Vi gör verklighet av visioner – med människan i centrum

Års- och hållbarhetsredovisning 2021

Fabege

Vi är Fabege

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

Stor ägare med tydlig strategi
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj samlat i kluster. Genom våra fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en mycket god marknadskännedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Vårt huvudfokus är främst kommersiella fastigheter, men inom koncernen ingår även SHH Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter.

Fokuserat och hållbart
För oss är en blandad bebyggelse en förutsättning för att skapa trygga, hållbara och attraktiva stadsdelar. Vi investerar i livet mellan husen och tar ansvar för att det finns tillgång till grönområden, restauranger och service. Vi arbetar aktivt med sociala hållbarhetsfrågor och bidrar till Stockholm som en klimatsmart och trygg stad. Alla våra fastigheter och projekt miljöcertifieras enligt BREEAM-SE* och vår finansiering är 99 procent grön.

Lyhörda inför kundens perspektiv
Ett samhälle som förändras i allt snabbare takt kräver lyhörda affärspartners som har styrkan och kraften att ständigt hitta nya lösningar som möter kundernas behov. För oss är det viktigt att ständigt utveckla vårt kunderbjudande. Vårt engagemang sträcker sig bortom förvärv, detaljplaner och avtal. Vi skapar förutsättningar för människor och företag att utvecklas och prestera. Vi ser till hela människan. Hela företaget. Hela området. Hela tiden.

”Vi arbetar aktivt med social hållbarhet och vill bidra till en klimatsmart och trygg stad.”

Tre skäl att investera i Fabege

Tydlig geografisk koncentration och starkt fokus
Vi driver stadsutveckling på ett begränsat antal delmarknader i Stockholmsområdet, alla med hög tillväxt. Därmed har vi en god marknadskännedom och en effektiv förvaltning. Vårt främsta fokus är kommersiella fastigheter kompletterat med bostäder och samhällsfastigheter som tillför värde och attraktivitet i våra områden.

Stor potential
Vi har en stor byggrättsportfölj bestående av både kontor och bostäder och den har växt ytterligare genom förvärvet av SHH. Tack vare bland annat en effektiv byggprocess ser vi att det finns en stor potential för att våra investeringar i stadsdelarna kommer att generera substantiella värden.

Stabilt och grönt
Vi har en stabil balansräkning och starka nyckeltal. Vi ligger i framkant inom hållbarhet och klimatfrågan är viktig för oss. Vi vill bidra till ökad hälsa, trivsel och trygghet i våra stadsdelar. Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter är hållbarhetscertifierade och i princip hela vår låneportfölj är klassad som grön.

Läs mer i CFO-ordet på sidan 66.

*BREEAM-SE är ett internationellt system där certifieringen görs av extern part.

94 st
fastigheter

218 st
medarbetare

100 %
miljöcertifierade fastigheter*

1 247 Tkvm
uthyrningsbar yta

778 Tkvm
i total byggrätt kontor

675 Tkvm
i total byggrätt bostäder

3,4 Mdkr
i hyresvärde

83,3 Mdkr
i fastighetsvärde

* Avser förvaltnings- och projektportfölj exklusive framtida utvecklingsfastigheter

Innehåll

Om Fabege

Vi är Fabege 2
Fabege 2021 4
Vd-ord 6
Strategi för tillväxt 12
Mål som styr verksamheten 14
Framtidsspaning 16
Stockholms fastighetsmarknad 20
Stockholms kontorsmarknad fortsatt stark 22
Stadsutveckling 24
Våra områden 26
Stockholms innerstad 28
Hammarby Sjöstad 30
Arenastaden 32
Haga Norra 34
Solna Business Park 36
Flemingsberg 38
Bostadsmarknaden 40

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport 42
Hållbarhetsramverk 44
Vägen till den hållbara staden 46
Stadsdelar 48
Fastigheter 50
Medarbetare 54
Leverantörskedja 58
Finansiering 60
Kunder 62
Affärsetik 63
Hållbarhetsmål 64

Ekonomisk redovisning

CFO-ord 66
Förvaltningsberättelse 69
Koncernen 86
Moderbolaget 90
Noter 92
Bolagsstyrningsrapport 108
Årsredovisningens undertecknande 122
Revisionsberättelse 123
Hållbarhetsnoter 127
GRI-index 134
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning 137

Övrig information

Fastighetsbestånd 138
Projekt 141
Fastighetsförteckning 144
Fabegeaktien 151
Femårsöversikt 152
Härledning av nyckeltal 153
Definitioner 154
Årsstämma och anmälan 155

Fabege 2021

Vi kan se tillbaka på ett starkt år som även kantats av en del utmaningar. Pandemin har påverkat oss precis som övriga samhället, men vi har hanterat den på ett bra sätt. Under året gjorde vi den största kontorsuthyrningen i Sverige och ett strategiskt förvärv av SHH Bostad.

Viktiga händelser

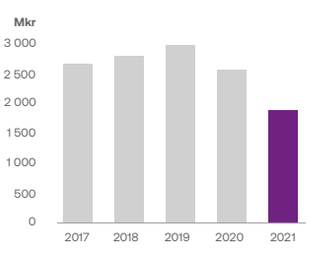
- Årets största kontorsuthyrning gjordes i Flemingsberg där vi ska bygga cirka 20 000 kvadratmeter kontor och labbytor åt Alfa Laval.
- I Flemingsberg tecknade vi avtal med Huddinge kommun om markanvisningsområden på totalt cirka 225 000 kvadratmeter varav 195 000 kvadratmeter avser kommersiella ytor och 30 000 kvadratmeter bostäder.
- Vi gjorde ett strategiskt förvärv av SHH Bostad för 880 Mkr.
- Under året fick vi markanvisningar i Solna, Hammarby Sjöstad samt Flemingsberg om total 264 000 kvm kontor och 40 000 kvm bostäder.
- Två stora uthyrningar gjordes till coworkingaktören Convendum i Stockholms innerstad 7 600 kvadratmeter på Kungsgatan och 4 400 kvadratmeter på Drottninggatan.
- Vi fick 93 poäng av 100 i GRESB:s (Global Real Estate Sustainability Benchmark) hållbarhetsutvärdering 2021.
- Hela 94 procent av våra medarbetare skulle rekommendera Fabege som arbetsgivare enligt GPTW (Great Place To Work).

Nyckeltal

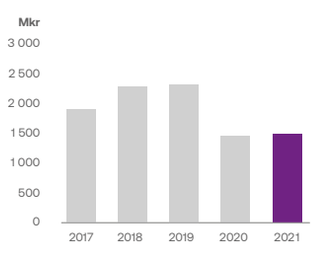
	2021	2020	Mål
Eget kapital kr per aktie	141	127	
EPRA NRV – kr per aktie	171	155	
Totalavkastning fastigheter, %	8,7	6,6	
Överskottsgrad, %	76	75	75
Soliditet, %	51	52	>35
Belåningsgrad, %	36	35	<50
Skuldkvot, ggr	14,7	13,2	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,3	>2,2

Resultat

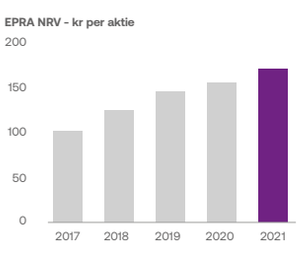
Investeringsvolym



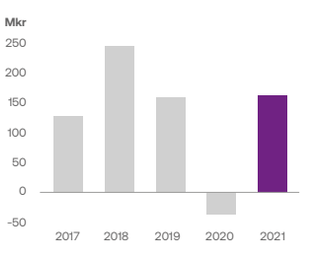
Värdeförändring projekt



Substansvärde per aktie



Nettouthyrning



Alfa Laval valde oss och Flemingsberg
Under sensommaren gjordes årets största kontorsuthyrning i Sverige då Alfa Laval valde att flytta sin verksamhet i Tumba till Flemingsberg. Cirka 20 000 kvadratmeter mitt i stadskärnan av nya Flemingsberg blir den nya hemvisten för Alfa Lavals 700 medarbetare och för ett nytt högteknologiskt innovationscenter. Uthyrningen innebär en årlig hyra på cirka 54 miljoner kronor och avtalet sträcker sig över 22 år med beräknat tillträde under andra kvartalet 2025.

– Vi är otroligt glada över affären som utgör ännu en stor och viktig milstolpe i vår resa i Flemingsberg. Den första stora kontorsaffären är svårast och nu är den pusselbiten på plats, säger Stefan Dahlbo.

Vår investeringskostnad är cirka 740 miljoner kronor exklusive markförvärv.

Ett bra år – pandemin till trots

Från fastighetsbolag till stadsutvecklare

Så sent som i vår kvartalsrapport för tredje kvartalet 2021 skrev jag att Sverige, efter nära 600 dagar av restriktioner, förhoppningsvis var på väg att lämna pandemin bakom sig och återgå till ett mer normalt liv. Det blev ett bakslag med skärpta restriktioner, men nu äntligen har Sverige öppnat upp. Restriktionerna har tagits bort och våra stadsdelar börjar leva igen. Frågan om covid kommer bli ett permanent återkommande fenomen mer likt den årliga influensan eller om det kommer fler bakslag återstår att se. Och vilka de långsiktiga effekterna av pandemin blir för svensk och global ekonomi blir spännande att följa.

Vad vi emellertid kan se är att, pandemin till trots, så var 2021 ett bra år, både för oss på Fabege och för många av våra kunder. Vi har mött en aktiv hyresmarknad, fått många förfrågningar, haft en positiv nettouthyrning, ökade hyresintäkter, ett stärkt driftsnetto och framför allt, en god värdetillväxt i vår fastighetsportfölj. Samtidigt har våra medarbetare gjort fantastiska insatser och tagit ett stort ansvar och jag tror att vi i det avseendet faktiskt är starkare som organisation nu än innan pandemin.

”Det svåraste med att göra bra affärer, det är att avstå från de dåliga.”
Simon Spies

Året har även präglats av skenande aktiekurser, rekordlåga räntor och kapital som, nästan hysteriskt, letar avkastning. Det har bland annat lett till att många fastighetsbolag värderas kraftigt över substansvärdet av aktiemarknaden. Det vill säga fastigheterna är mer värda på börsen än var för sig. För oss är det därför extra viktigt att ha fullt fokus på vår affär och det vi kan påverka. Att fortsätta utveckla ett sunt bolag, med bra intjäning, stark finansiell ställning och många möjligheter.

”Vi har haft en bra värdestegring under året, marknadshyrorna har gått upp, våra byggrätter har uppvärderats och vi har arbetat aktivt med våra ränteswappar.”

Jag får ofta frågor om möjliga förvärv och om kontorens framtid. Om jag börjar med våra förvärv så har marknaden varit stark och transaktionerna många, i första hand inom bostäder och logistikbyggnader, medan lågavkastande kontorsfastigheter i Stockholm inte har omsatts i någon större utsträckning. Framför allt har det varit och är ont om säljare av centralt belägna fastigheter i Stockholm och Solna och som bekant behövs det både säljare och köpare för att det ska bli affärer. De affärer som gjorts i våra områden har gjorts till väldigt höga nivåer och bygger mer än väl under de värderingar som vi har. Vi har under året varit med och bjudit på ett antal fastigheter och projekt, men inte varit beredda att gå till de nivåer som avslut gjorts på. Vi har därför haft fokus på att fortsätta jobba med våra projekt. Vi ser stora värden i våra framtida projekt och våra aktieägare har, med all rätt, höga förväntningar på långsiktig avkastning. Det utesluter inte att vi är nyfikna på lämpliga objekt. Vi har haft en bra värdestegring under året, där marknadshyrorna har gått upp, våra byggrätter har uppvärderats och vi har arbetat aktivt med våra ränteswappar liksom med återköp av aktier. Vi har resurserna på plats om och när tillfället är det rätta. Jag delar analytikernas tro på en fortsatt stark marknad för kontorsfastigheter i rätt lägen och vi ska finnas med i det spelet.

Det finns naturligtvis utmaningar även för 2022. Arbetet för en sänkt vakansgrad och för ett stärkt kassaflöde blir två viktiga fokusområden för oss under året. Vakansgraden på 10 procent i beståndet är för hög, även om en stor del av den utgörs av anpassningar av ytor där hyresgästerna ännu inte flyttat in. Vi vet också att vi får en vakans när Skatteverket flyttar ut ur fastigheten Nöten i Solna Strand i början av 2022. Arbetet med att anpassa den till fler hyresgäster pågår. Jag är dock inte oroad för mer strukturella vakanser vare sig där eller i vårt övriga bestånd. Vi har lokaler i bra kommunikationsnära lägen och vi har även förstärkt vår uthyrningsfunktion för att säkerställa att vi arbetar långsiktigt och konsekvent.

”Tomorrow belongs to those who can hear it coming.”

David Bowie

Återigen, när det gäller kontorens vara eller icke vara så är jag som alltid övertygad om att de har en framtid, om än i en annan form. De nya kontoren är inte längre bara en plats man går till för att arbeta, utan en plats för möten och gemenskap, en plats som skapar och håller ihop själen i ett företag. Dagens kontor är långt ifrån de kontor för ämbetsmän som fanns för ett par hundra år sedan och de kontor som kallades ”trälhav” på nittonhundratalet. Dagens kontor handlar om flexibla arbetsplatser, smarta och inspirerande samlingsplatser. Därutöver kan det handla om gemensamma mötesytor som kan nyttjas av alla hyresgäster. Coworking-koncept skapar ytterligare flexibilitet precis som vi också ser coliving växa fram som ett alternativ för boende. Utvecklingen har varit på gång länge och är egentligen inget nytt, men den har drivits på ytterligare av pandemin och av det intresse för delningsekonomin som vi ser växa fram. Vår WAW-lösning, där våra hyresgäster vid behov kan arbeta från alternativa kontor för att förenkla livspusslet, är ett exempel på hur vi aktivt kan bidra till ett mer hållbart yrkesliv.

”Det är ganska kul att göra det omöjliga.”
Walt Disney

I slutet av året har vårt förvärv av SHH Bostad AB i oktober väckt uppmärksamhet. För mig innebär förvärvet ett naturligt steg i vår utveckling från fastighetsbolag till en viktig stadsutvecklare. Det är en resa som vi började för ungefär fem år sedan och nu tar vi nästa steg. Vi har under många år haft bostäder i vårt bestånd, men vi har inte fullt ut sett oss själva som stadsutvecklare. Vi har haft bra och framgångsrika samarbeten och joint ventures för att utveckla den delen av beståndet, men har valt att inte gå i främsta ledet. SHH kompletterar vårt kunnande med sin kompetens inom bostäder och samhällsfastigheter och deras projektportfölj passar väl ihop med vår. Det ger oss en genväg in som gör att vi tillsammans kan driva olika projekt, bygga levande och spännande stadsdelar, vara med längre i värdeskapandet och därmed nå en bättre intjäning. Det är sund logik.

”Stockholm, Stockholm stad i världen, Stockholm, Stockholm, världens stad.”
Pugh Rogefeldt

Det finns också de som efter förvärvet av SHH undrat om vi nu ändrar strategi och börjar investera i andra delar av Sverige. Men vi fortsätter att leva för Stockholm. Stockholm är huvudstad, eventstad och en naturlig etableringsplats och knutpunkt för affärslivet, men också en plats där vi bor. Huvuddelen av SHH:s framtida projekt finns, liksom våra egna, i Stockholm och våra drygt 90 fastigheter ligger inom en radie av två mil från Stockholms innerstad. Tillsammans har vi byggrätter för 10 000 bostäder, främst i Solna och Flemingsberg. Det är unikt och utöver det passar SHH:s projekt tidsmässigt mycket bra in med våra befintliga.

Vi får inte glömma bort att basen för vår nuvarande verksamhet ligger i förvaltningen av våra fastigheter med ett sammanlagt värde på ungefär 83 miljarder kronor. Varje dag måste vi vårda och vidareutveckla vårt bestånd. Det är ett dagligt jobb med många små och stora detaljer, men det är också det som ger resultat. Vi vill vara en bra partner som kan växa och utvecklas med kunderna, som förstår deras affär och som kan stötta dem när det behövs. Som nu under pandemin till exempel. Det handlar ofta om att skapa flexibilitet för våra kunder, både när det gäller lokalstorlek, hur lokalerna kan användas och inte minst kontraktstiderna. Helt enkelt att underlätta kundernas vardag varje dag.

Mycket av vårt hållbarhetsarbete sker också på plats ute hos kunderna och hållbarhet är närmast en hygienfaktor idag. Vi måste kunna erbjuda funktionella lokaler i bra fastigheter och i intressanta områden för att vara långsiktigt attraktiva för våra kunder. Och jag är stolt över att säga att vi är bland de bästa i branschen. I slutet av året nådde vi 93 poäng av 100 i GRESB:s (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ranking av över 1 200 fastighetsbolag och deras hållbarhetsarbete. I somras invigdes Skandinaviens första nollenergihotell i Arenastaden och i december utsågs det av Sweden Green Building Council till årets BREEAM-byggnad 2021, också något som vi är stolta över. För övrigt har vi, sedan förra årsskiftet, i princip en helt grön finansiering. I juni tecknade vi Nordens första taxonomianpassade lån som uppfyller EU:s föreslagna kriterier för grön finansiering.

Arbetet med våra projekt fortsätter. Det finns en

30
Regus

”Vårt riktigt stora projekt, är naturligtvis omvandlingen av Flemingsberg.”

fortsatt stark efterfrågan i Arenastaden, där vi bara är halvvägs i vår utveckling och vi fortsätter med färdigställandet av Haga Norra. Där har vi inlett etapp två genom uppförandet av kvarter 1, vilket är det första kontorskvarteret i området och som ska vara klart för inflyttning 2024. Kvarteret innehåller även ytterligare bostadskvarter. I början av 2021 flyttade Bilia in i sina nya lokaler och de lägenheter som vi producerar i området har under året mötts av ett stort intresse.
I Solna Business Park, som har ett fantastiskt kommunikationsläge, fortsätter vi transformationen av knutpunkten till en modern stadsdel med plats för boende och arbete. En liten bit bort, vid Solna Strand, får ett helt kvarter nytt liv på samma sätt. Om jag tittar på innerstaden så tecknade vi i december ett avtal med Convendum, som planerar för en helt ny coworkingarena på Drottninggatan 29. Till sommaren 2022 flyttar Convendum dessutom in i sina nya lokaler på Kungsgatan 9. Uthyrningen i innerstaden har tagit fart igen, vilket är skönt att se.

Vårt riktigt stora projekt, som ligger lite längre fram i tiden, är naturligtvis omvandlingen av Flemingsberg. Sedan tidigare har vi Kungliga Dramatiska Teatern och Kungliga Operan som hyresgäster med inflyttning 2024 och i september tecknade vi ett 22-årigt avtal med Alfa Laval, som blir vår första kontorshyresgäst i området. Fastigheten på 20 000 kvadratmeter blir hjärtat i det vi ser som ett blivande centrum i Flemingsberg – ett centrum som håller ihop området och bidrar till att skapa trygghet och trivsel i hela stadsdelen. Detaljplanearbetet för det hela pågår just nu. Avtalet med Alfa Laval är det största nytecknade hyresavtalet i Sverige 2021 och vi hade under året tre av de 13 största uthyrningarna i landet. För att ytterligare stödja den positiva utvecklingen i Flemingsberg har vi under året inlett samarbete med Läxhjälpen, som arbetar för att fler unga ska uppnå gymnasiebehörighet, och med TalangAkademin för att vi och våra samarbetspartners aktivt ska kunna hjälpas åt att skapa praktikplatser och jobb. Jag ser gymnasiebehörighet och praktik som avgörande för många ungas möjlighet att etablera sig i dagens samhälle och är glad över att vi kan bidra till det. Därtill ska läggas satsningar på en meningsfull fritid.

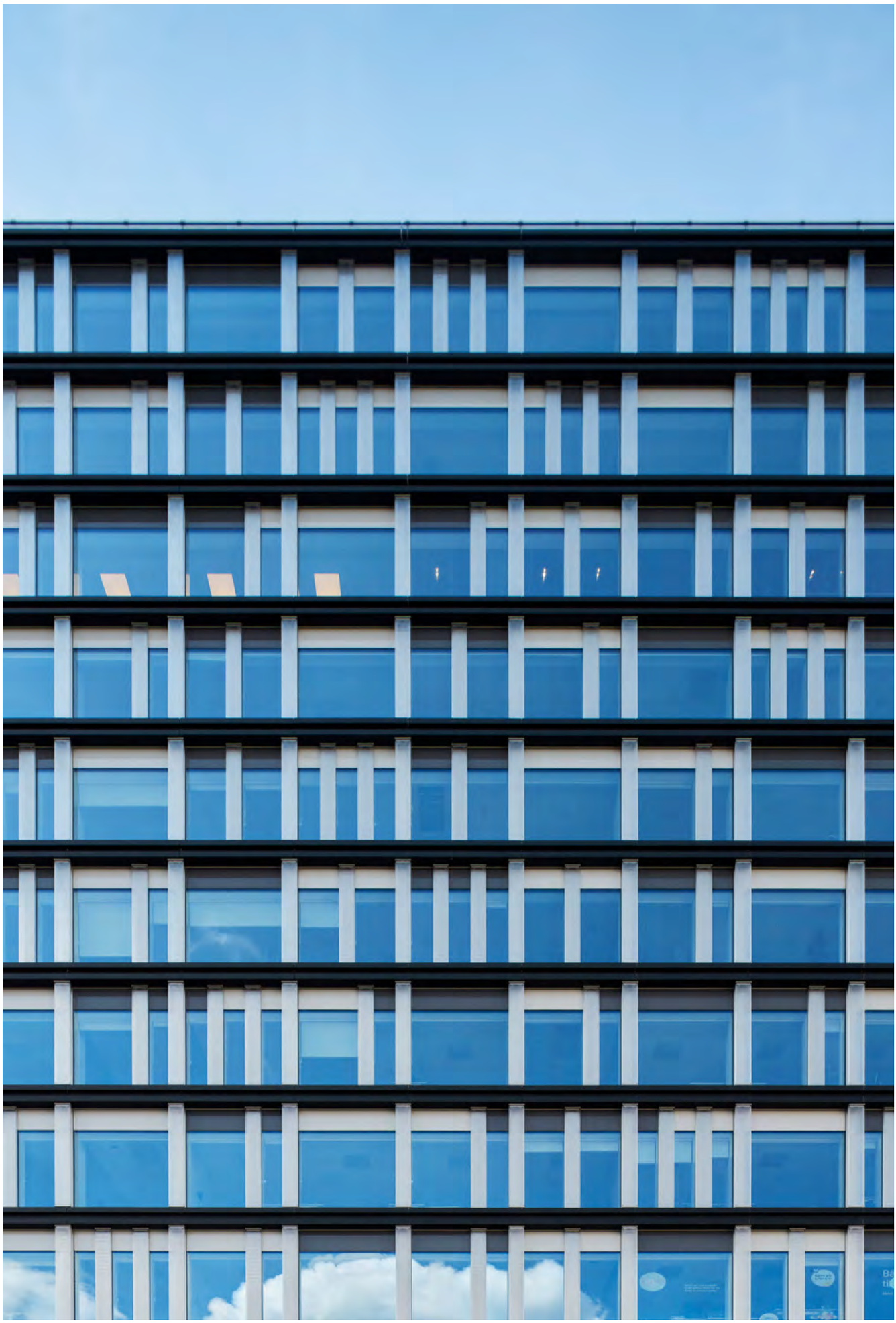
”Om man inte vet vart man ska är alla vägar rätt.”

Lewis Carrol, ur Alice i Underlandet

Sammanfattningsvis känner jag mig förväntansfull inför 2022. Vi står väl rustade och har en stark balansräkning och en stabil kundbas. Vi har välskötta och moderna fastigheter i bra områden och en rad spännande nya projekt på gång. Våra medarbetare är motiverade och kunniga och vår värdegrund SPEAK ger oss en fast punkt att utgå från i det dagliga mötet med våra kunder. Vi fortsätter att bidra till en hållbar och sund samhällsutveckling och till trygga och stimulerande stadsdelar. Allt för att fortsätta skapa aktieägarvärden. Vad som dock kan läggas i den negativa vågskålen är bland annat stigande räntor, fortsatt pandemi och att vi länge haft stora stimulanser på många nivåer samt inte minst politisk oro.

Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare, kunder, samarbetspartners och inte minst ägare för era insatser och ser fram emot ett lika gott samarbete under 2022!

Stefan Dahlbo
Vd och koncernchef



Strategi för tillväxt

Samhälle, företag och människor måste mer än någonsin vara beredda på att ställa om och ändra på invanda beteenden. Vi är en långsiktig partner och stadsutvecklare som känner vår stad väl. Vi kan snabbt och flexibelt anpassa oss och driva utvecklingen efter nya, unika behov vare sig det gäller enskilda kontor, nya tjänster eller att anpassa hela stadsdelar efter nya möjligheter och utmaningar. Genom nyfikenhet, lyhördhet och handlingskraft tar vi sikte på framtiden.

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

Vår 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.

Vår 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.

Vårt löfte

Genom lösningar för ständigt skiftande behov, tar vi hand om helheten.

Hela människan, hela företaget, hela platsen. Hela tiden.

Vi har en stark värdegrundsbaserad företagskultur med högt engagemang och stor stolthet.

Strategi

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

Vi fokuserar främst på kommersiella fastigheter, men tar ansvar för helheten – boende, service samt livet mellan husen.

Vi arbetar aktivt med förädling av fastighetsbeståndet och transaktioner för att ständigt öka potentialen i fastighetsportföljen.

Vägen framåt

När marknader utvecklas och förändras ser vi nya affärsmöjligheter.

Digitalisering, förändrade behov och arbetssätt kommer gynna våra moderna kontor i attraktiva lägen och den flexibilitet vi erbjuder.

I stort och smått fortsätter vi utveckla Stockholmsregionen till en än mer hållbar och klimatsmart plats.

Större fokus på trygghet och social hållbarhet när vi tar ansvar även för bostadsutvecklingen i våra områden.

Mål som styr verksamheten

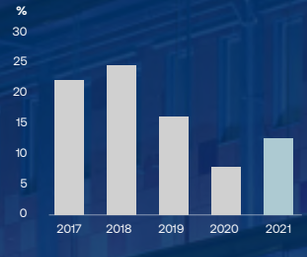
Våra övergripande mål är att i kraft av vår välbelägna portfölj, vår affärsmodell och vår kompetens, skapa och realisera värden för att ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på börsen samt bidra till Stockholms hållbara utveckling och FN:s globala mål.

Finansiella mål

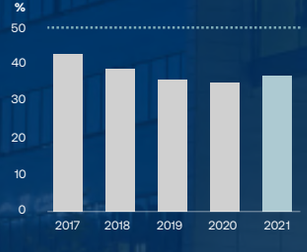
Vår styrelse har beslutat om följande finansiella mål för verksamheten:

- Avkastning på eget kapital. Att uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen
- Belåningsgrad max 50 procent
- Soliditet lägst 35 procent
- Räntetäckningsgrad lägst 2,2 gånger
- Skuldkvot max 13,0 gånger

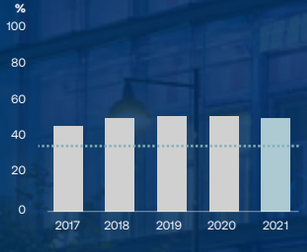
Avkastning på eget kapital



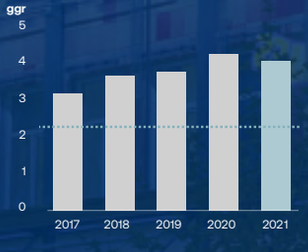
Belåningsgrad



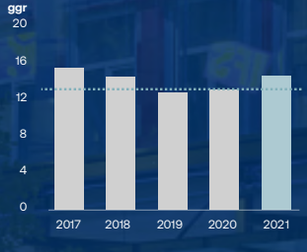
Soliditet



Räntetäckningsgrad



Skuldkvot

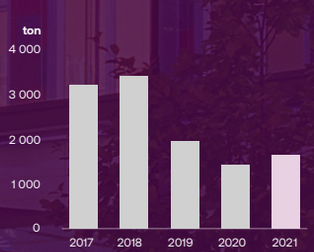


Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmålen är en grundläggande del av vårt strategiska arbete. De syftar till att säkerställa att vi är ett resilient och framtidssäkrat fastighetsbolag, att våra kunder är nöjda och att vi är en av de bästa arbetsgivarna. Våra viktigaste mål är följande:

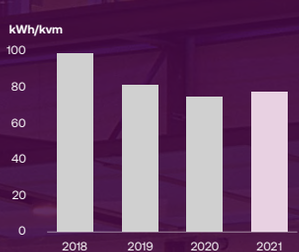
- Vi ska uppnå en klimatneutral förvaltning (Scope 1 & 2) och halvera våra indirekta utsläpp i Scope 3 till 2030 jämfört med 2019
- Samtliga förvaltningsfastigheter ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use nivå Very good
- Alla projektfastigheter certifieras enligt BREEAM-SE nivå excellent
- Energieffektivisering med mål om snitt 77 kWh/kvm Atemp* år 2023
- Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, GPTW 85<

Klimatneutral förvaltning (Scope 1 & 2) år 2030

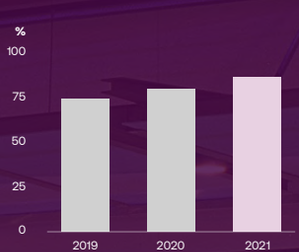


Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta, %

Energianvändning/kvm Atemp i våra fastigheter



Nöjda medarbetare (GPTW)



*Atemp är uppvärmd yta enligt Boverkets definition.

Nya behov ger affärsmöjligheter

Det post-pandemiska arbetslivet ser annorlunda ut. Den digitala transformationen har förändrat förutsättningarna i grunden för många organisationer. Kontoren förblir viktiga, men i en ny roll som mötesplats – en plats för kreativitet, teamkänsla och innovation. Hälsa, välbefinnande och hållbarhet står i fokus och det ställs allt större krav på flexibilitet och service.

Trend 1: En digital transformation som påverkar allt

Trend

Den digitala transformationen förändrar vardagen i grunden och påverkar varje individ, företag och tjänst. Det ställer också helt nya krav på oss som fastighetsägare och stadsutvecklare. Med digitala tjänster kan mycket skötas smidigare i allt från bilpool till beställning av kringtjänster och avtalssignering. Digital teknik öppnar för nya sätt att leva och beteenden förändras. Vi kan arbeta nästan varsomhelst - på resande fot, i hemmet, i en kontorshubb eller på kontor. Vissa arbetsuppgifter sköts mer effektivt på distans och nya kommunikationsvägar skapas. Resandet till och från jobbet minskar samtidigt som vi ser nya utmaningar för både företag och individer. Några saknar samvaron med kollegor. Andra upplever en ökad stress och har svårt med gränssättning mellan arbete och fritid. Lagandan, innovationskraften och företagskulturen kan bli lidande. Klart är dock att modern teknik kommer påverka hur fastigheter byggs och hur lokaler används i framtiden.

WAW
Work Away from Work är vårt kontorshubbskoncept endast tillgängligt för våra kunder. Det är enkelt att via vår app boka en arbetsplats på något av våra WAW-kontor som idag finns i Arenastaden, Stockholms innerstad och Hammarby Sjöstad.

Vår respons

Rätt använd leder ny teknik till ökad produktivitet och lönsamhet, både för oss och för våra kunder. Vi samlar in och analyserar information om våra fastigheter i realtid via ett digitalt fibernätverk och kan på så sätt optimera förbrukningen av el, vatten, kyla och värme. Digitaliseringen hjälper oss att anpassa lokalerna efter behov och att höja säkerheten. Redan nu kan våra kunder snabbt och enkelt ta del av information, göra en felanmälan eller boka plats på något av våra WAW-kontor (Work Away from Work) - ett kontorshubbskoncept tillgängligt för våra kunder. Kundnyttan maximeras och förvaltningen effektiviseras. Vi är övertygade om att kontoren fyller en viktig funktion även framöver. Tillsammans med ett gott ledarskap, fokus på medarbetarnas välmående samt företagets behov av kulturstärkande och lojalitetsbyggande arbete spelar lokalerna en nyckelroll. Vi på Fabege lever som vi lär. Vi är mer produktiva tack vare digitaliseringen och det stärker vårt arbetssätt. På så sätt kan vi inspirera våra kunder att göra detsamma.

Trend 2: Värderingar, välmående och hållbarhet

Trend

De senaste åren har psykosocial hälsa och välbefinnande fått alltmer uppmärksamhet. Hos den yngre generationen är goda förutsättningar för ett hälsosamt och balanserat liv ofta avgörande vid val av arbetsplats. En tilltänkt arbetsgivares värderingar och hållbarhetsarbete är också viktiga faktorer. FN:s klimatmål och Agenda 2030 har bidragit till högre hållbarhetskrav där ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara arbetsplatser är mer eller mindre en självklarhet. Dessutom blir miljöerna utanför kontoren allt viktigare. Omvärlden har inte bara påverkats av pandemin utan också av klimatförändringar, politiska spänningar och ökad polarisering som leder till ökad oro.

Vår respons

Vi arbetar strukturerat med trygghets- och säkerhetsfrågor för att möta och stävja oro och sårbarhet hos individer, företag och fastigheter. Vi utvecklar levande stadsmiljöer med aktiviteter både dag- och kvällstid för att bidra till trygga och upplevelsebaserade mötesplatser. Vårt hållbarhetsarbete bedrivs på bred front med målet att ur alla perspektiv förstå vad som gör en stadsdel hållbar. Alla fastigheter är hållbarhetscertifierade, men vår ambition stannar inte där. Vi arbetar systematiskt och målinriktat för att bidra till en hållbar stad. Vi borgar för en bra arbetsmiljö, både på våra kontor och på annan plats och underlättar för våra egna medarbetare att ta hand om sin fysiska och psykiska hälsa. En inställning vi delar med många av våra kunder. Vi hoppas kunna uppmuntra fler att tillsammans med oss sträva efter samma höga mål och är stolta över att Europas mest hälsosamma arbetsplats finns i vårt bestånd.

Trend 3: Behov av flexibilitet, enkelhet och service

Trend

Det ställs allt större krav på en effektiv resursanvändning och delningsekonomin leder till nya tankesätt och tjänster. Kontorsmarknaden ser en ökad efterfrågan på flexibla kontor och paketerade tjänster. Kontorshubbar och coworking är koncept som tagits fram för att ge företag möjlighet att låta medarbetare checka in på arbetsplatsen vid behov eller dela faciliteter med andra företag. Flexibilitet i avtal och lokalstorlek efterfrågas allt oftare. Det kan handla om kortare avtalstider eller tidsbestämda optioner som gör det möjligt att öka eller minska kontorsytan. För vissa företag är det både attraktivt, ibland till och med avgörande, med omedelbar inflyttning i fullt utrustade lokaler. Önskemål om kringtjänster som smidiga och lättillgängliga logistik- och transportlösningar blir allt vanligare.

Urban Services
Bolaget är ett samarbete mellan oss, Catena och Ragn-Sells för att skapa ett lokalt hållbart logistiknät där leveranser, returhantering och återvinning hanteras i ett gemensamt flöde till och från Arenastaden. Målet är att kunna minska antalet transporter för en renare och tryggare stadsdel.

Vår respons

Våra kunder anser att vi på Fabege är lyhörda och lösningsorienterade enligt den feedback vi fått. Det är en viktig del i vårt arbetsätt när vi hjälper våra kunder att vid behov kunna öka eller minska ytan i sina lokaler. För att möta efterfrågan på olika former av kontorslösningar erbjuder vi både våra kontorshubbar, så kallade WAW-kontor, och mindre kontor där flera hyresgäster delar faciliteter. Vi arbetar aktivt för att förbättra servicen för våra hyresgäster genom olika kringtjänster. Ett exempel är våra projekt för att bidra till hållbara transport- och logistiklösningar i stadsdelarna. Vi utforskar kontinuerligt nya möjligheter kopplat till delningsekonomin och kan med kunden i fokus öka flexibiliteten i såväl avtal som erbjudanden och arbetssätt.

Trend 4: Framtidens kontor ser annorlunda ut

Trend

Det post-pandemiska arbetslivet kommer sannolikt se annorlunda ut. Mycket talar för att verksamhetens art och typ av aktivitet kommer bli alltmer styrande för var arbetsuppgifter genomförs. Tillsammans med högre kostnadskrav kan detta leda till en växande efterfrågan på mindre kontor. Men det kan samtidigt innebära motsatsen med ett större behov av ytor att mötas på där kontoren blir samlingsplatser för kulturbyggande och avstämningar. Det är enklare att samarbeta och bygga teamkänsla i fysiska möten liksom att vara innovativ och driva kreativa processer. Framtidens arbetsplats måste erbjuda miljöer och sociala aktiviteter tillsammans med organisatoriska fördelar som stärker företagskulturen, leder till mer interaktion och flexibilitet samt inte minst en bättre lönsamhet.

Vår respons

Inför och under återgången till kontoren har dialogen med våra kunder intensifierats. Här ser vi en stor variation både vad gäller process och förändrade behov. Vissa företag behöver tid att hitta nya förhållningssätt i spåren av pandemin, andra är tillbaka med i princip full styrka. Oavsett så har många medarbetare saknat den kreativitet, utveckling och gemenskap som kontoren står för. Kontoret är fortsatt en viktig plats, om än i en ny roll. Vi vill vara med och driva den utvecklingen framåt och arbetar nära våra kunder med målet att erbjuda lösningar som tillför värde till affärsverksamheten.

Med vår långa erfarenhet av kontorsutveckling ser vi till helheten och kan stötta våra kunder genom hela processen, från att optimera lokaler och implementera ny teknik till ett förändrat arbetssätt. Vi inser att behoven skiljer sig åt mellan olika kunder och att det inte finns någon standardlösning som passar alla. Men en sak har de flesta organisationer gemensamt: att medarbetarna ska kunna utvecklas och trivas i en hälsosam, kreativ och social arbetsmiljö. Det ska vara enkelt att ta sig till och från arbetsplatsen och vardagspusslet måste fungera.

En dynamisk fastighetsmarknad

Stockholms kontorsmarknad har under många år varit hetast i Europa med ett lågt nettoutbud och hyresnivåer som konstant pekat uppåt. Under pandemin avstannade den positiva utvecklingen till viss del, men i takt med återgången till kontoren har efterfrågan återigen tagit fart.

Med sina traditionellt långa bindningstider har kontorsmarknaden hittills varit relativt trögrörlig. I Stockholm har utbudet under lång tid varit lågt och hyrorna har stadigt klättrat uppåt år efter år, en svit som dock bröts av pandemin. Hacket i kurvan var tillfällig och i spåren av många månaders hemarbete och något lägre efterfrågan har hyresnivåerna återigen börjat stiga.

Högre hyresnivåer och ökat fokus på kvalitet
För vår del har de omförhandlingar som genomförts under 2021 landat på en ökning av hyrorna med 11 procent. I ett identiskt bestånd har hyresnivåerna, efter att ha legat oförändrade jämfört mot året innan, börjat stiga igen. Arbetet med större uthyrningar tar nu något längre tid än tidigare samtidigt som vi ser en ökad kvalitetsmedvetenhet hos intressenterna. En trend som gynnar oss som kan erbjuda en portfölj med moderna miljöcertifierade fastigheter i attraktiva områden.

Flexibilitet och tjänster efterfrågas
Efter en mindre nedgång under 2020 går antalet sysselsatta inom kontorsbundna yrken i Stockholm upp igen för att under 2021 landa på en nivå som tangerar 2019 eller strax däröver. Enligt prognos kommer vi se en fortsatt ökning de kommande åren. Även om det post-pandemiska arbetslivet lär se annorlunda ut, inte minst i Stockholm, kommer kontoret fortsatt ha en viktig roll. En del arbetsgivare ser ökat distansarbete som en möjlighet att minska sin förhyrda yta, samtidigt som andra signalerar att behovet av mer yta ökar i takt med att kontoren mer fungerar som samlingsplatser.

Gemensamt för många arbetsgivare är att de är måna om att tillhandahålla en attraktiv arbetsmiljö för att locka medarbetarna till kontoren. Att skapa en campuskänsla och miljö som stimulerar till möten och kreativitet. Trenden går mot att lägga mer kraft på innehåll och kvalitet snarare än att fokusera på kvadratmeter per anställd. Generellt ser kontorsmarknaden också en ökad efterfrågan på flexibla kontor och paketerade tjänster.

Nya typer av konverteringar
En av orsakerna till att hyresnivåerna i Stockholm stigit under en längre tid är att utbudet varit lågt. Förvisso har det kontinuerligt byggts fler kontor, men vi har också sett ett flertal större konverteringar till hotell och bostäder. En trend som nu mattats av, först för bostäder men också för hotell sett till att marknaden är mer mättad. Här är påverkan från pandemin mer varaktig med ett kraftigt minskat resande, inte minst i tjänsten.

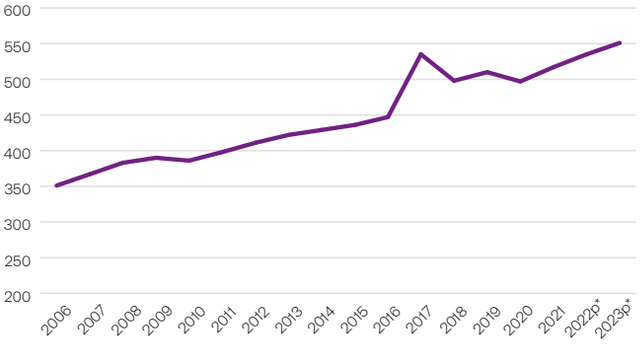
Färre butiker och mer upplevelser

Svensk Handel spår att e-handeln kommer att fortsätta växa och att inom tio år kommer mellan 30 och 40 procent av all detaljhandel ske på nätet. Det skulle innebära att mellan 6 000 och 10 000 butiker kan komma att försvinna till år 2030. Lokaler i bottenvåningar kommer då att behöva fyllas med andra publika verksamheter. Framöver kommer vi sannolikt därför få se några av Stockholms handelsplatser och köpcentrum konverteras till andra verksamheter inom till exempel nöje och kultur eller offentlig service.

Alla fastighetsägare påverkas av den här utvecklingen och vi har en tydlig strategi för de stadsdelar där vi är stora ägare. Vi tar ansvar för helheten och där är Haga Norra ett av de tydligaste exemplen. Här bygger vi en helt ny stadsdel där vi lägger stor vikt vid husens bottenvåningar och ger plats för aktiviteter som är attraktiva både för boenden, arbetande och besökare. I samtliga av våra områden arbetar vi målmedvetet med att stärka livet mellan husen genom att skapa mötesplatser och bra service.

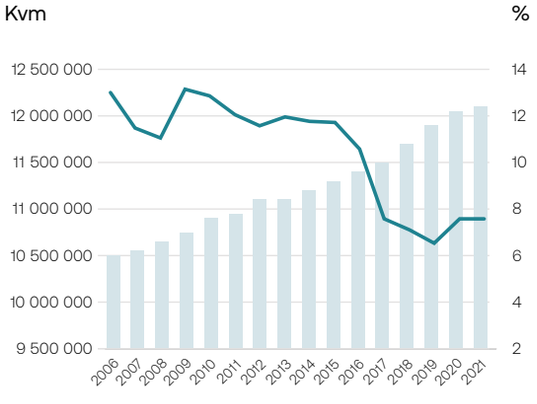
Kontorssysselsättning*

Antal kontorsanställda i Stockholm



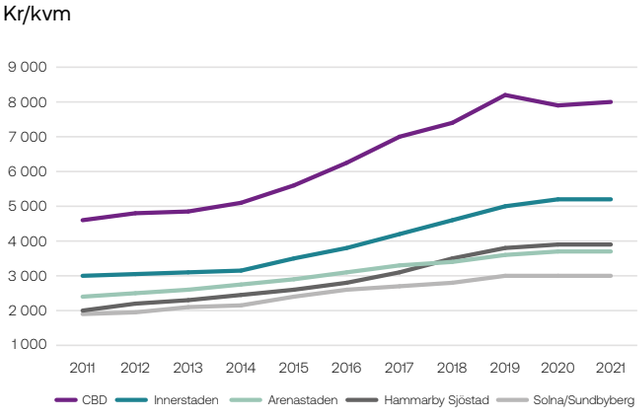
Källa: SCG och Catella
* Prognos för året

Kontorsstock och vakans



Källa: Cushman & Wakefield

Hyresutveckling



Källa: Cushman & Wakefield

Stockholms kontors-marknad fortsatt stark

Pandemin till trots tror Anders Hansén, Head of Occupier på CBRE, och Anders Elvinsson, Head of Valuation & Strategic Advisory på Cushman & Wakefield, att Stockholm de närmsta åren kommer ha en positiv utveckling på kontorsmarknaden. Skillnaden mellan bra och dåliga produkter och delmarknader kommer dock bli tydligare.

Under de senaste åren har det varit en relativt sund kontorsmarknad i Stockholm då det inte byggts så mycket på spekulation. Hur ser ni på det framöver?
Anders Hansén: Jag har hyresgästperspektivet och som hyresgäst tycker jag inte marknaden har varit så sund. Den hyresuppgång vi sett jämfört med andra städer i Europa har varit exceptionell i Stockholm och i CBD (central business district) framför allt. Vakanser i CBD var innan pandemin 1,5-2 procent vilket gör att det blir en svår marknad som hyresgäst. Men även svårt för fastighetsägare att kunna möta kundernas förändrade behov. Det blir svårt att flytta om och följa en hyresgäst. Tycker fortfarande att det är säljarens marknad för bra produkter och jag ser att det kommer fortsätta vara så framåt eftersom det inte kommer byggas så mycket. En skillnad nu från för ett par år sedan är att då gick nästan allt att hyra ut och nu är det en större differentiering i hyra och vakans mellan bra och dåliga produkter.

”Skillnaden mellan bra och dåliga produkter och delmarknader kommer bli tydligare.”

Anders Elvinsson: Det kommer vara stor skillnad mellan bra och dåliga kontorsbyggnader, men också mellan bra och dåliga delmarknader. Delmarknader som sticker ut med ett gott serviceutbud, moderna kontorsbyggnader, bra kommunikationer – områden som gör att jag som anställd hellre åker in till jobbet än jobbar hemifrån – kommer fortsatt vara heta. Som arbetsgivare vill vi i mångt och mycket att personalen ska vara på plats för det bygger kultur och lag på ett helt annat sätt än när personalen jobbar hemifrån. Så i de mer perifera lägena där det är svårt att ta sig från exempelvis söder till norr eller där du inte kan gå ut och ta en trevlig lunch, AW, träna eller handla tror jag det kommer bli tuffare. De flesta delmarknader där det uppförts nya kontorsbyggnader de senaste åren och där det planeras att förtätas ytterligare uppfyller redan dessa krav. Ett exempel är Arenastaden, men det finns ytterligare exempel på delmarknader som attraherar hyresgäster så som Hammarby Sjöstad och Marievik. I och med att de uppfyller kraven för en attraktiv stadsdel så bedömer jag att de kommer gå fortsatt väldigt starkt, precis som Stockholm CBD.

Ser ni en trend i att retaillokaler kommer konverteras till kontor i CBD för att öka kontorsutbudet?
Anders Hansén: Det ser jag inte som en så stor risk eller möjlighet. Som arbetsgivare vill du, precis som Anders var inne på, att personalen ska vilja komma in till kontoret och då krävs det att kontoret är attraktivt och ofta kanske inte retailytor lämpar sig så bra som kontor. Retaillägen en trappa upp kan kanske i större utsträckning bli kontor.

Anders Elvinsson: I och med att det tillkommande utbudet av kontor i Stockholm CBD under de närmaste åren är försvinnande litet och efterfrågan fortsatt är god så bedömer jag att vi kommer få ytterligare retaillokaler som konverteras till kontor.

Kommer vi se en konvertering av kontor till bostäder i sämre förortslägen?
Anders Elvinsson: Jag tror att det är viktigt att blanda upp kontorsmarknader som ligger lite off och i princip är döda kvällstid. Att rädda dem genom att skapa bostäder i området eller flytta bort kontoren helt och hållet från dessa områden genom att både riva och konvertera för att skapa bostäder.

→
Anders Elvinsson
Head of Valuation & Strategic Advisory
Cushman & Wakefield

→→
Anders Hansén
Head of Advisory & Transaction Services Occupier
CBRE

Anders Hansén: Ja det finns områden som till exempel Kista som skulle må bra av en uppblandning, men det krävs relativt mycket för att konvertera. Kostnaden blir väldigt hög.

Hur ser ni på yta och hyresnivåer post corona?
Anders Hansén: Det har blivit mer differentierade hyror. Kvaliteten på lokalen och delmarknadens attraktivitet är avgörande. I USA talas det om half the portfolio – twice the experience. Upplevelsen var på tapeten även innan pandemin, det vill säga att det ska finnas bra incitament för att åka in till kontoret, men det har blivit än viktigare nu. En del företag kommer dra ner antalet arbetsplatser men ofta behövs ändå samma storlek på lokalen.

Anders Elvinsson: Vikten av att ha en plats att samlas på och utgå ifrån kommer fortsatt att vara väldigt viktigt för företag och deras framgång. Det kommer visa sig dumsnålt att försöka spara pengar genom att få medarbetare att arbeta ännu mer hemifrån. Lokalkostnaderna är generellt sett knappt en tiondel av lönekostnaderna så bolagen borde behålla ytan och snarare utforma kontoren så att de verkligen blir en attraktiv plats att vara på. Skapa möjligheter för flera olika typer av möten och flexibla arbetsytor. Företag kommer troligtvis att kommunicera att det är tillåtet att arbeta hemifrån en till två dagar i veckan. Odla ett tålamod redan nu om du tänkt ta bilen till kontoret tisdag, onsdag och torsdag när pandemin är över för du kommer inte vara ensam på vägen. Dessa veckodagar kommer kontoret vara i princip lika fullt av liv som innan pandemin och kapaciteten att husera medarbetarna måste bibehållas.

Anders Hansén: Tidigare var i snitt runt 70 procent av personalen på kontoret varje dag, men nu efter pandemin är det snarare runt 50 procent. Problemet är att företagen fortfarande har en topp mitt i veckan och det blir efter den kontoret behöver dimensioneras om det är valfritt för medarbetarna när de får vara på kontoret.

Hur ser ni på hyresnivåerna framåt i Stockholm? Vilka områden kommer ha bäst utveckling?
Anders Elvinsson: Indexhöjningen i oktober på 2,8 procent tror jag kommer ge viss effekt på marknadshyrorna då företagen vänjer sig vid att betala en högre hyra från 2022. Det kommer dock vara stora skillnader mellan bra och dåliga lokaler och bra och dåliga delmarknader. Bra lokaler i bra lägen kommer fortsatt vara eftertraktat. Majoriteten av de kontorsbundna företagen i Stockholm går fortsatt starkt och lokalkostnaden är knappast deras största problem.

Anders Hansén: CBRE Researchs prognos för de kommande fem åren är en snittökning på cirka fem procent per år. I Europa förväntas endast London växa mer när det kommer till hyresutveckling. Det som kan krympas och besparas som en pandemieffekt kommer ätas upp av att den kontorsbaserade arbetskraften ökar. Vi är helt enkelt fler och fler som behöver ett kontor att gå till och det är små möjligheter att kunna tillskapa nya ytor i centrala Stockholm.

> ”Odla ett tålamod redan nu om du tänkt ta bilen till kontoret tisdag, onsdag och torsdag när pandemin är över för du kommer inte vara ensam på vägen.”

Kommer någon sektor att vara extra stark och ta upp mycket yta?
Anders Hansén: IT, Tech, start ups och gaming. Vi är extremt starka inom de områdena i Stockholm. Det är delvis det som gjort att hyrorna har dragit i väg i Stockholm då vi har många sådana bolag som växer extremt mycket. Dessa bolag är beroende av att rekrytera de bästa och då behöver de sitta i bra lägen och är villiga att betala det som krävs för att ha kontor där.

Kommer Stockholm fortsatt vara hett?
Anders Hansén: Ja absolut.

Anders Elvinsson: Stockholm är idag Nordens huvudstad och jag tror att Stockholm fortsatt kommer vara en stark marknad över tid. Men det finns orosmoln och det är till exempel att det är svårt att hitta bostad och infrastrukturen norr till söder är inte optimal och då kan det finnas andra städer som kan lämpa sig bättre för utländska aktörer att etablera kontor i. Så det bygger på att Sverige fortsätter att producera talanger och att det fortsatt är attraktivt för talanger att stanna kvar eller flytta hit.

Stadsutveckling

Genom vår stadsutveckling är vi på Fabege med och påverkar samhällsutvecklingen i de stadsdelar där vi har vårt fokus och ägande. Här har vi möjlighet att ta ansvar för helheten och genom att arbeta långsiktigt och hållbart kan vi skapa bra förutsättningar för såväl boende, arbetande som besökare. Vårt engagemang sträcker sig bortom de enskilda huset. Det omfattar platsen, innehållet, miljön och framför allt människan.

Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholms innerstad och nummer ett på kontorsmarknaden i våra övriga sex områden. Vi står stadigt i vårt ursprung med fokus på kommersiella fastigheter och vi har i år tagit ännu ett steg i vår stadsutvecklingsstrategi via vårt förvärv av SHH Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag inriktat på bostäder och samhällsfastigheter.

Vi ska skapa levande stadsdelar
Med förvärvet, i kombination med vår övriga portfölj, får vi större möjlighet att gå längre i utvecklingskedjan vad gäller bostäder. Vi kan ta ett större ansvar för utvecklingen och uppförande även av bostäderna i våra stadsdelar. Det leder till fler människor i rörelse under fler av dygnets timmar. En stadsdel med liv och rörelse under större delen av dygnet ger ökat underlag för service, ökad trygghet och en attraktivare miljö.

Charlotte Liliegren, Chef Stads- och Fastighetsutveckling
”Genom förvärvet av SHH kan vi nu ta ett helhetsansvar över våra stadsdelar och skapa än mer attraktiva områden.”

Med långsiktighet och kunden i fokus bygger vi Stockholm

Vi investerar också i livet mellan husen och tar ansvar för att det finns tillgång till både grönområden, restauranger och service.

Vi arbetar aktivt med sociala hållbarhetsfrågor. Ett exempel är Pep Parkerna som vi byggt i Solna i samarbete med Generation Pep i syfte att inspirera till lek och rörelse i vardagen.

Vi är också engagerade i såväl Läxhjälpen som TalangAkademin i Flemingsberg liksom ett flertal andra värdeskapande samarbeten.

Vi har en tydlig strategi för vår fastighetsportfölj med ett bestånd samlat i kluster som via våra attraktiva lägen knyter ihop Stockholm från Arenastaden i norr till Flemingsberg i söder. Alla våra områden är och kommer att bli allt viktigare knutpunkter för framförallt spårbunden trafik. Det möjliggör för våra kunder att vara en del av hela den regionala arbetsmarknaden.

Vi arbetar långsiktigt och är delaktiga i hela utvecklingsprocessen – från planering via projekt till förvaltning – vilket Haga Norra är ett tydligt exempel på. Här utvecklar vi en hel stadsdel från grunden, en grön oas med det pulserande citylivet inpå knuten. Vi kan ställa tuffa energi- och klimatmål redan från start som exempelvis att våra byggnader i Haga Norra delvis kommer byggas av återvunnet material.

Vi ska minska vårt klimatavtryck i varje led

Att den globala uppvärmningen är en av vår tids största utmaningar blev ännu tydligare via den senaste IPCC-rapporten som kom i augusti 2021. Som stor fastighetsägare har vi både en skyldighet och en möjlighet att minska vårt klimatavtryck i alla led, inklusive indirekta koldioxidutsläpp i projektutvecklingen. Vi arbetar aktivt med att effektivisera energianvändningen och öka användningen av förnybar energi.

För att kvalitetssäkra en hållbar utveckling använder vi ofta metodiken Citylab vid stadsutveckling och certifierar alltid våra fastigheter enligt BREEAM. Systemen stödjer oss i arbetet med FN:s 17 globala hållbarhetsmål.

Våra områden

Vi finns på ett begränsat antal delmarknader i Stockholm och är största fastighetsägare i samtliga områden, förutom i innerstaden. Det gör att vi kan ta ett helhetsansvar för områdena – inte bara för husen utan även för livet mellan husen och satsa stort på social hållbarhet.

Stockholm

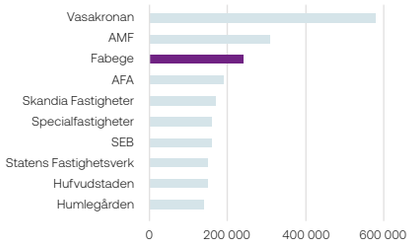
Fortsatt stor efterfrågan på dynamisk marknad
Det är en självklarhet för oss att vara en del av Stockholms hett efterfrågade fastighetsmarknad med möjlighet att erbjuda lokaler båda innanför och strax utanför tullarna. I innerstaden är efterfrågan på kontorslokaler konstant och intresset sprider sig till närliggande stadsdelar som till exempel Hammarby Sjöstad.

Om några år, med den blå tunnelbanelinjen fullt utbyggd, tar resan från city till Sjöstaden fyra minuter. Här expanderar vi och våra markanvisningar är betydande. I innerstaden kan vi genom att förädla våra äldre fastigheter möta våra kunders behov av större flexibilitet samt via en omfattande nybyggnation erbjuda en växande portfölj.

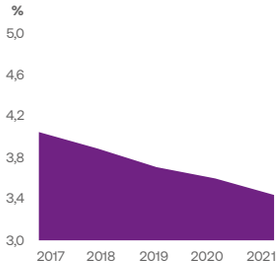
Innerstaden

Vår position på kontorsmarknaden **3**

Största fastighetsägarna (kvm)*



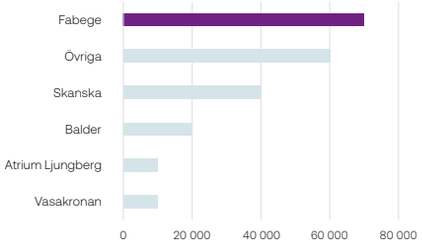
Avkastningskrav



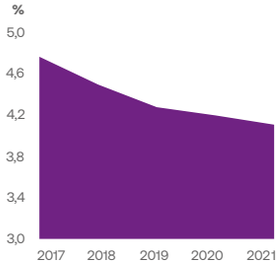
Hammarby Sjöstad

Vår position på kontorsmarknaden **1**

Största fastighetsägarna (kvm)*



Avkastningskrav



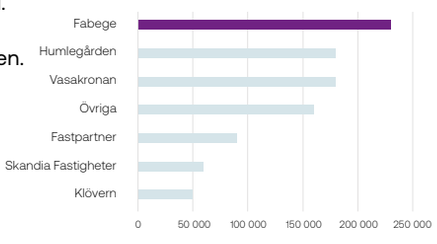
Solna

Tre stadsdelar under utveckling
Med nationalarenan i fotboll, universitetssjukhus med världsledande forskning och Skandinaviens största galleria är Solna en av Stockholms mest dynamiska kommuner. Vi finns främst i stadsdelarna Arenastaden, Solna Business Park och Haga Norra - tre starka varumärken med sin egen särprägel. Arenastaden är redan idag ett framgångsrikt stadsutvecklingsprojekt, men det betyder inte att vi har slagit av på takten. Här kommer vi att bygga bostäder, men också utveckla fler kontor. I Solna Business Park ska kontorsytorna fördubblas inom en tioårsperiod och ett stort antal lägenheter byggas. I Haga Norra har vi kommit en bra bit på väg att utveckla en hel stadsdel från grunden.

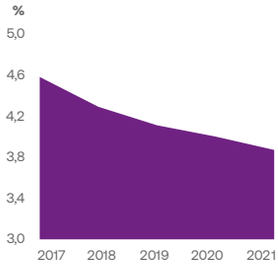
Arenastaden, Haga Norra, Solna Business Park

Vår position på kontorsmarknaden **1**

Största fastighetsägarna Solna/Sundbyberg (kvm)*



Avkastningskrav



*Källa: Cushman & Wakefield

Flemingsberg

Ett område i stark tillväxt
I Flemingsberg är ett nytt näringslivskluster på väg att växa fram. Förutom att vi har tecknat avtal med Kungliga Dramatiska Teatern, Kungliga Operan och Alfa Laval har vi också Huddinge kommuns uppdrag att påbörja detaljplanen för en ny stadskärna. Den regionala obalansen mellan Stockholms norra och södra delar är på väg att jämnas ut och vi är stolta över att vara en del av Sveriges kanske viktigaste stadsutvecklingsprojekt. Flemingsberg är redan idag, med bland annat Karolinska Institutet och Södertörns högskola i spetsen, en viktig mötesplats för innovationer, samverkan och hållbarhet. Under de närmaste åren kommer vi att utveckla ett större antal nya kontor samt bostäder i området.

540 Tkvm

Våra totala byggrätter i Flemingsberg, fördelat på 268 000 kvm kontor och 272 000 kvm bostäder

Stockholm
Innerstaden

Kontorsmarknaden i Stockholms innerstad lyckas år efter år behålla sin attraktionskraft och den är fortfarande störst i Norden. Vi är stolta över att vara en av de största fastighetsägarna på marknaden som vi känner väl och ständigt förnyar och utvecklar tillsammans med staden.

31 Mdkr
Fastighetsvärde

323 Tkvm
Uthyrningsbar yta

27 st
Antal fastigheter

Viktigt att finnas i händelsernas centrum

Med ett utpräglat Stockholmsfokus är det en självklarhet för oss att äga attraktiva fastigheter i Stockholms innerstad. Det är här nya trender föds, hyresnivåerna är höga, vakanserna få och kassaflödet stabilt. Det är även en fördel att kunna erbjuda lokaler både innanför och utanför tullarna till potentiella kunder.

Vårt bestånd i innerstaden svarar för 37 procent av vårt fastighetsvärde. Det är sällan objekt kommer ut på marknaden och det finns en konstant efterfrågan på väl belägna objekt. Men även en robust marknad kräver anpassningar och lyhördhet inför nya tiders arbetssätt och kundernas förändrade behov.

Värdehöjande investeringar
I vår portfölj ingår flera äldre byggnader på Norrmalm, Östermalm och Kungsholmen, men vårt bestånd präglas främst av moderna kontor och butiker runt Kungsgatan och Drottninggatan.

Under året har vi påbörjat projektering och rivningsarbeten i Bocken 39 på Kungsgatan 9. Ett förädlingsprojekt som kommer tillföra värde, både för hyresgästen Convendum och för oss. I juli 2022 flyttar de in i en fastighet präglad av nordisk klassicism. De 7 400 kvadratmetrarna kommer hysa coworking-ytor, hybridkontor och premiumkontor samt ett café. Gym finns redan i huset. Detta är Convendums största etablering hittills och vår investering beräknas till 200 miljoner kronor. Utöver detta flaggskepp tecknade Convendum avtal om att öppna ytterligare en arena för coworking hos oss i Regeringskvarteren, nämligen på Drottninggatan 29. Tillträde sker i juni 2023.

I beståndet finns också kvarteret Glädjen 12 vid Stadshagen som byggs om till ett nytt modernt kontor. I juni flyttade Electrolux Professionals in med huvudkontor, showroom och demonstrationskök och under sommaren tecknades ett sjuårigt avtal med Elgiganten om 2 300 kvadratmeter. Inflyttning är i september 2022 och vi räknar med att investera totalt 177 miljoner kronor.

Ovanlig möjlighet till nyproduktion
Tack vare vår markanvisning vid Sveaplan får vi framöver en enastående möjlighet till nyproduktion i innerstaden. Totalt handlar det om 9 000 kvadratmeter kontor. Vi äger sedan tidigare välkända Wenner-Gren Center samt tre andra fastigheter på Sveavägen. Det betyder att vi på sikt kan vara med och skapa en förlängning av innerstaden mot Solna.

En attraktiv stadsmiljö skapas av de människor som vistas i och befolkar den och det behövs goda förutsättningar för möten i det offentliga rummet. I innerstaden är vi involverade i flera spännande utvecklingsprojekt tillsammans med ett flertal andra aktörer. Ett exempel är den framtida förvandlingen av Gamla Brogatan, inspirerad av Carnaby Street i London.

Oskar Sköld, marknadsområdeschef
”Transaktionsmarknaden och hyresmarknaden visar att Stockholms innerstad behåller sin starka attraktionskraft och ställning som Nordens ledande fastighetsmarknad.”

Potentiella byggstarter kontor

2022	2023	2024	2025
0 kvm	0 kvm	0 kvm	48 000 kvm

Potentiella byggstarter bostäder

2022	2023	2024	2025
0 kvm	0 kvm	0 kvm	6 000 kvm

Stockholm
Hammarby Sjöstad

Det har hunnit gå 30 år sedan Stockholms stad på allvar började planera för bostäder och kontor i det gamla industriområdet vid Hammarby sjö. Någon OS-by blev det aldrig, men väl en plats som sjuder av entreprenörsanda och kreativitet och där hållbarhet sätts i främsta rummet.

8,1 Mdkr
Fastighetsvärde

136 Tkvm
Uthyrningsbar yta

11 st
Antal fastigheter

Eftertraktad stadsdel fortsätter att växa

Under de närmaste åren kommer vi expandera i och ytterligare utveckla Hammarby Sjöstad. Och vi är inte ensamma. Det finns en stor potential för fortsatt exploatering i området. Efterfrågan är stor på såväl nya kontor som på fler bostäder. Hammarby Sjöstad är en levande stadsdel där närheten till vattnet, den dynamiska miljön och bra förbindelser lockar allt fler företag.

Ett attraktivt område och läge
Det är många företag och människor som slagit sig ner och trivs i området. Moderna byggnader som samsas med äldre förädlade industrifastigheter där gatubredd och hushöjder inspirerats av den klassiska innerstadens mönster ger området en alldeles egen atmosfär. Det finns gott om restauranger, flera skolor och servicen är väl utbyggd. Tack vare närheten till Nackareservatet, Hammarbybacken och Eriksdalsbadet finns rekreation, motion och naturupplevelser inpå knuten.

Redan idag går det snabbt och enkelt att ta sig till och från Hammarby Sjöstad via buss, tvärbana eller med pendelbåten som går till Nybrokajen och Södermalm. När arbetet med att förlänga tunnelbanans blå linje till Nacka är klart, kommer området bli än mer attraktivt då det blir möjligt att ta sig till Hammarby Sjöstad från T-centralen på fyra minuter samtidigt som det blir smidigare att ta sig mellan Hammarby Sjöstad och Stockholms södra och östra delar.

Fastigheter med det lilla extra
Flera av Hammarby Sjöstads landmärken ingår i vårt bestånd så som Luma som är en av funktionalismens viktigaste byggnader i Stockholm där bland annat Carnegiebryggeriet är inhyst och Trikåfabriken 9 där påbyggnaden i trä rymmer toppmoderna kontor. Med förra årets förvärv av fastigheten Påsen 1 kan vi dessutom fortsätta möta efterfrågan på kontor med en alldeles egen prägel, här i form av en industribyggnad med höga grundkvalitéer.

Under åren har områdets arkitektur prisats och Hammarby Sjöstad blev tidigt ett internationellt riktmärke när det kommer till hållbara städer. Stockholms stad har genom åren ställt hårda miljökrav på byggnader, tekniska installationer och trafikmiljön. Stadsdelen fick redan från start både ett eget miljöprogram och ett eget kretslopp.

Stärkt position med nya markanvisningar
Tack vare en växande portfölj och betydande markanvisningar kommer vi tillsammans med Stockholms stad och andra aktörer, vara med och påverka stadsutvecklingen i Hammarby Sjöstad under lång tid framöver. Hösten 2020 kom vi överens med Stockholms stad om markanvisningar på Korphoppet 5 och i augusti 2021 för Korphoppet 6 och Korphoppet 7. Alla tre fastigheter ingår i det pågående detaljplanearbetet för området Sjöstadshöjden som ska knyta ihop Hammarby Sjöstad med Hammarbyhöjden. Här ska ett nytt stadsrum växa fram med bostäder, kontor, hotell och torg. Byggrätternas storlek slås fast under planarbetet, men bedöms bli cirka 55 000 kvadratmeter.

Per Tyrén, marknadsområdeschef
”Genom förvärv kan vi fortsätta utveckla Hammarby Sjöstad, vilket gör att det på sikt kommer bli en naturlig förlängning av innerstaden.”

Potentiella byggstarter kontor

2022	2023	2024	2025
13 000 kvm	21 500 kvm	27 000 kvm	0 kvm

Potentiella byggstarter bostäder

2022	2023	2024	2025
0 kvm	0 kvm	0 kvm	0 kvm

Solna
Arenastaden

Arenastaden är inte bara en av Stockholms mest attraktiva stadsdelar, utan också ett framgångsrikt stadsutvecklingsprojekt. Bostadsbyggandet börjar ta form, fler kontor ska färdigställas, ännu ett hotell har välkomnat sina första gäster och de 14 miljoner besökarna årligen ska bli fler.

21,6 Mdkr
Fastighetsvärde

335 Tkvm
Uthyrningsbar yta

26 st
Antal fastigheter

Ett stadsutvecklingsprojekt som inte slår av på takten

På mindre än tio år har ett slitet industriområde förvandlats till en hub för affärer, nöjen och shopping. Tempot är fortsatt högt och det redan väletablerade varumärket Arenastaden kommer att fyllas med ännu fler värden. Under året invigdes House of Choice, Skandinaviens första nollenergi-hotell som även utnämndes till årets BREEAM-byggnad av Sweden Green Building Council. Med sina 2 400 kvadratmeter solceller på fasad och tak är hotellet världens mest solcellstäta. Dessutom försörjs byggnaden med kyla och värme från värmepumpar som laddar och hämtar energi från borrhålslager.

På god väg mot blandstaden
Fler bostäder är planlagda med målet att skapa en blandstad med mycket aktivitet även efter arbetstid. Detaljplanearbetet pågår för fullt för kvarteren Kairo och Farao vid Solna stations södra entré och den framtida tunnelbanestationen. Med målsättningen om en förbättrad stationsmiljö kommer helt nya omgivningar ta form. Gatukorsningar kommer breddas, husens höjd liksom deras fasader och kulörer varieras. Totalt handlar det om 15 000 kvadratmeter bostäder och 76 000 kvadratmeter kontor. Sedan tidigare finns även planlagda byggrätter för bostäder och kontor utmed Dalvägen.

Arenastaden lockar allt fler mindre företag
Genom att tillföra fler bostäder blir området mer robust och diversifierat. Fler och fler mindre och medelstora kunder söker sig hit i takt med att marknaden blir mer mogen och utbudet av kontorslösningar mer varierat. Det är få stadsdelar som kan erbjuda ett liknande serviceutbud med Nordens största shoppingcentrum och en nationalarena nästgårds. Med sin närhet till Råstasjön och Hagaparken är det nära till naturupplevelser och enkelt att ge sig ut på en joggingrunda eller lunchpromenad. I Arenastaden och Huvudsta finns också de uppskattade Pep Parkerna vars syfte är att inspirera till lek och rörelse i vardagen.

Under första kvartalet 2022 kommer fastigheten Poolen 1 färdigställas. Av totalt 28 000 kvadratmeter är merparten redan uthyrt till Tietoevry. I huset finns, utöver kontor, restaurang och yogastudio även Solna stads nya simhall. Vår investering bedöms sluta på drygt 1 miljard kronor.

Taxonomi-anpassat lån och hållbarhet i fokus
Som första bolag i Norden tecknade vi i juni ett taxonomianpassat lån med säkerhet i fastigheten Signalen 3, ICA:s huvudkontor.
För att uppnå kraven för ett taxonomilån har vi genomfört en omfattande analys kring eventuella risker för fastigheten utifrån pågående klimatförändringar. Det innebär materiella klimatresiliensrisker såsom översvämningar, markerosion, värmelaster och kraftiga väderfenomen som stormar. Därutöver har fastigheten utrustats med ett system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning samt erhållit en energideklaration på nivå A, vilket endast 1,2 procent av kontorslokalerna i Sverige hade uppnått vid utgången av 2021.

Sanel Hasic, marknadsområdeschef
”Vi står inför en spännande tid i Arenastaden och är bara halvvägs. Vi planerar att starta flera bostadsprojekt som kommer göra området ännu mer attraktivt och levande.”

Potentiella byggstarter kontor

2022	2023	2024	2025
15 000 kvm	43 000 kvm	11 000 kvm	45 000 kvm

Potentiella byggstarter bostäder

2022	2023	2024	2025
27 000 kvm	15 000 kvm	11 000 kvm	17 000 kvm

Solna
Haga Norra

I Haga Norra växer en unik stadsdel fram. Inte bara för att den knyter ihop Stockholms innerstad med Arenastaden utan också för dess atmosfär. Området kommer kantas av tidlös arkitektur som flirtar med den industriella känslan med stora spröjsade fönster, tidlöst material och återbrukat tegel med patina. Här får gatulivet ta plats, gärna dygnet runt.

3,1 Mdkr
Fastighetsvärde

23 Tkvm
Uthyrningsbar yta

3 st
Antal fastigheter

En attraktiv stadsdel med egen prägel börjar ta form

Vi bygger stadsdelen Haga Norra från grunden. Ett stadsutvecklingsprojekt med stark miljöprofil där arkitekturen fångar det bästa från sekelskiftet, men i modern tappning. Där flexibiliten är bärande i samtliga projekt. Under början av 2021 tog projektet form på allvar när vårt allra första hus blev inflyttningsklart.

Bilia först på plats
Första hyresgäst i området var Bilia med sitt kontor och toppmoderna showroom. Ett drygt halvår senare flyttade bostadsrättsinnehavarna in i de 115 lägenheter som utgör första etappen av tre i det lägenhetsprojekt vi har utvecklat i ett Joint Venture med Brabo. Totalt blir det 418 lägenheter i denna etapp. Större delen av lägenheterna är redan sålda.

I november påbörjades nästa skede med uppförandet av vårt första kontorskvarter som omfattar 26 700 kvadratmeter kommersiella lokaler fördelat på åtta våningar. Här kan vi erbjuda hela huset till en enda hyresgäst. Alternativt låta så många som åtta företag dela på ett våningsplan. Huset står klart i början av 2024.

Nästa steg omfattar cirka 20 000 kvadratmeter kontor med möjlig inflyttning 2025. Den totala investeringen för första kontorskvarteret beräknas till 1,4 miljarder kronor inklusive förberedande markarbeten för bland annat framtida anläggning av parker och torg.

Satsar på bottenvåningarna
Vi lägger stor vikt vid utformningen av husens bottenvåningar i området. Här möter det bästa från sekelskiftets tidlösa arkitektur dagens arkitektur för att skapa en levande och attraktiv miljö. Den nya omsorgsfullt utformade huvudgatan kommer ge plats åt gatuhandel, aktivitetsytor och uteserveringar. Det första kontorskvarterets entréplan blir på 2 000 kvadratmeter med plats för såväl restauranger som gym och cykelgarage.

Energi- och klimatmålen är högt ställda för Haga Norra. Våra fastigheter kommer delvis byggas av återvunnet material, ha en klimatsmart uppvärmning och taken förses med både solceller och sedum. Med sin närhet till Wijnbladsparken och med alla grönskande gator och torg kommer Haga Norra när det är färdigbyggt vara en plats som Stockholm tidigare saknat. En grön oas med det pulserande citylivet alldeles runt knuten.

Ali Ranji, chef produktion stadsdel
”Energi- och klimatmålen är högt ställda för stadsdelen. Våra fastigheter kommer delvis byggas av återvunnet material och stadsdelen har en klimatsmart uppvärmning.”

Potentiella byggstarter kontor

2022	2023	2024	2025
32 000 kvm	22 000 kvm	0 kvm	0 kvm

Potentiella byggstarter bostäder

2022	2023	2024	2025
0 kvm	32 000 kvm	20 000 kvm	5 000 kvm

Solna

Solna Business Park

Redan på 1950-talet ansågs området vara attraktivt tack vare sin närhet till järnvägen. Idag huserar några av Sveriges största varumärken i Solna Business Park och omvandlingen från ett bra kontorsområde till en modern stadsmiljö är i full gång.

9,7 Mdkr
Fastighetsvärde

218 Tkvm
Uthyrningsbar yta

10 st
Antal fastigheter

Från kontorsområde till modern stadsmiljö

Solna Business Park ligger i Stockholms bästa kommunikationsläge näst efter Stockholms central. Vi är den största fastighetsägaren och är nu redo att ta nästa steg och göra verklighet av vår vision för området. Inom loppet av en dryg tioårsperiod ska kontorsytorna fördubblas, ett stort antal lägenheter byggas, parker rustas upp och cykelbanor och promenadstråk anläggas.

I mars tecknade vi tillsammans med Skanska ett markanvisningsavtal omfattande cirka 150 000 kvadratmeter mark som sträcker sig från Solna Business Park och in i Huvudsta. Här planeras för en omfattande stadsutveckling i samband med att Mälarbanan byggs ut och delar av järnvägen läggs i en tunnel. För vår del handlar det om 52 000 kvadratmeter kontorslokaler och 10 000 kvadratmeter bostäder. Köpeskillingen uppgår till cirka 900 miljoner kronor som kommer att erläggas till Solna stad i takt med att de nya stadskvarteren uppförs.

Flyttad pendeltågsstation möjliggör expansion
Vi har dessutom sedan tidigare en principöverenskommelse med Solna stad både om kommande förvärv och projektutveckling av ett flertal fastigheter. När pendeltågsstationen i Sundbyberg grävs ner och flyttar söderut hamnar en av uppgångarna i Solna Business Park. Här, i anslutning till den nya stationsuppgången, kommer ett flertal byggprojekt att initieras. Först ut är Sliparen 1, ett 25 000 kvadratmeter stort kontorshus med möjlig projektstart under 2022. Dessutom är ett flertal andra ombyggnadsprojekt i gång och detaljplaner börjar vinna laga kraft, bland annat för en första etapp med bostäder omfattande cirka 300 lägenheter.

Det finns flera skäl till att Solna Business Park har goda förutsättningar att utvecklas till en urban stadsdel. T-centralen är bara sju minuter bort med pendeltåget, området har en arkitektur med bibehållen industrikaraktär som kommer blandas upp med ny spännande internationell arkitektur samt kontrasten mellan bolag, myndigheter, kultur och bostäder kommer skapa en dynamisk atmosfär. Dessutom finns flera restauranger, två hotell, utmärkta möjligheter att motionera och bra shopping inom räckhåll. Med tanke på alla stora förändringar kommer vi se till att området förblir attraktivt under hela processen så att nuvarande hyresgäster fortsätter att trivas.

Ny park invigd
Under året invigdes en helt ny aktivitetspark baserad på FNs agenda 2030 och de globala hållbarhetsmålen. Under sommaren visade ännu en konstnär upp sina verk på Street Gallery – en konstutställning i gatumiljö som bjuder på överraskande innehåll.

Susanna Elvsén, marknadsområdeschef
”Målet är att förvandla Solna Business Park till en mer levande stadsdel med en större mix av bostäder, kontor och service.”

Potentiella byggstarter kontor

2022	2023	2024	2025
65 000 kvm	28 000 kvm	14 000 kvm	0 kvm

Potentiella byggstarter bostäder

2022	2023	2024	2025
0 kvm	30 000 kvm	0 kvm	45 000 kvm

Huddinge
Flemingsberg

Med hela människan i centrum växer den nya tidens Flemingsberg fram. Här skapas inte bara en attraktiv stadsdel med internationell prägel utan också förutsättningar för integration och hållbarhet.

1,9 Mdkr
Fastighetsvärde

69 Tkvm
Uthyrningsbar yta

6 st
Antal fastigheter

Här växer den nya tidens samhälle fram

Väletablerade institutioner som Karolinska Institutet och Södertörns högskola tillsammans med goda kommunikationer och politisk vilja har lagt grunden för att utveckla området. Redan idag är avtal tecknat med tre starka varumärken som kommer att flytta till Flemingsberg i form av Kungliga Operan, Kungliga Dramatiska Teatern samt Alfa Laval.

Ett av Sveriges viktigaste stadsutvecklingsprojekt
I början av året tecknades ett markanvisningsavtal med Huddinge kommun om att möjliggöra cirka 225 000 kvadratmeter byggrätter varav 195 000 kvadratmeter blir kommersiella ytor och resterande 30 000 kvadratmeter blir bostäder. Vi har i samband med detta fått kommunens uppdrag att påbörja detaljplanen för den nya stadskärnan, vilket innebär ännu en milstolpe i Sveriges största och kanske viktigaste stadsutvecklingsprojekt.

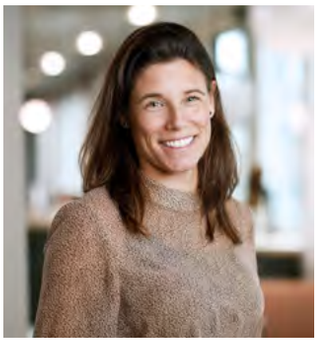
Som följd av en successiv etablering av ett näringslivskluster växer behovet av handel, utökad service och fler bostäder. Vilket i sin tur påskyndar den sociala utvecklingen. På sikt kommer Flemingsberg bidra till att jämna ut den regionala obalansen mellan Stockholms norra och södra delar.

Välrenommerade och långsiktiga hyresgäster
Under 2020 förvärvade vi den centralt belägna fastigheten Regulatorn 2 och vi tecknade vårt första stora hyresavtal med Kungliga Operan och Kungliga Dramatiska Teatern för deras ateljéer, verkstäder och repetitionssalar. I juni vann detaljplanen laga kraft. Första spadtaget togs i februari 2022 och beräknad inflyttning är i juni 2024.

Nästa stora hyresgäst som valt Flemingsberg och oss är Alfa Laval. Med sina drygt 20 000 kvadratmeter är det 2021 års största kontorsuthyrning i Sverige. Avtalet löper på 22 år och när de cirka 700 medarbetarna flyttar in 2025 är det 60 år sedan denna verksamhet bytte adress senast. Vår investering beräknas uppgå till 740 miljoner kronor exklusive markförvärv.

Ett större ansvar för stadsutveckling
Flemingsberg är redan på god väg att bli nästa stora mötesplats för innovationer, samverkan och hållbar utveckling. Vårt engagemang sträcker sig bortom förvärv, detaljplaner och avtal. Vi arbetar aktivt med sociala hållbarhetsfrågor och har bland annat inlett samarbeten med både stiftelsen Läxhjälpen i Flemingsberg och med TalangAkademin i syfte att fler elever ska uppnå gymnasiekompetens samt att det skapas fler praktikplatser och jobb.
Vi har startat BID Flemingsberg (Business Improvement District) för att utveckla området med fokus på platsutveckling, utemiljö och social hållbarhet.

Boende i området idag kommer att involveras i den framtida stadsutvecklingen. Som en naturlig del av utvecklingen i Flemingsberg ingår att minska barriärer mellan Flemingsbergs olika områden och stärka kopplingarna mellan och inom de olika delarna. Stadscentrum ska utgöra navet i Flemingsberg och där planeras det bland annat för mötesplatser och ett nytt resecentrum. Dessa är viktiga delar för att kunna förverkliga visionen om ett stort antal boende, arbetande och besökare i området. Vi deltar tillsammans med Huddinge kommun och Södertörns högskola i ett forskningsprojekt för området finansierat av Vinnova, vars målsättning är att skapa en inkluderande stadsmiljö.



Therese Friedman, Marknadsområdeschef
”Under året har vi tagit stora steg framåt i det som är ett av Sveriges största utvecklingsprojekt genom nya markanvisningsavtal och kundkontrakt.”

Potentiella byggstarter kontor

2022	2023	2024	2025
22 000 kvm	0 kvm	30 000 kvm	20 000 kvm

Potentiella byggstarter bostäder

2022	2023	2024	2025
15 000 kvm	0 kvm	0 kvm	15 000 kvm

Vi expanderar på bostads-marknaden

I oktober förvärvade vi SHH Bostad. Ett viktigt led i strategin att optimera och förädla värdet på vår portfölj med bostadsbyggrätter. Med förvärvet följer ett flertal väl placerade byggrätter tillsammans med värdefull kompetens genom en organisation med genomförandekraft inom bostäder och samhällsfastigheter.

Ett förvärv för framtiden
SHH Bostad är ett fastighetsutvecklingsbolag som sedan 2010 färdigställt över 40 fastighetsprojekt, både hyresrätter och bostadsrätter, men även vård- och omsorgsboenden och skolor. Med SHH Bostad som helägt dotterbolag tar vi ett mer långtgående ansvar som stadsutvecklare i Storstockholm. Dessutom får vi tillgång till en större palett av projekt som vi kan driva i egen regi. Vi förstärker därmed våra möjligheter att skapa bra förutsättningar för en levande och attraktiv stadsdel för såväl arbetande, boende som besökare.

Bra komplement till byggrättsportföljen
Av SHH Bostads 200 000 kvadratmeter bostadsbyggrätter finns cirka två tredjedelar i Storstockholm. Det ger ett bra komplement till vår redan befintliga portfölj med över 500 000 kvadratmeter i framför allt Solna och Flemingsberg. Med dedikerad kompetens och erfarenhet inom bostadsutveckling kan vi fortsätta att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Det leder i sin tur till fler människor i rörelse och ökad trygghet. SHH Bostads övriga projekt är belägna i starkt växande regionstäder i Sverige.

På så sätt kompletterar portföljerna varandra väl, så väl geografiskt som sett till genomförandetid. Produktionsstarten för SHH Bostads byggrätter ligger något närmare i tiden än Fabeges bostadsprojekt. Ett flertal av bolagets bostads- och skolprojekt planeras byggstarta under 2022/2023. SHH Bostads målsättning framåt är att utveckla och förädla Fabeges portfölj av bostadsbyggrätter i Stockholm, samtidigt som man avser att växa genom förvärv och genomförandet av fler lönsamma bostadsprojekt.

SHH Bostad har koll på kundernas behov och vanor och kan vara följsamma inför en samtid under ständig förändring. De värden som vi skapar i våra stadsdelar har idag lika stor attraktionskraft på bostadsköpare som på företag och deras medarbetare.

Fredrik Alvarsson, VD SHH Bostad AB
”SHH Bostad har en väl dokumenterad och stark historik av att framgångsrikt genomföra ett stort urval fastighetsutvecklingsprojekt. Med Fabege som ägare ser vi fram emot att bidra med kompetens och kapacitet för ansvarsfull och kundnära utveckling av bostadsprojekt, äldreboenden och skolor.”

289 st
Produktionsstartade boenden 2021

98 %
Försäljningsgrad boenden i produktion

821 Mkr
Fastighetsvärde

712 st
Färdigställda bostäder 2021

8 st
Projekt i produktion vid året slut

200 Tkvm
BTA exploateringsfastigheter

Hållbarhet

Vi ligger i framkant med vårt ambitiösa hållbarhetsarbete. Genom detta arbete bidrar vi till ett hållbart Stockholm där vi utvecklar och förvaltar stadsdelar, fastigheter och lokaler. Vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv för att stärka våra stadsdelar som upplevelsebaserade mötesplatser där hälsa, bekvämlighet, trygghet och trivsel får ett stort utrymme. Vi behöver också hitta nya sätt att öka attraktionskraften och välbefinnandet i och kring våra fastigheter med ett så litet klimatavtryck som möjligt.

Vi arbetar för att främja livskvaliteten i våra stadsdelar. Upplevelser, servicetjänster, lärande, kultur, jämlikhet och god hälsa är viktiga beståndsdelar i vårt arbete. Vi strävar också efter att hantera de utmaningar som är av särskild betydelse för vår bransch: trygga stadsrum för alla människor, jämlika byggarbetsplatser, uppfyllda klimatmål samt att minska korruption och öka efterlevnad av mänskliga rättigheter. Under året har vi lagt extra fokus på den sociala hållbarheten och arbetat och planerat för att minska ojämlikheten i de områden där vi är verksamma.

Vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala ansvar tar avstamp i Parisavtalets 1,5-gradersmål och FN:s globala hållbarhetsmål. Vårt hållbarhetsarbete är väl integrerat i hela verksamheten och varje dag ska vår organisation, i stort som smått, bidra till att Stockholmsregionen blir en än mer hållbar plats.

Mia Häggström, hållbarhetschef
”Vi vill göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma, bland annat genom att bidra till att barn och unga får en bra skolgång, en meningsfull fritid och i förlängningen en väg in på arbetsmarknaden.”

Livskraftiga städer och samhällen

FN:s Agenda

Agenda 2030 och vår roll i det större sammanhanget

FN:s Agenda 2030 är vägledande i arbetet för att den globala utvecklingen ska vara långsiktigt hållbar. Genom en kraftsamling kring de 17 globala målen ska världens länder till år 2030 bland annat ha förverkligat mänskliga rättigheter för alla, jämställdhet och ett varaktigt skydd för vår planet. Här har näringslivet en viktig roll att spela, inte minst bygg- och fastighetssektorn.

Vi ser att det finns starka synergier mellan målen och därför sätter vi ett större fokus på de områden där de väsentligaste utmaningarna för vår verksamhet finns, nämligen mål **3**, **7**, **9**, **10**, **11** och **12**. Vi har under året lagt ett större fokus på FN:s mål nummer **10**, ”Minskad ojämlikhet”. Vi har på ett mer strukturerat sätt arbetat med och planerat för att minska de sociala ojämlikheterna i våra stadsdelar.

Vårt ambitiösa hållbarhetsarbete har lett fram till att aktiviteter kopplade till flera globala mål numera är integrerade i våra verksamhetsprocesser. Det gäller exempelvis vårt arbete för ”God hälsa och välbefinnande”, mål 3. Ett målområde som sedan länge är en självklar och naturlig del av vår vardag.

Mål 13, ”Bekämpa klimatförändringarna”, ser vi som en direkt konsekvens av vårt arbete med mål 9, 11 och 12. Därför är de senare målen prioriterade för att effektivt hantera alla dessa utmaningar. Vi vet att vårt arbete har inverkan på samtliga 17 hållbarhetsmål och att det finns synergimöjligheter mellan miljö, sociala värden och ekonomi. Vi är dock ödmjuka inför det stora omställnings-arbete som kvarstår exempelvis gentemot mål 13.

Vårt hållbarhetsramverk

Vi är ledande på kontorsmarknaden i Stockholm och har goda möjligheter att bidra till en hållbar utveckling i de stadsdelar där vi har ett stort ägande. Vi tar ett betydande ansvar för helheten och arbetar brett med klimatfrågan och medverkar till ökad hälsa, trivsel och trygghet i våra stadsdelar. Detta gör vi genom att tillföra intressanta och oväntade inslag i vardagen som skapar liv mellan husen. Vi kopplar grön finansiering till hållbarhetscertifierade byggnader och investeringar samt arbetar för en långsiktigt hälsosam och god stad för dem som vistas där. Vi tar en aktiv roll och ser till hela området. Hela tiden.

Stadsdelar

Exempel på våra mål

- Hållbarhetsprogram för varje stadsdelsprojekt
- Underlätta aktiviteter för hälsosam livsstil
- Skapa en lockande stadsmiljö som knyter samman och skapar gemenskap
- 100 % köpt förnybar energi

Aktiviteter 2021

- Startade BID Flemingsberg (Business Improvement District) för att utveckla området med fokus platsutveckling, utemiljö och social hållbarhet
- Invigning av aktivitetspark i Solna Business Park – 17 globala hållbarhetsmål i en park
- Utredde energisystemlösningar med noll- eller minusutsläpp på stadsdelsnivå

→ *Läs mer på sidan 48–49*

Fastigheter

Exempel på våra mål

- Klimatneutral förvaltning (Scope 1 & 2) samt halvering av indirekta utsläpp (Scope 3) till 2030
- 100 % miljöcertifierat fastighetsbestånd
- Energiprestanda 35 kWh/kvm Atemp vid nyproduktion och 77 kWh/kvm Atemp i genomsnitt för hela förvaltningsbeståndet

Aktiviteter 2021

- Alla projekt över 20 Mkr klimatdeklarerades
- Skandinaviens första nollenergi-hotell utnämndes till årets BREEAM-byggnad
- Genomförde klimatresiliensanalys av samtliga förvaltningsfastigheter i Arenastaden, Solna Business Park och innerstaden

→ *Läs mer på sidan 50–52*

Medarbetare

Exempel på våra mål

- Låg sjukfrånvaro
- Nöjda medarbetare med ett långsiktigt mål att nå förtroendeindex >90 %.

Aktiviteter 2021

- Individuell utvecklingsplan
- Utrustning för hemmakontor
- Digitala träningsaktiviteter
- Aktiv kommunikationsplan, externt och internt, med anledning av pandemin
- Digitala konferenser och utbildningar

→ *Läs mer på sidan 54–57*

Leverantörskedja

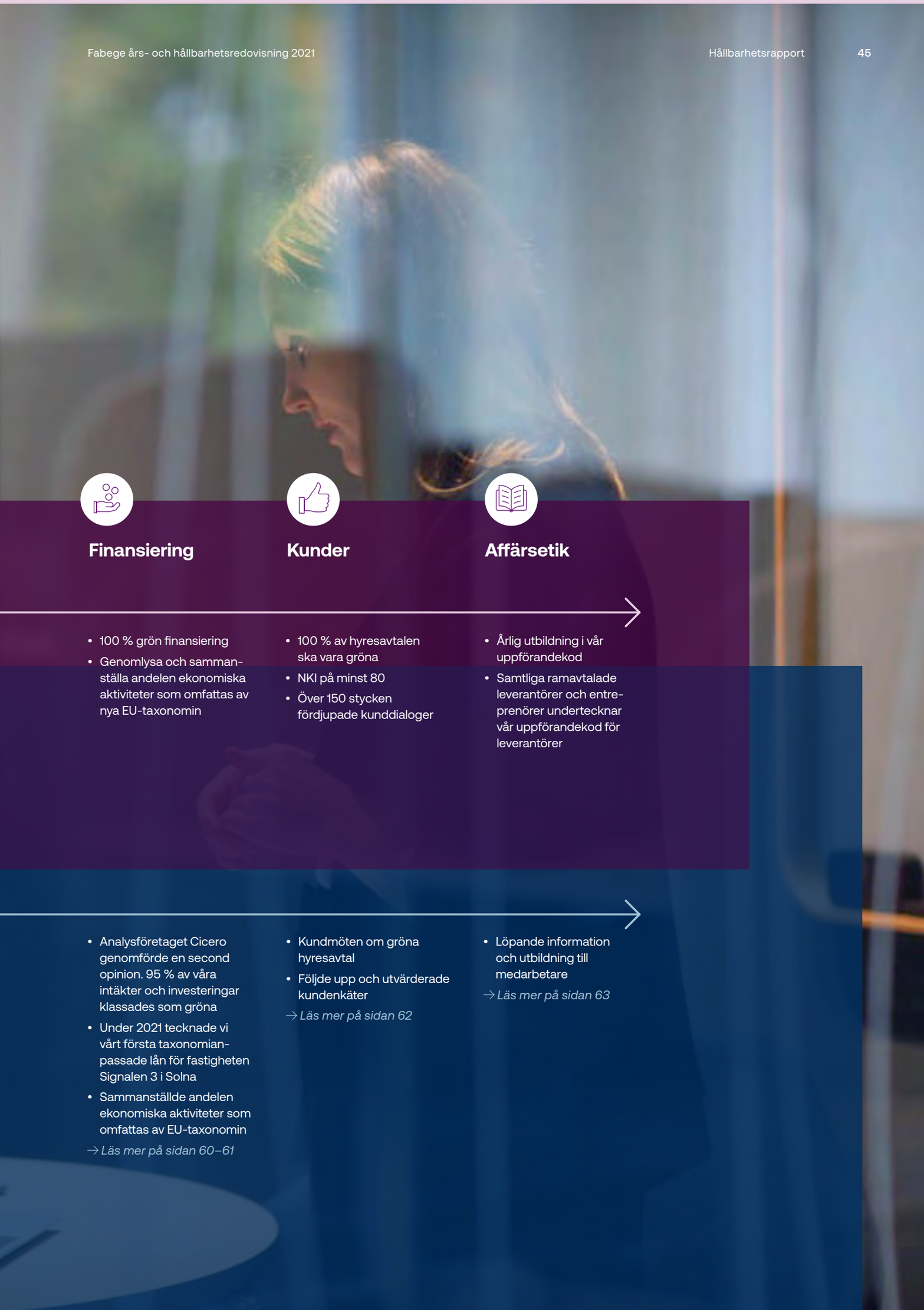
Exempel på våra mål

- 100 % av ramavtalade leverantörer är hållbarhetsgranskade
- Skapa ett branschgemensamt system för löpande uppföljning av uppförandekoden

Aktiviteter 2021

- Implementation av ett digitalt verktyg för granskning av fastighetsbranschens leverantörskategorier
- 100 % av våra strategiska leverantörer är hållbarhetsgranskade, 44 stycken
- Hållbarhetsgranskning av entreprenörer för projekt över 50 Mkr innan produktionsfas inleds

→ *Läs mer på sidan 58–59*



Finansiering

- 100 % grön finansiering
- Genomlysa och sammanställa andelen ekonomiska aktiviteter som omfattas av nya EU-taxonomin

- Analysföretaget Cicero genomförde en second opinion. 95 % av våra intäkter och investeringar klassades som gröna
- Under 2021 tecknade vi vårt första taxonomianpassade lån för fastigheten Signalen 3 i Solna
- Sammanställde andelen ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin

→ *Läs mer på sidan 60–61*

Kunder

- 100 % av hyresavtalen ska vara gröna
- NKI på minst 80
- Över 150 stycken fördjupade kunddialoger

- Kundmöten om gröna hyresavtal
- Följde upp och utvärderade kundenkäter

→ *Läs mer på sidan 62*

Affärsetik

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

- Löpande information och utbildning till medarbetare

→ *Läs mer på sidan 63*

2017

Minskat klimatpåverkan (Scope 1 & 2) med 96 % sedan 2002

100 % eldriven servicebilsflotta

100 % av nyproduktion och större ombyggnationer certifieras enligt BREEAM-SE

2018

Tre nya aktivitetsparker byggs i Solna tillsammans med Generation Pep

800 000 m³ geoenergilager värmer medarbetarna i Tidningshuset

2019

100 % av förvaltningsfastigheterna miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use

Topplacering i GRESB, då vi rankas högst i kategorin kontor norra Europa

ICA:s kontor i Arenastaden utses till årets BREEAM-byggnad

Vår väg framåt för den hållbara staden

Vi tog tidigt strategiskt modiga beslut vilket gjort att vi idag ligger i framkant i branschen. Vi var först av alla svenska fastighetsbolag att nå 100 procent grön finansiering 2020 och 2021 tecknade vi Nordens första taxonomianpassade lån. Vi har högt ställda mål för år 2030 och genom att fortsätta ta modiga beslut är vi övertygade om att vi kommer uppnå dem.

2020

Anslutna till Science Based Target Initiative

Först ut bland svenska fastighetsbolag att nå 100 % grön finansiering

SEB:s kontor i Arenastaden utses till Europas hälsosammaste fastighet

2021

Skandinaviens första nollenergi-hotell ”House of Choice” utses till årets BREEAM-byggnad

Projekt inom social hållbarhet i Flemingsberg; Läxhjälpen, TalangAkademin och BID Flemingsberg

Nordens första taxonomi-anpassade lån

Mål 2025

Klimatavtryck Scope 3 20 % reduktion/kvm BTA mot 2019

Klimatresiliens-analyser genomförda på samtliga fastigheter och åtgärder implementerade

Mål 2030

Egen solcells-produktion motsvarande 2,5 kWh/kvm Atemp

Klimatneutral förvaltning

Klimatavtryck (Scope 3) 50 % reduktion/kvm BTA i byggprojekt mot 2019

Vår hållbarhetsstrategi som är antagen av styrelsen sträcker sig till 2030 och syftar till att styra företaget mot en hållbar utveckling.

Hållbarhetsmålen i korthet:

- Vår förvaltning ska vara klimatneutral 2030 vilket mäts kg CO_2e/kvm
- År 2030 ska vi ha minskat vår klimatpåverkan i byggprojekt genom att livscykelanalysen påvisar på en halvering av kg CO_2e/BTA jämfört med 2019
- Vår finansiering ska fortsatt vara 100 % hållbar och grön
- 100 % av våra ramavtalade leverantörer ska granskas utifrån bolagets Uppförandekod för leverantörer, policys och internationella konventioner
- Vi ska fortsatt fokusera på social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar
- Vi vill 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
- Vi ska placera oss på listan över Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett index om minst 85 % GPTW (Great Place To Work)

Stadsdelar

Hållbar stadsutveckling

Vår syn på hållbar stadsutveckling: Hela människan, hela företaget, hela platsen. Hela tiden. Vi har goda möjligheter att bidra till en hållbar utveckling i de stadsdelar där vi har ett stort ägande. Vi tar ansvar för helheten, från förvärv och detaljplaner via trygghetsskapande åtgärder i den fysiska miljön till sociala initiativ.

Vi både vill, kan och ska vara drivande i utvecklingen av en hållbar stad. Tack vare en tydlig strategi för vår fastighetsportfölj med ett bestånd samlat i kluster, kan vi vara med och påverka hela stadsdelar. Genom långsiktig planering och goda relationer med kunder, kommuner och entreprenörer är vi aktivt med och utvecklar Stockholm.

Hållbara transporter

För att underlätta för våra kunders medarbetare att resa mer hållbart installerar vi kontinuerligt laddplatser för elbilar i både fastigheter och gatumiljöer. Dessutom består hela vår serviceflotta av elbilar. I Arenastaden deltar vi, genom vårt delägda bolag Urban Services, i projektet Last Mile Logistics tillsammans med Ragn-Sells och Catena. Projektets syfte är att fossilfritt och tyst samtransportera varor och avfall in i och ut ur stadsdelen. Centralt för initiativet är att skapa en samlastningscentral där alla leverantörer lämnar och hämtar paket. Paket som ska till butiker och kontor i området körs sedan ut med miljöfordon på ett samlat och strukturerat sätt. Bilarna som används för transporter inom området ska i så stor utsträckning som möjligt vara elbilar.

Framtidsäkrad elförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholmsregionen. 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. Nya ledningen som säkerställer större inmatning till stamnäten dröjer och det finns ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten för att undvika effektbrist.

Även om vi idag inte påverkas av en effektbrist kan vi vara med och bidra till att minska belastningen och på så sätt framtidssäkra näten. Därför är vi bland annat anslutna till Stockholmflex, 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.

Att optimera vårt effektuttag är sedan flera år ett prioriterat område för oss, dels utifrån ett kostnadsperspektiv men framförallt sett till vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Ju högre effektuttag desto större behov av el vid ett och samma tillfälle, vilket i sin tur leder till ökad risk för ökade koldioxidutsläpp givet behovet av fler samtida energikällor.

Utöver vårt arbete med eleffekt har vi under lång tid arbetat med effektuttagen för våra övriga energikällor. Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är att begränsa kyleffekten i alla våra fastigheter för att jämna ut kylbehovet och på så sätt få ett lägre effektuttag. Även på värmesidan balanserar vi behoven. När det krävs ett stort varmvattenuttag kan vi tillfälligt dra ner värmen i radiatorerna. Åtgärder som på sikt kan minska belastningen på klimatet utan att påverka kvaliteten för våra kunder.

Trygghetsskapande åtgärder

Den fysiska miljöns utformning har stor påverkan på hur vi lever våra liv och på vårt välbefinnande. Genom att sociala värden tillsammans med ekologiska och ekonomiska värden prioriteras kan vi skapa ett hållbart samhälle. När vi stärker och prioriterar sociala värden i den fysiska miljön kan vi skapa bättre förutsättnngar för integration, tillgång till bra bostäder, arbetsplatser, nöje, kultur, folkhälsa och en känsla av trygghet.

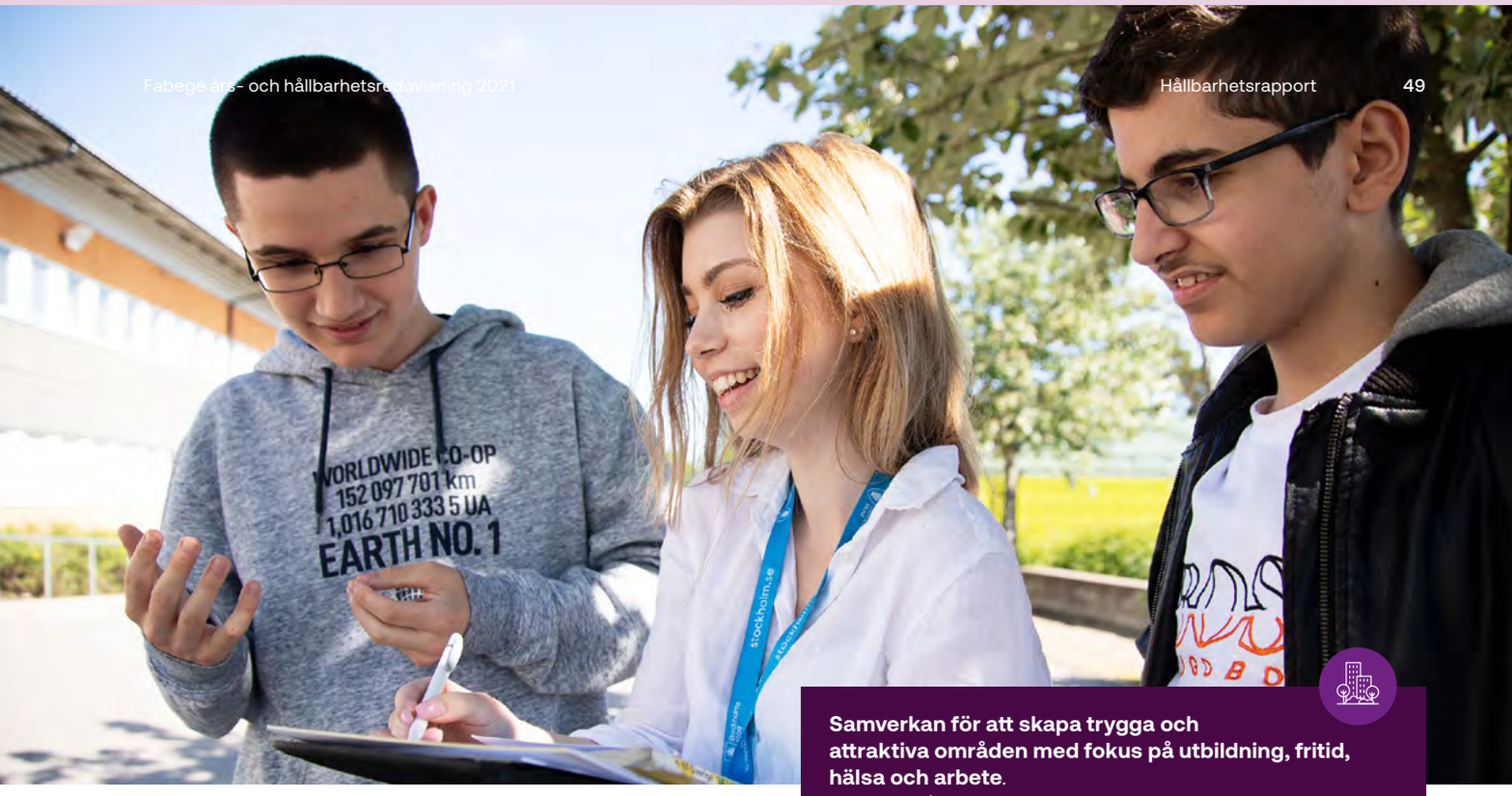
Även den digitala transformationen påverkar varje individ, företag och tjänst och innebär att det ställs helt nya krav på oss som fastighetsägare och stadsutvecklare. Med digital teknik kan mycket skötas smidigare och leda till ökad produktivitet och lönsamhet och ger oss dessutom möjlighet att öka säkerheten för våra kunder. Via ett digitalt fibernätverk samlar vi in och analyserar information om våra fastigheter i realtid. Det innebär att vi via vår bemannade driftcentral kan ta emot och agera på felanmälningar och larm dygnet runt. Detta är en service som successivt byggs ut genom att fler och fler fastigheter är direktuppkopplade med skalskyddslarm och brandlarm samt så småningom med kameror.

Vi arbetar strukturerat med trygghets- och säkerhetsfrågor för att möta oro och sårbarhet hos individer, företag och fastigheter. Vi ligger långt framme vad gäller trygghetsskapande åtgärder via digital teknik och vi utvecklar levande stadsmiljöer med aktiviteter både dag- och kvällstid för att bidra till trygga och upplevelsebaserade mötesplatser.

Under 2021 har vi tillsammans med Huddinge kommun och Södertörns högskola fått medel från Vinnova för projektet Flemingsberg; inkluderande och sammanhållen stadsmiljö. Målet är att få ökad förståelse för vad platsen behöver utveckla i samklang med den redan befintliga miljön för att kunna öka invånarens känsla av tillhörighet, gemenskap och intresse för platsen. Vi har höga ambitioner för områdets utveckling och vill tillsammans med Flemingsbergsborna bidra till ökad trygghet, jämställdhet, stolthet och lokalt företagande.

Projekt CERO

Vi arbetar med processverktyget CERO där syftet är att minska klimatavtrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt en omfattande resvaneundersökning bland medarbetare i Arenastaden är det 52 procent som reser med kollektivtrafik och 20 procent som cyklar eller promenerar till och från arbetsplatsen. Det är det högsta uppmätta värdet av hållbart resande i de tio stadsdelar som hittills analyserats av CERO. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, SL och MTR, har vi tagit fram en handlingsplan för att öka andelen hållbart resande ytterligare genom förbättrade cykelvägar, fler kollektivtrafikförbindelser, flexibla arbetsformer, fortsatt utbyggnad av laddplatser för elfordon samt ett breddat utbud av delningstjänster för bilar, elmopeder och elcyklar.



Samverkan för att skapa trygga och attraktiva områden med fokus på utbildning, fritid, hälsa och arbete.
Exempel på initiativ:
- Läxhjälp i Flemingsberg
- Samarbete med Changer's Hub i Huddinge
- TalangAkademin i Huddinge
- BID (Business Improvement District) i Huddinge
- Stöd till Stadsmissionen
- Street Gallery
- Stöd till lokala idrottsföreningar
- Pep Parker
- Aktiva inom Samverkan Huddinge

Tillsammans med föreningen Samverkan i Huddinge har vi under året startat en BID (Business Improvement District) med det långsiktiga målet att utveckla de centrala delarna av Flemingsberg. Under 2021 har vi deltagit i arbetsgruppen för platsutveckling, utemiljö och social hållbarhet.

En inkluderande hälsosam stad

Genom att arbeta långsiktigt och hållbart kan vi skapa förutsättningar för alla människors plats i staden, för såväl boende och arbetande som besökare, och därmed skapa förutsättningar för levande stadsdelar som växer och utvecklas. Vårt engagemang sträcker sig bortom förvärv, detaljplaner och avtal och vi samarbetar gärna om allt från serviceutbud till kollektivtrafik och offentlig utsmyckning. Det ska också vara enkelt att välja hållbara resealternativ.

Som stadsutvecklare tar vi dessutom ansvar för att det ska kännas tryggt att vistas i våra områden. Vi arbetar aktivt för att skapa levande platser med mänsklig närvaro under en stor del av dygnet. Ambitionen är att våra stadsdelar ska präglas och utformas efter tre viktiga principer:

- Attraktiva gatumiljöer med trygghet, trivsel och grönska
- En levande stadsdel även på kvällar och helger
- Ett kvalitativt och varierat serviceutbud

Vi vill bidra till att skapa de bästa förutsättningarna för alla som vistas i våra stadsdelar att leva hälsosamma liv. Vi utformar våra stadsdelar så att de uppmuntrar till aktivitet. Förutom sådant som att anlägga cykelbanor och planera för gångvägar, tar vi ansvar för helheten. Vi möjliggör för gym och träningsanläggningar att etablera sig, skapar grönområden och andra mötesplatser som kan bidra till en förbättrad folkhälsa och ett mer attraktivt stadsrum med mindre biltrafik.

Vi arbetar aktivt för att främja mångfalden i våra områden och vill bidra till att utveckla inkluderande gatumiljöer. Ett exempel är konceptet Pep Parker som uppmuntrar till spontan fysisk rörelse i vardagen. Aktivitetsparkerna är anpassade för alla åldrar och utvecklas i samarbete mellan oss, Generation Pep och Solna stad. Under året tilldelades Pep Parken "100 meter Pep" i Huvudsta det internationella arkitekturpriset IOC IAKS Award in Bronze och fick dessutom utmärkelse för dess tillgänglighetsanpassning.

Sociala hållbarhetsfrågor står högt på agendan och i Flemingsberg har vi inlett ett samarbete med stiftelsen Läxhjälpen i Flemingsberg och med TalangAkademin, med syfte att fler elever uppnår gymnasiekompetens samt att det skapas fler praktikplatser och jobb. Under sommaren var vi också med och arrangerade lilla Visättra-loppet.

Kulturlivet mellan husen

Vår satsning "Livet mellan husen" är ett sätt att tillföra nya kvaliteter till gatulivet genom offentlig konst och kultur där såväl etablerade konstnärer som skolbarn är med och skapar. Ett exempel är konstutställningen Street Gallery i Solna Business Park där lovande konstnärer får möjlighet att visa upp sina verk i gatumiljön. I Arenastaden syns en muralmålning av konstnären Elina Metso och verk av högstadieelever från Ulriksdalskolan som ligger i närheten.

Värdeskapande samarbeten

Genom framgångsrik samverkan kan vi skapa helt nya möjligheter för oss själva och för våra kunder. Samverkan mellan näringsliv, kommuner, utbildningsväsende, föreningsliv, kulturliv och medborgare är av största vikt. Vi vill göra skillnad i våra stadsdelar och bidrar till en positiv samhällsutveckling genom ett antal samarbeten med till exempel Generation Pep där vi är med och bygger aktivitetsparker, Childhood Foundation som arbetar för barns rätt till sin barndom, Arne Ljungqvist Anti-Doping Foundation som främjar hälsa och ren sport samt idrottsföreningarna AIK och Djurgården med inriktning framförallt mot ungdomar.

Vi satsar på skolbarnen i Flemingsberg
Gymnasiebehörighet är en av de absolut viktigaste ingredienserna för att säkra en bra framtid i det moderna kunskapssamhället. För att stötta fler barns skolgång har vi tecknat ett avtal om huvudsponsorskap med stiftelsen Läxhjälpen. Målet är att bidra till att fler elever i Flemingsberg uppnår gymnasiebehörighet samt knyter personliga kontakter med universitetsstudenter. Läxhjälpen kan nu, tack vare vårt bidrag, driva sitt Läxhjälpsprogram på Annerstaskolan under tre års tid, med start under höstterminen 2021.

Fastigheter

Framtidssäkrade fastigheter

Det är de långsiktiga satsningarna som leder till minskad klimatpåverkan och lägre energiförbrukning. Därför arbetar vi aktivt med våra fastigheter i allt från resursoptimering, klimatsmartare materialval och hållbarhetscertifiering av byggnader till digitalisering och hälsa.

Minskad klimatbelastning och lägre energianvändning är två av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Mot bakgrund av Parisavtalet och 1,5-gradersmålet har vi satt ambitiösa mål för minskad klimatpåverkan.

Enligt Naturvårdsverket står bostäder och lokaler för cirka en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. Det kommer att krävas en stor omställning för att nå våra mål och vi är ödmjuka inför det arbete som ligger framför oss. Men vi ser också stora möjligheter att i nära samarbete med branschen, partners och kunder hitta de mest effektiva lösningarna och driva innovation inom allt från materialval till återbruk och energieffektivisering.

Minska klimatavtrycket med målsättningen klimatneutralitet

Med sikte på klimatneutral förvaltning

Vårt högt satta klimatmål är godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) men vi har även valt att gå längre och sätta mer ambitiösa klimatmål än vad SBTi kräver. Vårt övergripande mål är en klimatneutral förvaltning 2030. För att vi ska nå detta krävs att vi har kontroll över alla utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Dessutom måste vår negativa klimat- och miljöpåverkan minimeras.

Ett delmål är att varje år investera i solceller om minst 320 MWh i nya och befintliga fastigheter. Solceller ingår numera alltid i planeringen av nya fastigheter. År 2030 ska våra solceller producera 2,5 kWh/kvadratmeter Atemp per år. För nyproduktion är målet det dubbla, 5,0 kWh/kvadratmeter. Våra koldioxidutsläpp (Scope 1 och 2) har sedan 2002 minskat med cirka 96 procent, från cirka 40 000 till cirka 1 656 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören.

Vi har uppnått vårt goda resultat genom systematisk energioptimering. Vi har dessutom effektiviserat våra energilösningar genom utveckling av fastighetsautomation och digitalisering, återvinning av kyla, förbättrad värmeåtervinning och klimatskalsåtgärder. Ett förändrat fastighetsbestånd har också bidragit till framstegen. Vår servicebilsflotta genererar noll utsläpp tack vare att vi bytt ut samtliga servicebilar till elbilar. Dessutom tillåter vår förmånsbilspolicy endast miljöbilar.

Minskat energibehov

Energieffektivisering i verksamheten

Vår energistrategi innebär att vi tar ett helhetsgrepp om energifrågan i våra fastigheter, stadsdelar och projekt. Energistrategin är en viktig del i arbetet mot att uppnå en klimatneutral förvaltning.

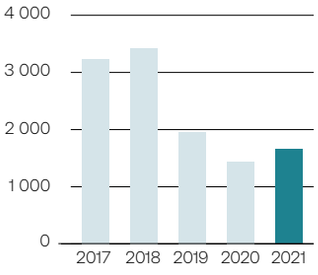
Högt ställda miljökrav vid inköp av energi och behovsstyrning med hjälp av digitalisering spelar en viktig roll i arbetet för en minskad energiförbrukning. Vi bevakar och analyserar energianvändningen på timnivå för att tidigt identifiera avvikelser i energiprestandan och effektuttaget. På byggnads- och bolagsnivå sker dessutom en omfattande kontroll via vårt energiuppföljningssystem som läser in och bearbetar alla uppmätta förbrukningsvärden. Det läggs också stor vikt vid att vi i vårt dagliga arbete kontinuerligt ska driva energieffektiviseringen framåt. 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 sin energianvändning, bland annat genom samarbeten via gröna hyresavtal. Vårt mål är att gröna hyresavtal ska omfatta 100 procent av den totala uthyrningsytan ovan mark.

Våra energieffektiviseringsmål

Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 nådde vi det första genom att halvera vår energianvändning jämfört med 2005. Nästa mål ska nås 2023 med en genomsnittlig energianvändning på 77 kWh/kvm Atemp där 50 kWh/kvm Atemp gäller för nyare fastigheter med ett bygglov efter 2012 och för äldre 85 kWh/kvm Atemp.

2021 låg vår genomsnittliga specifika energianvändning på 77 kWh/kvm Atemp, detta motsvarar i primärenergi 76 kWh/kvm. Detta är något högre än 2020 som var ett speciellt år med en mild vinter och med låg förbrukning på grund av hemarbete under pandemin. Ökningen beror framför allt på en kallare vinter och ett större kylbehov i början av sommaren.

Koldioxidutsläpp, ton



Våra utsläpp (Scope 1 & 2) har minskat med 96 procent sedan 2002.

Redovisning av utsläpp

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

Vi rapporterar primärt Scope 2 enligt market-based method där vår ursprungsmärkta förnybar el har omvandlingsfaktorn 0 g CO_2e/MWh. Vi redovisar emellertid även de påslag som location-based method ger genom nordisk elmix[1]. Från energiuppföljningssystemet hämtas förbrukning av el i fastigheter (Scope 2) där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning. Statistik för fjärrvärme och fjärrkyla (Scope 2) hämtas också från energiuppföljningssystemet. CO_2- beräkningen justeras inte utifrån SMHI:s graddagar. Omvandlingsfaktor från respektive fjärrvärme-fjärrkylaleverantör används för CO_2- beräkningen.

Våra Scope 3 innefattar avfallshantering fullt ut per typ och hanteringsmetod från leverantörerna, intern uppföljning av personalens körda kilometer i tjänst, tjänsteresor flyg från resebolaget, intern uppföljning av fastighetsutveckling[2], fastighetsenergi från leverantörerna, anställdas pendling i km utifrån resvaneundersökning 2019 (CERO) och hyresgästers energianvändning antas utifrån schablon. Den stora ökningen av Scope 3 beror på två färdigställda nyproduktioner till skillnad mot 2020 då vi inte hade någon.

Växthusgasutsläpp, (ton CO_2e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2021	2020	Method for calculation
Scope 1	**Totalt**	**98**	**22**	**Fuel-based**
	Köldmedieläckage	98	22	Fuel-based
	Servicebilar	0	0	Fuel-based
Scope 2	**Totalt (Market-based)**	**1 512**[1]	**1 416**	**Fuel-based**
	Värme	1 512	1 398	Fuel-based
	Kyla	0	18	Fuel-based
	Elektricitet	0	0	Fuel-based
Scope 3	**Totalt**	**26 997**	**4 108**	
	Avfallshantering	58	65	Spend-based
	Leasingbilar och personalens bilar i tjänst	2	4	Distance-based
	Flygresor	1	11	Distance-based
	Fastighetsutveckling[2]	25 130	2 503	Average-based
	Fastighetsenergi	618	639	Fuel-based
	Pendlingsresor	145	145	Average-based
	Elförbrukning hyresgäster	1 043	741	Average-based
Summa		**28 607**	**5 546**[3]	
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör		**-1 560**	**-1 254**	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation		**27 047**	**4 292**	

1) Med location-based method blir Scope 2, 2 167 ton högre och Scope 3, 81 ton högre på grund av nordisk elmix
2) Innefattar nyproduktion, hyresgästanpassningar samt köpta och sålda fastigheter. 2020 års siffra innefattar endast hyresgästanpassningar
3) Summan justerad på grund av felsummering

Klimatanpassning – för att framtidssäkra fastigheterna

Framtida risker

Parallellt med vårt arbete för en minskad klimatpåverkan behöver vi också hantera de fysiska risker som ett förändrat klimat innebär. Det gör vi genom att kontinuerligt säkerställa att affärsmodellen är robust och att vi är rätt positionerade för att möta samhällsomställningens utmaningar och möjligheter. Här spelar innovationer och digitala lösningar en viktig roll. De hjälper oss att anpassa verksamheten inför ökade klimatlaster, men också att se mänskliga behov som hälsa och välbefinnande i våra fastigheter och stadsdelar.

Under 2021 har vi genomfört klimatriskanalyser på totalt 47 fastigheter i stadsdelarna Arenastaden, Solna Business Park och City. 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.

Cirkularitet och resurseffektivitet

Medvetna materialval

Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljösäkra i enlighet med Byggvarubedömningen. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt vinnlägger vi oss om att redan i ett tidigt skede i våra projekt välja rätt material och använda rätt metoder. Klimatpåverkan från produktion av byggmaterial är hög. Därför arbetar vi för att i allt större utsträckning tillvarata det material som kan återanvändas. Vi deltar även i Centrum för cirkulärt byggande, ofta kallat CCBuild, som är en arena där branschens aktörer möts och samverkar kring återbruk och cirkulära materialflöden vid byggande, rivning och förvaltning.

Stora mängder byggprodukter och inredningsmaterial slängs helt i onödan. Därför är det 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 återbruksinventerar 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. Tillsammans med byggbolag bedriver vi också forskningsprojekt med målsättning att bli bättre på att återbruka stommar och bjälklag. Vårt mål är att öka återbruket genom att alltid genomföra återbruksinventeringar inför hyresgästanpassning och i samband med projektutveckling.

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgästanpassningar, dels genom det avfall som hyresgäster och vi genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra huvudentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Det är idag 70 av våra fastigheter som genererar statistik. Våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar och därmed hamnar en mindre del utanför vår statistik. 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 ytterligare gällande inrapportering av avfallsstatistik. För fastigheter som är BREEAM-certifierade gäller dessutom särskilda regler för hur återvinning och avfallshantering ska skötas.

Vårt vattenförbrukningsmål

Vårt mål är att vi varje år ska minska vår vattenförbrukning och under 2021 har vi påbörjat arbetet med ett kvantifierat mål så att vi kan effektivisera uppföljningen. Utöver att minska användningen av naturens resurser innebär också en minskad vattenförbrukning att vi förbereder verksamheten på en framtid där grundvattenytan kan sjunka och tillgången på färskvatten minska även i Sverige.

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

Smarta fastigheter

Digital teknik möjliggör nya beteenden och funktioner automatiseras, innovativa tjänster skapas och våra beteenden förändras. Genom 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 digitala lösningar och appar 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

I spåren av pandemin har vi sett ett ökat fokus på både fysisk och psykosocial hälsa. 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 och för att de ska prestera väl. Vårt bidrag handlar främst om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna istället för hissen är ett exempel. Vi guidar våra kunder om hur de kan få sina medarbetare att röra på sig mer, till exempel genom att använda höj- och sänkbara skrivbord eller att placera kaffemaskiner så att de bidrar till en större fysisk aktivitet.

Ett annat exempel är vårt arbete för att tillsammans med kunderna utveckla hälsocertifierade arbetsplatser. Ett strategiskt initiativ med avsikt att förbereda fastigheterna inför kunders önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av Fitwel som är en certifieringsstandard som skiljer sig från andra genom att den i första hand fokuserar på arbetsmiljön, arbetsplatsen och människan i själva byggnaden. Exempel på fokusområden är friskvård, kost och vilrum. SEB:s huvudkontor i Solna liksom vårt eget kontor, också i Solna, är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

Certifieringar*

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av cerifierad yta, %
BREEAM-In-Use	48	718 723	72
BREEAM-SE	9	251 025	25
Breeam Bespoke	1	7 364	1
Miljöbyggnad	1	24 338	2
Totalt miljöcertifierade fastigheter	**59**	**1 011 450**	**100**

* De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

Hållbarhetshuset
Nu tar vi hållbarhet till en ny nivå och bygger hus av hus i Haga Norra. I februari 2021 flyttade Bilia in i deras nya lokaler i Haga Norra och när den gamla Biliafastigheten intill skulle rivas föddes idén om att återbruka delar av byggnaden. En utredningsgrupp genomförde tester och beräkningar och kom fram till att det var möjligt att återbruka HDF-bjälklagen från den gamla 70-talsfastigheten. Resultatet blev en byggetablering i Haga Norra som kommer tillverkas av material som annars skulle klassas som avfall. Utöver bjälklagen kommer vi även att återbruka fasadpartier, fönster och invändiga material. Vi har nu fått bygglov för projektet och vi ser fram emot att genomföra detta pilotprojekt med förhoppning om att i framtiden kunna återbruka byggmaterial från äldre fastigheter till nyproduktion i större skala. Etableringen planerar stå klar till sommaren 2022 och placeras på ett sätt som möjliggör nyttjande under hela Haga Norras framväxt.

Andel återbruk
i Hållbarhetshuset

70 %

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 byggnader enligt svenska regler och BREEAM-In-Use används för befintliga byggnader.

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.

Medarbetare

Vägen till framgång går via motiverade medarbetare

Genom att se och värna om varje enskild medarbetare och dess unika förmågor kan vi tillsammans skapa en stark helhet. Med en gemensam värdegrund och en kultur baserad på laganda och engagemang vill vi fortsätta att utvecklas och göra goda affärer.

En attraktiv arbetsgivare med stark värdegrund
Vår värdegrund SPEAK genomsyrar hela vår verksamhet och står för nyckelorden Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet. Kärnvärdena handlar mer om inspiration än om kontroll, mer om människan än om systemet. Vi arbetar kontinuerligt med vår värdegrund, som är under ständig utveckling, sedan 15 år tillbaka. Tillsammans med vår uppförandekod är värdegrunden basen för våra medarbetares agerande.

Vi ska vara det självklara valet för duktiga, drivna och engagerade personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar därför hela tiden för att stärka vårt varumärke som arbetsgivare med målsättning att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser. Vi samarbetar med företaget Great Place To Work och genomför årligen deras medarbetarundersökning för att mäta hur vi uppfattas som arbetsgivare. Vår långsiktiga målsättning är att nå ett så kallat Trust Index på 90. Under 2021 ökade vi från index 79 till index 86. Utöver denna markanta höjning anser hela 95 procent av alla medarbetare att Fabege allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats, även det en ökning från förra året.

Hållbara och motiverade medarbetare skapar en god företagskultur

Hälsa och välbefinnande
Vi vill öka våra medarbetares kunskap inom ett brett spektrum av hälsofrågor – för långsiktigt välbefinnande och motivation, vilket skapar drivkraft och engagemang.

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
Kundnärhet

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.

95 %

av alla medarbetare tycker att Fabege är en mycket bra arbetsplats

Vi är sedan tidigare certifierade av Great Place to Work och under 2021 har vi förutom deras medarbetarundersökning för första gången genomfört en Culture Audit. Det innebär att vår företagskultur analyseras och granskas av Great Place to Work. Utifrån de genomlysningar som gjorts under året är det tydligt att det finns en stabil plattform för det fortsatta arbetet att nå de övergripande målen. Att vi tillsammans är vår arbetsmiljö och att alla inom Fabege kan bidra till såväl kundnöjdhet som till hållbarhet och en god ekonomi.

Great Place To Work
Varje år genomför vi Great Place To Work för att få veta vad våra medarbetare tycker om Fabege som arbetsgivare. Vårt mål var att nå Trust Index 85, vilket överträffades med årets resultat på 86.

Great Place To Work. **86 %**

Pandemin har påverkat oss
Pandemin följde med in i 2021 och fortsätter påverka såväl samhället som företag och individer. Vi har varit måna om att hålla alla medarbetare uppdaterade, bland annat genom regelbundna informationsmejl som i början av pandemin kom ut på daglig basis och nu kommer en gång i veckan. Under året har vi också genomfört digitala konferenser och möten för samtliga medarbetare samt erbjudit ett stort antal utbildningar i syfte att underlätta distansarbetet. Det har också varit möjligt att delta i diverse digitala träningsaktiviteter för att på så sätt möjliggöra umgänge utanför den egna arbetsgruppen. Vi har också erbjudit extra stöd till de som önskat, bland annat via Falck Health Care dit medarbetare kan ringa och vara helt anonyma om de så önskar.

Individuell utveckling
Som grund till den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan. Planen följs regelbundet upp via medarbetarsamtal liksom genom att sätta upp nya mål med utgångspunkt från verksamhetens mål och medarbetarens roll. Under 2021 genomfördes medarbetarsamtal med 98 procent av medarbetarna. Alla nya chefer genomgår en introduktionskurs för att säkerställa kvaliteten på samtalen.

Hållbara medarbetare och hälsa i vardagen
Vi har en bred ansats kring den hållbara medarbetaren. Genom utbildningar och föreläsningar vill vi uppmuntra till långsiktigt hälsosamma individer. Under 2021 har alla medarbetare haft möjlighet att genomgå en hälsoundersökning med fokus på fysisk och psykosocial hälsa liksom arbetsmiljön i stort.

Vi utformar våra lokaler med utgångspunkt utifrån fysisk aktivitet, hälsa och återhämtning. Såväl fysiska som psykosociala och organisatoriska aspekter har varit vägledande för hur vi designat vårt nya huvudkontor i Solna som var inflyttningsklart under våren. Här har vi bland annat skapat ytor som underlättar kommunikation och gör det enklare att arbeta tillsammans. Vi har samtidigt haft ett stort fokus på flexibilitet. Det ska vara lika självklart och enkelt att arbeta ostört som i grupp. Bra ergonomi, gott om dagsljus och säkerhet på arbetsplatsen är grundläggande för alla våra kontor liksom att det finns tillgång till såväl omklädningsrum som regelbunden massage. Det ska vara smidigt att ta cykeln till arbetet. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress där samtliga chefer för en löpande dialog med sina medarbetare för att säkerställa att arbetsbelastningen möjliggör en aktiv fritid.

Säker arbetsmiljö i ständig utveckling
Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och utan risk för att våra medarbetare, eller de som arbetar hos oss, skadas eller blir sjuka på arbetet. Mest utsatta är tekniker eftersom de ibland utför riskfyllda arbetsmoment. Men stress, dålig arbetsställning och liknande kan även leda till skador hos dem som arbetar på kontor. Genom att kontinuerligt identifiera risker, följa upp incidenter och genomföra åtgärder så förbättras säkerheten och hälsan för våra medarbetare.

Utgångspunkten för en säker arbetsplats är arbetsmiljöhandboken som innefattar riskbedömningar utifrån utförda skyddsronder, avvikelser och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Våra anställda kan alltid kontakta närmaste chef eller HR för att uppmärksamma farliga arbetsmoment.

Det finns rutiner och utbildningar om säkerhet vid riskfyllda moment som höghöjdsarbeten och andra arbetsuppgifter med fallrisk där rekommenderad skyddsutrustning ska användas. Inhyrd personal går under samma premisser som våra tekniker.

Vi har ett ärendehanteringssystem där alla medarbetare kan rapportera faktiska och potentiella incidenter. Dessa gås 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. Arbetsmiljöskador rapporteras till Arbetsmiljöverket.

En arbetsmiljökommitté, med medarbetare från samtliga avdelningar och lokalkontor, ansvarar tillsammans med arbetsmiljöombuden för kontinuerlig utveckling av arbetsmiljön hos oss. Under hösten 2021 ansökte vi om en hälsocertifiering för vårt nya huvudkontor. Certifieringen som uppnås via ett poängsystem utfärdas av Fitwel, ett amerikanskt certifieringssystem. Hälsosam mat, tillgång till träning, närhet till lokaltrafik och grönområden liksom bra luft och bra belysning är några av kriterierna för att uppnå poäng.

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.

Jämlikhet
Fastighetsbranschen har de senaste åren hamnat högt i stiftelsen Albrights rapporter och så även under 2021. Ett flertal bolag har kvinnliga VD:ar och kan även uppvisa en jämn fördelning mellan könen i både styrelse och ledningsgrupp. Detsamma gäller oss med fyra kvinnor och tre män i styrelsen respektive fem kvinnor och fyra män i ledningsgruppen. Dessutom arbetar vi sedan många år systematiskt med att få in fler kvinnliga chefer för våra byggprojekt. En strävan som gett resultat och vi har därför påbörjat ett motsvarande arbete för att öka andelen kvinnor inom vår driftsorganisation.

Vår vinstandelsstiftelse
Vi har relativt få anställda i förhållande till vårt börs- och marknadsvärde. Därför är varje enskild medarbetare av stor betydelse för verksamheten. Ett sätt att visa vår uppskattning för varje persons bidrag till vår gemensamma framgång är via vår vinstandelsstiftelse. Alla som arbetar hos oss omfattas av stiftelsen och summan som avsätts är lika för alla, oavsett om medarbetaren arbetar med driften av fastigheterna, på kontoret eller är medlem i koncernledningen. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål, däribland lönsamhet och avkastning på eget kapital. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen som uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2021 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 1,83 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 87 108 kr.

Könsfördelning

Styrelse
- Kvinnor 57 %
- Män 43 %

Koncernledning
- Kvinnor 56 %
- Män 44 %

Fabege totalt
- Kvinnor 37 %
- Män 63 %

Leverantörskedja

Hållbarhetsgranskad leverantörskedja

Våra leverantörer är våra samarbetspartners. De arbetar nära våra kunder och bidrar till att vi når de uppsatta hållbarhetsmålen. Därför ser vi en hållbar leverantörskedja som ett viktigt verktyg för att skapa långsiktig lönsamhet, minska våra risker och stärka varumärket.

Vi strävar efter att bedriva ett ansvarfullt företagande och minska vårt klimatavtryck i alla led. Vi arbetar därför inom flera prioriterade områden inom ramen för vår leverantörskedja:

- Att begränsa utsläpp som innefattar material, transporter, byggenergi och avfall, så kallade Scope 3 utsläpp är en stor utmaning för fastighetsbranschen. Dessa utsläpp uppstår framförallt hos våra leverantörer eller deras underleverantörer
- Att säkerställa FN Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption

Löpande granskningar

Vår uppförandekod tillsammans med vår inköpspolicy klargör våra ståndpunkter och nya leverantörer måste leva upp till våra kriterier. Befintliga leverantörer granskas löpande vad gäller hållbarhet, ekonomi, kvalitet, avtal och liknande. Uppföljningen är en viktig del i vårt inköpsarbete för att säkerställa hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, konkurrens, objektivitet och likabehandling.

Hållbarhetsgranskning

Vi genomför en systematisk hållbarhetsgranskning i samband med varje upphandling. Granskningen baseras på en enkät som leverantörerna ska besvara och komplettera med specifika krav utformade utifrån vilken kategori leverantören tillhör. Mot bakgrund av riskbedömning av kategori och hur enkäten besvarats kan sedan en utökad revision genomföras. Enkätsvaren sparas i en gemensam databas och kan enkelt beskrivas för övrig verksamhet.

Kvalitetsgranskning

För att säkerställa kvaliteten i leveransen genomför vi även löpande granskningar inom leverantörsområden som anses vara särskilt betydelsefulla för våra kunders upplevelse i vardagen. Det kan handla om städning, hisservice eller snöröjning. Utvärderingen sker via en intern enkät som skickas ut tre gånger per år till ansvariga inom våra olika marknadsområden. Representanter för varje område gör därefter en gradering hur väl de anser att varje leverantör lever upp till förväntningarna. Alla betyg som är lägre än sju på den tiogradiga skalan initierar en omedelbar åtgärd. Därigenom kan vi snabbt fånga upp eventuella avvikelser mot avtalen och kontinuerligt förbättra kvaliteten.

Vårt mål är 100 procent

Vår målsättning är att alla våra cirka 200 ramavtalade leverantörer ska vara hållbarhetsgranskade. Mot bakgrund av att vi har implementerat ett nytt verktyg är ambitionen att målet ska uppnås under 2022. Sedan 2013 har utvalda strategiska samarbetspartners granskats av en extern part och totalt har 44 leverantörer blivit godkända enligt den tidigare processen de snaste tre åren. Under 2021 har ytterligare nio genomgått granskning med hjälp av det nya verktyget och fått ett godkännande enligt den nya metodiken. Entreprenörer för större projekt, över 50 miljoner kronor, ska alltid genomgå en hållbarhetsgranskning innan produktionsfasen inleds.

Vi genomför utökade bakgrundskontroller av leverantörer för de kategorier där det efter riskbedömning anses vara nödvändigt. Kontrollerna genomförs innan avtalet signeras. Vi för en positiv 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.

Underleverantörer

Vi ställer höga krav på våra leverantörers uppföljning av sina underleverantörernas efterlevnad av våra krav. Under de senaste åren har vi skärpt vår ”Uppförandekod för leverantörer” inom följande områden; miljö, affärsetik, arbetsmiljö och säkerhet, arbetsvillkor, integritet, mänskliga rättigheter samt efterlevnad och uppföljning.

Trygga arbetsplatser

En trygg och säker arbetsplats fri från korruption, ojämlikhet och där risker minimeras och förebyggs är en mänsklig rättighet och en utmaning för hela byggbranschen. Personalliggare gör det möjligt att få statistik gällande villkor för alla som arbetar i större projekt. Det genomförs riskanalyser och inventeringar i varje skede av byggprocessen och dessa ska också följas upp. Detta är 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. 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. Ett exempel är att foton måste laddas upp som bevis på att åtgärderna genomförts.

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 arbetsför-

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1

Upphandling/förfrågan
Samtliga leverantörer som lämnar anbud för avtalstecknande hållbarhetsgranskas. En frågeenkät måste besvaras baserad på vår Uppförandekod Leverantörer vilken innefattar miljö, affärsetik, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och säkerhet. Kraven gäller även för anlitade underleverantörer

2

Vid kontraktstecknande
Uppförandekoden är en bilaga till avtalen som signeras av samtliga samarbetspartners

3

Avvikelsehantering
Det går att kontakta avtalsansvarig och rapportera avvikelser. Det finns även en visselblåsartjänst för såväl externa som interna parter

4

Löpande under avtalstiden
Samtliga avtalsleverantörer ska hållbarhetsgranskas. Granskningen får inte vara äldre än fyra år. Granskningarna kan genomföras både internt eller via externa revisorer

5

Resultat av hållbarhetsgranskning/revision:
Utan anmärkning
Samarbetet fortsätter

Vid mindre anmärkningar
Gemensam åtgärdsplan tas fram

Vid allvarliga anmärkningar
Samarbetet avslutas och ny upphandling påbörjas, om inte acceptabla förklaringar kan presenteras

Kategoriansvarig säkerställer processen, men genomförs av kategoriteam som består av representanter från verksamheten.

hållandena är goda. Vi följer alltid upp avvikelser gentemot både 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.

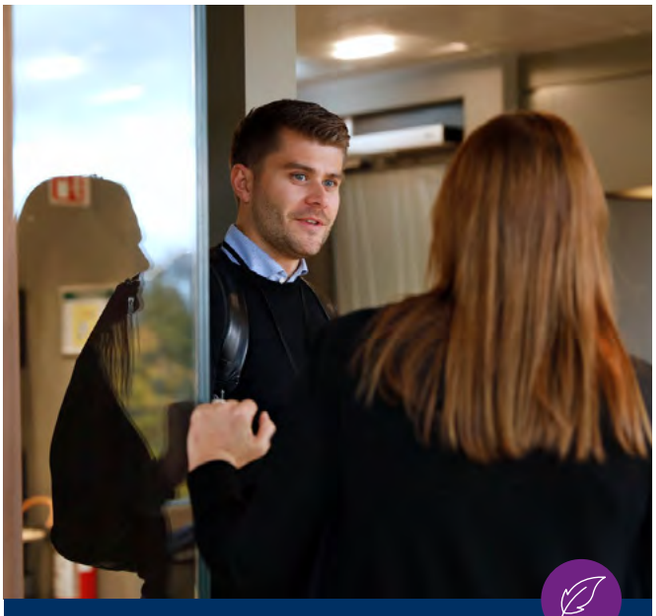
Vid en incident eller ett tillbud på byggarbetsplatser genomförs alltid en analys av orsaken och hur detta kan undvikas i framtiden. Analysen skickas till Arbetsmiljöverket för uppföljning och dokumentation.

Leverantörer	2021
Olycksfallsfrekvens, entreprenör (ELTAR)[1)]	1,89

1) Rapporteringen avseende olyckor hos entreprenörer är inte fullständig då samtliga projekt ännu inte rapporterar entreprenörernas olyckor i IA-systemet.

Olyckor och tillbud

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. Vanligaste olyckorna på byggarbetsplatser är skärskador, fall från låga höjder och snubbelolyckor. När allvarligare olyckor inträffar så är det oftast fallolyckor eller snubbelolyckor.



Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch
Fastighetsbranschen är enig om att en hållbar byggbransch inte är en konkurrensfråga utan något som gynnar alla aktörer. Under året har vi, 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 upphandling från olika fastighetsbolag samt att möjliggöra att fler leverantörer granskas. Därmed kan branschen sätta en ny standard. Vi är initiativtagare till projektet där sex fastighetsbolag med stora kontorsfastighetsbestånd i Stockholmsregionen har enats om att ta fram gemensamma leverantörskrav inom hållbarhet. Projektet beräknas vara fullt genomfört under 2022.

Finansiering

Grön finansiering – vägen mot en hållbar framtid

Grön finansiering får allt större genomslagskraft, inte minst mot bakgrund av EU:s nya taxonomi. För oss är det en självklar del av vårt hållbarhetsarbete. Det ger oss inte bara en mer ansvarsfull finansiering. Det stärker också vikten av genomgående hållbarhetssäkra verksamhetsprocesser och påverkar och motiverar därför våra medarbetare på lokal nivå.

Med avstamp i EU:s taxonomi
Som fastighetsbolag omfattas vi av krav på upplysning om i vilken utsträckning verksamheten är miljömässigt hållbar enligt EU-taxonomin. Vi har under året gjort en genomlysning av ekonomiska aktiviteter som faller under taxonomin vilka innefattar nybyggnadsprojekt, större renoveringar och fastigheterna i vår förvaltning. Under 2021 tecknade vi vårt första taxonomianpassade lån för fastigheten Signalen 3 i Solna.

Grönt ramverk
Vårt ramverk för grön finansiering sätter en standard som kan användas för alla våra finansieringskällor. Till ramverket har vi kopplat det gröna MTN-program (Medium Term Notes) som etablerades 2016 och som innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö. 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 backup-faciliteten för certifikatprogrammet är knuten till ramverket och därmed grön. Vi har en allokeringspolicy 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.

Höjer värdet i alla led
Ett medvetet och strukturerat arbete med miljö- och hållbarhetsfrågor höjer värdet på vårt fastighetsbestånd. Vi är ständigt på tårna för att bibehålla en hög certifieringsnivå för våra fastigheter. Det gynnar både oss, våra långivare och övriga intressenter. Dessutom har det långsiktiga hållbarhetsarbetet positiva effekter på platsen, staden och hanteringen av de globala klimatutmaningarna.

99 % grön finansiering
Grön finansiering ger oss bättre villkor både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2021 med ett taxonomianpassat lån som uppfyller EU-taxonomins föreslagna kriterier för grön finansiering. Målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet 2020/2021. Minskningen av andelen grön finansiering till 99 procent per årsskiftet beror på förvärvet av SHH Bostad vars lån inte klassificerats som gröna. Målsättningen är att dessa omvandlas till gröna lån under 2022.

Vår rapportering enligt EU-taxonomin

Fabege AB (publ) omfattas av EU-direktivet om icke-finansiell rapportering och ska upplysa om i hur stor utsträckning verksamheten klassas som hållbar enligt taxonomin.

I enlighet med den obligatoriska redovisningen för verksamhetsåret 2021 rapporterar vi i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av taxonomin.

KPI	Total, Mkr	Andel ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin (%)	Andel ekonomiska aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (%)
Omsättning	2 951	100	-
Driftsutgifter	181	100	-
Kapitalutgifter	3 447	100	-

Taxonomi ekonomiska aktiviteter

Vi äger och förvaltar fastigheter med inriktning främst på kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet. Huvuddelen av fastighetsbeståndet faller inom ramen för taxonomin och delas in i följande kategorier:

- 7.1 Uppförande av nya byggnader; avser fastigheter som är under produktion och projektfastigheter som har färdigställts under 2021. Dessa inkluderar färdigställda projekten Hagalund 2:11 och Nationalarenan 3, pågående projektet Poolen 1 samt dotterbolaget SHH Bostads pågående bostadsproduktion.
- 7.2 Renovering av befintliga byggnader; avser förädlingsfastigheter under ombyggnation där en väsentlig andel av fastigheten påverkas av projektet. Dessa inkluderar tomträtten Glädjen 12.
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader; avser merparten av koncernens fastigheter. Samtliga förvaltningsfastigheter med ett löpande kassaflöde inkluderas.

Fastigheter som faller utanför ramen för taxonomin avser rena markfastigheter inklusive SHH Bostads exploateringsportfölj, det vill säga de markförvärv som ännu inte är i produktion.

Vårt arbete med att uppfylla taxonomins krav

Kraven i EU-taxonomin ligger väl i linje med vårt hållbarhetsarbete som redovisas i denna rapport. Därför bedömer vi att vi möter en stor del av taxonomins krav.

Som exempel så har vi under 2021 gjort klimatresiliensanalyser i flera av våra stadsdelar där vi bedömer de framtida fysiska klimatriskerna och vilka klimatanpassningar vi bör göra för att minska dessa långsiktiga risker. Detta arbete fortsätter under 2022.

Ett annat viktigt mål i taxonomin är energieffektiva fastigheter och det är ett område där vi ligger långt fram och löpande arbetar med. Så mycket som 72 procent av ytan i vårt förvaltningsbestånd ligger inom topp 15 procent energiprestanda (detta enligt definitionen i Fastighetsägarnas utredning som visar att topp 15 procent inom kontorsbyggander i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 89 kWh/kvm Atemp).

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 2 951 Mkr motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2021.

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter; kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Vidare ingår SHH Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling.

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 3 447 Mkr motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2021. För mer information se not 17 och 23.

Kunder

Mätningar och dialog för fördjupad relation

Vi har en nära dialog med våra kunder och ett lyhört förhållningssätt till deras verksamheter och behov. Under pandemin har dialogen varit regelbunden och oavsett utmaning försöker vi alltid vara flexibla och hitta lösningar som möter deras behov. En ömsesidig lojalitet hjälper oss att skapa hållbara koncept liksom att utvecklas och växa tillsammans med våra kunder.

Gemensam agenda för långsiktig hållbarhet
Att ha en bra och nära relation till våra kunder är viktigt. Vi vill vara delaktiga i att stärka deras konkurrenskraft som arbetsgivare genom att skapa hållbara arbets- och stadsmiljöer för deras företag och organisationer. Hållbarhetsnätverket i Arenastaden är ett exempel på ett sådant tillsammansarbete. Här har vi och åtta större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resvanor för att på så sätt bidra till klimatmålen om halverade utsläpp av växthusgaser till 2030. Arbetet genomförs i nära samarbete med Solna stad, Keolis, SL och MTR för bästa möjliga effekt. Ytterligare Arenastads-exempel är SEB-huset som har vunnit pris som Europas hälsosammaste fastighet samt utvecklingen av Skandinaviens första nollenergi-hotell i samarbete med Nordic Choice Hotels.

Att teckna gröna hyresavtal är numera standard. 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 en BREEAM-klassificering av byggnaden, åtgärder för energioptimering och inomhusmiljö samt materialval och källsortering av avfall. Under 2021 var 96 procent av total nytecknad yta gröna avtal.

Flexibla lösningar med kunden i centrum
Vi är idag hyresvärd åt cirka 660 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. Det kan handla om att anpassa hyresperioden genom optioner i avtalet eller att underlätta för våra kunders medarbetare att få ihop livspusslet. Ett exempel är våra kontorshubbar, så kallade WAW-kontor. Den digitala transformationen och nya flexibla arbetssätt har påskyndats av pandemin och ställer ännu högre krav att erbjuda produkter som möter de nya behoven. Dialogen med våra kunder har intensifierats liksom arbetet med att ta fram nya produkter som möter helt nya krav. Vi kommer under 2022 lansera ett nytt koncept som ett alternativ till coworking. Det innebär att vi utökar vår palett och kan bli än mer flexibla gentemot våra kunder i en tid som fortfarande präglas av en viss osäkerhet även om vi är övertygade om att det post-pandemiska arbetslivet kommer att se annorlunda ut jämfört med idag.

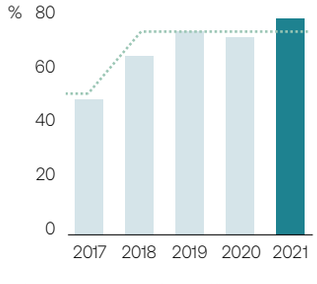
Nära relationer tack vare egen personal
Kontinuitet är grundläggande för en nära relation till våra kunder och för att skapa gemensamma värden. Vi har egen personal i alla led, såväl i förvaltning som i driften av fastigheterna. Det gör det enklare att ha en nära dialog med våra kunder vilket är en nyckel i värdeskapandet.

Vår förvaltning är organisatoriskt indelad i geografiska områden, där varje område har stort eget ansvar och goda möjligheter att fatta snabba beslut. Det finns lokalkontor i alla områden. Vi är aldrig längre bort än ett telefonsamtal och genom att vi är närvarande i våra kunders vardag kan vi fånga upp mer subtila önskemål. Alla frågor som uppstår hanteras oavsett om det handlar om att kunden vuxit ur sina lokaler, letar efter mer flexibla kontorsmiljöer eller har behov av omedelbar hjälp på grund av en oförutsedd händelse. Vi är alltid tillgängliga för felanmälningar och för att snabbt kunna åtgärda eventuella risker för människor och säkerhet.

Pandemin har även under 2021 påverkat oss och våra nära kundrelationer har varit en fördel i denna utmanande situation. Det återspeglar inte minst den NKI-mätning (Nöjd Kund Index) som vi genomfört under året. Vårt mål är ett index på 80 för den övergripande kundnöjdheten och vi når 78, vilket tangerar resultatet från den förra mätningen 2017. Vi utför NKI-mätning vart annat år. Undersökning 2020 blev inställd på grund av pandemin. Noterbart är att hela 90 procent under 2021 anger som troligt att de skulle rekommendera Fabege som hyresvärd liksom att 81 procent anger som troligt att de skulle vända sig till oss i samband med ett lokalbyte.

NKI-undersökningen är ett av flera viktiga verktyg vi använder för kontinuerliga kvalitetsförbättringar, för att utveckla hållbara koncept, skapa fler kontaktytor och för att stärka relationen med våra kunder. Vi arbetar dessutom med kunddialoger, ett fördjupat kundmöte varje eller vartannat år som ger oss en ännu bättre förståelse för våra kunders behov. En avgörande roll spelar också de dagliga insikterna vi får genom närheten till kunden. Vi skapar kontinuitet genom att vi har egen personal i alla led och kan fördjupa våra kundrelationer, oavsett om frågorna hamnar hos fastighetschefen, driftledaren eller hos medarbetarna på lokalkontoren.

Andelen gröna hyresavtal *



* Yta ovan mark exklusive bostäder.

90 %
anger som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd.

Affärsetik

En ansvarsfull partner på alla plan

En god affärsetik som främjar rättvis konkurrens och motverkar all form av korruption är grundläggande i våra relationer med kunder, leverantörer, långivare och samarbetspartners. Att arbeta ansvarsfullt är inte bara en förutsättning för en långsiktig lönsamhet utan bidrar också till en hållbar samhällsutveckling.

Vår uppförandekod under ständig utveckling
Vårt varumärke och verksamhet ska symbolisera trygghet, tillförlitlighet och sunda värden för alla som kommer i kontakt med oss. Vår värdegrund SPEAK tillsammans med vår uppförandekod ligger till grund för samtliga medarbetares agerande. Vår uppförandekod tydliggör vår ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation.

Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning i såväl vår uppförandekod som näringslivskoden, 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. Vi vidareutvecklar kontinuerligt vår uppförandekod för att försäkra oss om att den är relevant och möter aktuella utmaningar och dilemman.

Vår etikgrupp
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.

Visselblåsartjänst för ökad trygghet
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 redan på ett tidigt stadium, antingen via dialog eller anonyma rapporteringssystem.

Vår visselblåsartjänst underlättar rapportering av eventuella incidenter och den är tillgänglig både internt och externt. Såväl anmälan som den efterföljande dialogen är anonymiserad för den som så önskar. Samtliga anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp bestående av vår HR-chef, hållbarhetschef och bolagsjurist och de ansvarar för att lämpliga åtgärder vidtas. Under 2021 rapporterades inga incidenter.

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 och alla medarbetare är anställda av svenska bolag. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning. Vår verksamhet bedrivs affärsmässigt i syfte att skapa avkastning för ägarna, vilket innebär att vi eftersträvar en kostnadseffektiv skattehantering. 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. Vår skattepolicy finns i sin helhet på vår hemsida.

Vår värdegrund:
SPEAK
- Snabbhet
- Prestigelöshet
- Entreprenörskap
- Affärsmässighet
- Kundnärhet

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

Stadsdelar	Utfall 2021	Utfall 2020	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Andel förnybar energi, %	95	96	100	100 % energi från förnybara källor

Fastigheter

Fastigheter	Utfall 2021	Utfall 2020	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Energiprestanda totalenergi kWh/kvm Atemp	77	74	max 77 år 2023	Genomsnitt max 77 kWh/kvm Atemp. Nyproducerade fastigheter, max 50 kWh/kvm Atemp. Befintligt bestånd max 85 kWh/kvm Atemp
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	0,79	0,56		Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp 2030
Materialåtervinning, %	48	53		90 % material- och energiåtervinning
Vattenanvändning, liter/kvm Atemp	263	318		Minska vattenanvändningen per kvm Atemp med 2 % per år jämfört med 2019
Miljöcertifiering, antal förvaltnings-fastigheter	59	59		
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 (exklusive framtida förädlingsfastigheter) ska miljö-certifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good
Andel miljöklassade bilar – servicebilar och tjänstebilar, %	96	96	100	100 %
Koldioxidutsläpp, ton				Klimatneutral förvaltning (Scope 1 & 2) år 2030. Indirekta utsläpp (Scope 3) ska halveras per BTA till år 2030 jämnfört med 2019
Scope 1	98	22		
Scope 2	1 512	1 416		
Scope 3	26 997	4 108		
Summa	**28 607**	**5 546**		
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör	–1 560	–1 254		
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	27 047	4 292		

Medarbetare

Medarbetare*	Utfall 2021	Utfall 2020	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	86	79	>80	2023 ska förtroendeindex överstiga 85 %
Rekommendera Fabege som arbetsgivare, %	94	93	90	Över 90 % av medarbetare ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	2,94	2,4	<3	Bibehålla låg sjukfrånvaro med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar
Jämställdhet ledning, % kvinnor	56	33		Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet chefer, % kvinnor	25	39		Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor	35	37		Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

Leverantörskedja	Utfall 2021	Utfall 2020	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Granskning av strategiska leverantörer, %	100	100	100	Samtliga 44 strategiska partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända (motsvarar ca 75 % av total inköpsvolym)

Finansiering

Finansiering	Utfall 2021	Utfall 2020	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Grön finansiering, %	99	100	100	100 % grön finansiering

Kunder

Kunder	Utfall 2021	Utfall 2020	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Nöjd Kund Index	78	n/a	80	NKI ska nå 80. Undersökning genomförs vartannat år
Gröna hyresavtal[1], andel nytecknad yta, %	96	96	100	Gröna hyresavtal ska utgöra 100 % av nytecknad yta
Gröna hyresavtal, andel total yta, %	80	73	100	Gröna hyresavtal ska utgöra 100 % av total yta

1) Yta ovan mark exklusive bostäder.

Affärsetik

Affärsetik	Utfall 2021	Utfall 2020	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Årlig utbildning i vår uppförandekod	100	100	100	Att hålla dialogen kring etiska frågor levande inom hela företaget genom aktiviteter och forum

Vår CFO Åsa svarar på investerarnas frågor

2021 var ett aktivt år inom investor relations (IR) för oss. Även om inga fysiska roadshows genomfördes så deltog vi aktivt i digitala events som arrangerades av nordiska och internationella banker. Totalt träffade vi över 65 internationella och svenska investerare och förvaltare under 2021. Vår vice VD samt ekonomi- och finanschef svarar på några av de vanligaste frågorna under året.

Hur ser ni på hyresmarknaden framöver?
Just nu känns det väldigt positivt på hyresmarknaden. Vi gick in i pandemin 2020 med många frågetecken. Processerna drog ut på tiden och kunderna hade svårt att bestämma sig och komma till avslut. Men i våras vände det till ett mycket mer positivt momentum. Vi får fler förfrågningar, har flera pågående diskussioner och visningar för kunder och även flera avslut.

Frågan hur kontorsmarknaden ser ut framåt är dock fortfarande lite oviss. Hur kommer företagen nyttja sina kontor och vad kommer det innebära för oss som hyr ut dem. Det vet vi inte riktigt idag. Det pratas om större flexibilitet och mer hemarbete, men samtidigt vet vi att många sett fram emot att komma tillbaka till sina arbetsplatser, att kontoren har en stor betydelse för att stärka företagskulturen och att medarbetarna vill ses. Kontoren är även viktiga vid introducering och utbildning av nya medarbetare och vid kunskapsöverlämning. Vår portfölj med moderna och flexibla kontor i attraktiva lägen står sig bra även i en tuffare marknad.

Vi ser nu en större differentiering mellan bra och dåliga kontor och bra och dåliga lägen. Hur står sig Fabege i den konkurrensen?
Vår affärsidé bygger på att skapa attraktiva stadsdelar i områden som innehåller den typ av service som man uppskattar att ha i närheten av sitt kontor. Vi kan även styra utvecklingen i våra stadsdelar och se till att de fylls

”Vår affärsidé bygger på att skapa attraktiva stadsdelar i bra områden.”

med just den typen av service som kunderna efterfrågar. Vi är starka på grund av att vi har just attraktiva områden med bra serviceutbud och som ligger bra till kommunikationsmässigt, men även genom att vi erbjuder moderna kontor med en hög flexibilitet. Dessutom är hållbarhetsfrågorna viktiga för våra kunder och där kan vi med vårt erbjudande hjälpa dem att agera hållbart.

Hur ser ni på hyresutvecklingen i kommande omförhandlingar 2022?
Det blir svårt att nå motsvarande ökning i omförhandlingarna det kommande året. Delvis beror det på att de avtal vi omförhandlar under 2022 är tidigare omförhandlade för 3–5 år sedan och från högre nivåer. Hyresnivåerna står stilla nu så gapet till de befintliga avtalen i portföljen blir mindre för varje år. Men det beror också på att indexjusteringen i år blev 2,8 procent och att den nya fastighetstaxeringen kommer innebära att fastighetsskatten ökar väsentligt. Jag tror fortfarande på ett positivt utfall i omförhandlingarna men på en lägre nivå än det vi sett de senaste två åren.

Har ni märkt några trender på nytt beteende från era kunder efter pandemin?
Nej, vi ser ingen tydlig trend. Visst har vi kunder som velat minska eller förändra sin yta, men vi har också kunder som vill utöka. Logiken säger mer samarbetsytor och fler mötesrum, men vi får se hur det blir när företagen kommit tillbaka till sina kontor och hunnit fundera över sina behov.

Är det en förändring i er strategi att ni nu satsar på bostäder?
Ja, nu tar vi ett större grepp på stadsutveckling i våra områden som även inkluderar utveckling av bostäder. I arbetet med att ta fram detaljplaner kommer det fram både bostäder och kontor och vi vill ha båda delarna i våra stadsdelar. Tidigare har vi sålt bostadsbyggrätterna eller genomfört bostadsutveckling i Joint Ventures. Nu har vi så många bostadsbyggrätter som vi tycker är viktiga för utvecklingen av stadsdelarna så vi har funderat på hur vi kan ta ett bättre grepp om den delen själva. Lösningen blev att förvärva SHH som både sitter med en egen portfölj av pågående och framtida projekt, men också med en organisation med kompetens för att utveckla bostäder.

Ni har en låg belåningsgrad jämfört med era nordiska peers. Är ni nöjda att ligga där eller kommer ni vara mera offensiva under 2022?
Belåningsgraden är ett sätt att titta på styrkan i Fabege och där är vi urstarka. Vi är inte lika starka när det gäller nyckeltal som till exempel kassaflödet i relation till lån. Det handlar om att ha en bra balans. Genom vår styrka har vi kapacitet att investera och vi tittar på potentiella investeringar på marknaden. Vår prioritet är att förvärva fastigheter med utvecklingspotential såsom de förvärv vi gjort i Flemingsberg. Men vi är öppna för att titta på fler möjliga förvärv och är med och analyserar de fastigheter som kommer ut på marknaden i Stockholmsområdet.

Tittar ni på eventuella förvärv utanför Stockholm för att minska er exponering mot en marknad?
Nej, vi tror på att fortsätta att bygga på vår strategiska position på Stockholmsmarknaden.

Hur ser ni på refinansieringen 2022?
Den känns mycket stabilt och tryggt. Vi har goda relationer och ett högt förtroende både hos bankerna och i kapitalmarknaden. Klimatet är mycket positivt, många efterfrågar Fabegepapper och vi har haft lätt att refinansiera både certifikat och obligationer med undantag för de perioder då osäkerheten kring pandemin påverkat kapitalmarknaden väsentligt negativt. Vi refinansierar förfall i god tid och har inte så mycket som ska omsättas under 2022. Vi har tillgång till det kapital som vi behöver både via bank och kapitalmarknad.

Hur ser kommande projektstarter ut framåt?
För cirka ett år sedan flyttade Bilia in i sina nya lokaler i Haga Norra och under året har bostäderna ovanpå börjat färdigställas. Nu tar vi nästa steg och startar bygget av första kontorshuset i området som kommer att rymma flera olika hyresgäster. Horisonten från beslut till inflytt för lite mindre hyresgäster är kortare än för större bolag och det gör att vi behöver ligga steget före i produktionen. Vi tycker att området är attraktivt och det kommer bli en modern och flexibel fastighet så vi är inte oroliga för att hitta kunder. Utöver det kommer investeringarna i Flemingsberg att ta fart med nya hus för Dramaten, Operan och Alfa Laval. Vi har många spännande projekt i pipeline.

Tack, Åsa

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse 69
Finansiering 72
Risker och möjligheter 74
Koncernen 86
Totalresultat 86
Finansiell ställning 87
Förändring i eget kapital 88
Kassaflödesanalyser 89
Moderbolaget 90
Resultaträkning 90
Balansräkning 90
Förändring i eget kapital 91
Kassaflödesanalyser 91
Noter 92
Bolagsstyrningsrapport 108
Ordförande har ordet 108
Styrningsstruktur 110
Policies och riktlinjer 111
Bolagsstyrningen 2021 112
Rapport om intern kontroll 116
Koncernledning 118
Styrelse och revisor 120
Årsredovisningens undertecknande 122
Revisionsberättelse 123
Hållbarhetsnoter 127
GRI-index 134
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning 137

Övrig information

Fastighetsbestånd 138
Projekt 141
Fastighetsförteckning 144
Fabegeaktien 151
Femårsöversikt 152
Härledning av nyckeltal 153
Definitioner 154
Årsstämma och anmälan 155

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2021.

Verksamheten
Vi är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett fåtal prioriterade delmarknader med hög tillväxttakt i Stockholmsregionen. Vi förvaltar och förädlar befintligt fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen är föremål för ständig utveckling genom försäljningar och förvärv.

Förvärvet av SHH Bostad AB i oktober 2021 stärker vår position som stadsutvecklare med kompetens inom bostadsutveckling.

Vårt fokus på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2021.

Den 31 december 2021 ägde vi 94 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,4 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 83,3 (76,6) Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 13,9 Mdkr (11,4). Av hyresvärdet avsåg 83 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 90 procent (91). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 90 procent (92).

Aktiviteten på hyresmarknaden minskade under pandemin men har återigen tagit fart med fler förfrågningar, visningar och tecknade avtal. Nyuthyrningen under året uppgick till 329 Mkr (157) medan nettouthyrningen var 162 Mkr (-45). Uppsägningar uppgick till –167 Mkr (-202). Större uthyrningar under året avsåg bland annat projektuthyrningar till Alfa Laval i Flemingsberg och Convendum på Kungsgatan i innerstaden. Därutöver tecknades ytterligare ett antal mindre projektuthyrningar samt många avtal avseende förvaltningsuthyrningar.

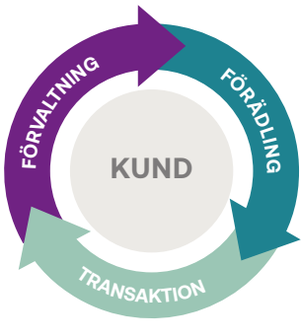
Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder bidrog fortsatt till ett ökat hyresvärde. Ett kontraktsvärde om drygt 239 Mkr omförhandlades under året (115). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 11 procent (20). Återköpsgraden under året uppgick till 72 procent (65).

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 42-65 samt 127-137. Vår strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och involverar idag på olika sätt medarbetarna. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2021	2020	2019
Antal fastigheter	94	94	87
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 247	1 245	1 255
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 359	3 242	3 195
Nettouthyrning	162	-45	-37
Överskottsgrad, %	76	75	75



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.

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 bolaget 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.

Förvärv och försäljningar
Under första kvartalet frånträddes Sadelplatsen 1. Fyra fastigheter avseende bostadsbyggrätter i Haga Norra avyttrades till det JV-bolag som vi samäger med BRABO och som utvecklar bostadsrätter på fastigheterna. Vidare ingick vi ett markanvisningsavtal vardera med Solna stad respektive Huddinge kommun. I samband med det erlades en tilläggsköpeskilling om 270 Mkr avseende tidigare förvärvade fastigheter i Flemingsberg. I tredje kvartalet erlades 176 Mkr till Solna stad avseende förvärv av bostadsbyggrätter i Huvudsta.

I oktober förvärvades bostadsutvecklingsbolaget SHH Bostad AB för en köpeskilling om 880 Mkr. SHH Bostad är ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Vår strategi att optimera värdet av bostadsbyggrättsportföljen förstärks genom att vi förvärvar såväl kompetens som fler byggrätter på vår hemmamarknad Stockholm. SHH Bostads portfölj omfattar ett antal pågående och kommande bostadsutvecklingsprojekt, huvudsakligen i Stockholmsområdet. Förvärvet stärker vår position som stadsutvecklare i Storstockholm. Genom SHH Bostads tillförda kompetens inom bostäder och samhällsfastigheter kan vi vara med längre i värdeskapandet och driva flera olika typer av projekt i egen regi. Förvärvsvärdet av SHH:s portfölj avseende pågående bostadsutvecklingsprojekt och exploateringsfastigheter uppgick till 880 Mkr. Den del av köpeskillingen som inte hänförts till eget kapital eller övervärde fastigheter om 234 Mkr redovisas som goodwill.

I december förvärvades ytterligare en markfastighet i Flemingsberg från Skanska för en köpeskilling om 54 Mkr. Vidare tillträddes i december via SHH en bostadsfastighet i Borås.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt
Under 2021 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende bland annat utveckling av kontor och labb för Alfa Laval i Flemingsberg samt nybyggnation av en kontorsfastighet i Haga Norra, Solna.

Under första kvartalet färdigställdes nybyggnationen av Bilias nya anläggning på fastigheten Hagalund 2:11, Solna, och hyresgästen tillträdde lokalerna. Under andra kvartalet färdigställdes projekten avseende Stigbygeln 2 och Nationalarenan 3, båda i Arenastaden. Fastigheterna har i samband med det överförts till förvaltningsportföljen. Projektet Poolen 1 med Tietoevry som största hyresgäst färdigställs enligt plan för inflyttning i andra kvartalet 2022. Den sammantagna projektvolymen i de stora pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 1,9 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 58,7 Tkvm. Samtliga projekt löper på enligt plan. Uthyrningsgraden i de stora projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 85 procent.

Årets investeringar i vår fastighetsportfölj uppgick till 1 874 Mkr (1 854) varav 1 239 Mkr (1 354) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 635 Mkr (501), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgästanpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

Intäkter och driftöverskott
Hyresintäkterna uppgick till 2 889 Mkr (2 806) och driftsöverskottet uppgick till 2 185 Mkr (2 112). Intäktsökningen var främst hänförlig till förvärv och inflyttningar i projektfastigheter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 2 procent. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst vinterkostnader såsom värme och snöröjning. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 3 procent (6). Överskottsgraden uppgick till 76 procent (75).

Resultat från bostadsutveckling
SHH Bostad AB som förvärvades med tillträde i oktober ingår med resultatet för fjärde kvartalet i Fabegekoncernens resultat. Omsättning bostadsutveckling uppgick till 62 Mkr. Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -71 Mkr, varav administrativa kostnader uppgick till -19 Mkr. Bruttoresultatet uppgick därmed till -9 Mkr och förklaras av att administrativa kostnader redovisas löpande medan omsättning och avräkning projekt redovisas i samband med projektens färdigställande. Vidare redovisas resultatavräkning i delägda projekt på raden för intressebolag.

Central adminstration
Kostnader för central administration uppgick till -110 Mkr (-93) varav drygt -11 Mkr var hänförligt till engångskostnader för vårt nya huvudkontor.

Finansnetto
Räntenettot uppgick till -495 Mkr (-462). De ökade räntekostnaderna berodde främst på en större lånevolym. Tomträttsavgälder uppgick till -36 Mkr (-30).

Resultat från intessebolag
Resultatandelar i intressebolag uppgick till 2 Mkr (-53) varav -35 Mkr avsåg tillskott till Arenabolaget, 25 Mkr avsåg avräkning av JV-projektet Selfoss, Kista, och 12 Mkr avsåg slutavräkning av SHHs delägda projekt Sjöglimten i Huddinge.

Värdeförändring fastigheter
Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Under fjärde kvartalet externvärderades cirka 27 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 83,3 Mdkr (76,6). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 4 585 Mkr (2 715). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under perioden med 0,12 procentenheter till 3,76 procent (3,88). I förvaltningsbeståndet uppgick värdeförändringen till 3 437 Mkr (1 941). Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring om 883 Mkr (774). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna. Realiserade värdeförändringar om 56 Mkr avsåg främst vinst vid försäljningen av Selfoss 1, Kista, till det JV-bolag som drivit bostadsutvecklingen på fastigheten.

Skatt
Periodens skattekostnad uppgick till -1 312 Mkr (-840). Skatt beräknades med 20,6 procent (21,4) på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under innevarande år.

Skattesituation
Aktuell skatt
De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 2,6 Mdkr (3,4). Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta

fastighetsförsäljningar realiseras 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 2021 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 56,3 Mdkr (51,4). Netto uppskjutna skatteskulder uppgick till 9 603 Mkr (8 288).

Uppskjuten skatt hänförbar till, Mkr	**2021**	**2020**
Underskottsavdrag	-532	-693
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	10 174	9 166
Derivatinstrument	-13	–128
Övrigt	-26	–57
Nettoskuld uppskjuten skatt	**9 603**	**8 288**
Betald skatt, Mkr		
Inkomstskatt	1	3
Fastighetsskatt	226	223
Mervärdesskatt	23	22
Stämpelskatt	1	23
Energiskatt	18	16
Summa	**268**	**286**

Segmentrapportering

I och med förvärvet av SHH har segmentsrapporten arbetats om. Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 096 Mkr (2 076) motsvarande 78 procents överskottsgrad (78). Uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (92). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 545 Mkr (1 512). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 437 Mkr (1 918).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 60 Mkr (43) motsvarande en överskottsgrad på 43 procent (31). Förvaltningsresultatet uppgick till -13 Mkr (-10). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 265 Mkr (423).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om 883 Mkr (374). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om -9 Mkr (-) och resultat från intressebolag om 12 Mkr (-). Förvaltningsresultatet uppgick till -1 Mkr (-). Mer information om segmentsfördelningen framgår av not 3 på sid 97.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 45 174 Mkr (41 542) och soliditeten till 51 procent (52). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 141 kr (127). EPRA NRV uppgick till 171 kr per aktie (155).

Goodwill

Redovisad goodwill om 234 Mkr är helt hänförlig till förvärvet av SHH Bostad AB.

Fastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 83,3 Mdkr (76,6).

Exploteringsfastigheter

Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom SHH. Värdet uppgick per årsskiftet till 821 Mkr (-) varav pågående produktion 451 Mkr och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 370 Mkr.

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 558 Mkr (1 513). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -41 Mkr (-164). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 978 Mkr (-18), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 572 Mkr (-1 335). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget ökade likvida medel med 111 Mkr (-4) under året.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 324 Mkr (320) och resultatet före skatt till 149 Mkr (356). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 9 Mkr (1).

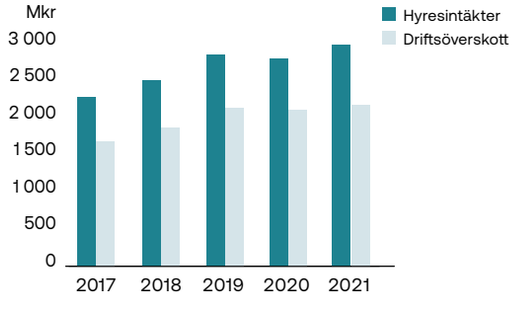
Styrelsens arbete

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 108-121.

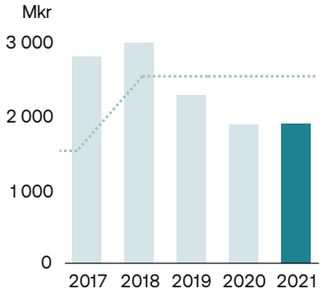
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 196 personer (180), varav 62 kvinnor (65) och 124 män (115). Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 218 (191), varav 81 (71) kvinnor. Av samtliga anställda var 199 (191) anställda i moderbolaget och 19 anställda i helägda dotterbolaget SHH Bostad. Se vidare i not 6 på sidan 98.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt



Finansiering

Kapitalförvaltning och finansiering

Kapitalstruktur

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

Finansiella mål per 2021-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %	[1]	12,5
Soliditet, %	>35	51
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,2	4,1
Belåningsgrad, %	<50	36
Skuldkvot, ggr	13,0	14,7

[1] Målet för avkastning på eget kapital är att uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen.

Finansiering per 2021-12-31

	2021	2020
Räntebärande skulder, Mkr	30 399	26 669
varav utestående MTN, Mkr	10 950	7 950
varav utestående SFF, Mkr	1 524	1 524
varav utestående certifikat, Mkr	2 250	2 025
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	3 374	3 867
Kapitalbindning, år	4,9	5,2
Räntebindning, år	3,7	4,1
Räntebindning, andel av portföljen, %	76	74
Derivat marknadsvärde, Mkr	–65	–597
Genomsnittlig räntekostnad inkl. löften, %	1,71	1,77
Genomsnittlig räntekostnad exkl. löften, %	1,62	1,67
Ej pantsatta tillgångar, %	43,8	36,5
Belåningsgrad, %	36,5	35

Grön finansiering per 2021-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	10 950	10 950
Gröna obligationer via SFF, Mkr	1 524	1 524
Gröna företagscertifikat, Mkr	5 000	2 250
Gröna lån, övriga, Mkr	21 087	15 463
Total grön finansiering, Mkr	38 561	30 187
Andel grön finansiering, %	100	99
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	68 503	
– varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	28 440	

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 finansiärerna har hög prioritet. I tider då allt fler företag väljer att till övervägande del finansiera sig på kapitalmarknaden har vi valt att fortsätta att ha en väsentlig andel av belåningen i form av bankfinansiering och vill fortsätta att vårda de långa relationer som finns 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 långivare 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.

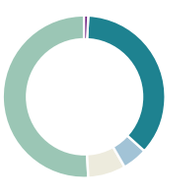
Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per den 31 december till 3 374 Mkr.

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 ränteinvesterare. 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 finansiärer.

- Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är centralt för verksamheten. Vid utgången av 2021 utgjorde bankfinansiering 51 procent (56) av upplåningen. Vi hade outnyttjade kreditfaciliteter på 3,3 Mdkr (3,9). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 4,9 år (5,2).
- Hög soliditet och låg skuldsättning skapar trygghet.
- Andelen ej pantsatta fastigheter ökar kontinuerligt.

Finansiering per 31 dec 2021



- RCF* & checkräkningskrediter 1 %
- Obligationsfinansiering, Grönt MTN 36 %
- Obligationsfinansiering, SFF 5 %
- Företagscertifikat 7 %
- Övriga lån 51 %

* Revolverande lån.

Kapitalförsörjning

- Eget kapital 51 %
- Räntebärande skulder 34 %
- Övriga skulder 15 %

Säkerhetsfördelning

- Pantsatta tillgångar 56 %
- Ej pantsatta tillgångar 44 %

Alla våra finansiärer, 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 99 procent (100) av utestående lån och kreditramar gröna.

I juni 2019 lanserade vi ett nytt ramverk för grön finansiering. Ramverket syftar till att etablera en standard för grön finansiering som kan användas i flera av våra olika finansieringskällor. Det bygger på certifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. ”The green bond principles” och vår ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030 ligger till grund för ramverket. Cicero utfärdade 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 höjdes under året till 12 000 Mkr. Ramen för certifikatsprogrammet är fortsatt 5 000 Mkr. Vi garanterar, liksom tidigare, att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat.

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/gronfinansiering.

EU-taxonomin

En ökad transparens och jämförbarhet av företags hållbarhetsarbete och klimatavtryck är viktig och vi välkomnar därför satsningen på en gemensam EU-taxonomi. Vår ambition är att rapportera på ett transparent sätt som underlättar även för våra investerare och deras rapportering.

Säkerheter

Vår upplåning har traditionellt huvudsakligen varit säkerställd med pantbrev i fastigheter och till viss del även aktier i fastighetsägande dotterbolag. I takt med att upplåningen på kapitalmarknaden växer ökar även antalet fastigheter som är obelånade. Per årsskiftet uppgår andelen till 44 procent (36) av det totala fastighetsvärdet. En viss del av belåningen är även upptagen in blanco.

Covenanter

Vårt åtaganden gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom börsnotering, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. På fastighetsnivå uppgår möjlig belåningsgrad till mellan 50 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Räntebindning

Räntebindning görs med hjälp av ränteswappar. Vår portfölj av räntederivat bestod per årsskiftet av ränteswappavtal om totalt 18 950 Mkr med förfall till och med 2032 och en fast årlig ränta mellan –0,18 och 1,30 procent före marginal. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2021 till 186 Mkr (597). Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivaten samt värderingen av desamma i not 3 på sidan 92.

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 2021-12-31	Andel av röstetalet, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	16,2

Anställda äger via vår vinstandelsstiftelse och Wihlborgs och vår vinstandelsstiftelse totalt 1 189 657 aktier motsvarande 0,36 (0,34) procent i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2021 gav styrelsen mandat att, längst till 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 återköptes 4,9 miljoner aktier. Vårt innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2021 till 9 450 984. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 122:05 kr per aktie. Innehavet motsvarar 2,86 procent av antalet registrerade aktier.

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 valutaexponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och reglerar befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

Låneförfallostruktur per 31 dec 2021

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	2 250
< 1 år	2 958	2 798
1–2 år	5 900	2 635
2–3 år	9 088	6 888
3–4 år	1 555	1 555
4–5 år	5 050	5 050
5–10 år	4 456	4 456
10–15 år	3 529	3 529
15–20 år	1 236	1 236
Totalt	**38 773**	**30 399**

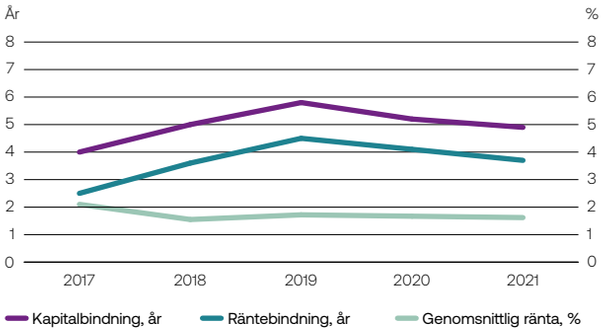
Ränteförfallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2021

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	8 636	3,25	28
1–2 år	2 150	0,96	7
2–3 år	3 188	0,78	10
3–4 år	2 600	0,97	9
4–5 år	3 100	0,93	10
5–6 år	3 250	1,03	11
6–7 år	3 276	1,57	11
7–8 år	2 000	0,60	7
8–9 år	800	0,39	3
9–10 år	900	0,72	3
11 år	500	0,81	1
Totalt	**30 399**	**1,62**	**100**

I snitträntan för perioden <1år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen, på grund av att bolagets räntebindning görs med hjälp av ränteswapar, vilka handlas utan marginal.

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 överskottslikviditet.

Finansiering



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.

Det övergripande ansvaret för vår riskhantering vilar på styrelsen medan det operativa arbetet har delegerats till VD och ledning.

Nedan beskrivs vår syn på och hantering av ett antal väsentliga risker som rätt hanterade också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

	Sannolikhet	Konsekvens
Marknad och affärer		
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		
Likviditetsrisk	○ ● ○	○ ○ ●
Ränterisk och värdering av räntederivat	○ ● ○	○ ● ○
Miljö		
Föroreningar och miljöskador	● ○ ○	○ ● ○
Klimatförändringar	○ ● ○	○ ● ○
Klimatpåverkan - förvaltning	● ○ ○	● ○ ○
Klimatpåverkan - projekt	○ ● ○	○ ● ○

	Sannolikhet	Konsekvens
Skatt		
Skattelagstiftning	○ ● ○	○ ● ○
Hållbar skattehantering	● ○ ○	● ○ ○
Etik och antikorruption		
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	● ○ ○	○ ○ ●
Medarbetare		
Kompetensförsörjning	● ○ ○	● ○ ○
Beroende av nyckelpersoner	○ ● ○	○ ● ○
Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter		
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	● ○ ○	○ ○ ●
Kommunikation och cybersäkerhet		
Informationsläckage, börsregelbrott	● ○ ○	○ ● ○
Media, varumärke	● ○ ○	○ ● ○
Informationssäkerhet, intrång	○ ● ○	○ ● ○
Systemstöd tillgänglighet	● ○ ○	○ ● ○

Sannolikhet: ● låg ● medel ● stor
Konsekvens: ● låg ● medel ● stor

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 till följd av pandemin med avseende på utveckling av hyresnivåer och morgondagens behov av kontorslokaler. Vi redovisade en något ökad vakansgrad under året. Nettouthyrningen under året var positiv. Hyresintäkterna ökade under året till följd av färdigställda projektfastigheter och fortsatt höjda hyresnivåer vid omförhandlingar.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	±1 %	28,8
Hyresnivå, kommersiella intäkter	±1 %	28,01
Ekonomisk uthyrningsgrad	±1 %-enhet	33,6
Fastighetskostnader	±1 %	-7,0

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2021
Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster	S: ● K: ● 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 drabbats av den pågående pandemin.	Kontraktsportföljen 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. Under pandemitiden har vi haft en tät dialog med alla våra hyresgäster och i synnerhet med de hyresgäster som drabbats hårt av pandemin i sina respektive rörelser. De rabatter och uppskov som beviljats är dock begränsade i förhållande till vår totala hyresportfölj.
Hyresintäkter – vakansgrad	S: ● K: ● 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. Under pandemin har digitalisering och hemarbete ökat dramatiskt 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 förädlingstiden, 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 handlar mer om en tidsfråga att hitta rätt kund till rätt lokal. Uthyrningsgraden i den totala portföljen inklusive projektfastigheter uppgick till 90 procent (91). I förvaltningsportföljen uppgick uthyrningsgraden till 90 procent (92). Hyrestillväxten i identiskt bestånd uppgick under året till 2 procent.
Hyresintäkter – hyresnivå	S: ● K: ● Marknadshyror råder på kontorsmarknaden i Stockholm. Efter flera år av stigande hyror har hyresnivåerna på kontor i Stockholmsområdet sedan 2020 stabiliserats. Vi bedömer risken för sjunkande hyresnivåer som låg på kort sikt. 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. Till följd av pandemin råder i dagsläget 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 2021 omförhandlade vi en volym om cirka 239 Mkr med en genomsnittlig ökning på 11 procent. Vår bedömning är att det blir svårt att nå motsvarande ökning i omförhandlingarnadet kommande året.
Framtidens kontor	S: ● K: ● Pandemin har accelererat den digitala utvecklingen och möjligheten att arbeta hemifrån. Detta kommer sannolikt att få konsekvenser för efterfrågan på kontorsarbetsplatser i framtiden.	I alla våra områden finns vi nära våra kunder och har en tät dialog. Arbetssätt 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, WAW-arbetsplatser och möjlighet att växa och krympa i attraktiva lägen.

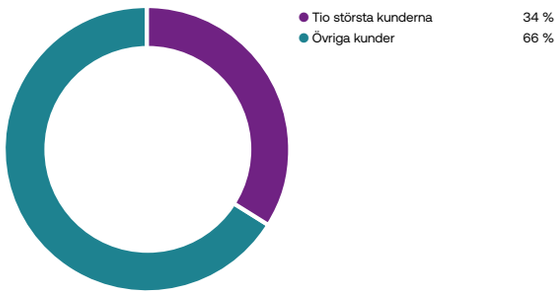
Sannolikhet: ● låg ● medel ● stor
Konsekvens: ● låg ● medel ● stor

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2022[1)]	596	679	23
2023	299	375	12
2024	213	274	9
2025	132	326	11
2026	99	353	12
2027+	73	862	29
Kommersiellt	**1 412**	**2 868**	**95**
Bostadsavtal	119	12	0
Garage och parkering	730	127	4
Totalt	**2 261**	**3 007**	**100**

[1)] Varav drygt 77 Mkr redan är omförhandlade för år 2022.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



forts. Marknad och affärer

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2021
Geografisk koncentration	S: ● K: ● 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.	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 delmarknader och kundernas behov och efterfrågan. Stockholms befolkning fortsätter att växa, vilket talar för en ökad efterfrågan på kontor också på sikt.
Fastighetskostnader	S: ● K: ● Risken för ökade fastighetskostnader bedöms vara medelstor. Taxeringsbeslut, förändrade marknadspriser och säsongsvariationer påverkar kostnadsbilden. En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder 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 syfte att sänka kostnaderna. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt med kostnadseffektivitet och besparingsmöjligheter i syfte att skapa en långsiktigt säkrad kostnadsbas. Hyresgästerna står själva för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Inför 2022 genomförs en fastighetstaxering som förväntas innebära väsentligt högre taxeringsvärden och därmed högre fastighetsskatt. Till största delen förs höjningen vidare till kunderna. Standarden i förvaltningsbeståndet är hög, vilket innebär att kostnader för underhåll är låg. 2021 uppgick överskottsgraden till 76 procent.
Fastigheternas drift och funktion	S: ● K: ● 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 underhållsplaner, miljöcertifieringar och höga målsättningar för energianvändning, avfallshantering etc.

Sannolikhet: ● låg ● medel ● stor
Konsekvens: ● låg ● medel ● stor

forts. Marknad och affärer

Stadsutveckling och Projekt

Vi driver stora stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär ett stort beroende av att få fram färdiga detaljplaner. Vi har lång och gedigen erfarenhet av att driva stora ny- och ombyggnadsprojekt. Vi ser idag en viss risk för ökade byggkostnader. Fördyrningar 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 2021
Tidplan och kostnader	S: 🟡 K: 🟡 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. Årligen 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. Kostnader och tidplaner bedöms hålla i de stora pågående projekten. Ökade materialpriser kan dock påverka kommande projektupphandlingar. Vårt mål är att projektinvesteringar ska ge en väsentlig värdetillväxt.
Outhyrda projektytor	S: 🟢 K: 🟢 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 85 procent, vilket medför låg risk för vakans vid färdigställande. 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	S: 🟡 K: 🟡 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 778 Tkvm helägda kommersiella byggrätter varav 19 procent är planlagda. I portföljen ingår också 675 Tkvm helägda bostadbyggrätter varav 32 procent är planlagda.
Bostadsutveckling	S: 🟢 K: 🟢 Låg risk. 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. Då bostadsprojekten bedöms öka i framtiden är det viktigt att dessa hanteras på bästa sätt.	Försäljningsgraden i bostadsprojekten uppgick per årsskiftet till 98 procent, vilket medför låg risk för osålda lägenheter vid färdigställande. Genom förvärvet av SHH 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.

Sannolikhet: 🟢 låg 🟡 medel 🔴 stor
Konsekvens: 🟢 låg 🟡 medel 🔴 stor

forts. Marknad och affärer

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. Vi bedömer att fastighetsvärdena på bolagets marknader kommer att vara stabila under 2022.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	651	51,6	36,4
0	0	51,3	36,5
–1	–651	51,1	36,7

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%	6,8
Driftskostnad	±50kr/kvm	1,3
Avkastningskrav	±0,25%	5,6
Långsiktig vakansgrad	±2%	1,8

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2021
Fastighetsvärden	S: 🟡 K: 🔴 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 företagets 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. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 83,3 Mdkr (76,6) motsvarande ungefär 66,8 tkr/kvm (61).

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 2021
Fastighetsförvärv	S: 🟡 K: 🟡 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 diligenceprocesser.
Fastighetsförsäljningar	S: 🟢 K: 🟢 Låg risk. Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris.	Fastighetsförsäljningar beslutas av styrelsen. Interna due diligenceprocesser 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.

Sannolikhet: 🟢 låg 🟡 medel 🔴 stor
Konsekvens: 🟢 låg 🟡 medel 🔴 stor

Finansiellt

Finansiering

Vi har god tillgång till finansiering via flera olika källor i såväl bank som på kapitalmarknaden. Genom räntesäkring av 76 procent av låneportföljen får ränteförändringar begränsat genomslag i upplåningskostnaden.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat[1]	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, rullande 12 månader (ink derivat)	±1 %-enhet	65 / 17
Räntekostnader, längre perspektiv	1 %-enhet	304

[1] På grund av räntegolv i kreditavtal har vi inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2021
Likviditetsrisk	S: ● K: ● 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.	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. Moodys kreditrating med betyget Baa2, stable outlook borgar för förtroende och stabil tillgång till kapitalmarknadsfinansiering. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 4,9 år (5,2) och tillgängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 3,4 Mdkr (3,9).
Ränterisk och värdering av räntederivat	S: ● K: ● 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. Derivatportföljen värderas med utgångspunkt från extern data. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 3,7 år (4,1).

Sannolikhet: ● låg ● medel ● stor
Konsekvens: ● låg ● medel ● stor

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 sid 130-131.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2021
Föroreningar och miljöskador	S: ● K: ● 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.	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. Under 2021 har inga incidenter som orsakat betydande böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.
Klimatförändringar	S: ● K: ● 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 snölaster 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 klimatförändring. Översvämning via inträngande vatten från markytan förhindras bland annat genom förändring av marklutningar, invallningar och pumpning av vatten från lågpunkter. Under 2021 har vi genomfört klimatriskanalyser på totalt 47 fastigheter. 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 dagvattenhantering. 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.
Klimatpåverkan från förvaltning	S: ● K: ● 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.	Vi har under många år arbetat 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.
Klimatpåverkan från projekt	S: ● K: ● 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. Vi har påbörjat processen med att följa upp och mäta klimatbelastningen i våra projekt ur ett livscykelperspektiv. Vår projektorganisation arbetar tillsammans med hållbarhetsavdelningen med hur ny teknik och mer miljövänliga materialval kan bidra till mindre klimatbelastning.

Sannolikhet: ● låg ● medel ● stor
Konsekvens: ● låg ● medel ● stor

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 2021
Skattelagstiftning	S: ● K: ● 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. En aktuell utredning avser uttag av stämpelskatt vid transaktioner.	Vi följer utvecklingen. Inför 2022 genomförs en fastighetstaxering som förväntas innebära väsentligt högre taxeringsvärden och därmed högre fastighetsskatt. Till största delen förs höjningen vidare till kunderna. I övrigt föreligger inga konkreta förslag på förändringar för närvarande.
Hållbar skattehantering	S: ● K: ● 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.

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption
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 2021
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	S: ● K: ● 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 visselblåsarfunktion 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.

Sannolikhet: ● låg ● medel ● stor
Konsekvens: ● låg ● medel ● stor

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 2021
Kompetensförsörjning	S: ● K: ● 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.
Beroende av nyckelpersoner	S: ● K: ● 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.

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 policys 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 2021
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av efterlevnad av svensk lagstiftning och tydliga riktlinjer. Inom vår 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 större leverantörer hållbarhetsgranskas av ett fristående bolag. 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.

Sannolikhet: ● låg ● medel ● stor
Konsekvens: ● låg ● medel ● stor

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 2021
Informationsläckage, börsregelbrott	S: ● K: ● 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	S: ● K: ● 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.
Informationssäkerhet, intrång	S: ● K: ● 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, penetrationstester. Vidare genomförs utbildning i cybersäkerhet och policyer och riktlinjer för 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 Ransomeware- och Malware-attacker.
Systemstöd tillgänglighet	S: ● K: ● 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.

Sannolikhet: ● låg ● medel ● stor
Konsekvens: ● låg ● medel ● stor

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 2022
Aktiviteten på hyresmarknaden har successivt ökat under hösten med fler visningar och förhandlingar. Vi upplever att Stockholmsmarknaden är stabil med god efterfrågan på kontorslokaler, i samtliga våra områden. Nyuthyrningar och omförhandlingar görs på bra hyresnivåer. Transaktioner på vår marknad har under hösten gjorts på nya rekordnivåer vilket återspeglats i lägre avkastningskrav och positiva värdeförändringar. Vi förväntar oss dock inte fortsatt sjunkande avkastningskrav på marknaden även om en viss eftersläpning fortfarande råder i värderingarna.

Vi har en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under året. Genom förvärvet av SHH Bostad tar vi nästa steg till en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Vi 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 årsstämmans förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	3 479 050 922
Årets resultat	39 697 453
Summa	**3 518 748 375**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande :	Kr
Till aktieägarna utdelas 4:00 kr per aktie	1 285 328 640
I ny räkning balanseras	2 233 419 735
Summa	**3 518 748 375**

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 januari 2022, det vill säga 321 332 160 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten 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 10,9 procent av moderbolagets egna kapital och 2,8 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 –68 Mkr (–487), 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.

Koncernen
Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	5, 7	2 889	2 806
Omsättning bostadsutveckling	8	62	-
Nettoomsättning		**2 951**	**2 806**
Fastighetskostnader	9	-704	–694
Kostnader bostadsutveckling	10	-71	-
Bruttoresultat		**2 176**	**2 112**
Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - driftsöverskott		*2 185*	*2 112*
Varav bruttoresultat bostadsutveckling		*-9*	-
Central administration och marknadsföring	11	-110	–93
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	15	9
Ränteintäkter	14	5	7
Resultat från andelar i intresseföretag	19	2	–53
Räntekostnader	14	-515	–478
Tomträttsavgäld	38	-36	–30
Förvaltningsresultat	1–6, 18, 48	**1 537**	**1 474**
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	56	49
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	4 585	2 715
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	3, 30	532	–229
Värdeförändringar, aktier	13, 15	2	–2
Resultat före skatt		**6 712**	**4 007**
Aktuell skatt	16	0	24
Uppskjuten skatt	16	-1 312	–864
Årets resultat		**5 400**	**3 167**
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		6	–1
Årets totalresultat		**5 406**	**3 166**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**5 406**	**3 166**
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		16,73	9,65
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		321,3	326,2
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		322,7	328,3

Koncernen
Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Tillgångar			
Goodwill	41	234	-
Förvaltningsfastigheter	17	83 257	76 648
Nyttjanderättstillgång	38	1 092	897
Inventarier	18	22	15
Andelar i intresseföretag och joint ventures	19	167	133
Fordringar hos intresseföretag	20	563	868
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	12	6
Derivatinstrument	30	121	20
Andra långfristiga fordringar	22	90	102
Summa anläggningstillgångar		**85 558**	**78 689**
Projekt- och exploateringsfastigheter	23	821	-
Kundfordringar	24	69	53
Fordringar hos intresseföretag	20	791	0
Skattefordran		13	-
Övriga fordringar	25	183	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		326	282
Kortfristiga placeringar		96	108
Likvida medel	39	131	20
Summa omsättningstillgångar		**2 430**	**477**
Summa tillgångar		**87 988**	**79 166**
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		37 060	33 428
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	27	**45 174**	**41 542**
Räntebärande skulder	28,29,35	27 601	23 744
Leasingskuld	38	1 089	897
Derivatinstrument	30	186	617
Uppskjuten skatteskuld	31	9 603	8 288
Avsättningar	32	197	183
Summa långfristiga skulder		**38 676**	**33 729**
Räntebärande skulder	28,29,35	2 798	2 925
Leasingskuld	38	4	-
Leverantörsskulder	33	67	41
Avsättningar	32	0	0
Skatteskulder	16	0	19
Övriga skulder		404	72
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	865	838
Summa kortfristiga skulder		**4 138**	**3 895**
Summa eget kapital och skulder		**87 988**	**79 166**

Koncernen
Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	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 2020	5 097	3 017	31 880	39 993	74	40 068
Årets resultat			3 167	3 167	0	3 167
Övrigt totalresultat			**–1**	**–1**		**–1**
Summa intäkter och kostnader för perioden			**3 166**	**3 166**	**0**	**3 166**
Transaktioner med ägare						
Kontantutdelning			–1 050	–1 050	0	–1 050
Återköp av aktier			-541	-541		-541
Förvärv av minoritetens andel			-26	-26	-74	-100
Summa transaktioner med ägare			**–1 617**	**–1 617**	**–74**	**–1 691**
Utgående balans per 31 december 2020	**5 097**	**3 017**	**33 428**	**41 542**	**0**	**41 542**
Ingående balans per 1 januari 2021	5 097	3 017	33 428	41 542	0	41 542
Årets resultat			5 400	5 400		5 400
Övrigt totalresultat			**6**	**6**		**6**
Summa intäkter och kostnader för perioden			**5 406**	**5 406**	**0**	**5 406**
Transaktioner med ägare						
Kontantutdelning			-1 161	-1 161		**-1 161**
Återköp aktier			**-613**	**-613**		**-613**
Förvärv av minoritetens andel						
Summa transaktioner med ägare			**-1 774**	**-1 774**	**0**	**-1 774**
Utgående balans per 31 december 2021	**5 097**	**3017**	**37 060**	**45 174**	**0**	**45 174**

Koncernen
Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Löpande verksamheten			
Bruttoresultat		2 176	2 112
Central administration		-110	–93
Återläggning avskrivningar		7	4
Erhållen ränta		20	16
Erlagd ränta	36	-535	–550
Betald inkomstskatt		0	24
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		**1 558**	**1 513**
Förändring av rörelsekapital			
Förändring projekt och exploateringsfastigheter		-94	-
Förändring av kortfristiga fordringar		-59	–34
Förändring av kortfristiga skulder		112	–130
Summa förändring av rörelsekapital	37	-41	–164
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 517**	**1 349**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av rörelse nettolikvidpåveran		-734	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		- 1 890	–1 826
Förvärv av fastigheter		-735	–1 370
Avyttring av fastigheter		309	3 589
Övriga finansiella anläggningstillgångar		72	–411
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 978**	**-18**
Finansieringsverksamheten	3		
Utdelning till aktieägarna		-1 161	–1 050
Återköp aktier		-613	–541
Upptagna lån		14 958	10 117
Amortering av skulder[1)]		-11 612	–9 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 572**	**–1 335**
Periodens kassaflöde		111	–4
Likvida medel vid periodens början	39	20	24
Likvida medel vid periodens slut	39	**131**	**20**

[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 over night-upplåning bruttoredovisas inte och är alltid noll vid årsskiften. Avseende väsentliga förändringar i bolagets finansiering hänvisas till sid 72 i förvaltningsberättelsen.

Moderbolaget
Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	44	324	320
Rörelsens kostnader	45	-385	–351
Rörelseresultat	1–3, 6, 18, 48	**-61**	**–31**
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	46	0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstill-gångar	13,15	2	–2
Värdeförändringar, räntederivat	3,30	532	–229
Ränteintäkter	14	510	516
Räntekostnader	14	-508	–486
Bokslutsdisposition	46	-326	588
Resultat före skatt		**149**	**356**
Aktuell skatt	16		
Uppskjuten skatt	16	-109	48
Årets resultat		**40**	**404**

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	2021	2020
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	18	9	2
Summa materiella anläggningstillgångar		**9**	**2**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	46	13 400	12 517
Andelar i intresseföretag	19	0	4
Fordringar hos intresseföretag	20	0	0
Fordringar hos koncernföretag	26	45 164	44 188
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	15	9
Derivatinstrument	30	121	20
Uppskjuten skattefordran	31	125	234
Summa finansiella anläggningstillgångar		**58 825**	**56 972**
Summa anläggningstillgångar		**58 834**	**56 974**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		10	4
Övriga fordringar		1	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104	100
Summa kortfristiga fordringar		**115**	**108**
Likvida medel	39	**2**	**1**
Summa omsättningstillgångar		**117**	**109**
Summa tillgångar		**58 951**	**57 083**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond/Överkursfond		3 166	3 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 479	4 850
Årets resultat		40	404
Summa eget kapital	27	**11 782**	**13 517**
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	32	69	70
Summa avsättningar		**69**	**70**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	28,29,35	27 463	22 216
Derivatinstrument	30	186	617
Skulder till koncernföretag		18 038	17 533
Summa långfristiga skulder		**45 687**	**40 366**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	28,29,35	1 200	2 925
Leverantörsskulder		2	3
Övriga skulder		52	62
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	159	140
Summa kortfristiga skulder		**1 413**	**3 130**
Summa eget kapital och skulder		**58 951**	**57 083**

Moderbolaget
Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	27				
Eget kapital 31 december 2019		**5 097**	**3 166**	**6 441**	**14 704**
Årets resultat				404	404
Summa intäkter och kostnader för perioden				**404**	**404**
Kontantutdelning				–1 050	–1 050
Återköp egna aktier				-541	-541
Eget kapital 31 december 2020		**5 097**	**3 166**	**5 254**	**13 517**
Årets resultat				40	40
Summa intäkter och kostnader för perioden				**40**	**40**
Kontantutdelning				-1 161	-1 161
Återköp egna aktier				-613	-613
Eget kapital 31 december 2021		**5 097**	**3 166**	**11 782**	**11 782**

Moderbolaget
Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-59	–31
Erhållen ränta		510	516
Erlagd ränta		-508	–486
Betald inkomstskatt		-	–
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		**-57**	**–1**
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-1	534
Kortfristiga skulder		2	–10
Summa förändring av rörelsekapital	27	**1**	**524**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-56**	**523**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-883	-
Förvärv materialla anläggningstillgångar		-9	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-803	–398
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 695**	**–398**
Finansieringsverksamheten	3		
Lämnad utdelning		-1 161	–1 050
Erhållna och lämnade koncernbidrag		4	644
Upptagna lån		14 962	9 092
Amortering av skulder		-11 440	–8 280
Återköp egna aktier		-613	–541
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 752**	**–135**
Förändring likvida medel		1	–10
Likvida medel vid periodens början	39	1	11
Likvida medel vid periodens slut	39	**2**	**1**

Noter

Not 1 Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 46. 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 Committée (IFRIC) per den 31 december 2021. 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 mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

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. Skattelagstiftningen i Sverige ger företag möjligheten att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. I koncernens balansräkning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Förändring av obeskattade reserver redovisas i koncernens rapport över totalresultat fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat. Räntor under byggnationstiden som ingår i byggnaders anskaffningsvärde aktiveras endast i koncernredovisningen. Koncernbidrag lämnade såväl som erhållna redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2021 och framåt
Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2021 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Bolaget har erhållit statliga bidrag i form av hyresstödpaketet vilka redovisas som hyresintäkter. Erhållna bidrag redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsbortfall, i form av lämnade hyresrabatter, som bidragen är avsedda att täcka till den del det bedöms föreligga rimlig säkerhet att villkoren uppfyllts och bidragen har erhållits/kommer att erhållas. Det finns inga eventualförpliktelser som är knutna till de statliga bidragen. Koncernen har inte erhållit några andra former av statliga stöd. Årsredovisningen är uppmärkt i enlighet med ESEF-förordningen.

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar under 2021 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 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2021.

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 45 174 Mkr (41 542), räntebärande skulder till 30 399 Mkr (26 669) och övriga skulder till 12 415 Mkr (10 955). Vårt åtaganden gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom börsnotering, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. På fastighetsnivå varierar belåningsgraderna ur ett pantsättningsperspektiv mellan 50 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 21-12-31	Utfall 20-12-31
Avkastning på eget kapital, %	[1]	12,5	7,8
Soliditet, %	lägst 35	51	52
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	4,1	4,3
Skuldkvot, ggr (på sikt)	max 13	14,7	13,2
Belåningsgrad, %	högst 50	36	35

[1] Målet för avkastning på eget kapital är att uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering
Vi är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt 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. Fabeges riskexponering ska vara begränsad och, så långt som möjligt, kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk
Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet 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 kapitalmarknaden. Upplåningen i bank är företrädesvis säkerställd med panträtt i fastigheter.

Tabellen på nästa sida (sid 93) visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. Beloppen visar avtalsenliga odiskonterade kassaflöden och innefattar både ränta och nominella belopp. Likviditetsflöden avseende derivat visas netto. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 36 procent (35). Vi har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid årets slut till 2 250 Mkr (2 025). Vi har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Vi hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 3 374 Mkr exklusive certifikatsprogrammet. 2016 etablerade vi ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, om 2 Mdkr. Under 2017–2021 utökades detta till 5, 8 respektive 10 Mdkr.

Not 3 fortsättning

Låneförfallostruktur per 31 december 2021

År, förfall	Lånelöfte belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatsprogram	2 250	2 250
<1 år	2 958	2 798
1–2 år	5 900	2 636
2–3 år	9 088	6 888
3–4 år	1 555	1 555
4–5 år	5 050	5 050
5–10 år	4 456	4 456
10–15 år	3 529	3 529
15–20 år	1 236	1 236
Totalt	**36 023**	**30 399**

Löptidsfördelning

Nedan tabell visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl derivat). Av denna information framgår att andelen längre finansiering successivt ökats under 2021 som ett led i att förlänga bolagets kapitalbindning och finansiella styrka. Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att alla belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
2021-12-31					
Skulder till kreditinstitut	0	74	7 129	8 472	15 675
Skulder till kapitalmarknaden	2 750	2 224	9 000	750	14 724
Leverantörsskulder	67	–	–	–	67
Övriga kortfristiga skulder	404	–	–	–	404
Totalt	**3 221**	**2 298**	**16 129**	**9 222**	**30 870**
2020-12-31					
Skulder till kreditinstitut	0	0	6 661	8 509	15 170
Skulder till kapitalmarknaden	1 775	1 150	8 574	0	11 499
Leverantörsskulder	41	–	–	–	41
Övriga kortfristiga skulder	72	–	–	–	72
Totalt	**1 888**	**1 150**	**15 235**	**8 509**	**26 782**

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. 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 räntérisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. 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 30 399 Mkr (26 669) med en medelränta om 1,62 procent (1,67) exklusive lånelöften och 1,71 procent (1,77) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 2 250 Mkr (2 025) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 16 Mkr (27) avseende projektfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,9 år (5,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden i vår skuldportfölj uppgick till 3,7 år (4,1), inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 90 dagar. Vår derivatportfölj bestod av ränteswappavtal om totalt 18 950 Mkr, med förfall till och med 2032 och en fast årlig ränta mellan –0,18 och 1,30 procent före marginal. För 62 procent av vår låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Total andel räntebundna lån uppgick till 76 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december till 65 Mkr (597). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till 532 Mkr (–229). 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 33 Mkr (27), 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.

Likvidflöden

		Beräknade per 2021-12-31				Beräknade per 2020-12-31			
År	**Mkr**	**Förfall krediter**	**Ränta krediter**	**Ränta derivat**	**Totalt**	**Förfall krediter**	**Ränta krediter**	**Ränta derivat**	**Totalt**
2021						–2 925	–288	–136	–3 349
2022		–5 048	–309	157	–5 201	–8 512	–223	–135	–8 870
2023		–2 636	–267	153	–2 749	–2 618	–159	–133	–2 910
2024		–6 888	–214	141	–6 961	–2 550	–130	–121	–2 801
2025		–1 555	–167	120	–1 602	–1 555	–106	–103	–1 765
2026		–5 050	–130	99	–5 081	0	–106	–79	–186
2027		0	–130	72	–58	0	–106	–55	–162
2028		0	–130	39	–91	–2 626	–82	–24	–2 732
2029		–750	–98	19	–829	–1 080	–61	–4	–1 146
2030		–2 626	–79	13	–2 692	0	–61	0	–61
2031		0	–79	10	–69	–63	–55	0	–117
2032		–1 080	–59	4	–1 135	–698	–50	0	–748
2033		–1 037	–47	0	–1 084	–297	–45	0	–342
2034		–2 492	–28	0	–2 520	–2 492	–29	0	–2 521
2035–38		0	–27	0	–27	0	–114	0	–114
2039		–1 236	–7	0	–1 243	–1 253	–7	0	–1 260
		–30 399	–1 773	827	–31 345	–26 669	–1 623	–792	–29 084

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 tomträttsavgälder, utflödet uppgår för närvarande till 36 Mkr.

Not 3 fortsättning

Ränteförfallostruktur per 31 december 2021

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år [1]	8 636	3,25	28
1–2 år	2 150	0,96	7
2–3 år	3 188	0,78	10
3–4 år	2 600	0,97	9
4–5 år	3 100	0,93	10
5–6 år	3 250	1,03	11
6–7 år	3 276	1,57	11
7–8 år	2 000	0,60	7
8–9 år	800	0,39	3
9–10 år	900	0,72	3
11 år	500	0,81	1
Summa	**30 399**	**1,62**	**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.

Valutarisk
Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på vårt resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Den enda valutarisk vi exponeras för avser inköp från utländska leverantörer till vissa större projekt, valutarisken anses vara begränsad. Denna risk hanteras med hjälp av valutasäkringar.

Kreditrisk
Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn 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 prövas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende samtliga finansiella tillgångar motsvaras av dess redovisade värde.

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken 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. 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.

Kvittningsnot

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	121	0	–121	0
Skulder				
Derivatinstrument	–186	0	121	–65
Summa	**–65**	**0**	**0**	**–65**

Moderbolaget
Moderbolaget står vanligtvis för koncernens externa upplåning. Bolaget finansierar med dessa medel dotterbolagen på marknadsmässiga villkor.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

			Ej kassaflödespåverkande förändringar	
	UB 2020	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Förändring i verkligt värde	UB 2021
Räntebärande skulder, långfristiga	23 744	3 857		27 601
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 925	–127		2 798
Ränteswappar, verklig värdesäkring	597		–532	65
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	**27 266**	**3 730**	**–532**	**30 464**

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

			Ej kassaflödespåverkande förändringar	
	UB 2020	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Förändring i verkligt värde	UB 2021
Räntebärande skulder, långfristiga	22 216	5 247		27 463
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 925	–1 725		1 200
Upptagna lån				
Amortering av skuld				
Ränteswappar, verklig värdesäkring	597		–532	65
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	**25 738**	**3 522**	**–532**	**28 728**

Not 3 fortsättning

	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	
Mkr, 2021-12-31	**Koncernen**	**Moderbolaget**	**Koncernen**	**Moderbolaget**	**Koncernen**	**Moderbolaget**	**Koncernen**	**Moderbolaget**
Finansiella tillgångar							0	0
Fordringar hos koncernföretag		45 164					0	45 164
Fordringar hos intresseföretag	563						563	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			12	15			12	15
Andra långfristiga fordringar	90						90	0
Kundfordringar	69						69	0
Derivatinstrument			121	121			121	121
Övriga fordringar	183	1					183	1
Upplupna intäkter	326	104					326	104
Kortfristiga placeringar			96				96	0
Likvida medel	131	2					131	2
	1 360	**45 271**	**229**	**136**	**0**	**0**	**1 591**	**45 407**
Finansiella skulder							0	0
Skulder till koncernföretag						18 038	0	18 038
Räntebärande skulder					30 399	28 663	30 399	28 663
Derivatinstrument			186	186			186	186
Leverantörsskulder					67	2	67	2
Övriga kortfristiga skulder					404	52	404	52
Upplupna kostnader			108	106			108	106
Summa	**0**	**0**	**294**	**292**	**30 870**	**46 755**	**31 164**	**47 047**

Nettovinster/-förluster från finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

	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	
Mkr, 2021	**Koncernen**	**Moderbolaget**	**Koncernen**	**Moderbolaget**	**Koncernen**	**Moderbolaget**	**Koncernen**	**Moderbolaget**
Rörelseresultat								
Rörelsens intäkter och kostnader								
	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Finansnetto								
Ränteintäkter	20	510					20	510
Räntekostnader					–498	–508	–498	–508
Värdeförändringar, derivat			532	532			532	532
Värdeförändringar, aktier			2	2			2	2
Summa	**20**	**531**	**534**	**534**	**–498**	**–508**	**56**	**536**

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	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	
Mkr, 2020-12-31	**Koncernen**	**Moderbolaget**	**Koncernen**	**Moderbolaget**	**Koncernen**	**Moderbolaget**	**Koncernen**	**Moderbolaget**
Finansiella tillgångar								
Fordringar hos koncernföretag		44 188						44 188
Fordringar hos intresseföretag	868						868	
Andra långfristiga värdepappersinnehav			6	9			6	9
Andra långfristiga fordringar	102						102	
Kundfordringar	53						53	
Derivatinstrument			20	20			20	20
Övriga fordringar	14	4					14	4
Upplupna intäkter	283	100					283	100
Kortfristiga placeringar			108				108	
Likvida medel	20	1					20	1
Summa	**1 340**	**44 293**	**134**	**29**	**0**	**0**	**1 474**	**44 322**
Finansiella skulder								
Skulder till koncernföretag						17 533		17 533
Räntebärande skulder					26 669	25 145	26 669	25 145
Derivatinstrument			617	617			617	617
Leverantörsskulder					41	3		
Övriga kortfristiga skulder					72	62		
Upplupna kostnader			92	90				
Summa	**0**	**0**	**709**	**707**	**26 782**	**42 743**	**27 286**	**43 295**

Not 3 fortsättning

Nettovinster/-förluster från finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

	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	
Mkr, 2020	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat								
Rörelsens intäkter och kostnader								
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Finansnetto								
Ränteintäkter	16	516					16	516
Räntekostnader					–475	–486	–475	–486
Värdeförändringar, derivat			–229	–229			–229	–229
Värdeförändringar, aktier			–2	–2			–2	–2
Summa	**16**	**516**	**-231**	**-231**	**-475**	**-486**	**-690**	**-201**

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 realiseras, 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
Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och dess kassaflödeskaraktär. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar, och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Alla övriga affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen.

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.

Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är en villkorad köpeskilling på vilken IFRS 3 appliceras, innehav för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen.

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. 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. Villkorad köpeskilling klassificeras och värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

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. Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

Aktieinnehav har kategoriserats som ”finansiella tillgångar” som innehas för handel. Dessa värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat. Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden
Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Koncernen kvittar inga finansiella tillgångar och skulder.

Nedskrivningar
Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Eget kapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt 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 kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar (reversfordringar), övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel. Likvida medel, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk.

Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar och avtalstillgångar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på kundernas kreditbetyg. 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 särskilda 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

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål (se även not 17). Även de bedömningar och uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter avseende främst hyresgarantier och reversfordringar är att betrakta som väsentliga. För hyresgarantier görs en bedömning av sannolikheten för utbetalning samt eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för uthyrning under återstående garantitid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Avsättningar. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

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 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

	januari-december 2021					januari-december 2020				
Mkr	**Förvaltning**	**Förädling**	**Projekt**	**SHH Bostad**	**Totalt**	**Förvaltning**	**Förädling**	**Transaktion**	**SHH Bostad**	**Totalt**
Hyresintäkter	2 722	138	29	0	**2 889**	2 655	140	11		**2 806**
Projekt & entreprenadomsättning, bostad	-	-	-	62	**62**					**0**
Summa nettoomsättning	**2 722**	**138**	**29**	**62**	**2 951**	**2 655**	**140**	**11**	**0**	**2 806**
Fastighetskostnader	-611	-78	-15	0	**-704**	-579	-97	-18		**-694**
Projekt & entreprenadkostnader bostadsutveckling	-	-	-	-71	**-71**					**0**
Bruttoresultat	**2 111**	**60**	**14**	**-9**	**2 176**	**2 076**	**43**	**-7**	**0**	**2 112**
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	2 111	60	14	0	**2 185**	2 076	43	-7		**2 112**
Överskottsgrad fastighetsförvaltning	78%	43%	48%	0%	**76%**	78%	31%	-64%		**75%**
Varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	-9	**-9**				0	**0**
Central administration & marknadsföring	-93	-11	-6	0	**-110**	-82	-8	-4		**-94**
Räntenetto	-417	-50	-23	-5	**-495**	-400	-44	-18		**-462**
Tomträttsavgäld	-36	0	0	0	**-36**	-30	0	0		**-30**
Resultatandelar i intressebolag	-35	0	25	12	**2**	-52	-1	0		**-53**
Förvaltningsresultat	1 530	-1	10	-2	**1 537**	1 512	-10	-29	0	**1 473**
Realiserade värdeförändr. fastigheter	0	0	56	0	**56**	24	25	0		**49**
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	3 437	265	883	0	**4 585**	1 918	423	374		**2 715**
Resultat före skatt per segment	4 967	264	949	-2	**6 178**	3 454	438	345	0	**4 237**
Värdeförändr. räntedervat & aktier					**534**					**-231**
Resultat före skatt					**6 713**					**4 006**
Markandsvärde fastigheter	69 105	8 262	5 639	251	**83 257**	65 314	7 630	3 704		**76 648**
Projekt- och exploateringsfastigheter				821	**821**					**0**
Uthyrningsgrad, %	90				**90**	92				**91**

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 SHH Bostad. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (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. Hyresintäkter 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 andra kvartalet färdigställdes projektet i fastigheten Hagalund 2:11 (Bilia), Nationalarenan 3 (Choice Hotel) och Stigbygeln 2 och fastigheterna överfördes från pågående projekt till förvaltningsfastigheter. Under fjärde kvartalet övergick fastigheten Klacken 2 från pågående projekt till förvaltningsfastigheter efter projektets färdigställande. Vidare omklassificerades fastigheterna Påsen 1, Svetsaren 3, Trikåfabriken 4, Trikåfabriken 8, Tömmen 1 och Uarda 4 från förvaltningsfastigheter till förädlingsfastigheter.

Not 6 Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2021	Varav kvinnor	2020	Varav kvinnor
Moderbolaget	179	62	180	65
Dotterbolagen	17	10	0	0
Koncernen totalt	**196**	**72**	**180**	**65**

	2021	2020
Personalomsättning, %	11	7
Total sjukfrånvaro, %	2,9	2,9
Antal anställda, medeltal, st	**196**	**180**

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder –29	2,15	1,69
Ålder 30–49	2,92	3,84
Ålder 50–	**0,97**	**2,98**

Mkr	Löner och andra ersättningar 2021	Sociala kostnader 2021	Löner och andra ersättningar 2020	Sociala kostnader 2020
Moderbolaget	138	83	134	80
varav pensionskostnader		29		28
Dotterbolagen	9	5		2
varav pensionskostnader		1		2
Koncernen totalt	**147**	**88**	**134**	**82**
varav pensionskostnader totalt		30		30

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2021	Styrelse 2020	Ledande befattningshavare 2021	Ledande befattningshavare 2020
Män	3	3	4	4
Kvinnor	4	3	5	2
Totalt	**7**	**6**	**9**	**6**

Ersättning till ledande befattningshavare
Med andra ledande befattningshavare avses de sju personer som tillsammans med verkställande direktören och vice vd utgjort koncernledningen under 2021. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD samt ekonomi- och finanschef, vice VD samt affärsutvecklingschef (t o m 2021-04-30), chef affärsutveckling (fr om 2021-08-01), chef projekt och förädling, chef teknisk drift, chef förvaltning, chef HR, chef kommunikation samt chef stads- och fastighetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare betalas ut från moderbolaget. För koncernledningens sammansättning, se sidan 118–119.

Vi 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 2021 har avsättning gjorts med cirka 15,5 (14,8) Mkr motsvarande 1,83 (1,80) prisbasbelopp 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 uppsägningstid 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 anställningsvillkor för vd samt principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen
Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2021 uppgick arvodet till totalt 2 340 tkr (2 100). Därav har styrelsens ordförande erhållit 670 tkr (670), och övriga ledamöter 1 670 tkr (1 430). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, tkr

Koncernledning 2021, tkr	Lön/ Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	9 916	65	2 638	**12 619**
Vice verkställande direktör, ekonomi och finans	4 020	116	789	**4 925**
Vice verkställande direktör, affärsutveckling	6 840	0	0	**6 840**
Andra ledande befattningshavare	12 051	569	4 501	**17 121**

Rörlig ersättning har utgått med 0 (838) tkr till avgående vd, rörlig ersättning till vd har utgått med 2 415 (1 035), 1 014 (1 183) tkr till två vice vd samt 1 755 (1 724) Tkr till sju (tre) andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen. Ersättning till vice verkställande direktörer inkluderar ersättning till vice vd affärsutveckling som under 2019 övergick i en konsultroll och därmed uppbär ett av styrelsen fastställt konsultarvode. Arvodet inkluderar en provisionsbaserad ersättning relaterat till hans specifika arbetsuppgifter och mål. Han avgick från koncernledningen 2021-04-30.

Koncernledning 2020, tkr	Lön/ Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	7 937	54	2 915	**10 906**
Verkställande direktör, avgående	4 378	21	1 196	**5 595**
Vice verkställande direktör, ekonomi och finans	4 012	100	743	**4 855**
Vice verkställande direktör, affärsutveckling	8 520	0	0	**8 520**
Andra ledande befattningshavare	6 548	195	2 312	**9 055**

	2021				2020			
Styrelse, Tkr	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Arvode, ersättningsutskott	Summa	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Arvode, ersättningsutskott	Summa
Jan Litborn (ordförande)	550	50	70	**670**	550	50	70	**670**
Anette Asklin	240	100		**340**	240	100	–	**340**
Märtha Josefsson	240	50		**290**	240	50	–	**290**
Emma Henriksson	240			**240**	240	–	–	**240**
Stina Lindh Hök	240			**240**				
Per Ingemar Persson					240	–	40	**280**
Lennart Mauritzon	240		40	**280**				
Mats Qviberg	240		40	**280**	240	–	40	**280**
Summa	**1 990**	**200**	**150**	**2 340**	**1 750**	**200**	**150**	**2 100**

Not 6 fortsättning

Principer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen i Fabege. Med bolagsledningen avses vd och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas. Förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

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 begränsad 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.

För närvarande gäller följande kriterier.

- 70 % av rörlig ersättning är baserad på uppnådda mål såsom verksamhetsmål, finansiella mål och hållbarhetsmål
- 20 % av rörlig ersättning är baserad på totalavkastning i fastighetsportföljen
- 10 % av rörlig ersättning är baserad på att aktiekursens utveckling under året överstiger jämförelseindex OMX Stockholm Real Estate GI

Mättidpunkt 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 10 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, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning 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 anställdas 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.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå 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 2021. 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 aktuariella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytterligare upparbetning av denna pensionsskuld. Åtaganden beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner fullgörs genom betalningar till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar 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 2021 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar 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 förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 11 Mkr (2020: 10 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,04205 respektive 0,02268 procent (2020: 0,02959 respektive 0,02243 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i

Not 6 fortsättning

procent av försäkringsåtagandena 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 konsolideringsnivån om den bedöms vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Om konsolideringsnivån överstiger 150 procent kan premiereduktioner införas. Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (2020: 148 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:

	Koncernen	
Mkr	**2021**	**2020**
Förfall:		
Inom 1 år	679	534
Mellan 1 till 5 år	1 328	1 461
Senare än 5 år	861	801
Bostäder, garage/parkering	139	122
Summa	**3 007**	**2 918**

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2021 och intäkter enligt redovisningen 2021 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2021. 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 123 Mkr, motsvarande 4 procent av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2021.

Av hyresintäkterna avser 31 MSEK statligt hyresstöd under andra kvartalet 2021.

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 Intäkter bostadsutveckling

	Koncernen
Fördelning typ av intäkt:	**2021**
Intäkter försäljning bostadsprojekt	62
Summa	**62**
Fördelning tidpunkt intäktsredovisning:	
Över tid	-
Vid en tidpunkt	62
Summa	**62**

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt
Fabege (SHH 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

	Koncernen	
Mkr	**2021**	**2020**
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	-296	–296
Fastighetsskatt	-226	–223
Momskostnad	-9	–8
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	-173	–167
Summa	**-704**	**–694**

Not 10 Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 71 Mkr varav 19 avser administrativa kostnader.

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

	Koncernen	
Mkr	**2021**	**2020**
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	668	3 623
Bokfört värde och omkostnader	-612	–3 574
	56	49
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2021-12-31 respektive 2020-12-31	4 585	2 547
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	0	168
	4 585	2 715
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	**4 641**	**2 764**
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	4 966	3 527
Negativa	-325	–763
Summa	**4 641**	**2 764**

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ränteintäkter, koncernbolag	-	–	510	516
Ränteintäkter, reverser	15	9	0	0
Resultat från övriga värdepapper	2	–2	2	–2
Summa	**17**	**–7**	**512**	**514**

Not 14 Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ränteintäkter	5	7	0	0
Summa	**5**	**7**	**0**	**0**
Räntekostnader	-515	–478	-508	–486
Summa	**-510**	**–471**	**-508**	**–486**

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 hänförbara 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. I enskilda bolags redovisning har huvudprincipen, att samtliga lånekostnader ska belasta resultat för det år till vilket de hänför sig, tillämpats.

Not 15 Värdeförändringar, aktier

Resultatet om 2 Mkr (–2) avser orealiserad värdeförändring från AIK Fotboll AB.

Not 16 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Aktuell skatt	0	24	0	–
Summa aktuell skatt	0	24	0	0
Uppskjuten skatt	-1 312	–864	-109	48
Summa skatt	**-1 312**	**–840**	**-109**	**48**
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	- 1 383	–857	-31	–76
Skatteeffekter justeringsposter:				
Underskott och temporära skillnader från föregående år	-10	–48	-	–
Nedskrivning andelar dotterbolag och intressebolag	-	–12	-68	–14
Upplösning av uppskjuten skatt till följd av försäljningar	77	20	-	–
Ej skattepliktiga intäkter	11	-	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-7	-	-7	-
Ej skattepliktig utdelningsintäkt	-	–	-	138
Aktuell skatt	-	24	-	–
Övrigt	-	33	-3	–1
Summa skatt	**-1 312**	**–840**	**-109**	**48**

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 2021 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 2018–2021. 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 5,8 procent (6,0) 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 4,0 procent (3,8). 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 oss. 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 fastighetstaxeringen. 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

Not 17 fortsättning

Värderingsunderlag
Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter.
En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information från oss 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.

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2020 och 2021

Marknadssegment	Hyresintervall
Innerstaden	3 400 – 8 000 kr/kvm
Solna	2 100 – 4 000 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 300 – 4 000 kr/kvm
Övriga marknader	800 – 1 250 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	2021	2020
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Viktad kalkylränta, %	5,8	6,0
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	3,8	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans	4,9	5,0
Drift och underhåll: Kommersiellt, kr/kvm	298	280

Värderingsantagandena skiljer sig inte väsentligt åt då fastigheterna i sig är väldigt lika (i allt väsentligt kontorsfastigheter) och väldigt geografiskt koncentrerade.

Marknadsvärden 31 december 2021	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Innerstaden	31 007	3,44	6,1
Solna	41 991	3,87	5,9
Hammarby Sjöstad	8 051	4,11	5,9
Övriga marknader	2 208	5,24	-0,4
Totalt	**83 257**	**3,73**	**5,9**

Marknadsvärden 31 december 2020	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Innerstaden	28 910	3,6	0,9
Solna	38 650	4,0	2,3
Hammarby Sjöstad	7 532	4,2	0,4
Övriga marknader	1 556	5,5	0,0
Totalt	**76 648**	**3,9**	**3,6**

Värdeförändringar under året
Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till 4 585 Mkr (2 715). Värdeförändringen motsvarar en värdeuppgång med cirka 6 procent. Värdeförändringen berodde på stigande hyresnivåer och minskade vakanser och sjunkande direktavkastningskrav i förvaltningsbeståndet samt på förädlingsvinster i projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2021 uppgick till 83,3 Mdkr (76,6).

	Koncernen	
Mkr	2021	2020
Ingående verkligt värde	76 648	74 250
Fastighetsförvärv	752	1 370
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 874	1 854
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	4 585	2 547
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	0	168
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	-602	–3 541
Utgående verkligt värde	**83 257**	**76 648**

Våra tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	28 267
Bocken 39	Norrmalm	20 707
Nationalarenan 8	Arenastaden	45 744
Bocken 35 & 46	Norrmalm	14 934
Orgeln 7	Sundbyberg	38 769
Barnhusväderkv. 36	Norrmalm	25 980
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 222
Signalen 3	Arenastaden	31 492
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 152

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultateffekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	651	51,6%	36,4%
0	0	51,3%	36,5%
–1	-651	51,1%	36,7%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	±10 %	6,8
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1,3
Avkastningskrav	±0,25 %	5,6
Långsiktig vakansgrad	±2 %	1,8

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Bokfört/verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal 2–4 uppstår därmed utöver orealiserad 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
Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då 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 til 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 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	27	6	10	9
Investeringar	13	21	9	1
Försäljningar och utrangeringar		0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	27	19	10
Ingående avskrivningar	-12	–8	-8	–7
Försäljningar och utrangeringar	0	0		0
Årets avskrivningar	-6	-4	-2	–1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19	–12	-10	–8
Bokfört värde	**22**	**15**	**9**	**2**

Not 18 fortsättning

Koncernen har leasingavtal i mindre omfattning för bilar och annan teknisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Materiella anläggningstillgångar
Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Nedskrivningar
Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång (exklusive förvaltningsfastigheter och finansiella instrument vilka värderas till verkligt värde) föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar.

Not 19 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ingående redovisat värde	133	133	4	2
Tillskott	35	53	-	2
Tillkommande via förvärv	53		-	-
Nedskrivningar	-	–	–	–
Resultatandel	2	–53	–	–
Utdelningar	-	–	–	–
Omklassificeringar	-56	–	–4	–
Utgående redovisat värde	167	133	-	4
Bokfört värde	**167**	**133**	**0**	**4**

Namn/Org nr	Säte	Kapital-andel i %[1]	Redovisat värde 2021, Mkr	Redovisat värde 2020, Mkr
Urban Services i Solna 559108-8391	Stockholm	33,0	2	1
Projektbolaget Oscarsborg AB 556786-3419	Stockholm	50,0	0	0
Haga Norra Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 556983-7650	Stockholm	50,0	10	10
Accessy AB 559184-9749	Stockholm	50,0	0	4
Selfoss Invest AB	Stockholm	50,0	0	2
Fastighets AB Solna Lagern 3 559122-5759	Stockholm	50,0	0	0
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50,0	6	5
Arenabolaget i Solna KB[1] 969733-4580	Stockholm	66,7	111	111
Arenabolaget i Solna AB 556742-6811	Stockholm	50,0	0	0
SHNREP Invest AB 559192-1050	Stockholm	50,0	13	-
SB Bostad i Stockholm AB 559094-8914	Stockholm	50,0	25	-
Summa			**167**	**133**

[1] 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.

[2] Selfoss Invest AB har under året övergått till ett helägt dotterbolag och Accessy AB har under året övergått till att redovisas som aktier och andelar.

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 %)

	Koncernen	
Mkr	**2021**	**2020**
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	486	257
Driftsöverskott	-47	–23
Årets resultat	**-72**	**–105**
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 389	3 392
Omsättningstillgångar	327	376
Summa tillgångar	**3 716**	**3 768**
Eget kapital	1 818	1 856
Övriga skulder	1 898	1 912
Summa eget kapital och skulder	**3 716**	**3 768**
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 198	1 234

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 kapitalmarknaden 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 1 524 Mkr (1 524) 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 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 sin 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 20 Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Selfoss Invest AB om 0 Mkr (110), Arenabolaget i Solna AB om 155 Mkr (95), Haga Norra 758 Mkr (434), Fastighets AB Solna Lagern 3 om 231 Mkr (228) samt SB Bostad i Stockholm AB 210 Mkr (0). 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 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ingående anskaffningsvärde	6	8	9	11
Omklassificering	4	-	4	-
Värdeförändringar	2	–2	2	–2
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående värde	12	6	15	9
Bokfört värde	**12**	**6**	**15**	**9**

Innehav	Bokfört värde, Mkr
Accessy AB 559184-9749	4
AIK Fotboll AB – vår kapitalandel uppgår till 18,5 procent samt antal aktier till 4 042 649 stycken	8
Summa	**12**

Not 22 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Förfallotidpunkt:				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	88	99	0	0
Senare än 5 år från balansdagen	2	3	0	0
Summa	**90**	**102**	**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 23 Projekt och exploateringsfastigheter

	2021
Ingående värde	0
Tillkommande via förvärv	727
Anskaffningar	94
Utgående balans	**821**

Den utgående balansen består av 370 Mkr i exploateringsfastigheter och 451 Mkr 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 24 Kundfordringar

	Koncernen	
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar, Mkr	**2021**	**2020**
0–30 dagar	37	38
31–60 dagar	6	7
61–90 dagar	5	0
> 90 dagar	32	19
Varav reserverat	-11	–11
Summa	**69**	**53**

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster	**2021-12-31**
Ingående balans	-11
Reserveringar	-4
Återföringar	5
Bortskrivningar	3
Nya fordringar	-7
Reglerade fordringar	3
Förändring i riskfaktorer	
Utgående balans	**-11**

Redovisningsprincip
Kundfordringar
För koncernens kundfordringar tillämpas en affärsmodell vars mål är att samla in kontraktsenliga kassaflöden vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av enbart betalningar på kapitalbelopp och ränta. Våra kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader. 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. 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 25 Övriga fordringar

I koncernen finns kortfristiga fordringar i form av reverser med förfall inom ett år om 8 Mkr (4). Momsfordringar uppgår till 1 Mkr (8). 170 Mkr (0) avser fordran på en bostadsrättsförening där inflyttning har skett. Övriga poster uppgår till totalt 4 Mkr (3).

Redovisningsprincip
Långfristiga fordringar och övriga fordringar
Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består i huvudsak av reversfordringar avseende försäljningslikvider för sålda ej frånträdda fastigheter. Dessa poster kategoriseras som ”Lånefordringar och kundfordringar” vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Fordringarna redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Fordringar vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Not 26 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 27 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	326 205 742	330 783 144
Antal aktier vid årets utgång	321 332 160	330 783 144

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En akties kvotvärde uppgår till 15:41 kr.
Föreslagen utdelning per aktie, 4:00 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 annuleras. Om dessa stamaktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp (netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter) i balanserad vinst.

Not 28 Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Beviljad kreditlimit	660	660	660	660
Outnyttjad del	–424	–442	–424	–442
Utnyttjad del	236	218	236	218

Not 29 Skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntebärande skulder, Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	2 798	2 925	1 200	2 925
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	18 379	15 235	18 241	13 711
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	9 222	8 509	9 222	8 509
Summa	**30 399**	**26 669**	**28 663**	**25 145**

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 kategoriseras som ”finansiella skulder” och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Not 30 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Långfristigt övervärde	120	20	120	20
Kortfristigt övervärde	1	–	1	–
Summa övervärde	**121**	**20**	**121**	**20**
Kortfristigt undervärde	–1	–	–1	–
Långfristigt undervärde	–185	–617	–185	–617
Summa undervärde	**–186**	**–617**	**–186**	**–617**
Totalt	**–65**	**–597**	**–65**	**–597**

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 31 Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	-532	–693		0
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	10 174	9 166		–
Derivatinstrument	-13	–128	-13	–128
Övrigt	-26	–57	-112	–106
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	**9 603**	**8 288**	**-125**	**–234**

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 2,6 Mdkr (3,4), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skatteskulder är –316 Mkr hänförligt till förbrukning av löpande förvaltningsresultat och –944 Mkr avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats på 20,6 procent.

Not 32 Avsättningar

Av totala avsättningar om 197 Mkr (183) avser 39 Mkr avsättningar till pensioner (149). Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 34 Mkr (34) samt avsättning för bostadsprojekt 23 Mkr (0).

Mkr	**Övrigt**	**Avsatt till pension**	**Total**
Per 2021-01-01	34	149	183
Tillkommande via förvärv	24		24
Årets avsättningar			
Årets aktuariella antaganden		-10	-10
Utnyttjats/betalats under året			
Per 2021-12-31	**58**	**139**	**197**
Avsättningar består av:			
Långfristig del	58	139	197
Kortfristig del	-	-	-
Summa	**58**	**139**	**197**

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 33 Leverantörsskulder

Redovisningsprincip

Leverantörsskulder kategoriseras som ”finansiella skulder” vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Förskottsbetalda hyror	522	479	–	–
Upplupna räntekostnader	108	92	106	90
Övrigt	235	267	53	50
Summa	**865**	**838**	**159**	**140**

Not 35 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Fastighetsinteckningar	18 430	18 747	–	–
Nettotillgångar dotterbolag	18 636	18 323	–	–
Reverser		–	13 124	14 121
Summa	**37 066**	**37 070**	**13 124**	**14 121**
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser tff dotterbolag	–	–	209	409
Borgensförbindelser och åtaganden tff intresseföretag	704	489	573	489
Summa	**704**	**489**	**782**	**898**

Koncernen har pensionsutfästelser om 33 Mkr (32) som tryggas genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 177 procent (166). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Not 35 fortsättning

Redovisningsprincip
Eventualförpliktelser
Eventualförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet.

Not 36 Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 535 Mkr (550), varav 16 Mkr (28) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

Not 37 Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Förändring enl. balansräkning	-687	–35	1	524
Förändring fordringar resp. skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader, aktuell skatt samt ej reglerade köpeskillingar avseende sålda fastigheter	646	–128	–	–
Summa	**-41**	**–163**	**1**	**524**

Not 38 Leasingskulder

Tomträtter
Av koncernens leasingavtal är hantering av tomträttsavgälder av störst betydelse. Per den 31 december 2021 uppgår leasingskulden till 1 088. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Leasingskulden är framräknad genomen förenklad värdering i form av budgeterad tomträttsavgäld för 2022 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 SHH Bostad. Per den 31 december uppgår leasingskulden till 5 (varav 4 kortfristig) och nyttjanderättstillgången till 5.

Not 39 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 424 Mkr (442).

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

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande från Hansan AB. Under 2021 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2021 har även konsulttjänster om 3 Mkr (4) från Glimstedts köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Tillskott om 35 Mkr (52) har lämnats till ABS. 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 Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och aktiepanter. Nya SFF namnändrades 2016 till SFF (Svensk FastighetsFinansiering AB). MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 december hade Fabege utestående obligationer om totalt 1 524 Mkr (1 524). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 41 Förvärv

Det förvärvade företagets nettotillgångar vid förvärvstidpunkten:

Mkr	**2021**
Materiella anläggningstillgångar	5
Andelar i intresseföretag	53
Förvaltningsfastigheter	50
Projekt- och exploaterings fastigheter	692
Korfristiga fordringar	377
Likvida medel	126
Avsättningar	-24
Räntebärande skulder	-394
Ej räntebärande skulder	-239
Summa identifierade nettotillgångar	**666**
Koncerngoodwill	234
Överförd ersättning	**880**

Den 18 oktober 2021 förvärvade koncernen samtliga aktier i SHH Bostad till en köpeskilling om 880 Mkr. Koncernen förväntas genom förvärvet förstärka bostadsbyggrättsportföljen genom förvärv av såväl kompetens som fler byggrätter på sin hemmamarknad Stockholm.

Den goodwill som redovisas för förvärvet representerar de värden som förvärvet tillför fabegekoncernen i form av förstärkt kompetens och marknadsposition inom bostadsutveckling.

Förvärvsrelaterade utgifter uppgår till 2 Mkr och avser arvoden till konsulter i samband med due dilligence. Dessa utgifter har redovisats som övriga rörelsekostnader i rapport över resultat och övrigt totalresultat.

Under perioden från oktober 18 till 31 december 2021 bidrog SHH Bostad med 62 Mkr till koncernens intäkter och -1 mkr till koncernens resultat efter skatt. Om förvärvet hade inträffat per den 1 januari 2021 skulle SHH Bostad bidragit med 253 MSEK till koncernens intäkter och 65 MSEK till koncernens resultat. Förvärvets nettolikvidpåverkan uppgår tilll -754 Mkr.

Förvärvet av SHH Bostad ledde till att det tidigare intressebolaget Selfoss Invest AB under året övergått till ett helägt dotterbolag vilket påverkar kassaflödets nettolikvidpåverkan med 20 Mkr.

Not 42 Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 4:00 kr/aktie (3:60) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 1:00 kr per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 1 285 328 640 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2022-01-31, det vill säga 321 332 160 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av aktier.

Not 43 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 7 mars 2021. Årsstämma hålls den 29 mars 2022.

Not 44 Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

Not 45 Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**
Personalkostnader	-245	–235
Administrations- och driftskostnader	-140	–116
Summa	**-385**	**–351**

Not 46 Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-330	–64
Koncernbidrag	4	6
Utdelning	0	646
Summa	**-326**	**588**

	Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**
Ingående anskaffningsvärde	15 164	15 099
Förvärv och tillskott	1 213	65
Försäljning	-	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 377	15 164
Ingående nedskrivningar	-2 647	–2 633
Nedskrivning	-330	–64
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 977	–2 647
Bokfört värde	**13 400**	**12 517**

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	**Säte**	**Kapital-andel i %[1]**	**Bokfört värde, Mkr**
SHH 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 170 koncernbolag (146).

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 47 Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Deloitte:				
Revisionsuppdrag[1]	3 695	3 320	3 695	3 320
Annan revisionsverksamhet	60	0	60	0
Skatterådgivning	0	0		0
Övriga tjänster	340	0	340	0
Summa	**4 095**	**3 320**	**3 755**	**3 320**
Pwc:				
Revisionsuppdrag	705	-	-	-
Summa	**705**	-	-	-

[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 48 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 49 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:	**Kr**
Balanserat resultat	3 479 050 922
Årets resultat	39 697 453
Summa	**3 518 748 375**

Styrelsen och VD föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	**Kr**
Till aktieägarna utdelas 4:00 kr per aktie	1 285 328 640
I ny räkning balanseras	2 233 419 735
Summa	**3 518 748 375**

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 januari 2022, det vill säga 321 332 160 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

Bolagsstyrningsrapport

Vi är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Vi tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag.

Ordförande har ordet

2021 har varit ett bra men lite annorlunda år då pandemin haft kvar sitt grepp om samhället. Vår fortsatt starka balansräkning har gett oss möjlighet att fortlöpande anpassa kapitalbehovet och därmed bidra till ett ökat aktieägarvärde.

Vi kan se tillbaka på ett framgångsrikt år för Fabege, detta trots att samhället kantats av pandemi och hemarbete. Vårt styrelsearbete har så klart påverkats även det och inneburit att de flesta styrelsemöten skett via Teams. Det var först i augusti som vi äntligen kunde träffas fysiskt. Det har fungerat bra, men det är inte samma sak som att ses alla i samma rum.

Vid årsstämman i april 2021 valdes två nya medlemmar in, Stina Lindh Höök och Lennart Mauritzson. En viktig roll för oss i styrelsen är att vara bollplank till Stefan Dahlbo i hans roll som VD och att styrelsens kompetenser finns till ledningens befogande. Jag tycker att vi nu har en erfaren styrelse med bred kompetens som täcker de frågor vi på Fabege behandlar. En liten men kompetent styrelse är någonting jag förordar då det möjliggör en nära dialog och ett konstruktivt styrelsearbete. Det är viktigt att styrelsen inte agerar och blir som en intern revision.

Under året har vi, precis som under 2020, genomfört återköp av vår aktie för att skapa aktieägarvärde. Vi kommer be årsstämman om att få ett förnyat mandat att återköpa max 10 procent av utomstående aktier fram till årsstämman 2023.

Vi har ett stort belåningsutrymme och stora investeringsmöjligheter. Vår starka balansräkning ger oss fördelar när det kommer till möjligheten att fortlöpande anpassa kapitalbehovet för att bidra till ett ökat aktieägarvärde. Styrelsen föreslår att öka utdelning till 4 kr per aktie att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 1 kr per aktie. Det är ett styrkebesked att vi för åttonde året i rad har höjt utdelningen och stärkt våra nyckeltal.

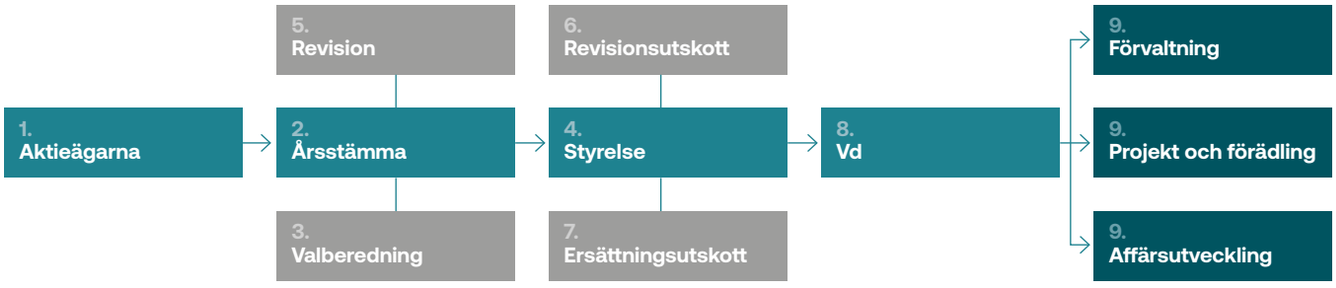
Jag tror på ett fortsatt värdeskapande och en stark utveckling för Fabege. Bolaget besitter en fantastisk kompetens och med ett bestånd som är värdebeständigt. Förutom våra fastigheter i innerstaden satsar vi på förortslägen som är växande. Arenastaden är ett exempel som endast på tio år blivit det område som är mest attraktivt inom kontorsmarknaden i Stockholm näst efter innerstaden. Flemingsberg är ett annat exempel där vi under året gjort flera markförvärv samt även en uthyrning till Alfa Laval, vilket gör att vi kan fortsätta lägga grunden för att skapa ett nytt Flemingsberg. Genom att SHH Bostad nu ingår i Fabege kan vi ta ett helhetsansvar och på ett ekonomiskt och marknadsmässigt sätt till fullo utnyttja potentialen av våra bostadsbyggrätter. Vårt strategiska förvärv av SHH Bostad gör att vi nu kan få ihop en helhet i våra områden. Under året har vi även ökat våra investeringar i social hållbarhet och det anser jag är en viktig del för att skapa attraktiva och hållbara stadsdelar.

Solna, mars 2022

Jan Litborn
Ordförande, Fabege

Styrningsstruktur

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



1. Aktieägarna

Vår 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 årsskiftet till 9 450 989 aktier motsvarande 2,86 procent av antalet registrerade aktier. Hos oss har samtliga aktier samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav, %	2021-12-31
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	16,2

Vår ägarstruktur framgår av sidan 151 i årsredovisningen.

2. Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid årsstämma, 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 stämmoordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning.

Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via mejl till ir@fabege.se eller via brev till Fabege AB. Förslaget som avser styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt representanter som deltar i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

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. Vår 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 årsstämma efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2021 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor med auktoriserade revisorn Peter Ekberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2022.

Peter Ekberg har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Loomis AB, Swedish Match AB och Telia Company. Peter Ekberg har inga uppdrag i bolag vilka är närstående 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 vår hållbarhetsrapportering som sker 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 som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisionens utförande. Utskottet träffar löpande ledande befattningshavare 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. Vårt revisionsutskott uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöternas kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra frågor inom utskottets ansvarsområde.

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. Bolagsledning

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 vår 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.

Vår koncernledning består av nio personer, se sidan 118-119. 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.

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

9. Verksamhetsområden

Vår operativa verksamhet bedrivs inom fyra områden: Förvaltning, Förädling, Affärsutveckling/Transaktion samt Bostadsutveckling (via SHH Bostad). Vi 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 marknadskännedom 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.

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

Vår verksamhet 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

Vår hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i organisationens alla delar. För att tydliggöra vikten av detta finns en hållbarhetsgrupp där representanter för bolagets verksamhetsområden samlas i ett gemensamt forum för hållbarhetsfrågor. Hållbarhetsgruppen, under ledning av hållbarhetschefen, föreslår målsättningar samt samordnar och följer upp aktiviteter.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett en styrelseledamot med särskilt hållbarhetsansvar.

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 inom Fabege och är även talesperson utåt. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och även årligen till styrelsen.

Chefer och enskilda medarbetare implementerar strategi och genomför aktiviteter som beslutats.

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

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

Vår värdegrund SPEAK - snabbhet, prestigelöshet, entreprenörskap, affärsmässighet och kundnärhet - och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör vårt 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 vår 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 vi 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. Vi stöder FN:s Global Compact sedan 2011. Bolaget följer MBL och kollektivavtal där bland annat minsta varseltid regleras.

Policies och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via vårt intranät. Hos oss ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller ålder. Under 2021 har inga fall av diskriminering rapporterats.

Som stöd i det dagliga arbetet finns också vår 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 affärsutveckling, uthyrning, förvaltning, teknisk drift, projekt, HR, kommunikation och finans. Sedan flera år pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om affärsetik och antikorruption. Exempel på aktiviteter är information och utbildning om antikorruption och mutlagstiftning samt etiska diskussioner i samband med företagsinterna konferenser.

Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuterats i hållbarhets- och etikgrupperna. Vi vill agera med trovärdighet i etiska frågor och är angelägna om 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 vi instiftat en visselblåsartjänst som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordsskyddade. Under året har visselblåsartjänsten inte nyttjats.

Styrning av hållbarhetsarbetet

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Emma Henriksson till den styrelseledamoten med särskilt hållbarhetsansvar.
- 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 hos oss och är även talesperson utåt. Hållbarhetschefen rapporterar till koncernledningen kvartalsvis.
- Hos oss finns en hållbarhetsgrupp med representanter från olika delar av 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.

”Vår värdegrund SPEAK och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande.”

Bolagsstyrningen 2021

ÅRSSTÄMMAN

Årsstämman hölls i Stockholm den 25 mars 2021. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Till följd av pandemin hölls stämman med få närvarande deltagare. Samtliga aktieägare gavs möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämman webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 167,7 miljoner aktier motsvarande 51,9 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller förtidsröstning. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på fabege.se/arsstamma2021. 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, Emma Henriksson, Märtha Josefsson, Jan Litborn och Mats Qviberg samt att nyvälja Lennart Mauritzson och Stina Lindh Hök. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2021 utgår med totalt 2 340 Tkr (2 100).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 3,60 kronor per aktie att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,80 kr per aktie med avstämningsdagar den 29 mars 2021 respektive den 29 september 2021.

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 2021. 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 47 på sidan 107.

VALBEREDNINGEN

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i vår valberedning och den 27 september 2021 offentliggjordes valberedningen.

VALBEREDNINGENS SAMMANSÄTTNING

	Representant	Andel av röster 2021-08-31, %
Göran Hellström, ordförande	Backahill AB	16,2
Suzanne Sandler	Handelsbanken fonder	3,6
Eva Gottfridsdotter Nilsson	Länsförsäkringar fondförvaltning	3,2
Mats Qviberg	Familjen Qviberg	2,2
Totalt		**25,2**

Valberedningens förslag inför årsstämma 2022

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, Märtha Josefsson, Stina Lindh Hök, Jan Litborn samt Lennart Mauritzson. Nyval av Mattias Johansson och Anne Åmeby. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande.

Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. Förslaget till vår styrelse uppfyller gällande krav avseende ledamöternas oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare.

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2021

Till styrelsen valdes sju ledamöter på årsstämman 2021. Jan Litborn valdes till styrelsens ordförande. Vår ekonomi- och finanschef Åsa Bergström är styrelsens sekreterare.

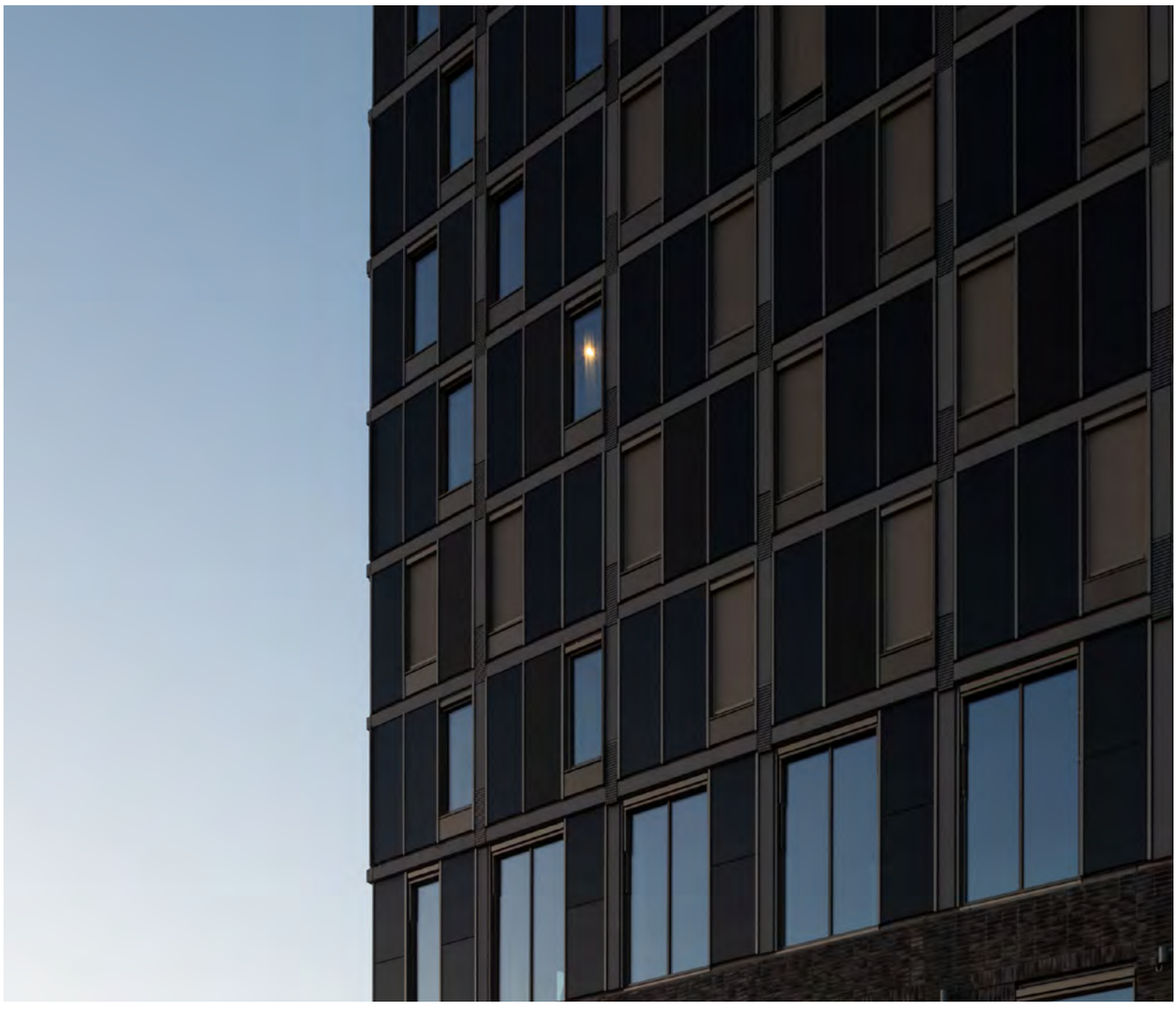
I vår styrelse eftersträvas kompetens och erfarenhet som är av stor betydelse för att stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Hos ledamöterna eftersträvas bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering, affärsutveckling samt hållbarhets- 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 2021

Under 2021 höll styrelsen totalt 20 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och elva 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 pågående utvecklingsaktiviteter i Flemingsberg, bolagets strategi för bostadsbyggrättsportföljen, 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 2021 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd samt investeringar i befintliga fastigheter, förvärv i Flemingsberg, ingående av markanvisningsavtal i Solna och Flemingsberg samt förvärv av SHH Bostad AB. Vidare beslutade styrelsen att inleda återköp i enlighet med mandatet från årsstämman. Under 2021 återköptes 4 873 597 aktier.

I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelsen genomförde också



en årlig utvärdering av VD:s prestationer samt sin årliga översyn av vår uppförandekod, skattepolicy, mångfaldhetspolicy och finanspolicy.

Styrelsens mångfaldspolicy

Vår styrelse 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 ändamålsenlig styrning av bolaget. Valberedningen eftersträvar relevant kompetens fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma 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 2021 uppgick arvodet till totalt 2 340 Tkr, varav ordförande erhållit 550 Tkr, övriga ledamöter, 240 Tkr. Vidare utgick arvode om totalt 200 Tkr för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 100 Tkr och två ledamöter 50 Tkr vardera samt 150 Tkr för arbete i styrelsen ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 70 Tkr och två ledamöter 40 Tkr 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. Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare specificeras på sidan 98-99. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidan 98. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt ersättningsutskottets uppföljningsrapport kommer också att presenteras på årsstämman 2022.

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2021 bestått av Anette Asklin (ordf.), Märtha Josefsson och Jan Litborn. Under 2021 hölls fyra ordinarie möten med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som IT/cybersäkerhet, EU-taxonomin, riskområde skatt,

koncernstruktur, översyn segmentsrapportering, intern uppföljning samt strategi finansiering. 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.

ERSÄTTNINGSUTSKOTTET

Under 2021 bestod ersättningsutskottet av Jan Litborn (ordf.), Lennart Mauritzson och Mats Qviberg. Ersättningsutskottet bereder ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen. Under året hölls fem möten. Protokollen från ersättningsutskottets möten delges samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterar löpande till styrelsen.

BOLAGSLEDNINGEN

Koncernledningen består sedan inledningen av året av nio personer. Två nya medlemmar har ersatt tidigare medlemmar som gått i pension. För nuvarande koncernledning, se sid 118-119. Koncernledningen har en fast mötestid varje vecka, inledningsvis digitalt och under hösten 2021 allt fler fysiska möten. Under den pågående pandemin rekommenderades medarbetarna att i möjligaste mån arbeta hemifrån. Ett antal temperaturmätningar har genomförts under året i syfte att förstå medarbetarnas situation och behov av stöd. Digitala chefs- och medarbetarkonferenser har genomförts i syfte att på bästa sätt stötta ledarskap och medarbetare. Efter att restriktionerna släppts är kontoren basen men med flexibilitet för medarbetare att arbeta hemifrån under förutsättning att det fungerar för respektive grupp och för Fabege som helhet. I oktober genomfördes en uppskattad fysisk personalkonferens. Under hösten genomfördes även den årliga medarbetarenkäten som visade ett bra utfall. Den löpande informationen till både styrelse och medarbetare har fortsatt med regelbundna månads- och veckobrev.

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 vi har en ändamålsenlig och effektiv organisation för verksamheten
- att vi har en tillförlitlig finansiell rapportering
- att vi följer tillämpliga lagar och förordningar

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

KONTROLLMILJÖ

Vi 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.

Styrelseåret 2021

Utöver de punkter som framgår nedan har på mötena fattats beslut om bland annat investeringar, förvärv, avyttringar, räntebindningar och återköp av egna aktier. Totalt hölls 20 styrelsemöten under året inklusive per capsulam möten.

2021

4 februari
Ordinarie möte, bokslutskommuniké 2020, utdelningsförslag samt investeringsbeslut, ersättningsmodell med mera

1 mars
Årsredovisning 2020

25 mars
Ordinarie samt konstituerande möte, arbetsordning, policies, årsstämma

26 april
Delårsrapport Q1

20 maj
Ordinarie möte – prospekt MTN-program

9 juli
Delårsrapport Q2

18 augusti
Ordinarie möte

20 oktober
Delårsrapport Q3

10 november
Ordinarie möte, uppföljning hållbarhets-arbete, utvärdering VD

16 december
Ordinarie möte – strategiplan, budget 2022

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

Vi 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 2021 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. Vår 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. Våra 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 vi vår 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 42-65 samt 127-137.

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

Vår 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 våra revisorer. Våra 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. Åtgärderna syftar till att införliva riskhanteringen i de dagliga rutinerna. Löpande kontrolleras att policies, riktlinjer och instruktioner följs. Medarbetare utbildas löpande eller vid behov för att säkerställa erforderlig kompetens. Samtliga kritiska processer ses över löpande och under 2021 gjordes en särskild genomgång och översyn av ett urval av bolagets kritiska processer. Bolaget genomförde också, som komplement till den externa revisionen under 2021, en intern granskning av efterlevnad och kontroller i ett urval av väsentliga processer.

En central controllerfunktion stödjer arbetet med uppföljning av de operativa enheterna Förvaltning och Förädling. Controlleravdelningen ansvarar för den operativa rapporteringen. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet 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 genom avstämning med fristående system/specifikationer av utfall för resultat- och balansposter. Vår 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.

Kommunikationsavdelningen ansvarar för den externa och interna informationen. 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 informations-

givningen till marknaden är ett löpande arbete som alltid pågår.

Under året har dialogen med kunderna förstärkts genom löpande kontakter och en NKI-undersökning som genomfördes under hösten 2021.

I november genomfördes också en medarbetarenkät enligt metoden Great Place To Work (GPTW). Vi är fortsatt certifierat i enlighet med GPTW med ett index om 86.

UPPFÖLJNING

Internkontrollsystemet behöver förändras 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 internkontrollsystemet. Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den inre styrningen och kontrollen. Via vårt Business intelligence system tillgängliggörs information löpande för verksamhetsansvariga.

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, 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 våra kritiska processer.

Revisionsutskottet tar regelbundet del av de externa revisorernas granskning av vår redovisning och interna kontroll. Våra revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet 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 2021 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 vi 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.

Koncernledningen

Från vänster till höger:
Fred Grönwall, Charlotta Liljefors Rosell, Åsa Bergström, Klas Holmgren, Stefan Dahlbo, Charlotte Liliegren, Gunilla Cornell, Elisabet Olin, Johan Zachrisson

Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef
Född 1959

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

Externa uppdrag Styrelseledamot Nordstjernan Kredit AB och Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

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 34 500*

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi och finanschef
Född 1964

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB och NP3 Fastigheter AB

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

Utbildning Civilekonom

Aktieinnehav 39 280*

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 0*

Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift
Född 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag Inga väsentliga externa uppdrag.

Tidigare anställningar Fabrikschef Cementa AB Slitefabriken, Produktionschef Cementa AB Slitefabriken samt Degerhamnsfabriken, Processoperatör Cementa AB Slitefabriken

Utbildning Civilingenjör

Aktieinnehav 1 400*

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 6 000*

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 1 494*

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 3 382*

Elisabet Olin
Chef Kommunikation
Född 1969

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2013

Externa uppdrag Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar Kommunikationschef Billerud, Marknadsanalytiker AssiDomän, Ekonom AP Fastigheter.

Utbildning Ekonomie magister

Aktieinnehav 333*

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 0*

*Aktieinnehav per den 2021-12-31.

Styrelse och revisorer

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, Consensus Asset Management AB, Revelop Management AB, Backahill 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
670

Närvaro styrelsemöten
20 (20)

Närvaro revisionsutskott
4 (4)

Närvaro ersättningsutskott
5 (5)

Anette Asklin
Styrelseledamot sedan 2016
Född 1961

Övriga uppdrag
Styrelseordförande i Jernhusen AB, RO Gruppen Förvaltning AB och Inhouse Tech Göteborg 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
340

Närvaro styrelsemöten
20 (20)

Närvaro revisionsutskott
4 (4)

Närvaro ersättningsutskott
Ej medlem

Emma Henriksson
Styrelseledamot sedan 2020
Född 1975

Övriga uppdrag
Styrelseledamot Fastighetsägarna Sverige, Nordea Hypotek AB och ÅWL Arkitekter

Utbildning
Civilekonom samt fil kand i samhällsplanering

Aktieinnehav
3 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen
Ja

Oberoende gentemot större aktieägare
Ja

Arvode, tkr
240

Närvaro styrelsemöten
20 (20)

Närvaro revisionsutskott
Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott
Ej medlem

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 251 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen
Ja

Oberoende gentemot större aktieägare
Ja

Arvode, tkr
290

Närvaro styrelsemöten
20 (20)

Närvaro revisionsutskott
4 (4)

Närvaro ersättningsutskott
Ej medlem

Förändringar i styrelsen 2021
Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot fram till och med årsstämman som hölls den 25 mars 2021.
Närvaro styrelsemöten: 8 (8)
Närvaro ersättnigsutskott: 4 (4)

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot sedan 2021
Född 1973

Övriga uppdrag
VD Nyfosa AB.

Utbildning
Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan

Aktieinnehav
0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen
Ja

Oberoende gentemot större aktieägare
Ja

Arvode, tkr
240

Närvaro styrelsemöten
12 (12) tillträdde vid årstämman 2021

Närvaro revisionsutskott
Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott
Ej medlem

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot sedan 2021
Född 1967

Övriga uppdrag
VD Backahill AB, Styrelseledamot i Brinova AB, Catena Fastigheter AB, Rögle Marknads AB samt Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning
Civilekonom och juridik

Aktieinnehav
0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen
Ja

Oberoende gentemot större aktieägare
Nej

Arvode, tkr
240

Närvaro styrelsemöten
12 (12) tillträdde vid årstämman 2021

Närvaro revisionsutskott
Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott
1 (1)

Mats Qviberg
Vice ordförande sedan 2012 och styrelseledamot sedan 2001
Född 1953

Övriga uppdrag
Styrelseordförande i Bilia AB och i Investment AB Öresund

Utbildning
Civilekonom

Aktieinnehav
Med maka 7 106 054

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen
Ja

Oberoende gentemot större aktieägare
Ja

Arvode, tkr
280

Närvaro styrelsemöten
20 (20)

Närvaro revisionsutskott
Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott
5 (5)

Styrelsearvode utbetalas i efterskott.
Aktieinnehav per den 2021-12-31.

Revisor
Peter Ekberg
Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020
Auktoriserad revisor på Deloitte AB.
Född 1971

Revisionsuppdrag i andra större företag
Loomis AB, Swedish Match AB och Telia Company AB.

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 företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets 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 2022

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Emma Henriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Vice Ordförande

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2022
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 2021-01-01 – 2021-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 108-122. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 69-107 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 2021 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 2021 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 108-122. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultatet 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 revisorssed 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 revisionsbevis 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 ställningstagande 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 2021 är upptaget till 83 257 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 74-83 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 och beräkningar i den interna värderingsmodellen såväl som i de externa värderingarna 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 2021 investerat 1 874 Mkr i ny- till- och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar 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 74-83 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.

Redovisning av inkomstskatter
Beskrivning av risk
Fabeges redovisning av inkomstskatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar. Hänsyn behöver tas till framför allt förekomst av underskottsavdrag och temporära skillnader relaterat till fastigheter samt förändringar i skattelagstiftningen. Felaktiga bedömningar och antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och riskhantering på sidorna 74-83 samt not 4, 16 och 31 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder
Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:
- Granskning och bedömning av Fabeges rutiner för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt.
- Granskning av beräkningar av aktuell och uppskjuten skatt mot underlag och utvärdering mot gällande skattelagstiftning.
- Granskning av hantering av realiserade och orealiserade värdeförändringar i derivat och fastigheter och genomförda fastighetstransaktioner i skatteberäkningarna.
- Granskning av företagsledningens bedömning av möjlighet att utnyttja skattemässiga underskott
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 108-122. 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 fortsätta 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 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 årsredovisningen och koncernredovisningen.

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.

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 räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 direktörensansvar
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 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. Den 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 försummelse 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 2021-01-01 – 2021-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #1398d06bb83de89a-3cccfdb573c59b262f78218ed5b4 d24210f353dbe9cd02e4 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 direktörensansvar

Det är styrelsen och verkställande direktörensom 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 direktörenbedömer 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 ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 108-122 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 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)s revisor av bolagsstämman 2021-03-25 och har varit bolagets revisor sedan 2002-04-04.

Stockholm den 7 mars 2022
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsnoter

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 koncernledningen. Hållbarhetschefen driver arbetet genom avdelningen Hållbar utveckling och en tvärfunktionell hållbarhetsgrupp som omfattar områden som miljöpåverkan, socialt ansvar, hållbar fastighets- och stadsutveckling, hållbar leverantörskedja och compliance-frågor. Ansvaret för genomförandet ligger på linjeorganisationen. Hållbarhetschefen ansvarar även för det strategiska arbetet med stadsdelarnas hållbarhetsprogram där affärsutveckling och fastighetsutvecklarna har det operativa ansvaret.

Energi
Energiarbetet drivs av vår energistrateg som utgår från energistrategin och miljöpolicyn. Energistrategen stöttar driftcheferna som tillsammans med driftsorganisationen har huvudansvaret för energifrågorna i alla byggnader i förvaltning och projektcheferna för de samma inom nyproduktionen. Energistrategen rapporterar till hållbarhetschefen.

Medarbetare
HR-chefen rapporterar till koncernledningen och ansvarar för det strategiska HR-arbetet och för att lagar och regler inom arbetsrätt och kollektivavtal efterlevs. Utgångspunkten är de policydokument inom HR-området som exempelvis personal-, jämställdhets- och lönepolicies samt bolagets uppförandekod görs kvartalsvis och årligen utifrån uppställda mål.

Leverantörskedja
Inköpschefen rapporterar till koncernledningen och ansvarar för företagets inköpspolicy, 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 vi allmänna bestämmelser, 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 miljöpolicyn 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.

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

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare

Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför tabellerna använder de engelska definitionerna.

Fastigheter

Impact Category	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		Absolute measures (Abs) 2021	Absolute measures (Abs) 2020	Like-for-like (Lfl.) 2021	Like-for-like (Lfl.) 2020	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity	for landlord shared services	25 410	23 608	24 779	24 928	-0,6
				(sub)metered exclusively to tenants	22 489	18 683	22 311	21 956	1,6
				Total landlord-obtained electricity	47 899	42 291	47 090	46 884	0,4
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
	No. of applicable properties			Electricity disclosure coverage	66	61	61	61	
	%			Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	0
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	District heating & cooling	for landlord shared services	67 022	60 047	63 725	62 918	1,3
				(sub)metered exclusively to tenants	6 639	6 667	6 494	6 667	-2,6
				Total landlord-obtained heating & cooling	73 662	66 714	70 219	69 585	0,9
				% from renewable sources	95	93	-	-	-
	No. of applicable properties			Heating & cooling disclosure coverage	66	61	61	61	
	%			Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	0
	Energy-int	MWh/m²/year	Energy intensity		77,4	74,3	76,7	76,1	0,7
GHG EMISSIONS				Total Scope 1	98	22			
				Total Scope 2[1]	1 512	1 416			
				Total Scope 3	26 997	4 108[2]			
	No. of applicable properties			GHG disclosure coverage	81	80			
	% av Scope 1 & 2			Proportion of GHG estimated	0%	0%			
	GHG-Int			(Scope 1 + Scope 2) / m²	1,1	1,0			
WATER	Water-Abs, Water-Lfl	m³	Water	Total water consumption	313 570	357 910	302 377	360 668	-16,2
	No. of applicable properties			Water disclosure coverage	66	61	61	61	-
	%, Scope 1 & 2			Proportion of water estimated	0	0	0	0	-
	Water-Int	m³/m²/year	Water Intensity		0,263	0,318	0,26	0,31	-16,2
WASTE	Waste-Abs[3]	Tonne		Total hazardous	36	31			
		Tonne		Total non-hazardous	2 632	2 964			
		Tonne		Recycled	1 274	1 590			
		Tonne		Incineration	1 389	1 396			
		Tonne		Landfill	6	8			
	No. of applicable properties			Waste disclosure coverage	70	59			
	%			Proportion of water estimated	0	0	0	0	
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	%	Mandatory (Energy Performance Certificates)	% of portfolio certified by floor area	92	81			
		%		% of portfolio certified by number of properties	88	79			

[1] Avser market-based method.
[2] Korrigerat en felaktighet från 2020.
[3] Avfall från drift av fastigheterna (hyresgäster och Fabege exklusive byggavfall).

Medarbetare [4]

Social & Corporate Governance impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2021	2020	% change
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absentee rate	Direct employees	2,9	2,4	25
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	57%	50%	14
				Executive Management	56%	33%	70
				Managers	25%	39%	-36
				All employees	35%	36%	-3
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	29	15	93
				Proportion new employees	11%	8%	4
			Departures -Turnover	Total number of departed employees	21	13	62
				Proportion of departed employees	15%	7%	114
			Total emplyees number		199	191	4
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body		9	8	13
			Executive		30	29	3
			Non executive		169	162	4

[4] Siffror exklusive SHH Bostad.

Övrig hållbarhetsdata

Medarbetare

Jämlikhet[1]	2021					2020				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	4	3	0	2	5	3	3	0	0	6
Koncernledning, antal	5	4	0	2	7	2	4	0	0	6
Stora ledningsgruppen (exklusive koncernledning), antal	5	16	0	17	4	9	14	0	16	7
Alla anställda, antal	70	129	13	114	72	71	120	18	103	67

[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	2,9	27,1	38,6	30,0	1,4	44 år
Män	0	7,8	28,9	24,2	29,7	9,4	44 år
Totalt	**0**	**6,1**	**28,3**	**29,3**	**29,8**	**6,6**	**44 år**

Andel kvinnor inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	21
Projekt & Affärsutveckling	47
Affärsstöd	68

Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	58
Projekt & Affärsutveckling	25
Affärsstöd	17

218[4] **antal anställda vid årets utgång, varav**

- 81 kvinnor och 137 män
- 213 tillsvidareanställda och 5 visstidsanställda
- 215 heltidsanställda och 3 deltidsanställda
- Andelen anställda med kollektivavtal var 100 procent för moderbolaget. [5]

4) Inklusive SHH Bostad. Övrig personalstatistik är från Fabeges löne- eller personalsystem.
5) SHH Bostad kommer under 2022 att teckna kollektivavtal.

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 2021 var 345 021. För våra tekniker består de vanligaste skadorna av skär- och klämskador. Dock är dessa sällan förekommande i det dagliga arbetet.

Medarbetare	2021
Antal dödsfall	0
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	4
varav färdolyckor (till och från jobbet) [1]	2
varav olyckor med frånvaro	0
varav allvarliga olyckor [2]	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR) [3]	2,3

[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	2,15	1,69	1,84
Ålder 30–49	2,92	3,84	3,49
Ålder 50 –	0,97	2,94	2,38
Summa			**2,94**

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

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, fabege.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, både i den egna verksamheten och i produktionsfasen av nya fastigheter. 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 den förväntade kostnadsökningen ihop med att efterfrågan på dessa material troligen kommer att öka.

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. I vissa fall kan det innebära att utvecklingen mot en mer hållbar energianvändning kommer att gå långsammare.

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens översikt av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 89-110, 116	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som Fabege har identifierat Sida 80, 130-131	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker Sida 74, 130-131	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 50-52, 60-62, 64-65, 128
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 116, 127	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats Sida 48-53, 60-62, 80	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker Sida 74, 80, 116-117, 130-131	b) Rapportering av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse gas protocol Sida 51
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 80, 130-131	c) Beskrivning av hur processerna är integrerade i organisationens övergripande riskhantering Sida 74, 116-117	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa Sida 50-52, 64-65, 128

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
- 5 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

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.

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 fler platser i landet. En ökad årsnederbörd och ett större antal dagar med kraftiga regn eller snöfall innebär också att det lättare kan bildas stora ansamlingar av vatten. Det kan i sin tur medföra 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 – framförallt 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 sugs upp av till exempel växter och träd.

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 fastigheterna, 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. År 2030 ska vår förvaltning (Scope 1 och 2) vara klimatneutral och Scope 3 ska reduceras med 50 procent. Fabege har fått sitt klimatmål godkänt av initiativet Science Based Targets (SBT) 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 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.

Om redovisningen

Detta är vår tionde hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Vi redovisar sitt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporten ingår i vår årsredovisning för 2021 som avser verksamhetsåret 2021. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standarder, nivå Core. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i mars 2021. Informationen i hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 137.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångpunkt i vår mest väsentliga frågor givet verksamheten och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på nästföljande sida. Vår avsikt är att hållbarhetsavsnittet tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2021 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av vår 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 134-135 innehåller hänvisningar till de upplysningar som är obligatoriska för GRI Standarder (GRI 102), samt upplysningar relaterade till Fabeges väsentliga hållbarhetsområden (GRI 200-400) och styrning av dessa (GRI 103).

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.

I år rapporterar vi bolagets hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Associaton) 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.

Beräkning av växthusgasutsläpp

För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till enheten koldioxidekvivalenter (CO_2e). För att beräkna mängden utsläpp använder vi omräkningsfaktorer från våra leverantörer. Den redovisade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO_2e till följd av ursprungsmärkt el samt ursprungsmärkt förnybar fjärrvärme och fjärrkyla. Vi har valt ”financial approach” och market-based method. Detta eftersom vi som ägare kontrollerar fastighetens energiprestanda och energikällor medan hyresgästerna endast kan påverka konsumtionen. Beräkningen av vår klimatpåverkan (CO_2e) 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, sidan 51 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar i år 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.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där bolaget är verksamt. Kontinuerliga dialoger förs med samtliga av dessa intressentgrupper. Under 2020 genomfördes en ny 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, finansiärer och kommuner. Detta för att förstå nyanser och hitta synergier mellan de 17 hållbarhetmålen. Resultatet av dialogerna och den efterföljande analysen visar att följande hållbarhetsmål är mest väsentliga för oss:

- Mål 3: Hälsa och välbefinnande
- Mål 7: Hållbar energi för alla
- Mål 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål 10: Minska ojämlikheten
- 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 är mest relevanta för våra intressenter. Som ett resultat av väsentlighetsanalysen har vi kompletterat med ytterligare fyra GRI Standarder och upplysningar;

- GRI 203-1, Investeringar i infrastruktur och tjänster till allmänhetens nytta
- GRI 403-9, Arbetsrelaterade skador
- GRI 201-1, Skapat och distribuerat direkt ekonomiskt värde
- GRI 207-4, Skatteinformation

De mest väsentliga hållbarhetsmålen genomsyrar vårt arbete inom delområdena stadsdelar, fastigheter, kund, medarbetare, leverantör, finans samt affärsetik och moral.

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsnätverk tillsammans med företag i Arenastaden och innerstaden • Resvaneundersökning bland cirka 22 000 medarbetare med arbetsplats i Arenastaden • Löpande kunddialog • Kundnöjdhetsundersökningar • Nyhetsbrev • Samverkan gröna hyresavtal	• Underlätta för hållbar mobilitet och erbjuda klimatsmarta logistiktjänster i stadsdelarna • Utformning av lokalen via materialval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och källsortering. (Exempel på åtaganden som omfattas av det gröna avtalen) • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med servicetjänster, dagligvaruhandel och upplevelsebaserade mötesplatser • Öka grönytefaktor för allmän platsmark genom att skapa parker, torg och gatustråk som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel	• Hälso- 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 • Minskad energianvändning och förnybar energi • Bidrar till bland annat stärkt klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, ökad folkhälsa och livskvalitet samt ett attraktivt stadsrum
Medarbetare	• Medarbetarsamtal • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Café Fabege (mötesforum) • Konferenser	• Underlätta livspusslet • Uppförandekod • Great Place To Work • Värdegrund SPEAK • Kompetensutveckling • Friskvård • Anställningsvillkor • Mänskliga rättigheter	• Friska och engagerade medarbetare • Kompetensutveckling innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget. De stärker också 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 revisionsutskott och styrelse	• Initierat diskussioner med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete • Prioriterade globala hållbarhetsmål med utgångspunkt i väsentlighetsanalys • Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning	• Transparens främjar långsiktigt hållbara investeringar • Rapportering av klimatrelaterade risker och möjligheter bidrar till en snabbare omställning till ett lågfossilt samhälle
Kreditgivare	• Samarbeten med kreditgivare och obligationsinvesterare kring hållbarhetsrapportering • Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb • Möten, fastighetsvisningar och seminarier • Kapitalmarknadsdagar	• Deltagit i utveckling av bankers gröna låneprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden • Löpande hållbarhetsdiskussioner med finansiärer	• Kan skynda på omställningen till en mer hållbar ekonomi • Öka andelen hållbara investeringar som minskar klimatrisken i tillgångarna • Sprida kunskap inom hållbarhet
Leverantörer	• Central upphandling/ramavtal med krav att leverantörerna följer vår uppförandekod • Möten med strategiska leverantörer	• Krav på hög affärsetik och uppförandekod • Löpande kvalitetsmätningar av leverantörerna • Långtgående krav på bland annat energieffektivitet, resurshushållning 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/eller mark
Samhälle	• Regelbundna möten med kommun och myndigheter • Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum etc). • Samarbetsavtal med ideella organisationer • BID Flemingsberg • Arena Huddinge • Urban Challenge	• Genom planprocess, förvaltning och förädling verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling • Street Gallery, läxhjälp och Changers hub riktade mot ungdomar • Ökad trygghet i kollektivtrafik • Fler elever med behörighet till gymnasiet • Beslut att bidra med 180 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden	• Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under två grader • 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 förutsättningarna för cyklister • Skapa förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö

GRI-index

Generella upplysningar

GRI STANDARDER / OMRÅDEN	UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING	KOMMENTAR / UTLÄMNANDE
Organisationsprofil				
GRI 102: Generella upplysningar (2016)	102-1	Organisationens namn	69	
	102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	69	
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	92	
	102-4	Länder där organisationen är verksam	69	
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	69, 151	
	102-6	Marknader där organisationen är verksam	69, 139	
	102-7	Bolagets storlek	3, 86-87	
	102-8	Personalstyrka	129	
	102-9	Organisationens leverantörskedja	58-59	
	102-10	Väsentliga förändringar	132	
	102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	132	
	102-12	Medlemskap i hållbarhetsinitiativ	48, 49, 111	
	102-13	Engagemang i organisationer	129	
Strategi				
	102-14	Uttalande av VD om hållbarhetsfrågornas relevans för bolaget	6-8	
Etik och integritet				
	102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppförande	54-57, 81-82, 111	
Styrning				
	102-18	Redogörelse för bolagsstyrning	108-110, 127	
Intressentdialog				
	102-40	Intressentgrupper som involverats av företaget	132-133	
	102-41	Andel anställda med kollektivavtal	129	Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Fabege tillhör arbetsgivarorganisationen Almega.
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	132	
	102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenterna	132-133	
	102-44	Viktiga områden som har lyfts via kommunikationen med intressenter	132-133	
Redovisningsprofil				
	102-45	Enheter som omfattas av redovisningen	107, 132	
	102-46	Process för att identifiera innehåll och avgränsningar för redovisningen	132	
	102-47	Identifierade väsentliga aspekter	132	
	102-48	Förklaring av effekten av förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa	132	
	102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning	132	
	102-50	Redovisningsperiod		Kalenderår 2021
	102-51	Datum för senaste redovisning		Hållbarhetsredovisning 2020, utgiven mars 2021
	102-52	Redovisningscykel		Kalenderår
	102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen	155	
	102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	132	
	102-55	GRI-index	134-136	
	102-56	Externt bestyrkande	137	

GRI STANDARDER / OMRÅDEN	UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING	KOMMENTAR / UTLÄMNANDE
Stadsdelar				
Avgränsning: Relevant UO då vår verksamhet och delaktighet i stadsutvecklingsprojekt kan bidra till smart infrastruktur samt trivsamma och säkra miljöer.				
Indirekt ekonomisk påverkan				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	47, 48, 127, 135	
GRI 203 Indirekt ekonomisk påverkan (2016)	203-1	Investeringar i infrastruktur och tjänster	48-49, 133	
Fastigheter				
Energi				
Avgränsning: Väsentlig IO och UO genom de koldioxidutsläpp som energianvändningen ger upphov till.				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	50-51, 116-117, 127-129, 135	
GRI 302: Energi (2016)	302-1	Energianvändningen inom organisationen	51, 128	
	302-3	Energianvändning per kvm	128	
Utsläpp				
Avgränsning: Relevant IO och UO genom de koldioxidutsläpp som energianvändningen ger upphov till.				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	116-117, 127-128, 135	
GRI: 305 Utsläpp (2016)	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	15, 51, 128	
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	15, 51, 128	
	305-3	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	15, 51, 128	
	305-4	Växthusgasutsläpp per kvm	128	
Avfall				
Avgränsning: Relevant IO genom det avfall som uppkommer på våra egna kontor. Relevant UO genom det avfall som uppkommer hos våra hyresgäster.				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	64, 127, 128, 135	
GRI 306:Hållbarheststyrning för Avfall (2020)	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterade effekter	52	
	306-2	Hantering av betydande avfallsrelaterade effekter	52	
GRI: 306 Avfall (2020)	306-3	Genererat avfall	128	Avfallet rapporteras på fastighetsnivå och avser här Fabeges eget avfall och hyresgästernas avfall.
Medarbetare				
Avgränsning: Relevant IO genom att vi erbjuder våra anställda en utvecklande, säker och hälsosam arbetsmiljö, samt relevant UO genom att detta gör oss till en attraktiv arbetsgivare för potentiella medarbetare.				
Anställning				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	54-57, 111, 116-117, 127, 135	
GRI 401: Anställning (2016)	401-1	Nya anställda och personalomsättning	98, 128	Vi redovisar ej fullt ut enligt GRI-standards. Enbart andel av totalt anställda redovisas.
Anställdas hälsa och säkerhet				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	54-57, 111, 116-117, 127, 135	
GRI 403: Hållbarhetsstyrning för Hälsa och säkerhet (2018)	403-1	Hälso- och säkerhetshanteringssystem	54-59	
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	54-59	
	403-3	Hälsovårdstjänster	54-59	
	403-4	Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	54-59	
	403-5	Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	54-59	
	403-6	Främjande av arbetstagarnas hälsa	54-59	
	403-7	Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	54-59	
GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet (2018)	403-9	Arbetsrelaterade skador	59, 129	

GRI STANDARDER / OMRÅDEN	UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING	KOMMENTAR / UTLÄMNANDE
Medarbetare, forts.				
Kompetensutveckling för anställda				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	54, 111, 116-117, 127, 136	
GRI 404 Kompetensutveckling för anställda (2016)	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	56	Vi redovisar ej fullt ut enligt GRI-standards. Enbart andel av totalt anställda redovisas.
Mångfald och jämställdhet				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	57, 111, 116-117, 127, 136	
GRI 405 Mångfald och jämställdhet (2016)	405-1	Mångfald och jämställdhet inom organisationen	98, 129	
Icke-diskriminering				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	57, 111, 116-117, 127, 136	
GRI 406 Icke-diskriminering (2016)	406-1	Antal fall av diskriminering och hantering av dessa	111	
Leverantörskedja				
Avgränsning: Relevant UO då vi ställer höga krav på våra leverantörer och IO då detta arbete skapar en medvetenhet och stolthet bland medarbetarna.				
Leverantörsbedömning				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58-59, 81-82, 127, 136	
GRI 414 Leverantörsbedömning av påverkan på samhället (2016)	414-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende sociala aspekter	58	
GRI 308 Leverantörsbedömning av miljöpåverkan (2016)	308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljöaspekter	58	
Finansiering				
Avgränsning: Relevant IO och UO då vår verksamhet är beroende av ett långsiktigt ekonomiskt gott resultat och finansiering som bidrar till en hållbar utveckling.				
Grön finansiering				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	60, 65, 72-73, 127, 136	
	Företagsspecifik	Andel grön finansiering	61, 65, 72	
Kunder				
Avgränsning: Relevant IO och UO då goda kundrelationer påverkar både återköpsgrad och nyuthyrning.				
Certifierade fastigheter				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	116-117, 127, 136	
	Företagsspecifik	Andel certifierade fastigheter	52, 128	
Affärsetik och moral				
Avgränsning: Relevant IO och UO då vår uppförandekod och skattehantering påverkar både medarbetare, samarbetspartners och samhället i stort.				
Antikorruption				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	63, 81-82, 111, 116-117, 127, 136	
GRI 205 Antikorruption (2016)	205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	63	
Skatt				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2019)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	63, 116-117, 127, 136	
GRI 207 Hållbarhetsstyrning för Skatt (2019)	207-1	Inställning och hantering av skatt	63, 112-114, 116-117	
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skatt	63, 81, 116-117	
	207-3	Intressentengagemang och hantering av skattefrågor	63, 71, 81, 132	
GRI 207 Skatt (2019)	207-4	Skatteinformation	69, 71, 81, 86, 87, 92, 101	

UO = Utanför organisationens gränser
IO = Inom organisationens gränser

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 2021. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 127-136 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 134-136.

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 134-136 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets 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 ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 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 7 mars 2022
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

Våra fastigheter är koncentrerade till fyra delmarknader i Stockholmsregionen: Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad samt Flemingsberg.

Fastighetsbeståndet utgörs främst av kommersiella lokaler. Kontor svarar för cirka 82 procent av det totala hyresvärdet 3 359 Mkr. Därutöver finns butiker, industri/lager, bostäder, hotell och garage. Den största delmarknaden är Solna med 50 procent av det totala marknadsvärdet. Vid årsskiftet 2021/2022 ägde vi 94 fastigheter. Marknadsvärdet uppgick till 83,3 Mdkr och det sammanlagda hyresvärdet till 3,2 Mdkr.

Förändringar i fastighetsbeståndet under 2021
Under första kvartalet frånträddes Sadelplatsen 1. Fyra fastigheter avseende bostadsbyggrätter i Haga Norra avyttrades till det JV-bolag som vi samäger med Brabo och som utvecklar bostadsrätter på fastigheterna. Vidare ingick vi ett markanvisningsavtal vardera med Solna stad respektive Huddinge kommun. I samband med det erlades en tilläggsköpeskilling om 270 Mkr avseende tidigare förvärvade fastigheter i Flemingsberg. I tredje kvartalet erlades 176 Mkr till Solna stad avseende förvärv av bostadsbyggrätter i Huvudsta. I oktober förvärvades SHH Bostad AB för en köpeskilling om 880 Mkr. Förvärvsvärdet av SHHs portfölj avseende pågående bostadsutvecklingsprojekt och exploateringsfastigheter uppgick till 692 Mkr. Den del av köpeskillingen som inte hänförts till eget kapital eller övervärde fastigheter om 234 Mkr redovisas som goodwill. I december förvärvades ytterligare en markfastighet i Flemingsberg från Skanska för en köpeskilling om 56 Mkr. Vidare tillträddes via SHH Bostad en bostadsfastighet i Borås.

Värdeförändringar på fastigheter
Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år samt minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna vid behov. Den externa värderingen utfördes av Cushman & Wakefield samt Newsec.

Kunder
Kundportföljen är väl diversifierad med över 660 kunder i många olika branscher och består av en blandning av privata näringsidkare och offentlig verksamhet.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2021	2020	2019	2018	2017
Antal fastigheter	94	94	87	89	90
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 247	1 245	1 255	1 252	1 136
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	94	94	94
Hyresvärde, Mkr	3 359	3 242	3 195	2 960	2 594
Överskottsgrad, %	76	75	75	74	74

Genomsnittligt avkastningskrav per område

År	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholm innerstad	3,44
Solna	3,87
Hammarby Sjöstad	4,11
Övriga marknader	5,24
Genomsnittlig avkastning	**3,76**

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta
Sadelplatsen 1	Frösunda	Kontor	6 368
Hagalund 2:12-2:15	Haga Norra	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar			**6 368**

Fastighetsförvärv

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta
Huvudsta 3:1 (del av)	Solna	Mark	0
Daggkåpan 2	Borås	Bostad	7 381
Generatorn 11	Flemingsberg	Mark	0
Totalt			**7 381**

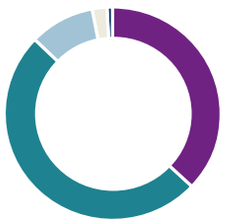
Hyresvärde per kategori
Totalt 3 359 Mkr

Kontor	81,9 %
Butiker	4,7 %
Industri/lager	3,8 %
Övrigt	9,6 %

Uthyrningsbar yta per kategori
Totalt 1 247 Tkvm

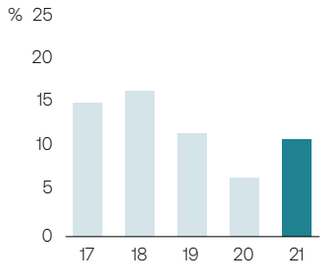
Kontor	70,4 %
Butiker	5 %
Industri/lager	10,4 %
Övrigt	14,2 %

Fastighetsvärde per område
Totalt 83,3 Mdkr



Solna	31 %
Innerstaden	42 %
Hammarby Sjöstad	5 %
Flemingsberg	1,9 %
Övriga marknader	0,2 %

Totalavkastning fastighetsportföljen



Största kunder

Kund	Andel[1]	Löper till år
SEB	6	2037
Skatteverket	5	2022
ICA Fastigheter AB	4	2030
Telia Company	4	2031
Swedbank	2	2029
Carnegie Investment Bank AB	2	2027
Migrationsverket	2	2028
Statens Skolverk	1	2024
Telenor AB	1	2028
Svea Ekonomi AB	1	2027
Summa	**30**	

[1] Andel av total kontrakterad hyra.

15 högst värderade fastigheter 31 december 2021

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, tkvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	28 267
Bocken 39	Norrmalm	Kontor	20 707
Nationalarenan 8	Arenastaden	Kontor	45 744
Bocken 35 & 46	Norrmalm	Kontor	14 934
Orgeln 7	Sundbyberg	Kontor	38 769
Barnhusväderkv. 36	Norrmalm	Kontor	25 980
Luma 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	38 222
Signalen 3	Arenastaden	Kontor	31 492
Fräsaren 11	Solna Business Park	Kontor	39 152
Smeden 1	Solna Business Park	Kontor	45 441
Fräsaren 12	Solna Business Park	Kontor	37 319
Nöten 4	Solna Strand	Kontor	60 995
Uarda 1 (Hus A)	Arenastaden	Kontor	24 338
Poolen 1	Arenastaden	Kontor	28 134

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2021

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd, År
Stockholm innerstad	27	609	2,9
Solna	48	417	6,6
Hammarby Sjöstad	11	263	2,5
Övriga marknader	8	72	2,6
Totalt/genomsnitt	**94**	**1 361**	**4,8**

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2022[1]	596	679	23
2023	299	375	12
2024	213	274	9
2025	132	326	11
2026	99	353	12
2027+	73	862	29
Kommersiellt	1 412	2 868	95
Bostadsavtal	119	12	0
Garage- och parkering	730	127	4
Totalt	**2 261**	**3 007**	**100**

[1] Varav drygt 70 Mkr är omförhandlade för år 2022..

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2020-12-31	76 648
+ Förvärv	752
+ Investeringar i ny- , till- och ombyggnad	1 874
– Försäljningar	-602
+/– Orealiserade värdeförändringar	4 585
Utgående värde 2021-12-31	**83 257**

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2021

Kvm	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	233 388	22 293	19 576	9 347	7 437	30 840	322 880
Solna	523 142	30 830	40 106	35 905	903	79 946	710 832
Hammarby Sjöstad	101 801	8 705	17 019	0	691	8 113	136 329
Övriga marknader	19 773	528	52 706	0	3 706	40	76 753
Totalt	**878 104**	**62 356**	**129 407**	**45 252**	**12 736**	**118 939**	**1 246 794**

Fastighetstabell

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde[2], Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter[1]	58	975	69 356	3 022	90
Förädlingsfastigheter[1]	19	245	8 262	274	87
Mark och projektfastigheter[1]	17	27	5 639	63	29
Summa	**94**	**1 247**	**83 257**	**3 359**	**90**
Varav Innerstaden	27	323	31 007	1 221	89
Varav Solna	48	712	41 991	1 687	90
Varav Hammarby Sjöstad	11	136	8 051	384	88
Varav Flemingsberg	6	69	1 927	65	90
Varav Övriga	2	7	281	2	0
Summa	**94**	**1 247**	**83 257**	**3 359**	**90**

[1] Se vidare under definitioner.
[2] I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 73 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 dec 2021) ej avräknad.

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. En normal planprocess tar mellan 2 och 3 år.

1. **Planbesked**
Om en förändring i ett planområde kräver en ny eller justering av befintlig detaljplan måste en ansökan om planbesked göras. Kommunen avgör om planarbetet får påbörjas eller inte.

2. **Eventuellt program**
Innan planarbetet påbörjas avgör kommunen om det eventuellt behövs ett program för att beskriva lämplig markanvändning, behov av infrastruktur och konsekvenser av en ny detaljplan. I programskedet sker ett första samråd. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det formella planförslaget som arbetas fram inför nästa samråd.

3. **Samråd för detaljplan**
Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med oss. Ett första planförslag sänds ut på samråd till berörda sakägare och myndigheter för synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. Berörd nämnd beslutar om ett slutligt planförslag.

4. **Granskning av detaljplan**
När samrådet är klart kungörs förslaget till detaljplan och de som är berörda får möjlighet att under minst tre veckor granska och lämna synpunkter på planen. Återigen görs eventuella justeringar av förslaget om inkomna synpunkter föranleder det. Inkomna synpunkter och kommentarer till dessa samlas i ett granskningsutlåtande. Därefter godkänns detaljplanen av berörd nämnd.

5. **Antagande**
Efter godkännandet går planen vidare till kommunfullmäktige för antagande.

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.

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr

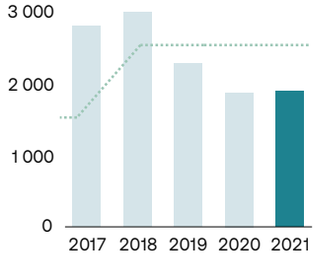
Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta [1]	Hyresvärde [2]	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Poolen 1	Kontor	Arenastaden	Q1-2022	28 100	82	94	1 678	1 075	862
Glädjen 12	Kontor	Stadshagen	Q4-2022	11 000	33	44	571	177	49
Bocken 39 (del av)	Kontor	Norrmalm	Q3-2021	7 700	100	68	1 490	205	63
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100	51	665	1 152	876
Summa				**58 700**	**85**	**230**	**3 799**	**1 887**	**998**
Övriga Mark- och projektfastigheter							3 330		
Övriga Förädlingsfastigheter							8 262		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							**15 391**		

[1] Operativ uhyrningsgrad per 31 december 2021.
[2] Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 230 Mkr (fullt uthyrd) från 5 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2021.

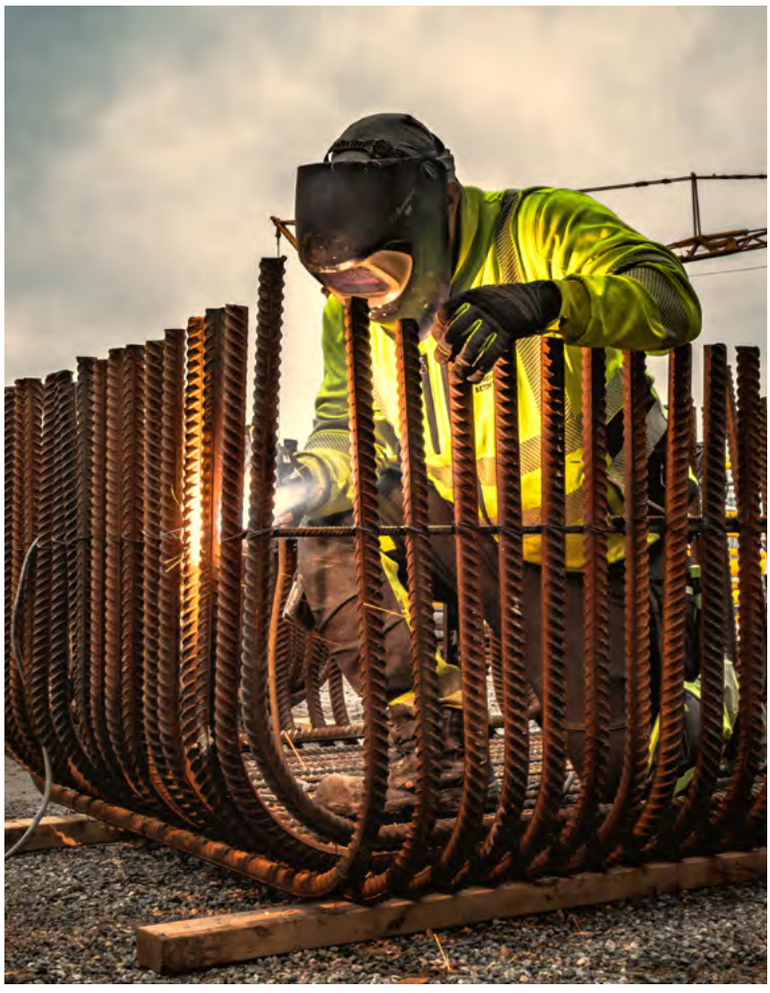
Byggrätter 2021-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Bostäder, kvm	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	29 900	3	8 700	Innerstaden	1 200	0	0
Solna	382 800	23	7 100	Solna	281 700	48	10 000
Hammarby Sjöstad	70 000	35	8 500	Hammarby Sjöstad	-	-	-
Flemingsberg	268 300	6	4 500	Flemingsberg	272 000	0	5 500
SHH Bostad	7 100	0	14 200	SHH Bostad	120 000	67	4 400
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-		
Summa	**784 700**	**19**	**6 300**	**Summa**	**675 000**	**32**	**7 100**

Investeringar, Mkr[3]



[3] Mål minst 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel.



Det bästa av två världar

Arenastaden

I detta projekt jobbar vi med en cykeltidplan, vilket kan liknas vid en löpandebandprincip där hantverkarna färdigställer en del i taget och sedan går vidare till nästa del av huset. Det innebär att våra kunder kan komma in i sina lokaler tidigare och vi kan parallellt färdigställa resterande ytor. Förutom Tietoevry - som hyr 22 000 kvm och tillträder sina lokaler 31 mars 2022 - kommer det bli en yogastudio i markplan och med ingång från Signalbron blir det restaurang och café som öppnas under våren 2022. På taket skapar vi ett så kallat biotoptak som består av flertalet olika sorters gräs och örter i ett tjockt jordlager för att gynna den biologiska mångfalden och fördröja dagvatten vid kraftiga regn.

POOLEN 1

Färdigställt: Q1 2022
Uthyrningsbar yta: 28 100 kvm
Beräknad investering: 1 075 Mkr
Största hyresgäst: Tietoevry
Miljöklass: BREEAM-SE, Excellent

GLÄDJEN 12

Färdigställt: Q4 2022
Uthyrningsbar yta: 11 000 kvm
Beräknad investering: 177 Mkr
Största hyresgäster: Electrolux Professionals och Elgiganten
Miljöklass: BREEAM-In-Use, Very Good

Flexibelt och aktivitetsbaserat

Stadshagen

Byggnaden på Franzéngatan 6 uppfördes 1949 och består av tre sammansatta huskroppar med åtta våningar på nordvästra Kungsholmen. I juni 2021 flyttade Electrolux Professionals hit med sitt koncernhuvudkontor, ett stort showroom och ett demonstrationskök för utbildning.

I september 2022 flyttar Elgigantens huvudkontor hit och utformning och anpassning är i full gång. Förutom moderna kontorsytor skapas även utbildningslokaler och en fin innergård.

Coworking på bästa läge

Innerstaden

I december 2020 startade projekteringen av Bocken 39 och sedan i somras är projektet inne i produktionsfas. Här ska lokalerna och systemlösningarna utformas för att kunna möta hyresgästen Convendums behov av flexibla lösningar. Ombyggnationen omfattar fastighetsrelaterade åtgärder, hyresgästanpassningar av nya kontorslokaler, skapande av café i entréplan samt en nyutvecklad innergård. Fastigheten består av fyra huskroppar fördelade på sju plan och fyra trapphus. Projektet omfattar ombyggnation av cirka 7 400 kvadratmeter. Fastigheten är idag och kommer fortsatt att vara miljöcertifierad enligt BREEAM-In-Use, nivå Very Good.

BOCKEN 39

Färdigställt: Q3 2021
Uthyrningsbar yta: 7 700 kvm
Beräknad investering: 205 Mkr
Största hyresgäst: Convendum
Miljöklass: BREEAM-In-Use, Very Good

Startskottet för ny stadsdel

Flemingsberg

I Flemingsberg kommer en helt ny stadsdel växa fram under de kommande 15-20 åren. Startskottet går under Q1 2022 då spaden sätts i marken för att skapa 11 900 kvadratmeter ateljéer, verkstäder, repetitionssalar samt kostymförråd åt Kungliga Operan och Kungliga Dramatiska Teatern. Då flera olika typer av aktiviteter kommer pågå samtidigt i byggnaden ställs det höga ljudkrav på avskiljande väggar. Höga krav ställs även på en väl fungerande logistik inom byggnaden då dekorateljén tillverkar scenografi för föreställningar som kommer transporteras så väl inom som till och från fastigheten. Byggnaden certifieras enligt BREEAM-SE nivå Very Good, och inflytt beräknas ske under 2024.

REGULATORN 4

Färdigställt: Q2 2024
Uthyrningsbar yta: 11 900 kvm
Beräknad investering: 1 152 Mkr
Största hyresgäster: Kungliga Operan och Kungliga Dramatiska Teatern
Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good

TUMBA SKOG

Färdigställt: 2024-2030
Area: Cirka 25 000 kvm BOA
Antal bostäder: Cirka 500
Upplåtelseform: Hyres- och bostadsrätter

Tryggt och levande bostadsområde

Tumba Skog

Tumba Skog utgör SHH:s enskilt största bostadsprojekt.

Området har ett naturnära läge intill skogen och Kvarnsjön med promenadavstånd till Tumba centrum samt tågstationen. När projektet står färdigt kommer det att omfatta totalt cirka 1 000 nya bostäder. SHH äger 50 procent av byggrätten, vilket motsvarar cirka 30 000 kvm ljus BTA.

Under sommaren 2021 påbörjades markarbetet i området och planerad produktionsstart för första huset är senast första halvåret 2023. Tumba Skog ska bli ett tryggt och levande bostadsområde med både hyresrätter och bostadsrätter.

Brf Parkallén

Hjärup

I Hjärup, utvecklar SHH 56 nya bostadsrätter fördelade på två fyravåningshus. Området är pendlingsvänligt, där restiden med tåg till Lund och Malmö är fem respektive tio minuter.

Samtliga lägenheter har en social och öppen planlösning med tillgång till antingen balkong, takterass eller uteplats.

Intresset för projektet har varit otroligt stort. Entreprenadarbetena påbörjades under vintern 2021 och inflyttning är planerad till vintern 2023.

BRF PARKALLÉN

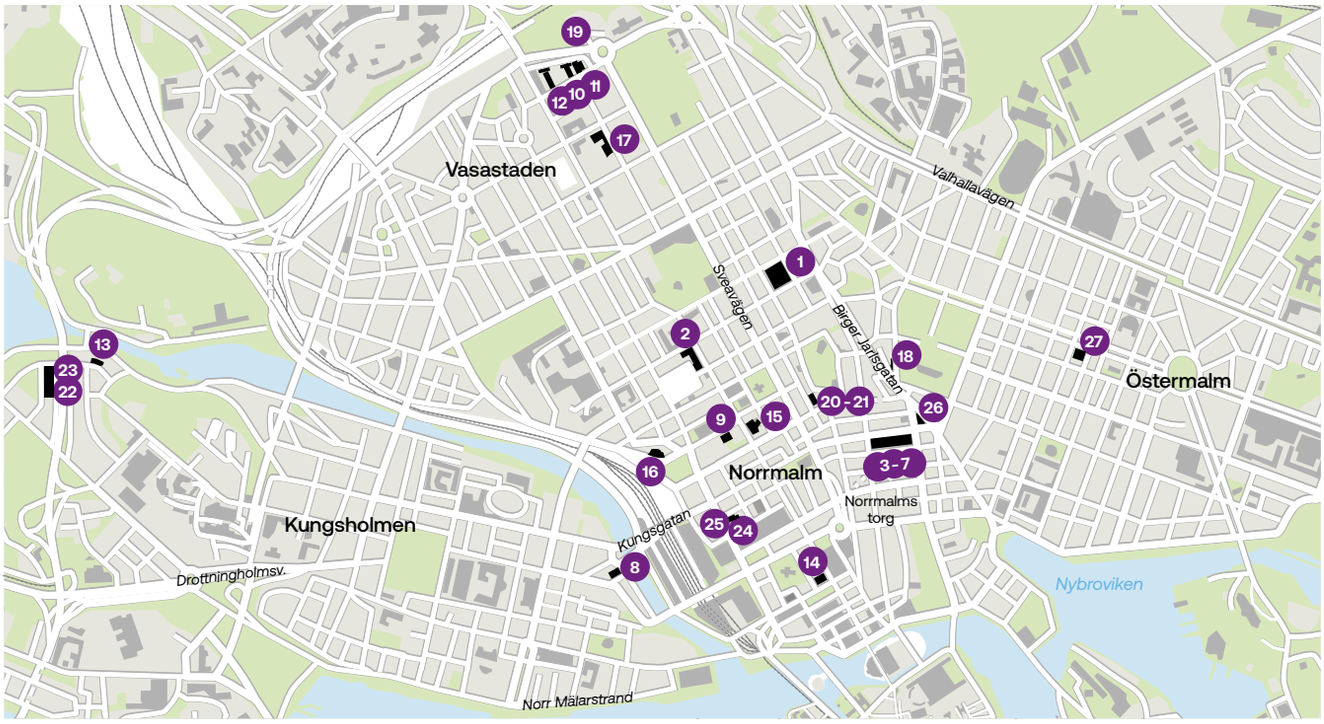
Färdigställt: Q4 2023
Area: Cirka 3 700 kvm BOA
Antal bostäder: 56
Upplåtelseform: Bostadsrätter

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad
per 31 december 2021

	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, 2021-12-31
● 1	Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21-23, Rådmansg 40,42, Tuleg 7 A-B 13	1902/ 2002	25 192	680	1 577	0	0	818	28 267	955 000
● 2	Barnhus-väderkvarnen 36	Norrmalm	Rådmansg 61-65	1963	13 756	1 149	2 254	0	0	8 821	25 980	559 000
● 3	Bocken 35	Norrmalm	Lästmakarg 22-24	1951	14 376	127	431	0	0	0	14 934	862000
● 4	Bocken 39	Norrmalm	Lästmakarg 20, Kungsg 7-15	1931	17 089	2 305	1 093	0	0	220	20 707	1 021 000
● 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	49 000
7	Bocken 52	Norrmalm	Lästmakarg 14-16		145	0	0	2 214	0	0	2 359	126 106
● 8	Drabanten 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1907	6 370	0	249	0	0	0	6 619	187 500
● 9	Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 504	48	198	0	0	0	3 750	137 500
● 10	Getingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	1963	11 183	659	2 702	0	0	2 415	16 959	330 000
● 11	Getingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1953	8 460	2 505	766	0	0	1 123	12 854	233 500
● 12	Getingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1963	13 427	2 502	4 577	0	0	5 001	25 507	322 000
● 13	Glädjen 12 [2)]	Stadshagen	Franzéng 6, Hornsbergs Strand 17	1949	10 347	0	1 010	0	0	0	11 357	313 000
● 14	Hägern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27-29	1971	9 102	1 672	651	0	0	2 167	13 592	549 004
● 15	Islandet 3	Norrmalm	Holländargatan 11-13	1904	8 243	0	13	0	0	255	8 511	289 000
● 16	Läraren 13	Norrmalm	Torsgatan 4	1904/29	6 839	0	0	0	0	0	6 839	250 000
● 17	Mimer 5	Vasastan	Hagagatan 25 A-C, Vanadisvägen 9	1957	11 749	0	18	0	0	5	11 772	0
● 18	Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5-7	1881	6 345	0	172	0	0	526	7 043	340 000
● 19	Ormträsket 10	Vasastan	Sveavägen 166-170, 186	1962/67	13 680	3 452	788	0	0	2 071	19 991	409 000
● 20	Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakarg 18	1979	8 118	0	231	0	0	1 860	10 209	239 000
21	Oxen Mindre 38	Norrmalm	Malmskillnadsg 47 A, B	1979	122	0	0	2 822	0	3	2 947	114 894
● 22	Paradiset 23 [1)]	Stadshagen	Strandbergsg 53-57	1944	10 865	89	84	0	0	2 229	13 267	145 500
23	Paradiset 27 [1)]	Stadshagen	Strandbergsg 59-65	1959	18 774	3 444	1 893	0	0	2 229	26 340	496 000
● 24	Pilen 27	Norrmalm	Bryggarg 12A	1907	1 865	0	192	0	0	0	2 057	95 000
● 25	Pilen 31	Norrmalm	Gamla Brog 27-29, Vasag 38	1988	4 610	598	229	0	3 542	571	9 550	488 000
● 26	Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21-23, Kungsg 2	1929	1 621	1 147	49	0	5 805	0	8 622	456 029
● 27	Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58-60	1929	7 075	1 252	400	2 400	0	526	11 653	362 000
	Summa Innerstaden				**233 388**	**22 293**	**19 576**	**7 436**	**9 347**	**30 840**	**322 880**	**9 329 033**

● Certifierad/Registrerad för certifiering



BAD
CENTRALBADET

Solna
per 31 december 2021

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, 2021-12-31
1	Farao 14 [2]	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 9	1967	0	0	0	0	0	0	0	107 000
2	Farao 15 [1]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	6 427	723	1 001	0	0	1 020	9 171	76 995
3	Farao 16 [1]	Arenastaden	Dalvägen 4-6, Pyramidvägen 3	1973	2 792	1 789	1 722	0	0	540	6 843	48 402
4	Farao 17 [1]	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 180	0	3 647	0	0	560	7 387	49 003
5	Farao 19 [2]	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
● 6	Farao 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1964	6 215	1 045	166	0	0	375	7 801	194 000
● 7	Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 839	0	325	0	0	0	6 164	92 000
8	Järva 3:7 [2]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	897
9	Semaforen 1 [2]	Arenastaden	Gustav III:s boulevard		0	0	0	0	0	0	0	0
10	Kairo 1 [1]	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	100 000
● 11	Poolen 1 [2]	Arenastaden	Kolonnvägen 24		0	0	0	0	0	0	0	0
● 12	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	1 750 000
● 13	Signalen 3	Arenastaden	Kolonnvägen 22		31 116	0	376	0	0	0	31 492	560 000
● 14	Nationalarenan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		2 488	0	0	0	16 677	0	19 165	300 000
15	Nationalarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	58 000
● 16	Nationalarenan 8	Arenastaden	Stjärntorget 1, Råsta strandväg 15C, Evenemangsgatan 2C		45 744	0	0	0	0	0	45 744	983 000
17	Stigbygeln 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	7 586	95	326	0	0	349	8 356	120 633
● 18	Stigbygeln 3 [1]	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	4 904	262	751	0	0	0	5 917	94 976
● 19	Stigbygeln 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 791	0	50	0	0	570	7 411	144 000
● 20	Stigbygeln 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12-18	2001	8 994	581	338	0	0	0	9 913	222 000
21	Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13-21	2001	4 397	0	0	0	0	5 100	9 497	190 000
22	Tömmen 1 [1]	Arenastaden	Gårdsvägen 2-4	1952	5 641	0	1 206	0		229	7 076	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	22 479	1 349	480	0	0	30	24 338	603 000
25	Uarda 4 [1]	Arenastaden	Dalvägen 14-16	1992	6 496	0	1 333	0	0	0	7 829	149 000
	Summa Solna Arenastaden				**254 064**	**5 844**	**11 721**	**0**	**16 677**	**36 883**	**325 189**	**5 870 449**

● Certifierad/Registrerad för certifiering

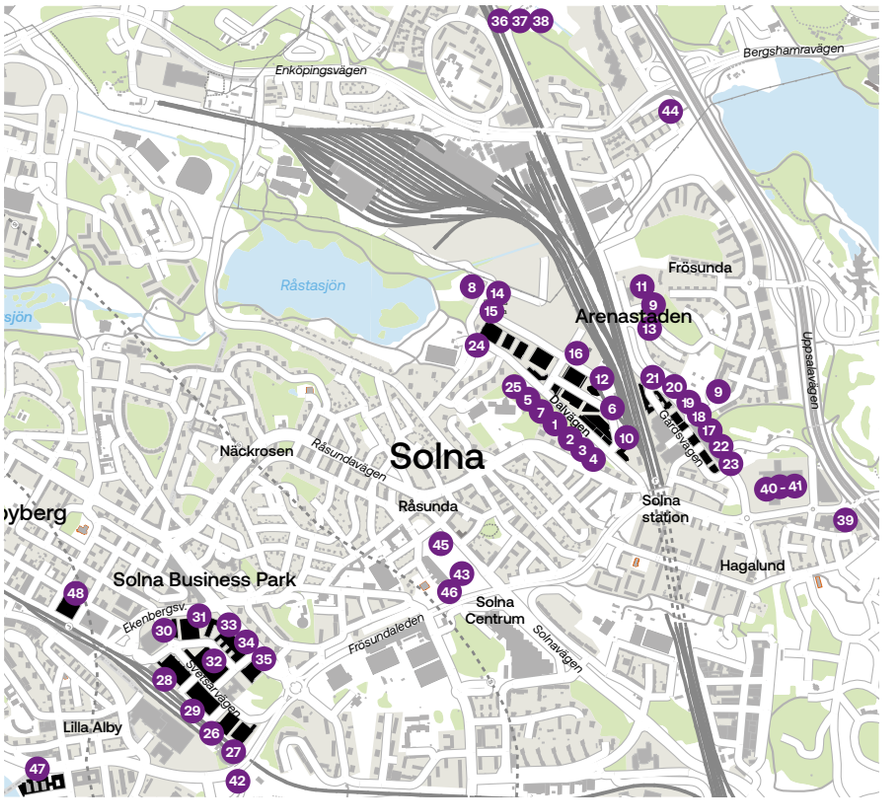
Solna Business Park

	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, 2021-12-31
26	Fräsaren 9 [1]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1962	1 097	0	8 442	0	0	0	9 539	20 449
● 27	Fräsaren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1964	7 235	4 241	138	0	0	9	11 623	172 000
● 28	Fräsaren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1962	33 134	255	1 313	0	1 840	2 610	39 152	575 000
● 29	Fräsaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-18, 20, 20A	1964	19 352	10 163	964	0	0	6 840	37 319	434 000
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	16 021	0	3 242	0	0	3 315	22 578	276 000
● 32	Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 6-14, Smidesv 5-7, Svetsarv 5-17	1967	34 077	5 058	1 995	467	0	3 844	45 441	585 317
● 33	Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1964	12 468	742	415	0	0	2 430	16 055	459 135
34	Svetsaren 3 [1]	Solna Business Park	Englundavägen 9-13		15 212	329	1 987	436	2 491	3 660	24 115	0
35	Yrket 3 [1]	Solna Business Park	Smidesvägen 2-8	1982	4 864	0	1 076	0	0	1 470	7 410	39 000
	Summa Solna Business Park				**143 822**	**20 788**	**22 604**	**903**	**4 331**	**25 566**	**218 014**	**2 583 901**

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, 2021-12-31
36	Distansen 4 [2]	Ulriksdal	Kolonnvägen	2016	0	0	0	0	0	0	0	21 600
● 37	Distansen 6	Ulriksdal	Kolonnvägen 43-55	2016	10 500	539	0	0	0	0	11 039	158 000
● 38	Distansen 7	Ulriksdal	Kolonnvägen 57-59	2016	0	0	0	0	0	9 810	9 810	31 506
● 39	Fortet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1958	0	0	0	0	7 533	17	7 550	48 352
● 40	Hagalund 2:10 [2]	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
41	Hagalund 2:11 [2]	Haga Norra	Kolonnvägen		15304	158	180	0	0	0	15 642	0
42	Huvudsta 3:1 [2]	Huvudsta	Jonstorpsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
● 43	Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31-35, Garvis Carlssons gata 1-9		15 698	730	32	0	0	0	16 460	440 000
● 44	Järvakrogen 3	Frösunda	Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 364	0	7 364	214 000
45	Klacken [1]	Råsunda	Garvis Carlssons gata		0	0	0	0	0	0	0	0
46	Lagern 2 [2]	Råsunda	Solnavägen 37, Idrottsgatan 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
● 47	Nöten 4	Solna Strand	Solna strandväg 2-60	1971	50 043	956	2 400	0	0	7 596	60 995	873 000
● 48	Orgeln 7	Sundbyberg	Järnvägsg 12-20, Lysgränd 1, Roseng 2,4, Stureg 11-19	1966	33 710	1 815	3 170	0	0	74	38 769	640 000
	Summa Solna Övrigt				**125 255**	**4 198**	**5 782**	**0**	**14 897**	**17 497**	**167 629**	**2 426 458**
	Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Övrigt)				**523 141**	**30 830**	**40 107**	**903**	**35 905**	**79 946**	**710 832**	**10 880 808**

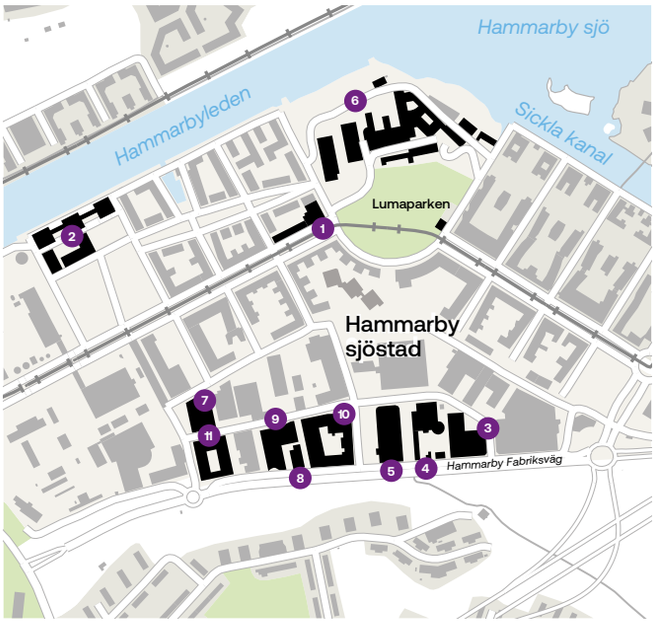
● Certifierad/Registrerad för certifiering



Hammarby Sjöstad
per 31 december 2021

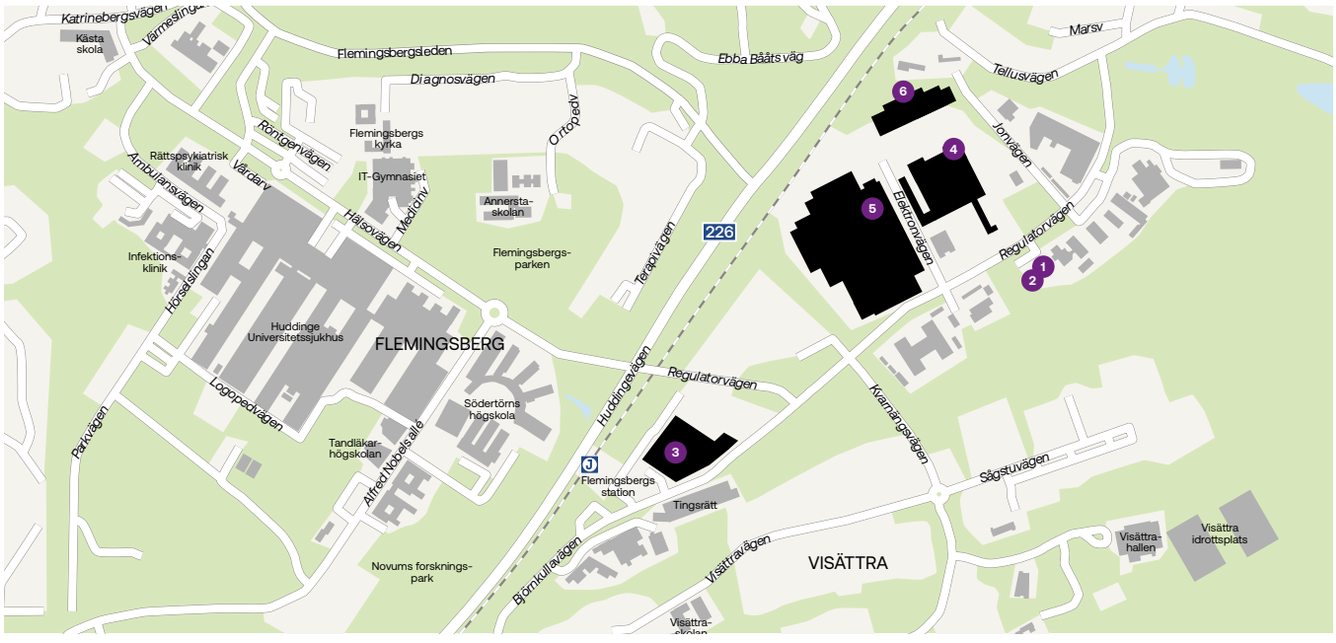
	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor /kvm	Butik /kvm	Industri+ lager/kvm	Bostad /kvm	Hotell /kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2021-12-31
● 1	Fartygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1955	6 729	1 840	165	0	0	9	8 743	155 000
● 2	Båtturen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14-18	1937	16 543	276	457	0	0	1 230	18 506	404 000
● 3	Korphoppet 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-26	1949	8 479	575	4 149	0	0	974	14 177	211 500
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	83 000
● 6	Luma 1	Hammarby Sjöstad	Ljusslingan 1-17, 2-26, Glödlampsgränd 1-6, Lumaparksv 2-18, 5-15, Kölnag 3	1930	29 853	2 394	1 436	691	0	3 848	38 222	442 448
7	Påsen 1 [1]	Hammarby Sjöstad	Textilgatan 41-43		6 489	1 269	1 799	0	0	0	9 557	151 000
8	Trikåfabriken 12 [2]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27	1942	0	0	0	0	0	0	0	1 620
● 9	Trikåfabriken 4 [1]	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 8-10	1991	6 695	511	2 349	0	0	975	10 530	142 341
● 10	Trikåfabriken 8 [1]	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Heliosgatan 1-3	1930	12 342	1 037	1 964	0	0	12	15 355	238 000
● 11	Trikåfabriken 9	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1928	14 671	375	446	0	0	1 065	16 557	464 000
	Summa Hammarby Sjöstad				**101 801**	**8 705**	**17 019**	**691**	**0**	**8 113**	**136 329**	**2 301 309**

● Certifierad/Registrerad för certifiering.



Flemingsberg
per 31 december 2021

	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, 2021-12-31
1	Batteriet 3 [1]	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1981	0	0	800	0	0	0	800	5 728
2	Batteriet 4 [2]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 604
3	Generatorn 11 [2]	Flemingsberg	Björnkullavägen								0	
4	Regulatorn 1 [1]	Flemingsberg	Jonvägen 1, 3; Elektronvägen 2, 4, 6; Regulatorvägen 6, 8	1963	11 901	528	13 095	0	0	0	25 524	179 672
5	Regulatorn 2 [1]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		4 198	0	38 811	0	0	40	43 049	173 508
6	Regulatorn 4 [2]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
	Summa Flemingsberg				**16 099**	**528**	**52 706**	**0**	**0**	**40**	**69 373**	**362 512**



Övriga
per 31 december 2021

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, 2021-12-31
1	Tekniken 1 [2]	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	116
2	Daggkåpan [2]	Borås	Backadalsstigen 4 A-D, 6 A-F	2021	3 675	0	0	3 706	0	0	7 381	52 106
	Summa Övrigt				**3 675**	**0**	**0**	**3 706**	**0**	**0**	**7 381**	**52 222**

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i våra ägor per 31 december 2021.
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 driftsöverskott. Driftsöverskottet 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 driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället.
[2] Mark & projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

● Certifierad/Registrerad för certifiering.

Aktien

Vår aktie ökade med 17,2 procent under 2021 och aktiekursen stod vid årets slut i 151,55 kr per aktie. Vid årets utgång hade vi 46 538 aktieägare. Det svenska ägandet uppgick till 61,1 procent.

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 2021
Styrelsen föreslår årstämman en utdelning om 4:00 kr/aktie (3:60) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 1:00 kr per aktie.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier
Årsstämman 2021 förnyade styrelsens mandat att, längst till nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar tio procent av totalt antal utestående aktier. 2021 återköptes 4 873 587 aktier till ett snittpris av 122,05 kr/aktie. Totalt innehar vi 9 450 989 aktier motsvarade 2,86 procent av utomstående aktier vid årets slut.

Aktier och aktiekapital
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 kronor per aktie.

Ägare
Den 31 december 2021 hade Fabege 46 538 kända (42 394) aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade tillsammans 47,3 procent av antalet utestående aktier.

Största ägare[1], 2021-12-31	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson och bolag	52 108 718	16,2
BlackRock	15 745 399	4,9
Handelsbanken Fonder	11 078 935	3,4
Länsförsäkringar fonder	10 183 585	3,2
Vanguard	9 748 719	3,0
Mats Qviberg med familj	7 106 054	2,2
APG Asset Management	6 874 676	2,1
E.N.A City AB	6 530 000	2,0
Norges Bank	5 959 751	1,9
Fjärde AP-fonden	5 287 965	1,6
Folksam	5 057 913	1,6
Tredje AP-fonden	4 756 373	1,5
AFA Försäkring	4 064 798	1,3
BNP Paribas Asset Management	3 925 536	1,2
AMF Pension & Fonder	3 657 852	1,1
Totalt 15 största aktieägare	**152 086 274**	**47,3**
Totalt antal utestående aktier	**321 332 274**	**97,1**
Innehav av egna aktier	9 450 984	2,9
Totalt antal registrerade aktier	**330 783 144**	**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	30,1
2008	Konvertering av förlagslån	3 306	169 311 554	5 096 274 606	30,1
	Indragning av återköpta aktier	–9 150 673	169 308 248		
2007	Split 2:1	89 223 081	178 458 921	5 086 079 249	28,5
	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

För mer information:
Skanna QR-koden eller besök
fabege.se/investerare

Femårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	2 889	2 806	2 856	2 517	2 280
Driftsöverskott	2 176	2 112	2 144	1 875	1 680
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	56	49	0	153	0
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	4 585	2 715	5 743	7 685	6 095
Förvaltningsresultat	1 537	1 474	1 532	1 246	992
Resultat före skatt	6 712	4 007	7 034	9 103	7 351
Resultat efter skatt	5 400	3 167	6 006	7 699	5 632
Balansräkningar, Mkr					
Fastigheter	83 257	76 648	74 250	67 634	57 889
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 092	897	942	—	—
Övriga materiella anläggningstillgångar	22	15	6	3	4
Derivatinstrument	121	20	58	—	—
Finansiella anläggningstillgångar	832	1 108	810	429	342
Omsättningstillgångar	1 382	350	318	622	647
Kortfristiga placeringar	96	108	134	127	153
Likvida medel	131	20	24	15	349
Eget kapital	45 174	41 542	40 068	34 964	28 012
Avsättningar	9 603	8 288	7 613	6 547	5 221
Räntebärande skulder	30 399	26 669	26 414	26 275	24 841
Leasingskuld	1 093	897	942	—	—
Derivatinstrument	186	617	426	132	291
Ej räntebärande skulder	1 336	970	1 079	912	1 019
Balansomslutning	87 988	79 166	76 542	68 830	59 384
Nyckeltal [1]					
Överskottsgrad, %	76	75	75	74	74
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,3	4,4	3,7	3,2
Soliditet, %	51	52	52	51	47
Skuldkvot, ggr	14,7	13,2	12,8	14,6	15,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,6	0,7	0,8	0,9
Belåningsgrad fastigheter, %	36	35	36	39	43
Avkastning på eget kapital, %	12,5	7,8	16	24,5	22,1
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	1,62	1,67	1,72	1,55	2,2
Totalavkastning fastigheter	8,7	6,6	11,5	16,3	15,0
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	2 626	1 854	2 556	3 714	4 092
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr		3 541	1 701	1 847	140
Medelantal anställda		180	172	163	149
Data per aktie, kr [1]					
Resultat	16,73	9,65	18,16	23,28	17,03
Eget kapital	141	127	121	106	85
Kassaflöde från löpande verksamhet	4,70	4,11	6,1	2,95	2,37
Utdelning [2]	4,0	3,6	3,2	2,65	2,25
Direktavkastning, %	2,6	2,8	2,0	2,2	2,6
Börskurs vid årets slut [3]	151,55	129,35	159,18	118,2	87,3
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	321,3	326,2	330,8	330,8	165,4
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	321,3	326,2	330,8	330,8	165,4

[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 2021 enligt förslag att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 1:00 kr/akte.
[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.

	2021	2020
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	5 400	3 167
Genomsnittligt kapital, Mkr	43 358	40 805
Avkastning på eget kapital, %	**12,5**	**7,8**
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	45 174	41 542
Balansomslutning, Mkr	87 988	79 166
Soliditet, %	**51**	**52**
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	30 399	26 669
Bokfört värde fastigheter, Mkr	83 257	76 648
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	821	
Belåningsgrad fastigheter, %	**36**	**35**
Skuldkvot		
Driftsöverskott, Mkr	2 185	2 112
Central administration, Mkr	–110	–93
Summa, Mkr	**2 075**	**2 019**
Räntebärande skulder, Mkr	30 399	26 669
Skuldkvot, ggr	**14,7**	**13,2**
Räntetäckningsgrad		
Driftsöverskott, Mkr	2 185	2 112
Tomträttsavgäld, Mkr	–36	–30
Central administration, Mkr	–110	–93
Summa, Mkr	**2 039**	**1 989**
Räntenetto, Mkr	–495	–462
Räntetäckningsgrad, ggr	**4,1**	**4,3**
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	30 399	26 669
Eget Kapital, Mkr	45 174	41 542
Skuldsättningsgrad, ggr	**0,7**	**0,6**
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	2 185	2 112
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	4 641	2 764
Marknadsvärde inkl. periodens investeringar, Mkr	78 672	73 933
Totalavkastning fastigheter, %	**8,7**	**6,6**

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.

	2021	2020
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förv.res efter betald skatt), Mkr	1 356	1 285
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,20	3,92
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	54 842	50 427
EPRA NRV, kr/aktie	171	155
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	52 037	48 217
EPRA NTA, kr,aktie	162	148
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	45 174	41 542
EPRA NDV, kr,aktie	141	127
EPRA Vakansgrad, %	10	9
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 537	1 474
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	–660	–593
Summa, Mkr	**887**	**881**
Nominell skatt, Mkr	181	189
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	**1 356**	**1 474**
Antal aktier, miljoner	322,7	328,3
EPRA EPS, kr/aktie	**4,20**	**3,92**
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	45 174	41 542
Återläggning räntederivat, Mkr	65	597
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	9 603	8 288
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	**54 842**	**50 427**
Antal aktier, miljoner	321,3	326,2
EPRA NRV, (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**171**	**155**
Avdrag räntederivat	–65	–597
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	2 805	–2 210
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	**52 037**	**48 217**
Antal aktier, miljoner	**321,3**	**326,2**
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**162**	**148**
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	–6 798	–6 078
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	**45 174**	**41 542**
Antal aktier, miljoner	**321,3**	**326,2**
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	141	127
EPRA vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta hyror, Mkr	349	289
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	3 359	3 242
EPRA Vakansgrad, %	**10**	**9**
EPRA investeringar[1]		
Förvärv, Mkr	752	1 370
Investering i Förädling- och projektfastigheter, Mkr	1 239	1 353
Investering i Förvaltningsfastigheter, Mkr	635	501
Övrigt, Mkr	—	—
EPRA Investeringar totalt, Mkr	**1 874**	**3 224**

[1] Inga direkta investeringar har skett i Joint Ventures.

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 våra presentation. 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 projektportföljen[1)] 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 uthyrningsgrad[1)] 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.

Förvaltningsfastigheter[1)] Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter[1)] 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.

Hyresvärde[1)] 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.

Kontraktsvärde[1)] Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter[1)]
Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning[1)] 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 Driftsöverskott minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders driftsöverskott minus central administration.

Skuldsättningsgrad Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet Eget kapital 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 realiseras under fyra år med en nominell skatt om 21,4 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras 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.

Återköpsgrad[1)] Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[1)] 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 29 mars 2021 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 deltaga i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (f.d. VPC AB) förda aktieboken fredagen den 21 mars 2022, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 onsdagen den 23 mars 2022.

Anmälan om deltagande i årsstämman sker på något av följande sätt:
- Per post: Fabege 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: http://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 onsdagen den 23 mars 2022. 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, fabege.se/arsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 24 mars 2021.

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 deltaga 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, fabege.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 2022/2023

Viktiga datum	
Årsstämma	29 mars 2022
Avstämningsdag för första utdelningen[1)]	31 mars 2022
Utbetalningsdatum för första aktieutdelning[1)]	5 april 2022
Delårsrapport jan–mars 2022	26 april 2022
Avstämningsdag för andra aktieutdelning[1)]	1 juli 2022
Utbetalningsdatum för andra aktieutdelning[1)]	6 juli 2022
Delårsrapport jan–jun 2022	8 juli 2022
Avstämningsdag för tredje aktieutdelning[1)]	3 oktober 2022
Utbetalningsdatum för tredje aktieutdelning[1)]	6 oktober 2022
Delårsrapport jan–sep 2022	10 oktober 2022
Avstämningsdag för fjärde aktieutdelning[1)]	9 januari 2023
Utbetalningsdatum för fjärde aktieutdelning[1)]	12 januari 2023

[1)] Styrelsens förslag till årsstämman 2022.

Kontaktinformation

Elisabet Olin
Kommunikationschef
08-555 148 20
elisabet.olin@fabege.se

Peter Kangert
IR-ansvarig
08-555 148 40
peter.kangert@fabege.se

Fabege AB (publ)
Box 730, 169 27 Solna | Telefon: 08-555 148 00
E-post: info@fabege.se | fabege.se
Organisationsnummer: 556049-1523 | Styrelsens säte: Stockholm

Form och produktion: Narva
Tryck: Elanders Sverige AB, 2022

Trycksak
3041 0242

Fabege