



ÅRSREDOVISNING 2023

Fabege är ett fastighetsbolag och stadsutvecklare som genom lösningar för ständigt skiftande behov tar hand om helheten. Hela människan, hela företaget, hela platsen. Hela tiden.

Fabege årsredovisning 2023

Om Fabege	Hållbarhet	Förvaltningsberättelse	Ekonomisk redovisning	Övrig information
Det här är Fabege.....3	Fabeges hållbarhetsarbete.....22	Verksamhetens resultat.....44	Koncernen.....92	Fastighetsbestånd.....119
2023 i korthet.....4	Hållbarhetsåret.....23	Finansiering.....47	Moderbolaget.....96	Projekt.....123
VD-ord.....5	Väg framåt för den hållbara staden...24	Risker och riskhantering.....50	Noter.....100	Fastighetsförteckning.....124
Strategi för hållbar tillväxt.....8	Våra fokusområden.....25	Bolagsstyrningsrapport.....61	Årsredovisningens	Femårsöversikt.....130
Mål som styr verksamheten.....9	Stadsdelar.....26	Ordförande har ordet.....61	undertecknande.....116	Härledning av nyckeltal.....131
Stockholms fastighetsmarknad.....10	Fastigheter.....29	Fabeges styrelse.....69	Revisionsberättelse.....117	Definitioner.....133
Stadsutveckling.....13	Medarbetare.....33	Koncernledningen.....71		Årsstämma och anmälan.....134
Våra stadsdelar.....14	Leverantörskedja.....35	Hållbarhetsnoter.....73		
Intervju med Fabeges CFO.....18	Finansiering.....37			
Varför investera i Fabege.....19	Kunder.....39			
Fabegeaktien.....20	Affärsetik.....40			
	Hållbarhetsmål.....41			



Om denna rapport

Den legala årsredovisningen omfattar sidorna 43–116. Den av revisorer granskade hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 73–89. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalversion.

Omslagsbild: Ackordet 1, Haga Norra.



Det här är Fabège

Vi utvecklar trygga, attraktiva och hållbara stadsdelar i Stockholm. Med fokus på kommersiella fastigheter i ett antal välbelägna delmarknader skapar vi kontor, arbetsplatser och miljöer där människor mår bra och presterar bättre. Via dotterbolaget Birger Bostad tar vi ett ännu större grepp om helheten med bostadsutveckling i våra stadsdelar. Fabège vill vara en närvarande partner som med människan i centrum får företag, platser och staden att utvecklas. Värdeskapande sker genom förvaltning och förädling av befintliga fastigheter, projektutveckling och transaktioner.

Vi är en stor ägare med hög affärskännedom på vår marknad

Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla kännetecknas av goda möjligheter att pendla spårbundet. Genom ett samlat bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

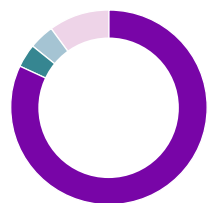
→ Läs mer på sidorna 13-17

Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

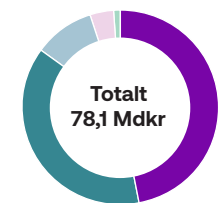
Tack vare vårt stora ägande i våra stadsdelar kan vi ta ett helhetsansvar för att det finns tillgång till grönområden, restauranger och service. Hållbarhet är prioriterat och vi arbetar aktivt för minskade klimatavtryck, energieffektivitet och främjandet av god hälsa i våra stadsdelar. Alla våra förvaltningsfastigheter och projekt miljöcertifieras enligt BREEAM-SE eller BREEAM In-Use.

→ Läs mer på sidorna 22-42

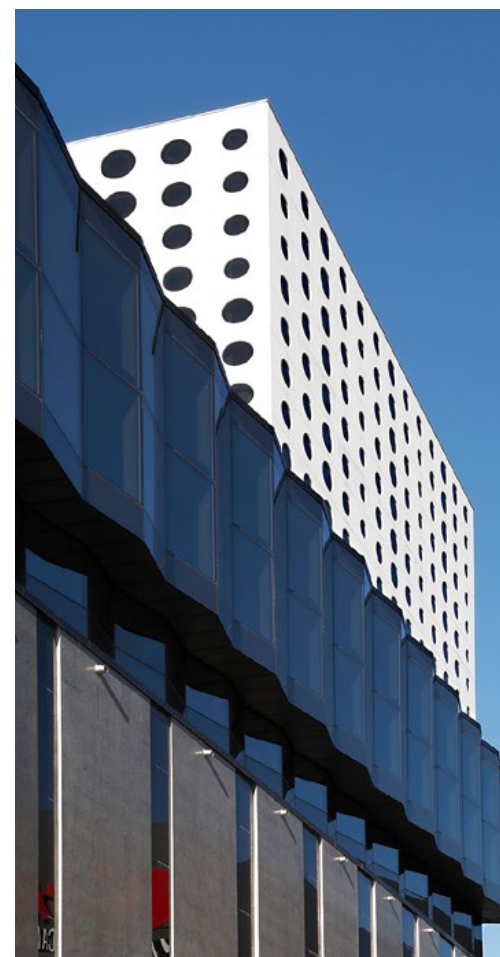
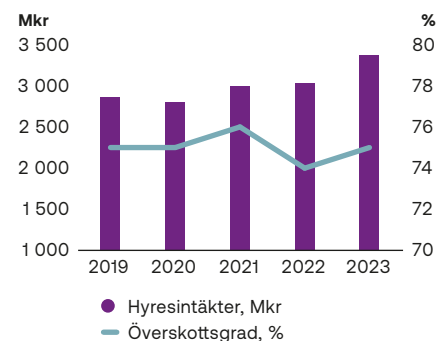
Hyresvärde per lokaltyp



Fastighetsvärde per område



Hyresintäkter och överskottsgrad



Vision

Framgångsfaktorn för en ny tid

Vi ska vara en närvarande partner med människan i centrum. Genom nytänkande, ansvar och flexibilitet skapar vi förutsättningar för företag, platser och vår stad att utvecklas.

Mission

Vi gör verklighet av visioner

Vi hjälper människor och företag att trivas och nå sina mål. Vi hjälper platser att få liv. Ingen dröm är för stor eller för liten för oss.

Fastigheter	100	Miljöcertifierade fastigheter, yta	82%
Medarbetare	228	Fastighetsvärde	78,1 Mdkr

2023 i korthet



Sveriges största uthyrning

Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 66 000 kvm i fastigheten Nöten 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 155 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

Vi uppnådde 93 poäng i förvaltningsportföljen och 98 poäng i projektportföljen av 100 möjliga för respektive del. Det gav oss det högsta betyget, 5 stjärnor, och placerade oss på första plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.



JM flyttar sitt huvudkontor till Haga Norra

JM har tecknat avtal på 6 500 kvm för sitt huvudkontor i fastigheten Ackordet 1 med inflyttning av sitt huvudkontor under 2025. Vi sålde även byggrätter i Huvudsta till JM om knappt 42 500 kvm, motsvarande cirka 450 bostäder.



Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

Vi tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Orgeln 7, i Sundbyberg och Glädjen 12, i Stadshagen i en affär om 3,4 Mdkr.

NKI-index på 81

Vi överträffade vårt mål och ökade från 79 i senaste undersökningen som gjordes 2021. 95 procent av kunderna svarar att det är troligt att de skulle rekommendera Fabege som hyresvärd. Alla våra marknadsområden förbättrade sina resultat.



Poolen utsedd till årets bygge

Kvarteret Poolen är en innovativ byggnad med badanläggning och kontorshus och är resultatet av ett framgångsrikt samarbete mellan Solna stad och Fabege. Årets Bygge är byggbranschens mest prestigefyllda tävling som lyfter alla aspekter och aktörer i ett framgångsrikt byggprojekt.

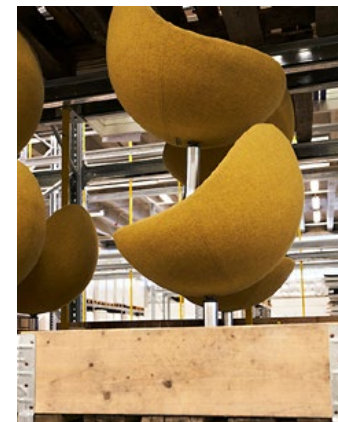


Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

Vi avancerade till plats 20 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser™ för medelstora organisationer i Great Place to Works årliga medarbetarundersökning med ett Trust Index på 88.

Återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, installationer, utrustning och möbler som ska återbrukas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Återbrukshubben är en viktig hörsten i Fabeges återbruksstrategi och bidrar till att halverar CO₂-utsläppen i byggprojekt till 2030.



Grön aktie

Vi erhöll märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparent bolagets klimatpåverkan och syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.



Nyckeltal

	2023	2022
Eget kapital, kr per aktie	125	145
EPRA NRV, kr per aktie	150	173
Totalavkastning fastigheter, %	-6,2	2,4
Överskottsgrad, %	75	74
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad, %	42	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldkvot, ggr	13,5	15,6

Hyresintäkter

3 366 Mkr

2022: 3 032 Mkr

Substansvärde/aktie

(EPRA NRV/aktie)

150 kr/aktie

2022: 173 kr/aktie

Förvaltningsresultat

1 458 Mkr

2022: 1 373 Mkr

Andel grön finansiering

100 %

2022: 100 %

Väl rustade för framtiden efter ett år präglat av oro

När vi nu går in i 2024 så lägger vi ännu ett år präglat av stor oro och osäkerhet bakom oss. Vi har under 2023 varit tvungna att navigera i en tillvaro med krig i vårt närområde, fortsatt ökad geopolitisk osäkerhet och ökad otrygghet och våld i vårt samhälle.

Samtidigt har konjunkturen försämrats, räntorna har åkt berg- och dalbana, bostadsmarknaden har varit och är nervös och den svenska kronan har fortsatt att försvagas. I tider med så mycket osäkerhet och oro blir självfallet beslutsfattande också mer osäkert. Detta märks, inte minst, i investeringsbeslut. Mot slutet av året kunde vi se tecken på att kronan stärktes något, inflationen började sjunka, precis som räntorna och börsen blev på bättre humör.

Vi har haft många år med otroligt bra förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har dopat fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det inte lika enkelt längre utan vi är tillbaka till en verklighet som kräver balanserade finanser, minskat risktagande och inte minst god kostnadskontroll. De stigande räntorna slår igenom på stigande avkastningskrav vilket syns i siffrorna, då vårt resultat efter värdeförändringar blev negativt för 2023. Hyresmarknaden är svagare, våra projekt kämpar med lönsamheten, byggkostnaderna har inte sjunkit, yielderna går upp och kapitalmarknaden är utmanande. Våra kunder påverkas självklart av marknadsläget och osäkerhet, därför är det viktigare än någonsin att vi alltid finns nära dem.

Mycket positivt att se tillbaka på

Givet denna långa lista på oro och utmanande omvärldsförutsättningar tycker jag att vi har tagit oss igenom året på ett bra sätt. Vi har fått slita med viktiga frågor, men har också kunnat fortsätta vårt interna arbete med fokus på den dagliga förvaltningen av

”Det är bra att vara optimist, men samtidigt viktigt att vara realist.”

STEFAN DAHLBO

våra fastigheter, utvecklingen av våra stora projekt, vår lönsamhet och inte minst hållbarhet, ett område där vi kan känna en stor stolthet. Det vi kan arbeta med – och påverka – utvecklades i rätt riktning. Vi har gjort några av årets största uthyrningar och net-outhyrningen uppgick till 165 miljoner kronor, vilket är en av de högsta någonsin. Hyresintäkterna ökade i identiskt bestånd med 11 procent mycket pådrivet av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Överskottsgraden ökade till 75 procent samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntepågången, var i stort sett oförändrat mot föregående år. Vår vakansgrad sjönk till 9 procent. Vi har stärkt och utvecklat organisationen och blev utsedda till en av Sveriges bästa arbetsgivare av Great Place to Work (GPTW). Vi har gjort några större försäljningar och har en i grunden stark balansräkning. Listan av positiva händelser och styrkor är lång.



Tre prioriteringar inför 2024

1

Att öka uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet.

2

Att refinansiera våra obligationsförfall och säkra tillgången på kapital.

3

Att fortsätta ligga i framkant inom hållbarhet

Vår strategi är en styrka

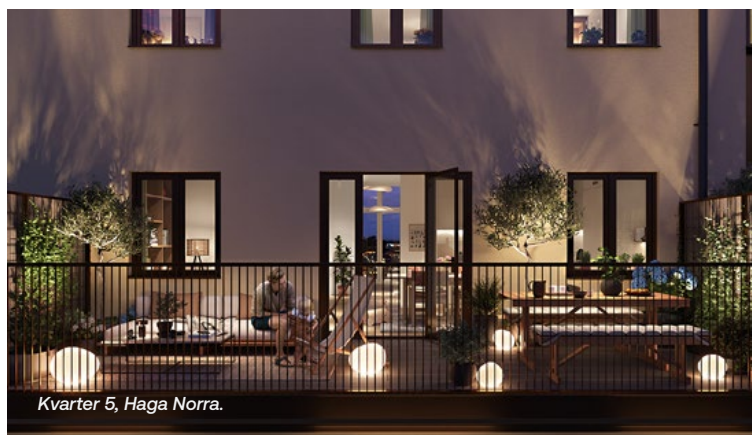
Även om det är tuffare förutsättningar och villkor är vi liksom merparten av de stora fastighetsbolagen rustade med hanterbara risker och relativt låg belåning. Jag har under året vänt mig mot att det alltför ofta talas om fastighetsbolagen och fastighetsmarknaden i alltför generella termer. Fastighetsmarknaden är diversifierad liksom bolagens finansiella exponering. För att förstå de olika bolagens och marknadernas utmaningar och möjligheter måste frågorna delas upp bolag för bolag, segment för segment och delmarknad för delmarknad. Här är vår strategi med fokus på Stockholm och ett par delmarknader i regionen en styrka. Vi kan våra områden, vi är på plats dagligen. Vi känner de lokala näringsidkarna och arbetar nära kommunerna.

”Det är inte lika enkelt längre. Vi är tillbaka till verkligheten, men vi har lyckats navigera rätt bra.”

STEFAN DAHLBO

Förutsättningarna förändras

Vi måste dock förhålla oss till de nya förutsättningarna på ett klokt och ansvarsfullt sätt samtidigt som vi måste se till att våra kunder och medarbetare trivs. Vi har varit bra på att hantera utmaningar samtidigt som vi lyckats ta vara på möjligheter. Det är generellt en tuffare uthyrningsmarknad och beslut tar längre tid. För första gången på många år har vi sett att antalet kontorsanställda i Stockholm har



”The secret of change is to focus all of your energy, not on fighting the old, but on building the new.”

SOCRATES

minskat under flera kvartal. Den trenden motverkas samtidigt, till viss del, av att utbudet av nya kontor kommer att vara väldigt lågt, både i år och 2025. Efter pandemin har det varit många diskussioner om kontorens utveckling. Det vi kallar kontor har en central funktion i mångas liv. Kontoren är viktiga för att skapa gemenskap, tillhörighet och engagemang. Det är dock viktigt för oss alla att vara lyhörda och öppna för utveckling, inte minst med tanke på ny teknik. Jag upplever att intresset för utformningen av kontoren och deras funktion är större än någonsin. Vi har därför också utvecklat nya tjänster för att kunna ligga i framkant när det gäller att vara rådgivare till våra nuvarande och potentiella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för mänskliga möten, samtal, koncentration samt utveckling av individer och företag. Vi har under året också satsat mer på våra flexibla koncept, NOW, CoW, RUM, WAW och VOV. Att skapa flexibla lösningar med olika kontraktstider och serviceinnehåll är en viktig del av vårt erbjudande. Även samarbeten med andra aktörer, till exempel specialister på coworking, är viktiga. Tyvärr har kommunikationer och transporter kommit ytterligare i fokus under året, och då inte i positiv mening. I Stockholm har trafiken under året drabbats av stora störningar. Vi har påtalat för beslutsfattare på regional och riksdagsnivå vilka problem detta skapar för privatpersoner och företag, men det är dessvärre ett återkommande tema. För den långsiktiga utvecklingen av Stockholm krävs det ett ordentligt omtag på detta område och därutöver måste investeringarna i ny infrastruktur prioriteras.

Årets största uthyrning i Sverige

Under det fjärde kvartalet kunde vi genomföra en av våra största hyresaffärer någonsin när vi tecknade ett kontrakt med Saab. Bolaget hyr nu hela fastigheten Nöten 4, totalt 66 000 kvadratmeter till en årshyra om 155 miljoner kronor exklusive tillägg. Inflyttningen planeras till hösten 2025. Denna uthyrning är både väldigt rolig och betydelsefull, för oss i allmänhet, men för Solna Strand i synnerhet.

Transaktionsmarknaden avvaktande

Totalt sett var transaktionsmarknaden kraftigt ner från tidigare rekordnivåer. De transaktioner som genomförts i våra marknader har dock skett till bra nivåer, men marknaden är splittrad och det kan skilja stort kvarter för kvarter eller stadsdel för stadsdel. I centrala Stockholm tillhör merparten av fastigheterna långsiktiga institutionella ägare och där lyser stressade säljare med sin frånvaro.

Vi avyttrade två kontorsfastigheter utanför våra prioriterade stadsdelar till ett bokfört värde om totalt 3,4 miljarder kronor, plus mark för ytterligare drygt 400 miljoner. Allt i linje med vår långsiktiga strategi för att skapa investeringsutrymme.

Med tanke på marknadsläget och de få transaktioner vi sett på marknaden har vi, sedan slutet av 2022 och under 2023, värderat en större andel än normalt av våra fastigheter externt. Under årets fjärde kvartal externvärderade vi 70 procent av vår portfölj, medan övriga fastigheter värderades internt i dialog med externa parter. Sedan det tredje kvartalet 2022 har vi skrivit ner våra värden med cirka 13 procent. Ett högre avkastningskrav har till viss del uppvägs av högre hyror.

”Vi är inte bara här för att försörja oss. Vi är här för att berika världen.”

WOODROW WILSON

Under 2023 sålde vi i vårt Joint Venture (JV) med Brabo, de sista lägenheterna i Arenastaden/Haga Norras första etapp. Det betyder att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I slutet av året beslutade vi att fortsätta vår utveckling av området och började då bygga ytterligare 285 lägenheter, varav 75 hyresrätter. De planeras vara klara för inflyttning under 2025. Den underliggande efterfrågan på bostäder i Solna är fortsatt god, samtidigt som utbudet av nya bostäder är lågt. Birger Bostad har även haft bra försäljning i sina mindre projekt.

”Vår balanserade finansiella strategi har gett oss fortsatt utrymme att satsa.”

STEFAN DAHLBO

Den oro för möjligheterna till finansiering som fanns i marknaden sent 2022 och under 2023 känns idag ganska obefogad, åtminstone när det gäller Fabege. Vi har, tack vare långa uppbyggda relationer, ett stort förtroende hos våra banker och på finansmarknaden. Likviditeten i obligationsmarknaden är åter bra och marginalerna har utvecklats i rätt riktning. Vi har utnyttjat detta och sedan i höstas åter emitterat obligationer som en del av vår finansiering. Ränteutvecklingen är självfallet den främsta orsaken till att räntekostnaderna har stigit kraftigt. Under åren har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera ränterisken på ett klokt sätt.

Med kunden i centrum

Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär och har skapat ramarna för hur vi bedriver vår verksamhet med fokus på den miljö vi lever och verkar i – vår livsmiljö. Vi har kunden i centrum och det är viktigt för oss är att vara nära och ha kontinuerliga samtal med våra kunder för att kunna vidareutveckla våra fastigheter så att det passar kunden. Utfallet för Nöjd Kund Index (NKI) för året var höga 81, upp från 78, vilket bekräftar vårt engagemang i våra kunder.

Totalt uppgick projektinvesteringar till 1 902 mkr för helåret. Tyvärr är kostnadsutvecklingen för projekt fortsatt utmanande. Som marknaden ser ut nu med höga kostnader och nuvarande ränteläge så har vi även valt att senarelägga några planerade projekt. I Flemingsberg pågår arbetet med Operan/Dramatens nya hus och inflyttning ska ske i juni. Alfa Lavals nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2025. Under 2025 kommer även inflyttningar i Ackordet 1 och Påsen 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

Fortsatt fokus på hållbarhet

Hållbarhet har länge genomsyrat allt vi gör och är viktigt för att driva utvecklingen av verksamheten. Jag är väldigt stolt över arbetet vi gör och har gjort inom alla delar av hållbarhetsområdet. Det betyder mycket att alla anställda på ett eller annat sätt är delaktiga och det är ett väldigt viktigt arbete för att bygga ett starkt och lönsamt bolag.

Sedan 2019 är samtliga våra projekt- och förvaltningsfastigheter BREEAM-certifierade. I år vann även vår fastighet Ackordet 1 i Haga Norra, utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023. Priset ges till fastigheter som leder

vägen inom hållbarhet. Fastigheten är i dag Sveriges största projekt med återbrukat tegel. Just återbruk är något som ligger oss varmt om hjärtat och Fabege lanserade under året en återbrukshubb inom ramen för vår återbruksstrategi. Vid större ombyggnationer ska cirkularitetsindex vara 20 procent, det är ett viktigt steg för att vi ska kunna nå vårt mål att vara klimatneutrala 2030. Vi har fått mycket värdefull och positiv respons för vårt arbete med hållbarhetshuset och återbrukshubben.

Ett annat kvitto på vårt gedigna arbete inom bland annat klimatpåverkan, miljöcertifieringar, energieffektivisering och grön finansiering är den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation (grön aktie) som vi erhöll i slutet av 2023. Syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar

För att skapa attraktiva stadsdelar är det viktigt att vi satsar på trivsel och trygghet. Vi jobbar bland annat mycket med trygghetskapande åtgärder, övergripande livsmiljö och utemiljöer. För mig är det en självklarhet att vi som bransch bidrar positivt till samhällsutvecklingen i områden där vi är aktiva. Både med platsutveckling och den fysiska miljön, men också genom sociala engagemang i samarbete med andra intressenter och aktörer. Det leder i slutändan till bättre och mer attraktiva områden, lägre kostnader och högre intäkter. Vi har ett stort antal sociala engagemang som vi genomför och som vi satsar på som syftar till att skapa bättre förutsättningar för utbildning, fritid, hälsa och arbete. Utgångspunkten är samarbete och samverkan i våra stadsdelar. Vi måste till exempel prata med – och inte om – de som bor och verkar i de olika områdena.



Hållbarhetshuset, Haga Norra.



Karen Froede och Stefan Dahlbo framför ett av Karens verk i Street Gallery-utställningen Launch of RE.

”Förvänta dig alltid det oväntade.”

JAMES PATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden

Jag hyser hoppfullhet inför 2024, inte minst tack vare lägre räntor, men är ödmjuk inför att det tar tid innan vi ser en återhämtning. Konflikter och krig i världen, oroshärdar och geopolitisk oro lägger sordin. Vi måste också vara förberedda på att det kan dyka upp nya svarta svanar.

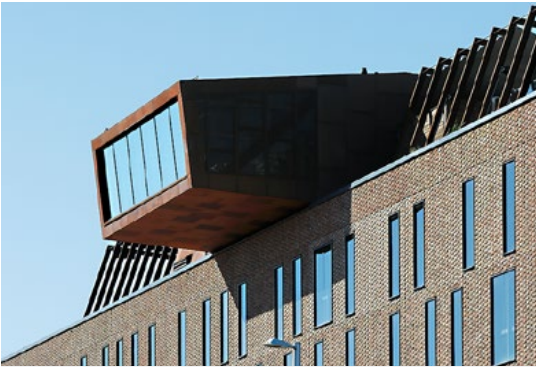
Möjligheterna är många. Det gäller att ta till vara på dem med kunskap, passion, nyfikenhet och driv, så att vi gör Fabege till en framgångsfaktor för framtiden. Vi ska, helt enkelt, göra verklighet av visionerna. Samtidigt fortsätter vi, som alltid, att ta hand om våra kunder, medarbetare, partners, fastigheter och stadsdelar.

Stefan Dahlbo

VD och koncernchef

Strategi för hållbar tillväxt

Vi är en av de ledande fastighetsägarna i Stockholm. Vår närhet till våra kunder skapar förutsättningar för att behålla och fortsätta att stärka denna position då vi kontinuerligt utvecklas för att tillgodose förändrade behov och arbetssätt hos våra kunder. Vi följer utvecklingen på marknaden nära, anpassar vårt erbjudande samt tar vara på de affärsmöjligheter som uppstår. Tillsammans med kommuner och andra intressenter är vi med och styr den långsiktiga planeringen av gatumiljön. Högt upp på agendan står en fortsatt utveckling av våra stadsdelar till mer hållbara och klimatsmarta platser för alla som vistas i dem. Vi arbetar utifrån ett antal strategiska initiativ där vi kan dra fördel av vår ledande position i våra stadsdelar samtidigt som vi ser till helheten i samverkan med våra samarbetspartners.



Utvalda delmarknader

Vi investerar i utvalda delmarknader i Storstockholm med hög tillgänglighet och goda tillväxtmöjligheter.

Vi har en egen förvaltnings- och serviceorganisation för att kunna erbjuda en hög servicegrad. Vår decentraliserade organisation skapar förutsättningar för flexibilitet och kundnärhet.



Kommersiella fastigheter

Vi fokuserar främst på kommersiella fastigheter men utvecklar även bostadsbyggerier inom vårt befintliga bestånd.

Ambitionen är att skapa attraktiva stadsdelar där boende samsas med arbetsplatser och övrig service.



Helhetsperspektiv

Vi tar ansvar för helheten – boende, service samt livet mellan husen med ett så litet klimatavtryck som möjligt. Vi strävar efter att öka energieffektiviteten, minska miljöpåverkan samt utöka vårt sociala ansvar.



Utveckling och förädling

Vi utvecklar och förädlar vårt fastighetsbestånd för att öka potentialen i fastighetsportföljen.

Genom transaktioner och projektutveckling kan vi optimera beståndet, öka flexibiliteten och anpassa fastigheterna allt eftersom kundens behov förändras.

Mål som styr verksamheten

Vår målsättning är att ge våra aktieägare en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på börsen samt att bidra till en hållbar utveckling av Stockholm.

Med vår fastighetsportfölj, strategi, affärsmodell och kompetens ska vi skapa och realisera värden.

Vi följer ett antal strategiska mål och nyckeltal som är styrande för vår verksamhet.

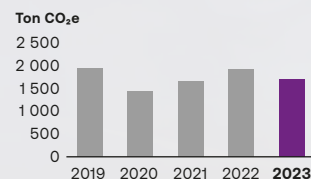
Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

Mål

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030.

Resultat 2023

1711 ton CO₂e



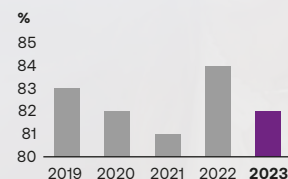
Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

Mål

Alla projektfastigheter certifieras enligt BREEAM-SE nivå Excellent och samtliga förvaltningsfastigheter ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use nivå Very good.

Resultat 2023

82%



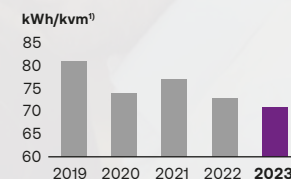
Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm¹⁾

Mål

Energieffektivisering med mål om snitt 70 kWh/kvm Atemp till 2025.

Resultat 2023

71 kWh/kvm¹⁾



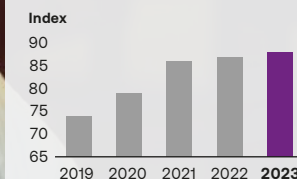
Nöjda medarbetare (GPTW)

Mål

Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work med ett långsiktigt mål om 90 i Trust Index.

Resultat 2023

88 index



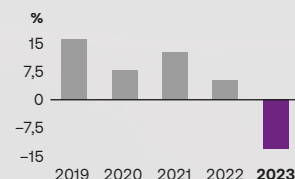
Avkastning på eget kapital

Mål

Att uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen.

Resultat 2023

-13%



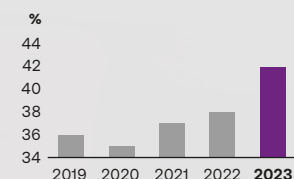
Belåningsgrad

Mål

Belåningsgrad max 50%.

Resultat 2023

42%



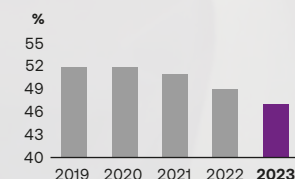
Soliditet

Mål

Lägst 35%.

Resultat 2023

47%



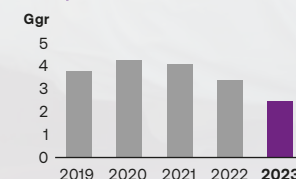
Räntetäckningsgrad

Mål

Lägst 2,2 gånger.

Resultat 2023

2,5 ggr



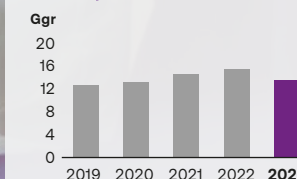
Skuldkvot

Mål

Lägst 13,0 gånger.

Resultat 2023

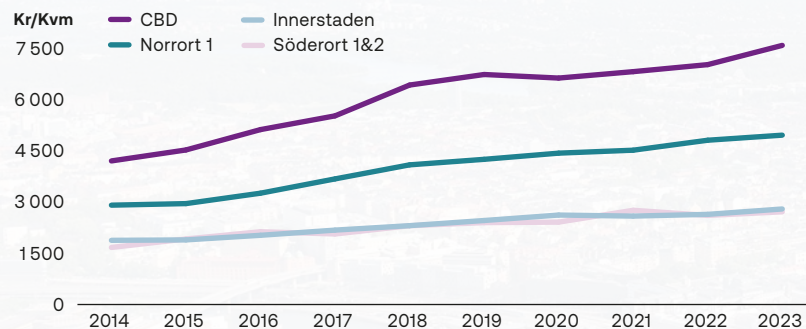
13,5 ggr



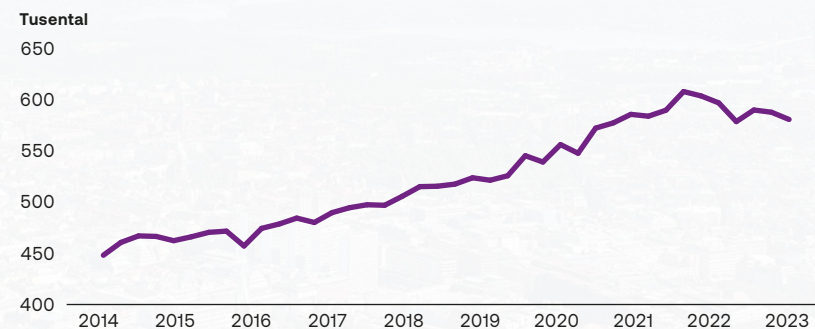
Stockholms fastighetsmarknad

Stockholms fastighetsmarknad drivs i hög grad av en inflyttning till regionen och ökad sysselsättning. Under 2023 var utvecklingen avvaktande med en minskning av antal sysselsatta inom kontorsintensiva branscher. Detta påverkade kontorsefterfrågan negativt och ledde till en något ökad vakansgrad jämfört med 2022 förutom i CBD-lägen (Central Business District). Den stigande inflationen med högre räntor som följd har även påverkat antalet transaktioner liksom investeringar i nyproduktion. Inledningen av 2024 har varit fortsatt avvaktande men vi bedömer att det kommer vara god efterfrågan även fortsättningsvis på kontor i attraktiva lägen.

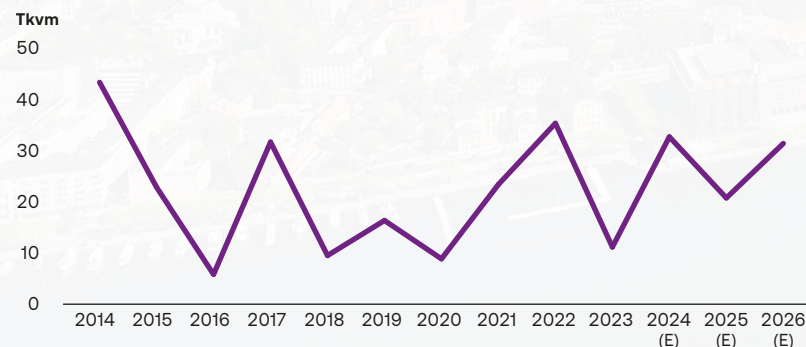
Hyresutveckling de senaste 10 åren¹⁾



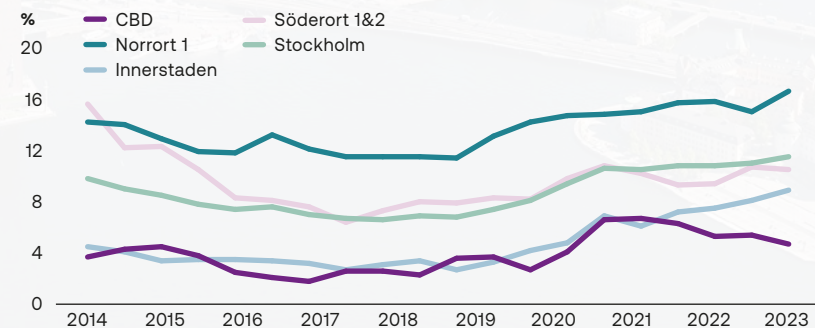
Antal kontorssysselsatta i Stockholms län¹⁾



Tillskott av kontorsyta i Stockholm, netto¹⁾



Vakanser de senaste 10 åren¹⁾



Fabeges kontraktspportfölj i korthet

700 kunder

Cirka 700 kunder varav de 25 största står för drygt 40% av hyresintäkterna.

5 år

Genomsnittlig kontraktstid är cirka 5 år.

11%

Hyresutvecklingen i befintlig portfölj var 11% under 2023.

91%

Uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick till 91%. På sikt är målet 95%.

¹⁾ Källa: Citimark

Stockholms fastighetsmarknad forts.

Flexibla kontorslösningar

Kontorsmarknaden har traditionellt präglats av långa kontraktstider och varit relativt trögrörlig. Under senare år och framför allt under 2023 har inslag av ökad flexibilitet tilltagit vilket lett till något minskade avtalstider. Det finns en önskan bland kunder att kunna ha bättre möjlighet att minska eller öka ytan efter behov utan att behöva byta kontor. Uthyrningarna tar därtill lite längre tid än tidigare samtidigt som kraven på arbetsplatsen ökat. Generellt gynnas fastighetsägare som kan erbjuda attraktiva lägen med flexibla ytor.

Det som efterfrågas mest är moderna och centralt belägna kontorslokaler som går att anpassa och som lämpar sig för aktivitetsbaserat arbete. Både kreativitet, produktivitet och engagemang ökar om medarbetarna möts regelbundet på kontoret. Många arbetsgivare månar därför om att tillhandahålla en attraktiv arbets-

miljö där innehåll och kvalitet är viktigare än antalet kvadratmeter per anställd. "Bättre än hemma" devisen blir avgörande för dessa kontor.

Fortsatt god efterfrågan i innerstaden

Efterfrågan på kontor som var stark under 2022 var mer avvaktande under 2023 och vakansgraden uppgick till 12 procent under 2023 för hela Stockholm. Det är stor spridning på vakansgraderna mellan olika områden, från Kista på cirka 20 procent till CBD Stockholm på ungefär 5 procent. Även inom områden finns det stora variationer på A och B-lägen. En god arbetsmarknad för kontorsintensiva yrken har under flera år bidragit positivt, samtidigt som den efterfrågade ytan per anställd minskat. Omsättningen på hyresmarknaden som ökade efter pandemin har under 2023 planat ut.

Generellt har andelen uthyrningar som är relaterade till

coworking och andra mer flexibla kontorslösningar ökat och förväntas stå för 20 till 30 procent av kontorsmarknaden 2030 jämfört med dagens cirka 10 procent.

Avvaktande transaktionsmarknad

Den totala transaktionsvolymen för kontor i Stockholm var lägre än tidigare år och det är en trend som väntas bestå under 2024. Detta beror delvis på att Stockholm har ett stort och långsiktigt institutionellt ägande framför allt i innerstaden.

Den ekonomiska utvecklingen utmanar oss

Högre marknadsräntor, hög inflation och lägre tillväxt ställer allt högre krav på fastighetsbolagen. Indexerade hyresintäkter kompenserar inte fullt ut effekten av högre byggkostnader och räntekostnader.

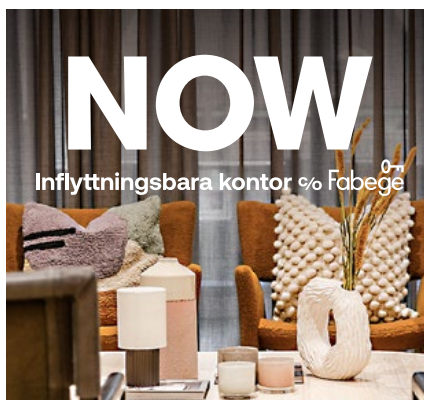
Med ökade finansieringskostnader är stabila finanser

och måttlig belåningsgrad därför viktigt för att skapa förtroende hos såväl långivare som hyresgäster. Det blir samtidigt alltmer betydande att tänka cirkulärt och fokusera på kostnads- och energieffektivitet. Detta gäller dels ur ett rent ekonomiskt perspektiv, dels då efterfrågan på miljöcertifierade fastigheter ökar när fler och fler av våra hyresgäster arbetar aktivt med att minimera sina klimatavtryck.

Nya koncept med kunden i fokus

Vi arbetar nära våra kunder för att erbjuda lösningar som skapar värde. Den ökande efterfrågan på flexibilitet står i centrum för våra c/o Fabegē-koncept som ger möjlighet att snabbt anpassa tillgång till lokaler och service efter behov. De nya koncepten står för en relativt liten av del av omsättningen men adderar mervärde och är en viktig komponent av vårt helhetserbudande.

Vi erbjuder ett antal flexibla lösningar för att underlätta våra kunders vardag



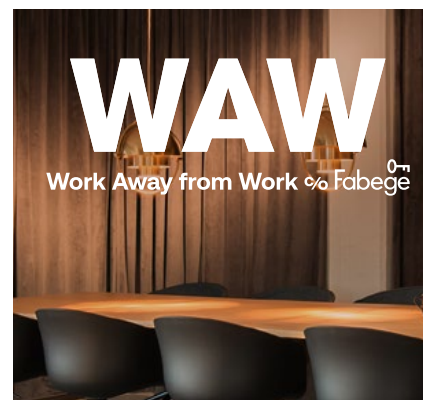
NOW c/o Fabegē är inflyttningsklara kontorslokaler. Här erbjuds all tänkbar service så som inredning, lås, larm, wifi, städning med mera till en fast månadskostnad och med tre månaders uppsägningstid.



CoW c/o Fabegē är coworking med flexibla arbetsplatser, eget skrivbord eller eget kontor. Här erbjuds ett sammanhang med ergonomiska arbetsplatser, loungeytor, mötesrum med mera.



Rum c/o Fabegē erbjuder hel- eller halvdagsbokning av mötesrum upp till 30 personer.



WAW c/o Fabegē är en exklusiv förmån för våra kunder som ger dem tillgång till tre extra arbetsplatser runt om i Stockholm, utan extra kostnad.



VOV c/o Fabegē erbjuder hunddags, i samarbete med Dog Care Stockholm. Här erbjuds plats såväl månadsvis som via drop-in. Som hyresgäst hos Fabegē har man förtur vid lediga platser.

Convendum Kungsgatan

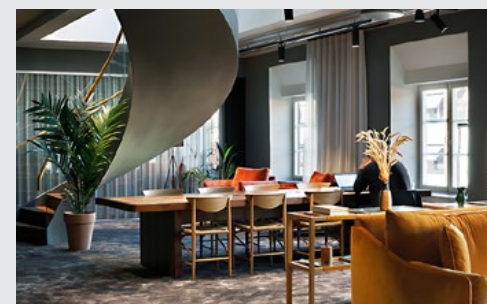
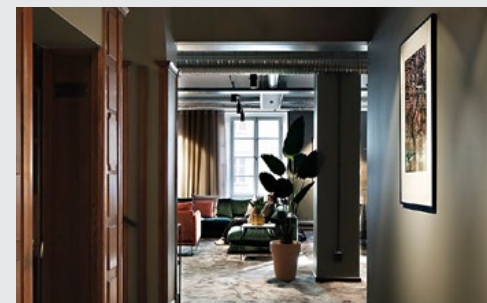
Mitt på Kungsgatan i Stockholms CBD har vi skapat Convendums nya flaggskepp för coworking. På en yta om 8 500 kvm möts historiska detaljer, toppmodern inredning och ett kafé som är öppet för allmänheten.

Det sägs ibland att tre faktorer avgör värdet på en fastighet: läget, läget och läget. Sällan blir detta tydligare än när man besöker Convendums nya kontor.

– Här sitter vi på Stockholms paradgata nummer ett. Det ger en otrolig exponering och ett helt nytt surr runt varumärket. Vi ser det nästan som ett före och ett efter Kungsgatan för oss. Detta har blivit vårt självklara flaggskepp, säger Oscar Limbäck, COO på Convendum.

– Detta är vårt största projekt i city på tio år, berättar Oskar Sköld, marknadsområdeschef på Fabegge. En fastighet med så stor yta och så många våningsplan passar förstås inte alla. Men för Convendum, som hyr ut premiumkontor med öppna coworkingytor till andra företag, var storleken bara en fördel. Avtalet med Convendum löper till 2034.

– Vårt mål är att kontoret ska vara en internationell mötesplats för alla. En plats där olika aktörer, nya och etablerade företag, får tillgång till olika typer av nätverk. Allt vi gör ska bidra till framgång och kännas genomtänkt och professionellt – från inredning och konst till akustik och service. Helheten måste sitta ihop. Och det blev väldigt bra, konstaterar Oscar Limbäck.

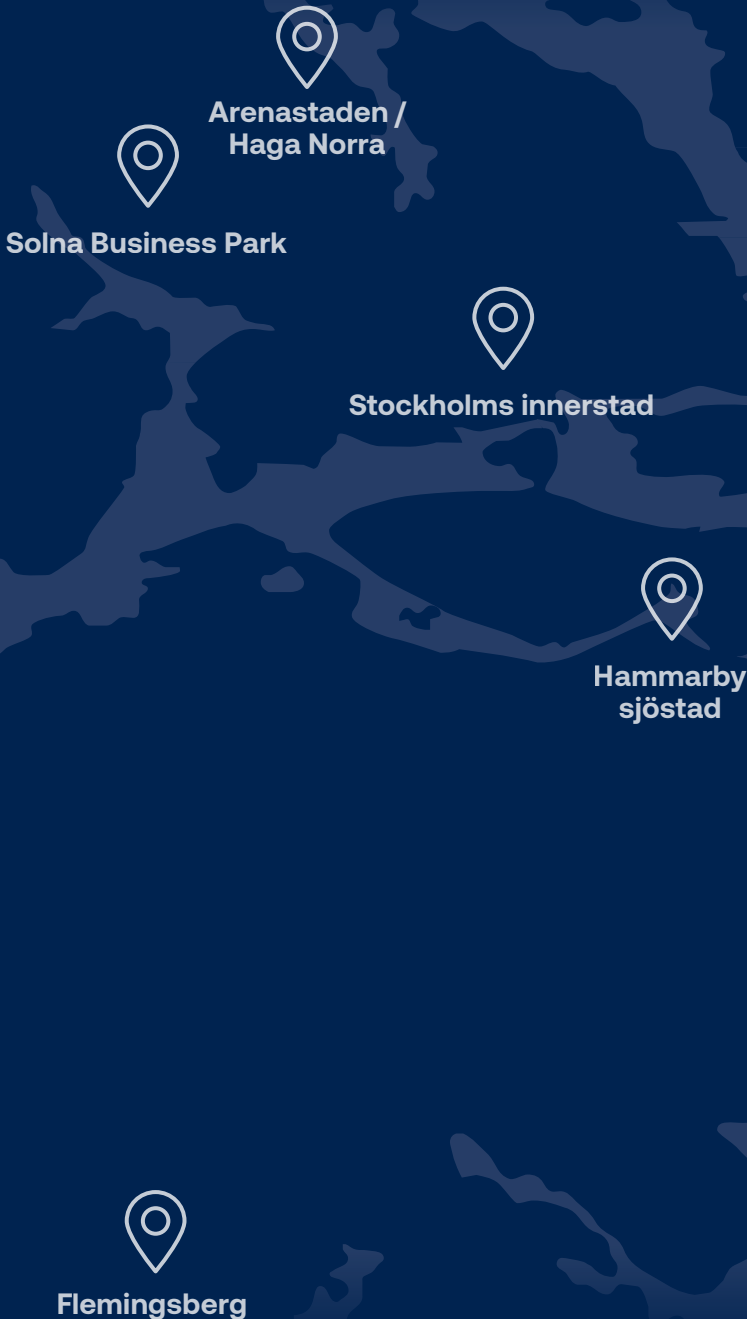


Stadsutveckling

Vi har en tydlig strategi för vår fastighetsportfölj med ett bestånd som knyter ihop Stockholm från Arenastaden i norr till Flemingsberg i söder. Alla våra stadsdelar är och kommer att vara viktiga knutpunkter för spårbundentrafik och övrig kollektivtrafik. Det möjliggör för våra kunder att vara en del av hela den regionala arbetsmarknaden samt minska pendlingstid och öka livskvaliteten för deras medarbetare.

Vi är nummer ett på kontorsmarknaden i våra stadsdelar och en av de största fastighetsägarna i Stockholms innerstad. Det skapar möjligheter att erbjuda ett bra serviceutbud.

Vår strategi är att genom hållbar utveckling av såväl befintliga fastigheter som bygggrätter, både kommersiella och bostäder, skapa värde och stärka stadsdelarnas attraktivitet och varumärken. Vi ser till helheten. Hela området. Hela människan. Hela tiden.



Arenastaden / Haga Norra Solna

Fastighetsvärde	23,8 Mdkr
Antal fastigheter	32 st
Uthyrningsbar yta	351 Tkvm

Solna Business Park Solna

Fastighetsvärde	8,8 Mdkr
Antal fastigheter	10 st
Uthyrningsbar yta	366 Tkvm

Stockholms innerstad Stockholm

Fastighetsvärde	29,2 Mdkr
Antal fastigheter	26 st
Uthyrningsbar yta	312 Tkvm

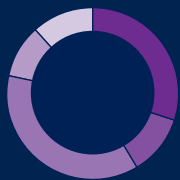
Hammarby sjöstad Stockholm

Fastighetsvärde	8,0 Mdkr
Antal fastigheter	10 st
Uthyrningsbar yta	139 Tkvm

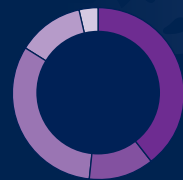
Flemingsberg Huddinge

Fastighetsvärde	2,9 Mdkr
Antal fastigheter	9 st
Uthyrningsbar yta	68 Tkvm

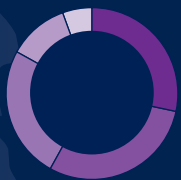
Fastighetsvärde, %



Antal fastigheter, %



Uthyrningsbar yta, %



- Arenastaden / Haga Norra
- Solna Business Park
- Stockholms innerstad
- Hammarby sjöstad
- Flemingsberg

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra Stockholm



Arenastaden har blivit en av Stockholms mest dynamiska stadsdelar, med såväl nationalarenan för fotboll och Nordens största shoppingcenter, Mall of Scandinavia. Här ligger huvudkontoren för Telia, ICA, Tieto Evry samt SEB som har sitt största kontor i stadsdelen. Kommunikationerna är redan väl utbyggda och kommer att kompletteras med tunnelbana 2028.

En ny detaljplan blev antagen under året, vilket skapar förutsättningar för 15 000 kvadratmeter nya bostäder och 76 000 kvadratmeter kontor.

I Haga Norra kommer det första kontorskvarteret, om cirka 26 000 kvadratmeter, stå klart för inflyttning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 285 bostäder med förväntad inflyttning 2025/2026.

”Med nya detaljplanen är vi redo för nästa fas i utvecklingen av Arenastaden.”

HENRIK EGNELL
MARKNADSOMRÅDESCHEF, ARENASTADEN / HAGA NORRA

Fastighetsvärde

23,8 Mdkr

Antal fastigheter

32 St

Uthyrningsbar yta

351 Tkvm

Kommersiella byggrätter

108 900 Kvm

Solna Business Park Solna



Fabege är den största fastighetsägaren i Solna Business Park. Detta ger oss goda möjligheter att vara drivande i utvecklingen av stadsdelen och att göra verklighet av vår vision för området med fördubblade kontorsytor och utveckling av fler bostäder.

Ett redan bra kontorsområde är på väg att omvandlas till en modern stadsmiljö med ett ökande utbud av restauranger och service i en dynamisk mix av företag och myndigheter. I december 2023 invigdes Scenen konferens, som drivs av Coor, med konferensrum för upp till 150 deltagare samt mindre rum för möten och en lounge.

Solna Business Park har närhet till både tunnelbana, tvärbana, pendeltåg och Bromma flygplats vilket ger stadsdelen en stor konkurrensfördel jämfört med många andra stadsdelar.

”Stadsdelens utmärkta kommunikationer gör Solna Business Park till en vinnare på sikt.”

SUSANNA ELVSÉN
MARKNADSOMRÅDESCHEF, SOLNA BUSINESS PARK

Fastighetsvärde

8,8 Mdkr

Antal fastigheter

10 St

Uthyrningsbar yta

366 Tkvm

Kommersiella byggrätter

137 700 Kvm

Våra stadsdelar forts.

Stockholms innerstad
Stockholm



Det är en självklarhet för oss med vårt Stockholmsfokus att vara en del av fastighetsmarknaden i innerstaden. Stockholms innerstad domineras av långsiktiga stabila ägare som försäkringsbolag, pensionsfonder och statliga bolag. Hyresnivåerna är höga och var stabila under 2023, vakanserna är få och efterfrågan på lokaler i innerstaden är fortsatt stark. De flesta av våra fastigheter i innerstaden är moderna kontor och butiker i områden runt Kungsgatan och Drottninggatan, men vi äger också fastigheter i Hagastaden, ett av Stockholms mest spännande och expansiva områden, och på Västra Kungsholmen.

Vårt bestånd i innerstaden svarar för ungefär 37 procent av vårt fastighetsvärde och utgörs primärt av kommersiella lokaler. Men vi har även inslag av bostäder, hotell, butiker och restauranger.

”Vi känner marknaden i innerstaden väl – det är här som trender föds och det ställer höga krav på oss att anpassa och vidareutveckla vårt erbjudande.”

OSKAR SKÖLD
MARKNADSOMRÅDESCHEF, STOCKHOLMS INNERSTAD

Fastighetsvärde

29,2 Mdkr

Antal fastigheter

26 St

Uthyrningsbar yta

312 Tkvm

Kommersiella byggrätter

32 400 Kvm

Hammarby Sjöstad
Stockholm



Allt fler företag söker sig till Hammarby Sjöstad för den dynamiska miljön, närheten till både innerstaden och naturområden samt goda kommunikationer. Med ett serviceutbud av innerstadskvalitet och sitt vackra läge präglas området av entreprenör-sanda, hållbarhet och kreativitet.

Kombinationen av helt nya hus och förädlade äldre industribyggnader skapar en alldeles egen atmosfär och lockar arkitektfirmor, dataspelsutvecklare, reklambyråer, och app-utvecklare som inspireras av såväl läget som varandra.

Det går redan idag snabbt och enkelt att ta sig från innerstaden till Hammarby Sjöstad. När arbetet med att förlänga tunnelbanans blå linje till Nacka är klart, kommer stadsdelens attraktivitet öka ytterligare då det även blir betydligt smidigare att förflytta sig till Stockholms södra och östra delar.

”Närheten till innerstaden, natur-områden, vattnet och goda kommunikationer skapar en attraktiv stadsdel.”

PER TYRÉN
MARKNADSOMRÅDESCHEF, HAMMARBY SJÖSTAD

Fastighetsvärde

8,0 Mkr

Antal fastigheter

10 St

Uthyrningsbar yta

139 Tkvm

Kommersiella byggrätter

49 000 Kvm

Våra stadsdelar forts.

Flemingsberg Huddinge



Flemingsberg är för oss en relativt ny och outvecklad stadsdel och är en viktig del i region Stockholms fortsatta utveckling. Stadsdelen har utmärkta kommunikationer med både regional- och pendeltåg.

Med ett växande näringslivskluster, utökad service och fler bostäder har området goda förutsättningar att jämna ut den regionala obalansen som finns mellan Stockholms norra och södra delar.

Flemingsberg har redan närmare 18 000 boende och är idag Sveriges åttonde största Campus med fem högskolor och universitet och Karolinska universitetssjukhuset som bedriver vård och forskning.

Under 2024 färdigställer vi vårt projekt åt Kungliga Dramatiska Teatern och Kungliga Operan på 12 000 kvadratmeter och byggnationen av Alfa Lavals kontor och laboratorium fortgår med inflyttning i våren 2025.

”2024 blir en milstolpe när Operan och Dramaten flyttar in i sina nya lokaler.”

THERESE FRIEDMAN
MARKNADSSOMRÅDESCHEF, FLEMINGSBERG

Fastighetsvärde

2,9 Mdkr

Antal fastigheter

9 St

Uthyrningsbar yta

68 Tkvm

Kommersiella byggrätter

268 700 Kvm

Planprocessen i Sverige

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen ska se ut inom planområdet. Vi jobbar aktivt tillsammans med kommunerna i arbetet med att få fram detaljplaner, ett arbete som tar cirka 4 år i snitt.

1. Planbesked

För ett område som kräver en ny eller ändringar av befintlig detaljplan måste en ansökan till kommunen göras för att avgöra om planarbetet får påbörjas eller inte.

Inkomna synpunkter föranleder det. Inkomna synpunkter och kommentarer till dessa samlas i ett granskningsutlåtande. Därefter godkänns detaljplanen av berörd nämnd.

2. Eventuellt program

Innan planarbetet påbörjas avgör kommunen om det behövs ett program för att beskriva lämpligt behov av infrastruktur och konsekvenser av en ny detaljplan. I programskedet sker ett första program-samråd med alla berörda parter. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det formella planförslaget som arbetas fram inför nästa samråd.

5. Antagande

Efter godkännandet går planen vidare till kommunfullmäktige för antagande (eller av delegation utsedd politisk instans).

6. Överklagande

Kommunens beslut om detaljplan kan överklagas till Mark- och miljödomstolen inom tre veckor, förutsatt att den som överklagar är direkt berörd av förslaget och senast under granskningen lämnade in skriftliga synpunkter.

7. Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas, eller om överklagandet avslås, vinner planen laga kraft och kan genomföras.

8. Byggstart

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft och att bygglov och startbesked erhållits av kommunen kan byggstart ske.

4. Granskning av detaljplan

När samrådet är klart kungörs förslaget till detaljplan, och de som är berörda får möjlighet att under minst två veckor granska och lämna synpunkter på planen. Återigen görs eventuella justeringar av förslaget om

Birger Bostad

Birger Bostad är vårt helägda dotterbolag som driver bostadsutveckling. Med Birger Bostad kan vi ta ett mer långtgående ansvar som stadsutvecklare. Genom att driva bostadsprojekten internt blir den värdeskapande effekten högre.

Birger Bostad är ett rikstäckande fastighetsutvecklingsbolag men majoriteten av bostadsbyggrätterna om cirka 620 000 kvadratmeter finns i Storstockholm och framför allt i Solna och Flemingsberg.

Under det senaste året, med en skakig omvärld och en tuffare marknad som följd, har byggstarten för flera bostadsprojekt flyttats fram i tiden. Det betyder dock inte att de har satts på halt, beredningsarbetet fortsätter för att kunna starta byggandet så fort marknaden är mogen. Under 2024 påbörjas nästa etapp i Haga Norra om 285 lägenheter med inflytt under 2025/2026.

Våra projekt utanför Storstockholm är belägna i starkt växande regionstäder i Sverige.



”Nu startar vi nästa fas i Haga Norra med utveckling av 285 bostäder med inflyttning under 2025.”

FREDRIK ALVARSSON
VD, BIRGER BOSTAD

Pågående projekt

2 St

Bostäder i produktion

318 St

Bostadsbyggrätter

620 100 Kvm



Kvarter 5, Haga Norra.

Intervju med Fabeges CFO

I ett turbulent makroekonomiskt klimat med högre marknadsräntor, hög inflation och lägre tillväxt ställs det ökade krav på kommunikationen med kapitalmarknaden och långgivare. Åsa Bergström reflekterar över ett år som trots utmaningar bekräftar Fabeges val av strategi.



”Vi är trygga med att kunna möta kommande refinansieringar under 2024 med tillgängliga faciliteter.”

2023 har inneburit utmaningar för många fastighetsbolag, vilka har varit Fabeges prioriteringar för att kunna fortsätta fokusera på hållbar långsiktig tillväxt?

Vår främsta prioritet under 2023 har varit att fokusera på uthyrningen i den löpande verksamheten för att stärka kassaflödet. Redan förra året stärkte vi upp uthyrningsavdelningen så vi är väl positionerade. Årets nettouthyrning är bland de bästa och vi är särskilt glada över avtalet med Saab som flyttar till vår fastighet i Solna Strand hösten 2025.

Därutöver har självklart finansiering hög prioritet, vilket har tagit en hel del tid i anspråk under året.

Hur har ni agerat för att säkerställa den långsiktiga finansieringen, vad ligger belåningsgraden på för närvarande?

Vi har sedan länge goda relationer med våra banker vilket har varit en styrka när läget på kapitalmarknaden varit tuffare. Vi har under året skiftat till en större andel bankfinansiering och vi upplever att bankerna även fortsatt har utrymme att öka sin utlåning till Fabeg. I dagsläget utgör banklån cirka 60 procent av vår upplåning. Under hösten förbättrades dock villkoren på obligationsmarknaden och vi har varit mer aktiva igen med flera emissioner. Belåningsgraden ligger på 42 procent, väl under vårt maxtak på 50 procent.

Har ni känt att det funnits förtroende hos kapitalmarknaden att ni ska kunna nå era långsiktiga finansiella mål trots pressat marknadsläge?

Vi känner att det som en följd av vår fokuserade affärsmodell och vår finansieringsstrategi finns ett starkt förtroende för oss. Vi är transparenta och har inte nu eller historiskt tagit hög risk.

Har turbulensen i marknaden lett till att ni varit tvungna att göra några avsteg från nuvarande strategi?

Vår konservativa strategi har visat sig vara rätt val. Vi är i dag välkonsoliderade med en stark balansräkning.

Våra planer för våra utvecklingsprojekt ligger fast och vi har utrymme att fortsätta investeringarna i våra projekt. Men självklart har vi en mer försiktig hållning till nya investeringar i dagens marknad.

Hur beroende är ni av kreditratinginstitutens rating av Fabeg?

Vår rating från Moody's är viktig, framför allt för tillgången till bra villkor på obligationsmarknaden. Vi är glada över att Moody's i november bekräftade oförändrad rating, det vill säga Baa2 med negativa utsikter.

Känner ni er komfortabla med befintlig belåningsgrad, och vilket utrymme finns det för högre marknadsräntor?

När det gäller belåningsgraden står vi starka. Sedan marknaden toppade så har vi skrivit ner värdena med cirka 10 procent och vi har utrymme för ytterligare nedskrivning med cirka 15 procent om det skulle bli aktuellt utan att slå i taket på våra interna målsättningar. Och i förhållande till bankernas kovenanter har vi än mer utrymme. Ungefär 60 procent av låneportföljen är bunden varav 40 procent löper på tre år och framåt. Det gör oss mer motståndskraftiga mot högre marknadsräntor.

I och med förvärvet av Birger Bostad ökade er exponering mot bostadsmarknaden. Är det en satsning ni kan behöva omvärdera givet det nuvarande marknadsläget?

Birger Bostad utgör en strategiskt viktig del av Fabeg och bidrar med kompetens inom bostadsutveckling och försäljning av bostäder.

Ni har ett mål om en uthyrningsgrad på 95 procent, finns det anledning att se över era mål givet de förändringar vi sett på marknaden med krav på ökad flexibilitet och ökade vakanser?

I dagsläget ligger uthyrningsgraden på 91 procent och målet är fortsatt 95 procent. Att realisera den potential vi har i förbättrat kassaflöde genom att hyra ut vakanserna är fortsatt högt prioriterat. En viktig del i det är att säker-

ställa att våra stadsdelar är attraktiva genom olika investeringar mellan husen och genom att se till att stadsdelarna innehåller den service som våra hyresgäster efterfrågar. Flexibla kontor fyller ett behov på marknaden och är ett komplement till mer sedvanliga hyresavtal. Generellt så leder inte flexibla avtal till ökad vakans och än så länge så utgör flexibla kontor en liten del av marknaden.

Nu med högre räntor, ökade avkastningskrav och minskad tillgänglighet till finansiering hur ser ni på utvecklingen av portföljen. Är det mer fokus på utveckling än investeringar eller kan vi vänta oss ökat antal transaktioner?

Vi upplever inte tillgången till finansiering som en begränsning. Däremot innebär högre byggkostnader och marknadsräntor att det blivit svårare att få ihop kalkylerna. Vi är framför allt fokuserade på att investera och skapa värde i den befintliga portföljen. Men man kan aldrig utesluta transaktioner, vi är lyhörda för möjligheter både när det gäller förvärv och försäljningar.

Vad tror du kommer vara de främsta drivkrafterna på fastighetsmarknaden 2024?

Konjunkturutvecklingen kommer att vara mycket viktig. Än så länge har vi inte sett så stora effekter av nuvarande läge men det finns risk för viss avmattning vilket kan påverka efterfrågan på kontorslokaler. Vi ska fortsätta att bygga förtroende, utveckla stadsdelarna och säkerställa goda relationer med både befintliga och nya kunder. Även finansiering och bibehålla goda relationer med våra finansörer kommer fortsatt vara i fokus.

Åsa Bergström, CFO

Varför investera i Fabège

Vi har en tydlig strategi för vår fastighetsportfölj med geografisk koncentration till utvalda stadsdelar med hög efterfrågan i Stockholmsområdet. Genom god marknadskännedom, effektiv förvaltning med egen personal, hög service och flexibilitet och en stabil finansiell position har vi förutsättning att skapa värde för våra ägare och övriga intressenter.



1.

Geografisk koncentration i en tillväxtregion

Vi driver stadsutveckling på ett begränsat antal delmarknader i Stockholmsområdet. Vårt främsta fokus är kommersiella fastigheter kompletterat med bostadsutveckling. Vårt bestånd återfinns i strategiskt valda stadsdelar med hög tillgänglighet och efterfrågan och utrymme för hållbar utveckling.

Stockholmsregionen är motorn i den svenska ekonomin. Det medför en större efterfrågan på kontorslokaler, i attraktiva lägen. Tack vare vårt fokus, goda marknadskännedom och lokala förvaltnings- och serviceorganisation är vi väl rustade för att vi möta efterfrågan.

2.

Attraktiv byggrättsportfölj ger stor potential

Utöver ett stort bestånd av attraktiva kommersiella fastigheter har vi en omfattande byggrättsportfölj. Bland våra byggrätter återfinns både kontor och bostäder. Kombinationen av bostäder och kommersiella lokaler ger oss större möjlighet att påverka utvecklingen i våra stadsdelar och skapa hållbara, levande och attraktiva områden för våra kunder.

Tack vare låga ingångsvärden på våra byggrätter finns det en stor potential för att över tid skapa värde i både vår nyproduktion och i våra ombyggnadsprojekt.

3.

Stabil och hållbar tillväxt

Hållbarhet är integrerat i vår affärsmodell och strategi och är en central del för att skapa lönsam tillväxt. Samtliga våra projektfastigheter och förvaltningsfastigheter är hållbarhets-certifierade och hela vår låneportfölj är klassad som grön. Vi har i dag en stabil finansiell position med upplåning från primärt lokala banker. Våra nyckeltal är starka och vi är väl positionerade för att fortsätta leverera på vår strategi.

Vår målsättning är att genom effektiv förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter och byggrätter skapa långsiktig hållbar tillväxt i förvaltningsresultat och utdelningskapacitet.

Fabegeaktien

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och ingår i Large Cap-segmentet. Den 31 december 2023 hade Fabege totalt 44 061 kända aktieägare varav 61,2 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerar 57,5 procent av kapitalet i bolaget.

Utdelningspolicy

Vi ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinst som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

Utdelning 2023

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning 1,80 kr/aktie att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr/aktie.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får

ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under året genomfördes inga återköp. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december till 16 206 048. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier. Snittkursen på egna innehavet är 120,23 kr per aktie.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid slutet av året till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier. Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kronor/aktie.

Fabege – en grön aktie

Fabege är sedan november 2023 noterad som en grön aktie, så kallad Green Equity Designation. För att uppfylla Nasdaqs kriterier för den gröna märkningen ska minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna anses vara grön och mindre än 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle. Noteringen baseras på en detaljerad analys och utvärdering av Fabege genomförd av S&P Global Ratings. Resultatet visade att 70 procent av hyresintäkterna, 62 procent av driftkostnaderna och 67 procent av investeringarna på Fabege klassificeras som gröna. Fastigheterna erhöll rating Medium och bolagsstyrningen Excellent.



Största ägare

Största ägare ¹⁾ , 2023-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Backahill AB	52 108 718	15,75	16,56
John Fredriksen	37 757 551	11,42	12,00
Nordea Fonder	13 625 496	4,12	4,33
Länsförsäkringar Fonder	12 748 388	3,85	4,05
Vanguard	10 347 668	3,13	3,29
BlackRock	9 742 504	2,95	3,10
Handelsbanken Fonder	8 050 086	2,43	2,56
Tredje AP-fonden	7 875 429	2,38	2,50
E.N.A City Aktiebolag	7 144 796	2,16	2,27
Folksam	6 949 420	2,10	2,21
Norges Bank	6 466 230	1,95	2,06
APG Asset Management	5 292 663	1,60	1,68
AFA Försäkring	5 250 753	1,59	1,67
BNP Paribas Asset Management	3 982 474	1,20	1,27
Cardano Asset Management	3 003 692	0,91	0,95
Totalt 15 största aktieägare	190 345 868	57,54	60,51
Totalt antal utestående aktier	314 577 096	95,10	100
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,90	—
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100	100

¹⁾ Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen och Nasdaq.

Aktiehistorik

År		Förändringar antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2018	Split 2:1	165 391 572	330 783 144	5 097 368 249	15,41
2011–2017		—	165 391 572	5 097 368 249	30,82
2010	Indragning av återköpta aktier	–3 929 400	165 391 572	5 097 368 249	30,82
2009	Konvertering av förlagslån	9 418	169 320 972	5 096 558 087	30,10
2008	Konvertering av förlagslån	3 306	169 311 554	5 096 274 606	30,10
	Indragning av återköpta aktier	–9 150 673	169 308 248		
2007	Split 2:1	89 223 081	178 458 921	5 086 079 249	28,50
	Konvertering av förlagslån	25 763			
	Inlösenerbjudande Klövern AB	–5 948 205			
	Indragning av återköpta aktier	–5 441 100			
2006	Konvertering av förlagslån	62 435	100 599 382	5 029 969 100	50
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 381 376			
2005	Konvertering av förlagslån	3 176	96 155 571	4 807 778 550	50

Hållbarhet

Innehåll

Fabeges hållbarhetsarbete.....	22
Hållbarhetsåret.....	23
Vår väg framåt för den hållbara staden.....	24
Våra fokusområden.....	25
Stadsdelar.....	26
Fastigheter.....	29
Medarbetare.....	33
Leverantörskedja.....	35
Finansiering.....	37
Kunder.....	39
Affärsetik.....	40
Hållbarhetsmål.....	41



Fabeges hållbarhetsarbete

Hållbarhet har länge varit integrerat i vår affärsmodell och övergripande strategi. Tack vare vårt fokus på fastigheter i väl avgränsade stadsdelar har vårt hållbarhetsarbete präglats av ett helhetsperspektiv. Vi samverkar med våra partners i ett tidigt skede för att stödja utvecklingen av en trygg och trivsamt stad där också hållbart byggande med minskade klimatavtryck, energieffektivitet och främjande av god hälsa står i fokus.

Vi vill göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma och verkar för att skapa en attraktiv och hållbar stadsmiljö för alla våra intressenter. Vi har under 2023 arbetat i enlighet med vår hållbarhetsstrategi samtidigt som vi börjat förbereda oss för nya regler för hållbarhetsrapportering. Vi har påbörjat en väsentlighetsanalys med dubbel materialitet enligt nya EU-direktivet CSRD och rapporteringsstandarden ESRS som vi omfattas av från och med räkenskapsåret 1 jan 2025. Våra övergripande mål att nå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) och halvera vårt indirekta klimatavtryck (scope 3) per BTA till år 2030 ligger fast.

I slutet av året invigde vi vår nya återbrukshubb i Solna vilket är en hörnsten i vårt arbete med cirkulära materialflöden, resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp. Vårt arbete med energieffektivisering har under året avancerat vilket bland annat resulterade i att vi sänkte elanvändningen med 10 procent vintern 2022/2023. För en byggnad i stadsdelen Haga Norra har vi lyckats sänka klimatavtrycket med 25 procent, nått den högsta BREEAM-certifieringen Outstanding, erhållit utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023 samt tilldelats kvalitetspriset PQi – Utmärkt Projektkvalitet.

”Vi är väl rustade att fortsätta driva vår hållbarhetsstrategi framåt, leva upp till ökade förväntningar, nya regelverk och nå våra mål.”

MIA HÄGGSTRÖM, HÅLLBARHETSCHEF

Ett viktigt arbete i våra stadsdelar är våra sociala färdplaner som vi tar fram tillsammans med våra samarbetspartners med fokus på trygghet och trivsel, sysselsättning, hälsa och välbefinnande. Under året vann Fabegge Solna stads CSR-pris 2023 med motiveringen ”Ett företag som genom ett socialt ansvarstagande gjort en värdefull insats för arbetssökande Solnabor”. I slutet av året ansökte och erhöll vi den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparent bolagets klimatpåverkan och syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

Långsiktigt arbete med hållbarhet

- Science Based Target sedan 2020
- 100% grön finansiering
- GRESB – högsta betyget bland noterade bolag i Norra Europa 2023
- 100% miljöcertifierad förvaltningsportfölj
- Återbrukshubb invigd 2023
- Godkänd grön aktie på Nasdaq – Green Equity Designation 2023



Hållbarhetsåret

Fortsatt topplacering i GRESB

Med 93 poäng i förvaltningsportföljen och 98 poäng i projektportföljen fick vi högsta betyg, 5 stjärnor, och placerades på första plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.



Fabeg har Sveriges snyggaste kontor

Tidningen Fastighetssverige korade vårt lokalkontor i Solna till Sveriges Snyggaste Kontor 2023. Bland 85 kontor och 48 300 röster vann vi med ett banbrytande koncept som genomsyras av återbruk, kreativitet och innovation.



Ackordet 1 i Haga Norra utsedd till Årets BREEAM-byggnad på Sweden Green Building Awards

Det vinnande projektet har arbetat aktivt med att minska koldioxidavtrycket, minska byggnadens energianvändning, innovation kring återbruk samt att välja cirkulära och klimatsmarta material.

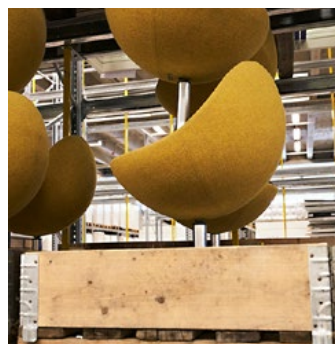


Fabeg är en av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi är oerhört stolta över att vi avancerar till plats 20 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser™ för medelstora organisationer i Great Place to Works årliga medarbetarundersökning med ett Trust Index på 88.

Årets CSR-företag enligt Solna stad

CSR-priset delas ut till företag som genom ett socialt ansvarstagande gjort en värdefull insats för arbetsökande Solnabor.



Återbrukshubb i Solna Business Park

Återbrukshubben är en viktig hörnsten i Fabeges återbruksstrategi och bidrar till att vi halverar CO₂-utsläppen i byggprojekt per BTA till 2030.

Grön aktie

Vi erhöll märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparent bolagets klimatpåverkan och syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.



Tack vare tidiga, modiga inriktningsbeslut ligger vi i framkant i branschen. Vi var först av alla svenska fastighetsbolag att nå 100 procent grön finansiering och att teckna Nordens första taxonomianpassade lån. Vi har högt ställda mål för år 2030 – och med fortsatta framåtriktade åtgärder är vi övertygade om att vi kommer att nå dem.

2010–2023

- Vi stödjer FN:s Global Compact sedan 2010.
- Certifiering enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på alla förvaltningsfastigheter.
- Uppförandekod införs för leverantörer.
- 100% eldrivna servicebilar sedan 2017.
- 96% minskad klimatpåverkan sedan 2002 (scope 1 och 2).
- Klimatmål validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) 2020.
- Första svenska fastighetsbolag med 100% grön finansiering.
- Först i Norden med taxonomianpassade lån.
- Gröna hyresavtal lanseras 2011 och under 2023 uppnådde vi 96% på nytecknad yta och 91% på total yta.
- Minskning av energianvändning från 166 kWh/kvm Atemp (2010) till 71 kWh/kvm Atemp (2023).
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB.

¹ kvm Atemp. Atemp är summan av invändig area för resp. vånings-, vinds- och källarplan som värms till mer än 10°C.
² Andel återbrukat byggmaterial av total mängd tillfört byggmaterial i 27 projekt som klimatberäknats.

2023

- **Energiprestanda 71 kWh/kvm¹**
- **Miljöcertifiering 100%**
- **Cirkularitetsindex 13%²**

Mål 2025

- Minskat klimatavtryck med 20% per kvm BTA jämfört med 2019 (scope 3).
- Åtgärder från genomförda klimatesiliensanalyser implementerade på samtliga fastigheter.

Mål 2030

- Minskat klimatavtryck med 50% per kvm BTA jämfört med 2019 (scope 3).
- Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2).

Vår väg framåt för den hållbara staden

Vi tar ett betydande ansvar för helheten. Vi arbetar brett med klimatfrågan och medverkar till ökad hälsa, trivsel och trygghet i våra stadsdelar. Genom att koppla grön finansiering till hållbarhets-certifierade byggnader och investeringar gör vi verklighet av vår strategi och skapar långsiktig hållbar tillväxt. Samtidigt vill vi tillföra intressanta och oväntade inslag i vardagen som skapar liv mellan husen, ta en aktiv roll och se till hela platsen. Hela tiden.



1. Byggnande

Den största miljöpåverkan i detta skede sker vid tillverkning av byggmaterial. Cementproduktion släpper ut mycket CO₂ och tillhörande kalkbrytning påverkar ekosystem och vattentillgång. Vår indirekta och faktiska påverkan minimeras med cirkulära materialflöden och genom att välja material med lägre klimatpåverkan. Socialt motverkar vi en potentiellt negativ påverkan genom vår granskning av leverantörer gällande trygga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

2. Användning

Driftsenergi för lokaler står för en stor del av Sveriges klimatpåverkan. Vi minskar vår direkta och faktiska påverkan genom energieffektivisering, lokalt producerad förnyelsebar energi och en fossilfri servicebilsflotta. Våra byggnader är kundernas arbetsmiljö och här har vi en påverkan på hälsa, mobilitet och energianvändning som är både direkt och indirekt.

3. Stadsutveckling

Våra byggnader är en del av stadens fysiska och sociala miljö. Via aktivt arbete med andra aktörer kan vi indirekt bidra till en trygg stadsmiljö och ett balanserat energisystem. Genom vår stadsutveckling påverkar vi samhällsutvecklingen, där vårt engagemang förutom byggnader omfattar platsen, innehållet, miljön och människan.

4. Slutskede och återbruk

I en byggnads slutskede har hanteringen av rivning och byggnadsdelar en miljöpåverkan. Vi arbetar för att minimera vår direkta och faktiska påverkan genom återanvändning och återvinning.

Våra fokusområden

Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där vi är verksamma. Genom kontinuerlig dialog med våra intressenter och med utgångspunkt från FN:s 17 globala hållbarhetsmål (SDG:er) har vi definierat de mest betydande frågorna för vår verksamhet utifrån vår påverkan på miljön och samhället inom sju fokusområden. Vårt arbete har inverkan på samtliga hållbarhetsmål, men vi ser att det finns starka synergier mellan målen och sätter därför ett större fokus på sex mål där de mest väsentliga utmaningarna för vår verksamhet finns; mål 3, 7, 9, 10, 11 och 12. Vårt ambitiösa hållbarhetsarbete har lett fram till att aktiviteter kopplade till flera globala mål numera är integrerade i våra verksamhetsprocesser.



Stadsdelar

Väsentliga frågor

- Energisystem
- Livsbetingelser i lokalsamhället
- Jämlikhet
- Utbildning
- Meningsfull fritid
- Trygghet

Agenda 2030



Exempel på mål och aktiviteter

- Hållbarhetsprogram för varje stadsdelsprojekt.
- Fokus på social hållbarhet i utveckling av stadsdelsmiljö.
- Platssamverkan med andra intressenter.
- 100% köpt förnybar energi.



Fastigheter

- Energianvändning
- Klimatutsläpp
- Avfall



- Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt halvering av indirekta utsläpp (scope 3) per BTA till 2030.
- 100% miljöcertifierat fastighetsbestånd.
- Energiförbrukning under 70 kWh/kvm Atemp till 2025.
- Cirkularitetsindex 20% vid större ombyggnationer.



Medarbetare

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Klimatutsläpp



- Låg sjukfrånvaro.
- Förtroendeindex > 90%.
- Arbetsmiljöutbildningar för chefer och medarbetare.



Leverantörskedja

- Granskning av leverantörers hållbarhet, inklusive miljö och mänskliga rättigheter.



- 100% hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer.
- System för uppföljning av uppförandekoden.
- Värna om mänskliga rättigheter och miljö via arbetsplatskontroller vid projekt.



Finansiering

- Grön finansiering



- 100% grön finansiering.
- Hållbarhetslänkade lån och obligationer.



Kunder

- God hälsa
- Säkerhet
- Inomhusmiljö
- Energianvändning
- Klimatutsläpp



- 100% gröna hyresavtal.
- NKI på minst 80.
- Över 150 fördjupade kunddialoger.
- Hälsocertifierade arbetsplatser.



Affärsetik

Väsentliga frågor

- Antikorruption
- Skatt

Exempel på mål och aktiviteter

- Årlig utbildning i vår uppförandekod.
- Samtliga ramavtalade leverantörer och entreprenörer undertecknar vår uppförandekod för leverantörer.

- Visselblåsarfunktion där såväl externa som interna parter anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende.
- Transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning.



Fokusområde – Stadsdelar

Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär

Vi vill vara drivande i utvecklingen av en hållbar stad och ta ett långtgående ansvar för utvecklingen i de stadsdelar där vi har ett stort ägande.

Stadsdelsutveckling för oss innebär att vi tar ansvar för helheten, från arbetet med förvärv och detaljplaner till förbättringsåtgärder i den fysiska miljön och även sociala initiativ. Tack vare en tydlig hållbar strategi för vår fastighetsportfölj, med ett bestånd samlat i kluster, kan vi vara med och påverka utvecklingen. Genom långsiktig planering och samverkan med kunder, kommuner, näringsliv, entreprenörer och kollektivtrafiken är vi aktivt med och utvecklar Stockholmsregionen.

Styrning och ansvar

Till grund för vårt arbete med utvecklingen av stadsdelarna ligger vår hållbarhets- och miljöpolicy och de

hållbarhetsmål vi har satt på såväl kort som lång sikt. Därtill utgör vår uppförandekod, upphandlings- och inköbspolicy samt säkerhetspolicy viktiga styrdokument i vårt arbete.

Stadsdelsstrategi och social hållbarhet

Vårt arbete i stadsdelarna bedrivs inom ramen för vår stadslivsstrategi där också en social hållbarhetsplan är integrerad. Vi fokuserar främst på certifiering, klimat, livet mellan husen (parker, biodiversitet) och gatuplan (service, handel och restauranger).

För att säkerställa långsiktig värdetillväxt i våra stadsdelar har vi kopplat social hållbarhet till affärsverksamheten. Vi genomför sociala platsanalyser och tar fram en social färdplan. Vårt fokus är dialog och samverkan, fysisk stadsplanering samt sociala engagemang.

Syftet är att uppnå trygghet och trivsel, sysselsättning, hälsa och välbefinnande och tillgängligt boende. Merparten av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar.

Minskat klimatavtryck driver mobilitet

Idag väljer en mycket stor andel av våra kunder att åka kollektivt och våra val av stadsdel styrs också av närheten till kollektivtrafik.

Vi arbetar med processverktyget CERO där syftet är att minska klimatavtrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt den senaste resevaneundersökningen bland medarbetarna i Solna Business Park reser hela 91 procent hållbart till och från sin arbetsplats. I Arenastaden är motsvarande resultat 80 procent. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Keolis och MTR har vi ett nätverk som nu tagit fram en ny handlingsplan för att öka andelen hållbart resande ytterligare. Planerade åtgärder är utöver utbyggnad av platser för att ladda elfordon, förbättrade cykelvägar, nya och/eller förbättrade kollektivtrafikförbindelser samt ett breddat utbud av delningstjänster för elbilar, el-mopeder och el-cyklar.

Vi har sett en ökad efterfrågan på såväl parkeringsytor som möjlighet att ladda sin elbil. För att underlätta för

”I stadskvarteren Haga Norra välkomnas medarbetare, kunder och besökare till ett sammanhang som ger lika mycket inspiration och upplevelser utanför kontorets väggar som innanför.”



Ackordet 1 i Haga Norra till höger i bild.

I korthet

Väsentliga frågor

- Energisystem
- Livsbetingelser i lokalsamhället
- Jämlikhet
- Utbildning
- Meningsfull fritid
- Trygghet

Mål

- Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader.
- Fokusera på miljö, klimat och social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar.
- Göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vila på barn och unga.



Fokusområde – Stadsdelar forts.

våra kunders medarbetare att resa mer hållbart installerar vi kontinuerligt nya platser för att ladda elbilar i både fastigheter och gatumiljöer. Under 2023 har vi byggt ut antalet platser och kan idag erbjuda 2 400 laddpunkter.

Vi är också med och driver utvecklingen av så kallade mobilitetshubbar med delningstjänster för såväl bilar och cyklar som kemptvätt, matleveranser och liknande tjänster.

Framtidsäkrad elförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholmsregionen, och det kommer att fortsätta öka i framtiden. Stark tillväxt och stora exploateringar har tillsammans med en ökad elektrifiering i spåren av omställningen till ett fossilfritt samhälle lett till en allt större belastning på elnäten. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att undvika effektbrist och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. Vi på Fabège kan vara med och bidra till att minska belastningen och på så sätt framtidssäkra elsystemet. Att optimera vårt effekttuttag är sedan flera år ett prioriterat område för oss, dels utifrån ett kostnadsperspektiv, men framför allt sett till vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Därför är vi bland annat anslutna till Sthlmflex, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Ellevio och Vattenfall gått samman för att testa en flexibilitetsmarknad i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, företag och hushåll genom en mer flexibel användning hjälper till att minimera risken för flaskhalsar i elnäten under perioder av stor efterfrågan.

Utöver vårt arbete med eleffekt har vi under lång tid arbetat med effekttuttagen för våra övriga energikällor.

”Genom Urban Services samtransporterar vi fossilfritt och tyst varor och avfall in och ut ur Arenastaden.”

Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kyleffekten i alla våra fastigheter för att jämna ut kylbehovet. Vi balanserar behoven även på värmesidan.

Trygghetsskapande åtgärder

En viktig fråga för oss är att det ska upplevas tryggt att vistas i våra områden och vi arbetar strukturerat med trygghets- och säkerhetsfrågor. Den fysiska miljöns utformning har stor påverkan på hur vi lever våra liv och stadsdelarnas skötsel samt aktiviteter dag- och kvällstid bidrar till trygghet. Därför vill vi skapa förutsättningar för bra och blandat utbud av bostäder, arbetsplatser, service, kultur och rekreation inom stadsdelen.

Även belysning, ljus och ljussättning har betydelse för hur en plats eller ett område uppfattas och på vår agenda finns allt från kollektivtrafik till offentlig utsmyckning. Ambitionen är att våra stadsdelar ska präglas och utformas efter tre principer:

1. Attraktiva gatumiljöer som stärker känslan av gemenskap, tillhörighet och trygghet.

Samverkan för att skapa trygga och attraktiva områden med fokus på utbildning, fritid, hälsa och arbete

Exempel på initiativ

- BID Flemingsberg (Business Improvement District)
- Lokala idrottsföreningar såsom H.A.N.G
- Pep Parker
- Samarbete med Changer's Hub
- Stadsmissionen
- Stiftelsen Läxhjälpen
- Street Gallery
- TalangAkademin i Huddinge



Hållbara resor och transporter i Solna Business Park.

Fokusområde – Stadsdelar forts.

2. En levande stadsdel även på kvällar och helger.
3. Varierad och lekfullt gestaltad belysning och ljussättning.

Då säkerhet och trygghet är av största vikt kan vår driftscentral ta emot och agera på felanmälningar och larm genom jour dygnet runt. Detta är en service som successivt byggts ut då allt fler fastigheter är direkt-uppkopplade med skalskyddslarm, brandlarm samt ibland kameror.

Sociala och kulturella värden prioriteras

Vår satsning "Livet mellan husen" är ett sätt att skapa en attraktiv gatumiljö genom offentlig konst och kultur där såväl etablerade konstnärer som skolbarn är med och skapar. Ett exempel är konstupställningen Street Gallery i Solna Business Park där lovande konstnärer får möjlighet att visa upp sina verk i gatumiljön liksom Solna Live Park, en scen för både etablerade och debuterande artister.

När Operans och Dramatens ateljéer i Flemingsberg står klara 2024 kommer vi tillsammans att arbeta med skolor i närområdet genom Operans verksamhet för

Medborgardialog

Att ha en kontinuerlig dialog med medborgarna i de stadsdelar där vi är verksamma är viktigt, både inom stadsplanering generellt, men särskilt inom ramen för detaljplaneprocessen. När vi ansökt och fått ett besked tar kommunen fram ett planförslag och då finns det utrymme för berörda parter att lämna synpunkter. Samrådet omfattar både oss som fastighetsägare, och till exempel länsstyrelse och kommunala myndigheter liksom hyresgäster. Vanligen kallar kommunen till ett samrådsmöte och de kan, om det finns skäl, ändra planförslaget med hänsyn till de synpunkter som kommer fram. Därefter ställs planförslaget ut för granskning och då finns det ytterligare ett tillfälle för hyresgäster och andra berörda att tycka till om förslaget.

"Genom medskapande konst uppnås identitetsbyggande miljöer och trivsel."

barn och unga (Unga på Operan) för att bidra till att fler barn och unga får uppleva Operans konstformer.

En inkluderande hälsosam stad

Vi vill bidra till att alla som vistas i våra stadsdelar har förutsättningar till god hälsa och välbefinnande. Stadsdelarna ska uppmuntra till aktivitet och förutom att anlägga cykelbanor och planera för gångvägar vill vi möjliggöra för gym och träningsanläggningar att etablera sig. Dessutom skapar vi grönområden och andra mötesplatser som kan bidra till en förbättrad folkhälsa och ett mer aktivt stadsrum med mindre biltrafik. Ett exempel på inkluderande gatumiljöer som främjar mångfalden och uppmuntrar till fysisk rörelse är konceptet Pep Parker. Det är aktivitetsparker som är anpassade för alla åldrar och som utvecklas i samarbete mellan Fabège, Generation Pep och Solna stad.

Framväxten av Flemingsberg som en attraktiv stadsdel är viktig för utbyggnaden av region Stockholm. Inom ramen för BID Flemingsberg (Business Improvement District), som är en metodik för samverkan med fokus på skola, fritid och jobbskapande aktiviteter, har det bland annat skapats kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn och unga, byggts pulkabacke, anlagts nya övergångsställen, installerats bättre belysning, nattvandrats och möjliggjorts för unga att nyttja Flemingsbergshallen mer. Vi har även arrangerat en musikfestival för att engagera unga i området.

Tillsammans med Huddinge kommun och Södertörns Högskola driver vi också projektet Flemingsberg: inkluderande och sammanhållen stadsmiljö. Projektet, som lanserades 2021, finansieras av Vinnova och fokuserar på att skapa en inkluderande stadsmiljö där de som bor



Unga satte färg på bropelarna under Regulatorbron i samarbete med konstnärskollektivet Streetcorner under Flemingsberg Block Party.

och verkar i området involveras i den framtida stadsutvecklingen.

Värdeskapande platssamverkan

Genom framgångsrik samverkan kan vi skapa helt nya möjligheter för oss själva och våra kunder. Samverkan mellan näringsliv, kommuner, utbildningsväsende, förenings- och kulturliv och medborgare är av största vikt. Vi vill göra skillnad i våra stadsdelar och bidra till en positiv samhällsutveckling genom samarbeten. Utöver Generation Pep arbetar vi även med Childhood Foundation, som arbetar för barns rätt till sin barndom, samt idrotts-

föreningarna AIS Friidrott och AIK med inriktning framför allt mot ungdomar Huddinge.

För att stötta fler barns skolgång i Flemingsberg är vi sedan 2021 huvudsponsor för stiftelsen Låxhjälp. Målet är att bidra till att fler elever i Flemingsberg uppnår gymnasiebehörighet och knyter personliga kontakter med universitetsstudenter.

Sedan 2020 har vi ett samarbete med TalangAkademin i syfte att skapa fler praktikplatser och jobb. Via en social klausul i våra ramavtal har ett 20-tal leverantörer hittills skrivit under och flera har tagit emot praktikanter.

Fokusområde – Fastigheter

Klimatet i fokus

Vi är en ledande fastighetsförvaltare i Stockholmsregionen med våra 100 fastigheter. Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade och vi strävar efter en klimatneutral förvaltning och halverad klimatpåverkan i våra byggprojekt.

Vi arbetar målmedvetet och långsiktigt för att minska vår klimatpåverkan och reducera energiförbrukningen. Det handlar om allt från resursoptimering, klimatsmarta materialval och hållbarhetscertifiering av byggnader till digitalisering och hälsa. Vi fokuserar både på våra fastigheter under förvaltning samt på våra byggprojekt som omfattar såväl lokaler som bostäder.

Minskad påverkan på klimatet och lägre energianvändning är två av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Enligt Naturvårdsverket står bostäder och lokaler för mer än en tredjedel av Sveriges totala slutliga energianvändning. Detta i kombination med en ansträngd energimarknad har lett till att vi intensifierat vårt arbete med energieffektivisering med särskilt fokus på digitalisering och våra

interna processer för att kunna arbeta smartare och mer datadrivet.

Vi miljöcertifierar alla förvaltningsfastigheter enligt BREEM In-Use med ambitionen nivå Very good och nybyggnadsprojekt enligt BREEM-SE med målsättningen att nå nivå Excellent. Vårt nybyggnadsprojekt Ackordet 1 i Haga Norra tilldelades utmärkelsen Årets BREEM-byggnad 2023 – ett pris som hyllar fastigheter som inspirerar och leder vägen inom hållbarhet – och har erhållit BREEMs högsta betygsnivå Outstanding. Fastigheten är för närvarande Sveriges största projekt med återbrukat tegel.

Det kommer att krävas en stor omställning för att nå våra klimat- och energimål och vi är ödmjuka inför det arbete som ligger framför oss. Men vi ser möjligheter att i nära samarbete med branschen, partners och kunder hitta de mest effektiva lösningarna och driva innovation inom allt från materialval och återbruk till elektrifiering och energieffektivisering. Vi har undertecknat Fossilfritt Sveriges färdplaner både för uppvärmningssektorn och för bygg- och anläggningssektorn.

Styrning och uppföljning

Till grund för vårt hållbarhetsarbete ligger vår hållbarhets- och miljöpolicy samt de hållbarhetsmål vi satt upp för klimat och energianvändning. Dessa är i sin tur linjerade med FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling (SDG). Målen stöds av vår köldmediapolicy, energistrategi samt riktlinjer för CO₂-beräkning. Vi följer kontinuerligt upp resurs- och energianvändning, certifieringar samt klimatberäkningar.

Hållbarhetschefen, som från 2024 är medlem i koncernledningen, leder hållbarhetsarbetet i organisationen. Arbetet drivs via avdelningen för hållbar utveckling och ett tvärfunktionellt hållbarhetsteam som täcker områden som miljöpåverkan, socialt ansvar, energistrategi, hållbar fastighets- och stadsutveckling, hållbar försörjningskedja och efterlevnadsfrågor. Ansvar för genomförandet vilar på linjeorganisationen. Hållbarhetschefen ansvarar även för det strategiska arbetet med stadsdelarnas hållbarhetsprogram.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. VD och koncernledning har det övergripande ansvaret för genomförandet av hållbarhetsstrategin. Övergripande mål godkänns av koncernledningen och fastställs på styrelsenivå. Hållbarhetschefen rapporterar årligen till styrelsen.

Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Med viljan att ställa om verksamheten för att bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet ansökte vi 2019 till Science Based Targets initiative (SBTi) och tog fram ett klimatmål, enligt dåtidens ramverk, som också validerades. Målet enligt SBTi innebär att vi med 2018 som basår ska halvera utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2030, samt ett åtagande att mäta och minska våra scope 3-utsläpp. Men vårt högt satta klimatmål går längre än så samt innefattar även en halvering av scope 3 per BTA. Det övergripande målet är en klimatneutral förvaltning år 2030. Det innebär att vi ska minska utsläppen i scope 1 och 2 med minst 90 procent. För att vi ska nå detta krävs att vi har kontroll över alla utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Dessutom måste den negativa klimat- och miljöpåverkan minimeras. För att nå klimatneutralitet i befintliga fastigheter krävs nu samarbete med energileverantörerna som 2023 stod för alla utsläpp i scope 1 och 2.

Våra koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) har minskat med cirka 96 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 1 711 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende infångning av biogen koldioxid kallat bio-CCS och framtida köp av minusutsläpp för att minska klimatavtrycket framöver. Den främsta utmaningen inom energiförsörjningen ligger i tillgången till förnybara bränslen och tryggad elförsörjning med utbyggnad av elnäten för högre effekt.

Ett delmål är att varje år investera i solceller om minst 320 MWh i nya och befintliga fastigheter och år 2030 ska våra solceller producera 2,5 kWh/kvm Atemp per år.



Vi kombinerar estetik med hållbarhet och funktionalitet för att minska klimatpåverkan och öka trivselen.

För nyproduktion är målet det dubbla, 5,0 kWh/kvm, och solceller ingår alltid i planeringen av nya fastigheter. Utfallet för 2023 på 1,7 kWh/kvm Atemp visar att vi är på god väg mot vårt mål.

Vårt goda resultat kopplat till energiprestanda har uppnåtts genom ett systematiskt energiarbete med starkt fokus på att bygga arbetssätt och kompetens inom organisationen. Vi har dessutom effektiviserat våra energilösningar genom utveckling av fastighetsautomation och digitalisering, förbättrad återvinning av både värme och kyla, effektbesparande åtgärder och klimatskåtsåtgärder. Vi arbetar aktivt i enlighet med vår köldmediapolicy vilket innebär att välja köldmedia med så låg klimatpåverkan som möjligt samt minimera läckage från befintliga maskiner.

Sedan den 1 januari 2022 måste samtliga nybyggnadsprojekt enligt lag upprätta en klimatdeklaration. Fabegs riktlinje för CO₂-beräkning är mer ambitiös jämfört med lagkravet och innefattar fler byggdelar och livscykelsteden samt även ombyggnationer över 20 miljoner. Vi gör klimatberäkningar via verktyget Plant vid både större och

I korthet

Väsentliga frågor

- Energianvändning
- Klimatutsläpp
- Avfall

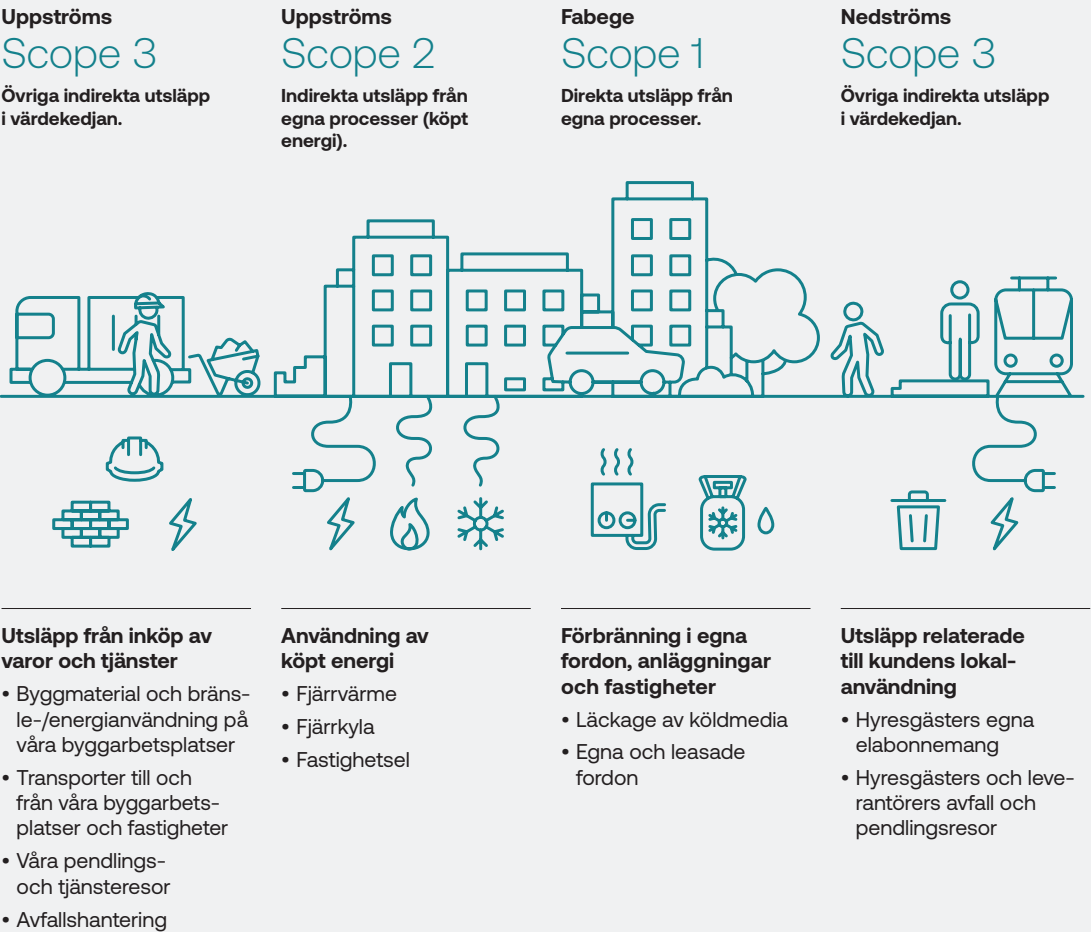
Mål

- Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart.
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara koldioxidneutral 2030 mätt i CO₂e/m².
- År 2030 ska vi ha minskat utsläppen från vår nyproduktion med hälften jämfört med 2019.
- Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp till 2025.



Fokusområde – Fastigheter forts.

Våra klimatutsläpp uppdelade enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet)



Växthusgasutsläpp, (ton CO ₂ e)				
Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2022	Method for calculation
Scope 1	Totalt	0	54	Fuel-based
	Köldmedialäckage	0	53	Fuel-based
	Servicebilar ¹⁾	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Market-based)	1 711	1 866	Fuel-based
	Värme	1 711	1 866	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elektricitet	0	0	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	3 451	3 851	Fuel-based
	Värme	1 711	1 866	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
Scope 3	Elektricitet ²⁾	1 740	1 985	Fuel-based
	Totalt	13 258	28 796	
	Avfallshantering	67	105	Spend-based
	Leasingbilar och personalens bilar i tjänst	5	3	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsutveckling ³⁾	11 999	27 455	Average-based
	Fastighetsenergi	670	627	Fuel-based
	Pendlingsresor	98	98	Average-based
Summa	Elförbrukning hyresgäster	409	494	Average-based
		14 970	30 716	
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör		-1 658	-1 817	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation		13 312	28 899	

¹⁾ Tre elhybrider som temporära poolbilar i drift 2022.
²⁾ Emissionsfaktor för Nordisk elmix med hänsyn till import och export, IVL 2021.
³⁾ Innefattar nyproduktion och hyresgäst Anpassningar. Likt föregående år ingår inte köpta och sålda fastigheter i år i enlighet med Fastighetsägarnas rapport "Rapportering av utsläpp i scope 3 för fastighetsägare".

Fokusområde – Fastigheter forts.

mindre projekt. Plant har även utvecklat moduler för att göra enklare beräkning av hyresgäst Anpassningar samt förenklade beräkningar i tidigt skede vilket vi tror kan vara till stor hjälp för att påbörja beräkningar tidigt och få med oss hyresgästerna i arbetet för att minska CO₂-avtrycket.

Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt

För att minska vårt CO₂-avtryck i våra byggprojekt har vi upprättat riktlinjer som går steget längre än vad lagkravet på klimatdeklarationer anger. Både nyproduktioner och ombyggnader över 20 Mkr ska beräknas och fler livscykelkedan liksom byggnadsdelar omfattas av beräkningen. Våra CO₂-beräkningar ska vara linjerade med EU-taxonomin kriterier och även uppfylla kriterier enligt BREEAM.

Cirkularitet och resurseffektivitet

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgäst Anpassningar, dels genom det

avfall som hyresgäster och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra huvudentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 63 av våra fastigheter, en mindre del hamnar utanför då våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi strävar efter god resurshållning och uppmuntrar alla kunder att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

Byggnadsavfall från våra projekt hanteras av respektive entreprenör och under 2020 skärpte vi våra avtal gällande inrapportering av avfallsstatistik. För fastigheter som är BREEAM-certifierade gäller dessutom särskilda regler för hur återvinning och avfallshantering ska skötas.

Medvetna materialval och återbruk

Klimatpåverkan från produktion av byggmaterial är hög, därför arbetar vi för att i allt större utsträckning tillvarata det material som kan återanvändas. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt säkerställer vi i

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

Det brittiska miljöcertifieringssystemet BREEAM är det mest spridda av de internationella systemen i Europa. Systemet omfattar projektledning, byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM-SE har tagits fram för att kunna certifiera nybyggnationer enligt svenska regler och BREEAM In-Use används för befintliga byggnader.

FITWEL

Det internationella certifieringssystemet Fitwel skiljer sig från andra certifieringssystem genom att fokusera på människans välmående i byggnaden. Certifieringen syftar till att öka social hållbarhet och jämställdhet, välbefinnande, fysisk aktivitet och säkerhet samt reducera sjukdom och sjukfrånvaro. Systemet är designat för att kunna appliceras på alla byggnader oavsett budget, byggnadens storlek eller ålder.

CITYLAB ACTION

Citylab Action är ett vägledande forum för delad kunskap inom hållbar stadsutveckling organiserat av Sweden Green Building Council (SGBC). Åtaganden och effektmål är fastställda av SGBC, medan projektmål och åtgärder är specifika för de enskilda projekten. För ett certifierat hållbarhetsarbete ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

SVANENMÄRKNING

Svanen är ett miljöcertifieringssystem för nybyggnation av flerbostadshus, småhus, förskolor och äldreboenden. Att en byggnad är Svanen-certifierad innebär att den har en låg energianvändning, god inommiljö, hållbara materialval, inga farliga kemikalier och att byggprocessen har en minimerad miljöpåverkan. I jämförelse med övriga certifieringssystem som idag finns på marknaden sticker Svanen ut hakan när det gäller krav på innehåll och material.



Hållbarhetssamordnare Sönke
Leve samordnar återbruket i
Återbrukshubben.

Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, installationer, utrustning och möbler som ska återbrukas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Målet är att skapa en fungerande återbruksmarknad och minskade klimatutsläpp

för fastighetsbranschen. Återbrukshubben är en viktig hörnsten i återbruksstrategin och en förutsättning för att skala upp återbruksarbetet och bidra till att vi halverar CO₂-utsläppen i byggprojekt per BTA till 2030.

tidigt skede att våra projekt väljer rätt material och använder rätt metoder. Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljösäkra i enlighet med Byggarubedömningen. Vi är anslutna till färdplanen för bygg- och anläggningssektorn samt Klimatarena Stockholm för att bidra till snabbare klimatomställning i Stockholm. Vi deltar även i Centrum för cirkulärt byggande som är en arena där branschens aktörer möts och samverkar kring återbruk och cirkulära materialflöden vid byggande, rivning och förvaltning.

Det är viktigt för oss att skapa förutsättningar för cirkulära materialflöden, att det finns möjlighet till demonterbarhet, återbruk och återvinning. Vi försöker att välja rätt material och använda rätt monteringsmetoder liksom att ta tillvara material från våra ombyggnationer. Vi inventerar möjligheten att återbruka i merparten

av våra tomställda fastigheter liksom byggnader som ska utrymmas.

I utvecklingsplanerna för Haga Norra ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbrukat tegel. Till sammans med 14 samverkansparter deltog vi i projektet Återhus – att bygga hus av hus som utvecklade metoder, processer och verktyg för återbruk av tunga byggnadsdelar såsom stommar och fasader av stål och betong. I samarbete med entreprenören Zengun uppförde vi Hållbarhetshuset i Solna. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den höga återbruksnivån medförde ett minskat klimatavtryck med 105 ton CO₂. Det cirka 1 000 kvm stora huset inrymmer kontor, mötesytor samt showroom och har därmed en funktion både som etableringskontor och som mötesplats för att skapa kunskap kring projektet och återbruk.

Fokusområde – Fastigheter forts.

”Nytt rekord i vårt arbete med energioptimering – 71 kWh/kvm Atemp.”

Under 2022 utformade vi en återbruksstrategi för att skala upp arbetet med återbruk och satte ett nytt mål, cirkularitetsindex, med målet att 20 procent av mängden material som tillförs i ett ombyggnadsprojekt ska vara cirkulära. Strategin beskriver mål för återbruket samt rutiner och arbetssätt för hur vi ska nå målen. En del i återbruksstrategin är vår fullskaliga återbrukshubb i Solna Business Park. Målet är att skapa en fungerande återbruksmarknad och minskade klimatutsläpp. Läs mer om Återbrukshubben på sidan 31.

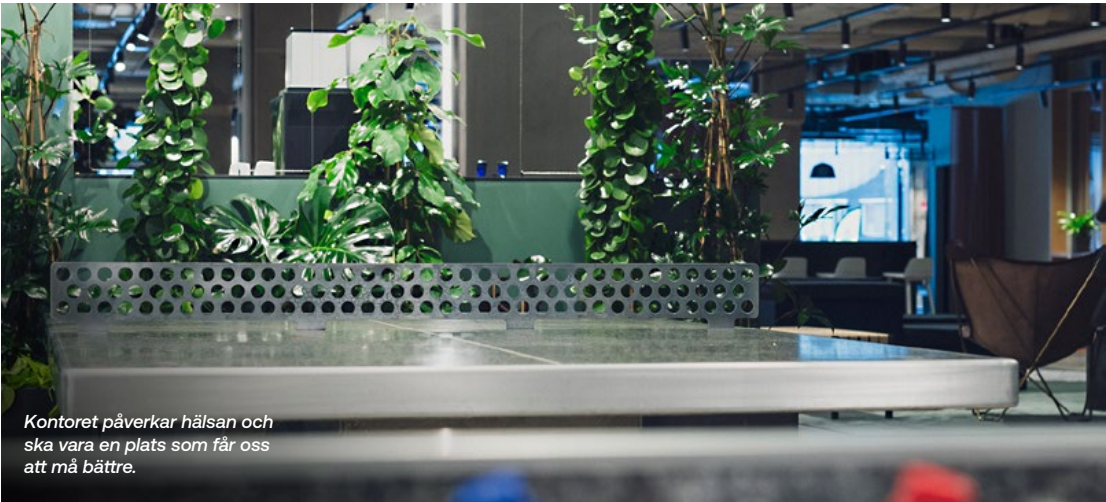
Minskat energibehov
Energieffektivisering i verksamheten

Vår energistrategi innebär att vi tar ett helhetsgrepp om energifrågan i våra fastigheter, projekt och stadsdelar. Vi har högt ställda miljökrav vid inköp av energi och behovsstyrning med hjälp av digitalisering vilket spelar en viktig roll i vårt arbete att minska energiförbrukningen. Vi bevakar och analyserar energianvändningen på timnivå för att tidigt identifiera avvikelser i prestandan och effektuttaget. På byggnads- och bolagsnivå sker dessutom en omfattande kontroll via vårt energiuppföljningssystem som läser in och bearbetar alla uppmätta förbrukningsvärden.

Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg används enbart fjärrvärme märkt ”Bra miljöval” och till Stockholms innerstad och Flemingsberg köper vi klimatneutral värme. Vi har ett nära samarbete med våra hyresgäster för att stötta dem i arbetet med att minska energianvändningen, bland annat genom gröna hyresavtal, läs mer på sidan 39.

Våra energieffektiviseringsmål
Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 nådde vi den första etappen genom att halvera vår energianvändning jämfört med 2005. Vårt långsiktiga mål är en genomsnittlig specifik energianvändning om 70 kWh/kvm Atemp år 2025. Vårt utfall 2023 med samma mått uppgick till 71 kWh/kvm Atemp. Vårt utfall 2023 mätt som primärenergital uppgick till 67 kWh/kvm Atemp. Detta betyder att vår energiprestanda i snitt ligger under nybyggnadskraven trots att vårt bestånd till den allra största delen är äldre än 30 år.

Vårt vattenförbrukningsmål
Vårt mål är att varje år minska vår vattenförbrukning med två procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på jordens resurser också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattenyta och reducerad tillgång på färskvatten. Utfallet 2023 blev 364 l/kvm vilket är 11 procent högre än 2022, detta beror primärt på att 2022 års vattenförbrukning var kraftigt sänkt under början av året på grund av låg aktivitet under pandemin.



Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna
Framtida risker

Parallellt med vårt arbete för en minskad klimatpåverkan behöver vi hantera de fysiska risker som ett förändrat klimat innebär. Vi har genomfört klimatriskanalyser på samtliga förvaltningsfastigheter. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade klimatrisker.

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

Smarta fastigheter
Digital teknik möjliggör nya beteenden och att funktioner kan automatiseras. Genom våra digitala lösningar får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energianvändningen. Med uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människan står i centrum. Tack vare dessa kan vi visualisera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan enklare få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förstärka säkerheten i husen och på så sätt sköta förvaltningen mer

proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fibernätverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till ett mer hållbart och effektivt resursanvändande.

Hälsa i husen
En hälsosam och hållbar arbetsmiljö handlar om mer än den fysiska omgivningen med belysning, ljudnivåer, ventilation och inredning. De psykosociala faktorerna är minst lika viktiga för medarbetarnas välmående, för att de ska prestera väl och inte minst vilja komma tillbaka till kontoret.

Vårt bidrag handlar framför allt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan vara sådant som att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna i stället för hissen, men också om att erbjuda kringtjänster, möjlighet till träning och kultur i eller kring våra fastigheter. Ett annat exempel är vårt arbete tillsammans med kunderna för att utveckla hälsocertifierade arbetsplatser. Det är ett strategiskt initiativ med avsikt att förbereda fastigheterna inför kunders önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av certifieringen Fitwel. SEB:s kontor i Arenastaden liksom vårt eget kontor i Solna är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

Certifieringar ¹⁾			
System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM In-Use	47	713 454	66
BREEAM-SE	13	346 080	32
BREEAM Bespoke	2	19 284	1,5
Miljöbyggnad	1	5 480	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 297	100

¹⁾ De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

Fokusområde – Medarbetare

Tillsammans är vi Fabege

Engagerade och motiverande medarbetare är en viktig framgångsfaktor. Organisationer med en stark identitet presterar ofta bättre än andra. Vi investerar därför tid och kraft i att utveckla vår värdegrund, företagskultur och våra medarbetare som alla är viktiga för vår framgång.

Vår gemensamma värdegrund SPEAK, som står för Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnähet, har skapat en stark företagskultur som genomsyrar hela vår verksamhet. Genom att se och värna om varje enskild medarbetare och dess unika för- mågor kan vi tillsammans skapa en stark helhet där vi ska vara det självklara valet för duktiga och drivna personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar aktivt med att stärka vår attraktionskraft som arbetsgivare med målsättning att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser.

Styrning och ansvar

Värdegrunden är tillsammans med vår uppförandekod basen för alla våra medarbetares agerande. Klimat såväl som arbetsmiljö är centralt hos oss och styrs genom vår arbetsmiljöpolicy samt hållbarhets- och miljöpolicy. Vi ska vara ett företag för alla och bland annat vår policy för lika- behandling sätter ramarna för vårt jämställdhetsarbete.

Vi genomför årligen medarbetarundersökningar för att följa upp vårt arbete och övriga viktiga frågor.

Medarbetarna delaktiga i utvecklingen

Varje år genomför vi medarbetarundersökningen Great Place to Work. Vårt mål för 2023 var att nå ett Trust Index om 85 vilket överträffades då vi uppnådde hela 88. Vår långsiktiga målsättning är ett Trust Index på 90. Resultatet från medarbetarundersökningen ligger till grund för ett strukturerat och målmedvetet arbete där varje avdelning identifierar sina fokusområden och specifika utmaningar. Åtgärder och aktiviteter baserade på resultatet integreras sedan i planer och målsättning för det kommande året.

Hållbart arbetsliv

Vi har en bred ansats kring den hållbara medarbetaren och arbetsmiljöfrågor. Vi ska inte bara ha en säker arbetsmiljö utan våra medarbetare ska känna att de även har ett hållbart arbetsliv. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, genomför friskvårds- satsningar och skapar möjlighet till fysisk aktivitet på våra kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbets- relaterad stress, samtliga chefer förväntas föra en löpan- de dialog med sina medarbetare för att säkerställa balansen mellan arbetslivet och fritid. Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och utan risk för att våra medarbete- re, eller att de som arbetar hos oss, skadas eller blir sju- ka på arbetet.

Säker arbetsplats

Utgångspunkten för en säker arbetsplats är vårt syste- matiska arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedöm- ningar utifrån genomförda undersökningar, så som utförda skyddsronder, avvikelser och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlings- planer sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Det finns rutiner och utbildningar om säkerhet vid riskfyllda moment som till exempel höghöjdsarbeten och andra arbetsuppgifter med fallrisk där rekommenderad

skyddsutrustning ska användas. Inhyrd personal går under samma premisser som våra fastighetstekniker.

På vårt intranät kan alla medarbetare rapportera fak- tiska och potentiella incidenter. Dessa går igenom av arbetsmiljöansvarig och följs upp av arbetsmiljökommittén.

Det genomförs alltid en analys för att undersöka orsaken till incidenten och hur den kan undvikas i framtiden. Ett omfattande utvärderingsarbete sker kontinuerligt för att förbättra hälso- och säkerhetsarbetet.

Med medarbetaren i fokus



Hälsa och välbefinnande

Vi vill öka våra medarbete- res kunskap inom ett brett spektrum av hälsofrågor – för långsiktigt välbefin- nande och motivation, vilket skapar drivkraft och engagemang.

Ledarskap

Vårt ledarskap syftar till att utveckla våra medarbetare till att på bästa sätt kunna möta nutida och framtida utmaningar.



Engagerade och motiverade medarbetare



Goda prestationer

Engagerade medarbetare som har balans i livet bidrar till långsiktiga och goda prestationer.

Vår värdegrund:

SPEAK

Snabbhet
Prestigelöshet
Entreprenörskap
Affärsmässighet
Kundnähet

Företagskultur

Hos oss är varje med- arbetares bidrag viktigt för helheten. Vi är ett lag med gemensamma spel- regler och tydliga ramar för framgång. Vi kallar det SPEAK och vi investerar gemensam tid och kraft i att utveckla oss och vår värdegrund.

I korthet

Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Klimatutsläpp

Mål

- Erbjuda medarbetare ett hållbart arbetsliv.
- Nå minst 90 Trust Index i Great Place to Work.



Fokusområde – Medarbetare forts.



**”Engagerade, kompetenta
och motiverade medarbetare
– vår viktigaste tillgång.”**

Arbetssskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

Vår arbetsmiljökommitté samverkar kring, följer upp och är ett bollplank i utvecklingen av arbetsmiljöfrågor.

Fokus på utveckling och utbildning

Individuell kompetensutveckling är viktigt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Det sätts upp en individuell utvecklingsplan för samtliga medarbetare som regelbundet följs upp via medarbetarsamtal liksom genom att sätta upp nya mål med utgångspunkt från verksamhetens mål och medarbetarens roll. Under året genomfördes medarbetarsamtal med alla våra medarbetare. Alla nya chefer genomgår en introduktion för att säkerställa kvaliteten på samtalen. Samtliga anställda erbjuds även en arbets-

miljöutbildning med bland annat fokus på hållbart arbetsliv.

En viktig funktion inom företaget är vår tekniska drift. I takt med ökad digitalisering och teknisk utveckling har det funnits behov att höja utbildningsnivån. Det har lett till att vi sett ett behov att genomföra direkta utbildningsinsatser utöver kontinuerlig fortbildning.

Vår syn på lika värde

Vi har en grundsyn om alla människors lika värde och att alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Hos oss ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Vi har ett övergripande jämställdhetsmål där jämn könsfördelning på alla nivåer inom bolaget eftersträvas.

Medarbetare och miljö

Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 även hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatutsläpp är relativt litet, men målet är ändå ett fossilfritt tjänsteresande. Detta för att bidra till Fabeges mål om klimatneutral förvaltning för att transporter är den sektor i Sverige som har de största fossila utsläppen och den största användningen av fossila energikällor. Vi har de senaste åren dragit ner på resandet och uppmuntrar till hållbart resande. De bilar som används i tjänsten är sedan 2017 elbilar och vår förmånsbilspolicy tillåter endast miljöbilar.

Vår vinstandelsstiftelse

Varje enskild medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår vinstandelsstiftelse och summan som avsätts är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen och uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2023 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 0,5 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 28 650 kr.

Great Place to Work

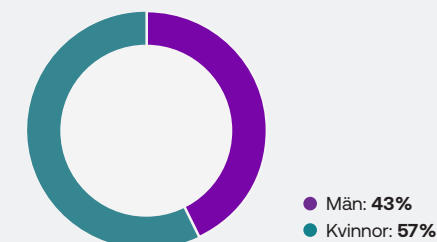
Varje år genomför vi Great Place to Works undersökning för att få veta vad våra medarbetare tycker om oss som arbetsgivare. Vårt mål var att nå Trust Index 85, vilket överträffades med årets resultat på 88.



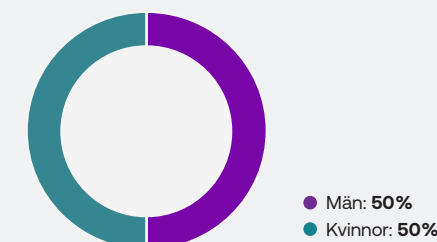
88 index

Könsfördelning

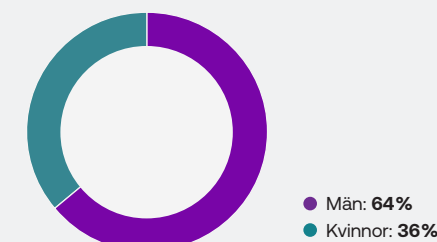
Styrelse



Koncernledning



Fabege totalt



Fokusområde – Leverantörskedja

Nära samarbete en förutsättning för hållbarhet

Våra leverantörer är viktiga samarbetspartners, då en hållbar leverantörskedja är avgörande för att skapa långsiktig lönsamhet, minska risker och stärka vårt varumärke. Målet är att hållbarhetsgranska alla våra partners med vilka vi har ramavtal.

Vi strävar efter att bedriva ett ansvarsfullt företagande, minska vårt klimatavtryck och säkerställa mänskliga rättigheter i alla led. Inom ramen för vårt arbete med leverantörskedjan är ett av våra mest prioriterade områden att begränsa utsläpp som innefattar material, transporter, byggenergi och avfall. Dessa klimatutsläpp som genereras indirekt i båda leden av värdekedjan benämns som scope 3-utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och utgör den absoluta merparten av vårt totala utsläpp. Vidare verkar vi för att säkerställa att FN Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion efterlevs.

Styrning och löpande granskningar

Till grund för vårt samarbete med leverantörer ligger vår uppförandekod för leverantörer. Utöver den är vår hållbarhets- och miljöpolicy, upphandlings- och inköspolicy samt Allmänna villkor viktiga styrdokument för att sätta ramarna för våra förväntningar. Vi har i dag 330 leverantörer med ramavtal och cirka 1 500 aktiva leverantörer. Alla nya leverantörer måste leva upp till våra kriterier för

”Genom samverkan skapas nya möjligheter för oss, våra kunder och samhället i stort.”

att bli godkända och samtliga befintliga leverantörer granskas löpande. Uppföljningen är en viktig del i vårt inköpsarbete för att säkerställa hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, sund konkurrens, objektivitet och likabehandling.

Under 2023 har vi även gjort platsbesök ute på byggarbetsplatser i utvalda projekt med våra entreprenörer med vilka vi har ramavtal. Vid platsbesöken har de hållbarhetskrav som vi ställer i ramavtalen följts upp. Platsbesöken har främst haft som syfte att öka kunskapsutbytet mellan avdelningen för hållbar utveckling, projektavdelningen och respektive entreprenörer.

Hög målsättning

Vi har sedan 2013 hållbarhetsgranskat utvalda strategiska samarbetspartners med målsättningen att alla leverantörer med vilka vi har ramavtal ska genomgå granskning och under 2023 gjorde vi framsteg med ett resultat på 96.

Därtill riskklassificerar vi våra kategorier av leverantörer och genomför utökade bakgrundskontroller av leverantörer där det enligt vår riskbedömning behövs och kontrollerna genomförs innan avtalet signeras. Vi för en kontinuerlig dialog med våra leverantörer och stöttar dem i deras arbete med att förbättra sina rutiner. De brister som eventuellt uppdagas via våra granskningar ska leda till att de aktuella bolagen upprättar en åtgärdsplan som sedan ska genomföras. Om ingen förbättring sker kan vi avbryta samarbetet.



Utvecklande samarbeten

I våra förfrågningsunderlag vid upphandling uppmuntrar vi leverantörerna att under avtalstiden ta emot praktikanter från TalangAkademin. Hittills har ett 20-tal leverantörer skrivit under och flera har tagit emot praktikanter. Läs mer om våra planer för social hållbarhet på sidan 28.

Kvalitetsgranskning av tjänster

För att säkerställa kvaliteten i leveransen genomför vi även löpande granskningar av leverantörer som anses

vara särskilt betydelsefulla för våra kunders upplevelse i vardagen. För oss är det viktigt att vi snabbt identifierar eventuella avvikelser mot avtalen och kontinuerligt förbättrar kvaliteten.

Trygga arbetsplatser

En trygg och säker arbetsplats, fri från korrupktion och ojämlikhet, där risker förebyggs och minimeras är en mänsklig rättighet och en utmaning för hela byggbranschen. Personalliggare gör det möjligt att få statistik avseende villkor för alla som arbetar i större projekt.

I korthet

Väsentliga frågor

- Granskning av leverantörers hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter.

Mål

- 100% av våra leverantörer med ramavtal ska granskas utifrån vår uppförandekod för leverantörer, policyer och internationella konventioner.



Fokusområde – Leverantörskedja forts.

Det genomförs riskanalyser och inventeringar i varje skede av byggprocessen och dessa ska också följas upp. Detta är för närvarande entreprenörens huvudansvar. På arbetsplatserna finns byggarbetsmiljösamordnare, BasP och BasU, som ansvarar för säkerheten genom hela projektet.

Det är entreprenörerna som har arbetsgivaransvaret samt det yttersta ansvaret för arbetsmiljön under byggprojekt och detta regleras i våra avtal. Vi har en god samverkan med entreprenörerna där vi spelar en aktiv roll i att förebygga tillbud och kontrollera att alla säkerhetsrutiner följs samt att riskerna på arbetsplatsen minimeras. Detta säkerställs genom systematiskt arbetsmiljöarbete med digitala och fysiska skyddsronder där fel och brister måste åtgärdas och dokumenteras i vår databas.

För att alla på en byggarbetsplats ska förstå och uppmärksammas på risker sätts det upp bilder på farliga moment med informationstexter på olika språk. Entreprenörens skyddsombud säkerställer att projektet genomförs på ett säkert sätt och för dessutom byggarbetarnas talan så att alla risker uppmärksammas och arbetsförhållandena är goda. Vi följer alltid upp avvikelser gentemot entreprenörer och de som drabbats.

Vi uppmuntrar leverantörerna och dess anställda att rapportera identifierade risker och informerar även om vår visselblåsarfunktion som kan användas av alla externa parter.

Vid en incident eller ett tillbud på byggarbetsplatser genomförs alltid en analys av orsaken och hur detta kan undvikas i framtiden. Analysen skickas till Arbetsmiljöverket för uppföljning och dokumentation.

Olyckor och tillbud

De vanligaste olyckorna på byggarbetsplatser är skärskador, fall från låga höjder och mindre snubbelolyckor. När allvarigare olyckor inträffar är det oftast fallolyckor eller snubbelolyckor.

Leverantörer	2023
Olycksfallsfrekvens, entreprenör (LTAR) ¹⁾	2

¹⁾ Rapporteringen avseende olyckor hos entreprenörer är inte fullständig då samtliga projekt ännu inte rapporterar entreprenörernas olyckor i IA-systemet. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar.

Process för styrning och kontroll av leverantörer



Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

Fastighetsbranschen är enig om att en hållbar byggbransch inte är en konkurrensfråga utan något som gynnar alla aktörer. Vi har tillsammans med kollegor inom branschen, arbetat fram ett digitalt verktyg för granskning av fastighetsbranschens leverantörskategorier. Syftet är att undvika dubbelarbete för leverantörer genom att de slipper svara på liknande frågor i samband med upphandlingar från olika fastighetsbolag samt att möjliggöra att fler leverantörer granskas. Därmed kan branschen sätta en ny standard. Vi har tillsammans med sex fastighetsbolag med stora kontorsfastighetsbestånd i Stockholmsregionen tagit fram gemensamma leverantörskrav inom hållbarhet.



Fokusområde – Finansiering

Grön finansiering för långsiktig lönsamhet

Ett medvetet och strukturerat arbete med hållbarhetsfrågor har lagt grunden för det ramverk som möjliggjort vår gröna finansiering. Ramverket är utformat så att det ger oss en bred möjlighet till olika gröna finansieringsalternativ och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiprestanda.

Styrning och ansvar

Vår finansiering utgörs i dag av gröna banklån och gröna obligationer. Vi har löpande hållbarhetsdialoger och rapportering gentemot våra finansörer och deltar i diskussioner avseende utveckling av gröna låneprodukter. Utöver vårt ramverk för grön finansiering ligger framför allt vår hållbarhets- och miljöpolicy, finanspolicy, skattepolicy och kreditpolicy till grund för vårt arbete.

Vårt gröna ramverk/utökade finansieringskällor

Vårt ramverk för grön finansiering utvecklas kontinuerligt liksom de mål vi sätter. Den uppdatering som gjordes 2022 innebär bland annat att ramverket nu baseras på "the green bond principles" med anpassning till EU-taxonomin och med koppling till vår ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030, vilket är en halvering av CO₂ till 2030. Till ramverket hör dessutom vårt gröna certifikatprogram, under vilket vi emitterar gröna certifikat avsedda att användas för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även backupfaciliteten för certifikatprogrammet är knuten till ramverket och därmed grön. Vi har även kopplat ett grönt MTN-program

"Vårt gröna fastighetsbestånd möjliggör 100% grön finansiering."

(Medium Term Notes) som etablerades 2016 och som innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö.

Vi har därtill en allokeringsspolicy som innebär att investerare med hållbara strategier prioriteras vid obligationsemissioner. Det oberoende analysinstitutet Cicero har granskat det gröna ramverket för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. De har utfärdat en second opinion med betyget "medium green" för de gröna villkoren och "excellent" gällande styrning.

Vår rapportering enligt EU-taxonomiförordningen

De ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin är enligt vår analys våra nybyggnadsprojekt, större renoveringar samt fastigheterna i vår förvaltning. Vi bedriver både byggnation (via byggtreprenörer) och förvaltning av byggnader vilket gör att hela verksamheten faller inom ramen för taxonomin. Vi har sedan 2021 fortsatt att utveckla vår verksamhet för att linjera med taxonomin då det är en förutsättning för grön finansiering.

De projekt vi bland annat arbetat med är hur vi efterlever taxonomin i våra nystartade större byggprojekt. Vi uppskattar att vi efterlever målområde 1,2,3 och 6, men att vi inte är helt i mål med målområde 4 och 5, dels på grund av otillräckliga förtydliganden och tolkningar av kriterierna, dels för att branschen inte är tillräckligt mogen.

Vi visar att vi bidrar väsentligt till ett av Taxonomiförordningens sex miljömål, mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM), då det är det mål som är mest relevant för

Fabeges arbete med grön finansiering

100 procent grön finansiering

Grön finansiering ger oss bättre villkor och därmed lägre kostnader både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2021 med lån som är anpassade till taxonomin och som uppfyller EU-taxonominns kriterier för grön finansiering. Målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet 2020/2021. I samband med förvärvet av Birger Bostad under 2021 minskade andelen till 99 procent. Under 2022 nådde vi återigen 100 procent när Birger Bostads lån omvandlades till gröna.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin

Under 2023 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatesiliens, ett arbete som påbörjades under 2021 i flera av våra stadsdelar. I detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och

vilka klimatanpassningar vi bör göra för att minska de långsiktiga riskerna.

Ett annat viktigt kriterie i taxonomin är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt fram och löpande arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 67 kWh/kvm Atemp. Så mycket som 66 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger inom topp 15 procent energiprestanda (definitionen i Fastighetsägarnas utredning visar att topp 15 procent inom kontorsbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 80 kWh/kvm Atemp).

Andel förenlig med EU-taxonomin 2023

För 2023 bedömer vi att 66 procent av omsättningen, 53 procent av driftutgifterna och 23 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som miljömässigt hållbara. För mer information se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–86.

Förenlighet med EU-taxonominns krav

- 1 Vi bidrar väsentligt till miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar.
- 2 För de övriga fem miljömålen uppfyller vi kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH).
- 3 Vi uppfyller taxonomins krav kring miniskyddsåtgärder.

KPI	Total, Mkr	Omfattas av taxonomin, %	Omfattas ej av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	3 377	100	0	66	62
Driftsutgifter	156	100	0	53	53
Kapitalutgifter	3 116	100	0	23	18

I korthet

Väsentliga frågor

- Grön finansiering.

Mål

- Vår finansiering ska fortsatt vara 100% hållbar och grön.



Fokusområde – Finansiering forts.

Hotel Kung Carl, Sparven 18
i Stockholms innerstad.

vår verksamhet. De aktiviteter som huvuddelen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader, men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning. Övriga fem miljömål hamnar under kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) för vår verksamhet. Fabegé skulle för kapitalutgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter fångas av mål 1 och Fabegé redovisar därför enbart mot mål 1. Vi uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens.

Kraven i EU-taxomin ligger väl i linje med vårt hållbarhetsarbete. Därför bedömer vi att vi möter taxonomins krav, se modell på sidan 37. Se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–86.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxomin

Hur stor andel av vår verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal som visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med taxomin.

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 377 Mkr motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2023.

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter; kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgäst Anpassning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter. Kapitalutgifter 3 101 Mkr mot-

svarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 Mkr är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 109 respektive 111.

Grön aktie på Nasdaq

Sedan november 2023 är Fabegé noterad som grön aktie, så kallad Green Equity Designation.



"Fabegé driver sedan länge ett dedikerat hållbarhetsarbete för att minska branschens klimatavtryck. Den gröna aktien är ytterligare ett bevis på att vi tar vårt hållbarhetsarbete på största allvar. Det underlättar för investerare att göra medvetna och hållbara val."

Åsa Bergström

Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Fokusområde – Kunder

Våra kunder är våra samarbetspartners

Goda relationer och samverkan med våra kunder är en förutsättning för att vi ska kunna skapa hållbara samarbets- och stadsmiljöer. Kontinuerliga dialoger med våra 700 kunder lägger grunden för långsiktigt samarbete och arbetet med att utveckla våra stadsdelar.

Styrning och ansvar

Ramverket för samverkan med våra kunder utgörs av vår uppförandekod, hållbarhets- och miljöpolicy och säkerhetspolicy. Viktigt är även de rutiner som är satta för hur vi samverkar med våra kunder inom alla nivåer i företaget. Här utgör vår decentraliserade drifts- och serviceorganisation, analys av våra dialoger samt våra hållbarhetsmål viktiga delar som gör att vi kan möta kundernas krav på hållbara miljöer.

Samarbete för långsiktig hållbarhet

Att ha en bra och nära relation till våra kunder är ovärderligt för att vi ska kunna vara delaktiga i att stärka deras konkurrenskraft som arbetsgivare genom att skapa

hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Centrala verktyg är trygghetsskapande åtgärder, Fitwel- och BREEAM-certifieringar samt olika lokala samarbeten. Hållbarhetsnätverket i Arenastaden är ett exempel på ett sådant tillsammansarbete. Här har vi och ytterligare ett tiotal större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resvanor för att på så sätt bidra till klimatmålen om halverade utsläpp av växthusgaser till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Unga på Operan, en av Kungliga Operans tre konstnärliga ben som skapar förutsättningar för barn och unga att utöva kultur, ute i skolorna i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklass till årskurs 3. Aktiviteterna kan bestå av mim, teater, musik eller något närmare produktionen/hantverket.

Gröna hyresavtal

Att teckna gröna hyresavtal är numera kutym och Fastighetsägarnas gröna bilaga är en standardiserad bilaga för minskad miljöpåverkan från lokaler. Det innebär att båda avtalsparter enas om en gemensam miljöagenda för en lokal genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Avtalen kan till exempel omfatta åtgärder för att bibehålla eller förbättra BREEAM-klassificering av byggnaden, energioptimering och inomhusmiljö samt materialval och källsortering av avfall.

Vi har även upprättat en vägledning kring vad kunden kan beakta i samband med hyresgäst Anpassningar för att öka hållbarhetsprestandan i projektet och bidra till att höja eller bibehålla fastighetens nivå avseende miljöcertifiering. 2023 var 96 procent av total nytecknad yta ovan mark gröna avtal.

Flexibla lösningar med kunden i centrum

Vi är i dag hyresvärd åt cirka 700 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi möta ett allt större behov av flexibilitet och vi strävar efter att vara lösningsorienterade och lyhörda för våra kunders önskemål. Vi utforskar kontinuerligt nya möjlig-

”95% av kunderna skulle rekommendera oss som hyresvärd enligt NKI-mätningen.”

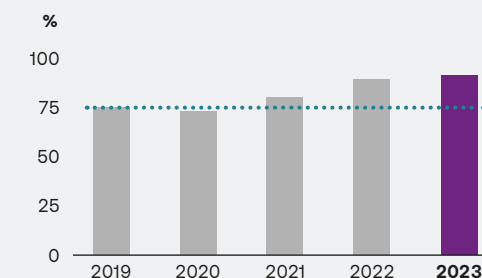
heter kopplat till delningsekonomin för en ökad flexibilitet i såväl avtal som erbjudanden och arbetssätt. Läs mer om våra flexibla koncept på sidan 11.

Fördjupad relation tack vare närhet och kontinuitet

Vi är närvarande i våra kunders vardag genom egna kontor i alla våra stadsdelar och har egen personal, oavsett om det handlar om förvaltning eller driften av fastigheter. Det gör att vi kan ha en nära dialog med våra kunder vilket skapar kontinuitet och förtroende samt att vi snabbt kan fånga upp olika önskemål. Med hjälp av vår serviceanmälan blir vi även uppmärksammade på om något behöver åtgärdas eller rättas till och vi kan snabbt undanröja eventuell risk för skada. Varje eller vartannat år genomför vi ett fördjupat kundmöte som ger oss en ännu bättre förståelse för våra kunders behov.

Vi har även regelbundna frukostmöten där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för informationsutbyte och uppdatering om vad som är på gång i våra stadsdelar. Under 2023 genomförde vi 150 dialoger med våra kunder. För att följa upp genomför vi NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) vartannat år. Vid vår mätning 2023, nådde vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Hela 95 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 88 procent att de skulle vända sig till oss i första hand för ett lokalbyte.

Andelen gröna hyresavtal¹⁾



¹⁾ Yta ovan mark exklusive bostäder.

Serviceanmälan och synpunkter

Det är viktigt att få återkoppling på hur vi hanterar vårt uppdrag. Alla som lämnat en serviceanmälan uppmanas att ge sina synpunkter på själva åtgärden. Återkopplingen görs digitalt genom ett enkelt knapptryck på den symbol som bäst beskriver upplevelsen. Om en hyresgäst är missnöjd med hanteringen öppnas automatiskt ett nytt ärende och vi gör en uppföljning för att få veta vad som inte har fungerat och hur vi hade kunnat agera annorlunda. De synpunkter som har kommit in hittills har lett till ett flertal förbättringar. Idag är 95 procent av våra kunder nöjda med hur vi agerar på en serviceanmälan, målsättningen är 100 procent.

I korthet

Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Inomhusmiljö
- Energianvändning
- Klimatutsläpp

Mål

- Nöjd Kund Index (NKI) 2023: 81% (mål: 80%).
- Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta 2023: 96% (mål lång sikt: 100%).
- Gröna hyresavtal, andel total yta 2023: 91% (mål lång sikt: 100%).



Fokusområde – Affärsetik

Hög etik, en förutsättning för en hållbar affär

God affärsetik, kontinuerlig dialog och lyhördhet är grundläggande för våra relationer med såväl medarbetare och kunder som leverantörer och långivare. Att arbeta ansvarsfullt är en förutsättning för långsiktig lönsamhet och bidrar till en hållbar samhällsutveckling i våra stadsdelar med människan i centrum.

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i organisationen och följer vårt ramverk för styrning och uppföljning. Vårt åtagande gällande ansvarsfullt företagande är väl förankrat hos såväl styrelsen, koncernledningen som övriga medarbetare. Våra åtaganden genomsyrar hela verksamheten, affärsrelationer samt hur vi agerar gentemot våra övriga intressenter.

Vi har tagit fram processer och metoder för att säkerställa att vi dokumenterar och följer upp hur vi samverkar med våra medarbetare, kunder, medborgare i våra stadsdelar och övriga intressenter. Läs mer under Stadsdelar på sidorna 26–28 och Kunder på sidan 39.

Uppförandekod utgör basen

Vår värdegrund SPEAK och vår uppförandekod ligger till grund för samtliga medarbetares agerande. Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att vår uppförandekod är känd och efterlevs inom respektive avdelning eller ansvarsområde. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen.

I korthet

Väsentliga frågor

- Antikorruption
- Skatt

Mål

- Årlig utbildning av medarbetare i uppförandekod: 100%.



Uppförandekoden tydliggör vår ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Alla medarbetare ska regelbundet genomgå utbildning i vår uppförandekod liksom näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter. Detsamma gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar som har regelbundna möten. Gruppen som rapporterar till koncernledningen har till uppgift att leda och driva arbetet med etikfrågor samt bevaka relevanta omvärldsfrågor.

Övriga policyer och riktlinjer

Utöver uppförandekoden så utgör vår skattepolicy, insiderpolicy, riktlinjer mot korruption samt vår policy för

”Alla medarbetare genomgår regelbundet utbildning i vår uppförandekod liksom näringslivets kod mot korruption.”

visselblåsarfunktion ett viktigt ramverk för vår styrning och uppföljning. Se sidan 76 för styrning och uppföljning. Vår ambition är att verksamheten ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande samt hållbar och rättvis konkurrens och vår visseblåsarfunktion är ett viktigt verktyg för uppföljning.

Samråd och rapportering av incidenter

Vi är angelägna om att både våra egna medarbetare och externa intressenter känner sig trygga med möjligheten att kunna fånga upp eventuella missförhållanden i organisationen, antingen via dialog eller anonyma rapporteringssystem. Våra medarbetare hålls uppdaterade om styrande policyer och riktlinjer via intranätet, informationsmöten och löpande informationsbrev.

Det är bolagsledningens ansvar att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla en god intern kontroll. För att underlätta rapportering av eventuella incidenter erbjuder vi en visseblåsartjänst som är tillgänglig både internt och externt. Den är viktig för att minska risker och främja hög affärsetik och därmed upprätthålla kundernas och allmänhetens förtroende för vår verksamhet. Både anmälan och den efterföljande dialogen är anonymiserad för den som önskar. Samtliga anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp bestående av HR chef, hållbarhetschef och bolagsjurist och de ansvarar för att lämpliga åtgärder vidtas. Under 2023 rapporterades inga incidenter via visseblåsartjänsten.

Transparens kring skattebetalningar

Vi vill ta ansvar för en hållbar samhällsutveckling och i det ingår att bidra till samhället genom att betala skatt. Vi bedriver all vår verksamhet i Sverige, alla medarbetare är anställda av svenska bolag och vi betalar 100 procent av skattekostnaden i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för bolagets skatthantering. Där slås bland annat fast att vi ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och där regelverket är otydligt ska vi agera transparent och med försiktighet. Vi ska ha en etiskt, legalt och affärsmässigt motiverad skatthantering och helt avstå från aggressiv eller avancerad skatteplanering. Vi bedriver inte politiskt påverkansarbete kring skattelagstiftning. Vår skattepolicy finns i sin helhet på vår hemsida.

Ramverk

- Uppförandekod
- Policy för visseblåsarfunktion
- Skattepolicy
- Insiderpolicy
- Riktlinjer mot korruption
- Sponsringspolicy

Företagskultur

Hos oss är varje medarbetares bidrag viktigt för helheten. Vi är ett lag med gemensamma spelregler och tydliga ramar för framgång. Vi kallar det SPEAK och vi investerar gemensam tid och kraft i att utveckla oss och vår värdegrund.

Hållbarhetsmål

Stadsdelar			
	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål lång sikt
Andel förnybar energi, %	90	94	100% energi från förnybara källor

Fastigheter			
	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål lång sikt
Energiprestanda totalenergi, kWh/kvm Atemp	71	73	70 kWh/kvm Atemp 2025
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	1,7	1,5	Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp 2030
Materialåtervinning, % ¹⁾	99	54	90% material- och energiåtervinning
Vattenanvändning, l/kvm Atemp	364	327	Minska vattenanvändningen per kvm Atemp med 2% per år jämfört med 2019
Miljöcertifiering, antal förvaltningsfastigheter	63	65	
Miljöcertifiering nyproduktion, andel av total yta, %	100	100	100% av nyproduktion, enligt BREEAM-SE med ambitionen nivå Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsbestånd, andel av total yta, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. framtida förädlingsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good
Andel miljöklassade bilar – servicebilar och tjänstebilar, %	98	98 ²⁾	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO ₂ e			
			Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030. Indirekta utsläpp (scope 3) ska halveras per BTA till år 2030 jämfört med 2019.
Scope 1	0	54	
Scope 2	1 711	1 866	
Scope 3	13 258	28 796	
Totalt scope 1–3	14 970	30 716	
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör	–1 658	–1 817	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	13 312	28 899	

¹⁾ Från 2022 ingår även avfallsstatistik från hyresgäst Anpassningar.
²⁾ Korrigerad siffra på grund av felskrivning 2022.



”Hållbarhet är ett tillsammansarbete och jag är stolt över vad vi har åstadkommit hittills.”

MIA HÄGGSTRÖM, HÅLLBARHETSCHEF

Hållbarhetsmål forts.

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål lång sikt
Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index	88	87	GPTW Trust Index på minst 90
Rekommendera Fabege som arbetsgivare, %	95	95	Över 95% av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	2,9	3,12	Bibehålla låg sjukfrånvaro <3% med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar
Jämställdhet ledning, % kvinnor	50	50	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet chefer, % kvinnor	38	47	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor	36	38	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål lång sikt
Granskning av ramavtalade leverantörer, %	96	90	Samtliga ramavtalade partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända

Finansiering

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål lång sikt
Grön finansiering, %	100	100	100% grön finansiering

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål lång sikt
Nöjd Kund Index	81	— ¹⁾	NKI ska nå 80
Gröna hyresavtal ²⁾ , andel nytecknad yta, %	96	100	Gröna hyresavtal ska utgöra 100% av nytecknad yta
Gröna hyresavtal ²⁾ , andel total yta, %	91	89	Gröna hyresavtal ska utgöra 100% av total yta

¹⁾ Nöjd Kund Indexmätningar genomförs vartannat år.
²⁾ Yta ovan mark exklusive bostäder.

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål lång sikt
Årlig utbildning i vår uppförandekod	0 ¹⁾	100	Att hålla dialogen kring etiska frågor levande inom hela företaget genom aktiviteter och forum

¹⁾ Under 2023 utfördes ingen utbildning.



”Jag är övertygad om att det är våra medarbetare som var och en – men framför allt tillsammans – är nyckeln till vår framgång.”

GUNILLA CORNELL, CHEF HR

Förvaltningsberättelse 2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens resultat.....	44
Finansiering.....	47
Risker och möjligheter.....	50

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet.....	61
Styrningsstruktur.....	62
Policyer och riktlinjer.....	64
Bolagsstyrningen 2023.....	65
Rapport om intern kontroll.....	67
Styrelse och revisorer.....	69
Koncernledningen.....	71

Hållbarhetsnoter

Hållbarhetsnoter.....	73
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor.....	75
Våra intressenter och påverkan.....	77
TCFD-rapport.....	78
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA.....	80
EU-taxonomin.....	82
GRI-index.....	87
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning.....	90

Verksamhetens resultat

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org. nr 556049-1523, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2023.

Verksamheten

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med fokus främst på kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen. Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm och har en tydlig strategi för fastighetsportföljen med ett bestånd samlat i kluster. Inom koncernen ingår Birger Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärlighet och tillsammans med en mycket god marknadskännetenhet ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Vårt fokus på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2023. Den 31 december 2023 ägde vi 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,9

Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,1 Mdkr (86,3) varav förädlings- och projektfastigheter 14,3 Mdkr (14,4). Av hyresvärdet avsåg 84 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 91 procent (89).

Stockholmsmarknaden visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, dock upplever vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 155 (152) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (276) varav 96 procent (100) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till –217 Mkr (–190). Nettouthyrningen uppgick till 165 Mkr (86). Hyreskontrakt om 151 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med –3,2 procent (7). Minskningen var hänförlig till omförhandling med en specifik kund. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr (341) Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 69 procent (77).

Affärsidé

Vi utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen. Värdeskapande sker genom förvaltning, förädling, utveckling och transaktioner och vårt mål är att vara en närvarande partner som med människan i centrum får företag, platser och vår stad att utvecklas.

Ansvarsfullt företagande

Vi har upprättat en hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel samt i vilken grad vår omsättning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU-taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas sammantaget på sidorna 22–42 samt 73–90. Vår strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och involverar idag på olika sätt våra medarbetare. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö,

ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter. Som stadsutvecklare är det viktigt för oss att ta ansvar för att vår fastighetsportfölj och våra investeringar görs på ett sätt som är långsiktigt hållbart. Genom att tillse att det byggs såväl kontor som bostäder, service och rekreation med närhet till kommunikationer skapas levande och trygga miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastigheterna miljöcertifieras, att kunderna erbjuds gröna hyresavtal och att Fabege har en ambitiös målsättning för minskad energianvändning och minskat totalt klimatavtryck. Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för vår framgång och vårt förtroendeindex visar ett högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är vitalt. Vi följer upp att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod.

EU-taxonomin

Fabeges rapportering i enlighet med EU-taxonomin framgår av sidorna 82–86.

Vår förvaltningsstrategi

Förvaltning

Låg risk med stabilt kassaflöde

Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen och närmiljön är en hörnsten i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

Förädling

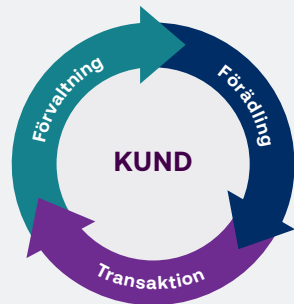
Skapar värden – ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsförädling och nyproduktion är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov.

Transaktion

Finansierar projekt – ökar potentialen i portföljen

Fastighetsaffärer är också en hörnsten och naturlig del av vår affärsmodell. Vi analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, genom både förvärv och försäljningar.



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022	2021
Antal fastigheter	100	102	94
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 246	1 290	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90
Hyresvärde, Mkr	3 872	3 724	3 359
Nettouthyrning, Mkr	165	86	162
Överskottsgrad, %	75	74	76

Verksamhetens resultat forts.

Förvärv och försäljningar

I februari förvärvades andra hälften av delägda Klacken 1, en garagefastighet i Råsunda. I april frånträdde bostadsbyggrätter i Huvudsta i en affär med JM om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Anoden 4, i Flemingsberg. I oktober frånträdde fastigheterna Orgeln 7 och Glädjen 12 till Nrep. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 3,9 Mdkr före avdrag för latent skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under 2023 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende Nöten 4, Solna Strand i samband med att hyresavtal tecknades med Saab. Vidare fattades beslut om byggnation av nästkommande bostadsetapp i Haga Norra.

Hyresgäst Anpassningen för Convendum i Hägern Min-dre 7, Drottninggatan, färdigställdes under sommaren och hyresgästen har tillträtt lokalerna. Den sammantagna projektvolymen i de stora pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 145 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden i de stora projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 84 procent. Samtliga projekt löper på enligt plan, dock med vissa kostnadsökningar då byggpriserna som ökat till följd av oron i omvärlden ligger kvar på en hög nivå. Årets investeringar i vår fastighetsportfölj uppgick till 3 101 Mkr (2 257) varav 2 094 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltnings portföljen som uppgick till 1 007 Mkr (830), och avsåg främst hyresgäst Anpassningar.

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 366 Mkr (3 032) och driftsöverskottet uppgick till 2 524 Mkr (2 240). Övriga intäkter om 11 Mkr avsåg elstöd. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 11 procent (5). Intäktsökningen var främst hänförlig till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet, högre parkeringsintäkter och ett positivt netto från inflyttningar under perioden varav Convendums inflyttning i Bocken 39 var den största. Detta möttes delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Nöten 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskost-

nader avsåg främst ökade vinterkostnader i inledningen av året. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 14 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

Resultat från bostadsutveckling

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 553 Mkr (295). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till –549 Mkr (–374), varav administrativa kostnader –26 Mkr (–34) och nedskrivning av byggrätter med –6 Mkr (–81). Bruttoresultatet uppgick därmed till 4 Mkr (–79). Därutöver tillkommer resultat från andelar i intresseföretag om 9 Mkr (–1). Resultatavräkning sker i samband med att projekt färdigställs. Under 2023 har sju projekt färdigställts och slutavräknats varav ett delägt projekt. Det senare redovisas på raden för resultatandelar i intressebolag.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till –97 Mkr (–102).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till –962 Mkr (–612). Snitträntan ökade successivt under året i takt med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, det vill säga Stibor. Snitträntan per 31 december uppgick till 3,13 procent (2,39). Tomträttsavgälder uppgick till –45 Mkr (–42).

Resultat från intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till 34 Mkr (–32) varav –80 Mkr (–54) avsåg tillskott till Arenabolaget, 103 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projektet i Haga Norra, 9 Mkr avsåg bidrag från delägda projekt i Birger Bostad och 1 Mkr avsåg Urban Services.

Värdeförändring fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt de senaste fem kvartalen. Under fjärde kvartalet externvärderades cirka 70 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 78,1 Mdkr (86,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –7 831 Mkr (–233). Det genomsnittliga avkastningskravet

ökade med 0,44 procentenheter till 4,43 procent (3,99). De ökade avkastningskraven var en följd av det högre ränteläget. I värderingarna motverkades det delvis av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

Skatt

Årets skatteintäkt/kostnad uppgick till 1 862 Mkr (–588) och avsåg uppskjuten skatt, varav 477 Mkr avsåg återförd uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 2,0 Mdkr (2,8). Vidare senare läggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiserar ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget görs bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2023 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 49,4 Mdkr (58,3). Netto uppskjutna skatteskulder uppgick till 8,3 Mkr (10,2).

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	–410	–573
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 596	10 439
Derivatinstrument	141	348
Övrigt	–22	–19
Nettoskuld uppskjuten skatt	8 305	10 195

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	0	0
Fastighetsskatt	274	262
Mervärdesskatt	12	15
Stämpelskatt	77	25
Energiskatt	21	20
Summa	385	322

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 363 Mkr (2 128) motsvarande 77 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (89). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 454 Mkr (1 418). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –6 228 Mkr (–157).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 126 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 56 procent (44). Förvaltningsresultatet uppgick till 29 Mkr (15). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –731 Mkr (–94).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om –852 Mkr (12). Projektvinster möttes av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoreultat avseende bostadsutveckling om 24 Mkr (–71) och ett driftöverskott om 20 Mkr (8). Förvaltningsresultatet uppgick till 33 Mkr (–83). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –20 Mkr (6). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten i not 5 på sidan 105.

Goodwill

Redovisad goodwill om 205 Mkr är helt hänförlig till förvärvet av Birger Bostad.

Fastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Vid årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 78,1 Mdkr (86,3).

Exploateringsfastigheter

Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad.

Verksamhetens resultat *forts.*

Läraren 13, Stockholms innerstad.

Värdet uppgick per årsskiftet till 519 Mkr (892) varav pågående produktion 201 Mkr (573) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 318 Mkr (319).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 39 244 Mkr (45 514) och soliditeten till 47 procent (49). Beslutad ej utbetald utdelning om 189 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 125 kr (145). EPRA NRV uppgick till 150 kr per aktie (173).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 316 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 252 Mkr (503). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -330 Mkr (-3 232), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 240 Mkr (1 196). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

Moderbolaget

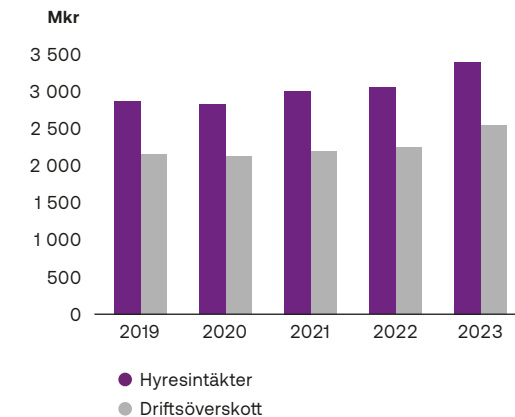
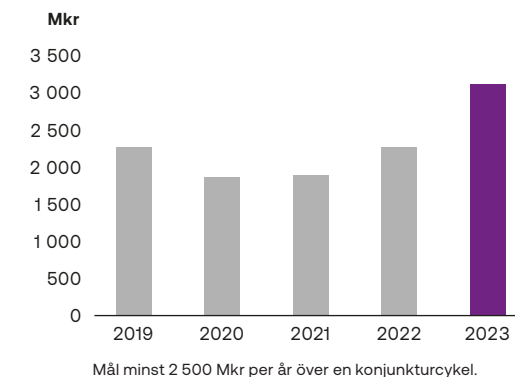
Omsättningen uppgick till 443 Mkr (352) och resultatet före skatt till -309 Mkr (3 111). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 750 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 6 Mkr (0).

Styrelsens arbete

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61–72.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (206), varav 83 kvinnor (72). Medeltal anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 83 (88) kvinnor. Av samtliga anställda var 206 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Birger Bostad. Se vidare i not 6 på sidan 106. Se även not 6 för information kring riktlinjer avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott**Investeringar**

Finansiering

Kapitalstruktur

Vi förvaltar vårt kapital med målet att långsiktigt ge en avkastning till ägarna som är den bästa bland fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm.

Finansiering 2023

Oron på de finansiella marknaderna har medfört en förflyttning från kapitalmarknad till bank. Totalt sett återbetalade vi 2,7 Mdkr obligationer i samband med förfall under året. Vi har målsättningen att vara en aktiv aktör på obligationsmarknaden och till följd av förbättrade villkor under hösten emitterade vi 1,8 Mdkr via vårt eget MTN-program och via SFF. Bankfaciliteter refinansieras löpande i god tid, normalt sett tolv månader före förfall. Vidare tecknade vi nya bankfaciliteter om totalt 1,7 Mdkr. Samtliga nya faciliteter tecknades med befintliga långivare, det vill säga de nordiska bankerna. Certifikatmarknaden fungerade bra under större delen av året. Utestående certifikat och obligationer uppgick per årsskiftet till 12 Mdkr. Vi garanterar, liksom tidigare, att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Inklusive back-up-faciliteten för certifikatsprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,3). I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 63 Mkr (21) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %		
Soliditet, %	> 35	47
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,2	2,5
Belåningsgrad, %	Max 50	42
Skuldkvot, ggr	Max 13,0	13,5

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
varav utestående MTN, Mkr	9 570	10 700
varav utestående SFF, Mkr	764	600
varav utestående certifikat, Mkr	1 655	2 767
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	6 960	7 260
Kapitalbindning, år	4,1	4,7
Räntebindning, år	2,1	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	60	65
Derivat marknadsvärde, Mkr	686	1 689
Genomsnittlig räntekostnad inkl. löften, %	3,13	2,39
Genomsnittlig räntekostnad exkl. löften, %	3,04	2,31
Ej pantsatta tillgångar, %	40,6	45,2
Belåningsgrad, %	42	38

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kredit-ramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 570	9 570
Gröna obligationer via SFF, Mkr	764	764
Gröna företagscertifikat, Mkr	1 655	1 655
Gröna lån, övriga, Mkr	27 953	20 993
Total grön finansiering, Mkr	39 942	32 982
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	46 518	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	17 110	

Skuldförvaltning

Skuldförvaltningens huvudsakliga uppgift är att genom upplåning i bank och på kapitalmarknaden löpande säkerställa att bolaget har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Vi strävar efter en jämvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansörerna har hög prioritet. Vi har valt att ha en

väsentlig andel av belåningen i form av bankfinansiering och vill fortsätta att vårda våra långa relationer med de nordiska bankerna.

Utdelningspolicy

Vi ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinster som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

Räntebärande skulder

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktigt hållbar verksamhet. För oss är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Våra långgivare utgörs av de större nordiska bankerna samt investerare på den svenska kapitalmarknaden. Kreditavtalen med bankerna ger till viss del möjlighet att låna pengar efter behov, inom på förhand uppställda ramar och villkor. Vår målsättning är att refinansiera banklån i god tid, minst ett år före förfall. Det finns även en strävan efter så långa löptider som möjligt, till rimliga kostnader. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick per årsskiftet till 4,1 år (4,7).

Hållbar finansiering

Vi vill bedriva ett ansvarsfullt företagande på alla plan. Vi ser det som en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Det påverkar såväl vår möjlighet att attrahera kunder som kompetent personal, det påverkar värdet av våra fastigheter och stoltheten bland våra medarbetare, det påverkar våra möjligheter att hantera kommande klimatförändringar och det påverkar bedömningen av oss hos såväl analytiker som aktie- och ränteinvesterar. Grön finansiering är en naturlig fortsättning på det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Det ger oss en mer ansvarsfull finansiering, en bredare investerarbas och förtroendefulla relationer med våra finansörer.

Alla våra finansörer, såväl banker som kapitalmarknad, erbjuder grön finansiering genom finansiering av miljöcertifierade fastigheter. Grön finansiering ger oss bättre villkor både i bank och på kapitalmarknad samt tillgång till fler finansieringskällor. Per årsskiftet var 100 procent (100) av utestående lån och kreditramar gröna.

Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Till ramverket kopplas såväl vårt MTN-program, certifikatsprogram och en back up-facilitet för detsamma. MTN-programmets ram uppgår till 18 000 Mkr och ramen för certifikatsprogrammet är 5 000 Mkr.

Rapportering till investerare sker kvartalsvis, samt årsvis i en mer utökad form. Läs gärna mer och hitta länkar till prospekt, ramverk, second opinion, återrapportering med mera på fabege.se/finansiering.

Säkerheter

Vår upplåning har traditionellt huvudsakligen varit säkerställd med pantbrev i fastigheter och till viss del även aktier i fastighetsägande dotterbolag. Upplåningen på kapitalmarknaden via vårt MTN-program och certifikatsprogram är inte säkerställd vilket innebär att vissa fastigheter är obelånade. Per årsskiftet uppgick andelen obelånade fastigheter till 41 procent (45) av det totala fastighetsvärdet.

Covenanter

Vårt åtagande gällande covenanten är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom börsnotering, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddelen avseende belåningsgrad anges på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Räntebindning

Räntebindning görs med hjälp av ränteswappar. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,1 år (2,7) exklusive stängningsbara derivat. Justerad räntebindning inklusive stängningsbara derivat uppgick till 3,1 år. Derivatportföljen bestod av traditionella ränteswappar om totalt 16,6 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 6 Mdkr. De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan -0,15 och -1,30 procent. De stängningsbara

Finansiering forts.

swapparna ligger med förfall upp till tio år men kan stängas av banken efter en period om 3-9 månader. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2023 till 686 Mkr (1 689). Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivat samt värderingen av dessa i not 3 på sidorna 100-104.

Aktier och aktiekapital

Vårt aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier (330 783 144). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15:41 kr per aktie. Följande ägare innehar, indirekt eller direkt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2023-12-31

	Andel av röstetalet, %
Backahill AB	16,6
Geveran	12,0

Anställda ägde per årsskiftet via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs vinstandelsstiftelse totalt 1 357 157 aktier motsvarande 0,42 procent (0,42) i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Fabeges innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 206 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Under 2023 genomfördes inga återköp.

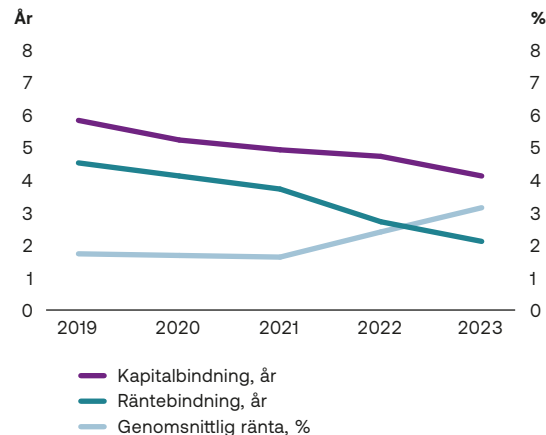
Finanspolicy

Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omständigheterna vid varje givet tillfälle. Eventuella valuta-exponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och reglerar befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

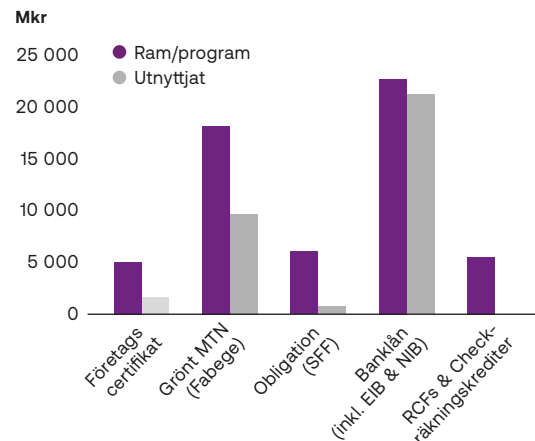
Likviditet

Likviditeten i ett fastighetsbolag varierar betydligt över året, då hyresinbetalningar kommer in kvartalsvis medan driftskostnader är relativt jämnt utspridda över tiden. Den typ av revolverande kreditavtal som vi använder kan utnyttjas efter behov, och är därför mycket väl lämpade för verksamheten och gör det möjligt att undvika över-skottslikviditet.

Finansiering



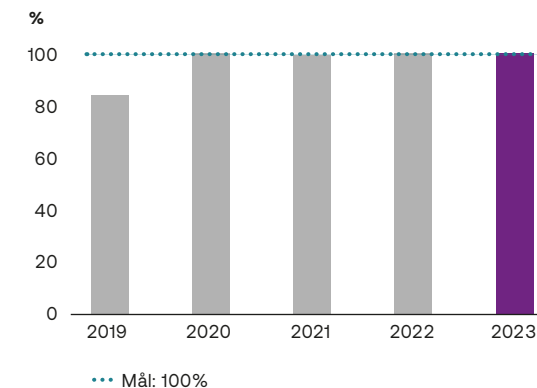
Fördelning finansieringskällor



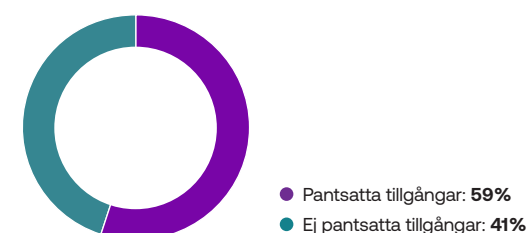
Kapitalförsörjning



Grön finansiering



Säkerhetsfördelning



Finansiering forts.

Låneförfallostruktur per 31 dec 2023		
	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	1 655	1 655
< 1 år	7 179	7 169
1–2 år	7 419	3 919
2–3 år	11 500	8 050
3–4 år	750	750
4–5 år	2 626	2 626
5–10 år	5 150	5 150
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 186	1 186
Totalt	39 942	32 982

Ränteförfallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023			
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år*	16 556	5,07	50
1–2 år	2 600	0,97	8
2–3 år	3 100	0,93	9
3–4 år	3 250	1,04	10
4–5 år	3 276	1,57	10
5–6 år	2 000	0,60	6
6–7 år	800	0,39	2
7–8 år	900	0,72	3
8–9 år	500	0,81	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Totalt	32 982	3,04	100

Säsongsvariationer

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsavslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

Utsikter inför 2024

Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande under hösten men med fortsatt stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men indexuppräkningen från årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar inte minst när det gäller butiker.

På obligationsmarknaden finns kapital tillgängligt och priserna har stabiliserats under hösten. Fortsatt är dock obligationsfinansiering dyr vilket driver fastighetsbolagen inom vårt ratingsegment mot utökad andel bankfinansiering. Vidare får stigande marknadsräntor successivt en negativ effekt på intjäningen. Fabeges bundna andel uppgår till 60 procent vilket mildrar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren. De stigande räntorna har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har delvis mötts av högre inflationsantaganden. Även om affärsavsluten på transaktionsmarknaden är få så bekräftar de affärer som genomförts att de långsiktiga investerarna fortfarande är villiga att betala bra för kvalitet i Stockholm.

Fabege har fortsatt en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under de senaste åren. Genom förvärvet av Birger Bostad hösten 2021 tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Fabege präglas av stabilitet – vi har en portfölj av moderna fastigheter i attraktiva lägen, stabila kunder och engagerade medarbetare. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman's förfogande finns följande belopp:

Kr	
Balanserat resultat	3 385 588 009
Årets resultat	–139 855 426
Summa	3 245 732 583

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	566 238 773
I ny räkning balanseras	2 679 493 810
Summa	3 245 732 583

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning motivering

Vår koncerns egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort för verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i det sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen

har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med –833 Mkr (1 323), har beaktats.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin med fokus främst på tjänstesektorn i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Ytterligare osäkerhetsfaktorer

utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt tillgång till finansiering. Vi strävar efter att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag, vilket innebär hantering av risker förknippade med bland annat klimatpåverkan, miljöbelastning, etiskt beteende och mänskliga rättigheter. I dagens digitaliserade värld utgör också cyberhot och risken för informationsläckage faktorer som vi behöver förhålla oss till och hantera. Fabege följer samhällsutvecklingen och vi ligger långt framme när det gäller att ta vara på digitalisering och

teknikutveckling, särskilt avseende styrning och uppföljning av driften av fastigheterna. Det övergripande ansvaret för vår riskhantering vilar på styrelsen medan det operativa arbetet har delegerats till VD och ledning. Riskhanteringen är integrerad i den dagliga verksamheten och väl inarbetad i Fabege's olika processer. Nedan beskrivs vår syn på och hantering av ett antal väsentliga risker som rätt hanterade också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

Marknad och affärer

	Sannolikhet	Konsekvens
Hyresintäkter – kundförluster	●	●
Hyresintäkter – vakansgrad	●	●
Hyresintäkter – hyresnivå	●	●
Framtidens kontor	●	●
Geografisk koncentration	●	●
Fastighetskostnader	●	●
Fastigheternas drift och funktion	●	●
Projekt – tidplan och kostnader	●	●
Projekt – outhyrda projektytor	●	●
Planprocesser	●	●
Bostadsutveckling	●	●
Fastighetsvärden	●	●
Fastighetsförvärv	●	●
Fastighetsförsäljningar	●	●

Finansiellt

	Sannolikhet	Konsekvens
Likviditets- och refinansieringsrisk	●	●
Ränterisk och värdering av räntederivat	●	●

Miljö

	Sannolikhet	Konsekvens
Föroreningar och miljöskador	●	●
Klimatförändringar	●	●
Klimatpåverkan – förvaltning	●	●
Klimatpåverkan – projekt	●	●

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattelagstiftning	●	●
Hållbar skatthantering	●	●

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	●	●

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning	●	●
Beroende av nyckelpersoner	●	●

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	●	●

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Informationsläckage, börsregelbrott	●	●
Media, varumärke	●	●
Informationssäkerhet, intrång	●	●
Systemstöd tillgänglighet	●	●

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Med moderna fastigheter i bra lägen är risken för strukturella vakanser i vår fastighetsportfölj låg. Vakanser som uppstår påverkar kassaflödet under den period det tar att åter hyra ut och eventuellt renovera vakanta lokaler. Osäkerheten på kontorsmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med avseende på utveckling av hyresnivåer och morgondagens behov av kontorslokaler. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av konjunkturedgången. Vi redovisade en förbättrad vakansgrad och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna ökade under året, främst till följd av index och färdigställda projektfastigheter och förväntas växa under kommande år med index och färdigställda projektfastigheter.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	±1	33,1
Hyresnivå, kommersiella intäkter	±1	32,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	±1	35,9
Fastighetskostnader	±1	–8,6

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet. Normalt sett är risken för inställda betalningar och kundförluster i vår portfölj låg till följd av stabila kunder och goda rutiner. Risken har dock ökat för företag i utsatta branscher som kan drabbas av lågkonjunktur.	Kontraktsporföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De 25 största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör drygt 40 procent av det totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är historiskt små, dels tack vare god kreditvärdighet, dels tack vare goda rutiner där sena betalare snabbt fångas upp.
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vår bedömning är att risken för strukturella vakanser är låg. Dock kan enskilda större uppsägningar få en begränsad ekonomisk effekt på kort sikt. Förändring i vakansgrad i portföljen påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt med viss eftersläpning. Nyproduktion av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad. Sedan pandemin har digitalisering och hemarbete ökat och frågan om kontorens framtid debatteras. Vår bedömning är att det även på längre sikt kommer att finnas behov av kontor som arbetsplatser och mötesplatser och att moderna kontor i attraktiva lägen kommer att vara gynnade.	Risken för strukturella vakanser i förvaltningsportföljen bedöms vara liten med hänsyn till beståndets centrala lägen, moderna lokaler och stabila kunder. Fastighetsbeståndet ger ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. I utvecklingsfastigheter tomställs lokaler under förädlingsstiden, vilket belastar kassaflödet negativt under perioden. Detta görs medvetet för att långsiktigt skapa större värden. Våra vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, inga vakanser är strukturella utan det är mer en tidsfråga att hitta rätt kund till rätt lokal. Uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick till 91 procent (89). Hyres-tillväxten i identiskt bestånd uppgick under året till 11 procent.
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Marknadshyror råder på kontorsmarknaden i Stockholm. Föregående års index har fått fullt genomslag i hyresnivåerna som fortsatt stiga under året men nu planat ut. 2023 års index förväntas öka hyresnivåerna från årsskiftet. Vi bedömer risken för sjunkande hyresnivåer i centrala Stockholm som låg på kort sikt. På vissa delmarknader finns risk för att indexeringen inte slår igenom fullt ut på marknadshyror. På längre sikt påverkas hyresnivåer av faktorer som efterfrågan på kontorslokaler och tillkommande nyproduktion med medelhög risk för större variationer i hyresnivåer.	Efterfrågan på kontor i Stockholm har under en rad år varit mycket stark med stigande hyresnivåer. I dagsläget råder en större osäkerhet kring framtida behov och utformning av kontorslokaler. Eftersom hyresavtal generellt sett löper på 3–5 år får förändrade marknadshyror successivt genomslag i hyresintäkterna. Under 2023 omförhandlade vi en volym om 151 Mkr med en genomsnittlig minskning på 3,2 procent. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr till oförändrade villkor. Indexhöjningen om 6,5 procent slår igenom från januari 2024. Vår bedömning är att utrymmet för ökade hyresnivåer i omförhandlingar nu är begränsat och att det finns risk för sjunkande hyresnivåer på vissa delmarknader

● Låg ● Medel ● Stor

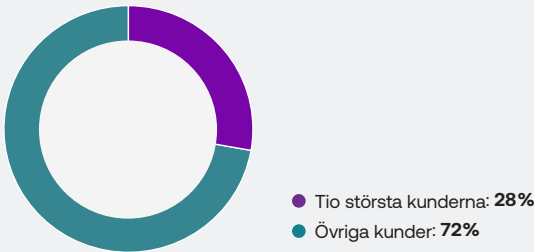
Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Hyresavtalens förfallostruktur			
Förfalloår	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024¹	579	552	17
2025	308	516	16
2026	287	580	17
2027	134	457	14
2028	59	170	5
2029+	80	874	26
Kommersiellt	1 447	3 149	95
Bostadsavtal	199	33	1
Garage- och parkering	639	134	4
Totalt	2 285	3 316	100

¹ Varav drygt 192 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Framtidens kontor	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Den digitala utvecklingen och möjligheten att arbeta hemifrån påverkar efterfrågan på kontorsarbetsplatser i framtiden. Samtidigt som många företag vill se en utökad närvaro på kontoren märks också företag som ser ett minskat behov och vill minska sin yta. Bilden är idag mixad och ingen tydlig trend har ännu utkristalliserats.	I alla våra områden finns vi nära våra kunder och har en tät dialog. Arbets-sätt och behov förändras löpande vilket påverkar kontorets utformning. Vi erbjuder såväl nya som befintliga kunder stöd i att utvärdera behov och söka lösningar. Vi erbjuder flexibilitet och möjlighet att växa och krympa i attraktiva lägen. Våra nyckelfärdiga kontor under konceptet NOW och våra kunders tillgång till flexibla arbetsplatser via vårt WAW-koncept är exempel på hur vi kan erbjuda ökad flexibilitet.
Geografisk koncentration	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Mot bakgrund av Stockholms starka ställning, tillväxt och branschstruktur med högt tjänsteutbud bedömer vi risken som låg. Antalet sysselsatta inom kontorsverksamhet i Stockholm har haft en tillväxt under en lång rad år. 2023 minskade för första gången antalet kontorssysselsatta på Stockholms kontorsmarknad.	Vår strategi ger många skalfördelar och bidrar till både ökat driftnetto och ökat värde på fastigheterna. Med fokus på stadsutveckling i attraktiva lägen kan vi påverka attraktivitet och utbud i stadsdelarna. Vi har god kunskap om våra del-marknader och kundernas behov och efterfrågan
Fastighets-kostnader	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risken för ökade fastighetskostnader bedöms vara medelstor. Taxerings-beslut, förändrade marknadspriser och säsongsvariationer påverkar kostnadsbilden. En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomrättsavgälder där möjligheten att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme beror på prisnivåer och förbrukning. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning.	Vi bedriver ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Vi genomför också löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar i syf-te att sänka kostnaderna. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt med kost-nadseffektivitet och besparingsmöjligheter i syfte att skapa en långsiktigt säk-rad kostnadsbas. Hyresgästerna står själva för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltnings-beståndet är hög, vilket innebär att kostnader för underhåll är låg. 2023 uppgick överskottsgraden till 75 procent
Fastigheter-nas drift och funktion	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Allt högre krav ställs på en effektiv förvaltning ur kundperspektiv, ekonomiskt perspektiv och miljöbelastning. För vår portfölj som helhet bedöms risken vara låg medan den för enskilda fastigheter kan vara hög.	Vi har en kundnära förvaltning och bra systemstöd för daglig uppföljning av driften i fastigheterna och kundernas felanmälningar. Vi arbetar med underhålls-planer, miljöcertifieringar och höga målsättningar för energianvändning, avfalls-hantering etc. Samtliga fastigheter är uppkopplade och vi ligger långt framme när det gäller att använda digital teknik för styrning och uppföljning av fastig-heternas löpande drift .

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Stadsutveckling och Projekt

Vi driver stora stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär ett stort beroende av att få fram färdiga detalplaner. Vi har lång och gedigen erfarenhet av att driva stora ny- och ombyggnadsprojekt. Byggkostnader avseende material som till följd av pandemi och krig ökade kraftigt under förra året har stabiliserats på en hög nivå. Fördyrningar i övrigt handlar till största delen om anpassningar för enskilda hyresgäster i kombination med högre hyra eller svårare grundläggningsförhållanden. Med vår erfarenhet och vårt fokus på uthyrning av återstående icke kontrakterad projektyta bedömer vi att risken för strukturell vakans efter färdigställande är liten.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Tidplan och kostnader	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstor risk. Eventuella förseningar och fördyrningar i upphandlingar kan mot bakgrunden av storleken på projekten få betydande konsekvenser. Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av byggtjänster. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar om 2–2,5 Mdkr är det viktigt för oss att hantera dessa projektrisker på bästa sätt.	Vi driver stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt med målsättningen att de ska ge en väsentlig värdetillväxt. Ärligen genomförs projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvaret för dessa ligger på flertalet projektledare som har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp stora och små projekt. Upphandlingar görs med stöd av ramprogram, ramavtal och avtalsmallar. Beslut avseende investeringar om 25–50 Mkr fattas av VD och ordförande tillsammans. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr fattas av styrelsen
Outhyrda projektytor	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vid större nybyggnadsprojekt finns en risk att nyproducerade ytor inte hyrs ut. Vår bedömning är att risken är låg mot bakgrund av att projekt drivs i attraktiva lägen och att graden av projekt på spekulation är låg.	Uthyrningsgraden i projekten uppgick per årsskiftet till 84 procent. Större projektvakanser avser främst ombyggnadsprojekt i tomställda fastigheter. Vi startar endast undantagsvis projekt på spekulation. Krav på volym avseende förkontrakterade kunder vid projektbeslut avgörs utifrån varje enskilt projekts förutsättningar och bedömd risk.
Planprocesser	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelhög risk då planprocesserna normalt är långa och kan överklagas. Planprocesser är tidskrävande och beroende av resurser hos kommunerna. Möjligheterna att exploatera byggrätter riskerar att bli en trång sektor.	Ledtiderna för planprocesserna är långa, i snitt över två år. Vi strävar efter ett nära samarbete med de kommuner som berörs. Vi arbetar med egen personal med hög kompetens och erfarenhet av planfrågor. I portföljen ingår 677 900 kvadratmeter helägda kommersiella byggrätter varav 21 procent är planlagda. I portföljen ingår också 620 100 kvadratmeter helägda bostadbyggrätter varav 31 procent är planlagda.
Bostadsutveckling	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Eventuella fördyrningar i upphandlingar och marknadsprissättning av lägenheter kan ha betydande påverkan på projektresultat. Riskerna i bostadsprojekten är främst relaterade till kostnadsnivå i upphandling av material och byggtjänster samt marknadsrisk vid försäljning av lägenheter. Projektstart sker på spekulation då försäljning av lägenheter normalt sker i ett relativt sent skede. Bostadsproduktionen förväntas generellt minska väsentligt mot bakgrund av ökade byggkostnader och lägre bostadspriser.	Försäljningsgraden för brf-projekt i pågående produktion uppgick per årsskiftet till 95 procent vilket medför låg risk för osålda lägenheter vid färdigställande. Genom förvärvet av Birger Bostad har vi tillskansat oss lång erfarenhet av att driva bostadsutveckling och god förmåga att bedöma risk och marknadspotential. Bostadsprojekten utgör i dagsläget en begränsad mindre del av vår projektutveckling. Vi är i dagsläget restriktiva med att starta nya bostadsprojekt. Vår bedömning är att byggstarten av nästa bostadetapp i Haga Norra är rätt utifrån stadsutvecklingsperspektivet och att projektet kommer att vara värdeskapande.

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av låga ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det en stor potential för värdeskapande genom projektinvesteringar. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är marknadens avkastningskrav en faktor som vi inte kan påverka. Mot bakgrund av högre marknadsräntor och därmed stigande avkastningskrav finns risk för fortsatt sjunkande fastighetsvärdena under 2024.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	620	47,5	42,0
0	0	47,2	42,2
-1	-620	46,9	42,4

I tabellen ovan framgår vilken effekt en 1-procentig förändring i fastighetsvärdet får på resultat, soliditet och belåningsgrad.

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	±10 %	7,1
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	±0,25%	4,4
Långsiktig vakansgrad	±2%	1,5

Transaktioner

Transaktioner är en väsentlig del i vår målsättning att hela tiden utveckla potentialen i fastighetsportföljen. Fokus ligger på tillväxt men enskilda fastigheter med begränsad framtida utvecklingspotential kan bli föremål för försäljning. Förvärv avser oftast fastigheter med någon form av potential att utveckla genom att tillskapa byggrätter, uppgradera standard, höja hyresnivåer etc.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Fastighetsvärden	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Hög risk då förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastigheternas värdering. Marknadspriset påverkas också av tillgång och villkor för finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av vår avtals- och kundstruktur, av förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. Vår fastighetsportfölj med stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen utgör attraktiva investeringsobjekt även i sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av projekt- och förädlingsfastigheter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapporten över totalresultatet. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder. Minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Under 2023 har en betydligt större andel av portföljen externvärderats inför varje kvartalsskifte. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 78,1 Mdkr (86,3) motsvarande ungefär 62 700 kr/kvm (67 000). Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 4,43 procent (3,99).
Fastighetsförvärv	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelhög risk för eventuella okända faktorer såsom kommande vakanser, miljöbelastning med mera.	Fastighetsförvärv beslutas av styrelsen. Förvärv utvärderas utifrån fastslagen strategi och bedömd möjlighet att tillföra framtida värde till våra områden. Vi har väl etablerade rutiner för due diligence-processer.
Fastighetsförsäljningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris.	Fastighetsförsäljningar beslutas av styrelsen. Interna due diligence-processer borgar för att eventuella behov av åtgärder hanteras. Fastigheterna externvärderas löpande och vi har en tydlig uppfattning om aktuellt värde och potential i fortsatt utveckling.

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Finansiellt

Finansiering

Vi har god tillgång till finansiering via flera olika källor i såväl bank som på kapitalmarknaden. Genom räntesäkring av 60 procent av låneportföljen får ränteförändringar begränsat genomslag i upplåningskostnaden.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, rullande 12 månader (inkl. derivat)	+1 %-enhet	123
Räntekostnader, längre perspektiv	+1 % enhet	329,8

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Likviditets- och refinansieringsrisk	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Likviditetsrisk avser det lånebehov som kan täckas genom refinansiering eller nyupplåning i ett ansträngt marknadsläge. Risken bedöms vara medelhög eftersom fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för oss. Under 2023 har den höga prissättningen på obligationsmarknaden drivit fastighetssektorn mot mer säkerställd bankfinansiering. Villkoren har dock successivt förbättrats under hösten.	Vi arbetar med flera alternativa finansieringskällor samt strävar efter lång kapitalbindning och en jämn förfallostruktur. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långivarna för att minska likviditetsrisken. Omförhandlingar påbörjas alltid i god tid. Målsättningen är att eliminera förfall inom de närmast kommande 12 månaderna. Tack vare långa och förtroendefulla relationer med finansiärerna fångas eventuella frågeställningar upp i ett tidigt skede. Fabeges goda och långvariga relationer med de nordiska bankerna ger oss tillgång till kapital. Moodys kreditrating med betyget Baa2, negative outlook borgar för förtroende och över tid stabil tillgång till kapitalmarknadsfinansiering. Mot bakgrund av de höga marginalerna på obligationsmarknaden valde vi under första halvåret valt att ersätta obligationsförfall med bankfinansiering. Sedan villkoren på marknaden förbättrats under hösten har vi återigen varit aktiva genom obligationsemissioner. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 4,1 år (4,7) och tillgängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 7,0 Mdkr (7,3).
Ränterisk och värdering av räntederivat	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar vår upplåningskostnad. Räntekostnader utgör vår enskilt största kostnadspost. Risken bedöms vara medelstor då förändringar i marknadsräntor på sikt kan få stort genomslag på räntekostnader. Räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringar påverkar resultatet	Räntebindning sker enligt finanspolicyn utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränteswappar. Obligationsemissioner till fast ränta förekommer också i mindre omfattning. Nya räntederivat tecknas företrädesvis på långa löptider i syfte att sprida risk och säkra kassaflödet på lång sikt. Därtill används möjligheten att teckna stängningsbara ränteswappar i syfte att kortsiktigt förbättra kassaflödet. Derivatportföljen värderas med utgångspunkt från externdata. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 2,1 år (2,7) exklusive stängningsbara derivat. Justerad räntebindning inklusive stängningsbara derivat uppgick till 3,1 år.

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Miljö och klimat

Miljö och klimat
Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande fysisk risk för oss i dagsläget, givet fastighetsbeståndets lokalisering. Vi har valt att successivt anpassa redovisningen av potentiella fysiska klimatrisker samt omställningsrisker till Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) rekommendation. För mer information kring TCFD se sidorna 78–79.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Föroreningar och miljöskador	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av fastigheternas standard och lägen. Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för eventuella föroreningar och andra miljöskador samt har ett ansvar för efterbehandling. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Sådana efterbehandlingskrav skulle alltså kunna ställas på oss. En bristfällig hantering i arbetet med miljörisker kan påverka Fabeges lagefterlevnad, varumärke samt direkta kostnader.	Vi bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler. Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Fabege arbetar med hållbarhetscertifiering enligt BREEAM och Fitwel för att minska miljö- och hälsorisker. 100 procent av förvaltningsbeståndet är certifierat. En effektiv förvaltning med fokus på minskad resursanvändning minskar risken för höga kostnader, miljö- och hälsopåverkan samt ger kunderna en god arbetsmiljö. Under 2023 har inga incidenter som orsakat betydande böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.
Klimatförändringar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstor risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka ökade kostnader. Omställningsrisker: Högre pris för utsläpp av växthusgaser/ högre kostnader för energi. Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom temperaturförändringar, regn, vind, översvämningar och snölastar som kan påverka fastigheter. Till de mer akuta riskerna hör extrema väderhändelser. Vidare finns regulatoriska risker såsom ökade krav gällande byggnaders klimatpåverkan och utökade krav på rapportering av klimatpåverkan.	Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use innehåller bedömningskriterier som syftar till att göra översvämningskartläggningar och att minska påverkan från extrema väderhändelser orsakade av klimatiförändring. Översvämning via inträngande vatten från markytan förhindras bland annat genom förändring av marklutningar, invallningar och pumpning av vatten från lågpunkter. V har genomfört klimatriskanalyser på byggnadsnivå i stadsdelarna Solna Business Park, City, Arenastaden och Hammarby Sjöstad. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid fastighets- och stadsutveckling säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade risker, såsom dag vattenhantering. Vi arbetar i övrigt med termisk komfort för att förhindra ökad risk för övertemperaturer. Genom att generellt minimera vattenanvändningen baserat på byggnadens faktiska komponentspecifikationer, så minskar också vattenbehovet under perioder med torka. Vi arbetar med hållbarhet och resiliens i utformning av exponerade byggnadselement och markytor för att undvika en ökad risk för materialnedbrytning och större underhållsbehov.

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Miljö och klimat forts.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Klimat-påverkan från förvaltning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk till följd av att en stor del av portföljen är miljöcertifierad och vårt strukturerade arbete med att minimera klimatbelastningen. Ökade krav från kunder och andra intressenter på effektivisering och transparens.	Sedan många år arbetar vi strukturerat med att minska vår klimatbelastning från energianvändning, avfallshantering, köldmedier och tjänsteresor. Genom att maximera energieffektiviteten, bidrar vi till låga koldioxidutsläpp genom ett minskat energibehov Ambitionsnivån ökar löpande. Målsättningen är klimatneutral förvaltning 2030. Hela förvaltningsportföljen är idag certifierad, huvudsakligen genom BREEAM-systemen och samtliga servicebilar är eldrivna. Den genomsnittliga energiförbrukningen uppgick 2023 till 71 kWh per kvadratmeter. Vår målsättning är 70 kWh per kvadratmeter år 2025.
Klimat-påverkan från projekt	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Hög risk till följd av stor klimatbelastning avseende transporter, byggmaterial, energi, avfall och resurseffektivitet vid byggprocesser. Ökade krav från kunder och andra intressenter på effektivisering och transparens. Kostnader för omställning till byggmaterial med låg klimatpåverkan. Andra risker handlar om ökade priser på till exempel energi, avfallshantering med mera.	Samtliga nybyggnadsprojekt certifieras enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivån Excellent. 2022 implementerade vi ett nytt mål avseende cirkularitet där minst 20 procent av materialanvändningen i större ombyggnationer ska vara återbrukat material. Vidare är den övergripande målsättningen en halverad klimatbelastning per kvadratmeter BTA från projekt till 2030. Vår projektorganisation arbetar tillsammans med hållbarhetsavdelningen med hur ny teknik och mer miljövänliga materialval kan bidra till mindre klimatbelastning.

Skatt

Skattehantering

Förändringar i skattelagstiftning och omvärldens förtroende för oss som en god samhällsmedborgare ställer krav på transparens och efterlevnad av gällande rätt.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Skatte-lagstiftning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstor risk då förändringar på skatteområdet kan få relativt stor ekonomisk påverkan. Förändringar i skattelagstiftningen påverkar företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter.	Inga konkreta förslag på förändringar föreligger för närvarande men vi bevakar utvecklingen.
Hållbar skattehantering	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kraven från omvärlden på etisk skattehantering har skärpts. Risken vid felsteg avser främst varumärkesrisk. Vi bedömer risken som låg för oss.	All vår verksamhet bedrivs i Sverige och vi betalar 100 procent av skattekostnaden i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för bolagets skattehantering. Där slås bland annat fast att vi ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och där regelverket är otydligt ska vi agera transparent och med försiktighet. Vi ska ha en etiskt, legalt och affärsmässigt motiverad skattehantering och helt avstå från aggressiv eller avancerad skatteplanering.

Risker och möjligheter forts.

Etik och antikorrupktion

Etik och antikorrupktion

Vår uppförandekod ställer krav på hur våra medarbetare förväntas agera i affärsmässiga relationer. Policyer och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom avtal och en speciellt anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att efterleva vår nolltolerans mot oetiskt beteende.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risken bedöms vara låg mot bakgrund av tydliga riktlinjer, rutiner och vår styrande uppförandekod. Byggbranschen är en utsatt bransch. Inom våra stora projekt deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot våra värderingar finns.	Vi accepterar ingen form av mutor, hot eller oetiskt beteende. Etiska frågor diskuteras löpande internt vid personalmöten och konferenser. Vi har sedan länge inrättat ett etiskt råd med särskilt ansvar för att fånga upp och hantera etiska frågeställningar internt. Samtliga medarbetare utbildas i vår uppförandekod och aktuell mutlagstiftning. Vi har också en visseblåsarfunktion dit både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla strategiska leverantörer hållbarhetsgranskas av ett fristående bolag. Samtliga leverantörer står även under bevakning av ett kreditupplysningsföretag, för att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser samt eventuella förändringar i styrelse och ledning. Vår bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva vår uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

Medarbetare

Medarbetare

I förhållande till de värden som förvaltas har vi en relativt liten medarbetarstyrka där ett flertal kompetenser är unika för den funktionen. Detta kan i viss mån göra företaget sårbart.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Kompetensförsörjning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk, dock hög konkurrens om vissa yrkeskategorier. I takt med den tekniska och digitala utvecklingen ökar kraven på teknisk kompetens hos vår personal. Det råder idag brist på denna typ av kompetens på marknaden. För vissa yrkesgrupper såsom teknisk personal och projektledare råder hög konkurrens på marknaden.	Vi investerar tid och kraft i den gemensamma värdegrunden SPEAK med ambitionen att vara branschens mest attraktiva arbetsgivare. Vi arbetar med strukturerade rekryteringsprocesser och utbildning av befintliga medarbetare. Intern karriär uppmuntras. En väg att rekrytera är via samarbete med utbildningsenheter för att på ett tidigt stadium skapa ett intresse för företaget och branschen. Under 2023/2024 genomgår samtliga chefer på Fabege ett utbildningsprogram som omfattar ledarskap och arbetsmiljö. Vidare har vi under året drivit ett internt mentorprogram.
Beroende av nyckelpersoner	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelhög risk. Vi har en relativt sett liten personalstyrka och vissa nyckelfunktioner är personberoende.	Vi strävar alltid efter att det ska finnas back-up i form av personal som kan rycka in för varandra till exempel vid sjukdom. Visst stöd kan också säkerställas av konsulter. Vid gemensamma resor skiljs alltid personer med likartad kompetens åt.

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod
Vår värdegrund SPEAK sätter ramarna för ett önskat beteende. Detta understöds av vår uppförandekod samt mer detaljerade policyer och riktlinjer. Genom avtal och en speciellt anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att efterleva vår nolltolerans mot osunda arbetsvillkor och kränkningar.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av efterlevnad av svensk lagstiftning och tydliga riktlinjer. Inom våra stora projekt deltar många aktörer och tjänster/ produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot våra värderingar finns.	Vi accepterar ingen form av kränkning av mänskliga rättigheter eller annan form av kränkande särbehandling eller osunda arbetsvillkor vare sig internt eller hos våra samarbetspartners. Vi genomför årligen en medarbetarenkät som ger svar på hur väl medarbetarna trivs och deras förutsättningar att prestera. Vår värdegrund SPEAK är ett återkommande tema för utvärdering och diskussion i samband med rekrytering, utvecklingssamtal och personalkonferenser. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla ramavtalade leverantörer granskas med inriktning mot hållbarhet och mänskliga rättigheter, med syfte att identifiera, förhindra och åtgärda eventuella negativa effekter av verksamheten. Vår bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva vår uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan. ● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Kommunikation och cybersäkerhet

Informationshantering
Som börsnoterat bolag måste vi förhålla oss till aktuellt regelverk för informationsgivning. Den alltmer digitaliserade världen ställer också krav på att information hanteras på ett korrekt och tillförlitligt sätt.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Informations-läckage, börs-regelbrott	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering.	Vi har strikta och väl etablerade rutiner för informationshantering med bland annat policyer och riktlinjer för kommunikation och insiderhantering samt systemstöd för insiderinformation.
Media, varumärke	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering och hög transparens.	Vi eftersträvar ett etiskt beteende i enlighet med vår uppförandekod. Vår målsättning är snabb återkoppling och hög transparens vid frågor från media och omgivning.
Informations-säkerhet, intrång	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Digitalisering och ökat användande av IT-tjänster utgör en medelhög risk. Den fysiska accessen till våra fastigheter utgör en risk. GDPR ställer krav på informationshantering.	Vi arbetar strukturerat med IT-säkerhetsfrågor, skalskydd och penetrations-tester. Vidare genomförs utbildning i cybersäkerhet och policyer och riktlinjer för att säkerställa att medarbetare och andra intressenter som arbetar i vår IT-miljö är medvetna om och kan hantera risker. Vi har ett av marknadens mest effektiva skydd mot så kallade Ransomware- och Malware-attacker.
Systemstöd tillgänglighet	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Behovet av kontinuerlig tillgång till våra system ökar både internt och från våra kunder.	Vi har flera lösningar med redundans för infrastruktur, system, tjänster och personal. Allt för att eliminera oavsiktliga avbrott i leverans och funktion.

● Låg ● Medel ● Stor

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet

Fabeges långsiktiga stadsdelsstrategi med kunden i fokus, balanserat risktagande och starka balansräkning har stått sig stark under året. Jag känner mig trygg med att vi i styrelsen tillsammans med ledningen ska kunna fortsätta att utveckla verksamheten i linje med nuvarande strategi.

Fastighetsbranschen liksom Fabège har fortsatt att utmanas av en turbulent omvärld och jag är tacksam för de goda relationer vi har med våra banker, övriga finansiärer och våra ägare. Ett starkt förtroendekapital byggt på transparens och balanserade risker har varit värdefullt under rådande marknadsförhållanden. Fabeges konservativa finansiella strategi och framförhållning avseende finansiell struktur gör att jag känner mig trygg där vi står idag. Utvecklingen på marknaden och den generella finansiella oron i marknaden har dock varit en fråga som styrelsen lagt mycket tid på att diskutera och hantera under året. Vi har iakttagit en viss ökad försiktighet i samband med nya projekt och det är prioriterat att säkerställa uthyrning och kassaflöden innan investeringsbeslut tas. I övrigt ligger vår långsiktiga finansiella strategi fast med fokus på transparens, enkelhet och finansiell balans.

Vi har haft ett mycket bra samarbete i styrelsen under året, vi har en bra struktur och processer och en nära dialog med ledningen, vilket jag ser som en styrka. Utöver finansiella frågor så har hållbarhet varit ett ständigt inslag på styrelsens agenda under året. Jag känner att vi ligger i framkant inom hållbarhet och på god väg att nå våra långsiktiga mål. Vi fortsätter att stödja ledningens arbete med hållbarhet och beslut är taget att revisionsutskottets arbete framöver även kommer att inkludera hållbarhet för att säkerställa kontinuerlig uppföljning. Att Fabège har blivit godkänd som grön aktie på Nasdaq Stockholm är en fin bekräftelse på hur långt ledningen har kommit med hållbarhetsarbetet.

Vi har tidigare år haft dialog med vissa av våra utländska investerare avseende val av revisionsbyrå. Under året har styrelsen tillsammans med ledningen varit involverad i processen att utvärdera en ny revisionsbyrå som vi kommer att föreslå till årsstämman 2024 i linje med den svenska koden för bolagsstyrning.

Vi fick ytterligare en ny huvudägare under 2023, som vi välkomnar och jag ser fram emot ett gott samarbete framöver. Vi är överlag tacksamma för det stöd vi har från våra långsiktiga ägare vilket bland annat har varit en styrka under rådande marknadsförutsättningar.

Jag vill å styrelsens vägnar tacka aktieägarna för fortsatt förtroende. Det är ett privilegium för styrelsen att stödja Fabeges strategi för att fortsätta skapa långsiktig värdetillväxt. Fabège är i dag väl positionerat, har en stark ställning på Stockholms fastighetsmarknad och goda förutsättningar för att fortsätta skapa långsiktiga värden.

”Fabeges konservativa finansiella strategi och framförhållning avseende finansiell struktur gör att jag känner mig trygg där vi står idag.”

Solna, mars 2024

Jan Litborn
Ordförande, Fabège



Styrningsstruktur

Ansvaret för styrning, ledning och kontroll av verksamheten fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, styrelsen och verkställande direktör. Fabege arbetar löpande med att uppnå en än mer effektiv och ändamålsenlig styrning av bolaget.

1. Aktieägarna

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årskiftet till 16 206 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägars kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2023-12-31

Andel av röstetalet, %

Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	16,6
Geveran	12,0

Fabeges ägarstruktur framgår på sidan 20 i årsredovisningen.

2. Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid årsstämman, ska dels vara upptagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före årsstämman, dels göra anmälan till bolaget för sig och högst två biträden senast klockan 16.00 den dag som anges i kallelsen till årsstämman.

3. Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämмоordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Förslaget som avser styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt representanter som deltar i

revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via mejl till ir@fabege.se eller via brev till Fabege AB.

4. Styrelse

Styrelsen svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets löpande verksamhetsstyrning och ekonomiska situation. Styrelsens huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets tillgångar på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Fabeges styrelse ska bestå av minst fyra och högst nio ledamöter. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

5. Revision

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämman efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2023 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor med auktoriserade revisorn Peter Ekberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2024. Till följd av rotationsreglerna ska en ny revisionsfirma väljas vid årsstämman 2024. Förslag föreligger om att välja KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.

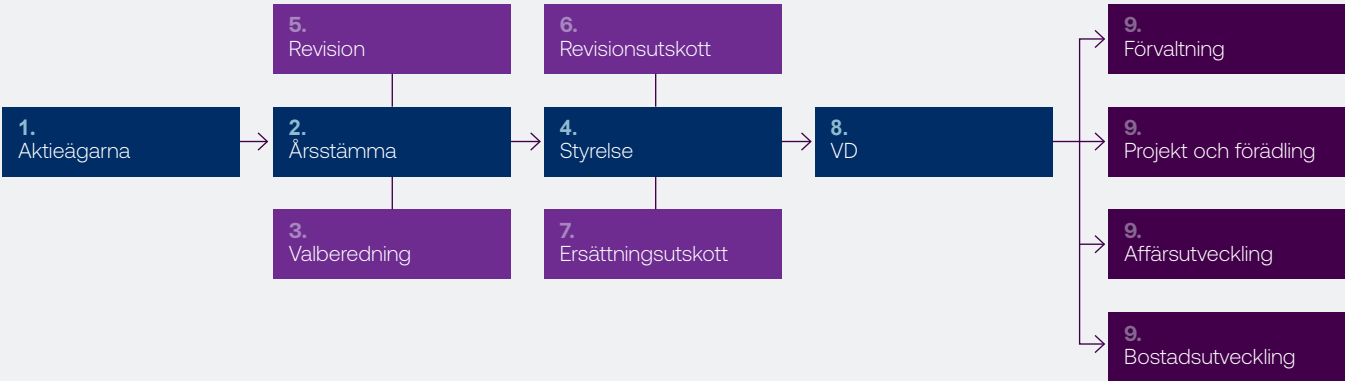
Peter Ekberg har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Loomis AB och Telia Company. Peter Ekberg har inga uppdrag i bolag vilka är närliggande till Fabeges större ägare eller VD. Deloitte har

vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även bistått oss i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning av hållbarhetsrapportering enligt GRI Standards och en lagstadgad genomgång av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

6. Revisionsutskott

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott. Utskottet är styrelsens förlängda arm för övervakning av frågor som rör redovisning, revision och finansiell rapportering. Uppdraget omfattar behandling av frågor om verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisions utförande. Utskottet träffar löpande ledande befatt-

Bolagsstyrning på Fabege



Styrningsstruktur forts.

ningshavare för att diskutera och bilda sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Ledamöterna tar del av samtliga delårsrapporter. Bokslutskommunikén, bolagsstyrningsrapporten och förvaltningsberättelsen diskuteras särskilt vid utskottets möte i början av varje år. Utskottet träffar också löpande bolagets revisorer för att informera sig om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen prövas och fastställs av styrelsen. Revisionsutskottet uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöternas kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra frågor inom utskottets ansvarsområde. Från 2024 ansvarar utskottet även för frågor rörande hållbarhetsredovisning och hållbarhetsrapportering.

7. Ersättningsutskott

Styrelsen har inom sig utsett ett ersättningsutskott bestående av tre av styrelsens ledamöter inklusive ordföranden. Utskottet bereder underlag för beslut i ersättningsfrågor till VD och bolagsledning. Baserat på förslag från ersättningsutskottet fattar styrelsen beslut i ersättningsfrågor.

8. Verkställande direktör

Verkställande direktören är ansvarig för den operativa styrningen, har ansvaret för att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Utöver den ansvarsfördelning som gäller allmänt enligt aktiebolagslagen reglerar instruktionen för verkställande direktören bland annat följande:

- VDs uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och nödvändiga beslutsunderlag.
- VDs roll som föredragande på styrelsemötena.
- VDs uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, affärsidé, strategiska planer, bolagets uppförandekod och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen översyn av dessa.
- Vilka ärenden som alltid ska underställas styrelsen såsom beslut om större förvärv, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter.
- VDs uppgift och skyldighet att säkerställa att Fabege iakttar de skyldigheter beträffande information med

mera som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

Arbetsordningen innehåller även en särskild rapporteringsinstruktion som reglerar innehåll och tider för rapportering till styrelsen.

Koncernledning

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna ska koncernledning fastställa och förankra tydliga ramar och mål för verksamheten. Koncernledningen ska skapa förutsättningar för medarbetarna att nå uppsatta mål genom att:

- Tydligt kommunicera färdriktning och mål.
- Utifrån företagets samlade kompetens fatta inriktningsbeslut.
- Coacha, entusiasmera och skapa arbetsglädje och positiv energi.
- Löpande följa upp och ge återkoppling på uppsatta mål.

Koncernledning består av åtta personer, se sidorna 71-72. Koncernledningen träffas löpande på operativa veckomöten och på regelbundna beslutsmöten. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation och medarbetare samt löpande uppföljning av resultat, nyckeltal, prognoser med mera. Hela chefsgruppen som består av ett 25-tal personer träffas vid flera tillfällen per år för diskussion om bland annat företagets strategier och ledarskapsfrågor.

Birger Bostad AB som förvärvades i oktober 2021 drivs som ett fristående dotterbolag med egen ledning och styrelse. Fabeges VD är styrelseordförande i Birger Bostad AB

9. Verksamhetsområden

Den operativa verksamheten bedrivs inom fyra områden: Förvaltning, Förädling, Affärsutveckling/Transaktion samt Bostadsutveckling (via Birger Bostad). Fabege arbetar

med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Värden skapas genom förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet samt genom värdeskapande transaktioner, både försäljningar och förvärv i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Samlade fastighetskluster ger hög marknadskännet och goda förutsättningar för en effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Inom affärsområdet Förvaltning är ansvaret uppdelat på två chefer: chef förvaltning och chef teknisk drift. Respektive verksamhetsområdeschef är medlem av koncernledningen och har ansvar för den operativa styrningen och uppföljningen.

Birger Bostad AB bedriver utveckling av bostäder med tyngdpunkt i Stockholmsområdet. Bostadsproduktionen avser främst bostadsrätter men i mindre skala även hyresrätter.

Verksamheten är målstyrd på alla nivåer. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom respektive verksamhetsområde och ned på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Fabeges hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i organisationens alla delar. Hållbarhetsavdelningen har ett övergripande ansvar för att driva hållbarhetsfrågorna och samarbetar med övriga organisationen i implementering och uppföljning.

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anne Årneby till den styrelseledamoten med särskilt hållbarhetsansvar.
- Styrelsen har beslutat att uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet hanteras inom revisionsutskottet.
- VD och koncernledningen har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategin. Övergripande målsättningar beslutas i koncernledningen och förankras i styrelsen.
- Hållbarhetschefen samordnar och styr hållbarhetsfrågorna och är även talesperson utåt. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och årligen till styrelsen. Från 2024 ingår hållbarhetschefen i koncernledningen.

- Fabeges hållbarhetsavdelning driver och utvecklar hållbarhetsarbetet och arbetar integrerat med den övriga organisationen. Hållbarhetsgruppen, under ledning av hållbarhetschefen, föreslår målsättningar samt samordnar och följer upp aktiviteter.
- Chefer och enskilda medarbetare implementerar strategi och genomför aktiviteter som beslutats.

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

Fabeges värdegrund SPEAK – snabbhet, prestigelöshet, entreprenörskap, affärsmässighet och kundnärhet – och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation.

Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att säkerställa att uppförandekoden efterlevs. Innehållet revideras och följs upp årligen av styrelse och koncernledning.

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och följs inom dennes avdelning/ansvarsområde. En grund för uppförandekoden är att Fabege ska följa tillämpliga lagar och andra föreskrifter, följa god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compacts tio principer och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Fabege stöder FN:s Global Compact sedan 2011. Bolaget följer MBL och kollektivavtal där bland annat minsta varseltid regleras.

Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller ålder. Under 2023 har inga fall av diskriminering rapporterats. Som stöd i det dagliga arbetet finns också bolagets etikgrupp som rapporterar till VD och koncernledning. Gruppen har till uppgift att leda arbetet, bevaka relevanta omvärldsfrågor och driva specifika etiska frågor. I rådet ingår representanter från olika avdelningar inom bolaget. Sedan flera år pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om affärsetik och antikorrupktion. Exempel på aktiviteter är information och utbildning om antikorrupktion och mutlagstiftning samt etiska diskussioner i samband med företagsinterna konferenser.

Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuterats i hållbarhets- och etikgrupperna. Fabege ska agera med trovärdighet i etiska frågor och målet är att fånga upp misstankar om eventuella missförhållanden på ett tidigt stadium, helst genom dialog, men även via anonyma rapporteringssystem. För de som vill vara anonyma har bolaget en visselblåstjänst som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordsskyddade. Under året har visselblåstjänsten inte nyttjats.

Bolagsstyrning på Fabege

Läs mer om vår bolagsstyrning, arbetsordning och instruktioner på fabege.se

- Bolagsordning
- Information från tidigare års årsstämmor
- Tidigare års bolagsstyrningsrapporter
- Styrelsens arbetsordning och instruktioner
- Uppförandekod
- Värdegrund SPEAK



Bolagsstyrningen 2023

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 29 mars 2023 på Filmstaden Scandinavia, Westfield Mall of Scandinavia. Samtliga aktieägare gavs även möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämman webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 177,8 miljoner aktier motsvarande 56,5 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på [fabege.se/arsstamma 2023](https://fabege.se/arsstamma2023).

Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omvälja Anette Asklin, Mattias Johansson, Märtha Josefsson, Stina Lindh Hök, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anne Årneby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 525 tkr (2 450).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 2,40 kronor per aktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,60 kr per aktie. Vidare beslutades att avstämningsdag för erhållande av utdelning ska vara den 31 mars 2023, 30 juni 2023, 2 oktober 2023 respektive den 8 januari 2024 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 5 april 2023, 5 juli 2023, 5 oktober 2023 respektive den 11 januari 2024.

Principer för utseende av valberedning

Fastställdes principer för utseende av valberedning samt vilka förslag som valberedningen ska arbeta fram. Valberedningen ska utses senast sex månader före årsstämman och representanter för de fyra största ägarna ska i första hand erbjudas plats.

Ersättning till bolagsledningen

Beslutades riktlinjer för ersättning till bolagsledningen innebärande att rörlig ersättning kan utgå med maximalt nio månadslöner. Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att långsiktigt (för en period av minst tre år) investera minst 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i aktier i bolaget. Rörlig ersättning är knuten till ett antal på förhand fastställda mål.

Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare.

Bemyndigande om återköp av egna aktier

Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt antal utestående aktier. Överlåtelse får ske av samtliga egna aktier som bolaget innehar.

REVISION

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2023. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett löpande till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 46 på sidan 115.

VALBEREDNINGEN

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i valberedning och den 3 oktober 2023 offentliggjordes valberedningen.

Valberedningens sammansättning 2024

	Representant	Andel av röster, %
Göran Hellström, ordförande	Backahill AB	16,6
Havard Rønning	Geveran	12,0
Katarina Hammar	Nordeas fonder	4,3
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar fondförvaltning	4,1
Totalt		37,0

Valberedningens förslag inför årsstämma 2024

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Det är valberedningens uppfattning att styrelsens kompetens och erfarenhet möter de krav som kan ställas. Valberedningen eftersträvar en jämn könsfördelning. Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Anette Asklin,



Visionsbild Haga Norra.

Märtha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Mattias Johansson samt nyval av Bent Oustad och Sofia Watt. Stina Lindh Hök och Anne Årneby har undanbett sig omval. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande. Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. Förslaget till styrelse uppfyller gällande krav avseende ledamöternas oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare. Till revisor föreslås KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2023

Till styrelsen valdes sju ledamöter på årsstämman 2023. Jan Litborn valdes till styrelsens ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef är styrelsens sekreterare.

I styrelsen eftersträvas kompetens och erfarenhet som är av stor betydelse för att stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Hos ledamöterna eftersträvas bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering, affärsutveckling samt hållbarhets- och klimatfrågor. Ett flertal av styrelsens ledamöter har, direkt och indirekt, väsentliga egna investeringar i Fabegeaktier. Fabeges styrelse uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Koden.

Styrelsearbetet 2023

Under 2023 höll styrelsen totalt 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och fem per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns ett antal stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte görs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året följt upp ett antal särskilda frågor såsom finansiering, pågående och föreslagna projektinvesteringar, transaktioner, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt uppdatering av grundprospektet för Fabeges MTN-program. Delårsrapporterna och bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden.

Under 2023 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd samt större investeringar i befintliga fastigheter. Vidare fattade styrelsen beslut om försäljning bostadsbyggrätter till JM samt försäljning av två fastigheter i en affär med Nrep. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelseutvärderingen görs genom en enkät. Svaren

Bolagsstyrningen 2023 forts.

sammanställs och diskuteras särskilt vid ett styrelsemöte. Utrymme ges också för diskussion vid övriga möten. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:s prestationer samt sin årliga översyn av uppförandekod, skattepolicy, mångfaldhetspolicy och finanspolicy.

Styrelsens kompetens i hållbarhetsfrågor utvecklas kontinuerligt genom det löpande arbetet. Kritiska frågeställningar kommuniceras till styrelsen vid behov. Under året har styrelsen tagit del av bolagets dubbla väsentlighetsanalys och gapanalys inför kommande CSRD-rapportering som för Fabege del avser redovisningsåret 2025.

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamåls-

enlig styrning av bolaget. Valberedningen eftersträvar relevant kompetens inom fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning attåstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt. Styrelsens sammansättning utgörs av fyra kvinnor och tre män och bedöms i övrigt utgöra en bredd av kunskap och värdefulla kontaktnät inom relevanta områden.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2023 uppgick arvodet till totalt 2 525 000 kronor, varav ordförande erhållit 600 000 kronor, övriga ledamöter, 255 000 kronor. Vidare utgick arvode om totalt 220 000 kronor för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 110 000 kronor och två ledamöter 55 000 kronor vardera samt 175 000 kronor för arbete i styrelsen ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 80 000 kronor och två ledamöter 47 500 kronor vardera.

Ersättning till bolagsledningen

Styrelsen beslutade i enlighet med av årsstämman fastställda principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen om verkställande direktörens ersättning och övriga anställningsvillkor.

Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare följs. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidorna 106–107. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt ersättningsutskottets uppföljningsrapport kommer också att presenteras på årsstämman 2024.

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2023 bestått av Anette Asklin (ordförande), Märtha Josefsson och Jan Litborn. Under 2023 hölls fyra ordinarie möten och ett extra möte med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som finansiering, säkerhet och cybersäkerhet, EU-taxonomi, intern kontroll i väsentliga processer. Därutöver behandlades frågan om revisorsval och upphandling av revisionsbyrå inför bytet vid kommande årsstämma. Vid mötena lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

ERSÄTTNINGSGRUPPEN

Under 2023 bestod ersättningsutskottet av Jan Litborn (ordförande) Lennart Mauritzson och Mattias Johansson. Ersättningsutskottet bereder ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen. Under året hölls två möten. Protokollen från ersättningsutskottets möten delges samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterar löpande till styrelsen.

BOLAGSLEDNINGEN

Koncernledningen bestod under 2023 året av åtta personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 71–72. Koncernledningen har en fast mötestid varje vecka. Under hösten genomfördes även den årliga medarbetarenkäten som visade ett bra utfall. Den löpande informationen till både styrelse och medarbetare sker med regelbundna månads- och veckobrev.

Styrelseåret 2023

Utöver de punkter som framgår nedan har på mötena fattats beslut om bland annat investeringar, förvärv, räntebindningar och återköp av egna aktier. Totalt hölls 14 styrelsemöten under året inklusive per capsulam möten.

Kv1

30 januari

Extra möte – avyttring bostadsbyggrätter till JM.

6 februari

Ordinarie möte
- bokslutskommuniké, utdelningsförslag mm.

7 mars

per capsulam –
årsredovisning 2022.

Kv2

29 april

Ordinarie möte,
konstituerande möte.

8 maj

Ordinarie möte – strategidag,
beslut om avyttring av fastigheter till Nrep.

Kv3

7 juli

Per capsulam –
delårsrapport kv2.

13 september

Ordinarie möte.

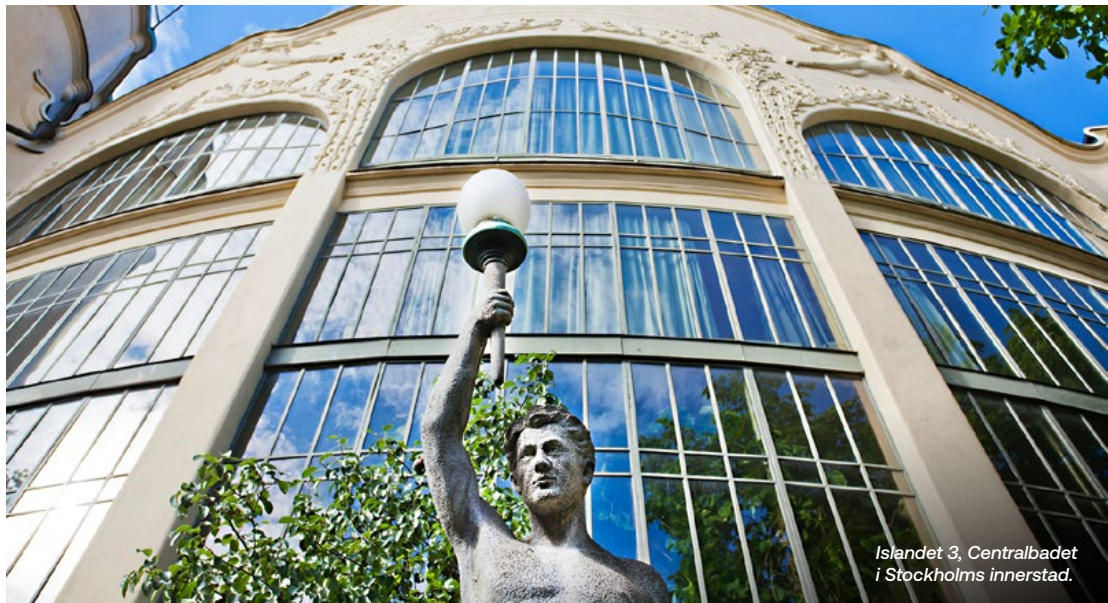
Kv4

14 november

Ordinarie möte.

14 december

Ordinarie möte,
strategiplan och budget.



Islandet 3, Centralbadet
i Stockholms innerstad.

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Den interna kontrollmiljön påverkas av styrelsen, bolagsledningen och bolagets personal och utformas för att ge en rimlig försäkran om att bolagets mål uppnås inom följande kategorier:

- Att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för verksamheten.
- Att bolaget har en tillförlitlig finansiell rapportering.
- Att bolaget följer tillämpliga lagar och förordningar.

Bolaget använder i sitt arbete det etablerade ramverket "COSO" (Internal Control – Integrated Framework).

Kontrollmiljö

Fabège har en geografiskt samlad organisation och en homogen operativ verksamhet, men den legala strukturen är komplex. Verksamheten är kapitalintensiv med beloppsmässigt stora flöden inom hyresintäkter, utgifter för projektinvesteringar, köp/försäljning av fastigheter samt finansiella kostnader.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (inklusive utskott) och verkställande direktören (samt koncernledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2023 sin årliga översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt bolagets uppförandekod. Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system/ processer liksom interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Verkställande direktör och koncernledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område har tillsammans det operativa ansvaret för den interna kontrollen.

Policies och riktlinjer styr verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet, kommunikation, insiderhantering och skattehantering. Vidare finns redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning samt för upphandling av revisionsnära tjänster. Bolagets policies ses över löpande och uppdateras vid behov. Samtliga policies har föredragits och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare ut i organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I mars avrapporterade Fabège sin årliga "Communication on progress" till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporten presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 21–42.

Riskbedömning

Med utgångspunkt i kontrollmiljön, väsentliga resultat och balansposter samt väsentliga verksamhetsprocesser definieras såväl risker som kritiska processer, funktioner och områden. Följande riskområden har definierats som kritiska för oss:

- **Riskområde Förvaltning:** Processer för nyuthyrning, omförhandling och hyresdebitering. Kundrelation och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförluster.
- **Riskområde Teknisk drift:** Teknisk arbetsmiljö och fysisk byggnad.
- **Riskområde Fastighetsutveckling och projekt:** Planprocess och projekt, genomförande, upphandling/inköp.
- **Riskområde Värdering och Transaktion.**
- **Riskområde Ekonomi och Finans:** Likviditetsrisk, ränterisk, finansiell information, skatter.
- **Riskområde Kommunikation:** Informationshantering, varumärke, etik.



- **Riskområde Medarbetare:** Resursbrist, personberoende.
- **Riskområde Klimat och hållbarhet:** Klimatförändringar, utsläpp
- **Riskområde Cybersäkerhet och IT:** digitalisering, intrång, GDPR

Koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker. Detta görs i samråd med styrelse och revisionsutskott inför avstämning med revisorer. Fabèges interna processer och rutiner ger gott stöd för löpande hantering av risker.

Kontrollaktiviteter

De kritiska processerna, funktionerna och områdena beskrivs och dokumenteras med avseende på ansvarsfördelning, risker och kontroller. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att säkerställa att de har aktuell kunskap och adekvata redskap. med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall stäms av mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen, de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen forts.

genom avstämning med fristående system/specifikationer av utfall för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering står under ständig utveckling och förbättring i såväl innehåll som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsansvariga.

Information och kommunikation

Bolagsledningen har ansvar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranät, informationsmöten och löpande informationsbrev hålls medarbetare uppdaterade om styrande policies och riktlinjer och hur verksamheten löper på.

VD och vice VD tillika Ekonomi- och finanschef ansvarar tillsammans med IR-ansvarig för den externa finansiella kommunikationen. IR-arbetet bedrivs efter principer om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Arbetet med att förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden är pågående.

Kommunikations- och marknadsavdelningen ansvarar för övrig extern och intern information.

I oktober genomfördes en medarbetarenkät enligt metoden Great Place to Work (GPTW). Fabeg är certifierat i enlighet med GPTW med ett Trust Index om 88.

Uppföljning

Internkontrollsystemet behöver förändras och anpassas till förändrade förutsättningar över tiden. Detta ska bevakas och uppmärksammas löpande via ledningsarbetet på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvariga för respektive definierad kritisk process, funktion och område och genom löpande utvärdering av internkontroll-systemet. Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den inre styrningen och kontrollen.

Ledningen rapporterar regelbundet till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen, vars syfte är att ge information som är relevant, tillräcklig, aktuell och ändamålsenlig. Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet.

Revisionsutskottet har, förutom att ta del av den finansiella rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, även tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar. Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer.

Revisionsutskottet tar regelbundet del av de externa revisorernas granskning av redovisning och interna kontroll. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsboksutet samt utför en översiktlig granskning av en delårsrapport.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som ledningen och revisionsutskottet lämnar. Av särskild betydelse är revisionsutskottets uppdrag att övervaka ledningens arbete med att utveckla den interna kontrollen och att åtgärder vidtas rörande de förslag och eventuella brister som framkommit vid styrelsens, revisionsutskottets eller i de externa revisorernas granskning.

Styrelsen har genom revisionsutskottet informerat sig om riskområden, riskhantering, finansiell rapportering och intern kontroll och diskuterat risker för fel i den finansiella rapporteringen efter samråd med de externa revisorerna.

Revisionsutskottet har under 2023 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll i väsentliga processer inte funnit anledning att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister vare sig i den interna kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

Internrevision

Som komplement till den externa revisionen, arbetar Fabeg med självutvärdering av väsentliga processer. Till följd av detta och i beaktande av verksamhetens homogena och geografiskt begränsade karaktär liksom organisationens utformning har styrelsen inte funnit anledning att inrätta en internrevisionsenhet. Styrelsen har bedömt att den övervakning och granskning som redovisas ovan är tillräcklig för att, tillsammans med den externa revisionen, upprätthålla en effektiv intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.



Fabeges styrelse



Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1951

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arenabolaget i Solna AB. Styrelseledamot i Aimo Holding AB, Backahill AB, Consensus Asset Management AB, Revelop Management AB, Slättö Förvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Jur. kand. (advokat) vid Stockholms Universitet, Handelshögskolan i Stockholm (ej examen)

Aktieinnehav: Privat och via bolag 30 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 735

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Aranäs AB och Jernhusen AB. Styrelseledamot i Genova Property Group AB, Elof Hansson Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 365

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

Övriga uppdrag: VD och koncernchef Bravida Holding AB. Diverse styrelseuppdrag inom Bravida-koncernen

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Märtha Josefsson

Styrelseledamot sedan 2005

Född: 1947

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Skandia Fonder AB och Investment AB Öresund

Utbildning: Fil. kand. i nationalekonomi

Aktieinnehav: Med make 256 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Fabeges styrelse forts.

**Stina Lindh Hök**

Styrelseledamot sedan 2021

Född: 1973

Övriga uppdrag: VD Nyfosa AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och
bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 13 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

**Lennart Mauritzson**

Vice styrelseordförande sedan 2022 och styrelseleda-
mot sedan 2021

Född: 1967

Övriga uppdrag: VD Backahill AB. Styrelseordförande
Catena Fastigheter AB. Styrelseledamot i Brinova AB,
Rögle Marknads AB och Wihlborgs
Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och juridik

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och
bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

**Anne Årneby**

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1963

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Stiftelsen Tumba
Bruk, A Society och Svenska Spel.

Utbildning: Civilekonom, MBA London Business
School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och
bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Revisor**Peter Ekberg**

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020
Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1971

Revisionsuppdrag i andra större företag:
Loomis AB och Telia Company AB

Koncernledningen



Stefan Dahlbo

VD och Koncernchef

Född: 1959

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2019. Tidigare styrelseledamot i Fabege 2003-2007

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) samt Sweden Green Building Council. Medlem i Nordstjernan Kredit KB:s executive committee

Tidigare anställningar: VD & koncernchef, Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, VD & Vice VD Investment AB Öresund, VD Hagströmer & Qviberg AB, Alfred Berg koncernen

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Privat och via bolag 92 500*



Åsa Bergström

Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1964

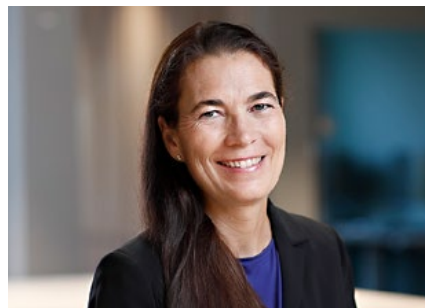
Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag: Styrelseledamot NP3 Fastigheter AB samt John Mattson Fastighetsföretagen AB.

Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bland annat Granit & Beton samt Oskarsborg

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 630*



Gunilla Cornell

Chef HR

Född: 1969

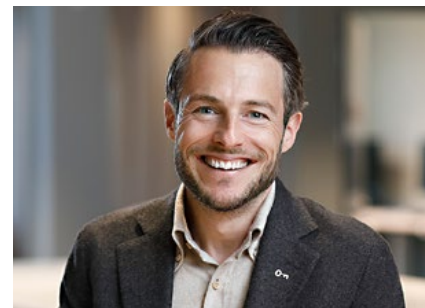
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2011

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Managementkonsult i egen firma, verksamhetsutvecklingskonsult och projektledare Tietoenator, controller NCR

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 860*



Fred Grönwall

Chef Teknisk Drift

Född: 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB

Tidigare anställningar: Fabrikschef Cementa AB Slitefabriken, produktionschef Cementa AB Slitefabriken samt Degerhamnsfabriken, processoperatör Cementa AB Slitefabriken

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 310*



Klas Holmgren

Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2001 och i nuvarande befattning sedan 2010

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggherrarna

Tidigare anställningar: Platzer Bygg, platschef Peab, platschef Peab Bostad, JM Entreprenad

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 500*

*Aktieinnehav per den 2024-02-15.

Koncernledningen forts.



Mia Häggström**
Hållbarhetschef

Född: 1978

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Miljöförvaltningen, Sundsvalls kommun, Miljöförvaltningen, Södertälje kommun

Utbildning: Magisterexamen Miljö- & hälsoskydd

Aktieinnehav: 0*



Charlotta Liljefors Rosell
Chef Förvaltning

Född: 1963

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: KTH, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Vasakronan och affärsområdeschef kontor på AMF Fastigheter

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri

Aktieinnehav: 6 451*



Charlotte Liliegren
Chef Stads- och Fastighetsutveckling

Född: 1976

Anställd sedan 2006 och i nuvarande befattning sedan 2013

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Uthyrare på Tornet AB, affärsutvecklare på Stena Fastighet AB och Drott AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*



Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1970

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: FFNS/Sweco, Humlegården Fastigheter, DTZ/ Cushman & Wakefield.

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 000*

*Aktieinnehav per den 2024-02-15. ** Medlem sedan 2024-01-01.

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

Detta är vår trettonde hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporten ingår i vår årsredovisning för 2023 som avser verksamhetsåret 2023. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i mars 2022. Informationen i hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 90.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i våra mest väsentliga frågor givet verksamheten och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 73–77. Vår avsikt är att hållbarhetsavsnittet tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2023 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Däremot ligger intressebolag utanför rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Inflytande utövas genom styrelserepresentation.

Vårt GRI-index på sidorna 87–89 innehåller hänvisningar till de upplysningar som är obligatoriska för GRI Standards 2021, samt upplysningar relaterade till Fabeges väsentliga hållbarhetsfrågor och styrning av dessa.

Vi följer försiktighetsprincipen vilket innebär att om vi upptäcker att det finns hot eller risk för att en allvarlig eller irreversibel skada på miljön kan inträffa, så ska inte brist på vetenskapliga bevis hindra oss från att genomföra kostnadseffektiva åtgärder.

Vi rapporterar också bolagets hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) senaste rekommendationer; Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, third version September 2017. Nyckeltal redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, miljöcertifierade byggnader, samt bolagsstyrning och sociala aspekter.

Hållbarhetsredovisningen är en del i Fabeges Årsredovisning som godkänns av styrelsen. Styrelsen informeras och kan påverka Fabeges hållbarhetsarbetsstrategi och övergripande hållbarhetsmål genom en årlig genomgång och uppföljning. Väsentlighetsanalysen från 2020 omarbetades under 2022 utifrån den uppdaterade definitionen av väsentlig fråga enligt GRI standards 2021, för att även omfatta styrelsens ledamöter.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där bolaget är verksam. Kontinuerliga dialoger förs med samtliga av dessa intressentgrupper. Under 2020 genomfördes en omfattande intressentdialog och väsentlighetsanalys genom enkät, workshop och fördjupade intervjuer. Enkäten skickades ut till totalt ca 400 personer med en svarsfrekvens om drygt 50 procent. Samtliga intressentgrupper fanns representerade. I enkäten bad vi personerna ranka hur Fabege, ur intressentens perspektiv, bör prioritera och navigera i förhållande till FN:s Agenda 2030 och de 17 hållbarhetsmålen (Sustainable Development Goals, SDG). Det fanns möjlighet till fritextsvar och vi frågade även vilka övergripande hållbarhetsmål intressentens egen verksamhet prioriterar.

Därefter genomförde vi en intern workshop för att kalibrera de sju tidigare prioriterade SDG:erna och bolagets egna specifika hållbarhetsmål mot intressenternas förväntningar. Som ett sista steg utfördes fördjupade intervjuer med kunder, styrelse, finansärer och kommuner. Detta för att förstå nyanser och hitta synergier mellan de 17 hållbarhetsmålen. Resultatet av dialogerna och den efterföljande analysen visar att följande hållbarhetsmål är mest väsentliga för oss:

- Mål 3: God hälsa och välbefinnande
- Mål 7: Hållbar energi för alla
- Mål 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål 10: Minskad ojämlikhet
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

Väsentlighetsanalysen har även använts för att utveckla vår hållbarhetsrapportering och säkerställa att vi rapporterar på de områden som motsvarar vår mest signifikanta påverkan på ekonomi, miljö och människor, inklusive mänskliga rättigheter.

2022 uppdaterade vi vår väsentlighetsanalys för att tydliggöra listan över våra väsentliga frågor utifrån GRI:s uppdaterade definition av en väsentlig fråga i GRI Standards 2021. Den uppdaterade listan över väsentliga frågor finns på sidan 25.



Styrning av hållbarhetsarbetet

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i organisationen och har en tydlig ansvarsfördelning för arbetet med de olika fokusområdena.

Vår VD har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet. VD:n ansvarar för uppföljning av hållbarhetsarbetet på ledningsgruppsnivå. Policyer och riktlinjer beslutas av koncernledningen vilka uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via vårt intranät.

Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning. Redovisning sker till revisionsutskott och styrelse. I nära samarbete med affärsområdena utformas förslag till hållbarhetsmål som koncernledningen sedan godkänner.

Hållbarhetsarbetet i organisationen leds av hållbarhetschefen, som rapporterar direkt till, och sedan 1 januari 2024 ingår i, koncernledningen. Hållbarhetschefen driver arbetet genom avdelningen Hållbar utveckling. Ansvaret för genomförandet ligger på linjeorganisationen. Hållbarhetschefen ansvarar även för det strategiska arbetet med stadsdelarnas hållbarhetsprogram där affärsutveckling och fastighetsutvecklarna har det operativa ansvaret.

Beräkning av växthusgasutsläpp

För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till enheten koldioxidkvalenter (CO₂e). För att beräkna mängden utsläpp använder vi emissionsfaktorer från våra leverantörer. Den redovisade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO₂e till följd av ursprungsmärkt el samt ursprungsmärkt förnybar fjärrvärme och fjärrkyla. Vi har valt financial control och vi fokuserar på market-based method (men rapporterar även location-based method). Detta eftersom vi som ägare kontrollerar fastighetens energiprestanda och energikällor medan hyresgästerna endast kan påverka konsumtionen. Beräkningen av vår klimatpåverkan (CO₂e) utvecklas hela tiden med fler delar och bättre nyckeltal. För att underlätta jämförelsen har vi placerat jämförelsebara tal bredvid varandra och nya i egna kategorier.

Vi använder faktisk förbrukning vid beräkning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokoll), se sidan 30 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar

istället klimatkompensationen som en negativ utsläppspost separat från scope 1 och scope 2.

Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet

Vi redovisar primärt utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet, market-based method, eftersom vi då har statistik från 2002 och framåt. Vi redovisar även utfallet som location-based method. Utsläpp från köldmedia (scope 1) hämtas från respektive fastighets enligt lag obligatoriska köldmediarapport. Tjänstebilar-nas utsläpp (scope 1) baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil. Idag har vi 100 procent eldrift.

Vi rapporterar primärt scope 2 enligt market-based method där vår ursprungsmärkta förnybara el har emissionsfaktorn 0 g CO₂e/kWh. Vi redovisar emellertid även de påslag som location-based method ger genom Nordisk elmix 1. Från energiuppföljningssystemet hämtas förbrukning av el (scope 2) samt fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2). CO₂-beräkningen justeras inte utifrån SMHI:s graddagar. Emissionsfaktorn från respektive fjärrvärme- och fjärrkylaleverantör används för CO₂-beräkningen.

Våra scope 3 innefattar avfallshantering per typ och hanteringsmetod från leverantörerna, intern uppföljning av personalens körda kilometer i tjänst, tjänsteresor med flyg från resebolaget, intern uppföljning av fastighetsutveckling, fastighetsenergi från leverantörerna, anställdas pendling i kilometer utifrån resvaneundersökningen 2022 (CERO) och hyresgästers elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 91 procent av hyreskontrakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 6,5 g CO₂e/kWh utifrån Nordisk elmix om 71,8 g CO₂e/kWh. I år innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästpassningar, men likt föregående år innefattar det inte köpta och sålda fastigheter i enlighet med Fastighetsägarnas rapport Rapportering av utsläpp i scope 3 för fastighetsägare.

Energi

Energiarbetet drivs av vår energistrateg som utgår från energistrategin och hållbarhets- och miljöpolicyen. Energistrategen stöttar fastighetsutvecklarna för utformning av energisystem i hållbara stadsdelar, driftcheferna som tillsammans med driftorganisationen har huvudansvaret för energifrågorna i alla byggnader i förvaltning samt projektcheferna för detsamma inom nyproduktionen. Energistrategen rapporterar till hållbarhetschefen.

Energidatan från våra fastigheter hämtas in automatiskt från våra energimätare via teknisk infrastruktur i våra fastigheter. Datan kontrolleras för avvikelser både automatisk och manuellt och vi använder bara uppmätt data.

Medarbetare

HR-chefen, som är en del av koncernledningen, ansvarar för det strategiska HR-arbetet och för att lagar och regler inom arbetsrätt och kollektivavtal efterlevs. Utgångspunkt är policydokument inom HR-området som exempelvis personal-, jämställdhets- och lönepolicies samt bolagets uppförandekod.

Vi lämnar upplysningar med utgångspunkt i GRI Standards 2021 och EPRA. Samtlig data kopplad till medarbetare baseras på faktisk data och är sammanställd och säkerställd av vår HR-avdelning. Uppföljningar görs kvartalsvis och årligen utifrån uppställda mål.

Leverantörskedja

Inköpschefen rapporterar till koncernledningen och ansvarar för företagets inköspolicy, tecknandet av avtal med samtliga strategiska samarbetspartners samt hållbarhetsgranskning av leverantörer. Inköpsorganisationen är ansvarig för att teckna samtliga ram- och uppdragsavtal och säkerställa att nya avtal följer våra allmänna bestämmelser, hållbarhets- och miljöpolicy och uppförandekod. Gällande nybyggnads- och ombyggnadsprojekt har vi generella krav i administrativa föreskrifter, vilka kompletteras med miljöprogram och specifika villkor för varje projekt. Allmänna villkor, alternativt administrativa villkor, är tillsammans med hållbarhets- och miljöpolicy och uppförandekoden bilagor i alla tecknade avtal med leverantörer.

Finansiering

Vårt gröna affärsråd samlar in uppgifter om pågående och planerade miljöcertifieringar och granskar om projekten och tillgångarna uppfyller de gröna kraven. En särskild rapport om hur bolaget fördelar de gröna medlen och hur väl de villkor som ställts upp i ramverket uppfyllts upprättas kvartalsvis och publiceras på [fabege.se/gronfinansiering](https://www.fabege.se/gronfinansiering).

Kunder

Det övergripande ansvaret för kundnöjdheten och mätningarna delas av chef förvaltning och chef teknisk drift som båda är medlemmar av koncernledningen. Fastig-



hetscheferna är ansvariga för kundrelationerna på företags- och organisationsnivå. De återkopplar resultaten från undersökningarna till kunderna och ansvarar för att förbättringar genomförs på kundnivå utifrån service, ärende och NKI-undersökning.

Affärsetik och moral

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och efterlevs inom respektive avdelning eller ansvarsområde. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen. Under 2023 har inga incidenter av brott mot lagstiftning rapporterats eller kommit till ledningens kännedom.

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	- Energisystem - Livsbetaingelser i lokalsamhället - Jämlikhet	- Energianvändning - Klimatutsläpp - Avfall	- God hälsa - Säkerhet - Mångfald och jämställdhet - Klimatutsläpp
GRI Standarder	- GRI 302: Energi - GRI 305: Utsläpp - Fabege-1: Samverkansinitiativ - Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder	- GRI 302: Energi - GRI 305: Utsläpp - GRI 306: Avfall	- GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet - GRI 405: Mångfald och jämställdhet - GRI 406: Icke-diskriminering
Påverkan i värdekedjan	- Faktisk påverkan av stadens fysiska och sociala rum. - Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och olika samverkan-initiativ.	- Klimatpåverkan i byggskede, energi och klimat i användningsskede och cirkulära möjligheter i slutskede. - Påverkan på miljö, klimat och människor vid kundförvaltning, fastighetsdrift, byggnation, inköp och utveckling.	- Direkt påverkan på medarbetares arbetsmiljö. - Påverkan på jämställdhet, mångfald och mänskliga rättigheter vid rekrytering och arbete med värdegrund.
Vi vill uppnå följande	- Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader. - Fortsätta fokusera på miljö, klimat och social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar. - Göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vila på barn och unga, en bra skolgång, en meningsfull fritid, kulturella inslag och en väg in på arbetsmarknaden.	- Hälsö- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart. - Vår förvaltning ska vara klimatneutral 2030. - Vår klimatpåverkan i byggprojekt ska halveras till år 2030.	- Medarbetarna anser att Fabege som arbetsgivare underlättar livspusslet. - Vi ska placera oss på listan över Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett index om minst 90% i Great Place to Work.
Vad vi gör	- Genom planprocess, förvaltning och förädling verkar vi för en hållbar fastighets- och stadsutveckling. - Medverkar till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. - Skapar upplevelsebaserade, jämlika och levande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur och rekreation i enlighet med Citylab Action. - Utvecklar klimatteffektiva energisystemlösningar för hållbara stadsdelar. - Skapar förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö genom platsutveckling, belysningsprojekt, skötsel/underhåll och närvaro dygnet runt. Med god trygghet skapar vi förutsättningar för att människor, oavsett ålder, kön, etnicitet, sexuell läggning eller funktionsvariation, ska vilja jobba, bo och vistas i våra områden dygnet runt. - Har samverkansinitiativ gentemot skolor och lokala idrottsaktiviteter såsom läxhjälp och H.A.N.G. - Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polisen för kunskapsinhämtning samt ökad delaktighet och trygghet. - Samverkar med kollektivtrafiken samt har beslutat att bidra med 180 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden.	- Fortsätter utveckla tjänster för minskat klimatavtryck. - Byggt en nollenergibyggnad certifierad enligt FEBY Guld Plusus. - Minskat energianvändningen och ökat andelen förnybar energi. - Bidrar till stärkt klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, miljöanpassning samt ett attraktivt stadsrum genom hållbarhetscertifierade fastigheter. - Vi underlättar för hållbar mobilitet och erbjuder klimatsmarta logistiktjänster i våra fastigheter. - Utformning av lokaler sker via produktval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och källsortering som del av gröna avtal. - Ökar grönytefaktorn, genom gröna tak eller planteringar som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel.	- Utför kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget och även stärker sin ställning på arbetsmarknaden i stort. - Säkerställer lika rättigheter för alla oberoende av till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning. - Motverkar diskriminering exempelvis genom lönekartläggning och samverkan med medarbetarna genom arbetsmiljökommitté. - Medverkar till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. - Genomför konferenser med fokus på vår värdegrund SPEAK. - Friskvårdssatsningar
Policyer	- Hållbarhets- och miljöpolicy - Hållbarhetsmål - Uppförandekod - Upphandlings- och inköpspolicy - Säkerhetspolicy - Övriga rutiner	- Hållbarhets- och miljöpolicy - Hållbarhetsmål - Köldmediapolicy - Energistrategi - Riktlinje CO₂-beräkning - Övriga rutiner	- Hållbarhets- och miljöpolicy - Arbetsmiljöpolicy - Uppförandekod - Jämställdhetspolicy - Policy för mångfald i styrelsen - Policy för GDPR
Utvärdering	- Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. - Samverkansforum i våra stadsdelar – uppföljning av lokala samhället. - Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. - Arbetsplatskontroller vid projekt.	- Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. - Uppföljning av miljöcertifieringssystem. - Energiuppföljning - Utvärdering av produktansvar via egenkontroll, BREEAM-certifieringar, Byggvarubedömningen och klimatberäkningar. - Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	- Årlig medarbetarundersökning GPTW. - Uppföljning av mångfald och jämställdhet, hälsa och säkerhet sker genom årlig enkät, lönekartläggning, arbetsmiljökommittén etc. - Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor forts.

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	Granskning av leverantörers hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter.	Grön finansiering	- God hälsa - Säkerhet - Inomhusmiljö - Energianvändning - Klimatutsläpp	- Antikorruption - Skatt
GRI Standarder	- GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället - GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan	- Fabege-6: Andel grön finansiering - Fabege-7: EU-taxonomin	- GRI 302: Energi - GRI 305: Utsläpp - Fabege-4: Fitwel-certifiering - Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder - Fabege-5: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	- GRI 205: Antikorruption - GRI 207: Skatt
Påverkan i värdekedjan	Ställer krav på leverantörer och underleverantörer om miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.	Genom en hög ESG-prestanda kan vi vara en del av att öka andelen grön finansiering i samhället.	Direkt påverkan på kunders inomhusmiljö och indirekt på deras affär.	Genom god affärsetik främjar vi hållbar och rättvis konkurrens.
Vi vill uppnå följande	100% av våra ramavtalade leverantörer ska granskas utifrån vår uppförandekod för leverantörer, policyer och internationella konventioner.	Vår finansiering ska fortsatt vara 100% hållbar och grön.	Vi ska vara en närvarande partner med människan i centrum som genom nytänkande, ansvar och flexibilitet skapar förutsättningar för kunder och företag att utvecklas.	Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande.
Vad vi gör	Infört ett nytt system för hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer för att: - Säkerställa arbetsrätt på områdena löner, övertid och arbetsvillkor. - Motverka bristande affärsetik och korruption. - Hindra barnarbete och tvångsarbete. - Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö. - Motverka negativ påverkan på livsmiljön i närsamhället till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och/eller mark. - Säkerställa hög affärsetik och uppförandekod. - Uppnå energieffektivitet, resurshushållning och goda materialval utifrån kemiskt innehåll, miljö- och klimatpåverkan. - Följa hälso- och miljöcertifieringssystem. - Klimatutsläpp ska redovisas.	- Ökar andelen hållbara investeringar som minskar klimatriskerna i tillgångarna. - Spriker kunskap inom hållbarhet till finansörer och investerare. - Delta i utveckling av bankers gröna låneprodukter, hållbarhetslänkade lån samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden. - Löpande hållbarhetsdiskussioner och rapportering gentemot finansörer.	- Utformar lokaler med fokus på hälsa, inomhusklimat, klimatutsläpp, återbruk, miljösmarta materialval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och källsortering som en del av gröna avtal. - Hälso- och miljöcertifierade lokaler enligt BREEAM, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart.	- Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning i såväl vår uppförandekod som näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter. Detsamma gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. - Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar. Gruppen, som rapporterar till koncernledningen, har till uppgift att leda och driva arbetet med etikfrågor samt bevaka relevanta omvärldsfrågor. Vi följer alla skattelagar och regler. På områden där regelverket är otydligt agerar vi transparent och med försiktighet och vi avstår helt aggressiv och avancerad skatteplanering.
Policyer	- Hållbarhets- och miljöpolicy - Upphandlings- och inköbspolicy - Uppförandekod för leverantörer - Övriga rutiner	- Hållbarhets- och miljöpolicy - Finanspolicy - Skattepolicy - Kreditpolicy - Övriga rutiner	- Hållbarhets- och miljöpolicy - Hållbarhetsmål - Uppförandekod - Säkerhetspolicy - Övriga rutiner	- Uppförandekod - Policy för visselblåsarfunktion - Skattepolicy - Insiderpolicy - Riktlinjer mot korruption - Sponsringspolicy - Övriga rutiner
Utvärdering	- Löpande kvalitetsmätning och hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer. - Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. - Arbetsplatskontroller vid projekt.	- Utvärdering kvartals- och årsvis avseende grön finansiering. - Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	- Analys av Nöjd Kund Index (NKI). - Analys av löpande kunddialoger. - Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	- Uppföljning av ärenden i visselblåsarfunktionen. - Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	- Hållbarhetsnätverk tillsammans med företag i Arenastaden. - Resvaneundersökning bland cirka 22 000 medarbetare med arbetsplats i Arenastaden. - Löpande kunddialog. - Kundnöjdhetsundersökningar. - Nyhetsbrev. - Samverkan gröna hyresavtal. - Frukostmöten om hållbara medarbetare och arbetsplatser. - Serviceanmälan och sanningens ögonblick.	- Underlätta för hållbar mobilitet och erbjuda klimatsmarta och tysta logistiktjänster i stadsdelarna. - Utformning av lokalen via hållbara materialval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering, inneklimat och källsortering. - Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service-tjänster, dagligvaruhandel och upplevelsebaserade mötesplatser. - Öka grönytefaktorn för allmän platsmark genom att skapa parker, torg och gatustråk som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel. - Efter avslutat ärende får kunden betygsätta vår dialog och vårt utförda arbete.	- Hälsö- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart. - Fortsätta utveckla kollektivtrafik och tjänster för minskat klimatavtryck. - Bidra till en hållbar livsstil. - Medverka till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. - Utveckla nollenergibyggnader. - Minska energianvändning och öka andelen förnybar energi. - Bidra till bland annat stärkt klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, ökad folkhälsa och livskvalitet samt ett attraktivt stadsum. - Våra kunder ska ha en hållbar vardag där serviceanmälan och dialog bidrar till löpande utveckling av byggnader, tjänster och arbetssätt.
Medarbetare	- Medarbetarsamtal - Utvecklingssamtal - Medarbetarundersökningar - Café Fabege (mötesforum) - Konferenser - Avdelningsspecifika hållbarhetsutbildningar	- Underlätta livspusslet - Uppförandekod - Great Place to Work - Värdegrund SPEAK - Kompetensutveckling - Friskvård - Anställningsvillkor - Mänskliga rättigheter	- Friska och engagerade medarbetare. - Bidra till hållbara arbetsplatser och Fabeges övergripande hållbarhetsstrategi. - Uföra kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget och även stärker sin ställning på arbetsmarknaden i stort. - Säkerställa lika rättigheter för alla oberoende av till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning. - Motverka diskriminering. - Medverka till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling.
Ägare och analytiker	- Årsredovisning - Kvartalsrapporter - Kapitalmarknadsdagar - Roadshows och enskilda möten - Redovisning för revisionsutskott och styrelse	- Initiera diskussioner med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete. - Prioriterade globala hållbarhetsmål med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen. - Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning.	- Bidra till att kapitalflöden styrs i riktning mot en mer hållbar ekonomi, göra hållbarhet till en självklar faktor vid riskhantering samt främja öppenhet, insyn och därmed förutsättningar för långsiktighet i investeringar. - Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbetet inom bygg- och fastighetsutveckling.
Kreditgivare	- Samarbeten med kreditgivare och obligationsinvestorare kring hållbarhetsrapportering. - Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb - Möten, fastighetsvisningar och seminarier - Kapitalmarknadsdagar	- Delta i utveckling av bankers gröna låneprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden. - Löpande hållbarhetsdiskussioner med finansörer.	- Kan påskynda omställningen till en mer hållbar ekonomi. - Öka andelen hållbara investeringar som minskar miljö-, klimat- och sociala hållbarhetsrisker i tillgångarna. - Sprida kunskap inom hållbarhet. - Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling.
Leverantörer	- Central upphandling/ramavtal med krav att leverantörerna följer vår uppförandekod. - Möten med ramavtalade leverantörer. - Leverantörsdag med inspirationsföreläsningar.	- Krav på hög affärsetik och uppförandekod. - Löpande kvalitetsmätningar av leverantörerna. - Långtgående krav på bland annat energieffektivitet, resurshushållning, redovisning av klimatutsläpp och materialval. - Ska följa hälso- och miljöcertifieringssystem.	- Säkerställa arbetsrätt på områdena löner och övertid. - Motverka bristande affärsetik och korruption. - Hindra barnarbete och tvångsarbete. - Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö. - Motverka negativ påverkan på livsmiljön i närsamhället till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och/yeller mark.
Samhälle	- Regelbundna möten med kommuner och myndigheter. - Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum etc.). - Samarbetsavtal med organisationer såsom Läxhjälpn. - BID Flemingsberg - Klimatarena Stockholm - Solnas klimat- och hållbarhetsnätverk	- Genom planprocess, förvaltning och förädling verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling. - Street Gallery, läxhjälp och Changers hub riktade mot ungdomar. - Fler elever med behörighet till gymnasiet. - Beslut att bidra med 180 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden. - Bygg och anläggning ska gå före och halvera utsläppen i Stockholm till 2030.	- Bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet. - Klimatlöfte med gemensam målsättning att accelerera klimatomställningen i Region Stockholm. - Skapa upplevelsebaserade, levande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur, mötesplatser och naturområden. - Arbeta för hållbar mobilitet genom infrastruktur för elfordon, samverkan med kollektivtrafiken och förbättrade förutsättningar för cyklister. - Skapa förutsättningar för en trygg och attraktiv livsmiljö.

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Under året har vi fortsatt arbetet med att identifiera och värdera klimatrelaterade risker och möjligheter genom en fördjupad riskanalys. Därigenom har vi också kunnat göra en bedömning av deras påverkan för bolagets strategi. Vi kommer även fortsättningsvis att arbeta med att identifiera och värdera klimatrelaterade risker. Läs mer om vår scenarioanalys på hemsidan, fabegge.se/scenarioanalys.

Arbetet har utgått från TCFD:s rekommendationer avseende klimatrelaterade risker och möjligheter. Vi har analyserat verksamheten för att säkerställa att bolaget står väl rustat för att möta de klimatrelaterade utmaningar som redan nu är uppenbara, men även de risker som troligen kommer att påverka verksamheten i framtiden. Hanteringen av ett förändrat klimat och den pågående omställningen i linje med Parisavtalet skapar också stora möjligheter för aktörer som oss med en hög ambitionsnivå i hållbarhetsarbetet.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Vi har under en längre tid arbetat för att minska klimatavtrycket och för att framtidssäkra fastigheter och stadsdelar utifrån förändrade klimatlaster med regn-, snö-, vind- och temperaturvariationer. Vi identifierar och hanterar kontinuerligt klimatrelaterade risker och möjligheter och deras påverkan för verksamheten, fastigheter och stadsdelar. I analysen har vi utgått från de risker och möjligheter som vi identifierat som mest betydelsefulla för den framtida verksamheten. Resultatet visar att många av de risker som vi har identifierat sannolikt kommer att vara betydande i framtiden, men att deras finansiella påverkan troligen kommer att variera beroende på omfattning.

Omställningsrisker

På medellång och lång sikt ser vi att det finns en stor sannolikhet för att ökade lagkrav kommer medföra att det också ställs allt högre krav på bolagen. Bland annat när det gäller att mäta och minska energianvändning och koldioxidutsläpp inom drift, förvaltning och projekt. Idag finns inget pris på koldioxid, men det är något som vi förväntar oss kommer införas inom en överskådlig framtid. Ökat pris på koldioxid skulle till exempel innebära ökade materialkostnader, dels i produktionen av material som betong, bergkross och stål, och dels när

det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter. I det senare fallet hänger kostnadsökningen ihop med att efterfrågan på dessa material hela tiden ökar.

En uppenbar risk idag är att politiska regleringar hindrar fastighetsägare från en storskalig produktion av egenproducerad energi. Det gör att vi ser en utmaning kring att en fortsatt reglering och politiska beslut inom energiområdet kan leda till ökade energipriser.

Politiska beslut kan även medföra att utvecklingen mot en mer fossilfri energianvändning kommer att gå långsammare.

Vi arbetar ständigt med att möta krav och förväntningar från kunder och andra intressenter. Under flera år har kraven på hållbara och certifierade byggnader ökat. Miljöcertifieringen av våra fastigheter är ett område vi arbetat med under lång tid och där vi strävar efter att höja vår ambitionsnivå. Kommuner som tilldelar oss markanvisningar och finansiärer som påverkar våra ekonomiska förutsättningar är avgörande för vår verksamhet. I dessa grupper ökar också både krav och förväntningar på hållbarhet. Den pågående utvecklingen av EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter är ett av flera exempel på riktlinjer som bidrar till att det ställs ökade krav på vårt hållbarhetsarbete. Taxonomin innebär att vi måste höja våra ambitioner för att leva upp till våra finansiärers förväntningar och få tillgång till grön finansiering. Även kommande krav i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) kommer att påverka omfattningen av hållbarhetsarbetet samt rapportering av detsamma.

Fysiska klimatrisker

Förändrade väderförhållanden påverkar redan våra fastigheter och stadsdelar. Det finns flera utmaningar som följer med ett varmare klimat och högre temperaturer. I framtiden kommer de direkta effekterna av stigande



temperaturer sannolikt vara att kostnaderna för att kyla ner fastigheterna blir högre, även om priset för att värma upp byggnaderna kan minska något.

På längre sikt riskerar grundvattennivåerna att minska,

vilket kan leda till en ökad vattenbrist och temporära restriktioner för dricksvatten på flera platser i landet. En ökad årsnederbörd och ett större antal dagar med kraftiga regn eller snöfall innebär också att det lättare

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) forts.

kan bildas stora ansamlingar av vatten. Det kan i sin tur resultera i att det skapas ett ökat behov av att leda bort överskottsvatten och att det blir svårt att infiltrera vattenmängden i områden med en stor andel hårdgjorda ytor. Hos byggnader på plan mark med källare riskerar också dräneringskapaciteten att bli underdimensionerad, vilket ökar risken för fuktskador. Långa perioder med torka innebär att grundvattenytan sjunker. För områden med naturlig mark och sättningsbenägna jordar kan det innebära att bärigheten försämras och att sättningsskador uppstår – framför allt hos ytligt grundlagda byggnadsverk. Längre torrperioder kan också innebära att sprickor bildas i den övre delen av jordprofilen vilket kan påverka enklare infrastruktur som cykelvägar, parkeringar och mindre gator. Dessa sprickor kan

orsakas direkt av torkan, men också vara en följd av att vattnet i marken sugts upp av till exempel växter och träd. Vi har genom klimaresiliensanalyser på byggnadsnivå identifierat ökad nederbörd och översvämningar som en av de största potentiella riskerna.

Klimatrelaterade möjligheter

Hela vår affärsmodell och verksamhet är anpassad för att ta tillvara på de möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Vi betraktar vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatutsläppen från verksamheten som ett sätt att framtidssäkra fastigheter, minska våra kostnader och möta framtida lagar. Därigenom kan vi också förbli ett attraktivt bolag för alla våra intressenter. I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är

ambitionen att hela tiden öka andelen egenproducerad energi, främst genom solceller. Syftet är att bidra till ökad andel förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

Att miljöcertifiera fastigheter och skapa mer hållbara byggnader är ett viktigt strategiskt mål. På kort sikt vill vi möta kundernas efterfrågan. På längre sikt vill vi också vara väl förberedda inför nya och tuffare krav som sannolikt kommer att införas. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) och stödjer därmed FN:s klimatavtal. Vårt mål är att till 2030 uppnå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt en 50 procent reduktion av scope 3 per BTA från basår 2019. Vi ser goda möjligheter att ställa om utsläppen från fastighetsförvaltning (scope 1 och 2), men det blir en

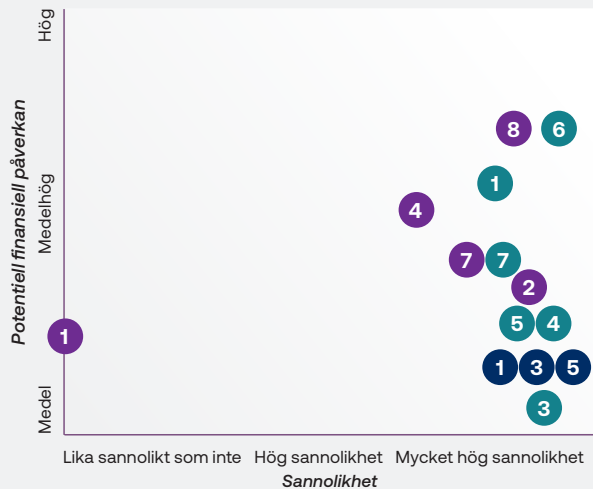
utmaning att genom livscykelanalys av byggprojekt påvisa en halvering (scope 3) i kg CO₂/BTA jämfört med 2019.

Vi är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Allt sammantaget är målet att vi, genom ett ansvarsfullt arbete i alla delar av verksamheten, ska vara ett självklart val för såväl kunder som medarbetare och investerare. Vi hoppas också på att vårt målinriktade hållbarhetsarbete ska inspirera andra aktörer och driva utvecklingen mot en minskad klimatpåverkan framåt.

TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens översikt av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sida 50–60, 67	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som vi har identifierat. Sida 56, 78–79	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. Sida 50, 78–79	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter. Sida 29–32, 37–38, 41–42, 80
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sida 67–68, 74	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats. Sida 26–32, 37–39, 56	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker. Sida 50, 56, 67–68, 78–79	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Sida 30
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter. Sida 56, 78–79	c) Beskrivning av hur processerna är integrerade i organisationens övergripande riskhantering. Sida 50, 67–68	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa. Sida 29–32, 41–42, 80

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker

- 1 Ökade koldioxidutsläpp
- 2 Politiska beslut inom energiområdet som leder till ökade energipriser eller hindrar utveckling
- 4 Ökade lagkrav på fastighetsutveckling
- 7 Ökade material- och råvarukostnader
- 8 Förändrade preferenser hos kunder, kommuner och finansiärer

Fysiska klimatrisker

- 1 Skyfall och översvämningar
- 3 Ökade temperaturer
- 6 Ändrad geologi

Klimatrelaterade möjligheter

- 1 Minskad energianvändning i byggnader
- 3 Ökad andel egenproducerad energi
- 4 Lägre koldioxidutsläpp
- 5 Ökad efterfrågan på certifierade fastigheter
- 6 Högre krav på hållbar stadsplanering
- 7 Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare¹⁾

					Absolute measures (Abs)		Like-for-like (LfL)		
					2023	2022	2023	2022	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity	for landlord shared services	22 387	23 871	21 055	23 158	-9
				(sub)metered exclusively to tenants	29 334	27 538	28 877	26 809	4
				Total landlord-obtained electricity	51 721	51 409	48 933	49 968	-2
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	51 721	51 409	48 933	49 968	-2
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
			No. of applicable properties	Electricity disclosure coverage	69	68	66	66	—
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	—
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	District heating & cooling	for landlord shared services	63 587	63 537	60 489	61 050	-1
				(sub)metered exclusively to tenants	6 616	6 511	6 545	5 984	9
				Total landlord-obtained heating & cooling	70 202	70 048	67 034	67 034	0
				Total heating & cooling	70 202	70 048	67 034	67 034	0
				% from renewable sources	87	94	—	—	—
					No. of applicable properties	Heating & cooling disclosure coverage	69	68	66
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	—
	Energy-int	kWh/m²/year	Energy intensity	71,0	72,8	71,6	73,9	-3	
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO₂e	Direct	Total scope 1	0	54			
	GHG-Indir-Abs	Tonnes CO₂e	Indirect	Total scope 2 market-based	1 711	1 866			
				Total scope 2 location-based	3 451	3 851			
				Total scope 3	13 258	28 796			
				No. of applicable properties	GHG disclosure coverage ²⁾	81	84		
		%	Proportion of GHG estimated ³⁾	17	11				
		kg CO₂e/m²/year	GHG Intensity	(scope 1 + scope 2) kg/m²	1,2	1,3			
WATER		m³	Municipal water	Total water consumption	441 038	392 960	412 349	386 945	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	69	68	66	66	—
		m³/m²/year	Building water intensity		0,364	0,327	0,36	0,34	6
		%		Proportion of water estimated	0	0			
WASTE	Waste-Abs ⁴⁾	Tonnes	Waste	Total hazardous	27	42			
				Total non-hazardous	2 361	2 742			
				Recycled	1 007	1 314			
				Incineration	1 376	1 461			
				Landfill	4	8			
				Waste disclosure coverage	63	66			
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	%	Sustainability certified buildings	% of portfolio certified by floor area	100	100			
				% of portfolio certified by number of properties	100	100			
				No. of applicable properties	63	65			

¹⁾ Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför tabellerna använder de engelska definitionerna.
²⁾ Innefattar även mark- och förädlingsfastigheter som har ett klimatutsläpp.
³⁾ Elförbrukning hyresgäster och Fastighetsutveckling (enbart hyresgäst Anpassningarna) i scope 3.
⁴⁾ Avfall från fastigheterna (hyresgästers och Fabeges verksamhetsavfall).

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare¹⁾ forts.

Medarbetare							
Social & Corporate Governance impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2023	2022	Change, %
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absentee rate	Direct employees	2,9	2,96	-2
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	57	57	0
				Executive Management	50	50	0
				Managers	38	47	-19
				All employees	36	38	-6
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	22	31	-29
				Proportion new employees, %	10	13	-23
			Departures – Turnover	Total number of departed employees	25	19	35
				Proportion of departed employees, %	11	8	38
			Total employees number	228	231	-1	
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body ¹⁾	7	7	0	
			Executive	0	0	0	
			Non executive	7	7	0	

¹⁾ Genomsnittligt antal år i styrelsen: 6 år.

Jämlikhet/jämställdhet ¹⁾	2023					2022				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	4	3	—	2	5	4	3	—	2	5
Koncernledning, antal	4	4	—	2	6	4	4	—	2	6
Stora ledningsgruppen (exkl. koncernledning), antal	11	18	—	17	12	14	16	—	20	10
Alla anställda, antal	83	145	16	131	81	88	143	16	134	81

¹⁾ Sammanställning av oss uppdelat på kön och ålder för olika nivåer inom företaget. Vi följer inte anställdas minoritetstillhörighet.

Antal anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden

Åldersfördelning, %	0–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	0	3,6	22,9	43,4	24,1	6,0	45
Män	0,7	9,0	26,2	24,1	30,3	9,7	45
Totalt	0,4	7,0	25,0	31,1	28,1	8,3	45

Andel kvinnor inom respektive område, %		Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	21	Förvaltning inkl. drift	53
Projekt & Affärsutveckling	49	Projekt & Affärsutveckling	24
Affärsstöd	55	Affärsstöd	13
Birger Bostad	64	Birger Bostad	10

Olycksfall

Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2023 var 413 056. För våra tekniker består de vanligaste skadorna av skär- och klämskador. Dock är dessa sällan förekommande i det dagliga arbetet.

Medarbetare	2023
Antal dödsfall	0
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	8
varav färdolyckor (till och från jobbet) ¹⁾	2
varav olyckor med frånvaro	2
varav allvarliga olyckor ²⁾	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR) ³⁾	0,48

¹⁾ Färdolyckan resulterade inte i frånvaro eller bestående men.

²⁾ Avser olyckor med frånvaro från arbetet längre än sex månader.

³⁾ Avser olyckor för egen personal med frånvaro, exklusive färdolyckor.

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	— ¹⁾	4,11	3,78
Ålder 30–49	4,83	3,10	3,85
Ålder 50 –	1,03	1,47	1,33
Summa	3,54	2,51	2,90

¹⁾ Redovisas ej på grund av undantagsregeln i lagstiftningen som säger att uppgiften inte ska lämnas om antalet anställda i gruppen är högst tio eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Med grupp avses både ålderskategori och könsfördelning inom ålderskategori.

Engagemang i organisationer

- Vi har styrelse eller kommittéuppdrag i följande organisationer:
- BELOK, Beställargruppen Lokaler – Energimyndighetens nätverk för energieffektiva lokaler
 - BREEAM och Sweden Green Building Council
 - Byggherrarna Sverige AB
 - Fastighetsägarna i Stockholm samt i lokalföreningarna i City-Kungsholmen, Hagastaden och Norrmalm
 - Arena Huddinge – ett forum för kunskapsutbyte och dialog mellan Huddinge kommun och näringslivet
 - Samverkan i Huddinge – ett forum för trygghetsskapande åtgärder lokalt
 - Accessy – branschens initiativ för att skapa en standard för digital nyckelhantering

Antal anställda vid årets utgång, varav

228

- 83 kvinnor och 145 män
- 225 tillsvidareanställda och 3 visstidsanställda
- 226 heltidsanställda och 2 deltidanställda
- andelen anställda med kollektivavtal var 100% för koncernen

EU-taxonomin

Vi bedriver både byggnation (via byggentreprenörer) och förvaltning av byggnader. Vi har valt att enbart redovisa mot mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) EU-taxonomin då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet. Fabegge skulle för kapitalutgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter fångas av mål 1 och Fabegge redovisar därför enbart mot mål 1. Hela vår verksamhet faller inom ramen för taxonomin i mål 1 och de aktiviteter som huvuddelen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader. Men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

Hur stor andel av vår verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal som visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin.

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 377 miljoner kronor motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2023.

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter; kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 3 101 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 109 respektive 111.

Överensstämmelse med EU-förordningen

Vi har bedömt att de aktiviteter som primärt omfattar vår verksamhet är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader.

Vår tolkning av när en byggnad har byggts har kopplats till datum för inkommen bygglovsansökan till kommunen för samtliga våra byggnader. Denna tolkning ligger i linje med tolkning från EU Kommissionen.

Vi kan välja att redovisa inom andra aktiviteter i några speciella fall, såsom CCM 7.2. Denna används när ombyggnationen är stor och byggnaden inte redan är grön enligt CCM 7.7. Detta har inte varit aktuellt 2023.

Fabegge har ett dotterbolag, Birger Bostad, som bygger bostäder för försäljning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin. Omsättning kopplat till Birger Bostad finns däremot med i redovisningen.

Väsentligt bidrag till Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar

Taxonomin krävställer att en byggnad byggd före 2020-12-31, (CCM 7.7), ska vara energiklass A eller bland topp 15 procent energieffektivaste byggnaderna i landet för att klassas som grön. Vi har bedömt att den bästa tillgängliga data rörande detta är Fastighetsägarnas framtagna gränsvärden. Fastighetsägarnas gränsvärde för kontor är primärenergital på 80 kWh/kvm Atemp. Vi har ett fåtal fastigheter som ej är kontor utan räknas som hotell eller flerbostadsfastigheter, där används Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare statistik blir tillgänglig, exempelvis från Boverket, ämnar vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram primärenergital för alla fastigheter utifrån energitallet 2023 genom en beräkning i vårt energiuppföljningsverktyg Greenview. Denna beräkning är identisk med den som görs i en energideklARATION, detta har verifierats av en extern energiexpert. Vi bedömer att detta är det mest rättvisande sättet att visa att vi uppfyller kraven kring energiprestanda då det visar fastighetens aktuella status utifrån gällande BBR (Boverkets byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion (CCM 7.1) att energiprestandan ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för energibehov 50 procent

under BBR. Vi krävställer i vårt tekniska ramprogram att alltid göra täthetsprovning och termografering i enlighet med taxonomin. Vi genomför LCA-beräkningar för hela livscykeln enligt Levels i de allra flesta av våra projekt. Fabegge redovisar dock för 2023 ingen förenlighet med taxonomin för CCM 7.1.

Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

För att vara förenligt med taxonomin krävs utöver väsentligt bidrag till ett miljömål även att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen. Fabegge uppfyller DNSH-kraven för CCM 7.7, men ej samtliga DNSH-krav för CCM 7.1, se nedan.

Anpassning till klimatförändringar (CCM 7.1 samt CCM 7.7)

Detta krav gäller både CCM 7.1 och CCM 7.7.

Vad gäller CCM 7.7 så har vi genomfört klimatriskanalyser för samtliga förvaltningsfastigheter och uppfyller detta krav. De modeller som används tar klimatförändringar i beaktande med en klimatafaktor på 1,25. Analyserna av förvaltningsfastigheterna utgår ifrån ett sämsta RCP 8,5-scenario med fortsatt höga utsläpp av koldioxid till år 2100. Vi har i dessa klimatriskanalyser enbart hanterat ett scenario, men taxonomin förordar flera scenarion. Dock har vi enbart analyserat det värsta scenariot (8,5) och bedömer att enbart analys av detta scenario ger en god bild av riskerna.

Vad gäller CCM 7.1 så utförs taxonomilinjerade klimatriskanalyser i samband med certifiering av nyproduktion enligt BREEAM-SE. Vi uppfyller därmed detta krav i vår nyproduktion idag.

Generellt för både CCM 7.1 och CCM 7.7 gäller att översvämningar och ökad nederbörd har identifierats som den största framtida potentiella risken.

Vid det kvalitativa scenariobygget utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och erosion/sättningar. Dessa risker bedöms i slutändan påverka vår portfölj väldigt lite.

Vi har beslutat att genomföra ett stort antal av de åtgärder som framkommit i analyserna. Dessa åtgärder har planerats in och kommer att utföras löpande framgent.

Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (CCM 7.1)

Vi krävställer i vårt tekniska ramprogram alltid för de krav på vattenutrustning som taxonomin ställer och ser att vi i stort kommer uppfylla detta krav i våra projekt. Vi uppfattar inga större oklarheter kring tolkning av detta krav.

Omställning till en cirkulär ekonomi (CCM 7.1)

Det är ännu inte helt dokumenterat att vi uppfyller detta krav i våra befintliga projekt, men vi ser goda möjligheter till det.

Vi använder oss av Byggföretagen och Fastighetsägarnas tolkning av detta krav som pekar på att det är det avfall som utsorteras och förbereds för materialåtervinning som ska beaktas och det ser vi generellt att vi uppfyller i våra befintliga projekt.

Därutöver lägger vi starkt fokus på flexibilitet och cirkularitet i våra projekt för att säkerställa att våra byggnader är resurseffektiva, anpassningsbara, flexibla och nedmonteringsbara. Vi anser att vi i stort uppfyller anpassningsbarhet och flexibilitet, men det kvarstår delvis arbete för att styrka demonterbarheten, bland annat på grund av att det saknas demonteringsanvisningar från flera av våra leverantörer.

Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 7.1)

Vi kan ännu inte styrka dessa krav då vi inte har all data i våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi inväntar nya funktioner i Byggvarubedömningen under 2024 som kommer möjliggöra redovisningen av uppfyllnad av detta, tills dess väljer vi att inte indikera att detta krav uppfylls.

Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem (CCM 7.1)

Vi uppfyller detta krav i samtliga projekt. Vi följer Byggföretagen och Fastighetsägarnas tolkning av detta krav som fastställer att svensk lagstiftning och gällande detaljplan uppfyller detta krav.

Våra projekt 2023

Vi har ett antal stora projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är i produktionsfas och klassas som CCM 7.1. För redovisningsåret 2023 är detta Ackordet 1, Kvinten 1, Regulatorn 4, Semaforen 1 samt Separatortorn 1. Dessa projekt har ökat sin uppfyllnad av taxonomin sedan 2022 och uppfyller idag stora delar av taxonomins

EU-taxonomin forts.

krav, men då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats har vi valt att göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin. Dock är det vårt mål att dessa ska produceras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

Vi har ett stort antal projekt som pågår i tidigt skede (kan vara exempelvis markfastigheter med pågående detaljplan) som ännu inte har sökt bygglov och som därmed omfattas av kraven i CCM 7.1. Dessa kan ha mindre investeringar och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock är det vårt mål att dessa ska planeras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

Minimiskyddsåtgärder

Vi uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens. Sedan 2011 är vi anslutna till UN Global Compact och har därmed förbundit oss att arbeta med de tio internationella principerna. Varje år skickar vi in en rapport där vi beskriver hur arbetet med att lyfta Global Compacts principer i verksamheten har gått. Vår uppförandekod för medarbetarna samt motsvarande för leverantörer/entreprenörer baseras på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO's kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

Vi hållbarhetsgranskar alla ramavtalade leverantörer. På sidorna 35–36 och 59 avspeglas vår process för att identifiera, förhindra och begränsa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan. Vår process för antikorruption redovisas på sidorna 35–36 och 58. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning. Läs mer om vårt arbete med skatt på sidorna 40 och 57.

Vi följer den svenska Konkurrenslagen som har till syfte att hindra marknadsmisslyckanden som karteller och monopol. Vi verkar på en öppen marknad där marknads-mässiga villkor för uthyrning samt upphandling gäller. Vi har inte straffats rättsligt kring något av dessa områden.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter		
Rad		
Kärnenergi relaterade verksamheter		
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergi-processer med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej
Fossilgasrelaterade verksamheter		
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värme-produktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen /total omsättning			Andel av kapitalutgifter /totala kapitalutgifter			Andel driftsutgifter /totala driftsutgifter		
%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin	%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin	%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	66	100	CCM	23	100	CCM	53	100
CCA	0	0	CCA	0	0	CCA	0	0
WTR	0	0	WTR	0	0	WTR	0	0
CE	0	0	CE	0	0	CE	0	0
PPC	0	0	PPC	0	0	PPC	0	0
BIO	0	0	BIO	0	0	BIO	0	0

Förkortningar av EU-taxonomin s mål 1–6 enligt EUs standard. Fabege redovisar enbart mot mål 1 Climate Change Mitigation, CCM.

EU-taxonomin forts.

Omsättning

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2023

Ekonomiska verksamheter	Koder	Absolut omsättning MSEK	Andel av omsättningen, år 2023 %	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Minimi skyddsåtgärder Ja/Nej	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2022 %	Kategori möjliggörande verksamhet E	Kategori omställningsverksamhet T
				Begränsning av klimatförändringar Ja/Nej/ N/EL	Anpassning till klimatförändringar Ja/Nej/ N/EL	Vatten och marina resurser Ja/Nej/ N/EL	Cirkulär ekonomi Ja/Nej/ N/EL	Föroringar Ja/Nej/ N/EL	Biologisk mångfald och ekosystem Ja/Nej/ N/EL	Begränsning av klimatförändringar Ja/Nej	Anpassning till klimatförändringar Ja/Nej	Vatten och marina resurser Ja/Nej	Cirkulär ekonomi Ja/Nej	Föroringar Ja/Nej	Biologisk mångfald och ekosystem Ja/Nej				

A. Verksamheter som omfattas av taxonomin

A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																					
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 233	66%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	Ja	—	—	—	—	Ja	62%	—	—		
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		2 233	66%	66%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	62%				
Varav möjliggörande verksamheter			0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0%				
Varav omställningsverksamheter			0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0%				
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																					
				EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL												
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 137	34%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL												
Uppförande av nya byggander	CCM 7.1	7	0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL												
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 144	34%	34%	—	—	—	—	—												
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		3 377	100%	100%	—	—	—	—	—												

EU-taxonomin forts.

Kapitalutgifter

Andel av kapitalutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2023

	Koder	Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter, år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Minimi skyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) kapitalutgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föröreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föröreningar	Biologisk mångfald och ekosystem				
Ekonomiska verksamheter		MSEK	%	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	E	T

A. Verksamheter som omfattas av taxonomin

A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	724	23%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	Ja	—	—	—	—	Ja	18%	—	—
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		724	23%	23%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	18%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	830	27%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								45%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1 547	50%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								37%		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 377	77%	77%	—	—	—	—	—								82%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		3 101	100%	100%	—	—	—	—	—								100%		

B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin

Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		15	0%
Totalt A+B		3 116	100%

EU-taxonomin forts.

Driftsutgifter

Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2023

Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2023				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Koder	Driftsutgifter MSEK	Andel av driftsutgifter, år 2023 %	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimi skyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) driftsutgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
				Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	E

A. Verksamheter som omfattas av taxonomin

A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	83	53%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	Ja	—	—	—	—	Ja	53%	—	—
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		83	53%	53%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	53%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	72	46%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							45%			
Uppförande av nya byggander	CCM 7.1	1	1%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							2%			
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		73	47%	47%	—	—	—	—	—							47%			
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		156	100%	100%	—	—	—	—	—							100%			

B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin

Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%
Totalt A+B		156	100%

GRI-index

Uttalande om användning
Fabege AB rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder och redovisningen gäller rapporteringsperioden 1 januari 2023 – 31 december 2023

GRI 1-standard
GRI 1: Fundament 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu.

GRI Standarder / områden	Uppllysning	Uppllysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringsprinciper	2-1	Information om organisationen	100			
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	73			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	73, 134			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt bestyrkande	90, 117–118			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2, 24, 25, 30			
	2-7	Medarbetare	46, 81, 106			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har ännu inte sammanställt data om medarbetare som inte är anställda.
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	62–66, 69–70, 73			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	62, 65–66	2-10-b-iv	Inte tillämpligt	Valberedningen tar inte hänsyn till kompetenser på hållbarhetsområdet.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	69			
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	63, 116			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	73			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	73			
	2-15	Intressekonflikter	69–70			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	65			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	65			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	65–66, 75–76			
	2-19	Ersättningspolicy	65–66, 106–107	2-19-b	Inte tillämpligt	Styrelsens arvode relaterar inte till hållbarhet.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	65–66			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information ännu inte sammanställd.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5-7, 61			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	35–36, 40, 64			
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	35–36, 40, 64			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	35–36, 39–40			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	40			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	56, 74			
	2-28	Medlemskap i organisationer	27, 81			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	28, 73, 77			
	2-30	Kollektivavtal	81			

GRI-index forts.

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	73–77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	25, 73			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	26–28			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	26–28			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 40, 58, 64, 73–76			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	40			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	40, 67, 75–76			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skatteansats	40, 67			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	40, 57, 67			
	207-3	Engagering av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	40, 45, 57, 73			
	207-4	Land-för-landrapportering av skatt	44, 45, 57, 92–93, 100, 109			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29–32, 73–76			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	80			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	30, 73–74, 80			
	302-4	Minskning av energianvändning	32	302-4-a	Information saknas	Anges i % för sista kvartalet istället för J för helåret.
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29–32, 73–76, 78–81			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	30, 73			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	30, 73			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	30, 73			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	80			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29–31, 35–36, 39, 73–76			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	29–32			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	29–32			
	306-3	Genererat avfall	80			
Leverantörsbedömning – Miljökriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 73–76			
GRI 308: Leverantörsbedömning – Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	35			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 73–76			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	106, 81	401-1	Information saknas	Inte nedbrutet på ålder, kön och region.

GRI-index forts.

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 58, 73–76			
GRI 403: Arbets-relaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	33–36			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	33–36			
	403-3	Företagshälsovård	33–36			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	33–36			
	403-5	Utbildning gällande hälsa och säkerhet	33–36			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	33–36			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	33–36			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	33–36, 81			
Utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 73–76			
GRI 404: Utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	34			
Mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 66, 73–76, 81			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	81, 106			
Icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 64, 73–76			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	64			
Leverantörsbedömning – Sociala kriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 73–76			
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	35			
Livsbetingelser, utbildning, fritid i lokalsamhället						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	26–28, 73–76			
	Fabege-1	Samverkansinitiativ	26–28			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	3, 8, 13, 27–28, 73–76			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	27–28			
	Fabege-3	Bostadsbyggande	17			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	9, 29, 32, 73–76			
	Fabege-4	Fitwel-certifiering	32			
	Fabege-5	Total andel certifierade fastigheter enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use	32			
Finansiering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	37–38, 73–76			
	Fabege-6	Andel grön finansiering	47			
	Fabege-7	EU-taxonomi	37–38, 82–86			

Revisorns rapport

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Fabege ABs (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Fabege AB (publ), org.nr 556049-1523

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Fabege AB (publ) att översiktligt granska Fabege ABs hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 73-89 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 87-89.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 87-89 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företags egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och

översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från

de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Ekonomisk redovisning

Innehåll

Koncernen.....	92
Moderbolaget.....	96
Noter.....	100
Årsredovisningens undertecknande.....	116
Revisionsberättelse.....	117



Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	7	3 366	3 032
Omsättning bostadsutveckling	8	553	295
Övriga intäkter		11	—
Nettoomsättning	5	3 930	3 327
Fastighetskostnader	9	−853	−792
Kostnader bostadsutveckling	10	−549	−374
Bruttoresultat		2 528	2 161
Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning – driftsöverskott		2 524	2 240
Varav bruttoresultat bostadsutveckling		4	−79
Central administration och marknadsföring	11	−97	−102
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	20	14
Ränteintäkter	14	4	2
Resultat från andelar i intresseföretag	20	34	−32
Räntekostnader	14	−986	−628
Tomträttsavgäld	39	−45	−42
Förvaltningsresultat	1–6, 19, 46	1 458	1 373
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	0	74
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	−7 831	−233
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	3, 31	−1 003	1 753
Värdeförändringar, aktier	13, 15	−4	−3
Resultat före skatt		−7 380	2 964
Aktuell skatt	16	−1	−3
Uppskjuten skatt	16	1 863	−585
Årets resultat		−5 518	2 376
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet:</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		3	25
Årets totalresultat		−5 515	2 401
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		−5 515	2 401
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		−17,54	7,49
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		314,6	314,6
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		314,6	317,2

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	18	205	205
Förvaltningsfastigheter	17	78 093	86 348
Nyttjanderättstillgång	38	949	1 243
Inventarier	19	30	25
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	179	149
Fordringar hos intresseföretag	21	428	210
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	9	12
Derivatinstrument	31	925	1 689
Andra långfristiga fordringar	23	703	85
Summa anläggningstillgångar		81 521	89 966
Projekt- och exploateringsfastigheter	24	519	892
Kundfordringar	25	83	70
Fordringar hos intresseföretag	21	15	268
Skattefordran		0	0
Övriga fordringar	26	442	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		457	424
Kortfristiga placeringar		98	96
Likvida medel	39	85	87
Summa omsättningstillgångar		1 699	2 117
Summa tillgångar		83 220	92 083

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		31 129	37 400
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	28	39 244	45 514
Räntebärande skulder	29, 30, 36	25 813	30 929
Leasingskuld	38	949	1 243
Derivatinstrument	31	240	0
Uppskjuten skatteskuld	32	8 305	10 195
Avsättningar	33	158	157
Summa långfristiga skulder		35 465	42 524
Räntebärande skulder	29, 30, 36	7 169	2 413
Leasingskuld	38	0	0
Leverantörsskulder		185	144
Avsättningar	33	0	0
Skatteskulder	16	11	16
Övriga skulder		245	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	901	1 112
Summa kortfristiga skulder		8 511	4 045
Summa eget kapital och skulder		83 220	92 083

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	28	5 097	3 017	37 060	45 174	0	45 174
Årets resultat				2 376	2 376	0	2 376
Övrigt totalresultat				25	25	0	25
Summa totalresultat för perioden				2 401	2 401	0	2 401
Transaktioner med ägare							
Kontantutdelning				-951	-951		-951
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				-314	-314		-314
Återköp aktier				-796	-796		-796
Summa transaktioner med ägare				-2 061	-2 061		-2061
Utgående balans per 31 december 2022		5 097	3 017	37 400	45 514	0	45 514
Ingående balans per 1 januari 2023		5 097	3 017	37 400	45 514	0	45 514
Årets resultat				-5 518	-5 518		-5 518
Övrigt totalresultat				3	3		3
Summa totalresultat för perioden				-5 515	-5 515	0	-5 515
Transaktioner med ägare							
Kontantutdelning				-566	-566		-566
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				-189	-189		-189
Återköp aktier				—	—		—
Summa transaktioner med ägare				-755	-755	0	-755
Utgående balans per 31 december 2023		5 097	3 017	31 130	39 244	0	39 244

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Bruttoresultat		2 528	2 161
Central administration		-97	-102
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		11	88
Erhållen ränta		24	16
Erlagd ränta	36	-1 150	-674
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 316	1 489
Förändring av rörelsekapital			
Förändring projekt och exploateringsfastigheter		373	-152
Förändring av kortfristiga fordringar		44	646
Förändring av kortfristiga skulder		-163	9
Summa förändring av rörelsekapital	37	254	503
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 570	1 992
Investeringsverksamheten			
Förvärv av rörelse nettolikvidpåverkan		—	26
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-2 978	-2 214
Förvärv av fastigheter		-78	-1 068
Avyttring av fastigheter		2 977	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-253	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-332	-3 232
Finansieringsverksamheten			
	3		
Utdelning till aktieägarna		-881	-951
Återköp aktier		-	-796
Upptagna lån		22 275	26 095
Amortering av skulder ¹⁾		-22 634	-23 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 240	1 196
Årets kassaflöde		-2	-44
Likvida medel vid årets början	39	87	131
Likvida medel vid årets slut	39	85	87

¹⁾ Fabege presenterar amortering och upptagna lån som avser andra skulder än sådana som utgör overnight-lösning. Detta påverkar dock enbart bruttobeloppen men inte det totala kassaflödet från finansieringsverksamheten under varje period. Företagets dagliga overnight-upplåning bruttoredovisas inte och är alltid noll vid årsskiftet. Avseende väsentliga förändringar i bolagets finansiering hänvisas till sid 55 i förvaltningsberättelsen.

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	43	443	352
Rörelsens kostnader	44	-449	-422
Rörelseresultat	1-3, 6, 19, 46	-6	-70
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	45	685	1 125
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13, 15	-8	-3
Värdeförändringar, räntederivat	3, 31	-1 003	1 753
Ränteintäkter	14	902	554
Räntekostnader	14	-1 075	-646
Bokslutsdisposition	45	196	398
Resultat före skatt		-309	3 111
Aktuell skatt	16	0	0
Uppskjuten skatt	16	169	-428
Årets resultat		-140	2 683

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	19	11	8
Summa materiella anläggningstillgångar		11	8
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	45	13 400	13 400
Andelar i intresseföretag	20	—	—
Fordringar hos intresseföretag	21	—	—
Fordringar hos koncernföretag	27	46 299	44 629
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	9	15
Derivatinstrument	31	925	1 689
Uppskjuten skattefordran	32	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 633	59 733
Summa anläggningstillgångar		60 644	59 741
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		7	9
Övriga fordringar		330	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136	121
Summa kortfristiga fordringar		472	133
Likvida medel	39	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	157
Summa tillgångar		61 117	59 898

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond/Överkursfond		3 166	3 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 386	1 458
Årets resultat		–140	2 683
Summa eget kapital	28	11 509	12 404
<i>Avsättningar</i>			
Avsatt till pensioner	33	86	79
Uppskjuten skatteskuld		134	303
Summa avsättningar		220	382
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	29, 30, 36	25 649	30 173
Derivatinstrument	31	240	0
Skulder till koncernföretag	27	16 702	13 972
Summa långfristiga skulder		42 591	44 145
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	29, 30, 36	6 390	2 400
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		13	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	389	547
Summa kortfristiga skulder		6 797	2 967
Summa eget kapital och skulder		61 117	59 898

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	28	5 097	3 166	3 519	11 782
Årets resultat				2 683	2 683
Kontantutdelning				-951	-951
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				-314	-314
Återköp egna aktier				-796	-796
Eget kapital 31 december 2022		5 097	3 166	4 141	12 404
Årets resultat				-140	-140
Kontantutdelning				-566	-566
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				-189	-189
Återköp egna aktier				—	—
Eget kapital 31 december 2023		5 097	3 166	3 246	11 509

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-4	-68
Erhållen ränta		902	554
Erlagd ränta		-1 075	-646
Betald inkomstskatt		—	—
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-177	-160
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-339	-20
Kortfristiga skulder		-27	49
Summa förändring av rörelsekapital	37	-366	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-542	-131
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		—	—
Förvärv materialla anläggningstillgångar		-7	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1 941	-2 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 934	-2 010
Finansieringsverksamheten			
	3		
Lämnad utdelning		-881	-951
Erhållna och lämnade koncernbidrag		0	0
Upptagna lån		22 066	26 095
Amortering av skulder		-22 601	-22 185
Återköp egna aktier		—	-796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 415	2 163
Förändring likvida medel		-23	22
Likvida medel vid årets början	39	24	2
Likvida medel vid årets slut	39	1	24

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 45. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Gårdsvägen 6. Vi är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Nedan beskrivs väsentlig information om redovisningsprinciper som har tillämpats. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter inkl eventuella transaktionsutgifter.
Koncernbidrag lämnade såväl som erhållna redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2023 och framåt
Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Erhållet elstöd under 2023 är redovisad som en övrig intäkt, reducerat med hyresgästers andel. Redovisningsprinciper är omarbete-de i enlighet med reviderad IAS 1. Övriga nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen är upp-märkt i enlighet med ESEF-förordningen.

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på vår redovisning.

Moderföretagets redovisningsprinciper
Ändrade redovisningsprinciper
De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2023.

Not 3. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförsörjning
Vi ska ha en stark finansiell ställning och balansen mellan eget kapital och lånat kapital är viktig för bolaget. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,2 gånger.
Vår kapitalförsörjning hänför sig till tre källor: eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 39 244 Mkr (45 514), räntebärande skulder till 32 982 Mkr (33 341) och övriga skulder till 10 995 Mkr (13 228). Vårt åtaganden gällande covenant är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom börsnotering, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddelen avseende belåningsgrad anges på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	-13,0	5,2
Soliditet, %	lägst 35	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	2,5	3,4
Skuldkvot, ggr (på sikt)	max 13	13,5	15,6
Belåningsgrad, %	högst 50	42	38

¹⁾ Målet för avkastning på eget kapital är att utålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering
Vi är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framför allt utsätts vi för finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabege's riskexponering ska vara begränsad och, så långt som möjligt, kontrollerad vad avser val av place-ringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk
Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebe-hov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebeho-vet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Vi strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Vår finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på

förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Våra huvudsakliga finansiärer är de nordiska affärsbankerna samt kapitalmark-naden. Upplåningen i bank är företrädesvis säkerställd med panträtt i fastigheter.
Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finan-siella skulder. Beloppen visar avtalsenliga odiskonterade nominella förfall för samtliga lånelöften respektive faktiska utestående lån. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år.
Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskif-tet till 42 procent (38). Vi har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid årets slut till 1 655 Mkr (2 767). Vi har tillgängliga långfristiga kreditfacili-ter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifi-kat. 2016 etablerade vi ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, och programmet uppgår idag till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2023		
År, förfall	Lånelöfte belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatprogram	1 655	1 655
<1 år	7 179	7 169
1-2 år	7 419	3 919
2-3 år	11 500	8 050
3-4 år	750	750
4-5 år	2 626	2 626
5-10 år	5 150	5 150
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 186	1 186
Totalt	39 942	32 982

Löptidsfördelning
Tabellen på nästa sida (sid 101) visar finansiella skulders löp-tidsfördelning (exkl derivat) samt leverantörsskulder och övri-ga kortfristiga skulder. Av denna information framgår att skul-der med både kort och lång löptid har ökat minskat under 2023 med en marginellt ändrad kapitalbindning som följd. Beloppen i dessa tabeller är odiskonterade nominella värden, dvs exklusive räntebetalningar.
Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellen på nästa sida.

Not 3 forts.

Löptidsfördelning

	2023-12-31					2022-12-31				
	Inom 3 månader	3-12 månader	1-5 år	Över 5 år	Totalt	Inom 3 månader	3-12 månader	1-5 år	Över 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	152	3 247	8 781	8 813	20 993	0	1	9 234	10 039	19 274
Skulder till kapital-marknaden	3 005	2 420	6 564	—	11 989	3 747	1 420	8 900	0	14 067
Leverantörsskulder	185	—	—	—	185	144	—	—	—	144
Övriga kortfristiga skulder	245	—	—	—	245	361	—	—	—	361
Totalt	3 587	5 667	15 345	8 813	33 412	4 252	1 421	18 134	10 039	33 846

Ränterisk
Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upp låningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning ska enligt koncernens finanspolicy ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella instrument, i form av ränteswappar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid och snittränta. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 32 982 Mkr (33 341) med en medelränta om 3,04 procent (2,31) exklusive lånelöften och 3,13 procent (2,39) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 1 655 Mkr (2 767) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 63 Mkr (21) avseende projektfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,1 år (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden i vår skuldportfölj uppgick till 2,1 år (2,7), inklusive effekter av traditionella räntederivat. Om derivatportföljens stängningsbara swappar inkluderas uppgår den beräknade räntebindningstiden till 3,1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 90 dagar. Derivatportföljen bestod av traditionella ränteswappar om totalt 16,6 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 6,0 Mdkr. De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan -0,15 och 1,30 procent före marginal. Total andel räntebundna lån uppgick till 60 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet, netto, i portföljen uppgick per 31 december till 686 Mkr (1 689). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisnings- karaktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till -1 003 Mkr (1 754).

Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 37 Mkr (30), huvudsakligen avseende periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Våra åtaganden kopplade till dess finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Ränteförfallostruktur per 31 december 2023

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år ¹⁾	16 556	5,07	50
1-2 år	2 600	0,97	8
2-3 år	3 100	0,93	9
3-4 år	3 250	1,04	10
4-5 år	3 276	1,57	10
5-6 år	2 000	0,60	6
6-7 år	800	0,39	2
7-8 år	900	0,72	3
8-9 år	500	0,81	2
9-10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Summa	32 982	3,04	100

¹⁾ I snitträntan för perioden <1 år ingår marginalen för hela skuldportföljen, på grund av att bolagets räntebindning huvudsakligen görs med hjälp av ränteswappar, vilka handlas utan marginal.

Likvidflöden

År	Mkr	Beräknade per 2023-12-31				Beräknade per 2022-12-31			
		Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2023						-6 180	-897	223	-6 854
2024		-8 824	-1 503	556	-9 771	-9 358	-778	202	-9 935
2025		-3 919	-1 125	415	-4 629	-1 965	-564	148	-2 381
2026		-8 050	-869	333	-8 586	-5 050	-452	115	-5 387
2027		-791	-571	257	-1 105	-791	-347	87	-1 051
2028		-2 708	-522	166	-3 065	-2 708	-279	57	-2 931
2029		-1 162	-416	112	-1 466	-1 162	-201	40	-1 324
2030		-82	-397	62	-417	-82	-187	22	-247
2031		-82	-393	40	-436	-82	-184	13	-253
2032		-2 299	-376	19	-2 656	-2 299	-150	7	-2 442
2033		-1 400	-281	0	-1 681	0	-124	0	-124
2034		-2 477	-204	0	-2 681	-2 477	-83	0	-2 560
2035-38		0	-271	0	-271	0	-169	0	-169
2039		-1 186	-68	0	-1 254	-1 186	-11	0	-1 197
Totalt		-32 982	-6 997	1 960	-38 019	-33 341	-4 425	913	-36 854

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara desamma som per bokslutsdagen fram till respektive kredits förfall, då de antagits slutamorterats. I tillägg till ovan har vi tomrättsavgälder, utflödet uppgår för närvarande till 45 Mkr (42).

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på vår resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Den enda valutarisk vi exponeras för avser inköp från utländska leverantörer till vissa större projekt och anses vara begränsad. Om valutarisk uppstår haneras den med hjälp av valutasäkringar. Inga valutarisker är utestående.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolycyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas dels genom nettingavtal/ISDA-avtal och dels genom en spridning i såväl finansieringskällor som kreditförfall. Kreditrisken bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande hanterad. På motsvarande sätt provas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intres-

sebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende samtliga finansiella tillgångar motsvaras av dess redovisade värde. Beträffande kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprovningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en matris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

Not 3 forts.

Kvittningsnot

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	925	0	-240	685
Skulder				
Derivatinstrument	-240	0	240	0
Summa	686	0	0	685

Moderbolaget

Moderbolaget står vanligtvis för koncernens externa upplåning. Bolaget finansierar med dessa medel dotterbolagen på marknadsmässiga villkor.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	UB 2022	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Förändring i verkligt värde	UB 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 929	-5 116		25 813
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 413	4 757		7 169
Ränteswappar, verklig värdesäkring	-1 689		1 003	-686
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 653	-359	1 003	32 296

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	UB 2022	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Förändring i verkligt värde	UB 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 173	-4 524		25 649
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 400	3 990		6 390
Upptagna lån				
Amortering av skuld				
Ränteswappar, verklig värdesäkring	-1 689		1 003	-686
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	30 884	-534	1 003	31 352

Not 3 forts.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

Mkr	2023-12-31								2022-12-31							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar																
Fordringar hos koncernföretag		46 299					0	46 299		44 629					0	44 629
Fordringar hos intresseföretag	443						443	0	478						478	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			9	9			9	9			12	15			12	15
Andra långfristiga fordringar	703						703	0	85						85	0
Kundfordringar	83						83	0	70						70	0
Derivatinstrument			925	925			925	925			1 689	1 689			1 689	1 689
Övriga fordringar	354	330					354	330	242	4					242	4
Upplupna intäkter		81					0	81		60					0	60
Kortfristiga placeringar			98				98	0			96				96	0
Likvida medel	85	1					85	1	87	24					87	24
Summa	1 668	46 711	1 032	934	0	0	2 700	47 645	962	44 717	1 797	1 704	0	0	2 759	46 421
Finansiella skulder																
Skulder till koncernföretag						16 702	0	16 702						13 972	0	13 972
Räntebärande skulder					32 982	32 039	32 982	32 039					33 341	32 573	33 341	32 573
Derivatinstrument			240	240			240	240							0	0
Leverantörsskulder					185	5	185	5					144	6	144	6
Övriga kortfristiga skulder					226		226	0					309		309	0
Upplupna kostnader					343	338	343	338					461	459	461	459
Summa	0	0	240	240	33 736	49 084	33 976	49 324	0	0	0	0	34 255	47 010	34 255	47 010

Nettovinster/-förluster från finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Mkr	2023								2022							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat																
Rörelsens intäkter och kostnader																
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto																
Ränteutgifter	24	902					24	902	15	554					15	554
Räntekostnader					-1 011	-1 075	-1 011	-1 075					-619	-646	-619	-646
Värdeförändringar, derivat			-1 003	-1 003			-1 003	-1 003			1 753	1 753			1 753	1 753
Värdeförändringar, aktier			-4	-8			-4	-8			-3	-3			-3	-3
Summa	24	902	-1 007	-1 011	-1 011	-1 075	-1 994	-1 184	15	554	1 750	1 750	-619	-646	1 146	1 658

Not 3 forts.

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. För derivat tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning.

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden för koncerninterna fordringar, kundfordringar, likvida medel, fordringar hos koncernföretag, upplupna intäkter och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via rapporten över totalresultat.

Aktieinnehav värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

Räntebärande banklån och skulder till koncernföretag värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument beräknas med hjälp av diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. Vi tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument.

Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser för innehav som är noterade och för övriga gör en bedömning av verkligt värde. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Nedskrivningar

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar, reversfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar redovisas en förlustreserv. För tillgångar där det har skett betydande ökning av kredit-risken redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk.

För kundfordringar (fordringar relaterade till hyresfakturer) och avtalstillgångar tillämpar koncernen den förenklade modellen som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen om det inte föreligger sär-skilda skäl att beloppet kommer att inflyta. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/ administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Information om värderingsantaganden och känslighetsanalys av de antaganden som har väsentlig effekt på värderingen presenteras i not 17.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

För finansiella anläggningstillgångar såsom andelar i intressebolag, reversfordringar på intressebolag och andra bolag görs en bedömning av värdet på respektive andel och avseende reversfordringar vilket belopp som förväntas inflyta.

Not 5. Segmentsredovisning

Mkr	2023					2022				
	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt
Hysesintäkter	3 081	227	35	23	3 366	2 780	189	53	10	3 032
Omsättning bostadsutveckling	—	—	—	553	553	—	—	—	295	295
Övriga intäkter	8	2	1	0	11	—	—	—	—	—
Summa nettoomsättning	3 089	229	36	576	3 930	2 780	189	53	305	3 327
Fastighetskostnader	−726	−103	−21	−3	−853	−652	−105	−33	−2	−792
Kostnader bostadsutveckling	—	—	—	−549	−549	—	—	—	−374	−374
Bruttoresultat	2 363	126	15	24	2 528	2 128	84	20	−71	2 161
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	2 363	126	15	20	2 524	2 128	84	20	8	2 240
Överskottsgrad, %	77	56	43	87	75	77	44	38	80	74
Varav bruttoresultat bostadsutveckling	—	—	—	4	4	—	—	—	−79	−79
Central administration	−82	−8	−7	—	−97	−85	−10	−7	—	−102
Räntenetto	−806	−89	−66	−1	−962	−510	−57	−33	−12	−612
Tomträttsavgäld	−45	—	—	—	−45	−40	−1	−1	—	−42
Resultatandelar i intressebolag	24	—	—	10	34	−75	−1	44	—	−32
Förvaltningsresultat	1 454	29	−58	33	1 458	1 418	15	23	−83	1 373
Realiserade värdeförändr. fastigheter	—	—	—	—	0	—	—	74	—	74
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	−6 228	−731	−852	−20	−7 831	−157	−94	12	6	−233
Resultat före skatt per segment	−4 774	−702	−910	13	−6 373	1 261	−79	109	−77	1 214
Värdeförändr. räntederivat & aktier					−1 007					1 750
Resultat före skatt					−7 380					2 964
Marknadsvärde fastigheter	63 580	7 431	6 839	243	78 093	70 941	7 948	7 196	263	86 348
Projekt & exploateringsfastigheter	—	—	—	519	519	—	—	—	892	892
Uthyrningsgrad, %	91	—	—	—	—	89	—	—	—	—

Redovisningsprincip
Segmentrapportering
Segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentinformation som presenteras. I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens synsätt med uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Birger Bostad. Hysesintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive seg-

ment (direkta intäkter och kostnader). Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med planerade ny- till- eller ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Pågående projekt avser fastighet som är under projektutveckling. Rena markfastigheter ingår i detta segment. Även nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället omfattas. Hysesintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat

i segmentet. Central administration och poster i finansnettot har schablonfördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.
Under första kvartalet förvärvades resterande 50% av fastigheten Klacken 2 i området Solna och kategoriseras som förvaltningsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Anoden 4 i området Flemingsberg och fastigheten kategoriseras som förädlingsfastighet. Utöver detta såldes fastigheten Huvudsta 3:1 i Solna och fastigheten kategoriserades som projektfastighet. Under tredje kvartalet ägde inga fastighetstransaktioner rum och ingen fastighet ändrade segmentskategori.

Under fjärde kvartalet såldes fastigheterna Glädjen 12 (Innerstaden) och Orgeln 7 (Solna). Båda fastigheterna kategoriserades som förvaltningsfastigheter.
Övriga intäkter avser elstöd.

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Moderbolaget	196	68	184	58
Dotterbolagen	21	14	23	14
Koncernen totalt	217	82	207	72

Personalomsättning och sjukfrånvaro, %	2023	2022
Personalomsättning	11,00	9,00
Total sjukfrånvaro	3,90	3,00

Mkr	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	162	99	150	102
varav pensionskostnader		36		40
Dotterbolagen	18	11	20	11
varav pensionskostnader		4		4
Koncernen totalt	180	110	170	113
varav pensionskostnader totalt		40		44

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	2023		2022	
	Styrelse	Ledande befattningshavare	Styrelse	Ledande befattningshavare
Män	3	4	3	4
Kvinnor	4	4	4	4
Totalt	7	8	7	8

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med VD och vice VD utgjort koncernledning- en under 2023. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD tillika Ekonomi- och finanschef, samt affärsutveck- lingschef, chef projekt och förädling, chef teknisk drift, chef förvaltning, chef HR samt chef stads- och fastighetsutveck- ling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på mark- nadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare betalas ut från moderbolaget. För koncernledningens sammansättning, se sidan 71-72.

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder –29	¹⁾	4,11
Ålder 30–49	4,83	3,1
Ålder 50–	1,03	1,47

¹⁾ Redovisas ej om antalet anställda i gruppen är högst tio, eller om uppgiften kan härledas till enskild person.

Mkr	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	162	99	150	102
varav pensionskostnader		36		40
Dotterbolagen	18	11	20	11
varav pensionskostnader		4		4
Koncernen totalt	180	110	170	113
varav pensionskostnader totalt		40		44

	2023		2022	
	Styrelse	Ledande befattningshavare	Styrelse	Ledande befattningshavare
Män	3	4	3	4
Kvinnor	4	4	4	4
Totalt	7	8	7	8

Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2023 har avsätt- ning gjorts med cirka 6,0 Mkr (11,6) motsvarande 0,5 (1,1) pris- basbelopp per anställd exklusive löneskatt. Övriga förmåner avser tjänstebil, hushållsnära tjänster samt sjukvårdsförsäkring.

Pension

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år. Pensionspremien utgår under anställningstiden med max 30 procent av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande

befattningshavare gäller ITP-planen eller motsvarande och pensionsåldern 65 år.

Avgångsvederlag

VD har en med bolaget ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägnings- tid om 3–6 månader och avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlag utgår endast vid uppsägning från bolagets sida och avräknas andra inkomster. Detta gäller för samtliga personer i ledande befattningar.

Beredningsunderlag

Styrelsen bereder frågan om ersättning och andra anställ- ningsvillkor för VD samt principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, tkr	2023				2022			
	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
VD	11 118	67	3 131	14 316	11 740	63	2 918	14 721
Vice VD, Ekonomi- och finanschef	4 567	123	710	5 400	4 695	117	992	5 804
Andra ledande befattningshavare	13 745	531	3 434	17 710	12 226	457	3 955	16 638

Ersättning till styrelse

Tkr	2023				2022			
	Arvode, styrelse- ledamot	Arvode, revisions- utskott	Arvode, ersättnings- utskott	Summa	Arvode, styrelse- ledamot	Arvode, revisions- utskott	Arvode, ersättnings- utskott	Summa
Jan Litborn (ordförande)	600	55	80	735	575	52	75	702
Anette Asklin	255	110	—	365	250	106	—	356
Matthias Johansson	255	—	48	303	250	—	45	295
Märtha Josefsson	255	55	—	310	250	52	—	302
Stina Lindh Hök	255	—	—	255	250	—	—	250
Lennart Mauritzon	255	—	48	303	250	—	45	295
Anne Årneby	255	—	—	255	250	—	—	250
Summa	2 130	220	176	2 525	2 075	210	165	2 450

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen i Fabege. Med bolagsledningen avses dern verkställande direktören och övri- ga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2023 uppgick arvodet till totalt 2 525 tkr (2 450). Därav har styrelsens ordförande erhållit 735 tkr (702), och övriga ledamöter 1 790 tkr (1 748). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ledande befattningshavare

Rörlig ersättning har utgått med 3 317 tkr (3 938) till VD, 1 327 tkr (1 575) till vice VD samt 2 813 tkr (2 199) till sex (sex) andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, tkr	2023				2022			
	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
VD	11 118	67	3 131	14 316	11 740	63	2 918	14 721
Vice VD, Ekonomi- och finanschef	4 567	123	710	5 400	4 695	117	992	5 804
Andra ledande befattningshavare	13 745	531	3 434	17 710	12 226	457	3 955	16 638

Ersättning till styrelse

Tkr	2023				2022			
	Arvode, styrelse- ledamot	Arvode, revisions- utskott	Arvode, ersättnings- utskott	Summa	Arvode, styrelse- ledamot	Arvode, revisions- utskott	Arvode, ersättnings- utskott	Summa
Jan Litborn (ordförande)	600	55	80	735	575	52	75	702
Anette Asklin	255	110	—	365	250	106	—	356
Matthias Johansson	255	—	48	303	250	—	45	295
Märtha Josefsson	255	55	—	310	250	52	—	302
Stina Lindh Hök	255	—	—	255	250	—	—	250
Lennart Mauritzon	255	—	48	303	250	—	45	295
Anne Årneby	255	—	—	255	250	—	—	250
Summa	2 130	220	176	2 525	2 075	210	165	2 450

redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Not 6 forts.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Vi arbetar med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Vi skapar värden genom förvaltning, förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen.

Vårt övergripande mål är att – i kraft av vår välbelägna portfölj, vår affärsmodell och vår kompetens – skapa och realisera värden för att ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Vi ska skapa lönsamhet genom att vara ett utvecklande och kundorienterat bolag:

- med engagerade medarbetare
- med nöjda kunder
- som är det naturliga valet för befintliga och potentiella kunder på Stockholmsmarknaden
- som bidrar till Stockholms hållbara utveckling och FN:s globala mål

En framgångsrik implementering av vår affärsstrategi och tillvaratagandet av våra långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, förutsätter att vi kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att vi kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Vi har inte inrättat några ytterligare incitamentsprogram beslutade av bolagsstämman utöver de ersättningar som omfattas av dessa riktlinjer.

Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra (mindre) förmåner samt avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Den fasta lönen omprövas varje år. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas och följas upp årsvis (kalenderår).

Den rörliga kontantersättningen får uppgå till max nio månadslöner motsvarande högst 75 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Pensionsåldern ska vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara avgiftsbaserad med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande.

Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begrän-

sad del av i förhållande till den fasta ersättningen. Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Vi har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till två basbelopp per år och anställd.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen.

Mål	Andel, %	Kriterier/mål
Verksamhetsmål	70	Bruttoresultat: 2 506 Mkr
		Överskottsgrad: 74%
		Resultat före skatt: >10 kr/aktie
		Budgeterad nettouthyrning: 113 Mkr
		Gresb: index min 90
		Medarbetarindex GPTW: min 87
Totalavkastning fastighetsportföljen	10	NKI index: min 80
		Energiförbrukning: max 72 kWh/kvm
		Topp 2 av Fabege, Atrium Ljungberg, Castellum, Hufvudstaden och Wihlborgs
Utveckling aktiekurs	10	Överträffa index OMX Stockholm Real Estate GI 1/1-31/12
Övrigt	10	Diskretionärt att beslutas av styrelsen

För uppföljning av utfall se Ersättningsrapporten som publiceras med kallelsen till årsstämman. Måttidpunkt för samtliga mål

utgör kalenderår. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska Ersättningsutskottet fastställa i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att långsiktigt (för en period av minst tre år) investera minst 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i aktier i bolaget. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt cirka 16 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställda ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte VD eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna och hur aktieägarnas synpunkter beaktats

Dessa riktlinjer har utarbetats i enlighet med de nya krav som gäller från och med årsstämman 2022. Kopplingen till bolagets affärsstrategi och kriterier för rörlig ersättning har förtydligats. I övrigt gäller samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse, anställningsvillkor etcetera.

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner nuvärdesberäknas enligt den aktu- ariella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalre- sultat. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytter- ligare upparbetning av denna pensionsskuld. Åtaganden beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner fullgörs genom betalningar till fristående myndigheter eller företag vilka admi- nistrerar planerna. Ett antal anställda hos oss har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande inbetalningar till Alecta. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2023 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstill- gångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestäm- da ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och för- väntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 10 Mkr (2021: 11 Mkr). Koncernens andel av de sam- manlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,04495 respektive 0,02377 procent (2021: 0,04205 respektive 0,02268 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av mark- nadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringså- tagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. I syfte att stärka konsoli- deringsnivån om den bedöms vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av

Not 6 forts.

befintliga förmåner. Om konsolideringsnivån överstiger 150 procent kan premiereduktioner införas. Vid utgången av 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (2021: 172 procent).

Not 7. Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare
Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

Mkr	Koncernen	
	2023	2022
Förfall:		
Inom 1 år	552	475
Mellan 1 till 5 år	1 723	1 676
Senare än 5 år	874	856
Bostäder, garage/parkering	167	166
Summa	3 316	3 173

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2023 och intäkter enligt redovisningen 2023 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2023. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna. Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 112 Mkr (121), motsvarande 3,3 procent (4,0) av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2023.

Redovisningsprincip Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

Fördelning typ av intäkt:	Koncernen	
	2023	2022
Intäkter försäljning bostadsprojekt	553	295
Summa	553	295
Fördelning tidpunkt intäktsredovisning:		
Över tid	—	—
Vid en tidpunkt	553	295
Summa	553	295

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt
Fabege (Birger Bostad) utvecklar och säljer bostadsrättslägenheter beställda av bostadsrättsföreningar. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Projekt- och exploateringsfastigheter. Vi bedömer vårt inflytande i bostadsrättsföreningar som bestämmande varför dessa enheter konsolideras. Detta innebär att det inte föreligger något kontrakt i enlighet med IFRS 15 förrän slutkunden har tecknat ett avtal. Slutkunden köper en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en specifik lägenhet. Vår affärsmodell innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Intäkter redovisas därmed när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt. Intäkten baseras på den faktiska intäkten för sålt bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad möts av bostadens bedömda kostnad vid projektets färdigställande.

Not 9. Fastighetskostnader

Mkr	Koncernen	
	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och hyresgäst Anpassningar	–336	–321
Fastighetsskatt	–274	–261
Momskostnad	–10	–10
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	–233	–200
Summa	–853	–792

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 549 Mkr (374) varav 26 Mkr (34) avser administrativa kostnader och nedskrivning av byggrätter med 6 Mkr (81).

Not 11. Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen. Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncernen	
	2023	2022
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	3 859	74
Bokfört värde och omkostnader	–3 859	—
	0	74
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2023-12-31 respektive 2022-12-31	–7 357	–233
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	–474	0
	–7 831	–233
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	–7 831	–159
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	197	2 048
Negativa	–8 028	–2 207
Summa	–7 831	–159

Fastighetsförsäljningar är en intäkt enligt IFRS 15, beloppet redovisas i sin helhet inom respektive segment och i enlighet med redovisningsprincipen redovisas hela beloppet på tillträdesdagen. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Not 13. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, koncernbolag	0	0	902	554
Ränteintäkter, reverser	20	14	—	—
Resultat från övriga värdepapper	–4	–3	–8	–3
Summa	15	11	894	551

Not 14. Ränteintäkter och räntekostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	4	2	0	0
Räntekostnader	–986	–628	–1 075	–647
Summa	–982	–626	–1 075	–647

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntekostnader på derivat värderade till verkligt värde.

Redovisningsprincip Lånekostnader

I koncernredovisningen har lånekostnader belastat resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningskostnad. Vi aktiverar lånekostnader som är hänförliga till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer av värdehöjande karaktär. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts.

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om –4 Mkr (–3) avser främst värdeförändring för innehav i aktier i Accessy AB och AIK Fotboll AB.

Not 16. Skatt på årets resultat

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-1	-3	0	0
Uppskjuten skatt	1 863	-585	169	-428
Summa skatt	1 862	-588	169	-428
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	1 520	-610	64	-641
Skatteeffekter justeringsposter				
Underskott och temporära skillnader från föregående år	-130	22	-25	-11
Nedskrivning andelar dotterbolag och intressebolag	—	-1	-15	-15
Upplösning av uppskjuten skatt till följd av försäljningar	477	0	—	—
Ej skattepliktiga intäkter	7	15	—	—
Ej avdragsgilla kostnader	-12	-13	-8	-8
Ej skattepliktig utdelningsintäkt	—	—	155	-247
Övrigt	—	—	—	—
Summa skatt	1 862	-588	169	-428

Redovisningsprincip
Inkomstskatter

Aktuell skatteskuld baseras på årets skattepliktiga resultat. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas då det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran.

Utnyttjande av underskottsavdrag är beroende av skattemässiga vinster. Uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i rapporten över totalresultat utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot eget kapital. Då redovisas även den uppskjutna skatten direkt mot eget kapital. Aktuella uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

- Samtliga fastigheter i vårt bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkända kvalifikationer. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, det vill säga ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen har sedan år 2000 genomförts i enlighet med Svensk Fastighetsindex riktlinjer. Under 2023 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna sker löpande under året. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2020–2023. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma metodik som den externa värderingen.
- De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:
 - Förvaltningsfastigheter i normal drift kassaflödesvärderas.
 - Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnation eller nybyggnation och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas.
 - Övriga projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt ortsprismetoden.

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för vår fastighetsportfölj uppgår till 6,5 procent (6,2) och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och beror bland annat på hyresgästens stabilitet och kontraktslängd. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 4,4 procent (4,0). Restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas. Restvärdet utgörs av tomtens/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognosticerade driftnettot för första året efter kalkylperioden.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderare med

- stöd av information från bolaget. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Kostnaderna bedöms öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden. Fastighetsskatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighets-taxeringen. Kassaflödeskalkyler med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat vid långa hyreskontrakt.
- Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:
- | |
|--|
| + Hyresinbetalningar |
| – Driftkostnader (inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld) |
| – Underhållskostnader |
| = Driftsöverskott |
| – Avdrag för investeringar |
| = Kassaflöde |
- Värderingsunderlag**
- Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter.
- En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:
- Kvalitetssäkrad information från bolaget om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
 - Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
 - Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
 - Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

Not 17 forts.

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2023

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 –10 000 kr/kvm
Solna	2 000 –4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 250 –4 500 kr/kvm
Flemingsberg	900 –2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1 850 –2 900 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter

För övriga projektfastigheter uppskattas värdet baserat på planförutsättningar och noterade prisnivåer vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter.

Värderingsantaganden	2023	2022
Årlig inflation, %	2,0	2,2
Viktad kalkylränta, %	6,5	6,2
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,4	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans; %	4,5	4,7
Drift och underhåll: Kommersiellt, kr/kvm	368	330

Värderingsantagandena skiljer sig inte väsentligt åt då fastigheter i sig är väldigt lika (i allt väsentligt kontorsfastigheter) och väldigt geografiskt koncentrerade.

Marknadsvärden 31 december 2023	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	29 176	4,05	–8,4
Solna	36 930	4,61	–9,8
Hammarby Sjöstad	8 045	4,62	–6,6
Flemingsberg	2 923	5,13	–15,4
Övriga marknader	1 019	5,12	–7,0
Totalt	78 093	4,43	–9,1

Marknadsvärden 31 december 2022	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	31 988	3,65	1,5
Solna	42 555	4,16	–1,7
Hammarby Sjöstad	8 327	4,13	1,5
Flemingsberg	2 391	4,93	–2,3
Övriga marknader	1 087	4,88	–15,1
Totalt	86 348	3,99	–0,3

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till –7 831 Mkr (–233). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång med cirka –9,1 procent (–0,3). Värdeförändringen berodde på sjunkande hyresnivåer och ökande direktavkastningskrav i förvaltningsbeståndet samt på förädlingsvinster i projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 78,1 Mkr (86,3).

Mkr	Koncernen	
	2023	2022
Ingående verkligt värde	86 348	83 257
Fastighetsförvärv	78	1 068
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	—	2 256
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	–7 831	–233
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	3 101	0
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	–3 603	0
Utgående verkligt värde	78 093	86 348

Våra tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	28 211
Bocken 39	Norrmalm	20 459
Nationalarenan 8	Arenastaden	45 744
Bocken 35 & 46	Norrmalm	14 298
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 387
Barnhusväderkv. 36	Norrmalm	25 964
Signalen 3	Arenastaden	31 492
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 177
Smeden 1	Solna Business Park	44 543

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	620	47,5%	42,0%
0	0	47,2%	42,2%
–1	–620	46,9%	42,4%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	+/– 10%	7,1
Driftskostnad	+/– 50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	+/– 0,25%	4,4
Långsiktig vakansgrad	+/– 2%	1,5

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde och realiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal 1–4 uppstår utöver realiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Vi har pantsatt vissa fastigheter, se även not 35 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

Redovisningsprincip Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet för den period de uppkommer på raden Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i rapporten över totalresultat. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senast upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i rapporten över totalresultat på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

Not 18. Goodwill

Goodwillposten om 205 Mkr (205 Mkr) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Birger Bostad (tidigare SHH Bostad). Goodwillen representerar de värden som förvärvet tillför Fabegekoncernen i form av förstärkt kompetens och marknadsposition inom bostadsutveckling.

Goodwillen nedskrivningsprövas på lägsta separata identifierbara kassaflöde (kassagenererande enhet) vilken för Fabegekoncernen är Birger Bostad (tidigare SHH Bostad). I nedskrivningsprövningen jämförs det bedömda återvinningsvärdet för den kassagenererade enheten Birger Bostad med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 6,7 procent och en prognos av kassaflöden under de närmaste fem åren. Antaganden om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som används för att extrapolera kassaflödesprognoser bortom den period som täcks av de senast gjorda budgetarna/prognoserna uppgår till 2%. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov. Gjord känslighetsanalys visar att en ändring av diskonteringsfaktor om 0,7 procentenheter skulle påvisa ett nedskrivningsbehov.

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	205	205
Förvärv	—	—
Utgående balans	205	205

Not 19. Inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	51	40	19	19
Investeringar	15	11	6	0
Försäljningar och utrangeringar	—	—	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66	51	25	19
Ingående avskrivningar	−26	−19	−11	−10
Försäljningar och utrangeringar	—	—	—	0
Årets avskrivningar	−11	−7	−3	−1
Utgående ackumulerade avskrivningar	−37	−26	−14	−11
Bokfört värde	30	25	11	8

Koncernen har leasingavtal i mindre omfattning för bilar och annan teknisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Not 20. Andelar i intresseföretag

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående redovisat värde	149	167	—	0
Tillskott	100	56	—	—
Tillkommande via förvärv	—	—	—	—
Nedskrivningar	—	−4	—	—
Resultatandel	−70	−57	—	—
Utdelningar	1	−13	—	—
Omklassificeringar	—	0	—	—
Utgående redovisat värde	179	149	—	—
Bokfört värde	179	149	—	—

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ⁹⁾	Redovisat värde 2023, Mkr	Redovisat värde 2022, Mkr
Urban Services Sweden AB, 559108-8397	Stockholm	50,0	2	2
Projekbolaget Oscarsborg AB 556786-3419	Stockholm	50,0	0	0
Haga Norra Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 556983-7650	Stockholm	50,0	10	10
Fastighets AB Solna Lagern 3 559122-5759	Stockholm	50,0	0	0
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50,0	1	2
Arenabolaget i Solna KB ⁹⁾ 969733-4580	Stockholm	66,7	131	111
Arenabolaget i Solna AB 556742-6811	Stockholm	50,0	0	0
SHNREP Invest AB 559192-1050	Stockholm	50,0	0	0
SB Bostad i Stockholm AB 559094-8914	Stockholm	50,0	34	24
Summa			179	149

⁹⁾ Arenabolaget äger och förvaltar Friends Arena. Vi äger 66,7 procent i Arenabolaget i Solna KB (ABS KB) som äger fastigheten Nationalarenan 1 (Friends Arena). Vidare äger vi 50 procent i Arenabolaget i Solna AB, som är komplementär i ABS KB. Till följd av att vi inte har bestämmande inflytande i ABS KB redovisas innehavet som andelar i intresseföretag och resultatet från bolaget som Resultat från andelar i intresseföretag.

I följande tabell presenteras finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då innehaven i allt väsentligt avser likartad verksamhet inom fastighetsförvaltning och utveckling.

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag, Mkr (100%)

Mkr	Koncernen	
	2023	2022
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	169	59
Driftsöverskott	12	−19
Årets resultat	−100	−127
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 281	3 330
Omsättningstillgångar	6 418	200
Summa tillgångar	9 699	3 530
Eget kapital	2 407	1 729
Övriga skulder	7 292	1 801
Summa eget kapital och skulder	9 699	3 530
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 478	1 142

Gemensam verksamhet
Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Vi bedriver finansiell verksamhet genom det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapital-

marknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Per den 31 december hade vi utestående obligationer om totalt 764 Mkr (600) via SFF.

Redovisningsprincip
Andelar i intresseföretag och joint ventures
Ett bolag redovisas som intresseföretag då vi innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Ett Joint Venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets samt joint ventures nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar.

Innehav i gemensam verksamhet
Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till de tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som härrör från verksamheten. Gemensamt bestämmande inflytande är

Not 20 forts.

reglerat i avtal och föreligger enbart när det krävs att de parter som delar det bestämmande inflytandet måste ge sitt samtycke till de relevanta verksamheterna.

För gemensamma verksamheter redovisar vi vår andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt vår andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenabolaget i Solna AB om 270 Mkr (210), Haga Norra 0 Mkr (74), samt SB Bostad i Stockholm AB om 173 Mkr (194). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, se vidare information i not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	12	12	15	15
Omklassificering	—	—	—	—
Värdetförändringar	-4	-3	-8	-3
Tillskott	1	3	1	3
Utgående värde	9	12	9	15
Bokfört värde	9	12	9	15

Innehav	Bokfört värde, Mkr
Accessy AB 559184-9749	2
AIK Fotboll AB – kapitalandel uppgår till 18,5% samt antal aktier till 4 042 649 stycken	7
AIK Hockey – kapitalandel 3,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förfallotidpunkt:				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	703	85	0	0
Senare än 5 år från balansdagen	0	0	0	0
Summa	703	85	0	0

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen

Andra långfristiga fordringar avser främst reversfordringar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	821	821
Tillkommande via förvärv	—	—
Anskaffning och avyttringar	-373	152
Nedskrivning	—	-81
Utgående balans	519	821

Den utgående balansen består av 317 Mkr (319) i exploateringsfastigheter och 201 Mkr (573) i pågående projekt.

Redovisningsprincip

Projekt och exploateringsfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfastigheter. Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 25. Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar		
Mkr	Koncernen	
	2023	2022
0–30 dagar	1	36
31–60 dagar	3	2
61–90 dagar	3	0
> 90 dagar	51	44
Varav reserverat	-12	-12
Summa	46	70

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster	
Mkr	2023-12-31
Ingående balans	12
Nya reserveringar	2
Återföringar	-14
Bortskrivningar	10
Utkade fordringar	2
Minskade fordringar	0
Förändring i riskfaktorer	—
Utgående balans	12

Redovisningsprincip

Kundfordringar

Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av enbart betalningar på kapitalbelopp och ränta. Förlustreserv redovisas för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Beträffande kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras.

Not 26. Övriga fordringar

I koncernen finns kortfristiga fordringar i form av reverser med förfall inom ett år om 5 Mkr (6). Momsfordringar uppgår till 87 Mkr (38). 12 Mkr (228) avser fordran på en bostadsrättsförening där inflyttning har skett. Övriga poster uppgår till totalt 10 Mkr (8). Därtill ingår också spärrade medel om 327 Mkr (0).

Redovisningsprincip

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består i huvudsak av reversfordringar avseende försäljningslikvider för sålda ej frånträdade fastigheter. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av avräkningskonto för koncernens alla dotterbolag, dotterbolagen har inga egna bankkonton och transaktionerna sker via avräkningskonto via moderbolaget.

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 577 096	330 783 144
Antal aktier vid årets utgång	314 577 096	330 783 144

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 15:41 kr.

Föreslagen utdelning per aktie, 1:80 kr.

För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten Förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Redovisningsprincip

Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter eventuella transaktionskostnader och skatt från balanserade vinstmedel, till dess aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa stamaktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp (netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter) i balanserad vinst.

Not 29. Checkräkningskrediter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Beviljad kreditlimit	660	660	660	660
Utnyttjad del	-108	0	-108	0
Outnyttjad del	552	660	552	660

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	7 169	2 413	6 390	2 400
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	17 000	20 890	16 836	20 134
Förfallotidpunkt senare än 5 årfrån balansdagen	8 813	10 039	8 813	10 039
Summa	32 982	33 341	32 039	32 573

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde. Ej räntebärande skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år. För ränteförfallostruktur, se not 3.

Finansiella skulder

Våra räntebärande skulder samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Not 31. Derivatinstrument

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Långfristigt övervärde	879	1 659	879	1 659
Kortfristigt övervärde	47	30	47	30
Summa övervärde	925	1 689	925	1 689
Kortfristigt undervärde	0	0	0	0
Långfristigt undervärde	-240	0	-240	0
Summa undervärde	-240	0	-240	0
Totalt	686	1 689	686	1 689

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3 Redovisningsprinciper. Derivatinstrument klassificeras som räntebärande skulder och tillgångar i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se vidare not 3. Värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultat på separat rad, Värdeförändringar räntederivat.

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	-410	-573	—	—
Skilnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 596	10 439	—	—
Derivatinstrument	141	348	141	348
Övrigt	-22	-19	-7	-45
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	8 305	10 195	134	303

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran. De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 2,0 Mdkr (2,8), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skatteskulder är -293 Mkr (-289) hänförligt till förbrukning av löpande förvaltningsresultat och 1 613 Mkr (48) avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats på 20,6 procent.

Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 158 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till pensioner (106). Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 34 Mkr (38) samt avsättning för bostadsprojekt 23 Mkr (13).

Mkr	Övrigt	Avsatt till pension		Total
Per 2023-01-01	51	106		157
Tillkommande via förvärv	—	—		—
Årets avsättningar	10	—		10
Årets aktuariella antaganden	—	-5		-5
Utnyttjats/betalats under året	-4	—		-4
Per 2023-12-31	57	101		158
Avsättningar består av:				
Långfristig del	57	101		158
Kortfristig del	—	—		—
Summa	57	101		158

Avsatt till pension

För information avseende avsättningar till pension se not 6.

Redovisningsprincip

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förskottsbetalda hyror	425	521	0	—
Upplupna räntekostnader	155	149	150	144
Övrigt	321	442	240	433
Summa	901	1 112	389	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	22 368	20 430	—	—
Nettotillgångar dotterbolag	19 314	16 186	—	—
Reverser	—	—	16 517	15 929
Summa	41 681	36 616	16 517	15 929
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser tff dotterbolag	145	174	844	859
Borgensförbindelser och åtaganden tff intresseföretag	345	342	345	362
Summa	490	516	1 189	1 221

Koncernen har pensionsutfästelser om 14 Mkr (16) som tryggas genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 191 procent (168). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 1 150 Mkr (674), varav 63 Mkr (21) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förändring enl. balansräkning	124	568	-498	336
Förändring fordringar resp. skulder avseende räntintäkter, utdelningar och räntekostnader, aktuell skatt samt ej reglerade köpeskillingar avseende sålda fastigheter	130	-65	132	-307
Summa	254	503	-366	29

Not 38. Leasingskulder

Tomträtter
Av koncernens leasingavtal är hantering av tomträttsavgälder av störst betydelse. Leasingskuldern uppgår per den 31 december till 948 Mkr (1 242). En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Leasingskulden är framräknad genom en värdering i form av budgeterad tomträttsavgäld för året dividerat med direktavkastningskrav om 4 procent (som är ett viktat snitt för avkastningskraven för tomträtterna). Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal
Övriga leasingavtal avser hyresavtal i Birger Bostad. Per den 31 december uppgår både leasingskuld och nyttjanderätts-tillgång till 1 Mkr (1).

Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 552 Mkr (660).

Redovisningsprincip Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Backahill AB ett bestämmande inflytande över Hansan AB. Under 2023 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2023 har även konsulttjänster om 5 Mkr (2) från Born Advokater köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Inköp från Bravida, där Mattias Johansson är VD och koncernchef, har under året uppgått till 3 Mkr (5). Tillskott om 60 Mkr (55) har lämnats till Arenabolaget i Solna KB. Nya Svensk FastighetsFinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wahlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och aktiepanter. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr

(12 000). Per den 31 december hade Fabege utestående obligationer om totalt 764 Mkr (600). Alla villkor är på marknads-mässiga grunder.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,80 kr/aktie (2,40) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 566 238 773 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsstidpunkten beroende på återköp av aktier.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 8 mars 2024. Årsstämma hålls den 9 april 2024.

Not 43. Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

Not 44. Rörelsens kostnader

Mkr	Moderbolaget	
	2023	2022
Personalkostnader	–281	–277
Administrations- och driftskostnader	–168	–145
Summa	–449	–422

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

Mkr	Moderbolaget		Mkr	Moderbolaget	
	2023	2022		2023	2022
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	–65	–75	Ingående anskaffningsvärde	16 452	16 377
Koncernbidrag	196	398	Förvärv och tillskott	65	75
Utdelning	750	1 200	Försäljning	—	—
Summa	881	1 523	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 517	16 452
			Ingående nedskrivningar	–3 052	–2 977
			Nedskrivning	–65	–75
			Utgående ackumulerade nedskrivningar	–3 117	–3 052
			Bokfört värde	13 400	13 400

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾	Bokfört värde, Mkr
Birger Bostad AB 559007-1824	Stockholm	100	883
Hilab Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100	9 726
LRT Holding Company AB 556647-7294	Stockholm	100	2 790
Fabege Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	0
Fabege Holding Mix AB 556785-2636	Stockholm	100	0
Fabege Holding N8 AB 556834-3429	Stockholm	100	0
Fabege Holding Lodre AB 559124-0253	Stockholm	100	0
Fabege Flemingsberg AB 559170-5214	Stockholm	100	0
Fabege Holding Generatorn AB 559170-5255	Stockholm	100	0
Stockholm Syd SBD utvecklings AB 559170-5248	Stockholm	100	1
Fabege Finansnyckeln III AB 556983-7601	Stockholm	100	0
Summa			13 400

¹⁾ Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 247 koncernbolag (249).

Redovisningsprincip Dotterföretag

Dotterföretag är de företag där koncernen har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerat för, eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande.

Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv

av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Deloitte:				
Revisionsuppdrag ¹⁾	3 680	3 407	3 680	3 407
Annan revisions- verksamhet	350	150	350	150
Skatterådgivning	—	—	—	—
Övriga tjänster	53	53	53	53
Summa	4 083	3 610	4 083	3 610
Pwc:				
Revisionsuppdrag	872	880	—	—
Summa	872	880	—	—

¹⁾ Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 48. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	3 385 588 009
Årets resultat	-139 855 426
Summa	3 245 732 583

Styrelsen och VD föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	Kr
Till aktieägarna utdelas 1:80 kr per aktie	566 238 773
I ny räkning balanseras	2 679 493 810
Summa	3 245 732 583

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.



Hotel Kung Carl, Sparven 18
i Stockholms innerstad.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR 2
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företags ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företags verksamhet, ställning och resultat samt
- beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 7 mars 2024

	Jan Litborn Ordförande		
Anette Asklin Styrelseledamot	Mattias Johansson Styrelseledamot	Märtha Josefsson Styrelseledamot	
Stina Lindh Hök Styrelseledamot	Lennart Mauritzson Styrelseledamot	Anne Årneby Styrelseledamot	
	Stefan Dahlbo Verkställande direktör		
	Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2024 Deloitte AB		
	Peter Ekberg Auktoriserad revisor		

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fabege AB (publ) organisationsnummer 556049-1523

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 43-116 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisioner som vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställ-

ningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabege redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 är upptaget till 78 093 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter i förvaltningsbeståndet värderats av externa värderare. Varje kvartal utförs även interna värderingar av delar av beståndet, samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till risker och riskhantering på sidorna 50-60 samt not 4 och 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av Fabeges rutin för framtagande av indata till såväl interna som externa värderingar samt granskning av konsekvent tillämpning av rutinerna och att integritet föreligger i processerna.
- Granskning av indata i värderingsmodellen för ett urval av fastigheterna för bedömning av fullständighet och värdering
- Utvärdering av rimligheten i de antaganden som ligger till grund för bolagets värdering genom att jämföra med externa datakällor samt tidigare års antaganden med faktiskt utfall.
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2023 investerat 3 101 Mkr i ny- till- och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till den senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Projektfastigheter som genomgår omfattande om- eller nybyggnad och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas, övriga projektfastigheter värderas enligt ortsprismetoden. Värderingen

av pågående projekt baseras på bedömningar och antaganden vilka kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet risker och riskhantering på sidorna 50-60 och not 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning av Fabeges rutiner för utveckling och förädling av fastigheter, däribland processen för investeringsbeslut, attestinstruktioner och uppföljning av projektutfall.
- Granskning av redovisning av projektvinster i pågående projekt.
- Granskning av ett urval av aktiverade utgifter i projekt

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 61-72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fort-

sätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltså kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Revisionsberättelse forts.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fabege AB (publ) för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns uttalande om Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för

att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Fabege AB (publ) revisor av bolagsstämman 2023-03-29 och har varit bolagets revisor sedan 2002-04-04.

Stockholm den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg

Auktoriserad revisor

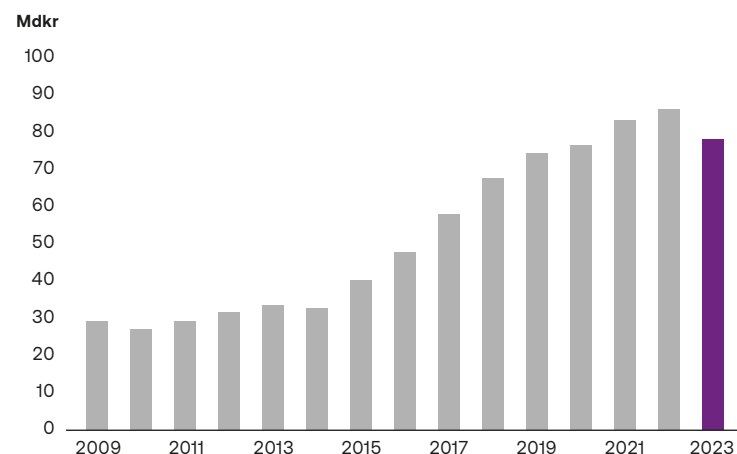
Fastighetsbestånd

Fastighetsförädling och nyproduktion är viktiga hörnstenar i vår verksamhet. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke-färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov. Nedan är några av våra projekt vid utgången av året.

Värdeförändringar på fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år och minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna vid behov. Den externa värderingen utförs av Cushman & Wakefield, Newsec och Svails.

Fastighetsvärde 2009–2023



Regulatorn 4 Flemingsberg

Nationalscenerna Dramaten och Kungliga Operan flyttar gemensamt sina verkstäder, ateljéer, repetitionssalar och arkiv till Flemingsberg. Dramaten och Operan är väldigt viktiga pusselbitar när den nya stadsdelen i Flemingsberg utvecklas. Då flera olika typer av aktiviteter kommer pågå samtidigt i byggnaden ställs höga ljudkrav på avskiljande väggar. Det gäller även krav på fungerande logistik inom byggnaden då dekorateljén tillverkar scenografi för föreställningar som kommer att transporteras såväl inom, som till och från, fastigheten.



Färdigställt: 2024 kvartal 2
Uthyrningsbar yta: 11 900 kvm
Beräknad investering: 464 Mkr
Hyresgäster: Kungl. Operan och Kungl. Dramatiska Teatern
Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good

Påsen 1 Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad med adress Textilgatan 43. Byggnaden uppfördes 1955 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsplan samt 200 meter från Mårtensdals tvärbane station. Här finns gott om trevliga restauranger och annan service, till exempel butiker, träningsanläggningar, vårdcentral, apotek och bank. Det är också nära till Hammarby kaj, där du kan njuta av båtlivet med en kaffe i handen eller ta en härlig promenad på lunchen.



Färdigställt: 2025 kvartal 1
Uthyrningsbar yta: 11 000 kvm
Beräknad investering: 416 Mkr
Största hyresgäst: Bengt Dahlgren Stockholm AB
Miljöklass: BREEAM-SE, Bespoke, Excellent

Fastighetsbestånd forts.

Ackordet 1 Arenastaden/Haga Norra

Haga Norra är Arenastadens nya stora satsning, ett nytt stadskvarter med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, men med sikte mot framtiden. Med endast sju-minuter till City och med Hagaparken runt hörnet, blir det en tillgänglig och inbjudande plats för medarbetare, boende och besökare.



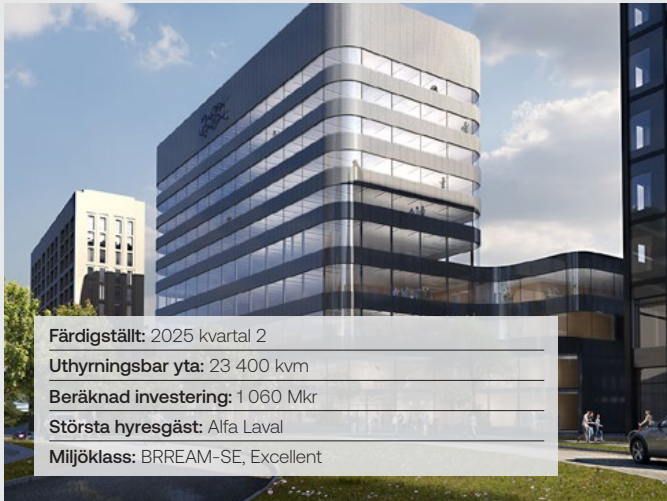
Nöten 4 Solna Strand

Saab AB har tecknat ett hyresavtal om omfattar fastighetens samtliga ytor till 2045. Fastigheten på Solna Strandväg 22 uppfördes 1971 för Skatteverket. Den är robust och mångsidigt användbar och ligger nära allmänna kommunikationer. Fastigheten kommer nu att anpassas för att möta Saabs behov. Det är i huvudsak Saabs verksamhet i Järfälla med 1 800 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av cirkularitet och återbruk samt att uppnå en god energiprestanda.



Separatör 1 Flemingsberg

Identitet, tekniska innovationer och hållbara lösningar har varit ledord i Alfa Lavals jakt på rätt plats för sina 700 medarbetare. Projektet arbetet aktivt med att minska klimatpåverkan samt säkerställa att husets klimatavtryck under dess livslängd blir så låg som möjligt, bland annat genom att nyttja förnybara energislag så som till exempel sol samt installera energieffektiv teknik och säkerställa en hög grad av energiåtervinning. Avtalet med Alfa Laval är till 2047.



Fastighetsbestånd forts.

Fastighetsrelaterade nyckeltal					
År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	100	102	94	94	87
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 246	1 290	1 247	1 245	1 255
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 872	3 724	3 359	3 242	3 195
Överskottsgrad, %	75	74	76	75	75

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,05
Solna	4,61
Hammarby Sjöstad	4,62
Flemingsberg	5,13
Övriga marknader	5,12
Genomsnittlig avkastning	4,43

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Klacken 2 (50%)	Råsunda	Garage	0
Anoden 4	Flemingsberg	Kontor	992
Totalt			992

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1: Ingen försäljning			
Kvartal 2: Huvudsta 3:1HuvudstaMark0			
Kvartal 3: Ingen försäljning			
Kvartal 4: Glädjen 1212 683 Orgeln 7SunbybergKontor39 207			
Totalt			51 890

Största kunder		
Kund	Andel, % ¹⁾	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,6	2037
Ica Fastigheter AB	3,8	2030
Convendum Stockholm City AB	3,6	2034
Telia Sverige AB	3,6	2031
Tieto Sweden AB	2,7	2029
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Bilia AB	1,7	2041
Statens Skolverk	1,5	2024
Svea Bank AB	1,5	2027
Telenor Sverige AB	1,3	2028
Summa	28	

¹⁾ Andel av total kontrakterad hyra.

15 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	28 211
Bocken 39	Norrmalm	Kontor	20 456
Nationalarenan 8	Arenastaden	Kontor	45 744
Bocken 35 & 46	Norrmalm	Kontor	14 298
Luma 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	38 387
Barnhusväderkv. 36	Norrmalm	Kontor	25 964
Signalen 3	Arenastaden	Kontor	31 492
Fräsaren 11	Solna Business Park	Kontor	39 177
Smeden 1	Solna Business Park	Kontor	44 543
Nöten 4	Solna strand	Kontor	52 179
Poolen 1	Arenastaden	Kontor	28 143
Fräsaren 12	Solna Business Park	Kontor	37 370
Uarda 1 (Hus A)	Arenastaden	Kontor	24 359
Hägern Mindre 7	Norrmalm	Kontor	13 882

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023			
Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd, År
Stockholms innerstad	26	594	3,69
Solna	51	405	5,96
Hammarby Sjöstad	10	272	2,66
Flemingsberg	9	78	2,79
Övriga marknader ¹⁾	4	60	1,96
Totalt/genomsnitt	100	1 409	4,53

¹⁾ Två bostadsfastigheter i Borås (Övriga marknader) ingår ej i tabellen.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024 ¹⁾	579	552	17
2025	308	516	16
2026	287	580	17
2027	134	457	14
2028	59	170	5
2029+	80	874	26
Kommersiellt	1 447	3 149	95
Bostadsavtal	199	33	1
Garage- och parkering	639	134	4
Totalt	2 285	3 316	100

¹⁾ Varav drygt 192 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

Förändringar i fastighetsvärde

Marknadsvärde, Mkr	
Ingående värde per 2023-01-01	
86 348	
+ Förvärv	78
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	3 101
– Försäljningar	–3 603
+/- Orealiserade värdeförändringar	–7 831
Utgående värde 2023-12-31	78 093

Fastighetsbestånd forts.

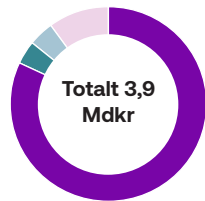
Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	223 650	19 814	19 537	9 347	7 436	32 687	312 471
Solna	514 414	28 520	32 680	35 964	903	74 660	687 141
Hammarby Sjöstad	100 723	7 817	20 584	0	691	8 770	138 585
Flemingsberg	13 542	1 774	51 755	0	0	1 149	68 220
Övriga marknader	20 890	485	2 075	0	4 989	11 663	40 102
Totalt	873 219	58 410	126 631	45 311	14 019	128 929	1 246 519

Fastighetstabell

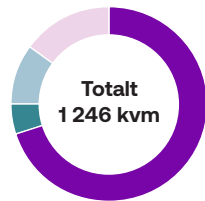
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ² , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	61	948	63 823	3 406	91
Förädlingsfastigheter ¹	19	234	7 431	460	—
Mark- och projektfastigheter ¹	20	64	6 839	6	—
Summa	100	1 246	78 093	3 872	—
Varav Stockholms innerstad	26	312	29 176	1 512	91
Varav Solna	51	687	36 930	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	139	8 045	431	91
Varav Flemingsberg	9	68	2 923	73	—
Varav Övriga	4	40	1 019	84	73
Summa	100	1 246	78 093	3 872	91

Hyresvärde per kategori



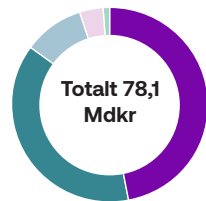
- Kontor: 82%
- Butiker: 4%
- Industri/lager: 4%
- Övrigt: 10%

Uthyrningsbar yta per kategori



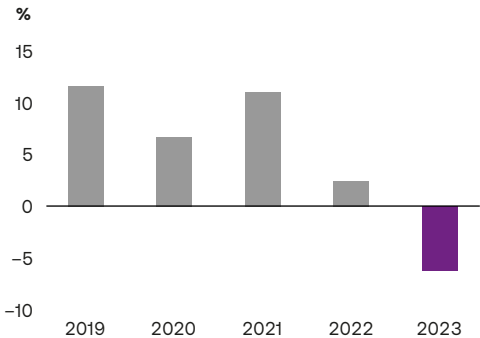
- Kontor: 70%
- Butiker: 5%
- Industri/lager: 10%
- Övrigt: 15%

Fastighetsvärde per område



- Solna: 47%
- Innerstaden: 38%
- Hammarby Sjöstad: 10%
- Flemingsberg: 4%
- Övriga marknader: 1%

Totalavkastning fastighetsportföljen, %



Alfa Lavals nya kontor i Flemingsberg, klart hösten 2025.

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

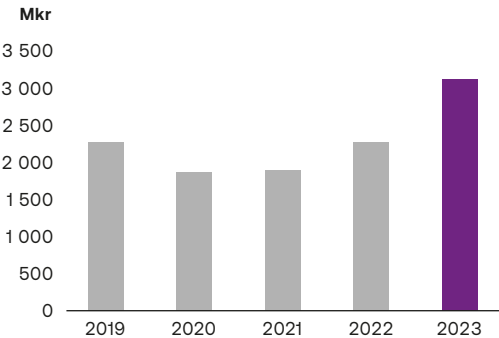
Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad, % yta ¹⁾	Hyresvärde, Mkr ²⁾	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2 2024	11 900	100	24	426	465	393
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q3 2024	27 000	66	98	1 300	1 441	880
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2025	11 000	18	38	585	416	252
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1 2025	5 800	83	10	650	193	105
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2 2025	23 400	91	59	618	1 060	620
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q3 2025	66 000	100	155	1 826	1 196	284
Summa				145 100	84	384	5 405	4 771	2 534
Övriga mark- och projektfastigheter							2 084		
Övriga förädlingsfastigheter							6 781		
Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 2023-12-31.
²⁾ Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 384 Mkr (fullt uthyrd) från 8 Mkr i löpande årshyra per 31 dec 2023.

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Bostäder, kvm	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	32 400	13	9 000	Stockholms innerstad	3 600	0	0
Solna	307 800	21	7 000	Solna	209 900	44	9 400
Hammarby Sjöstad	49 000	75	6 000	Hammarby Sjöstad	24 600	18	14 900
Flemingsberg	268 700	6	4 700	Flemingsberg	264 500	0	5 200
Birger Bostad	—	—	—	Birger Bostad	117 500	82	5 300
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	—	—	—
Summa	677 900	21	5 900	Summa	620 100	31	7 000

Investeringar



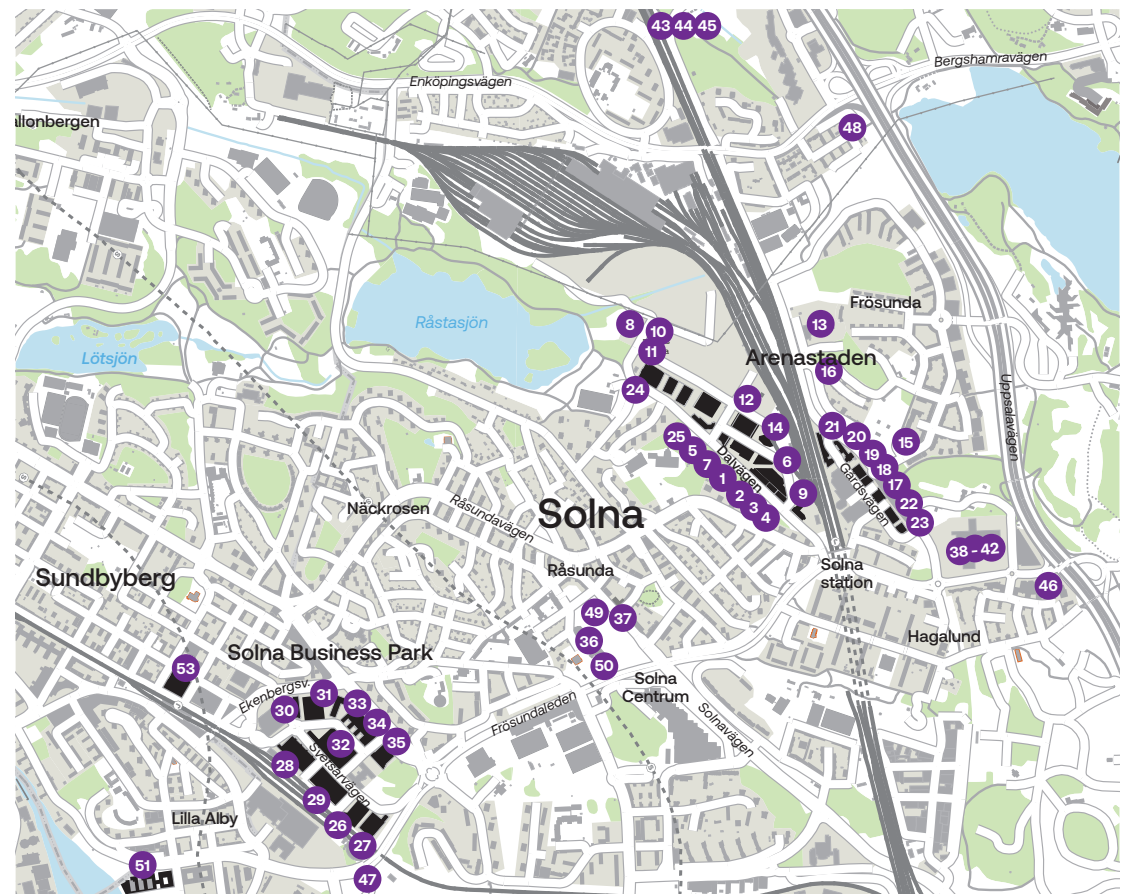
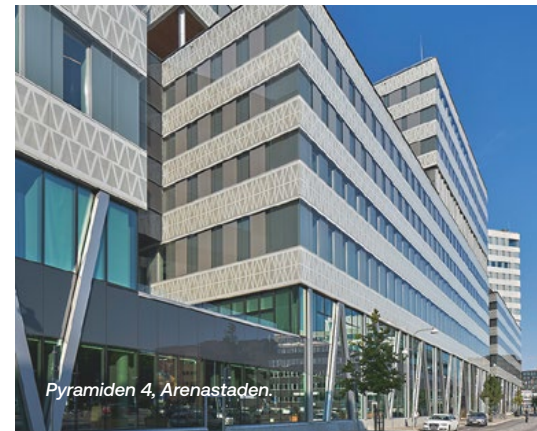
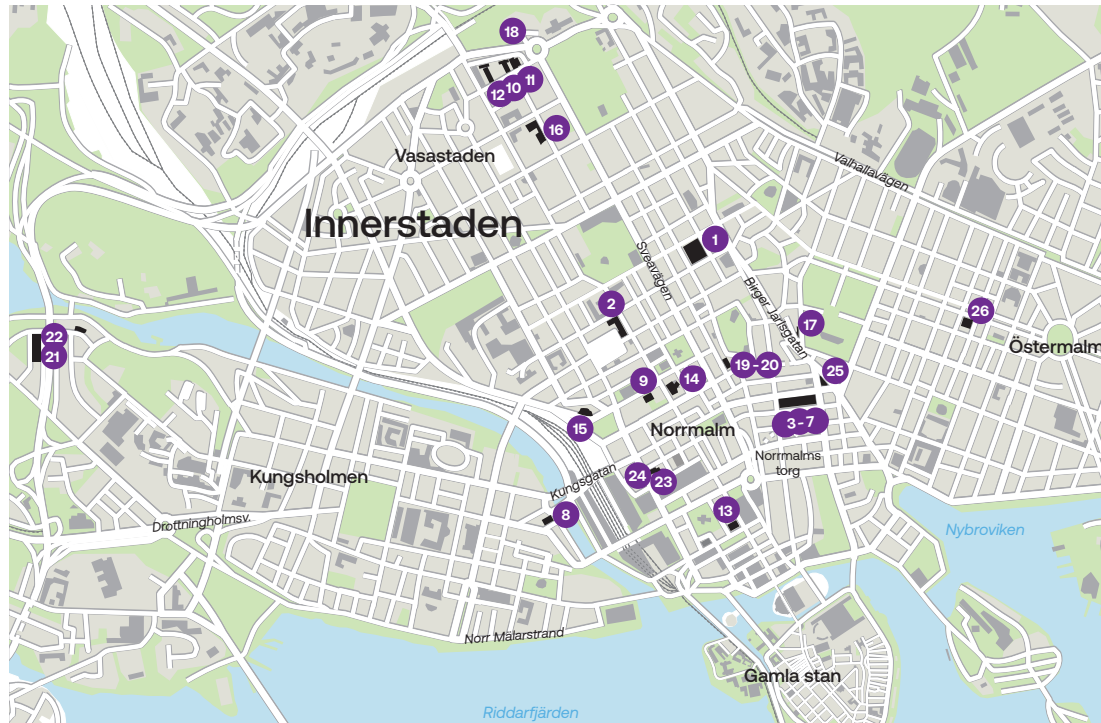
Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
1 Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21-23, Rådmansg 40, 42, Tuleg 7 A-B 13	1902/2002	25 180	680	1 366	0	0	985	28 211	1 186 000
2 Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	Rådmansg 61-65	1963	13 807	1 156	2 375	0	0	8 626	25 964	678 000
3 Bocken 35	Norrmalm	Lästmakarg 22-24	1951	14 607	127	194	0	0	0	14 928	1 298 000
4 Bocken 39	Norrmalm	Lästmakarg 20, Kungsg 7-15	1931	16 846	2 095	1 459	0	0	56	20 456	1 151 376
5 Bocken 46	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Bocken 47	Norrmalm	Lästmakarg 8	1929	531	665	0	0	0	0	1 196	67 000
7 Bocken 52	Norrmalm	Lästmakarg 14-16		145	0	0	2 213	0	0	2 358	163 200
8 Drabanten 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1907	6 370	0	249	0	0	0	6 619	243 000
9 Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 504	48	198	0	0	0	3 750	137 886
10 Getingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	1963	11 090	839	2 830	0	0	2 415	17 174	409 000
11 Getingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1953	8 340	2 505	940	0	0	1 123	12 908	284 000
12 Getingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1963	13 405	2 502	4 577	0	0	5 001	25 485	434 000
13 Hägern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27-29	1971	9 651	1 319	745	0	0	2 167	13 882	658 426
14 Islandet 3	Norrmalm	Holländargatan 11-13	1904	8 243	0	12	0	0	255	8 510	280 148
15 Läraren 13	Norrmalm	Torsgatan 4	1904/1929	6 839	0	1	0	0	0	6 840	292 000
16 Mimer 5	Vasastan	Hagagatan 25 A-C, Vanadisvägen 9	1957	11 749	0	18	0	0	5	11 772	0
17 Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5-7	1881	6 345	0	216	0	0	526	7 087	423 000
18 Ormträsket 10	Vasastan	Sveavägen 166-170, 186	1962/1967	15 402	1 837	763	0	0	2 071	20 073	511 000
19 Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakarg 18	1979	6 694	0	231	0	0	3 320	10 245	352 000
20 Oxen Mindre 38	Norrmalm	Malmskillnadsg 47 A, B	1979	122	0	0	2 822	0	3	2 947	158 094
21 Paradiset 23 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsg 53-57	1944	10 292	89	650	0	0	2 808	13 839	260 000
22 Paradiset 27 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsg 59-65	1959	19 312	2 961	1 844	0	0	2 229	26 346	538 000
23 Pilen 27	Norrmalm	Bryggarg 12A	1907	1 865	0	192	0	0	0	2 057	124 160
24 Pilen 31	Norrmalm	Gamla Brog 27-29, Vasag 38	1988	4 610	598	229	0	3 542	571	9 550	601 000
25 Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21-23, Kungsg 2	1929	1 626	1 142	49	0	5 805	0	8 622	550 000
26 Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58-60	1929	7 075	1 252	400	2 401	0	526	11 654	449 000
Summa Stockholms innerstad				223 650	19 814	19 537	7 436	9 347	32 687	312 470	11 248 290

● Certifierad/Registrerad för certifiering.

¹⁾ Förädlingsfastighet.
²⁾ Mark & projektfastighet.



Solna per 31 december 2023

Solna, Arenastaden

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
1 Farao 14 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	0	0	0	0	0	0	0	76 330
2 Farao 15 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	6 427	723	1 001	0	0	1 020	9 171	74 200
3 Farao 16 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1973	2 792	1 297	1 722	0	0	0	5 811	47 041
4 Farao 17 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 180	786	2 861	0	0	365	7 192	47 600
5 Farao 19 ²⁾	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6 Farao 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1964	7 290	0	166	0	0	375	7 831	208 000
7 Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 839	0	347	0	0	0	6 186	142 000
8 Järva 3:7 ²⁾	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	822
9 Kairo 1 ¹⁾	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	84 200
10 Nationalarenan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		2 488	0	0	0	16 677	0	19 165	574 000
11 Nationalarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	74 000
12 Nationalarenan 8	Arenastaden	Stjärntorget 1, Råsta strandväg 15C, Evenemangsgatan 2C	2018	45 744	0	0	0	0	0	45 744	1 134 000
13 Poolen 1	Arenastaden	Kolonnvägen 24	2022	27 109	912	122	0	0	0	28 143	489 000
14 Pyramiden 4	Arenastaden	Stjärntorget 3–5, Pyramidvägen 4–22, Magasinsvägen 6–12, Råsta strandväg 5–9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 081 000
15 Semaforen 1	Arenastaden	Gustav III:s boulevard		0	0	0	0	0	159	159	0
16 Signalen 3	Arenastaden	Kolonnvägen 22	2019	31 116	0	376	0	0	0	31 492	704 000
17 Stigbygeln 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	7 646	95	326	0	0	349	8 416	163 000
18 Stigbygeln 3 ¹⁾	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	5 047	262	608	0	0	0	5 917	97 026
19 Stigbygeln 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 794	0	50	0	0	570	7 414	143 000
20 Stigbygeln 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12–18	2001	8 980	581	372	0	0	0	9 933	248 000
21 Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13–21	2001	2 437	0	0	0	0	5 290	7 727	131 599
22 Tömmen 1 ¹⁾	Arenastaden	Gårdsvägen 2–4	1952	3 083	0	1 320	0		2 630	7 033	27 543
23 Tömmen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
24 Uarda 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Vintervägen 33	1987	22 601	1 248	480	0	0	30	24 359	655 000
25 Uarda 4 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1992	6 529	0	1 333	0	0	0	7 862	143 198
Summa Solna, Arenastaden				278 077	5 904	11 084	0	16 677	38 898	350 640	7 344 559

● Certifierad/Registrerad för certifiering.

¹⁾ Förädlingsfastighet.
²⁾ Mark & projektfastighet.

Solna Business Park

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
26 Fräsaren 9 ¹⁾	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1962	4105	0	5610	0	0	0	9 715	20 449
27 Fräsaren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1964	7 224	4 241	138	0	0	9	11 612	191 000
28 Fräsaren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1962	33 144	255	924	0	1 840	3 014	39 177	672 000
29 Fräsaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-18, 20, 20A	1964	19 403	10 163	964	0	0	6 840	37 370	652 000
30 Sliparen 1 ¹⁾	Solna Business Park	Ekensbergsv 115, Svetsarv 1-3	1963	362	0	3 032	0	0	1 388	4 782	23 000
31 Sliparen 2	Solna Business Park	Ekensbergsv 113, Svetsarv 3-5	1964	17 437	344	704	0	0	3 315	21 800	261 287
32 Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 6-14, Smidesv 5-7, Svetsarv 5-17	1967	34 338	4 159	1 770	467	0	3 809	44 543	728 447
33 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1964	12 410	742	588	0	0	2 430	16 170	191 000
34 Svetsaren 3 ¹⁾	Solna Business Park	Enlundavägen 9-13		15 212	329	1 979	436	2 491	3 660	24 107	293 997
35 Yrket 3 ¹⁾	Solna Business Park	Smidesvägen 2-8	1982	2 584	0	3 356	0	0	1 470	7 410	39 000
Summa Solna Business Park				146 219	20 233	19 065	903	4 331	25 935	216 685	3 072 180

Solna, Haga Norra

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
36 Ackordet 1 ²⁾				0	0	0	0	0	0	0	368 040
37 Ackordet 2 ²⁾				0	0	0	0	0	0	0	181 300
38 Kvarten 1 ²⁾	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	366 165
39 Kvinten 1 ²⁾	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	485 548
40 Tersen 1 ²⁾	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	90 103
41 Hagalund 2:16 ²⁾	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
42 Hagalund 2:11	Haga Norra	Kolonnvägen	2021	15 017	158	180	0	0	0	15 355	284 800
Summa Solna, Haga Norra				15 017	158	180	0	0	0	15 355	1 775 956

Solna, Övrigt

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
43 Distansen 4 ²⁾	Ulriksdal		2016	0	0	0	0	0	0	0	18 900
44 Distansen 6	Ulriksdal	Kolonnvägen 43-55	2016	10 500	539	0	0	0	0	11 039	162 200
45 Distansen 7	Ulriksdal	Kolonnvägen 57-59	2016	0	0	0	0	0	9 810	9 810	41 762
46 Fortet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1958	0	0	0	0	7 533	17	7 550	76 000
47 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31-35, Garvis Carlssons gata 1-9	2018	15 698	730	32	0	0	0	16 460	487 000
48 Järvakrogen 3	Frösunda	Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 423	0	7 423	239 000
49 Klacken 2	Råsunda	Garvis Carlssons gata		0	0	0	0	0	0	0	14 000
50 Lagern 2 ²⁾	Råsunda	Solnavägen 37, Idrottsgatan 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
51 Nöten 4 ²⁾	Solna Strand	Solna strandväg 2-60	1971	48 903	956	2 320	0	0	0	52 179	979 000
Summa Solna, Övrigt				75 102	2 225	2 352	0	14 956	9 827	104 462	2 017 862
Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt)				514 414	28 520	32 681	903	35 964	74 660	687 142	14 210 557

● Certifierad/Registrerad för certifiering.

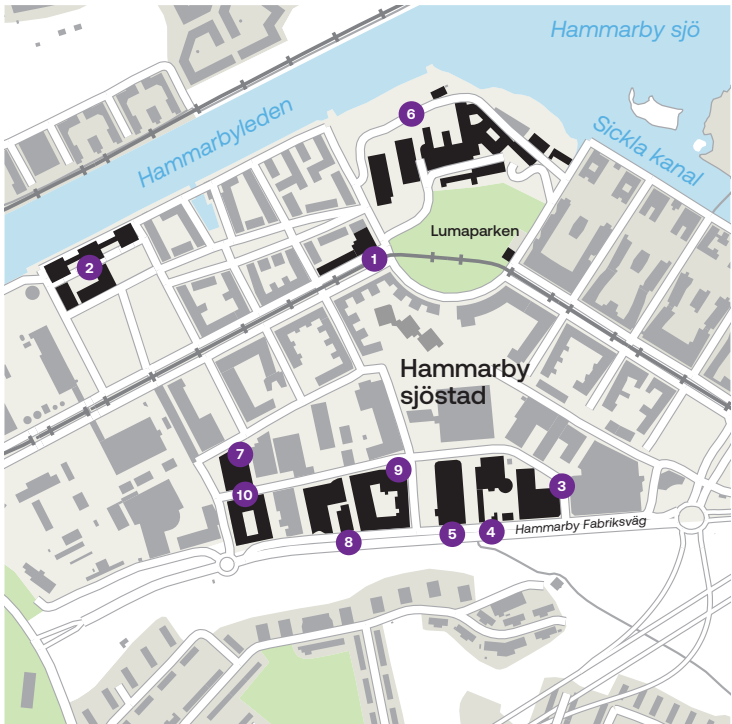
¹⁾ Förädlingsfastighet.
²⁾ Mark & projektfastighet.

Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
1 Fartygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1955	6 711	1 840	165	0	0	9	8 725	191 000
2 Båtturen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14–18	1937	16 099	276	457	0	0	1 230	18 062	521 000
3 Korphoppet 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24–26	1949	8 473	575	3 875	0	0	1 244	14 167	185 400
4 Korphoppet 5 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37–39	1968	0	0	0	0	0	0	0	8 400
5 Korphoppet 6	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1988	0	428	4 254	0	0	0	4 682	95 000
6 Luma 1	Hammarby Sjöstad	Ljusslingan 1–17, 2–26, Glödlampsgränd 1–6, Lumaparksv 2–18, 5–15, Kölnag 3	1930	30 089	2 394	1 365	691	0	3 848	38 387	605 696
7 Påsen 1 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Textilgatan 41–43		8 425	0	3 051	0	0	384	11 860	108 073
8 Triåfabriken 12 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8–10	1942	4 632	891	4 291	0	0	978	10 792	158 504
9 Triåfabriken 8 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Heliosgatan 1–3	1930	11 623	1 037	2 649	0	0	12	15 321	251 000
10 Triåfabriken 9	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2–4	1928	14 671	375	477	0	0	1 065	16 588	548 000
Summa Hammarby Sjöstad				100 723	7 816	20 584	691	0	8 770	138 584	2 672 073

● Certifierad/Registrerad för certifiering.

¹⁾ Förädlingsfastighet.
²⁾ Mark & projektfastighet.



Flemingsberg per 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
1 Anoden 4 ¹⁾	Flemingsberg			0	0	1 000	0	0	0	1 000	12 314
2 Batteriet 3 ¹⁾	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1981	0	0	800	0	0	0	800	5 728
3 Batteriet 4 ²⁾	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 604
4 Generatoren 10 ²⁾	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5 Generatoren 11 ²⁾	Flemingsberg	Björnkullavägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6 Regulatorn 3 ¹⁾	Flemingsberg	Jonvägen 1, 3; Elektronvägen 2, 4, 6; Regulatorvägen 6, 8	1963	9 675	1 774	11 938	0	0	0	23 387	111 138
7 Regulatorn 2 ¹⁾	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 867	0	38 017	0	0	1 149	43 033	173 508
8 Regulatorn 4 ²⁾	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 500
9 Separatoren 1 ²⁾	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	29 369
Summa Flemingsberg				13 542	1 774	51 755	0	0	1 149	68 220	349 161

Övriga per 31 december 2023

Sollentuna och Borås

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
1 Tekniken 1 ²⁾	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	126
2 Kabelverket 2	Älvsjö	Glasfibergatan 6–14 mfl	1996	19 115	485	2 075	0		11 663	33 338	251 000
3 Daggkåpan 2	Borås	Backadalsstigen 4 A–D, 6 A–F	2021	1 775	0	0	3 705	0	0	5 480	106 520
4 Solrosen 16	Borås	Druveforsvägen 31	2021	0	0	0	1 284			1 284	36 600
Summa Övriga				20 890	485	2 075	4 989	0	11 663	40 102	394 246

● Certifierad/Registrerad för certifiering.



Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i våra ägor per 31 december 2023. Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

¹⁾ Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsoverskott. Driftsoverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsoverskott i förhållande till förvärvstillfället.

²⁾ Mark & projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hysesintäkter	3 366	3 032	2 889	2 806	2 856
Bruttoresultat	2 528	2 161	2 176	2 112	2 144
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning-driftsöverskott	2 524	2 240	2 185	2 112	2 144
varav bruttoresultat bostadsutveckling	4	-79	-9	—	—
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	0	74	56	49	0
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-7 831	-233	4 585	2 715	5 743
Förvaltningsresultat	1 458	1 373	1 537	1 474	1 532
Resultat före skatt	-7 380	2 964	6 712	4 007	7 034
Resultat efter skatt	-5 518	2 376	5 400	3 167	6 006
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	205	205	205	—	—
Fastigheter	78 093	86 348	83 257	76 648	74 250
Nyttjanderättstillgång tomträtt	949	1 243	1 092	897	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	25	22	15	6
Derivatinstrument	925	1 689	121	20	58
Finansiella anläggningstillgångar	1 319	456	832	1 108	810
Projekt- och exploateringsfastigheter	519	892	821	—	—
Övriga omsättningstillgångar	997	1 042	1 411	350	318
Kortfristiga placeringar	98	96	96	108	134
Likvida medel	85	87	131	20	24
Eget kapital	39 244	45 514	45 174	41 542	40 068
Avsättningar	8 305	10 195	9 603	8 288	7 613
Räntebärande skulder	32 982	33 341	30 399	26 669	26 414
Leasingskuld	949	1 243	1 093	897	942
Derivatinstrument	240	0	186	617	426
Ej räntebärande skulder	1 342	1 633	1 336	970	1 079
Balansomslutning	83 220	92 083	87 988	79 166	76 542

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal¹⁾					
Överskottsgrad, %	75	74	76	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4	4,1	4,3	4,4
Soliditet, %	47	49	51	52	52
Skuldkvot, ggr	13,5	15,6	14,7	13,2	12,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,6	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38	36	35	36
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2	12,5	7,8	16
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,13	2,31	1,62	1,67	1,72
Totalavkastning fastigheter	-6,2	2,4	8,7	6,6	11,5
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	3 101	3 325	2 626	1 854	2 556
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	3 859	—	—	3 541	1 701
Medelantal anställda	217	206	196	180	172
Data per aktie, kr¹					
Resultat	-17,54	7,49	16,73	9,65	18,16
Eget kapital	125	145	141	127	121
Kassaflöde från löpande verksamhet	4,99	6,29	4,7	4,11	6,1
Utdelning ²⁾	1,80	2,40	4,00	3,60	3,20
Direktavkastning, %	1,7	2,7	2,6	2,8	2
Börskurs vid årets slut ³⁾	108,20	88,7	151,55	129,35	159,8
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,6	314,6	321,3	326,2	330,8
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,6	314,6	321,3	326,2	330,8

¹⁾ Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital och räntebärande skulder har beräknats utifrån vägda genomsnitt. Justering efter split 2:1.
²⁾ Kontantutdelning 2023 enligt förslag att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr/aktie.
³⁾ Senast betalt.

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som inte är enligt ESMA är branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, intressenter och investerare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	-5 518	2 376
Genomsnittligt kapital, Mkr	42 379	45 344
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	39 244	45 514
Balansomslutning, Mkr	83 220	92 083
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
Bokfört värde fastigheter, Mkr	78 093	86 348
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	519	892
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	2 528	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	6	81
Central administration, Mkr	-97	-102
Summa, Mkr	2 437	2 140
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
Skuldkvot, ggr	13,5	15,6

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 528	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	6	81
Tomträttsavgäld, Mkr	-45	-42
Central administration, Mkr	-97	-102
Summa, Mkr	2 392	2 098
Räntenetto, Mkr	-962	-612
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
Eget Kapital, Mkr	39 244	45 514
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	2 524	2 240
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-7 831	-159
Marknadsvärde inkl. periodens investeringar, Mkr	85 924	86 507
Totalavkastning fastigheter, %	-6,2	2,4

Finansiella mål

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Soliditeten ska vara lägst 35 procent
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent
- Skuldkvoten ska högst vara 13 gånger
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger

Härledning av nyckeltal forts.

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förv.res efter betald skatt), Mkr	1 314	1 248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,18	3,93
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	150	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 629
EPRA NTA, kr/aktie	140	173
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 228	45 623
EPRA NDV, kr/aktie	125	145
EPRA Vakansgrad, %	9	11
EPRA Hyresintäkt förändring identiskt bestånd, %	11	5
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 458	1 373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-758	-767
Summa, Mkr	700	606
Nominell skatt, Mkr	144	125
EPRA resultat totalt	1 314	1 248
(förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr		
Antal aktier, miljoner	314,6	317,2
EPRA EPS, kr/aktie	4,18	3,93

	2023	2022
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	39 244	45 514
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	189	314
Återläggning räntederivat, Mkr	-686	-1 689
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 305	10 195
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	54 334
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NRV, (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	150	173
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-2 670	3 500
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 629
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	140	161
Avdrag av räntederivat	-686	1 689
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-5 634	-6 695
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	39 229	45 623
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	125	145
EPRA vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta hyror, Mkr	318	363
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	3 406	3 313
EPRA Vakansgrad, %	9	11
EPRA investeringar¹		
Förvärv, Mkr	78	1 068
Investering i Förädling- och projektfastigheter, Mkr	2 094	1 427
Investering i Förvaltningsfastigheter, Mkr	1 007	830
Övrigt, Mkr	—	—
EPRA Investeringar totalt, Mkr	3 179	3 325

Definitioner

Vi presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av vår verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedanstående nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen¹⁾

Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE

Eget kapital enligt balansräkningen.

EPRA NRV – NET REINSTATEMENT VALUE

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Identiskt bestånd

De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Förvaltningsfastigheter¹⁾

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter¹⁾

Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde¹⁾

Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde¹⁾

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknings och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter¹⁾

Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning¹⁾

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Resultat/vinst per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot

Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders bruttoresultat minus central administration.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt

Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiserar under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent. Återköpsgrad¹⁾
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad¹⁾

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

¹⁾ Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Årsstämma och anmälan

Årsstämman hålls i Filmstaden Scandinavia, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19 A Solna, tisdagen den 9 april 2024 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15. Årsstämman kommer att sändas live och aktieägare kommer att kunna ställa frågor digitalt genom chattfunktion. Möjlighet att poströsta i förväg finns.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (f.d. VPC AB) förda aktieboken torsdagen den 28 mars 2024, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 onsdagen den 3 april 2024.

Anmälan om deltagande i årsstämman sker på något av följande sätt:

- **Per post:**
Fabeg AB (publ),
"Fabeges Årsstämma"
c/o Euroclear Sweden AB,
Box 191, 101 23 Stockholm
- **Per telefon:**
08-402 90 68
- **Per mejl:**
generalmeetingservice@euroclear.com
- **Via Euroclears webbplats:**
anmalan.vpc.se/euroclearproxy

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast torsdagen den 3 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren sitt önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, insändas i samband med anmälan.

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabeg.se/arsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller till viss del samma regler som vid personligt deltagande. Det innebär att aktieägaren dels måste vara registrerad i bolagets aktiebok, dels ha anmält sin avsikt att delta i stämman och att om aktierna är förvaltarregistrerade ha tillsett att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar insändas i samband med anmälan om poströstning.

Information till aktieägare

Vi publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabeg.se.

Till de aktieägare som önskar tillhandahåller vi årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

Vi tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.

Kalender 2024

Viktiga datum

Årsstämma 2024	9 april 2024
Delårsrapport jan – mar 2024	25 april 2024
Delårsrapport jan – juni 2024	5 juli 2024
Delårsrapport jan – sep 2024	22 oktober 2024

Kontaktinformation



Peter Kangert

IR-ansvarig
08-555 148 40, peter.kangert@fabeg.se



Mia Häggström

Hållbarhetschef
08-555 148 54, mia.haggstrom@fabeg.se

Fabege