



Vi gör verklighet av visioner

Års- och hållbarhetsredovisning 2020

Fabege⁰⁷

Om Fabege

Detta är Fabege	1
Året som gått	2
VD-ord	4
Affärsidé, vision och strategi	10
Framtidsspaningar	12
Stadsutveckling	18
Stockholm innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden	24
Haga Norra	26
Solna Business Park	28
Flemingsberg	30
Hållbarhet	32
Medarbetare	34
Kundcase	36
Mål och utfall	38
CFO-ord	40

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse	43
Finansiering	46
Risker och möjligheter	48
Koncernen	60
Totalresultat	60
Finansiell ställning	61
Förändring i eget kapital	62
Kassaflödesanalyser	63
Moderbolaget	64
Resultaträkning	64
Balansräkning	64
Förändring i eget kapital	65
Kassaflödesanalyser	65
Noter	66
Bolagsstyrningsrapport	82
Ordförande har ordet	82
Koncernledning	92
Styrelse och revisor	94
Årsredovisningens undertecknande	96
Revisionsberättelse	97

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	100
GRI-index	130
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	133

Övrig information

Fastighetsbestånd	134
Projekt	137
Fastighetsförteckning	140
Fabergeaktien	147
Femårsöversikt	148
Härledning av nyckeltal	149
Definitioner	151
Årsstämma och anmälan	153

Våra fokusområden

s. 20 **Stockholms
innerstad**

s. 22 **Hammarby
Sjöstad**

s. 24 **Arenastaden**

s. 26 **Haga Norra**

s. 28 **Solna
Business Park**

s. 30 **Flemingsberg**

Innehåll

Detta är Fabege

Med fokus på kommersiella fastigheter, utvecklar Fabege attraktiva platser i Stockholmsområdet. Vi är en närvarande partner som, med människan i centrum, nytänkande, ansvarsfullt och flexibelt, skapar förutsättningar för företag, platser och vår stad att utvecklas. Vårt perspektiv och ägande är långsiktigt.

Stora ägare på våra delmarknader

Vi skapar värden genom förvaltning och förädling samt arbetar aktivt med fastighetsportföljen, såväl försäljningar som förvärv. Med samlade fastighetskluster bygger vi en omfattande marknadskännedom och skapar stora möjligheter att hjälpa våra kunder växa och tillgodose olika behov lokalt. Dessutom ger det oss goda förutsättningar för en effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Ur kundens perspektiv

Nyckeln i Fabeges värdeskapande är att utveckla vårt kunderbjudande i takt med tiden och skapa långsiktigt attraktiva stadsdelar. Snabba förändringar i samhället kräver starka affärspartners som är lyhörda och har kraft att hitta nya lösningar på nya behov. För oss innebär det att vi först och främst inte bygger hus, vi skapar förutsättningar för människor och företag att utvecklas och prestera.

Genom nära samarbeten och en effektiv användning av resurser bygger vi värden för våra ägare, kunder och deras medarbetare.

Helhetsgrepp kring hållbarhet

Tack vare att vi är en stor ägare på våra delmarknader, både kan och tar vi, ett betydande ansvar för helheten och bidrar till att Stockholm blir en mer klimatsmart plats. Vi vill samtidigt medverka till att öka trivsel och trygghet i gatumiljön. Gärna genom att tillföra intressanta och oväntade inslag i vardagen som skapar liv mellan husen. Genom grön finansiering skapar vi hållbara byggnader, miljöer och en långsiktigt hälsosam och god stad för dem som vistas här. Vi tar en aktiv roll och ser till hela området. Hela tiden.



94

fastigheter

191

medarbetare

100%

av fastigheterna* är miljöcertifierade

1 245 tkvm

uthyrningsbar yta

578 tkvm

byggrätter kontor

3,2 Mdkr

hyresvärde

76,6 Mdkr

fastighetsvärde

* Avser förvaltnings- och projektportfölj exklusive framtida utvecklingsfastigheter



Tre skäl att investera i Fabege

Tydlig geografisk koncentration och starkt fokus

Vi finns på ett begränsat antal delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet vilket skapar många fördelar. Det ger oss god marknadskännedom och effektiv förvaltning. Det går inte att vara bäst på allt. Vi har valt att fokusera på kommersiella fastigheter och att vara nära våra kunder. Vi är experter på Stockholms kontorsmarknad.



Stor potential

Vi har en stor byggrättsportfölj för både kontor och bostäder. Med låga ingångsvärden och en effektiv byggprocess är potentialen att skapa stora värden god. Målet är att investera 10 Mdkr över en fyraårsperiod enbart i våra kontorsbyggrätter.



Stabilt och grönt

Vi har en stabil balansräkning och starka nyckeltal. "Trender kommer och går men fastigheter består" är ett talesätt som stämmer in på vår verksamhet. Vi ligger i framkant inom hållbarhet och har 100 procent grön finansiering, samt 100 procent miljöcertifierad förvaltnings- och projektportfölj.

2020

Skandinavien's första nollenergi-hotell!

I Arenastaden står Skandinavien's första nollenergi-hotell snart klart. Hotellet är en del av Nordic Choice Hotels kedja Comfort Hotel med 336 rum, 88 lägenheter för long-stay samt Nordic Choice Hotels svenska huvudkontor.

Nära 20 000 luncher

har vi köpt av restauranger i våra fastigheter och skänkt till Stadsmissionen och vårdanställda i Stockholm under pandemin.



Ovanlig möjlighet till nyproduktion i innerstaden

Fabege har blivit tilldelad en markanvisning vid Sveaplan från Stockholms stad. En förutsättning för att byggrätten på cirka 9 000 kvm ska tillskapas är att Sveaplan byggs om enligt stadens planer för Östra Hagastaden.



Viktig pusselbit på plats i Sveriges största stadsutvecklingsprojekt

Vi har under året förvärvat fastigheten Regulatör 2 som utgör en viktig pusselbit i framväxandet av den framtida Flemingsbergsdalen. I och med affären får vi större kontroll över den framtida utvecklingen.

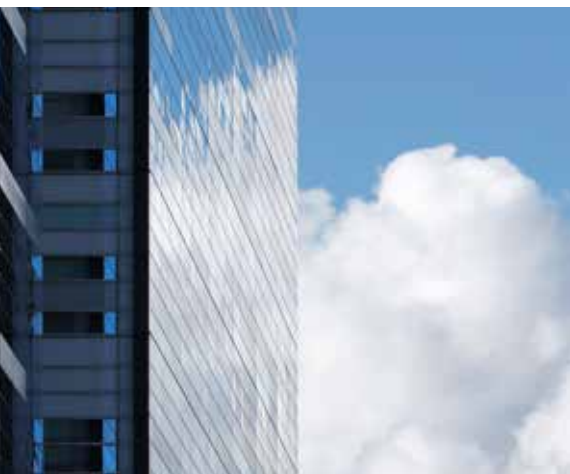


Europas hälsosammaste arbetsplats finns i Arenastaden

SEB:s kontor i Arenastaden har certifierats enligt Fitwels hälsocertifiering. Det är den första arbetsplatsen i Europa att belönas med tre stjärnor, något som endast fem procent av de som ansöker om certifieringen uppnår.

Fabege inkluderas i hållbarhets-indexet Global Challenges (GCX)

Fabege är första fastighetsbolag att kvalificera sig till GCX. Att samtliga förvaltningsfastigheter är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use och att all nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE är anledningen till upptagandet i indexet.



Pandemin

Pandemin har präglat året på alla plan i samhället. Vi har fokuserat på att ha extra nära kontakter med våra kunder samt att stötta våra medarbetare.



Operan och Dramaten väljer Fabege och Flemingsberg

Kungliga Operan och Kungliga Dramatiska Teatern har tecknat avtal med Fabege om flytt av sin verksamhet i Nacka till Flemingsberg. Avtalet utgör startskottet för nästa fas i Fabeges stadsutvecklingsplaner i Flemingsbergsdalen.



Fabege är ett Great Place to Work

I slutet av 2020 certifierades vår arbetsplats som ett Great Place to Work. Ett bevis på att vi uppfattas som en bra arbetsplats av medarbetarna.



Ny markanvisning i Hammarby Sjöstad

Fabege och Stockholms stad har kommit överens om en markanvisning vid Hammarby Fabriksväg (Korppöppet 5). Markanvisningen är en del i stadens projekt att koppla samman Hammarbyhöjden och Hammarby Sjöstad. Tillsammans med nyförvärvet av kvarteret Påsen 1 och Fabeges kringliggande fastigheter i området skapar den nya markanvisningen stora möjligheter att expandera Hammarby Sjöstads levande stadskaraktär.



Snabbväxande teknikbolag tecknar avtal med Fabege

Mentimeter med över 80 miljoner användare och kunder i över 200 länder flyttar nu sitt svenska huvudkontor till Fabeges arkitektoniska pärla i Apotekaren 22, i city.



”Jag känner mig övertygad om att vi under det senaste året lärt oss uppskatta vad kontoret betyder för oss som individer och för företaget.”

Stefan Dahlbo
Vd och koncernchef



2020 går till historien som ett år med stor dramatik, stora svängningar och många överraskningar. Året som började väldigt bra kom sedan att innebära stora anpassningar för oss alla på det personliga planet och för samhället i stort. Den ekonomiska utvecklingen styrdes i stor utsträckning av pandemin och dess framfart.

”Den som skrattar har ännu inte hört de dåliga nyheterna” – Bertolt Brecht

Jag tror inte att någon, någonstans, i början av året kunde ha förutsett i vilken utsträckning pandemin skulle komma att påverka världen. Vissa av oss har finanskrisen 2008–2009 i ganska färskt minne och i våras såg de mörkaste scenarierna ut nästan som då. Den svenska ekonomin rasade ner mot botten, BNP sjönk, arbetslösheten rusade iväg mot tio procent. Vi såg hur börserna föll under stor dramatik, men denna gång var handlingskraften mycket större och snabba åtgärder och stimulanser sattes in.

Under sommaren och början på hösten stabiliserades läget och det blev, mycket tack vare stora ekonomisk-politiska insatser, inte riktigt så illa som vi trodde – fram till november. Då visade det sig att det gamla talesättet om att ont krut inte förgås så lätt fortfarande stämmer även på pandemier. Nästa våg slog till, med nya toppar i smittspridningen och nya tuffa restriktioner. Under ett helt år har vi levt med den största krisen i mannaminne. Hela länder har stängts ner i omgångar, många verksamheter har fått ta emot hårda smällar, men framför allt har miljontals människor drabbats och alltför många har avlidit. Många människor och företag har drabbats hårt, samtidigt har vissa klarat sig bra. I skrivande stund har vaccinationerna kommit igång världen över, men det lär dröja länge innan vi är tillbaka i något slags normalläge. Trots det så stängde många aktiemarknader till och med på plus.

”Det är inte över, förrän det är över”

– ”Yogi” Berra

Från 100 till noll till halvfart, till vadå?

Även för oss på Fabege har självfallet 2020 präglats av pandemin och dess konsekvenser. Mycket tid har ägnats åt dialog med våra kunder. Det gäller att ha respekt för situationen och vi måste förstå våra kunder och deras verksamheter, hur de påverkas och hur vi kan hjälpas åt för att gå vidare. De temperaturmätningar vi genomfört visar att många verksamheter rullar på bra, men många har naturligtvis påverkats väldigt negativt av utvecklingen. Fabeges mål är att alltid vara en bra partner, att kunna lyssna och utvecklas tillsammans med kunderna. Idag är det viktigare än någonsin. Det är svårt att ännu kunna ha en uppfattning om vad de långsiktiga effekterna på världsekonomin kommer att bli. Staternas skuldsättningar ökar och tillväxten avtar, i många länder är det stor politisk osäkerhet, delar av globaliseringen ifrågasätts, utvecklingen för klimatet är fortsatt oroväckande samtidigt går den digitala utvecklingen snabbt, kanske snabbare än någonsin.

Långsiktiga, men aldrig långsamma

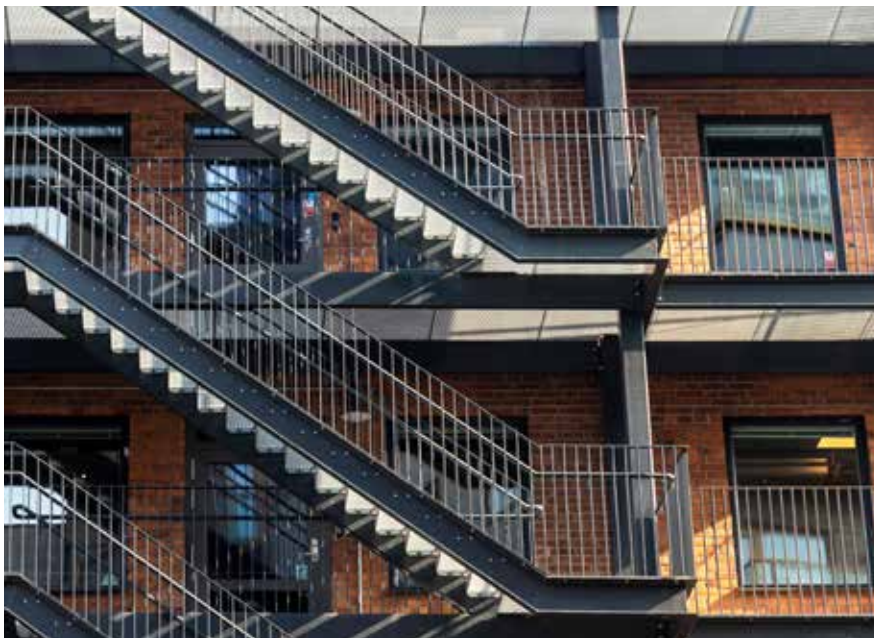
Fastighetsmarknaden i Sverige har präglas av den låga inflationen och låga räntor. Intresset för fastigheter är väldigt stort och avkastningskraven har fortsatt nedåt. Transaktionsmarknaden var kvar på rekordhög nivåer, framför allt var det ett starkt intresse för logistikfastigheter, men också för samhällsfastigheter och bostäder, medan intresset för kontor och hotell var lägre. Det har varit relativt få transaktioner i våra

fokusområden. Ett skäl till detta är att våra områden präglas av väldigt långsiktiga ägare. De fastigheter som varit ute till försäljning har vi diskuterat, men inte varit beredda att betala vad de såldes för. De förvärv vi gjort under året är två fastigheter, Påsen 1 i Hammarby Sjöstad och Regulatorn 2 i Flemingsberg. Båda fastigheterna har stor utvecklingspotential.

Samtidigt gjorde den volatila aktiemarknaden och osäkerheten att kurserna för fastighetsbolagen på börsen fick stryk, främst under våren. Återköp av aktier är en del av vår finansiella verksamhet och vi valde att dra nytta av situationen. Vi ser möjligheten att investera i vår egen verksamhet, till stor rabatt mot vårt substansvärde, som ett bra sätt att allokera företagets kapital och på så sätt försöka skapa ytterligare värde för aktieägarna.

Vår nettouthyrning sjönk något, till stor del som en följd av uppsägningar av hyrgäster i blivande utvecklingsfastigheter, men även att kunder, av olika skäl, valde att säga upp eller minska sina ytor. Helt klart är att bland både våra och andra aktörers kunder finns de som vill, eller måste, förändra sin kontorsstruktur på grund av de rådande omständigheterna.

Samtidigt tar arbetet med större uthyrningar längre tid än tidigare och det var under hösten svårt att få till avslut på större objekt, även om diskussionerna fortsatt i positiv anda. En del omförhandlingar fick, med anledning av pandemin, skjutas upp till senare tillfälle. Men i de som



Trappor ner till innergården vid
Paradiset 23 på Strandbergsgatan 55.

genomfördes ökade hyresvärdet med 20 procent i genomsnitt.

I ett mer långsiktigt perspektiv ställer sig många frågan om vad som händer på marknaden och hur den kommer att se ut efter det att pandemin är över? Minskar behovet av kontor och kontors- ytor om allt fler arbetar hemifrån? Helt klart är att våra beteenden kommer att förändras, både vad gäller resor och arbetsvanor. Jag är övertygad att vi kommer att se mer distansarbete och att arbetsresor för vissa typer av möten kommer att minska och ersättas av digitala möten. Jag känner mig också övertygad om att vi under det senaste året lärt oss uppskatta vad kontoret betyder för oss som individer och för företaget.

”I mitten av svårigheter ligger möjligheter”

– Albert Einstein

Inget ont som inte har något gott med sig, brukar man säga, och i det här fallet är det faktiskt sant, åtminstone på två områden. Pandemin har ökat tempot i utvecklingen. Vi har snabbt lärt oss att arbeta mer flexibelt och på distans och att utnyttja digital teknik för våra möten. Hur mycket man kan eller vill arbeta på distans styrs av vad som är optimalt för företaget och medarbetaren. Distansarbetet kan underlätta vardagen om vi slipper pendla och kan sprida ut arbetstiden över dagen på ett annat sätt än tidigare. Samtidigt är distansarbete inte möjligt för alla, kanske på grund av arbetets natur, men också för att det kan

vara för trångt, eller för ensamt, att jobba hemma.

I det sammanhanget blir kontoret allt viktigare, men inte på det sätt vi är vana vid. Det är sedan länge en trend att gå från kontor där alla har ett eget rum, till ett mer flexibelt utnyttjande av arbetsytorna. Den trenden har förstärkts. Vi ser tydligt att kontoret blir mer av en plats för möten och kreativitet. Det blir något av en kulturbärare. Någon har sagt att ”Du kan driva ett bolag på distans, men du kan inte utveckla det”. Utveckling kräver möten mellan människor. Vår övertygelse är därför att kontor idag behövs mer än någonsin för att utveckla bolag, för att bygga kultur och gemenskap. Det innebär i sin tur att kontoren hela tiden måste kunna förändras över tid vad gäller disposition, flexibilitet och integration av tekniska lösningar – och då ska våra kontor vara ”top notch”, i alla avseenden. Vi ska kunna kontor bättre än någon. Vi arbetar hela tiden med att utveckla vårt erbjudande för att möta behoven hos våra kunder.

”Stora saker i affärer görs aldrig av en person. De görs av ett team människor”

– Steve Jobs

Att kunna erbjuda ett modernt och funktionellt kontor är en viktig del, även för oss, för att kunna attrahera och behålla duktiga medarbetare. Fabege har starka värderingar som finns samlade i vår värdegrund SPEAK, som står för Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet. SPEAK är ett arv från Erik



Entrén till Apotekets huvudkontor i Arenastaden.





”Vi är övertygade om att vårt fokus på Stockholm och främst kontorsfastigheter är ett framgångsrecept även i framtiden.”

Telia Company har sitt huvudkontor i Arenastaden.



Paulssons tid och den har tjänat Fabege väl genom åren. Våra medarbetare är helt avgörande för vår förmåga att lyckas och 2020 har varit tufft för många av dem. Vi har hjälpt till med praktisk utrustning för de som har haft hemmet som bas, vi har arbetat mycket med information och ledarskap. Listan på hur vi lärt oss att arbeta annorlunda kan göras lång.

Att ligga långt fram i kunskap och nyfikenhet om den digitala transformationen och förändrat användarbeteende kommer vara oerhört viktigt för att skapa värden både för våra kunder och för oss själva. Den digitala utvecklingen ger också stora möjligheter till en effektivare och mer hållbar förvaltning.

Trots turbulensen har våra projekt fortsatt att utvecklas enligt plan. Återigen är vår styrka att vi inte bygger på spekulation, utan har hyresgäster redan från start.

Första kvartalet 2021 flyttar Bilja in i de nya lokalerna i Haga Norra och de första lägenheterna har börjat säljas och intresset har varit väldigt stort. I Arenastaden får Choice tillträde till kontor och hotell under 2021. Arbetet med kvarteret Poolen där vår kund TietoEVERY ska flytta in, tillsammans med Solna stads nya simhall, pågår.

Arenastaden är ännu bara halvvägs i sin utveckling och vi diskuterar just nu nya möjligheter, för kontor såväl som bostäder, bland annat i kvarteret Kairo.

I nästa steg i Haga Norra planeras för 55 000 kvadratmeter kontorsytor, färdiga för inflyttning 2024 och knappt 1 000 lägenheter. Målet är att området ska vara färdigutvecklat 2026/27.

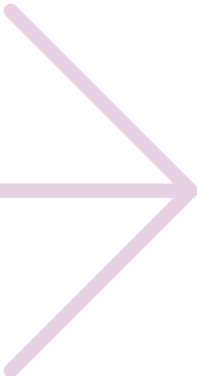
I Solna Business Park fortsätter den stora omvandlingen. Här leder Fabege en omfattande transformation av hela området, från ett kontorsområde till en modern stadsmiljö med arbetsplatser och bostäder.

I Stockholms innerstad är det främst arbete med att vidareutveckla våra existerande fastigheter. En märkeshändelse under året är dock den markanvisning vid Sveaplan, mitt emot vårt Wenner-Gren Center, för 9 000 kvm kontor som vi erhöll från Stockholm stad.

I Hammarby Sjöstad har vi tilldelats en markanvisning som gör att vi, tillsammans med våra befintliga fastigheter kan fortsätta att expandera Sjöstadens stadskaraktär och arbetsplatser söderut, något som kommer att bli mycket spännande.

Även Flemingsberg, det av våra projekt som kanske varit det mest uppmärksammade de senaste åren, går vidare i god fart och de ambitiösa planerna blir allt mer konkreta. Planprogrammet har varit ute på samråd och vårt första större hyresavtal kom på plats i början av året. Vi är naturligtvis glada över att Kungliga Operan och Kungliga Dramatiska Teatern väljer att förlägga delar av sin verksamhet hos oss. Vårt mål är att lyfta Flemingsberg som ett nytt nav, ta det från parkeringar och industrier till en levande stadsdel med arbetsplatser och bostäder. Genom, bland annat, förvärvet av Regulatör 2 har vi skaffat oss bättre kontroll över utvecklingen av området i Flemingsbergsdalen.

Vi är övertygade om att vårt fokus på Stockholm och främst kontorsfastigheter är ett framgångsrecept även i framtiden. Vi kommer dock



under de närmaste åren ägna mer tid och kraft åt att även säkerställa värdeskapandet av alla de bostadsbyggrätter som vi har. Byggrätterna har ofta skapats i vårt arbete med stadsutvecklingen. Totalt är det byggrätter för motsvarande drygt 8 000 lägenheter, huvudsakligen i Solna och Flemingsberg.

”Det är möjligt att åstadkomma så mycket mer tillsammans med andra än vad någon av oss kan åstadkomma på egen hand”

– David Attenborough

Till sist, ett par ord om Fabeges hållbarhetsarbete. Vi arbetar med hållbarhetsfrågorna på många olika sätt och det mesta av det arbetet sker i vardagen, ute hos våra kunder. Om vi kan erbjuda funktionella och välskötta lokaler i bra fastigheter och områden och är proaktiva och skapar hållbara lösningar som gynnar deras verksamhet blir kunderna nöjda, våra medarbetare stolta och våra aktieägare tillfredsställda. Idag är hållbarhet inte bara ett modeord, utan också en hygienfaktor. Bolag som inte arbetar aktivt med frågorna blir mindre lönsamma, och får allt svårare att attrahera såväl nya kompetenta medarbetare som investerare.

Därför var det, inte utan viss stolthet som vi fick ta emot beskedet av GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark att vi var Global Sector Leader inom vårt segment, kontor, börsnoterade fastighetsbolag. GRESB genomför varje år en global ranking av över 1 200 fastighetsbolag och deras hållbarhetsarbete. Under årets sista dagar nådde vi dessutom en annan viktig milstolpe när vi omvandlade de sista fem procenten av våra låneavtal till gröna avtal. Sedan tidigare är hela Fabeges kapitalmarknadsfinansiering grön, såväl obligationer som företagscertifikat och idag är Fabege först av alla svenska fastighetsbolag att ha en helt grön finansiering. Det är också något vi kan vara stolta över. Samtidigt vill vi arbeta med våra branschkollegor för att vi alla tillsammans ska utvecklas, lära och inspireras av varandra, och på så sätt se till att vår bransch gör vad vi kan för att bidra. Ett viktigt sätt för oss är att sätta ambitiösa mål.

Det är också viktigt att vi som fastighetsägare och som en stor aktör i de områden vi är verksamma i, försöker bidra till att skapa en bättre

stad, stadsdel eller kvarter. Att bidra till att öka trivseln och tryggheten. Detta kan ske på många sätt och bör göras i nära samarbete med andra fastighetsägare, kommuner, föreningar i området, övrigt näringsliv, skolor med flera. Vi försöker i detta arbete aktivera oss ute i vardagen för att komma nära de människor som verkar och bor i våra områden. Det är deras vardag som ska förbättras. Att skapa trygga och trevliga områden bidrar till att skapa ett lite bättre Stockholm och Sverige, och det är min övertygelse att det skapar värden för våra aktieägare.

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter och områden handlar i slutänden om människor. Därför är det viktigt att ha nära kontakt och bra dialog med dem som bor och arbetar där. Att var dag hjälpa dem till en bättre och enklare vardag.

”The future is made in your mind”

– John Lennon

2020 var ett annorlunda, märkligt och ibland besvärligt år. Pandemin fick negativa effekter på vår verksamhet, precis som för så många andra. Men påverkan blev, trots allt, mindre än vad vi först befارade.

Frågetecknen inför 2021 är många och osäkerheten stor. Vi vet inte hur snabbt vaccineringen kan genomföras och med vilken fart en återhämtning kommer, eller vad som blir det ”nya normala” post-pandemin. Fabege har en stark finansiell ställning som gör att vi klarar oss bra, även i svåra tider, och förhoppningsvis kan ta vara på de möjligheter som kan skapas. Våra fastigheter är moderna och välskötta och ligger i attraktiva områden. Vi har stabila kunder. Fabeges medarbetare är motiverade och kunniga. Vi är väl rustade att möta framtiden.

Ett stort tack till alla kunder, medarbetare, partners och aktieägare som varit med på resan under 2020. Nu går vi vidare, med snabbhet, affärsmässighet och kunderna i fokus, samt med nyfikenhet och respekt.

Stefan Dahlbo
Vd och koncernchef



Framgångsfaktorer för en ny tid

Vi lever i en tid när samhälle, verksamheter och människor mer och snabbare än någonsin måste vara beredda att ställa om och ändra på invanda beteenden. Med starka värderingar och en tydlig vision vill vi skapa förutsättningar för företag och platser att utvecklas.



Vår strategi och affärsidé

Vi arbetar med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Vi skapar värden genom förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet samt genom värdeskapande transaktioner. Vi arbetar med både försäljningar och förvärv i syfte att hela tiden öka potentialen i fastighetsportföljen.



Vår vision – framgångsfaktorn för en ny tid

Vi ska vara en närvarande partner som med människan i centrum, nytänkande, ansvarsfullt och flexibelt, skapar förutsättningar för företag, platser och vår stad att utvecklas.

SPEAK handlar mer om inspiration än om kontroll, mer om människan än om systemet.



Vår mission – vi gör verklighet av visioner

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



Vårt löfte

Genom lösningar för ständigt skiftande behov – fastighets- och tjänstemässigt, analogt och digitalt – tar vi hand om helheten. Hela företaget, hela området, hela människan, hela tiden.



Våra värderingar

Fabege arbetar utifrån värdegrunden SPEAK. Med grunden i entreprenörskap är snabbhet, prestigelöshet, det affärsmässiga och det kundnära en del av vårt DNA. Våra kännetecken är handlingskraft och nytänkande. Med respekt för varandra arbetar vi tillsammans. Det är vårt signum.

”Fabege är en närvarande partner som med människan i centrum, nytänkande, ansvarsfullt och flexibelt, skapar förutsättningar för företag, platser och vår stad att utvecklas”



Framtidens arbetsplats ser annorlunda ut

Genom att identifiera drivkrafterna på marknaden kan vi snabbare och med större precision utveckla vår verksamhet på ett sätt som motsvarar kundernas behov. Trenderna och hur Fabege vill möta dem sträcker sig bortom pandemin, men på kort och medellång sikt påverkas vi alla av den.

Mycket har hänt under det senaste året. "Två års digital transformation har skett på två månader", konstaterade Microsoft vd Satya Nadella, i ett känt uttalande under våren. Vi har också kunnat se hur pandemin har påverkat alla våra kunder i deras vardag på en mängd olika sätt. Den har fungerat som en katalysator för en redan pågående utveckling. På kort tid har den digitala transformationen, tillsammans med kontor och arbetssätt, utvecklats till att bli en ledningsfråga av högsta prioritet och bidragit till att frågor om fysisk och psykisk hälsa har hamnat i fokus, liksom smittskydd och trygghet på arbetsplatsen.

Under året har vi gjort en omfattande analys av marknaden och identifierat fyra dominerande trender i utvecklingen av kontorsmarknaden. Vi har arbetat länge med dessa drivkrafter, som sträcker sig bortom pandemin, men som vi tror kommer att få en allt större betydelse för framtidens kontor och arbetsliv.

Det vi kan konstatera är att morgondagens arbetsplats kommer vara betydelsefull, men den kommer att förändras och se annorlunda ut.



Under det gångna året tillsatte vi en intern grupp av medarbetare med erfarenheter från olika avdelningar för att spana på framtiden. Det blev ett stort, intensivt och lärorikt projekt. På följande sidor sammanfattar vi fyra identifierande trender.

Fyra dominerande trender i utvecklingen av kontorsmarknaden



En digital transformation som påverkar allt



Den digitala transformationen förändrar vår vardag i grunden. Den berör varje individ, företag och tjänst. Den ökade digitaliseringen bidrar också till att kunder ställer helt nya krav på oss som fastighetsägare och stadsutvecklare. Med hjälp av digitala tjänster kan mycket skötas smidigare. Det gäller allt från bilpoolen, till beställning av kringtjänster och avtalssignering. Ny digital teknik öppnar också dörrar till nya sätt att leva och innebär att beteenden förändras. I dag kan vi arbeta nästan var som helst; på resande fot, i hemmet, i en kontorshubb eller på andra platser. Till fördelarna hör en ökad flexibilitet och att vissa arbetsuppgifter kan skötas mer effektivt från andra platser än kontoret. Den digitala tekniken innebär också att det skapas nya kommunikationsvägar och att resande i tjänsten och till och från jobbet kan minska. Men när arbetet i större utsträckning sker på distans uppstår också nya utmaningar för både individer och företag. En del saknar samvaron med kollegor på arbetsplatsen, och andra upplever en ökad stress till följd av att det är svårt att sätta en gräns mellan jobb och fritid. Inom vissa företag riskerar även lagandan, innovationskraften och företagskulturen att bli lidande när fysiska möten med medarbetarna blir allt mer sällsynta.

Den moderna tekniken påverkar inte bara hur människor lever och arbetar. För oss påverkar den även hur vi bygger fastigheter, optimerar vårt lokalutnyttjande, sparar energi och skapar säkrare kontor. Genom att samla in, lagra och analysera data om våra fastigheter, kan vi förbättra våra möjligheter att bedriva en långsiktigt hållbar verksamhet.

Fabeges respons



Genom att använda den nya tekniken på rätt sätt kan vi öka produktiviteten och lönsamheten, för både våra kunder och oss själva. Vi har de senaste åren kopplat upp alla våra fastigheter till ett digitalt fibernätverk. Tack vare det kan vi effektivt samla in och analysera information om varje fastighet i realtid. Vi kan också optimera vår resursanvändning när det gäller förbrukning av el, vatten, kyla och värme. Digitaliseringen gör det också lättare för oss att anpassa lokalerna efter kundernas behov och även stärka säkerheten i fastigheterna.

Smidiga digitala lösningar hjälper oss att erbjuda våra kunder lättillgänglig information om fastigheterna och lokalerna, och såväl felanmälan som bokning av plats i WAW-kontoren (Work Away from Work, kontorshubbar för Fabeges kunders anställda.) görs idag via appar. Det hjälper oss att effektivisera vår förvaltning och samtidigt maximera kundnyttan. Vi tror på kontorens funktion i framtiden och vikten av ett gott ledarskap som både säkerställer medarbetarnas välmående och företagets behov av kulturstärkande och lojalitetsbyggande arbete. Vi vill leva som vi lär och stärka vårt eget arbetssätt och produktivitet med hjälp av digitaliseringsens möjligheter – så att vi också kan inspirera våra kunder att göra detsamma.



Värderingar, välmående och hållbarhet



Fabeges respons

Under de senaste åren har allt mer uppmärksamhet riktats mot frågor om psykosocial hälsa och välbefinnande i samhället och på arbetsplatsen. För många företag handlar hälsofrågorna framförallt om arbetsmiljön, både på kontoret och på andra platser. Det kan till exempel handla om behovet av att främja medarbetarnas möjligheter till både psykisk och fysisk hälsa. Undersökningar visar också att det är vanligt, framförallt bland yngre generationer, att möjligheten till hälsa och balans i livet betraktas som mer eller mindre avgörande vid valet av arbetsplats. Stort fokus läggs också vid arbetsgivarens värderingar och arbete inom olika hållbarhetsfrågor. Vi kan också se att FN:s klimatmål och Agenda 2030 bidrar till att hållbarhetskraven generellt sett blir allt högre i samhället. Utvecklingen går mot att ekonomiskt-, socialt- och miljömässigt hållbara arbetsplatser snart är en självklarhet, och en hygienfaktor, för både individer och företag.

Omvärlden färgas inte bara av en pandemi utan även av klimatförändringar, politiska spänningar och ökad polarisering. Det bidrar till en ökad oro i samhället för till exempel brott och smittorisker. Den digitala utvecklingen har också bidragit till att nya säkerhetsrisker har utvecklats, till exempel informationsstölder och identitetskapningar. För vår del innebär utvecklingen att det blir allt viktigare att erbjuda lösningar för trygghet och säkerhet i lokaler, fastigheter och stadsdelar.

Vi jobbar strukturerat med trygghets- och säkerhetsfrågor för att svara upp mot den oro och de sårbarheter som finns hos individer, företag och fastigheter. Ett exempel är vårt arbete för att stärka stadsdelarna som trygga och upplevelsebaserade mötesplatser. Vi vill bidra till att utveckla levande stadsmiljöer med aktivitet såväl på dagen som på kvällstid. Vi bedriver också ett brett hållbarhetsarbete med ambitionen att förstå vad som gör en stadsdel hållbar ur alla perspektiv. Alla våra förvaltningsfastigheter är hållbarhetscertifierade och 2020 rankades vi som ledare bland börsnoterade fastighetsbolag inom sektorn kontor i den globala GRESB-rankningen. Men vår ambition stannar inte vid fastigheterna, vi arbetar systematiskt och målinriktat för att bidra till en mer hållbar stad.

Utöver att säkerställa att vi har en bra arbetsmiljö – både på våra kontor och på andra platser – så är det viktigt för oss att uppmuntra våra egna medarbetare till att ta hand om sin både psykiska och fysiska hälsa. Vi tror att detta leder till större trygghet, bättre hälsa och en ökad trivsel, och är glada att vi delar denna inställning med våra kunder. Det nära samarbetet med SEB för deras nya kontor i Arenastaden resulterade i vad som anses vara Europas mest hälsosamma arbetsplats, och vi hoppas att vi kan uppmuntra fler av våra kunder att sträva efter samma höga mål.



Behov av flexibilitet, enkelhet och service

Kraven på en mer effektiv resursanvändning i samhället ökar. Delningsekonomin leder till att nya tankesätt och tjänster utvecklas. När det kommer till fastigheter och kontorsmarknaden märks utvecklingen bland annat genom en ökad efterfrågan på flexibla kontor och paketerade tjänster. Kontorshubbar och coworking är exempel på koncept som tagits fram för att ge företag möjligheter att låta sina medarbetare checka in på arbetsplatsen vid behov eller dela olika faciliteter med andra företag. I en snabb och föränderlig värld ökar önskemålen om flexibilitet i avtalstider och lokalstorlekar. Det kan till exempel handla om kortare avtalstider eller tidsbestämda optioner, som gör det möjligt att öka eller minska kontorsytan. För många företag är det också både attraktivt, och ibland till och med avgörande, att ha möjlighet att flytta in direkt i fullt utrustade lokaler. Efterfrågan på kringtjänster ökar, till exempel smidiga och lättillgängliga logistik- och transportlösningar.



Fabeges respons

För att möta hyresgästernas behov av flexibilitet skriver vi ibland in optioner i längre avtal. Genom det har kunderna till exempel möjlighet att vid önskemål minska eller öka ytor i sina lokaler. För att svara upp mot efterfrågan på olika former av kontorslösningar erbjuder vi också både våra kontorshubbar, så kallade WAW-kontor, och mindre kontor som 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 också kontinuerligt nya möjligheter kopplat till delningsekonomin. Därigenom kan vi med kunden i fokus, öka flexibiliteten i såväl avtal, som erbjudanden och arbetssätt.



Framtidens kontor ser annorlunda ut



Det är svårt att förutse vilka långsiktiga effekter pandemin kommer att föra med sig för framtidens arbetsplatser och arbetsliv. Det finns emellertid mycket som talar för att de mer verksamhetsbaserade och aktivitetsanpassade arbetssätten är här för att stanna. Utvecklingen har under de senaste åren gått mot att företagens medarbetare allt oftare väljer plats och arbetsmiljö med bakgrund av vilka uppgifter som ska utföras. När arbetssätten förändras uppstår också nya behov, där en ökad andel distansarbete och högre kostnadskrav kan komma att leda till att företag om några år kommer att efterfråga mindre kontorsytor. Det kan vara så att utvecklingen istället går i motsatt riktning. Det finns trender som pekar på att företag i framtiden kommer att behöva fler mötesytor för både fysiska och digitala möten.

Mycket talar för att kontoret kommer vara fortsatt viktigt för företagen, för såväl kreativiteten som utvecklingen och gemenskapen. Fysiska möten möjliggör också innovation, samarbete och teambyggande på ett sätt som är svårt att uppnå genom digitala lösningar. Utmaningen för oss som fastighetsutvecklare blir att tillgodose kundernas behov av helheten. Det eftersom framtidens arbetsplatser, även om de kommer att se annorlunda ut, kommer att förutsätta hela paletten med fysiska, digitala, sociala och organisatoriska fördelar.

Genom att erbjuda kunder en möjlighet att tillhandahålla alla dessa delar kan de nya arbetssätten öppna nya dörrar för deras verksamheter. Bland annat i form av en starkare företagskultur, en ökad interaktion och en större flexibilitet, produktivitet och lönsamhet.

Fabeges respons



Vi arbetar nära kunderna med målet att erbjuda lösningar som skapar värden för varje affärsverksamhet. Tack vare att vi har lång erfarenhet av kontorsutveckling kan vi hjälpa kunderna att hitta nya möjligheter. Det kan röra sig om implementera ny teknik, förändra sina lokaler eller arbetssätt. Vår ambition är att alltid att se till helheten. Det ska vara enkelt och säkert att ta sig till arbetsplatsen, vardagspusslet ska fungera, och kundernas medarbetare ska ha möjligheter att utvecklas och trivas i en hälsosam, kreativ och social arbetsmiljö.

Vi ser, både i den framtidsspaning som vi har gjort och i våra interna temperaturmätningar, att man saknar den kreativitet, utveckling, gemenskap och företagskultur som kontoret står för. Vi har därför ingen anledning att tro att kontoren kommer att försvinna, men de kommer att se annorlunda ut, och på den resan vill vi gärna vara med och utvecklas.

Stadsutveckling – vi tar ansvar för helheten

Arenastaden

Sid 24



Solna Business Park

Sid 28



Haga Norra

Sid 26



Stockholms innerstad

Sid 20



Hammarby sjöstad

Sid 22



Flemingsberg

Sid 30



Genom att äga en stor andel fastigheter inom väl avgränsade områden har Fabege möjlighet att ta ett större ansvar för helheten. Vi vill vara en aktiv part i att utveckla ett hållbart Stockholm där alla människor har en plats i staden; som boende, arbetande eller besökare. Därför arbetar vi långsiktigt i alla våra stadsdelar. Vi engagerar oss i allt från kollektivtrafik och serviceutbud till de enskilda kontoren och fastigheternas placering, utformning och syften.

Faberge är idag en betydande fastighetsägare i innerstaden och den största kontorsägaren i våra övriga områden. Med många fastigheter samlade i attraktivt belägna kluster kan vi vara en drivande kraft bakom satsningarna för att skapa hållbara miljöer. Vi jobbar långsiktigt med hela utvecklingsfasen från planering till projekt och förvaltning. Därigenom kan Faberge ta ansvar i hela samhällsbyggnadsprocessen och göra staden bättre för dess invånare.

Långsiktighet i alla led

Tack vare att vi är stora ägare i våra områden har vi möjlighet att utveckla stadsdelarna och investera i livet mellan husen. Faberge arbetar aktivt för att skapa miljöer med blandad bebyggelse där aktiva och levande platser ger trygghet. Det är enkelt att motionera och välja hållbara färdalternativ, för att nämna några exempel. Vi försöker även se till grönområden, restauranger och service. Tack vare det kan vi underlätta livspusslet och öka trivselen i våra områden. Därutöver försöker vi stötta en positiv samhällsutveckling på olika sätt. Bland annat genom värdeskapande samarbeten som kommer människorna i våra områden tillgodo, som till exempel olika projekt med skolor i närområdena och samarbeten med Generation Pep där Faberge är med och bygger aktivitetsparker som upp-

muntrar till rörelse i vardagen. Vi strävar efter att bidra till nya kvaliteter i gatulivet. Exempelvis genom offentlig konst, muralmålningar och kultur som skapas av både etablerade konstnärer och lokala skolelever.

För att kvalitetssäkra en hållbar utveckling använder vi metodiken Citylab Action och certifieringssystemet BREEAM. Dessa omfattar inte bara byggnaderna utan också den sociala och miljömässiga påverkan på omgivningen.

En viktig del i utvecklingen är att uppmuntra till hållbara beteenden, bland annat genom resvaneundersökningar och genom att underlätta för cyklister och få mer kollektivtrafik till våra stadsdelar. Vi står ödmjuka inför att den globala uppvärmningen är en av vår tids största utmaningar. Därför satsar vi målmedvetet på att minska vårt klimatavtryck i alla led, och det gäller även när det kommer till indirekta koldioxidutsläpp i produktionen. Vi jobbar aktivt för att bygga ut geoenergilösningar som till exempel byggandet av Skandinavien's första nollenergi-hotell i Arenastaden. Genom vårt arbete hoppas vi kunna inspirera andra.

”Utvecklingen av Arenastaden har varit ambitiös och framgångsrik. Många insikter och erfarenheter tar vi nu vidare till andra stadsdelar, till exempel i utvecklingen av Flemingsbergsdalen”

Charlotte Liliegren
Chef Stads- och Fastighetsutveckling





**Innerstaden
är ständigt aktuell**

Stockholms innerstad

Stockholms innerstad är Nordens största kontorsmarknad. Med stadens bästa lägen, utmärkta kommunikationer och en hög servicenivå är innerstaden alltid eftertraktad.

För Fabege är det självklart att äga attraktiva fastigheter i Stockholms innerstad. Med fokus på stadsutveckling i Stockholm är det viktigt att vara närvarande i stadskärnan som många gånger utgör startskottet för nya trender som sedan sprids vidare. Kontorsmarknaden i Stockholm präglas av höga hyresnivåer, stabila kassaflöden och låga vakanser.

Betydande ägare i innerstaden

Fabega har ett betydande bestånd i innerstaden som utgör 38 procent av vårt fastighetsvärde. En plats där fastighetsägarna till stor del utgörs av långsiktiga institutioner, framförallt försäkringsbolag samt pensionsbolag. Det är ovanligt att försäljningsobjekt kommer ut på marknaden i innerstaden, vilket gör våra fastigheter väldigt eftertraktade.

Med en bred palett av moderna fastigheter kan Fabega möta kundernas önskemål och även erbjuda de bästa lägena, såväl i city, som i närliggande stadsdelar. Därmed skapas också förutsättningar att erbjuda många flexibla kontorslösningar. Mycket talar för att kunderna i allt större utsträckning kommer att efterfråga fler kontor för att minska medarbetarnas pendlingstid. Det kan handla om ett större kontor i norr eller söder som kompletteras med ett

mindre i city – eller tvärtom. För kunder som önskar erbjuda vi även moderna kontorshubbar, så kallade WAW-kontor (Work Away from Work), där deras medarbetare vid behov kan checka in och arbeta hela eller delar av sin arbetsdag.

Attraktiv möjlighet till nyproduktion

Under året har Fabega fått den ovanliga möjligheten att skapa nyproduktion i ett unikt läge. Det genom en ny markanvisning vid Sveaplan som kan möjliggöra 9 000 kvm kontor i framtiden. Fabega äger redan välkända Wenner-Gren Center i området liksom tre av fastigheterna på Sveavägen vilket möjliggör ett värdefullt helhetsperspektiv vid en framtida utveckling av Östra Hagastaden.

I innerstaden kommer vi under 2021 att starta ett större förädlingsprojekt i fastigheten Bocken 39 som kommer tillföra värde. Hyresgästen Convendum kommer att öppna premiumkontor, aktivitetsbaserade öppna co-working ytor och café.



SNABBA FAKTA

- Antal fastigheter: 27
- Fastighetsvärde: 28,9 Mdkr
- Uthyrningsbar yta: 320 tkvm

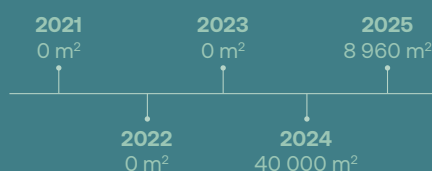


Som stora ägare i innerstaden och i många närliggande stadsdelar har vi möjlighet att erbjuda kunderna stadens bästa lägen, såväl i city som utanför tullarna.

Oskar Sköld
Marknadsområdeschef City

Vårt bestånd i innerstaden kännetecknas till stor del av moderna kontor och butiker i läget runt Kungsgatan och Drottninggatan, men vi äger även anrika fastigheter som Wenner-Gren Center i Norrtull och vackra äldre byggnader på Kungsholmen, Norrmalm och Östermalm.

POTENTIELLA BYGGSTARTER KONTOR





**En stadsdel för
innovativa idéer**

Hammarby Sjöstad

Med en globalt känd hållbarhetsprofil, en kreativ miljö och närhet till vattnet lockar Hammarby Sjöstad såväl boende som arbetande och besökare. Inom kort förbättras de redan goda förbindelserna till stadsdelen som fortsätter att utvecklas i snabb takt.

Hammarby Sjöstad är sedan länge hemvist åt många innovativa verksamheter som efterfrågar en kreativ och dynamisk miljö. I kvarteren ryms både nybyggda hus och förädlade äldre industribyggnader som tillsammans ger stadsdelen en alldeles egen karaktär. Med en känsla av både skärgård och stad erbjuder Hammarby Sjöstad närhet till restauranger, skolor, service, och allt det som den moderna människan behöver.

Stadsdelen knyts närmare innerstaden

Trots att Hammarby Sjöstad redan idag är en pulserande stadsdel är området långt ifrån färdigutvecklat. Efterfrågan på kontor och bostäder fortsätter att öka i stadsdelen som blir allt mer integrerad med innerstaden. Nu förbereds utbyggnaden av tunnelbanan som får två helt nya uppgångar i Hammarby Sjöstad. Därmed blir det ännu enklare att ta sig till citykärnan som redan idag nås smidigt med buss, tvärbana eller via pendelbåtarna som går med täta turer till och från Nybrokajen.

Samtidigt förbättras även förbindelserna till Stockholms södra och östra delar, vilket gör att det blir smidigt att nå Hammarby Sjöstad från alla väderstreck.

Ny markanvisning och förvärv

Under året fortsatte Fabege att expandera sitt ägande i området och därmed möjligheter att utveckla stadsmiljön vidare. Bland annat förvärvades Påsen 1 som ligger i direkt anslutning till Fabeges fastighet Trikså-fabriken 9, en gammal industribyggnad som med en påbyggnad i trä gjorts om till en modern kontorsfastighet. Förvärvet ger oss potential till värdeskapande projektutveckling och att möta efterfrågan på moderna kontor i Hammarby Sjöstad.

Under året tilldelades Fabege även en betydande markanvisning av Stockholm stad. Den ger Fabege ensamrätt att förhandla om viss mark i området och är en del av stadens planer för att koppla samman Hammarbyhöjden med Hammarby Sjöstad och utveckla en stadsgata av Hammarby Fabriksväg och Hammarbyvägen. Därigenom skapas ett sammanhängande stadsrum med blandad bebyggelse och cirka 4 000 till 5 000 kontorsarbetsplatser, hotell och torg.



SNABBA FAKTA

- Antal fastigheter: 11
- Fastighetsvärde: 7,5 Mdkr
- Uthyrningsbar yta: 134 tkvm



Hammarby Sjöstad är en stadsdel som genom sitt läge, historia och kreativa stämning verkligen sticker ut. Vi ser fram emot den fortsatta utvecklingen av platsen som hela tiden bjuder på nya möjligheter.

Per Tyrén
Marknadsområdeschef
Hammarby Sjöstad

POTENTIELLA BYGGSTARTER KONTOR





Andra halvlek i Arenastaden

Arenastaden

Arenastaden är en stadsdel som lockar både företag och besökare, men den är långt ifrån färdig. Nu har vi kommit halvvägs. Vi har utvecklat cirka 250 000 kvadratmeter i stadsdelen, och har fortfarande lika mycket kvar att utveckla.

Arenastaden har etablerat sig som ett av Stockholms mest uppskattade områden. Varje år besöker miljontals människor stadsdelen, som är lika optimerad för affärslivet som för nöjen. I Arenastaden finns SEB, Telia Company, Vattenfall och ICA, liksom Westfield Mall of Scandinavia och Friends Arena. Hållbarheten står i fokus för hela stadsdelen och fastigheterna är miljöcertifierade. Med närhet till tvärbanan och tillgång till pendeltåg och tät busstrafik erbjuder Arenastaden även utmärkta kommunikationer.

Under året har Fabege och Solna stad arbetat vidare med den gemensamma planen för Solna stationsområde och den framtida kollektivtrafiken. Framöver får den gula tunnelbanelinjen en egen station i Arenastaden. I våras lanserades också nya direkttåg mellan Solna station och Göteborg. Därmed har ytterligare steg tagits mot visionen där Arenastaden i framtiden kommer utgöra ett naturligt stopp för såväl regionaltåg som tunnelbana och Arlanda Express.

Mycket kvar att utveckla

Det är lätt att tro Arenastaden är färdig, men faktum är att omkring 250 000 kvadratmeter återstår att utveckla. Målet är att skapa en blandstad med mycket aktivitet även efter arbetstid. I området intill Solna station planeras en överdäckning över en del av spåren för att skapa plats för ett rymligt torg. Vid den södra entrén och den framtida tunnelbanestationen ska också helt nya omgivningar ta form. Kvarteren intill Dalvägen ska ge plats åt både bostäder och kontor och utgöra tillsammans promenadstråk längs med bottenvåningar med service, liv och rörelse. Totalt ska 91 000 kvadratmeter utvecklas, varav 73 000 kvadratmeter är kontor och 18 000 kvadratmeter är bostäder. Detaljplanen är på samråd och väntas vara klar 2021.



SNABBA FAKTA

- Antal fastigheter: 25
- Fastighetsvärde: 19,1 Mdkr
- Uthyrningsbar yta: 305 tkvm



Arenastaden är ett framgångsrikt stadsutvecklingsprojekt där vi lyckats förvandla ett industriområde till en attraktiv stadsdel. Nu ser vi fram emot nästa steg där ambitionen bland annat är att tillföra mer bostäder för att skapa en blandstad med mycket aktivitet även under kvällstid.

Niclas Ternstål
Marknadsområdeschef
Arenastaden

POTENTIELLA BYGGSTARTER KONTOR





**En vision med
livskvalitet i fokus**

Haga Norra

I Haga Norra växer en hållbar stadsdel i bästa läge fram. Med en karaktär som för tankarna mot kontinenten kommer området utvecklas till en blandstad med moderna kontor, bostäder, restauranger och butiker.

Visionen för Haga Norra är att utveckla en plats som Stockholm länge har saknat, en grön oas nära stadslivets puls. I Haga Norra bygger vi en stadsdel från grunden. Därmed får vi en möjlighet att redan från början ta in våra erfarenheter kring vad som skapar en attraktiv stadsdel för boende, arbetande och besökare.

Allt vi skapar i Haga Norra görs utifrån det mänskliga perspektivet. Det som bidrar till livskvalitet, rätt känsla och ger förutsättningar för alla att trivas i stadsdelen. Området kommer att präglas av de små personliga butikerna, kaféerna och restaurangerna. I kvarteren kommer bostäder samsas med moderna kontor och utgöra en blandad stadsmiljö som lever under dygnets alla timmar.

Nära till allt

Haga Norra är en stadsdel med många kvaliteter som ligger mitt i ett spännande sammanhang, strax intill servicetäta Arenastaden, Karolinska Institutet och Karolinska sjukhuset med ett stort antal arbetsplatser. Här finns också närhet till rekreation genom Hagaparkens lugn runt knuten. Från Haga Norra är det enkelt att ta sig både in till city och till stadens övriga delar. Solna station i Arenastaden ligger endast en kort promenad bort och längs Frösundaleden och E4:an finns gott om bussar.

Från Arenastadens resecentrum tar du dig snabbt in till Odenplan och därifrån nås citykärnan på mindre än tio minuter. Därmed erbjuds en mängd smidiga alternativ för den som vill resa hållbart till och från stadsdelen.

Hållbarheten i fokus

När Haga Norra står klart kommer det vara en attraktiv och hållbar plats. Ambitionen är att stadsdelens energiförsörjning delvis ska drivas med geoenergi. Ett mål är också att utveckla en stadsdel som uppmuntrar till hållbara beteenden. Det ska kännas naturligt att lämna bilen hemma och istället välja cykeln eller promenera till och från stadsdelen. För den som cyklar kommer det även finnas goda förbindelser, liksom cykelpooler och parkeringar.

Utveckling i snabb takt

Under året fortsatte framväxandet av Haga Norra med försäljningsstart av de 150 första lägenheterna. I februari 2021 fick även Bilja tillträde till sina nya lokaler, som kommer utgöra Europas modernaste showroom för bilar. Därefter inleds nästa spännande fas av utvecklingen med ytterligare cirka 850 lägenheter och drygt 55 000 kvadratmeter kontor som planeras i området. Kontorsfastigheterna beräknas stå klara 2024 och målet är att hela området ska vara färdigutvecklat 2026/2027.



SNABBA FAKTA

- Antal fastigheter: 7
- Fastighetsvärde: 3,1 Mdkr
- Uthyrningsbar yta: 50 tkvm



Haga Norra växer fram som ett av stadens mest spännande kontorslägen. Det är en ny stadsdel med allt det senaste inom modern teknik och service, i kombination med unik karaktär och stämning.

Emilie Larsson
Projektchef

POTENTIELLA BYGGSTARTER KONTOR





**En stadsdel
i förvandling**

Solna Business Park

Solna Business Park är idag ett attraktivt område för företag och deras medarbetare. Nu lyfts stadsdelen till nästa nivå, från ett riktigt bra kontorsområde till en levande stadsdel med boende, fler besökare och ännu bättre service.

Visionen för Solna Business Park är att området inte bara ska utgöra ett av Stockholms mest attraktiva kontorslägen. I stadsdelen ska det även vara lätt att hitta balansen mellan jobb, fritid och vardagspussel. Genom att erbjuda medarbetarna en attraktiv arbetsmiljö kan företagen fortsätta att stärka sin konkurrenskraft som arbetsgivare.

Ett av stadens bästa lägen

Med ett av Stockholms bästa kommunikationslägen, bara sju minuter från T-centralen, har Solna Business Park idag utmärkta förutsättningar att utvecklas till en tät och urban stadsdel. Här har företag som Unilever, SBAB och Coop sina huvudkontor och i stadsdelen finns också flera myndigheter samt en stor variation av medelstora och mindre verksamheter. Många människor rör sig dagligen i området, vilket ger potential att tillföra fler bostäder för att skapa en variationsrik stadsmiljö med mycket aktivitet även efter arbetstid. Visionen är att cirka 100 000 kvadratmeter lägenheter och ytterligare cirka 200 000 kvadratmeter kontor ska tillföras i området. Solna Business Park ska utgöra en levande plats där livet mellan husen prioriteras i utvecklingen. Stort fokus kommer även ligga på att utveckla de offentliga

rummen, med trivsamma parker, gator och torg, som kan uppskattas av alla som vistas i området. För att öka trivselen på platsen kommer även ett omfattande arbete göras för att omdana stadsmiljön. Bland annat genom att få bort tung transporttrafik och prioritera ytor för promenadstråk, cykelbanor och grönska.

En levande stadsdel växer fram

Under året har Fabege fortsatt arbetet med att vidareutveckla livet mellan husen i Solna Business Park. Bland annat öppnades utställningen Street Gallery som ger konstnärer möjlighet att skapa oväntade inslag i gatumiljön. Även en ny park planeras som kommer ge besökarna en möjlighet att ta del av FN:s hållbarhetsmål på olika sätt. Arbetet med detaljplanerna har påbörjats och flera ombyggnadsprojekt är igång som blir klara 2021/2022. I ett första skede planeras ett tillskott av drygt 30 000 kvadratmeter bostäder och 90 000 kvadratmeter kontor.



SNABBA FAKTA

- Antal fastigheter: 9
- Fastighetsvärde: 9,2 Mdkr
- Uthyrningsbar yta: 217 937 kvm



En av Solna Business Parks främsta styrkor är att det har ett av Stockholms bästa kommunikationslägen.

Susanna Elvsén
Marknadsområdeschef
Solna Business Park

POTENTIELLA BYGGSTARTER KONTOR





**I södra Stockholm
möts kunskap och
kreativitet**

Flemingsberg

Nu påbörjas omvandlingen av Flemingsbergsdalen till en attraktiv och levande stadskärna. Visionen är att 50 000 arbetande, 50 000 boende och 50 000 besökare tillsammans ska bidra till en varierad, dynamisk och multifunktionell plats som skapar grogrund för nya idéer.

Redan i dag är Flemingsberg en plats som samlar världsledande forskning, högre utbildning, företag och resande. I stadsdelen finns bland annat Karolinska Institutet, Södertörns högskola samt en rad växande Life Science-bolag. Här rör sig dagligen människor i olika åldrar som bor, arbetar eller studerar i området. Det ger goda förutsättningar att utveckla platsen till en levande blandstad med internationell prägel och ett kunskapsintensivt näringsliv.

Skapar balans i Stockholm

Flemingsberg har sedan länge pekats ut som en regional stadskärna och som en självklar knutpunkt för morgondagens infrastruktur. Med sitt gynnsamma läge har stadsdelen goda möjligheter att bidra till att skapa en bättre balans i Stockholmsregionen. Förutom att utvecklingen öppnar upp för fler attraktiva arbetsplatser på den södra sidan om staden där många stockholmare bor, möjliggör den ett nytt resecentrum med utmärkta kommunikationer i alla riktningar. Visionen är att snabbtåg i framtiden ska stanna i Flemingsberg och binda ihop Skavsta i söder med Arlanda i norr utan byten. Därmed finns goda möjligheter att föra samman Stockholms olika delar och skapa en attraktiv stadskärna på den södra sidan.

Stora framsteg under året

Flera betydelsefulla steg i framväxandet av det nya Flemingsberg, som är Sveriges största stadsutvecklingsprojekt, togs under året. En viktig milstolpe var när planprogrammet för Flemingsbergsdalen antogs av kommunfullmäktige i Huddinge. Det var en förutsättning för att starta arbetet med detaljplanerna. En annan milstolpe var förvärvet av fastigheten Regulatorn 2, som ligger centralt i området. I och med affären får vi än bättre kontroll över utvecklingen och området framöver. Totalt ska cirka 1 miljon kvadratmeter utvecklas varav hälften kontor och visionen är att hela området ska vara färdigt år 2050. Under året tecknades även de första stora hyresavtalen. Kungliga Operan och den Kungliga Dramatiska Teatern väljer nu att flytta sina verksamheter i Nacka till Flemingsberg och Fabeges nya fastighet som väntas stå klar 2024. I utvecklingen av området kommer vi jobba aktivt med sociala hållbarhetsfrågor. Bland annat genom att involvera dagens boende i Flemingsberg i den framtida stadsutvecklingen.



SNABBA FAKTA

- Antal fastigheter: 4
- Fastighetsvärde: 1,5 Mdkr
- Uthyrningsbar yta: 68 tkvm

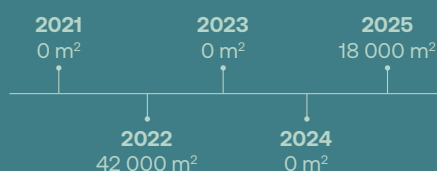


Visionen för år 2050 är att Flemingsberg ska vara södra Stockholms mest betydelsefulla centrum för arbetsliv, utbildning, forskning och attraktivt boende. En inspirerande mötesplats där innovationer skapas och samverkan driver en hållbar samhällsutveckling.

Therese Friedman
Affärsutvecklare Flemingsberg



POTENTIELLA BYGGSTARTER KONTOR



Siktet inställt på en modern klimat-neutral stad

Fabege arbetar ständigt utifrån ambitionen att bidra till en bromsad uppvärmning av vår planet. När vi utvecklar våra stadsdelar vill vi också skapa bästa möjliga plats för dem som vistas och verkar där. Det kan handla om att tillskapa 20 000 kvadratmeter grönyta i ett forna industriområde eller bidra till finansiering av en tunnelbaneutbyggnad. Genom gatukonst hoppas vi skapa mer levande stadsdelar och locka ut fler på promenad.

Vi vill bidra till att göra Stockholms regionen ännu attraktivare, trivsammare och tryggare med mindre klimatpåverkan, varje dag. För att lyckas är vi måna om att tidigt fatta modiga strategiska inriktningsbeslut kopplade till hållbarheten. Vi är beslutsamma och sätter utmanande mål med viljan att hela tiden ta oss till nästa nivå. Ett exempel är vårt arbete med miljöcertifieringar där vi nu certifierat alla förvaltningsfastigheter i beståndet. Men vi stannar inte där – nu ska alla fastigheter nå ett högre betyg. Vår hållbarhetsstrategi är väl integrerad i vår affärsidé, affärsmodell och företagskultur. Vi arbetar sedan länge systematiskt med frågorna. I vår vision för den klimatneutrala stadsdelen ingår arbete med energisystemlösningar och hållbara transporter. Vi planerar för en dynamisk stad med boende, arbetande och besökande, där en aktiv livsstil främjas och där kulturutbud, service och grönska stärker livet mellan husen. Vi ser helt enkelt till helheten.

Tydliga mål visar vägen

Vårt mål är att ha en helt klimatneutral förvaltning (Scope 1 & 2) till år 2030 och att fortsätta ta strategiska initiativ och arbeta löpande i linje med FN:s globala mål för 2030. Vi har anslutit oss till initiativet Science Based Targets (SBTi) och fått målet godkänt. Vi har därmed tagit ytterligare steg i arbetet med att ställa om verksamheten för att bidra till 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet. Under året har vi även gjort ett omfattande arbete för att få en mer fullständig redovisning av koldioxidutsläpp från produktion och byggfasen, så kallade Scope 3. Att begränsa dessa indirekta utsläpp som uppstår på olika sätt i byggprocessen är en stor utmaning för hela branschen. Målsättningen är att halvera indirekta utsläpp till 2030. Sedan 2002 har våra koldioxidutsläpp (Scope 1 & 2) minskat med cirka 98 procent från cirka 40 000 till ungefär 800 ton inklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantörer.

Vi har även sänkt energianvändningen för hela beståndet med 62 procent jämfört med 2005. Därmed överträffar vi redan nu den svenska energipolitikens mål på en 50-procentig förbättring som ska vara uppnådd 2030. Vår energiprestanda i förvaltningsbeståndet ligger idag på 74 kWh/kvm vilket är en nivå vi är väldigt stolta över. Pandemin har givetvis en del i vårt goda energiresultat, men även det stora arbete som hela organisationen varje dag lägger på energifrågorna är starkt bidragande till vårt fina resultat.



”Vi arbetar systematiskt med hållbarhetsfrågorna med målet att vara konkurrenskraftiga och skapa värde.”

Mia Häggström
Hållbarhetschef

Fokus på att vara relevanta över tid

Vår ambition är en attraktiv klimatsmart stad med hållbar användning av energi, material och transporter och där det är enkelt att välja en modern hållbar livsstil. Effektivare energianvändning och förnybara energikällor är en självklar del av Fabeges vardag. Lika viktigt som att minska klimatpåverkan är det att anpassa byggnader och stadsdelar till de klimatförändringar som sker. Det är också viktigt för oss att göra stadsmiljöer mer mänskliga, lekfulla, diversifierade och överraskande. Vi har arbetat med belysningsprojekt som ett sätt att skapa trygghet, och parker som ett sätt att främja hälsa och fysisk aktivitet. Pandemin har under året satt ytterligare ljus på den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. Där arbetar vi aktivt med den digitala transformationen av fastigheterna för ökat välbefinnande, flexibilitet och trygghet.

Fabeg utsedda till global ledare inom hållbarhet 2020!

GRESB rankar årligen fastighetsbolag över hela världen baserat på de mest väsentliga hållbarhetsområdena för sektorn. I årets utvärdering nådde Fabege 93 poäng, vilket innebär att bolaget rankas som ledare inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag globalt. Fabege blev under året även första fastighetsbolag att upptas i hållbarhetsindexet GCX. Indexet omfattar 50 internationella aktier i företag som står för banbrytande bidrag till hanteringen av globala utmaningar.



Laget före jaget

Med engagerade, kompetenta och motiverade medarbetare följer lönsamhet. Vi är övertygade om att det är våra medarbetare som var och en, och tillsammans, är nyckeln till vår framgång. Under året certifierades Fabege enligt Great Place to Work och 93 procent av medarbetarna är stolta över att berätta var de arbetar.

Motiverade medarbetare som utvecklas och mår bra är en förutsättning för att vi ska nå våra mål. Vi erbjuder våra medarbetare en arbetsmiljö där vår kultur och våra värderingar länkar oss samman och skapar en stark gemenskap. Vår värdegrund SPEAK (snabbhet, prestigelöshet, entreprenörskap, affärsmässighet, kundnärhet) är väl förankrad inom hela organisationen och innebär att vi arbetar åt samma håll med kunden i centrum.

Ett lyhört bemötande samt entreprenöriella och affärsmässiga lösningar på kundernas behov är viktiga hörnstenar, liksom snabbhet och prestigelöshet. Vi drivs mot samma mål och tillsammans utgör vi ett sammansvetsat team som alltid sätter "laget före jaget". På samma gång är vi måna om att varje medarbetare ska vara medveten om sin egen betydelse för den gemensamma framgången. Alla som arbetar på Fabege omfattas av vår vinstandelsstiftelse. För oss är det även självklart att summan som avsätts ska vara lika för alla.

Breda hälsosatsningar för hållbara prestationer

Genom att arbeta systematiskt med hälsosatsningar vill vi skapa förutsättningar för våra medarbetare att må bra och prestera sitt bästa på jobbet. Vi har en bred ansats kring den hållbara medarbetaren, där vi tar hänsyn till helheten, både ur ett fysiskt och psykiskt perspektiv. Vi jobbar med allt från hälsounder-sökningar till rörelseaktiviteter och föreläsningar om till exempel kost, stress, sömn och relationer. Därigenom vill vi bidra till positiva livstilsförändringar och stärka sammanhållningen inom organisationen.

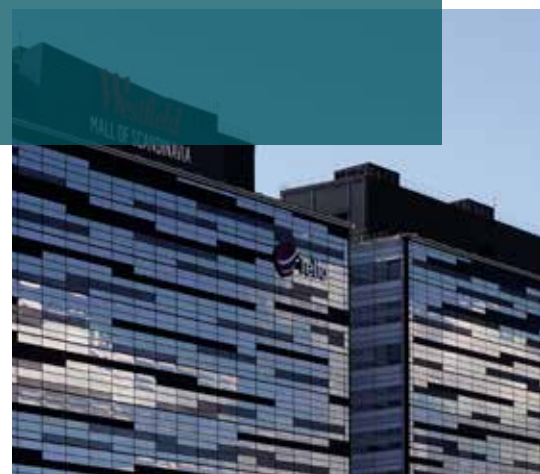
Under året och i samband med pandemin har ett prioriterat område varit den psykosociala arbetsmiljön. Vi har hittills genomfört fyra undersökningar för att få en bild av hur medarbetarna hanterar de olika utmaningarna. De allra flesta medarbetarna har uppgivit att de mått bra under omständigheterna, att de har fått stöd och att hemarbetet har fungerat. Vi följer noga utvecklingen och försöker göra vårt allra bästa för att underlätta medarbetarnas välbefinnande under denna utmanande period.

Great Place to Work

Under året har vår organisation fortsatt att växa. Vi är idag 191 personer som jobbar på Fabege. Varje person rekryteras med stor omsorg och vi är stolta över att många talangfulla personer söker sig till oss. Med siktet inställt på att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser genomförde vi under 2020, för tredje gången, Great Place to Works medarbetarundersökning för att utvärdera företagskulturen. 99 procent av medarbetarna deltog i undersökningen, där vi lyckades förbättra vårt resultat jämfört med 2019. 93 procent av alla medarbetare tycker att Fabege allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats och 93 procent är stolta över att berätta för andra var de arbetar. Resultatet innebär att vi är certifierade av Great Place to Work.



99 procent av Fabeges medarbetare deltog i arbetsplatsundersökningen Great Place to Work som genomfördes för tredje gången. 93 procent anser att allt sammantaget är Fabege en mycket bra arbetsplats och att de skulle rekommendera oss som arbetsgivare. Ett bevis på hög stolthet och engagemang.



”Vi strävar alltid efter att skapa rätt förutsättningar för våra kunder, och då börjar det med oss som organisation. Vi har byggt vårt företag med laganda, och det är så vi vill fortsätta att utveckla Fabege”

Gunilla Cornell
HR-chef



Bilia fick sitt toppmoderna showroom

I hjärtat av Haga Norra – som just nu omvandlas till en ny levande stadsdel – har vi skapat Bilias nya kontor och Europas modernaste showroom för bilar. Det är den första byggnaden som står klar i området och invigdes i februari 2021.

Björn Marell arbetar som fastighetschef på Bilia AB och är mycket nöjd med resultatet.

- Vi efterfrågade en toppmodern fullservice-anläggning, ställda efter våra konceptkrav och med en uppdaterad logistik. Det har hänt mycket sedan invigningen av vår förra fastighet år 1973 och det gick inte längre att trola med den. Vi såg ett behov av att förnya oss och vårt arbetssätt i en modern anläggning som klarar av dagens behov, och är glada att ha gjort detta tillsammans med Fabege.

Björn berättar om att personalen på Bilia har varit nyfikna och positiva under projektets gång:

- Vi har haft många visningar av bygget där vi har tagit med alla våra anställda ut på plats för att visa deras nya arbetsplats. Projektet har vuxit fram till en fin produkt och vi har bara fått positiva reaktioner från våra medarbetare. Från att ha haft en verksamhet i en gammal anläggning så kliver man in i den absolut modernaste och unikaste anläggningen. Det finns ingen liknande i Sverige överhuvudtaget, så alla har varit väldigt positiva till det här.

Björn påpekar även att det välfungerande samarbetet med Fabege och entreprenören Zengun har varit betydelsefullt:

- Vi har haft en tät och bra dialog under hela resan. Med projektledningen i samma hus som oss har vi haft nära till varandra och det har varit en stor fördel som har underlättat vårt arbete. Sen är man inte alltid överens om saker, men det är nödvändigt att ha vissa diskussioner och dialoger, och det är tack vare dem som vi har nått en så fin slutprodukt.

Från Bilias håll har det höga hållbarhetstänkandet hos Fabege varit uppskattat:

- Vi är glada över att ni har höga hållbarhetskrav och här har vi bästa möjligheten att uppnå våra egna energimål på Bilia. Utöver att se över vår drift och våra förbrukningar så har vi installerat det största antalet laddboxar för att ladda elektrifierade bilar i den här filialen jämfört med någon annan. Vi tycker att det är jättebra att ni certifieras enligt Breeam, för den möjligheten har vi inte haft på någon annan plats.

Goodbye Kansas - en nöjd kund med speciella krav

- Samarbetet med alla på Fabege har genom hela projektet varit väldigt starkt och vi har fått stor respekt för varandra. Inte bara i vårt förhållande som kund och hyresvärd utan även som människor.

Det säger Peter Levin, vd och grundare av Goodbye Kansas, som sedan 2019 driver sin unika verksamhet i den nybyggda byggnaden Hammarbyterrassen i Hammarby sjöstad. Goodbye Kansas är Sveriges snabbast växande företag inom området för animationer, spelutveckling och specialeffekter. En industri där ny teknologi och utmaningar är vardag och där det gäller för företagen att ha en stor förmåga till kreativitet och snabb utveckling – annars är

det omöjligt att hänga med i det höga tempot. I fastigheten jobbar idag drygt 200 digitala experter och artister i en helt ojämförlig arbetsmiljö.

- Vi är ett väldigt spännande och udda företag med speciella krav, säger Peter Levin. Vi såg oss omkring efter en ny lokal där vi skulle ha möjlighet att samla all vår spjutspetskompetens under ett och samma tak. Och tillsammans med Fabege fick vi den möjligheten.

Byggnaden är skräddarsydd helt utifrån Goodbye Kansas verksamhet. Med företagets särskilda önskemål kring utformningen av arbetsplatser, en "state of the art" helkropps-3D-scanner och en av världens mest moderna "Motion Capture Studios"



Nu har Bilja äntligen öppnat dörrarna till sitt nya showroom och huvudkontor i Haga Norra.

Björn Marell
fastighetschef Bilja AB



som kräver sju meter i takhöjd, har det varit ett projekt i ett alldeles eget slag.

– Genom hela projektet har det varit fantastiskt att jobba med Fabege och hela processen tillsammans har varit oerhört smärtfri. Jag har fortfarande en bild på näthinnan från när vi stod där på parkeringsplatsen och tog det första spadtaget tillsammans med Fabege. Hela planeringsprocessen summerades i det där spadtaget, säger Peter Levin.

Bra läge i Hammarby sjöstad

Medarbetarna på Goodbye Kansas är nöjda med kontorets läge i Hammarby sjöstad, en stadsdel med bra pendlingsmöjligheter, närhet till innerstan och en genomgående stark hållbar-

hetsprofil. Själva byggnaden är miljöcertifierad enligt BREEAM-SE Very Good.

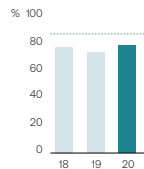
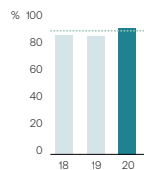
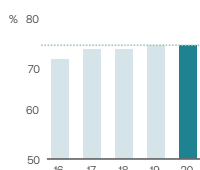
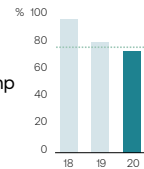
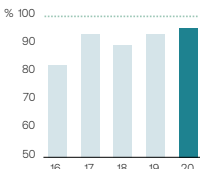
– Att ha förmånen att få vara hyresgäst i ett hus som står för viktiga hållbarhetsvärderingar är väldigt roligt. Det var faktiskt en av de första frågorna vi fick från våra medarbetare: ”Hur miljövänlig kommer den nya byggnaden att vara?”. Jag upplever att vi är väldigt miljömedvetna, både företagsledningen och de anställda i teamen, säger Peter Levin.

Genom hela projektet har det varit fantastiskt att jobba med Fabege.

Peter Levin
CEO Goodbye Kansas



Utveckling mot uppsatta mål

Hållbara relationer	Mål	Utfall
Nöjda medarbetare	85% Fabege gör varje år en medarbetarundersökning. Sedan 2018 gör vi en årlig undersökning tillsammans med Great Place to Work. Målet på lång sikt är att ha ett förtroendeindex om minst 85 procent.	79% 99 procent av medarbetarna deltog i årets medarbetarundersökning. Resultatet visade på ett genomsnittligt förtroendeindex på 79. 
Rekommendera Fabege som arbetsgivare	>90% Fabege har som mål att >90 procent av medarbetarna ska rekommendera Fabege som arbetsgivare.	93% 93 procent av medarbetarna svarade ja på frågan om de skulle rekommendera Fabege som arbetsgivare i årets undersökning. 
Nöjd kund-index	80% Nöjda kunder är viktiga för Fabege. Målet är att nå index 80 i Fabeges NKI-mätning.	78% Fabege genomför en kundundersökning vart tredje år. Senaste undersökning var 2017. Den uppnådde en hög svarsfrekvens och ett index om 78 på en 100-gradig skala. 2018 och 2019 genomfördes istället kunddialoger för att ännu bättre förstå kundernas behov och förväntningar. 2020 års NKI-undersökning blev framflyttad på grund av pandemin och planeras till hösten 2021.
Hållbarhetsgranskningar av leverantörer	100% 100 procent av Fabeges strategiska samarbetspartners ska vara hållbarhetsgranskade till år 2020. Dessa partners bedöms motsvara cirka 75 procent av den totala inköpsvolymen.	100% Fabege har en leverantörsgranskningscykel som löper över en fyraårsperiod. 2020 är vi framme vid år fyra i granskningscykeln, vilket innebär att samtliga 44 strategiska samarbetspartners har hållbarhetsgranskats under de senaste fyra åren.
Fastigheter, energi, miljö	Mål	Utfall
Överskottsgrad	75% Målet är att överskottsgraden ska uppgå till 75 procent.	75% Överskottsgraden har stadigt förbättrats, tack vare ökande intäkter, ett alltmer modernt bestånd och fortsatt arbete med kostnadseffektivisering. 
Energi-effektivisering	77 kWh/kvm Atemp Snitt 77 kWh/kvm Atemp¹⁾ år 2023 – Nyproducerade fastigheter, max 50 kWh/kvm Atemp. – Befintligt bestånd i genomsnitt max 85 kWh/kvm Atemp	74 kWh/kvm Atemp – Totalenergi fastigheter, 74 kWh/kvm Atemp – Nyproducerade fastigheter, 50 kWh/kvm Atemp – Befintligt bestånd 80 kWh/kvm Atemp 
Miljöcertifierat	100% Alla nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras enligt BREEAM-SE. Det befintliga beståndet certifieras enligt BREEAM-in-use. Totalt sett ska hela fastighetsbeståndet exklusive utvecklingsfastigheter (för kommande projektutveckling) vara certifierat.	100% Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter är nu certifierade. Återstående certifieringar avser fastigheter som kommer att utvecklas under kommande år.
Gröna hyresavtal ²⁾	100% Gröna hyresavtal ska utgöra 100 procent av nytecknad yta och minst 90 procent av den totala ytan.	96% Under 2020 utgjorde andelen gröna hyresavtal 96 procent av nytecknad och omförhandlad yta. Vid årsskiftet utgjorde gröna hyresavtal 73 procent av total yta. 

Finansiellt

Mål

Utfall

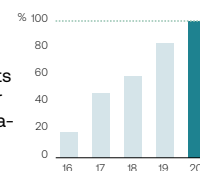
Grön finansiering

100%

Fabeges målsättning är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön eller hållbar år 2020.

100%

Per årsskiftet var 100 procent av bolagets utestående finansiering och kreditramar gröna och samtliga kreditgivare tillhandahåller nu gröna finansieringsalternativ.



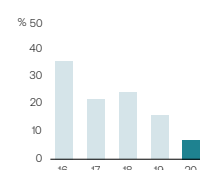
Avkastning på eget kapital

—

Fabegé ska uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen i fråga om räntabilitet.

7,8%

Avkastningen på eget kapital uppgick till 7,8 procent genom bidrag från förvaltning och förädling.



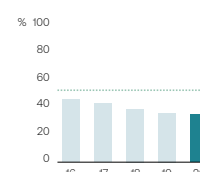
Belåningsgrad

<50%

Belåningsgraden ska aldrig överstiga 50 procent.

35%

Belåningsgraden minskade till 35 procent på grund av stigande fastighetsvärden och värdeskapande investeringar.



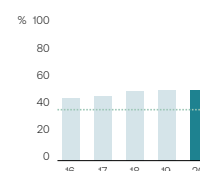
Soliditet

>35%

Soliditeten ska vara lägst 35 procent.

52%

Soliditeten uppgick till 52 procent.



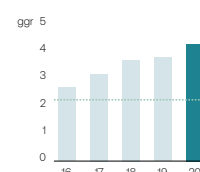
Räntetäckningsgrad

2,2 ggr

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger.

4,3 ggr

Räntetäckningsgraden ligger väl över målet, vilket är en effekt av ett starkt driftnetto i kombination med låga marknadsräntor.



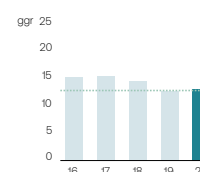
Skuldkvot

13 ggr

Skuldkvoten ska uppgå till högst 13 gånger.

13,2 ggr

Skuldkvoten beräknad som räntebärande skulder dividerat med driftsöverskott minus central administration uppgick till 13,2 gånger.



¹⁾ Atemp utgör den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10°C i byggnaden.

²⁾ Uthyrningsbar yta ovan mark exklusive bostäder.



Åsa Bergström
vvd ekonomi- och finanschef, Fabege

Vår vvd, ekonomi- och finanschef svarar på de vanligaste frågorna vi får från investerare



Hur tror du att topphyrorna i CBD kommer att utvecklas 2021-2022?

– Jag tycker att trenden har varit utplanande hyresnivåer under 2020. Vi ser fortfarande en hyrespotential i omförhandlingar. Avtalen som omförhandlas är 3-5 år gamla, vilket innebär fortsatt stigande snitthyror även när marknads- hyran ligger still.

Och i det perspektivet, tror du att hyrorna i bästa förortslägen kommer att öka mer eller kommer de att öka i samma takt som i CBD?

– CBD har alltid gått före, och under den här perioden när vi har haft en kraftig hyrestillväxt så har CBD-hyrorna faktiskt till och med dragit ifrån förortshyrorna. Det finns nog fortfarande lite mer potential i bra förortslägen men vi ser avstannande hyresuppgång på hela Stockholmsmarknaden. Däremot är nivåerna stabila och vi har inte sett någon press nedåt som man kunde befara mot bakgrund av pandemin.

Hyresökningen de senaste åren i Stockholm har varit fantastisk, vad är det som har drivit den här stora hyresökningen?

– Dels är det tillväxten i Stockholm och att i samband med att Stockholm växer så anställs fler och fler människor med kontorsarbeten, så själva marknaden har vuxit under ett antal år. Samtidigt har inte utbudet av nyproduktion vuxit i samma takt och vi har sett fastigheter konverteras från kontor till till exempel bostäder eller hotell, vilket gör att tillväxten av kontorsyta på Stockholmsmarknaden ändå har varit ganska begränsad. Det har lett till att vakanserna har minskat och att det helt enkelt har varit svårt att få tag på bra lokaler i bra lägen, och det i sin tur har drivit upp hyresnivåerna.

Ser du någon risk med att det kommer att komma in fler aktörer på marknaden nu? Att det blir ett överutbud på grund av det?

– Nej, vi ser inte riktigt det. Det är ganska få aktörer som producerar nytt på Stockholms-

Hallå Åsa Bergström

marknaden. Det är några fastighetsbolag och byggbolag som driver projekt. Nästan ingen bygger på spekulation och man vill gärna ha tecknat avtal innan man drar igång projekt. Jag tror att vi har lärt oss mycket från kriserna i början på 90-talet och 00-talet, där efterfrågan sjönk samtidigt som det kom ut en stor andel nyproduktion på marknaden. Så är inte läget idag.

Har pandemin påverkat Fabeges syn på projektutvecklingen, framför allt i det nya området Flemingsberg?

– Processerna att hyra ut tar längre tid. Det är lite omständligare, det tar längre tid från initiala kontakter till tecknat avtal. Ur det perspektivet så har vi sett färre projektstarter i Fabege än vad vi är vana vid under de senaste åren. Men det har inte påverkat vår syn på att vi har fastigheter i attraktiva lägen som vi tror mycket på långsiktigt. Jag tror inte på ökade strukturella vakanser, utan jag tror att vi kommer att se ett fortsatt stort intresse för både vårt befintliga fastighetsbestånd och det vi utvecklar i nya projekt i våra stadsdelar.

Fabegie ligger i framkant gällande hållbarhet, men hur mycket extra kostar det egentligen att miljöcertifiera en fastighet och går det att få högre hyra på grund av att fastigheten är grön?

– Det är svårt att säga. Vi kan ta flera exempel från de lite större uthyrningar som vi har gjort under de senaste åren när vi har utvecklat nya kontorsfastigheter i Arenastaden till t ex ICA, TietoEVERY, Telia och SEB. Certifieringarna är lika viktiga för hyresgästerna som för Fabegie. Det var inte ett alternativ för dem att hyra en icke-certifierad fastighet.

– Vi är väldigt stolta över de fina resultat som vi har nått under året. Vi har uppnått 100 procent grön finansiering. Vi fick ett jättefint betyg från GRESBs benchmark-undersökning och vi har låtit Cicero göra en utvärdering av vårt strategiska hållbarhetsarbete där vi också fick högsta betyg.

– Vi ser ett allt större intresse från investerarsidan och andra intressenter kring hur vi driver vårt hållbarhetsarbete. Vi får fler frågor vilket visar att det inte bara är viktigt för oss utan även för marknaden och samhället i stort.

Hur tycker du att obligationsmarknaden har klarat detta eldprov som pandemin är?

– Om vi går tillbaka ett år i tiden så var det en väldigt stark marknad. När pandemin startade så blev det i princip ett tvärstopp på kapitalmarknaden. Sedan började marknaden komma tillbaka lite smått, först certifikatsmarknaden och sen även obligationsmarknaden i början på sommaren,

och vi började emittera igen. Idag är både obligations- och certifikatsmarknaden tillbaka på de nivåer som vi såg före pandemin. Så det har varit en volatil marknad under pandemin.

– Vi har haft nytta av att vi emitterar gröna obligationer, då efterfrågan på grönt har varit större än efterfrågan på icke-grönt. Att vi når ut till ett flertal investerare som vill ha grönt har breddat möjligheterna för oss att komma ut på kapitalmarknaden.

Så med det sagt, kommer vi se en ökad eller minskad obligationsfinansiering framöver?

– Vi vill ligga någonstans mellan 40-60 procent i endera bank eller kapitalmarknad, idag har vi ungefär 60 procent i bank och 40 procent på kapitalmarknaden. Så kapitalmarknaden kan mycket väl få en lite större andel av vår finansiering i takt med att vi investerar, växer och lånar mer. Men vi tycker också att det är viktigt att bibehålla våra relationer med bankerna som vi vet finns där både när det är lite dystrare tider och när det är bra tider.

Hur har pandemin påverkat värderingen av ert bestånd.

– Under det här året har vi externvärderat fler fastigheter än vad vi någonsin har gjort tidigare. Normalt sett ska samtliga fastigheter värderas åtminstone en gång per år. Under 2020 har större delen av portföljen externvärderats flera gånger. Vi tycker att det är viktigt att vara transparenta kring värderingarna. Fastighetsvärderingen är i stort sett hela tillgångssidan för oss.

– Idag ligger hyrorna i värderingarna i linje med marknadshyrorna, och de värdeförändringar vi redovisat beror på att vi nytecknar avtal, vakansförändringar, projekt och något lägre avkastningskrav. Framöver förväntar vi oss egentligen inte att hyresökningar ska få något större genomslag på värderingarna. Det kommer handla mer om värdeskapande projektinvesteringar och att det fortfarande finns en viss eftersläpning på avkastningskraven i värderingarna. Det få transaktioner som görs på Stockholmsmarknaden visar också på en stark marknad och bra nivåer.

Solna, mars 2021

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse	43
Finansiering	46
Risker och möjligheter	48
Koncernen	60
Totalresultat	60
Finansiell ställning	61
Förändring i eget kapital	62
Kassaflödesanalyser	63
Moderbolaget	64
Resultaträkning	64
Balansräkning	64
Förändring i eget kapital	65
Kassaflödesanalyser	65
Noter	66
Bolagsstyrningsrapport	82
Ordförande har ordet	82
Koncernledning	92
Styrelse och revisor	94
Årsredovisningens undertecknande	96
Revisionsberättelse	97

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	100
GRI-index	130
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	133

Övrig information

Fastighetsbestånd	134
Projekt	137
Fastighetsförteckning	140
Fabegeaktien	147
Femårsöversikt	148
Härledning av nyckeltal	149
Definitioner	151
Årsstämma och anmälan	153

Innehåll

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2020.

Verksamheten

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett fåtal prioriterade delmarknader med hög tillväxttakt i Stockholmsregionen. Fabège förvaltar och förädlar befintligt fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen är föremål för ständig utveckling genom försäljningar och förvärv. Realiserande av värden är en naturlig och viktig del av verksamheten.

Fokuseringen på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2020. Den 31 december 2020 ägde Fabège 94 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 76,6 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 11,4 Mdkr. Av hyresvärdet avsåg 84 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 91 procent (94). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 92 procent (94). Nyuthyrningen under året uppgick till 157 Mkr (246) medan nettouthyrningen var -45 Mkr (-37). Uppsättningar uppgick till -202 Mkr (-283). Större uthyrningar under året avsåg bland annat projektuthyrningen till Operan och Dramaten i Flemingsberg, Mentometer i City och Statens Institutionsstyrelse i Solna Business Park. Därutöver tecknades ytterligare ett antal mindre projektuthyrningar samt många mindre avtal avseende förvaltningsuthyrningar.

Arbetet med att förlånga och omförhandla avtal med befintliga kunder bidrog fortsatt till ett ökat hyresvärde. Omförhandlingsvolymen var dock lägre än tidigare år då ett antal omförhandlingar skjutits på framtiden till följd av den rådande pandemin. Ett kontraktsvärde om drygt 115 Mkr omförhandlades under året (275). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 20 procent (19). Återköpsgraden under året uppgick till 65 procent (70).

Affärsmodell

Med moderna kommersiella fastigheter på ett begränsat antal delmarknader i Stockholmsregionen, är Fabeges mål att vara en närvarande partner som med människan i centrum får företag, platser och vår stad att utvecklas.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

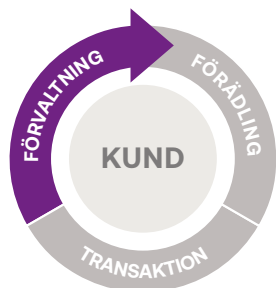
	2020	2019	2018
Antal fastigheter	94	87	89
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 245	1 255	1 252
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	94	94
Hyresvärde, Mkr	3 242	3 195	2 960
Nettouthyrning	-45	-37	159
Överskottsgrad, %	75	75	74

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Förvaltningsresultat	1 511	1 551	1 218
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	1 898	4 129	5 252
Bidrag Förvaltning	3 409	5 680	6 470
Förvaltningsresultat	-38	-19	28
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	774	1 443	2 301
Bidrag Förädlings	736	1 424	2 329
Realiserade och orealiserade värdeförändringar	92	171	285
Bidrag Transaktion	92	171	285
Totalt bidrag från verksamheten	4 237	7 275	9 084
Bidrag, kr per aktie	13	22	27

Ansvarsfullt företagande

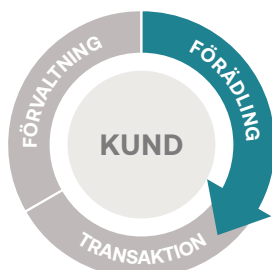
Fabège har upprättat en hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsrapporten redovisas sammantaget på sidorna 100–133. Fabeges strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten.



Förvaltning

Låg risk med stabilt kassaflöde

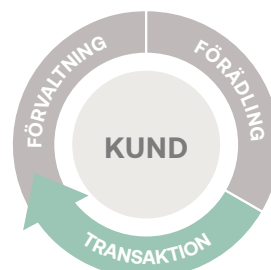
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen och närmiljön är en hörnsten i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.



Förädlings

Skapar värden – ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsförädlings 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.

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.

Som utvecklare av hela stadsdelar är det viktigt för Fabege att ta ansvar för att de nya områdena skapas 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 ytterligare minskad energianvändning.

Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för Fabeges framgång och bolagets förtroendeindex visar ett högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är vitalt. Fabege följer upp att leverantörerna agerar enligt bolagets uppförandekod.

Förvärv och försäljningar

Under andra kvartalet förvärvades två fastigheter; Påsen 1 i Hammarby Sjöstad samt en markfastighet i Arenastaden för en köpeskilling om totalt 440 Mkr. Under tredje kvartalet förvärvades Regulatorn 2, Flemingsberg för en köpeskilling om 760 Mkr. I september skedde också det formella tillträdet av byggrätten Poolen 1, Arenastaden.

Under första kvartalet avyttrades en markfastighet i Vallentuna för en köpeskilling om 58 Mkr. Under fjärde kvartalet avyttrades Sadelplatsen 1, Solna, för en köpeskilling om 260 Mkr med frånträde den 26 mars 2021. Inklusive en återföring av en reserv för tidigare avyttrade fastigheter uppgick realiserade värdeförändringar till 49 Mkr (0). Tillsammans med Peab investerar Fabege i en delägar garagefastighet i Råsunda, Solna. Fastigheten klyvs in i Fabeges redovisning och ingick per årsskiftet med ett fastighetsvärde om 35 Mkr. Vidare har Hagalund 2:2, Haga Norra, genom klyvning delats i sex fastigheter.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Under 2020 fattades beslut om större projektinvesteringar om totalt 0,5 Mdkr (1,7), avseende utveckling av Stigbygeln 2 och nybyggnation av ett p-hus, båda i Arenastaden. Årets investeringar uppgick till 1 854 Mkr (2 556) varav 1 354 Mkr (1 544) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 501 Mkr (1 012), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgäst-anpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

Under första kvartalet färdigställdes ombyggnation av Fortet 2, Solna, för hotell, longstay, coworking och restaurang. Hyresgästen KOM Hotel tillträdde lokalerna i början av april. Ombyggnadsprojektet avseende del av Paradiset 23, Västra Kungsholmen, samt ombyggnationen för Arbetsmiljöverket i Fräsaren 12, Solna Business park, avslutades också under perioden. Hyresgästerna har tillträtt och de mindre vakanser som kvarstår kommer att färdigställas i förvaltningsskedet.

De två stora projekten avseende hotell, longstay och kontor för Choice i Nationalarenan 3 samt Biliäs nya anläggning i Haga Norra är båda i slutfasen med planerad inflyttning under första kvartalet 2021.

Den sammantagna projektvolymen i de fem stora pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 3,4 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 108 tkvm. Samtliga projekt löper på enligt plan. Uthyrningsgraden i de stora projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 82 procent.

Intäkter och resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 167 Mkr (6 006), motsvarande 9,65 kr per aktie (18,16). Årets resultat före skatt uppgick till 4 007 Mkr (7 034). Ett något lägre förvaltningsresultat och lägre värdeförändringar innebär att resultatet före skatt minskade i jämförelse med samma period föregående år.

Hyresintäkterna minskade till 2 806 Mkr (2 856) och driftsöverskottet minskade till 2 112 Mkr (2 144). Avyttringarna av Pelaren 1 och Trängkåren 7 innebär att hyresintäkterna i jämförbar period minskade med 188 Mkr. I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 5 procent (14) varav drygt hälften avsåg tillväxt genom inflyttningar i färdigställda projektfastigheter. Rabatter och reserveringar med anledning av coronapandemin under året uppgick till 64 Mkr varav 18 Mkr återbetalats till Fabege via det statliga hyresstödspaketet. Resterande ökning i identiskt bestånd avsåg ett netto av avflyttningar inför projekt och tillväxt till följd av nyuthyrningar och omförhandlade hyresnivåer. De lägre driftskostnaderna avsåg främst lägre kostnader för el och värme till följd av den milda vintern. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 6 procent (16). Sammantaget uppgick överskottsgraden till 75 procent (75).

Realiserade värdeförändringar om 49 Mkr (0) avsåg återförd reservering från tidigare affärer.

Totalt uppgick realiserade värdeförändringar till 2 715 Mkr (5 743). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 941 Mkr (4 129) var främst hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar och lägre avkastningskrav.

Beloppet inkluderade realiserade värdeförändringar om 43 Mkr avseende sålda fastigheter. Under året minskade det genomsnittliga avkastningskravet med 0,09 procentenheter till 3,88 procent (3,97).

Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 744 Mkr (1 443) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -53 Mkr (-34) och avsåg huvudsakligen kapitaltillskott till Arenabolaget. Verksamheten på Friends Arena har påverkats negativt till följd av pandemin och att evenemang ställts in.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -229 Mkr (-235). Förlängningen av räntebindningen och låga långräntor bidrog till att undervärdet ökade under året. Räntenettot uppgick till -462 Mkr (465).

Skatt

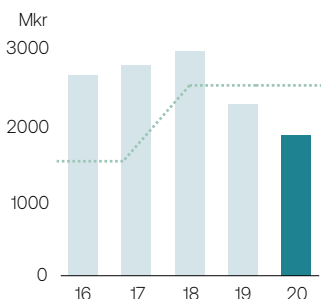
Årets skattekostnad uppgick till -840 Mkr (1 028). Aktuell skatt 24 Mkr avsåg huvudsakligen återföring av aktuell skatt efter omprövning av tidigare års taxeringar. Skatt beräknades med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat under 2020. I enlighet med den nya företagsbeskattningen har den uppskjutna skatteskulden beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent.

Det nya regelverket avseende ränteavdragsbegränsningarna som gäller sedan 1 januari 2019 bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt.

Skattesituation

Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 3,4 Mdkr (3,8). Vidare senarelägs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiserar ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget görs bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

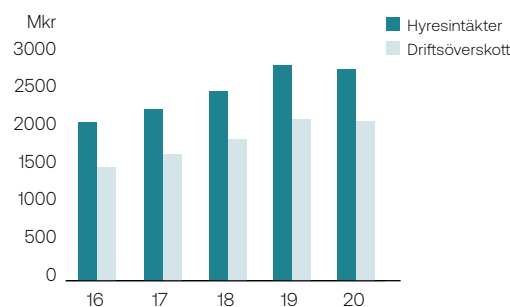


Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2020 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 51,4 Mdkr (46,3). Netto uppskjutna skatteskulder uppgick till 8 288 Mkr (7 431).

Uppskjuten skatt hänförlig till, Mkr	2020	2019
Underskottsavdrag	-693	-690
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	9 166	8 322
Derivatinstrument	-128	-201
Övrigt	-57	0
Nettoskuld uppskjuten skatt	8 288	7 431
Betald skatt, Mkr		
Inkomstskatt	3	-53
Fastighetsskatt	223	221
Mervärdesskatt	22	35
Stämpelskatt	23	13
Energiskatt	16	20
Summa	286	236

Hyresintäkter och driftsöverskott



Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 513 Mkr (1 539). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -164 Mkr (478). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 82 Mkr (-1 270), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 435 Mkr (-738). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 4 Mkr (9) under året.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid årets slut uppgick till 41 542 Mkr (40 068) och soliditeten till 52 procent (52). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 127 kr (121). EPRA NRV uppgick till 155 kr per aktie (145).

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 320 Mkr (315) och resultatet före skatt till 356 Mkr (3 346). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (0).

Styrelsens arbete

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82–96.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 180 personer (172), varav 65 kvinnor (57) och 115 män (115). Samtliga var anställda i moderbolaget. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 191 (188), varav 71 (67) kvinnor. Se vidare i not 6 på sidan 72.



Covid-19 påverkan på Fabege

Förvaltning och hyresintäkter

Majoriteten av Fabeges kunder utgörs av stora och stabila företag. Vi har dock också kunder i bland annat servicenäringsområden som med anledning av pandemin efterfrågat uppskov och rabatter. Vi gör individuella överenskommelser med hyresgästerna med fokus på övergång till månadsbetalningar och uppskov med återbetalning. Sammantaget har vi under året beviljat rabatter om totalt 64 Mkr varav 18 Mkr återbetalas via det statliga hyresstödspaketet. Nettobeloppet har minskat årets hyresintäkter. Vi bedömer att en del av våra kunder kommer att behöva stöd också i inledningen av 2021.

Finansiering

Tillgången till finansiering på kapitalmarknaden frös i inledningen av pandemin under mars och april, men återhämtade sig sakteliga framåt sommaren och framförallt snabbt i början av hösten. Efter en period av osäkerhet i slutet av hösten har det nya året börjat bra med intressen och marginaler på nivåer vi såg före pandemin. Fabege har under året varit aktiv

på både certifikats- och obligationsmarknaderna och kunnat ta vara på goda emissionstillfällen. Vi har också refinansierat lån i bank på attraktiva nivåer under perioden.

Vi har nu endast ett fåtal finansieringsförfall det närmaste året, inga bankfaciliteter förfaller förrän under 2022 och vi har obligationsförfall om totalt 900 Mkr under 2021. Vi avser att ersätta kommande certifikats- och obligationsförfall med nya emissioner om marknadsförutsättningarna finns, men kan refinansiera återstående förfall med befintliga kreditfaciliteter i bank om det skulle behövas. Fabege är ett starkt varumärke, både hos bankerna och på kapitalmarknaden och vår strategi att sprida finansieringen på många olika källor, att sprida refinansieringarna över tid samt att uteslutande använda grön finansiering är en styrka.

Projekt

Samtliga projekt löper på enligt plan. Med planering och god framförhållning har vi kunnat bemanna projekten och följa tidplanerna.

Transaktion och värdering

Värderingen av fastighetsportföljen följer en väl etablerad process. En stor andel av våra fastigheter har externvärderats flera gånger under året. Inför årsskiftet värderades återigen cirka 30 procent av portföljen externt av Newsec och Cushman Wakefield. Sammantaget under året minskade det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen till 3,88 procent och den sammanlagda realiserade värdeförändringen uppgick till 2,7 Mdkr.

Medarbetare

Samtliga medarbetare arbetar fortsatt i möjligaste mån hemifrån. Teknisk drift har delats in i lag som arbetar i skift, allt för att minska risken för smittspridning. Möten och samverkan sker till stor del digitalt och vi ger på olika sätt stöd för att underlätta arbetet hemifrån. Vi har genomfört fyra temperaturmätningar under året som samtliga visar att våra medarbetare mår förhållandevis bra, att det fungerar bra att arbeta hemifrån men att vi saknar att träffas på kontoret.

Finansiering

Kapitalförvaltning och finansiering

Kapitalstruktur

Fabege förvaltar sitt kapital för att långsiktigt ge en avkastning till ägarna som är den bästa bland fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm.

Finansiella mål, per 2020-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	7,8
Soliditet, %	>35	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	4,3
Belåningsgrad, %	<50	35
Skuldkvot, ggr	13,0	13,2

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

Finansiering, per 2020-12-31

	2020	2019
Räntebärande skulder, Mkr	26 669	26 414
varav utestående MTN, Mkr	7 950	6 850
varav utestående SFF, Mkr	1 524	2 085
varav utestående certifikat, Mkr	2 025	1 980
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	3 867	4 580
Kapitalbindning, år	5,2	5,8
Räntebindning, år	4,1	4,5
Räntebindning, andel av portföljen, %	74	73
Derivat marknadsvärde, Mkr	-597	-368
Genomsnittlig räntekostnad inkl. löften, %	1,77	1,8
Genomsnittlig räntekostnad exkl. löften, %	1,67	1,72
Ej pantsatta tillgångar, %	36,5	28
Belåningsgrad, %	35	36

Grön finansiering, per 2020-12-31

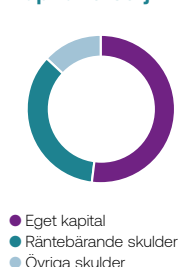
	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	7 950	7 950
Gröna obligationer via SFF, Mkr	1 524	1 524
Gröna företagscertifikat, Mkr	5 000	2 025
Gröna lån, övriga, Mkr	21 066	15 170
Total grön finansiering, Mkr	35 537	26 669
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	56 916	
- varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	20 953	

- Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är centralt för verksamheten. Vid utgången av 2020 utgjorde bankfinansiering 56 procent av upplåningen. Fabege hade outnyttjade kreditfaciliteter på 3,9 Mdkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 5,2 år.
- Hög soliditet och låg skuldsättning skapar trygghet.
- Andelen ej pantsatta fastigheter ökar kontinuerligt.

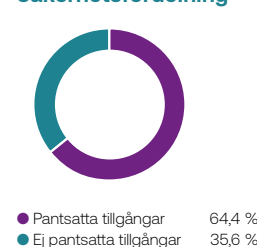
Finansiering per 31 dec 2020



Kapitalförsörjning



Säkerhetsfördelning



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. Bolaget 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 Fabege valt att fortsätta att ha en stor andel av belåningen i form av bankfinansiering och vill fortsätta att vårda de långa relationer som finns med de nordiska bankerna.

Utdelning

Bolaget 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 långsiktig hållbar verksamhet. För Fabege är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Bolagets 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. Bolagets 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 3 867 Mkr.

Hållbar finansiering

Fabege 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 ränteinvestorer. Grön finansiering är en naturlig fortsättning på det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Det ger oss en mer ansvarsfull finansiering, och även en bredare investerarbas och förtroendefulla relationer med våra finansiärer.

De senaste åren har möjligheterna till olika former av hållbar finansiering ökat, en utveckling som Fabege välkomnar och uppmuntrar i största möjliga utsträckning. Alla Fabeges finansiärer

ger nu möjligheter till grön finansiering. I samtliga fall avser de finansiering av miljöcertifierade fastigheter. Sedan tidigare har bolaget även en grön finansiering via Europeiska Investeringsbanken samt gröna obligationer via det gröna MTN-programmet och SFF. Totalt uppgår den gröna finansieringen därmed till 100 procent (84) av utestående lån och kreditramar. Grön finansiering ger Fabege bättre villkor både i bank och på kapitalmarknad samt tillgång till fler finansieringskällor.

Grönt ramverk för finansiering, grönt MTN-program och grönt certifikatsprogram

I juni 2019 lanserade Fabege ett nytt ramverk för grön finansiering. Ramverket syftar till att etablera en standard för grön finansiering som kan användas i flera av Fabeges olika finansieringskällor. Det bygger på certifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. "The green bond principles" och Fabeges 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 det nya ramverket kopplades initialt såväl Fabeges redan sedan tidigare gröna MTN-program som ett nytt grönt certifikatsprogram och en grön back up-facilitet för detsamma. MTN-programmets ram höjdes samtidigt till 10 000 Mkr. Ramen för certifikatsprogrammet är fortsatt 5 000 Mkr. Bolaget 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, återsrapportering med mera på www.fabeg.se/gronfinansiering

Taxonomi

En ökad transparens och jämförbarhet av företags hållbarhetsarbete och klimatavtryck är viktig och Fabege välkomnar därför satsningen på en gemensam EU-taxonomi. Vår ambition är att rapportera på ett så transparent sätt som möjligt som underlättar även för våra investerare och deras rapportering. Under hösten har bolaget tagit aktiv del i de förslag som kommit från EU avseende fastighetsbranschen och engagerat sig med synpunkter. Förhoppningen är att det inom kort kommer ett nytt förslag så att vi kan börja rapportera som planerat, senast avseende verksamhetsåret 2021.

Säkerheter

Fabeges 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 36 procent av det totala fastighetsvärdet. En viss del av belåningen är även upptagen in blanco.

Låneförfallostruktur per 31 dec 2020

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	2 025
< 1 år	1 310	900
1–2 år	11 412	8 512
2–3 år	3 900	2 618
3–4 år	3 850	2 550
4–5 år	1 555	1 555
5–10 år	3 706	3 706
10–15 år	3 550	3 550
15–20 år	1 253	1 253
Totalt	35 537	26 669

Covenanter

Fabeges 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 ränteswapar. Fabeges portfölj av räntederivat bestod per årsskiftet av ränteswapavtal om totalt 17 150 Mkr, med förfall till och med 2030 och en fast årlig ränta mellan –0,18 och 1,35 procent före marginal. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2020 till 597 Mkr (367). Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivatet samt värderingen av desamma i not 3 på sidan 66.

Aktier och aktiekapital

Fabeges aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 326 205 742 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 2020-12-31	Andel av röstetalet, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15,6

Anställda äger via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs och Fabeges vinstandelsstiftelse totalt 1 136 574 aktier motsvarande 0,34 procent i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2020 beslutade att ge styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under året har 4 577 402 aktier återköps till en snittkurs om 118:16 kr. Bolaget innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2020 till 4 577 402 aktier motsvarande 1,4 procent av antalet registrerade aktier.

Finanspolicy

Finansverksamheten regleras av finanspolicy 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.

Ränteförfallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2020

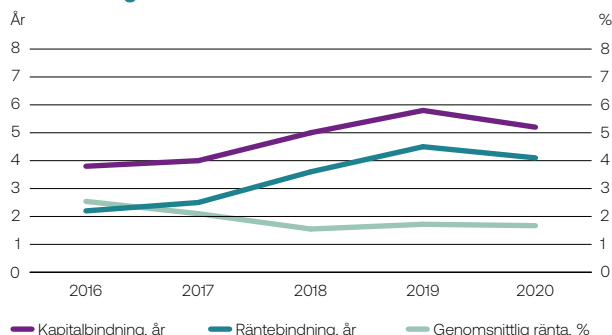
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	6 844	3,86	26
1–2 år	1 000	0,02	4
2–3 år	2 150	0,96	8
3–4 år	2 900	0,74	11
4–5 år	2 600	0,97	10
5–6 år	2 700	0,84	10
6–7 år	2 800	1,00	10
7–8 år	3 276	1,57	12
8–9 år	2 000	0,60	7
9–10 år	400	0,19	1
Totalt	26 669	1,67	100

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

Likviditet

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

Finansiering



Risker och möjligheter

Fabeges verksamhet på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin med fokus främst på tjänstesektorn i Stockholm utvecklas. Fabeges 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. Fabege 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 Fabeges riskhantering vilar på styrelsen medan det operativa arbetet har delegerats till VD och ledning.

Nedan beskrivs Fabeges 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	● ○ ○	● ○ ○
Planprocess	○ ● ○	○ ● ○
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 antikorrupcion		
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 Fabeges 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 under året till följd av den pågående pandemin. Fabege redovisade en något ökad vakansgrad men positiv nettouthyrning under året. Intäktsminskningen under året hänfördes helt till avyttrade fastigheter. För 2021 förväntas hyresintäkterna öka till följd av färdigställda projektfastigheter och fortsatt höjda hyresnivåer vid omförhandlingar.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	±1 %	28,1
Hyresnivå, kommersiella intäkter	±1 %	27,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	±1 %-enhet	33,4
Fastighetskostnader	±1 %	6,9

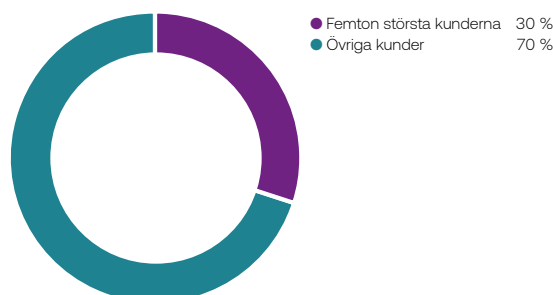
Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2020
Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster	S: ● K: ● Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet. Normalt sett är risken för inställda betalningar och kundförluster i Fabeges portfölj låg till följd av stabila kunder och goda rutiner. Risken har dock ökat för företag i utsatta branscher som drabbats av den pågående pandemin.	Kontraktportföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De 25 största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör drygt 43 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 det senaste året 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 Fabeges 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 ökade 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 förädlings-tiden, vilket belastar kassaflödet negativt under perioden. Detta görs medvetet för att långsiktigt skapa större värden. Fabeges 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 91 procent (94). I förvaltningsportföljen uppgick uthyrningsgraden till 92 procent (94). Hyrestillväxten i identiskt bestånd uppgick under året till 5 procent.
Hyresintäkter – hyresnivå	S: ● K: ● Marknadshyror råder på kontorsmarknaden i Stockholm. Efter flera år av stigande hyror har hyresnivåerna på kontor i Stockholmsområdet 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 vilket lett till en mer avvaktande marknad. Eftersom hyresavtal generellt sett löper på 3–5 år får förändrade marknadshyror successivt genomslag i hyresintäkterna. Under 2020 omförhandlade Fabege en volym om cirka 134 Mkr med en genomsnittlig ökning på 20 procent. Vår bedömning är att omförhandlingar under det närmaste året också kommer att bidra till ökat hyresvärde och vi ser i dagsläget ingen press nedåt på hyresnivåerna.
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.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2021 ¹⁾	575	534	18
2022	296	651	22
2023	242	357	12
2024	117	190	7
2025	77	263	9
2026+	79	801	27
Kommersiellt	1 386	2 796	96
Bostadsavtal	128	13	0
Garage och parkering	778	109	4
Totalt	2 292	2 918	100

¹⁾ Varav drygt 186 Mkr redan är omförhandlade för år 2021.

Femton största kunderna, kontrakterad årshyra



forts. MARKNAD OCH AFFÄRER

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2020
Geografisk koncentration	S: ● K: ● Fabeges 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 tomträttsavgifter 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.	Fabega 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. Standarden i förvaltningsbeståndet är hög, vilket innebär att kostnader för underhåll är låga. 2020 uppgick överskottsgraden till 75 procent.
Fastigheternas drift och funktion	S: ● K: ● Allt högre krav ställs på en effektiv förvaltning ur kundperspektiv, ekonomiskt perspektiv och miljöbelastning. För Fabeges 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.

forts. MARKNAD OCH AFFÄRER

Stadsutveckling och Projekt

Fabege 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 ingen stor 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 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 2020
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 Fabege att hantera dessa projektrisker på bästa sätt.	Fabege 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. Fabeges 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 spekulat är låg.	Uthyrningsgraden i projekten uppgick per årsskiftet till 82 procent, vilket medför låg risk för vakans vid färdigställande. Fabege startar normalt sett inte projekt på spekulat. 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 578 tkvm helägda kommersiella byggrätter varav 21 procent är planlagda. I portföljen ingår också 495 tkvm helägda bostadbyggrätter varav 18 procent är planlagda.

forts. MARKNAD OCH AFFÄRER

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av låga ingångsvärden på projektfastigheter och bygggrätter 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 Fabege inte kan påverka. Fabege bedömer att fastighetsvärdena på bolagets marknader kommer att vara stabila under 2021.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	602	52,7	34,7
0	0	52,4	34,8
-1	-602	52,2	34,9

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%	4,9
Långsiktig vakansgrad	±2%	1,7

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2020
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 Fabeges 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 76,6 Mdkr (74,3) motsvarande ungefär 61 tkr/kvm (59).

Transaktioner

Transaktioner är en väsentlig del i Fabeges 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 bygggrätter, uppgradera standard, höja hyresnivåer etc.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2020
Fastighetsförvärv	S: ● K: ● Medelhög risk för ev 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. Fabege 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 borrar för att eventuella behov av åtgärder hanteras. Fastigheterna externvärderas löpande och Fabege har en tydlig uppfattning om aktuellt värde och potential i fortsatt utveckling.

FINANSIELLT

Finansiering

Fabege har god tillgång till finansiering via flera olika källor i såväl bank som på kapitalmarknaden. Genom räntesäkring av 74 procent av låneportföljen får ränteförändringar begränsat genomslag i upplåningskostnaden.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat ¹⁾	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, rullande 12 månader (inkl derivat)	±1 %-enhet	52 / 8
Räntekostnader, längre perspektiv	1 %-enhet	266,7

¹⁾ På grund av räntegolv i kreditavtal har Fabege 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 2020
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 Fabege.	Fabege 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 god tid. Målsättningen är att eliminera förfall inom de närmast kommande 12 månaderna. Tack vare långa och förtroendefulla relationer med finansörerna 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 5,2 år (5,8) och tillgängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 3,9 Mdkr (4,6).
Ränterisk och värdering av räntederivat	S: ● K: ● Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Fabeges upplåningskostnad. Räntekostnader utgör Fabeges 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. Fabege använder sig av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränteswapar. 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 4,1 år (4,5).

MILJÖ OCH KLIMAT

Miljö och klimat

Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande fysisk risk för Fabege i dagsläget, givet fastighetsbeståndets lokalisering. Fabege har valt att successivt anpassa

redovisningen av potentiella fysiska klimatrisker samt omställningsrisker till Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rekommendation.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2020
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 Fabege.	Fabege bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler. Fabege undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Under 2020 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. Kostnader för omställning till byggmaterial med låg klimatpåverkan. Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom temperaturförändringar, regn, vind, översvämningar och snölast som kan påverka fastigheter. Till de mer akuta riskerna hör extrema väderhändelser. Vidare finns regulatoriska risker såsom ökade krav gällande byggnaders klimatpåverkan och ökade krav på rapportering av klimatpåverkan. Andra risker handlar om ökade priser på till exempel energi, material, avfallshantering med mera.	Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use innehåller bedömningskriterier som syftar till att göra översvämningsskattläggningar 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. Fabege 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 marktytor 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. Mer information finns i Hållbarhetsavsnittet på sidorna 100–133 i Hållbarhetsredovisningen.
Klimatpåverkan från projekt	S: ● K: ● Hög risk till följd av stor klimatbelastning avseende transporter och material vid byggprocesser. Ökade krav från kunder och andra intressenter på effektivisering och transparens.	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. Mer information finns på sidorna 100–133 i Hållbarhetsredovisningen.

SKATT

Skattehantering

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2020
Skattelagstiftning	S: ● K: ● Medelstor risk då förändringar på skatteområdet kan få relativt stor ekonomisk påverkan. Förändringar i skattelagstiftningen påverkat företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter. En aktuell utredning avser uttag av stämpel-skatt vid transaktioner.	Fabège följer utvecklingen. Inga konkreta förslag på förändringar föreligger 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 Fabège.	All Fabeges verksamhet bedrivs i Sverige och Fabège betalar 100 procent av skattekostnaden i Sverige. 2016 beslutade styrelsen Fabeges skattepolicy med riktlinjer för bolagets skattehantering. Där slås bland annat fast att Fabège ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och där regelverket är ottydligt ska Fabège agera transparent och med försiktighet. Fabège ska ha en etiskt, legalt och affärsmässigt motiverad skattehantering och helt avstå från aggressiv eller avancerad skatteplanering.

ETIK OCH ANTIKORRUPTION

Etik och antikorrupktion

Fabeges uppförandekod ställer krav på hur medarbetarna förväntas agera i affärsmässiga relationer. Policyer och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom avtal och

en speciellt anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer Fabège krav på att de accepterar att efterleva Fabeges nolltolerans mot oetiskt beteende.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2020
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 Fabeges 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 Fabeges värderingar finns.	Fabège accepterar ingen form av mutor, hot eller oetiskt beteende. Etiska frågor diskuteras löpande internt vid personalmöten och konferenser. Fabège 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. Fabège 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. Fabeges bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva Fabeges uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

MEDARBETARE

Medarbetare

I förhållande till de värden som förvaltas har Fabege 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 2020
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 Fabeges 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.	Fabega 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. Fabega 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

Fabeges värdegrund SPEAK sätter ramarna för ett önskat beteende. Detta understöds av Fabeges uppförandekod samt mer detaljerade policys och riktlinjer. Genom avtal och en speciellt anpassad uppförandekod för leverantörer och

samarbetspartners ställer Fabega krav på att de accepterar att efterleva Fabeges nolltolerans mot osunda arbetsvillkor och kränkningar.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2020
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av efterlevnad av svensk lagstiftning och tydliga riktlinjer. Inom Fabeges 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 Fabeges värderingar finns.	Fabega 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. Fabeges 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. Fabeges bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva Fabeges 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.

KOMMUNIKATION OCH CYBERSÄKERHET

Informationshantering

Som börsnoterat bolag måste Fabege förhålla sig 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 2020
Informationsläckage, börsregelbrott	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering.	Fabège 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.	Fabège 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.	Fabège 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. Fabège har ett av marknadens mest effektiva skydd mot så kallade Ransomware och Malware-attacker.
Systemstöd tillgänglighet	S: ● K: ● Behovet av kontinuerlig tillgång till våra system ökar både internt och från våra kunder.	Fabège har flera lösningar med redundans för infrastruktur, system, tjänster och personal. Allt för att eliminera oavsiktliga avbrott i leverans och funktion.

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 2021

Frågetecknen inför 2021 är många och osäkerheten stor. Vi vet inte hur snabbt vaccineringen kan genomföras och med vilken fart en återhämtning kommer, eller vad som blir det "nya normala" post-pandemin.

Fabeges har en stark finansiell ställning som gör att vi klarar oss bra, även i svåra tider, och även kan ta vara på de möjligheter som kan skapas. Flera av våra nyckeltal är starkare i början av 2021 än det var 2020. Våra fastigheter är moderna och välskötta och ligger i attraktiva områden. Vi har stabila kunder. Fabeges medarbetare är motiverade och kunniga. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:		Kr
Balanserat resultat		4 848 864 021
Årets resultat		404 225 514
Summa		5 253 089 535

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande :		Kr
Till aktieägarna utdelas 3:60 kr per aktie		1 174 340 671
I ny räkning balanseras		4 078 748 864
Summa		5 253 089 535

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 januari 2021, det vill säga 326 205 742 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

Koncernens 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 konjunkturen.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 8,7 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 -487 Mkr (-304), 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	2020	2019
Hysesintäkter	5, 7	2 806	2 856
Fastighetskostnader	8	-694	-712
Driftsöverskott		2 112	2 144
Central administration och marknadsföring	9	-93	-85
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	9	3
Ränteintäkter	12	7	4
Resultat från andelar i intresseföretag	17	-53	-34
Räntekostnader	12	-478	-472
Tomträttsavgäld	35	-30	-28
Förvaltningsresultat	1-6, 16, 44	1 474	1 532
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	49	-
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	2 715	5 743
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	3, 27	-229	-235
Värdeförändringar, aktier	11, 13	-2	-6
Resultat före skatt		4 007	7 034
Aktuell skatt	14	24	27
Uppskjuten skatt	14	-864	-1 055
Årets resultat		3 167	6 006
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		-1	-16
Årets totalresultat		3 166	5 990
Varav hänförligt till minoriteten		0	-33
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 166	5 957
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		9,65	18,16
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		326,2	330,8
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		328,3	330,8

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	76 648	74 250
Nyttjanderättstillgång tomträtt	35	897	942
Inventarier	16	15	6
Andelar i intresseföretag och joint ventures	17	133	133
Fordringar hos intresseföretag	18	868	559
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	6	8
Derivatinstrument	27	20	58
Andra långfristiga fordringar	20	102	110
Summa anläggningstillgångar		78 689	76 066
Kundfordringar	21	53	41
Övriga fordringar	22	14	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		282	225
Kortfristiga placeringar		108	134
Likvida medel	36	20	24
Summa omsättningstillgångar		477	476
SUMMA TILLGÅNGAR		79 166	76 542
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		33 428	31 879
Innehav utan bestämmande inflytande		0	75
Summa eget kapital	24	41 542	40 068
Räntebärande skulder	25, 26, 32	23 744	21 849
Leasingskuld	35	897	942
Derivatinstrument	27	617	426
Uppskjuten skatteskuld	28	8 288	7 431
Avsättningar	29	183	180
Summa långfristiga skulder		33 729	30 828
Räntebärande skulder	25, 26, 32	2 925	4 565
Leverantörsskulder	30	41	95
Avsättningar	29	0	2
Skatteskulder	14	19	41
Övriga skulder		72	155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	838	788
Summa kortfristiga skulder		3 895	5 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 166	76 542

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 2019	5 097	3 017	26 799	34 913	51	34 964
Årets resultat			5 973	5 973	33	6 006
Övrigt totalresultat			-16	-16		-16
Summa intäkter och kostnader för perioden			5 957	5 957	33	5 990
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Kontantutdelning			-876	-876	-10	-886
Summa transaktioner med ägare			-876	-876	-10	-886
Utgående balans per 31 december 2019	5 097	3 017	31 880	39 993	74	40 068
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 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	33 429	41 542	0	41 542

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		2 112	2 143
Central administration		-93	-85
Återläggning avskrivningar		4	1
Erhållen ränta		16	9
Erlagd ränta	33	-550	-556
Betald inkomstskatt		24	27
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 513	1 539
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av kortfristiga fordringar		-34	304
Förändring av kortfristiga skulder		-130	174
Summa förändring av rörelsekapital	34	-164	478
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 349	2 017
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-1 826	-2 518
Förvärv av fastigheter		-1 370	0
Avyttring av fastigheter		3 589	1 685
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-411	-437
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-18	-1 270
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
	3		
Utdelning till aktieägarna		-1 050	-877
Återköp aktier		-541	-
Upptagna lån		10 117	23 376
Amortering av skulder ¹⁾		-9 861	-23 237
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 335	-738
Periodens kassaflöde		-4	9
Likvida medel vid periodens början	36	24	15
Likvida medel vid periodens slut	36	20	24

¹⁾ Fabege presenterar amortering och upptagna lån som avser andra skulder än sådana som utgör overnight-lösning. Detta påverkar dock enbart bruttobeloppen men inte det totala kassaflödet från finansieringsverksamheten under varje period. Företagets dagliga overnight-upplåning bruttoredovisas inte och är alltid noll vid årsskiftet. Avseende väsentliga förändringar i bolagets finansiering hänvisas till sid 46 i förvaltningsberättelsen.

Moderbolaget Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	40	320	315
Rörelsens kostnader	41	-351	-356
Rörelseresultat	1-3, 6, 16, 44	-31	-41
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	42	0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11, 13	-2	-2
Värdeförändringar, räntederivat	3, 27	-229	-235
Ränteintäkter	12	516	466
Räntekostnader	12	-486	-481
Bokslutsdisposition	42	588	3 639
Resultat före skatt		356	3 346
Aktuell skatt	14		0
Uppskjuten skatt	14	48	53
Årets resultat		404	3 399

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	2020	2019
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar		2	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	42	12 517	12 516
Andelar i intresseföretag	17	4	2
Fordringar hos intresseföretag	18	0	10
Fordringar hos koncernföretag	23	44 188	43 867
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	9	11
Derivatinstrument	27	20	58
Uppskjuten skattefordran	28	234	185
Summa finansiella anläggningstillgångar		56 972	56 646
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 974	56 648
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		4	3
Övriga fordringar		4	540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100	99
Summa kortfristiga fordringar		108	642
Likvida medel	36	1	11
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		109	653
SUMMA TILLGÅNGAR		57 083	57 301
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond/Överkursfond		3 166	3 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 850	3 042
Årets resultat		404	3 399
Summa eget kapital		13 517	14 704
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	29	70	70
Summa avsättningar		70	70
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25, 26, 32	22 216	21 349
Derivatinstrument	27	617	426
Skulder till koncernföretag		17 533	17 560
Summa långfristiga skulder		40 366	39 335
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25, 26, 32	2 925	2 980
Leverantörsskulder		3	1
Övriga skulder		62	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	140	129
Summa kortfristiga skulder		3 130	3 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 083	57 301

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	24				
Eget kapital 31 december 2018		5 097	3 166	3 918	12 181
Årets resultat				3 399	3 399
Summa intäkter och kostnader för perioden				3 399	3 399
Kontantutdelning				-876	-876
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

Moderbolaget

Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-31	-41
Erhållen ränta		516	466
Erlagd ränta		-486	-481
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-1	-56
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		534	-31
Kortfristiga skulder		-10	-33
Summa förändring av rörelsekapital	34	524	-64
Kassaflöde från den löpande verksamheten		523	-120
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-398	-3 207
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-398	-3 207
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning	3	-1 050	-876
Erhållna och lämnade koncernbidrag		644	3 648
Upptagna lån		9 092	23 376
Amortering av skulder		-8 280	-22 811
Återköp egna aktier		-541	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-135	3 337
Förändring likvida medel		-10	10
Likvida medel vid periodens början	36	11	1
Likvida medel vid periodens slut	36	1	11

Noter

Not 1 Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 42. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Pyramidvägen 7. Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2018. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringens 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 rapporteringens 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 rapporteringens 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 resultaträknningen som en bokslutsdisposition.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som träder i kraft

1 januari 2020 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 2020 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 resultaträknningen 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 eventalförpliktelser som är knutna till de statliga bidragen. Koncernen har inte erhållit några andra former av statliga stöd. Koncernen upprättar inte årsredovisningen för 2020 enligt ESEF.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på Fabeges redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2020.

Ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2020, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Not 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförsörjning

Fabege 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.

Fabeges kapitalförsörjning hänför sig till tre källor: eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 41 542 Mkr (40 068), räntebärande skulder till 26 669 Mkr (26 414) och övriga skulder till 10 955 Mkr (10 060). Fabeges åtaganden gällande covenantar 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 20-12-31	Utfall 19-12-31
Avkastning på eget kapital, %	1)	7,8	16,0
Soliditet, %	lägst 35	52	52
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	4,3	4,4
Skuldquot, ggr (på sikt)	max 13	13,2	12,8
Belåningsgrad, %	högst 50	35	36

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

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Fabege är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Fabege 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. Fabeges 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 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.

Fabege strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Fabeges 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. Fabeges huvudsakliga finansörer är de nordiska affärsbankerna samt kapitalmarknaden. Upplåningen i bank är företrädesvis säkerställd med pantträtt i fastigheter.

Tabellen på nästa sida (sid 67) 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 35 procent (36). Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid årets slut till 2 025 Mkr (1 980). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Fabege hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 3 867 Mkr exklusive certifikatsprogrammet. 2016 etablerade Fabege ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, om 2 Mdkr. Under 2017–2020 utökades detta till 5, 8 respektive 10 Mdkr.

Not 3 fortsättning

Låneförfallostruktur per 31 december 2020

År, förfall	Lånelöfte belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 025
<1 år	1 310	900
1–2 år	11 412	8 512
2–3 år	3 900	2 618
3–4 år	3 850	2 550
4–5 år	1 555	1 555
5–10 år	3 706	3 706
10–15 år	3 550	3 550
15–20 år	1 253	1 253
Totalt	35 537	26 669

Löptidsfördelning

Nedan tabell visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl derivat). Av denna information framgår att andelen längre finansiering successivt ökats under 2020 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
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

2019-12-31

Skulder till kreditinstitut	0	0	6 050	9 449	15 499
Skulder till kapitalmarknaden	2 405	2 160	6 050	300	10 915
Leverantörsskulder	95	–	–	–	95
Övriga kortfristiga skulder	72	–	39	44	155
Totalt	2 572	2 160	12 139	9 793	26 664

Likvidflöden

År	Mkr	Beräknade per 2020-12-31				Beräknade per 2019-12-31			
		Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2020						–4 565	–313	–131	–5 009
2021		–2 925	–288	–136	–3 349	–1 150	–276	–131	–1 557
2022		–8 512	–223	–135	–8 870	–7 000	–223	–130	–7 354
2023		–2 618	–159	–133	–2 910	–2 400	–162	–128	–2 690
2024		–2 550	–130	–121	–2 801	–1 550	–137	–117	–1 804
2025		–1 555	–106	–103	–1 765	–1 239	–119	–98	–1 456
2026		0	–106	–79	–186	0	–119	–78	–197
2027		0	–106	–55	–162	0	–119	–53	–172
2028		–2 626	–82	–24	–2 732	–2 626	–93	–22	–2 742
2029		–1 080	–61	–4	–1 146	–1 080	–69	–4	–1 153
2030		0	–61	0	–61	0	–69	0	–69
2031		–63	–55	0	–117	–63	–62	0	–125
2032		–698	–50	0	–748	–698	–57	0	–755
2033		–297	–45	0	–342	–297	–51	0	–348
2034		–2 492	–29	0	–2 521	–2 492	–32	0	–2 525
2035–38		0	–114	0	–114	0	–130	0	–130
2039		–1 253	–7	0	–1 260	–1 253	–8	0	–1 261
		–26 669	–1 623	–792	–29 084	–26 414	–2 040	–893	–29 347

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 slutamorteras. I tillägg till ovan har vi tomträttsavgälder, utflödet uppgår för närvarande till 30 Mkr.

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnads-post. Räntebindning ska enligt koncernens finanspolicy ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella instrument, i form av ränteswapar, i syfte att begränsa ränterisker 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 26 669 Mkr (26 414) med en medelränta om 1,67 procent (1,72) exklusive lånelöften och 1,77 procent (1,80) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 2 025 Mkr (1 980) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 27 Mkr (18) avseende projektfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 5,2 år (5,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 4,1 år (4,5), inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 90 dagar. Fabeges derivatportfölj bestod av ränteswapavtal om totalt 17 150 Mkr, med förfall till och med 2030 och en fast årlig ränta mellan –0,18 och 1,35 procent före marginal. För 64 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Total andel räntebundna lån uppgick till 74 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december till 597 Mkr (367). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Realiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till –229 Mkr (–235). 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 27 Mkr (33), 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. Fabeges åtaganden kopplade till dess finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Not 3 fortsättning

Ränteförfallosstruktur per 31 december 2020

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år ¹⁾	6 844	3,86	26
1–2 år	1 000	0,02	4
2–3 år	2 150	0,96	8
3–4 år	2 900	0,74	11
4–5 år	2 600	0,97	10
5–6 år	2 700	0,84	10
6–7 år	2 800	1,00	10
7–8 år	3 276	1,57	12
8–9 år	2 000	0,60	7
9–10 år	400	0,19	1
Summa	26 669	1,67	100

¹⁾ I snittrentan 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 Fabeges resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Den enda valutarisk Fabege 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 provas 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 kreditprovningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en matris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

Kvittningsnot

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	20	0	-20	0
Skulder				
Derivatinstrument	-617	0	20	-597
Summa	-597	0	0	-597

Moderbolaget

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

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	UB 2019	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Förändring i verkligt värde	UB 2020
Räntebärande skulder, långfristiga	21 849	1 895		23 744
Räntebärande skulder, kortfristiga	4 565	-1 640		2 925
Ränteswappar, verklig värdesäkring	367		230	597
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	26 781	255	230	27 266

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	UB 2019	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Förändring i verkligt värde	UB 2020
Räntebärande skulder, långfristiga	21 349	871		22 220
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 980	-55		2 925
Upptagna lån		4 343		
Amortering av skuld		-3 527		
Ränteswappar, verklig värdesäkring	367		230	597
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	24 696	1 632	230	25 742

Not 3 fortsättning

Mkr, 2020-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
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
	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				
	0	0	709	707	26 782	42 743	27 286	43 295

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

Mkr, 2020	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat								
Rörelsens intäkter och kostnader								
	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto								
Ränteutgifter	16	516					16	516
Räntekostnader					-475	-486	-475	-486
Värdeförändringar, derivat			-229	-229			-229	-229
Värdeförändringar, aktier			-2	-2			-2	-2
	16	516	-231	-231	-475	-486	-690	-201

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

Mkr, 2019-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar								
Fordringar hos koncernföretag		43 865						43 865
Fordringar hos intresseföretag	559						559	
Andra långfristiga värdepappersinnehav			8	11			8	11
Andra långfristiga fordringar	111						111	
Kundfordringar	41						41	
Derivatinstrument			58	58			58	58
Övriga fordringar	52	540					52	540
Upplupna intäkter	225	99					225	99
Kortfristiga placeringar			134				134	
Likvida medel	24	11					24	11
	1 012	44 515	200	69	0	0	1 212	44 584
Finansiella skulder								
Skulder till koncernföretag						17 552		17 552
Räntebärande skulder					26 414	24 329	26 414	24 329
Derivatinstrument			426	426			426	426
Leverantörsskulder					95	1	95	1
Övriga kortfristiga skulder					155	85	155	85
Upplupna kostnader			97	95			97	95
	0	0	523	521	26 664	41 967	27 187	42 488

Not 3 fortsättning

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

Mkr, 2019	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat								
Rörelsens intäkter och kostnader								
	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto								
Ränteintäkter	7	466					7	466
Räntekostnader					-473	-481	-473	-481
Värdeförändringar, derivat			-235	-235			-235	-235
Värdeförändringar, aktier			-6	-6			-6	-6
	7	466	-241	-241	-473	-481	-707	-256

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. För derivat tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hantearas i och dess kassaflödeskaraktär. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssenliga 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 kontraktssenliga 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. Leverantörsskulder som 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 erhållit 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. Fabege 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. Egetkapitalinstrument 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 ökning 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 ökning 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 tidvärde och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar finns förenkligheter 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 tidvärde 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 15). 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

Mkr	Förvaltning jan–dec 2020	Förädling jan–dec 2020	Transaktion jan–dec 2020	Totalt jan–dec 2020	Förvaltning jan–dec 2019	Förädling jan–dec 2019	Transaktion jan–dec 2019	Totalt jan–dec 2019
Hysesintäkter	2 656	150		2 806	2 747	109		2 856
Fastighetskostnader	–580	–114		–694	–649	–63		–712
Driftsöverskott	2 076	36	0	2 112	2 098	46	0	2 144
Överskottsgrad, %	78	24		75	76	42		75
Central administration och marknadsföring	–82	–12		–94	–76	–9		–85
Räntenetto	–401	–61		–462	–414	–51		–465
Tomträttsavgäld	–30	0		–30	–26	–2		–28
Resultatandelar i intresseföretag	–52	–1		–53	–31	–3		–34
Förvaltningsresultat	1 511	–38	0	1 473	1 551	–19	0	1 532
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	49	49	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 898	774	43	2 715	4 129	1 443	171	5 743
Resultat före skatt per segment	3 409	736	92	4 237	5 680	1 424	171	7 275
Värdeförändring räntederivat och aktier				–231				–241
Resultat före skatt				4 006				7 034
Fastigheter, marknadsvärde	65 314	11 334		76 648	65 972	8 278		74 250
Uthyrningsgrad, %	92	72		91	94	89		94

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 och Transaktion. Hysesintäkter 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 pågående eller planerade ny-, till- eller ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Även nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med

pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället omfattas. Rena markfastigheter ingår i detta segment. Transaktion avser de fastigheter som avyttrats under perioden. I detta segment redovisas realisationsresultatet vid försäljningar. Hysesintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom segmenten Förädling respektive Förvaltning (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnettot har schablonfördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen. Under första kvartalet färdigställdes projektet i Fortet 2, Solna och fastigheten omklassificerades från projekt- till förvaltningsfastigheter. Under tredje kvartalet överfördes fastigheten Glädjen 12 från förvaltning till projekt. Regulatorn 2 som förvärvades i tredje kvartalet klassificeras som en förädlingsfastighet. Under fjärde kvartalet övergick fastigheten Stigbygeln 3 ifrån förvaltnings- till förädlingsfastighet.

Not 6 Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2020	Varav kvinnor	2019	Varav kvinnor
Moderbolaget	180	65	172	57
Dotterbolagen	0	0	0	0
Koncernen totalt	180	65	172	57

	2020	2019
Personalomsättning, %	7	7
Totalsjukfrånvaro, %	2,4	2,9
Antal anställda, medeltal, st	180	172

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder –29	3,70	2,50
Ålder 30–49	2,81	2,01
Ålder 50–	0,61	2,40

Mkr	Löner och andra ersättningar 2020	Sociala kostnader 2020	Löner och andra ersättningar 2019	Sociala kostnader 2019
Moderbolaget	134	80	130	80
varav pensionskostnader		28		29
Dotterbolagen		2		2
varav pensionskostnader		2		1
Koncernen totalt	134	82	130	82
varav pensionskostnader totalt		30		30

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2020	Styrelse 2019	Ledande befattningshavare 2020	Ledande befattningshavare 2019
Män	3	3	4	4
Kvinnor	3	3	2	2
Totalt	6	6	6	6

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de tre personer som tillsammans med verkställande direktören och två vice vd utgjort koncernledningen under 2020. Under året bestod koncernledningen av vd, vice vd samt ekonomi- och finanschef, vice vd samt affärsutvecklingschef, chef projekt och förädling, chef teknisk drift samt chef förvaltning. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. För koncernledningens sammansättning, se sidan 92–93.

Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2020 har avsättning gjorts med cirka 15,9 (14,5) Mkr motsvarande 1,80 (1,75) 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 35 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 6 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 befattning.

Beregningsunderlag

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 2020 uppgick arvodet till totalt 2 100 tkr (2 100). Därav har styrelsens ordförande erhållit 670 tkr (650), och övriga ledamöter 1 430 tkr (1 450). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, tkr

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

Varav rörlig ersättning har utgått med 838 (3 015) tkr till avgående vd, rörlig ersättning till vd har utgått med 1 035 (0), 1 183 (3 856) tkr till två vice vd samt 1 724 (1 435) tkr till 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.

Koncernledning 2019, tkr	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör, tillträdande	2 110	12	777	2 899
Verkställande direktör, avgående	7 125	107	1 757	8 989
Vice verkställande direktör, ekonomi och finans	4 483	97	688	5 268
Vice verkställande direktör, affärsutveckling	11 041	23	1 094	12 158
Andra ledande befattningshavare	5 978	203	2 043	8 224

Styrelse, tkr	2020				2019			
	Arvode, styrelse-ledamot	Arvode, revisions-utskott	Arvode, ersättnings-utskott	Summa	Arvode, styrelse-ledamot	Arvode, revisions-utskott	Arvode, ersättnings-utskott	Summa
Jan Litborn (ordförande)	550	50	70	670	550	–	100	650
Anette Asklin	240	100	–	340	240	40	–	280
Eva Eriksson	–	–	–	–	240	40	–	280
Märtha Josefsson	240	50	–	290	240	70	–	310
Emma Henriksson	240	–	–	240	–	–	–	–
Per Ingemar Persson	240	–	40	280	240	–	50	290
Mats Qviberg	240	–	40	280	240	–	50	290
Summa	1 750	200	150	2 100	1 750	150	200	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 den verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Fabège arbetar med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Fabège skapar värden genom förvaltning, förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen.

- Fabeges övergripande mål är att – i kraft av sin välbelägna portfölj, sin affärsmodell och sin kompetens – skapa och realisera värden för att ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen
- Fabège 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 bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Bolaget 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.

Bolaget 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 sammanlagt 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

Måttidpunkt för samtliga mål utgör kalenderår. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska Ersättningsutskottet fastställa i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att långsiktigt (för en period av minst tre år) investera minst 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i aktier i bolaget. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt cirka 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, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningsstakt 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 verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna och hur aktieägarnas synpunkter beaktats

Dessa riktlinjer har utarbetats i enlighet med de nya krav som gäller från och med årsstämman 2020. 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 etc.

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 Fabège har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytterligare upparbetning av denna pensionskuld. Åtaganden beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner fullgörs genom betalningar till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda i Fabège har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande inbetalningar till Alecta. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2020 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 10 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 0,02959 respektive 0,02243 procent (2020: 0,04818 respektive 0,02207 procent). Den kollektiva konso-lideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och

Not 6 fortsättning

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 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (2019: 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:

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Förfall:		
Inom 1 år	534	784
Mellan 1 till 5 år	1 461	1 202
Senare än 5 år	801	852
Bostäder, garage/parkering	122	180
Summa	2 918	3 018

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2020 och intäkter enligt redovisningen 2020 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2020. 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 121 Mkr, motsvarande 4 procent av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2020.

Av hyresintäkterna avser 18 MSEK statligt hyresstöd under andra kvartalet 2020.

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 Fastighetskostnader

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Driftskostnader, underhåll och hyresgästpassningar	-296	-332
Fastighetsskatt	-223	-221
Momskostnad	-8	-8
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	-167	-151
Summa	-694	-712

Not 9 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 10 Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	3 623	1 552
Bokfört värde och omkostnader	-3 574	-1 552
	49	0
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2020-12-31 respektive 2019-12-31	2 547	5 535
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	168	208
	2 715	5 743
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	2 764	5 743
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	3 527	6 282
Negativa	-763	-539
Summa	2 764	5 743

Fastighetsförsäljningar är en intäkt enligt IFRS 15, beloppet redovisas i sin helhet i segmentet transaktion 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 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	516	466
Ränteintäkter, reverser	9	3	0	0
Resultat från övriga värdepapper	-2	-6	-2	-2
Summa	7	-3	514	464

Not 12 Ränteintäkter och räntekostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	7	4	0	0
Summa	7	4	0	0
Räntekostnader	-478	-472	-486	-481
Summa	-471	-468	-486	-481

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. Fabege aktiverar lånekostnader som är hänförliga till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer av värdehöjande karaktär. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. I enskilda bolags redovisning har huvudprincipen, att samtliga lånekostnader ska belasta resultat för det år till vilket de hänför sig, tillämpats.

Not 13 Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -2 Mkr (-6) avser realiserad värdeförändring från AIK Fotboll AB.

Not 14 Skatt på årets resultat

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	24	27	-	-
Summa aktuell skatt	24	27	0	0
Uppskjuten skatt	-864	-1 055	48	53
Summa skatt	-840	-1 028	48	53
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	-857	-1 505	-76	-716
Skatteeffekter justeringsposter:				
Omvärdering hänförligt till ändring av skattesats	-	-10	-	-
Effekt till följd av nya ränteavdragsbegränsningsregler	-	-66	-	-
Underskott och temporära skillnader från föregående år	-48	55	-	-
Nedskrivning andelar dotterbolag och intressebolag	-12	-8	-14	-
Upplösning av uppskjuten skatt till följd av försäljningar	20	514	-	-
Ej skattepliktigt utdelningsintäkt	-	-	138	781
Aktuell skatt	24	-	-	-
Övrigt	33	-8	-1	-12
Summa skatt	-840	-1 028	48	53

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 15 Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkända kvalifikationer. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen har sedan år 2000 genomförts i enlighet med Svensk Fastighetsindex riktlinjer. Under 2020 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 2017-2020. 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 ombyggnad eller nybyggnad 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 driftöverskotten 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 Fabeges fastighetsportfölj uppgår till 6,2 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 3,88 procent (3,97). 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 Fabege. 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

= **Driftöverskott**

- Avdrag för investeringar

= **Kassaflöde**

Värderingsunderlag

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information från Fabege om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

Not 15 fortsättning

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2019 och 2020

Marknadssegment	Hyresintervall
Innerstaden	3 000 – 8 000 kr/kvm
Solna	2 300 – 4 000 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 300 – 4 000 kr/kvm
Övriga marknader	900 – 1 200 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	2020	2019
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Viktad kalkylränta, %	6,0	6,0
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,0	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans	5,0	4,5
Drift och underhåll: Kommersiellt, kr/kvm	280	285

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

Marknadsvärden 31 december 2020	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde- förändring, %
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

Marknadsvärden 31 december 2019	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde- förändring, %
Innerstaden	31 553	3,71	11,3
Solna	35 183	4,11	5,9
Hammarby Sjöstad	6 767	4,28	9,4
Övriga marknader	747	5,74	8,3
Totalt	74 250	3,97	8,5

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till 2 715 Mkr (5 743). Värdeförändringen motsvarar en värdeuppgång med cirka 4 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 2020 uppgick till 76,6 Mdkr (74,3).

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Ingående verkligt värde	74 250	67 634
Fastighetsförvärv	1 370	0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 854	2 556
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	2 547	5 535
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	168	208
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	-3 541	-1 683
Utgående verkligt värde	76 648	74 250

Fabeges tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	28 326
Nationalarenan 8	Arenastaden	46 834
Bocken 35 & 46	Norrmalm	14 934
Bocken 39	Norrmalm	20 335
Orgeln 7	Sundbyberg	37 353
Signalen 3	Arenastaden	31 492
Barnhusväderkv. 36	Norrmalm	25 980
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 345
Fräsaren 11	Solna Park	39 167

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultat- effekt, Mkr	Soliditet, %	Belånings- grad, %
+1	602	52,7	34,7
0	0	52,4	34,8
-1	-602	52,2	34,9

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	±10 %	6,8
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1,3
Avkastningskrav	±0,25 %	4,9
Långsiktig vakansgrad	±2 %	1,7

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.

Fabeges har pantsatt vissa fastigheter, se även not 32 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinst 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 hyresgästpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

Not 16 Inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	6	10	9	9
Investeringar	21	4	1	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27	14	10	9
Ingående avskrivningar	-8	-7	-7	-6
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-4	-1	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12	-8	-8	-7
Bokfört värde	15	6	2	2

Koncernen har operationella 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 17 Andelar i intresseföretag

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående redovisat värde	133	121	2	0
Tillskott/Förvärv	53	49	2	2
Nedskrivningar	-	-3	-	-
Resultatandel	-53	-34	-	-
Utdelningar	-	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	133	133	4	2
Bokfört värde	133	133	4	2

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾	Redovisat värde 2020, Mkr	Redovisat värde 2019, Mkr
Urban Services i Solna 559108-8391	Stockholm	20,0	1	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	4	2
Selfoss Invest AB	Stockholm	50,0	2	2
Fastighets AB Solna Lagern 3 559122-5759	Stockholm	50,0	0	0
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50,0	5	6
Arenabolaget i Solna KB ¹⁾ 969733-4580	Stockholm	66,7	111	111
Arenabolaget i Solna AB 556742-6811	Stockholm	50,0	0	0
Stockholm Syd SBD Utveckling AB 559090-9734 ²⁾	Stockholm	-	-	1
			133	133

- ¹⁾ Arenabolaget äger och förvaltar Friends arena. Fabege äger 66,7 procent i Arenabolaget i Solna KB (ABS KB) som äger fastigheten Nationalarenan 1 (Friends arena). Vidare äger Fabege 50 procent i Arenabolaget i Solna AB, som är komplementär i ABS KB. Till följd av att Fabege inte har bestämmande inflytande i ABS KB redovisas innehavet som andelar i intresseföretag och resultatet från bolaget som Resultat från andelar i intresseföretag.
- ²⁾ Stockholm Syd SBD Utveckling AB har under året övergått till helägt dotterbolag.

I följande tabell presenteras finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då innehaven i allt väsentligt avser likartad verksamhet inom fastighetsförvaltning och utveckling.

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag, Mkr (100 %)

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	257	79
Driftsöverskott	-23	4
Årets resultat	-105	-106
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 392	3 596
Omsättningstillgångar	376	199
Summa tillgångar	3 768	3 795
Eget kapital	1 856	1 902
Övriga skulder	1 912	1 893
Summa eget kapital och skulder	3 768	3 795
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 234	1 268

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Fabege 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. I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Döös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Nya SFF namnändrades 2016 till SFF (Svensk FastighetsFinansiering AB). Per den 31 december hade Fabege utestående obligationer om totalt 1 524 Mkr (2 085) via SFF.

Redovisningsprincip

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Fabege 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 netto-tillgångar, 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 Fabege sin 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 18 Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Selfoss Invest AB om 110 Mkr (148), Arenabolaget i Solna AB om 95 Mkr (50), Haga Norra 434 Mkr (130), Fastighets AB Solna Lagern 3 om 228 Mkr (224). Fg är ingick fordringar på Stockholm Syd SBD utveckling AB om 7 Mkr. Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finanspolycyn anger att endast kreditvärda motparter accepteras i finansiella transaktioner, se vidare information i not 3.

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	8	12	8	12
Förvärv/Investeringar				
Värdeförändringar	-2	-4	-2	-4
Försäljningar				
Utgående värde	6	8	6	8
Bokfört värde	6	8	6	8

Innehav

AIK Fotboll AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 18,5 procent samt antal aktier till 4 042 649 stycken

Summa

Bokfört värde, Mkr

6

Not 20 Andra långfristiga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förfallotidpunkt:				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	99	105	0	0
Senare än 5 år från balansdagen	3	6	0	0
Summa	102	111	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 21 Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar, Mkr	Koncernen	
	2020	2019
0–30 dagar	38	35
31–60 dagar	7	2
61–90 dagar	0	0
> 90 dagar	19	11
Varav reserverat ¹⁾	-11	-7
Summa	53	41

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster	2020-12-31
Ingående balans	7
Reserveringar	8
Återföringar	-3
Bortskrivningar	-3
Nya fordringar	4
Reglerade fordringar	-2
Förändring i riskfaktorer	-
Utgående balans	-11

¹⁾ Däröver har reserv avseende ej förfallna hyresfordringar gjorts om 18 Mkr.

Redovisningsprincip
Kundfordringar

För koncernens kundfordringar tillämpas en affärsmodell vars mål är att samla in kontraktsevenliga kassaflöden vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av enbart betalningar på kapitalbelopp och ränta. Fabeges 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 22 Övriga fordringar

I koncernen finns kortfristiga fordringar i form av reverser med förfall inom ett år om 4 Mkr (7). Momsfordringar uppgår till 8 Mkr samt övriga poster om totalt 3 Mkr. Förgående är påverkades även posten av per balansdagen ej reglerad köpeskilling avseende tilläggsköpeskilling om 4 Mkr.

Redovisningsprincip
Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består i huvudsak av reversfordringar avseende försäljningslikvider för sålda ej frånträdde 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 23 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 24 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	330 783 144	330 783 144
Antal aktier vid årets utgång	326 205 742	330 783 144
Summa	326 205 742	330 783 144

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En akties kvotvärde uppgår till 15,63 kr.
Föreslagen utdelning per aktie, 3,60 kr.
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten Förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Redovisningsprincip
Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter eventuella transaktionskostnader och skatt från balanserade vinstmedel, till dess aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa stamaktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp (netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter) i balanserad vinst.

Not 25 Checkräkningskrediter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Beviljad kreditlimit	660	660	660	660
Outnyttjad del	-442	-660	-442	-660
Utnyttjad del	218	0	218	0

Not 26 Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	2 925	4 565	2 925	2 980
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	15 235	12 100	13 711	11 600
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 509	9 749	8 509	9 749
Summa	26 669	26 414	25 145	24 329

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

Fabeges 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 27 Derivatinstrument

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Långfristigt övervärde	20	58	20	58
Summa övervärde	20	58	20	58
Kortfristigt undervärde	–	–	–	–
Långfristigt undervärde	–617	–426	–617	–426
Summa undervärde	–617	–426	–617	–426
Totalt	–597	–367	–597	–367

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 28 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	–693	–690	0	0
Skilnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	9 166	8 322	–	–
Derivatinstrument	–128	–79	–128	–185
Övrigt	–57	–122	–106	–
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	8 288	7 431	–234	–185

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 3,4 Mkr (3,8), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skatteskulder är –327 Mkr hänförligt till förbrukning av löpande förvaltningsresultat och –581 Mkr avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats på 20,6 procent.

Not 29 Avsättningar

Av totala avsättningar om 183 Mkr (182) avser 0 Mkr (2) bedömda åtaganden relaterade till hyresgarantier för sålda fastigheter, 149 Mkr avsättningar till pensioner (146). Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 34 Mkr (34).

Mkr	Hyresgarantier		Avsatt till pension	Total
	Övrigt			
Per 2020-01-01	2	34	146	182
Årets avsättningar	–	–	2	2
Årets aktuariella antaganden	–	–	1	1
Utnyttjats/betalats under året	–2	–	–	–2
Per 2020-12-31	0	34	149	183
Avsättningar består av:				
Långfristig del	–	34	149	183
Kortfristig del	–	–	–	–
Summa	0	34	149	183

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 30 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 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förskottsbetalda hyror	479	455	–	–
Upplupna räntekostnader	92	97	90	95
Övrigt	267	236	50	34
Summa	838	788	140	129

Not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsinteckningar	18 747	19 892	–	–
Aktier i dotterbolag	18 323	15 789	–	–
Reverser	–	–	14 121	14 764
Summa	37 070	35 681	14 121	14 764

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Borgensförbindelser tff dotterbolag	–	–	409	261
Borgensförbindelser och åtaganden tff intresseföretag	489	531	489	531
Summa	489	531	898	792

Koncernen har pensionsutfästelser om 32 Mkr (34) som tryggas genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 166 procent (177). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Redovisningsprincip

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser 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 33 Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 550 Mkr (556), varav 28 Mkr (18) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

Not 34 Förändringar av rörelsekapital

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förändring enl. balansräkning	-35	306	524	-64
Förändring fordringar resp. skulder avseende räntetäckter, utdelningar och räntekostnader, aktuell skatt samt ej reglerade köpeskillingar avseende sålda fastigheter	-128	172	-	-
Summa	-163	478	524	-64

Not 35 Leasingskulder

Leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Av koncernens leasingavtal får hantering av tomträttsavgälder störst betydelse. Per 31 december 2020 uppgår leasingskulden till 897 Mkr. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Leasingskulden är framräknad genom en förenklad värdering i form av budgeterad tomträttsavgäld för 2021 dividerat med direktavkastningskrav om 4% (som är ett viktat snitt för avkastningskraven för tomträtterna). Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Årskostnaden för tomträttsavgälder uppgår per 31 december 2020 till 30 Mkr. Utöver tomträttsavtal är Fabege endast leasetagare i begränsad omfattning vilket inte har någon väsentlig påverkan på rapport över totalresultat eller rapport över finansiell ställning.

Not 36 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 442 Mkr (660).

Redovisningsprincip

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Not 37 Transaktioner med närstående

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande från Hansan AB. Under 2020 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2020 har även konsulttjänster om 4 Mkr (3) från Glimstedts köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Ersättning till Klaus Hansen Vikström har utgått med 8,52 Mkr, se vidare i not 6. Tillskott om 52 Mkr (33) har lämnats till ABS. I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat 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 (2 085). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 38 Utdelning per aktie

De utdelningar som fastställdes på årsstämma och betalades ut under 2020 respektive 2019 uppgick till 3,20 kr per aktie och 2,65 kr per aktie. Till årsstämman den 25 mars 2021 föreslår styrelsen en utdelning avseende 2020 om 3,60 kr per aktie, att utbetalas vid två tillfällen i april respektive oktober om vardera 1,80 kr per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 1 174 340 671 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2021-01-31, det vill säga 326 205 742 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av aktier.

Not 39 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 1 mars 2021. Årsstämma hålls den 25 mars 2021.

Not 40 Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

Not 41 Rörelsens kostnader

Mkr	Moderbolaget	
	2020	2019
Personalkostnader	-235	-240
Administrations- och driftskostnader	-116	-116
Summa	-351	-356

Not 42 Aktier och andelar i koncernföretag

Mkr	Moderbolaget	
	2020	2019
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-64	-11
Koncernbidrag	6	0
Utdelning	646	3 650
Summa	588	3 639

Mkr	Moderbolaget	
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	12 516	15 144
Förvärv och tillskott	65	5
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 531	15 149
Ingående nedskrivningar	-2 633	-2 628
Nedskrivning	-64	-5
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 647	-2 633
Bokfört värde	12 517	12 516

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ²⁾	Bokfört värde, Mkr
Hilab Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100	9 726
LRT Holding Company AB 556647-7294	Stockholm	100	2 790
Faberge Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	0
Faberge Holding Mix AB 556785-2636	Stockholm	100	0
Faberge Holding N8 AB 556834-3429	Stockholm	100	0
Faberge Holding Lodre AB 559124-0253	Stockholm	100	0
Faberge Flemingsberg AB 559170-5214	Stockholm	100	0
Faberge Holding Generatorm AB 559170-5255	Stockholm	100	0
Stockholm Syd SBD utvecklings AB 559170-5248	Stockholm	100	1
Faberge Finansnyckeln III AB 556983-7601	Stockholm	100	0
Summa			12 517

²⁾ Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 154 bolag (176), varav 146 (166) är helägda och 8 (10) är delägda.

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.

Not 42 fortsättning

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 43 Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Deloitte:				
Revisionsuppdrag ¹⁾	3 320	3 195	3 320	3 195
Annan revisionsverksamhet	0	249	0	249
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	3 320	3 444	3 320	3 444

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 44 Händelser efter balansdagen

Klaus Hansen Vikström, extern vice VD och affärsutvecklingschef har beslutat sig för att övergå helt till egen verksamhet från och med den 1 maj 2021.

I januari tecknade Fabege ett 12 årigt avtal på ca 7 600 kvm med Convendum i fastigheten Bocken 39, Kungsgatan 9. Årshyran uppgår till ca 62 Mkr.

I slutet av januari genomfördes en obligationsemission om 700 Mkr fördelat på två trancher på fem respektive sex år. Intresset från investerarna var mycket stort.

I februari återstartade Fabege återköp av egna aktier.

Not 45 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	4 848 864 021
Årets resultat	404 225 514
Summa	5 253 089 535

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	Kr
Till aktieägarna utdelas 3:60 kr per aktie	1 174 340 671
I ny räkning balanseras	4 078 748 864
Summa	5 253 089 535

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 januari 2021, det vill säga 326 205 742 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

Bolagsstyrningsrapport

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

Ordförande har ordet Långsiktighet och innovationskraft ger hållbart aktieägarvärde

2020 har varit ett ovanligt år. Vi har under året upplevt en helt ny situation med en pandemi som för första gången i modern tid har påverkat hela världen. Jag har jobbat i närheten av fastighetsbranschen och Fabeges tidigare ordförande och grundare Erik Paulsson i över 30 år. Vi har under denna tid varit med om många prövande perioder tillsammans; allt ifrån valutakrisen, till IT-kraschen och finanskrisen. Trots utmaningarna som uppstått från en tid till annan har vi aldrig varit nervösa inför förändringarna i omvärlden. Vi har alltid hittat lösningar för den långsiktiga utvecklingen framåt – och mycket tack vare ett innovativt synsätt. Det är också just entreprenörsandan som jag ser som en av Fabeges främsta tillgångar och som vi även försöker bära med oss i styrelsearbetet. Styrelsen utgörs av en liten grupp medlemmar med olika expertis och perspektiv vilket ger fördelar när det kommer till att möjliggöra en nära dialog och driva ett sunt och konstruktivt styrelsearbete.

Hållbarhet ingår i vår arbetsordning och driver ett ständigt förbättringsarbete. Fabege har sedan länge en bred ansats till hållbarheten, och även om begreppet ofta förknippas med klimat- och miljöfrågor innefattar det betydligt mer än så. Under året har pandemin bidragit till att sätta ljus på den psykosociala arbetsmiljön. Fabege har tagit ansvar för att hantera situationen under restriktionerna genom att möjliggöra arbetsskift och på olika sätt underlätta hemarbetet. Även inom styrelsen har mycket av arbetet fått ske på distans via videomöten. Det har varit möjligt att driva styrelsearbetet på det sättet men det har inte gått att ersätta de fysiska mötenas potential att lyfta frågorna till nästa nivå.

För Fabeges del har arbetet under året till viss del handlat om att lägga en grund för strukturen kring visionen om Flemingsberg. Tack vare strategiska förvärv och samverkan med kommunen har bolaget nu fått en bättre kontroll över utvecklingen i området. Jag upplever också att samarbetet med samtliga kommuner i Fabeges stadsdelar har utvecklats väl under året med känslan av att partnererna upplever att de har stor nytta av varandra. Stefan Dahlbo har också trots förhållandena i omvärlden kommit snabbt in i bolaget. Tillsammans med den övriga ledningen har han även på ett bra sätt svarat upp mot styrelsens krav om ökad informationsgivning och transparens under pandemin. Fabege har idag en stark balansräkning vilket ger fördelar när det kommer till möjligheten att fortlöpande anpassa kapitalbehovet för att bidra till ett ökat aktieägarvärde. Styrelsen



föreslår årsstämman en utdelning om 3,60 kronor per aktie att utbetalas vid två tillfällen om 1,80 kr per aktie vardera.

Som ordförande i styrelsen ser jag mycket fram emot att vara en del av Fabeges fortsatta utveckling och värdeskapande. Även om det är svårt att spekulera i hur pandemin kommer att påverka den framtida kontorsmarknaden så kommer den sannolikt bidra till att behoven kring arbetsmiljön förändras. Det kan handla om att kraven på integritet på arbetsplatsen kommer att öka, att en del medarbetare kommer vilja arbeta hemifrån eller att önskemålen blir fler kring rymligare lokaler. Oberoende av i vilken riktning utvecklingen går så är jag övertygad om att kontoret kommer att vara fortsatt viktigt för bolagens framtida tillväxt och innovationskraft. Jag tror också att möjligheten att utvecklas tillsammans med sina arbetskamrater kommer att spela en avgörande roll i morgondagens arbetsmiljö. Fabege har idag en svårslagen marknadskunskap som skapas genom en nära dialog med befintliga och potentiella kunder. Det gör att jag ser med tillförsikt på bolagets förmåga att bygga värden genom att hela tiden driva utvecklingen framåt.

Solna, mars 2021

Jan Litborn
Ordförande, Fabege

Styrningsstruktur

Ansvar för styrning, ledning och kontroll av Fabeges verksamhet fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, styrelsen och verkställande direktören. Fabege arbetar löpande med att uppnå en än mer effektiv och ändamålsenlig styrning av bolaget.



1. Aktieägarna

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 4 577 402 aktier motsvarande 1,38 procent av antalet registrerade aktier. I Fabege har samtliga aktier samma röst-rätt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägars kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav, %	2020-12-31
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15,6

Fabeges ägarstruktur framgår av sidan 147 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 kl 16.00 den dag som anges i kallelsen till årsstämman.

3. Valberedning

Valberedningen är bolagsstämman organ för beredning av stämman beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämмоordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning.

Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via e-post 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. Fabeges styrelse ska bestå av minst fyra och högst nio ledamöter. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

5. Revision

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämma efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2020 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor med auktoriserade revisorn Peter Ekberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2020.

Peter Ekberg har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Loomis AB, Swedish Match AB och SJ AB. Peter Ekberg har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller verkställande direktör. Deloitte har vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även bistått Fabege i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning av Fabeges 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 befattnings-





havare 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. Fabeges 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:

- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och nödvändiga beslutsunderlag.
- Verkställande direktörens roll som föredragande på styrelsemötena.
- Verkställande direktörens 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.
- Verkställande direktörens 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

Verkställande direktören 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 Fabeges 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.

Fabeges koncernledning består av sex personer, se sidan 92. Koncernledningen träffas löpande på operativa veckomöten och på regelbundna beslutsmöten. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation samt månads- och kvartalsuppföljning. Fabeges hela chefsgrupp träffas vid flera tillfällen per år för diskussion om bland annat företagets strategier och ledarskapsfrågor.

9. Verksamhetsområden

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre områden: Förvaltning, Förädling och Affärsutveckling/Transaktion. 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. Fabeges verksamhet är målstyrd på alla nivåer. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom respektive verksamhetsområde och ned på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet.

Fabeges 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. Gruppen träffas löpande i syfte att driva på utvecklingen och kommunikationen av hållbarhetsfrågorna. Styrelsen har ett övergripande ansvar för uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete.



Läs mer om Fabeges bolagsstyrning, arbetsordning och instruktioner på www.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

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

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

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

Policies och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via Fabeges intranät. På Fabege ska ingen diskrimi-

neras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller ålder. Under 2020 har inga fall av diskriminering rapporterats.

Som stöd i det dagliga arbetet finns också Fabeges 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. Fabege 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 Fabege instiftat en visselblåstjänst, som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordsskyddade. Under året har visselblåstjänsten inte utnyttjats.



Styrning av hållbarhetsarbetet

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av Fabeges 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 inom Fabege och är även talesperson utåt. Hållbarhetschefen rapporterar till koncernledningen kvartalsvis.
- I Fabege 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.



Fabeges värdegrund SPEAK och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande.



Bolagsstyrningen 2020

ÅRSSTÄMMAN

Årsstämman hölls i Stockholm den 2 april 2020. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 167,7 miljoner aktier motsvarande 50,7 procent av antalet röster representerade. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.fabeg.se/arsstamma2020. Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sex och att omvälja Anette Asklin, Märtha Josefsson, Jan Litborn, Per-Ingemar Persson och Mats Qviberg samt att nyvälja Emma Henriksson.

Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2020 utgår med totalt 2 100 tkr (2 100).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 3,20 kronor per aktie att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,60 kr per aktie med avstämningsdagar den 6 april 2020 respektive den 6 oktober 2020.

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 2020. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 43 på sidan 81.

VALBEREDNINGEN

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i Fabeges valberedning och den 21 september 2020 offentliggjordes valberedningen.

VALBEREDNINGENS SAMMANSÄTTNING

	Representant	Andel av röster 2020-09-21, %
Bo Forsén, ordförande	Backahill AB	15,5
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3,0
Peter Guve	AMF Pension	2,9
Mats Qviberg	Familjen Qviberg	2,3
Totalt		23,7

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, Emma Henriksson, Jan Litborn och Mats Qviberg samt nyval av Lennart Mauritzson och Stina Lindh Hök. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande.

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

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2020

Till styrelsen valdes sex ledamöter på årsstämman 2020. Jan Litborn valdes till styrelsens ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef Åsa Bergström är styrelsens sekreterare.

I Fabeges 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 och affärsutveckling. Ett flertal av styrelsens ledamöter har, direkt och indirekt, väsentliga egna investeringar i Fabegeaktier. Fabeges styrelse uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Koden.

Styrelsearbetet 2020

Under 2020 höll styrelsen totalt 18 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, tre extra möten, ett konstituerande möte och åtta per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns ett antal stående punkter: 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 särskilt följt upp ett antal särskilda frågor såsom pågående utvecklingsaktiviteter i Flemingsberg, bolagets strategi för bostadsbygggrättsportföljen, 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. Utöver dessa behandlade styrelsen ett antal andra frågor (se figur på sidan 88).

Under 2020 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd samt förvärv. Beslutade förvärv avsåg Påsen 1 i Hammarby Sjöstad och Regulatorn 2 i Flemingsberg, en kommande markanvisning vid Sveaplan samt utlösen av delägarskapen i SBD, Flemingsberg och Råsta, Arenastaden. Vidare beslutades om avyttring av två fastigheter. Vidare beslutade styrelsen att inleda återköp i enlighet med mandatet från årsstämman. Under perioden återköptes 4,6 miljoner aktier.

I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i december 2020. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av vd:s prestationer samt sin årliga översyn av Fabeges uppförandekod, skattepolicy, mångfaldhetspolicy och finanspolicy.

Mot bakgrund av den rådande pandemin har behovet av tätare uppföljning tillgodosetts genom en regelbunden rapportering till styrelsen om verksamhetens utveckling och pandemins påverkan på verksamheten.

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen i Fabege 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. Styrelsens sammansättning ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de valda ledamöternas kompetens, erfarenhet, kön, ålder, utbildning och yrkesbakgrund. 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 utgör en jämn fördelning mellan män och kvinnor 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 2020 uppgick arvudet till totalt 2 100 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 73. Ersättningen till vd och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidan 72. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt ersättningsutskottets uppföljningsrapport kommer också att presenteras på årsstämman 2021.

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2020 bestått av Anette Asklin (ordf.), Märtha Josefsson och Jan Litborn. Under 2020 hölls fyra ordinarie möten med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Vidare hölls ett extra möte med inriktning på bolagets rapportering av pandemins effekter på resultat och ställning. Revisionsutskottet behandlade under året områden som finansiering, fastighetsvärdering, försäkringar och engagemang i intresseföretag. Vid de ordinarie mötena lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

ERSÄTTNINGSGRUPPEN

Under 2020 bestod ersättningsutskottet av Jan Litborn (ordf.), Mats Qviberg samt Per-Ingemar Persson. Under året hölls fyra möten. Protokollen från ersättningsutskottets möten delges samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterar löpande till styrelsen. Ersättningsutskottet bereder ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen.

BOLAGSLEDNINGEN

Sedan pandemin startade i februari har mötesfrekvensen i Fabeges ledningsgrupp utökats. Inledningsvis hölls dagliga möten i koncernledningen och bolagets krisgrupp. Efter sommaren genomförs fortsatt veckomöten i båda grupperna. Vid koncernledningens möten deltog även HR-chef och kommunikationschef. Informationen till både styrelse och medarbetare utökades till mer regelbundna månads- och veckobrev. Fabeges medarbetare rekommenderas att i möjligaste mån arbeta hemifrån och Fabege har stöttat med utlåning av nödvändig utrustning. Digitala chefs- och medarbetarkonferenser har genomförts i syfte att på bästa sätt stötta ledarskap och medarbetare. Förutom den årliga medarbetarenkäten under hösten har ett antal temperaturmätningar genomförts under året i syfte att förstå medarbetarnas situation och behov av stöd. Resultaten visar på att Fabeges medarbetare i huvudsak mår bra och att stöd och information är mycket uppskattat.

Styrelseåret 2020

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 18 styrelsemöten under året inklusive per capsulam möten.



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

Fabege 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 2020 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. Bolagets verkställande direktör och koncernledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierat 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. Fabeges 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 Fabege sin årliga ”Communication on progress” till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporten presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 100–133.

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 Fabege:

- 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

Fabeges 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 bolagets revisorer. Bolagets 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 2020 gjordes en särskild genomgång och översyn av ett urval av bolagets kritiska processer. Bolaget genomförde också, som komplement till den externa revisionen under 2020, 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 verksamhetsan-

svariga 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. Bolagets operativa rapportering står under ständig utveckling och förbättring i såväl innehåll som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsansvariga.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

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 informationsgivningen till marknaden är ett löpande arbete som alltid pågår.

Under året har dialogen med kunderna förstärkts genom löpande kontakter.

I november genomfördes också en medarbetarenkät med ett väsentligt bättre resultat än föregående år och detta trots de utmaningar som pandemin orsakat. Efter sommaren 2020 lanserades ett nytt intranät baserat på ny teknik för ökad systemintegration och tillgänglighet.

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 bolagets BI-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 bolagets kritiska processer.

Revisionsutskottet tar regelbundet del av de externa revisorernas granskning av bolagets redovisning och interna kontroll. Bolagets 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 i sig och 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 2020 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 Fabege 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

**Stefan Dahlbo**

VD och Koncernchef

Född: 1959

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

Externa uppdrag

Styrelseledamot Nordstjärnan 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 Hagström Qviberg AB, tf VD HQ AB jun-dec 2010

Utbildning

Civilekonom

Aktieinnehav

Privat och via bolag 25 500**

**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, ekonomichefs-befattningar i flera fastighetsbolag, bland annat Granit&Beton samt Oskarsborg.

Utbildning

Civilekonom

Aktieinnehav

39 280**

**Anders Borggren***

Chef Teknisk drift

Född: 1958

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.

Externa uppdrag

Styrelseledamot Accessy Intressenter AB och Urban Services AB.

Tidigare anställningar

Chef för bland annat fastighetsförvaltning på ISS Facility Services AB, VD Arctella AB, Projektledare Kungsfiskaren AB, Entreprenaderingen Skanska.

Utbildning

Civilingenjör

Aktieinnehav

9 645**

**Klaus Hansen Vikström***

Vice VD, Affärsutvecklingschef (extern)

Född: 1953

Anställd 2006 och i nuvarande befattning sedan 2014.

Externa uppdrag

Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar

Chef för Stockholms Modecenter, VD och grundare av Brubaker AS.

Utbildning

Marknadsekonom (Diploma in Specialized Business Studies)

Aktieinnehav

2 105**

**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**

**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**

* Lämnar Fabege under 2021 på egen begäran.

** Aktieinnehav per 2021-02-20.

Koncernledning utökades 2021-01-01 med Charlotte Liliegren, chef för stads- och fastighetsutveckling, Gunilla Cornell, HR-chef samt Elisabet Olin, kommunikationschef.

Styrelse och revisorer



Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017.

Född: 1951

Övriga uppdrag

Styrelseordförande i A Hedin Bil AB, Arenabolaget i Solna AB och Buildroid AB. Styrelseledamot i Anders Hedin Invest AB, Consensus Asset Management AB, Profi Förvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB.

Utbildning

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

Aktieinnehav

Privat och via bolag 30 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende gentemot större aktieägare

Ja

Arvode, tkr

670

Närvaro styrelsemöten

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

4 (5) Medlem sedan april 2020

Närvaro ersättningsutskott

4 (4)



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016.

Född: 1961

Övriga uppdrag

Styrelseordförande i GU Ventures AB, RO Gruppen Förvaltning AB och Inhouse Tech Göteborg AB. Styrelseledamot i Jernhusen 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

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

5 (5)

Närvaro ersättningsutskott

Ej medlem



Emma Henriksson

Styrelseledamot sedan 2020.

Född: 1975

Övriga uppdrag

Styrelseledamot Fastighetsägarna Sverige.

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

11 (11) tillträde vid årsstämman 2020

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

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

5 (5)

Närvaro ersättningsutskott

Ej medlem

**Per-Ingemar Persson**

Styrelseledamot sedan 2018.
Född: 1956

Övriga uppdrag

Styrelseordförande i Northern Environmental, Water Solutions och ELU Konsult AB. Styrelseledamot i Wihlborgs Fastighets AB och Veidekke ASA.

Utbildning

Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.

Aktieinnehav

2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende gentemot större aktieägare

Ja

Arvode, tkr

280

Närvaro styrelsemöten

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott

4 (4)

**Mats Qviberg**

Vice ordförande sedan 2012 och styrelseledamot sedan 2001.
Född: 1953

Övriga uppdrag

Styrelseordförande i Bilja 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

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott

4 (4)

**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 SJ AB.

FÖRÄNDRINGAR I STYRELSEN 2020**Eva Eriksson**

Styrelseledamot fram till och med årsstämman som hölls den 2 april 2020.

Närvaro styrelsemöten

7 (7)

Närvaro revisionsutskott

1 (1)

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 1 mars 2021

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Emma Henriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Vice Ordförande

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 1 mars 2021
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 2020-01-01 - 2020-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 92-96. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 43-81 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 2020 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 2020 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 92-96. 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de 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

Fabeges redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2020 är upptaget till 76 648 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 48-57 samt not 4 och 15 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

Fabeges har under 2020 investerat 1 854 Mkr i ny-, till- och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgäst Anpassningar 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 48–57 och not 15 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 48–57 samt not 4, 14 och 28 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

Den andra informationen består av ersättningsrapporten och annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna som inte omfattar årsredovisningen, hållbarhetsredovisningen eller bolagsstyrningsrapporten. 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 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 92-96 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. Upplýsningar 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 2020-04-02 och har varit bolagets revisor sedan 2002-04-04.

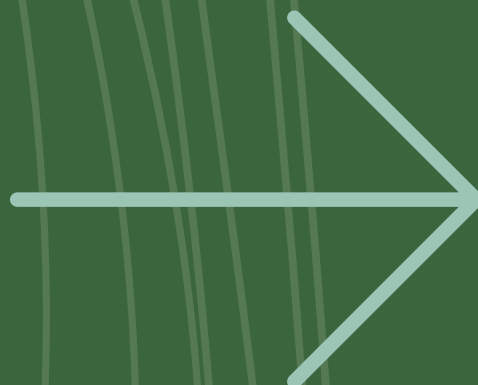
Stockholm den 1 mars 2021
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Innehållsförteckning

Livskraftiga städer och samhällen	101
Vår väg framåt för den hållbara staden	102
Hållbarhetsmål	104
Stadsdelar	106
Fastigheter	108
Medarbetare	114
Leverantörskedja	118
Finansiering	122
Kunder	124
Affärsetik och moral	125
Task Force on Climate-related	
Financial Disclosures (TCFD)	126
Om redovisningen	128
GRI-index	130
Revisorns rapport över översiktlig granskning	133

**Vår ambition stannar inte vid att utveckla hållbara stadsdelar, fastigheter och lokaler. Vi ska bidra till ett hållbart Stockholm. Vi arbetar med ett helhetsperspektiv för att stärka våra stadsdelar som upplevelsebase-
rade mötesplatser, där bekvämlighet och trivsel får ett stort utrymme. Nu behövs nya sätt att möta den ökande efterfrågan på livskvalitet med så små klimatavtryck som möjligt.**



Hållbarhets- rapport

Livskraftiga städer och samhällen

Vi vet vad som krävs för att lyckas i ett stadsutvecklingsprojekt och vi har förutsättningarna för att göra det. Vår hållbarhetsstrategi är integrerad i vår affärsidé, affärsmodell och företagskultur.

För oss betyder det att vi inte bygger hus i första hand, utan vi skapar förutsättningar för människor och företag att prestera. Fabeges ekonomiska, miljömässiga och sociala ansvar utgår ifrån FNs globala hållbarhetsmål och det globala klimatavtalet från Paris. Varje dag bidrar vår organisation, i stort och smått, till att Stockholmsregionen blir en mer hållbar plats.

Vi arbetar för att främja livskvaliteten i våra stadsdelar. Upplevelser, servicetjänster, lärande, kultur, jämlikhet och god hälsa är viktiga beståndsdelar i vårt arbete. Vi jobbar

aktivt för en hållbar stadsutveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att tillgodose sina. Vi strävar också efter att hantera de utmaningar som är av särskild betydelse för vår bransch: trygga stadsrum för alla människor, jämlika byggarbetsplatser, uppfylla klimatmål samt att minska korruption och öka efterlevnaden av mänskliga rättigheter.

FN:s agenda

Agenda 2030 och vår roll i det större sammanhanget

FN:s Agenda 2030 är vägledande i arbetet för att världens utveckling ska vara långsiktigt hållbar. Genom en kraftsamling kring de 17 globala målen ska världens länder till år 2030 ha utrotat fattigdom och hunger, förverkligat mänskliga rättigheter för alla, uppnått jämställdhet och skapat ett varaktigt skydd för vår planet och våra naturresurser. Här har näringslivet en viktig roll att spela, och den snabbt växande medvetenheten om att omställning i resursutnyttjandet måste ske, ställer höga krav på bygg- och fastighetssektorn.

Under året har Fabege därför tagit ett omtag kring arbetet med de Globala målen. Vi ser att det finns starka synergier mellan målen. Därför har vi satt ett ännu större fokus på de områden där de väsentligaste utmaningarna för vår verksamhet finns, nämligen mål **3, 7, 9, 10, 11** och **12**.

Vårt ambitiösa hållbarhetsarbete har lett fram till att många av de globala målen numera är hygienfaktorer i vår verksamhet. Det gäller framförallt när det kommer till exempel jämställdhet mål 5. Dessa frågor är sedan länge 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 en inverkan på samtliga 17 hållbarhetsmål. Vi står därför ödmjuka inför att det krävs ett stort och fokuserat arbete inom de områden där vi har störst möjligheter att bidra till en hållbar utveckling.

Vår väg framåt för den hållbara staden

Tack vare att vi är en stor ägare på våra delmarknader, både kan och tar vi, ett betydande ansvar för helheten och bidrar till att Stockholm blir en mer klimatsmart plats. Vi vill samtidigt medverka till att öka trivsel och trygghet i gatumiljön. Gärna genom att tillföra intressanta och oväntade inslag i vardagen som skapar liv mellan husen. Genom grön finansiering skapar vi hållbara byggnader, miljöer och en långsiktigt hälsosam och god stad för dem som vistas här. Vi tar en aktiv roll och ser till hela området. Hela tiden.

Exempel på Fabeges mål

Stadsdelar

- Hållbarhetsprogram för varje stadsdels projekt
- Underlätta aktiviteter för hälsosam livsstil

Läs mer på sidorna 106-107.



Fastigheter

- Klimatneutral förvaltning (Scope 1 & 2) samt halvering av indirekta utsläpp (Scope 3) till 2030
- Certifiera 100% enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good eller BREEAM-SE, nivå Excellent

Läs mer på sidorna 108-111.



Medarbetare

- Förtroendeindex över 85 %
- Låg sjukfrånvaro

Läs mer på sidorna 114-117.



Aktiviteter 2020

- Arenastaden certifierades enligt Citylab – utvärdering av stadsdelens hållbarhet
- Invigning av pep park Street Gallery - konstutställning i gatumiljö i Solna Business Park

Läs mer på sidorna 106-107.

- Fastställt Science Based Targets
- Två fastigheter certifierades enligt BREEAM In-Use Excellent

Läs mer på sidan 110.

- Individuell utvecklingsplan
- Utrustning för hemmakontor
- Friskvårdssatsningar
- Aktiv kommunikationsplan

Läs mer på sidorna 114-116.



Leverantörs- kedja

- Granskning av samtliga strategiska leverantörer

Läs mer på sidorna 118-120.



- Utfört en fullständig granskning av 18 strategiska leverantörer

Läs mer på sidorna 105, 118-120.

Finansiering

- 100% grön finansiering till 2020

Läs mer på sidorna 122-123.



- Ökat andelen grön finansiering till 100%
- Utrett betydelsen av den nya Taxonomin och EU:s-standard för gröna obligationer

Läs mer på sidorna 122-123.

Kunder

- 100% av hyresavtalen ska vara gröna

- NKI på minst 80

Läs mer på sidorna 105, 124.



- Kundmöten om gröna hyresavtal
- Uppföljning och utvärdering av kundenkäter

Läs mer på sidan 124.

Affärsetik och moral

- Årlig utbildning i Fabeges uppförandekod.

- Samtliga ramavtalade leverantörer undertecknar Fabeges uppförandekod för leverantörer

Läs mer på sidorna 105, 125.



- Löpande information och utbildning till medarbetare för att kunna uppmärksamma brott mot uppförandekoden

Läs mer på sidan 125.

Hållbarhetsmål

Stadsdelar	Utfall 2020	Utfall 2019	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Andel förnybar energi, %	96 ¹⁾	91 ¹⁾	100	100 procent energi från förnybara källor.

Fastigheter	Utfall 2020	Utfall 2019	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Energiprestanda totalenergi kWh/kvm Atemp	74	81	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	0,56	0,36		Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp 2030.
Återvinning av avfall	53	49		90 procent återvinning.
Vattenanvändning, liter/kvm Atemp	318	402		Minska vattenanvändningen per kvm/Atemp.
Miljöcertifiering, antal förvaltningsfastigheter	59 ²⁾	59 ²⁾		
Miljöcertifiering, nyproduktion andel av total yta, %	100	100		100 procent av nyproduktion, enligt BREEAM-SE med ambitionen nivå excellent.
Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta, % ³⁾	100	100		Samtliga förvaltningsfastigheter (exklusive framtida förädlingsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM-In-Use med ambitionen nivå very good.
Andel miljöklassade bilar – servicebilar och tjänstebilar, %	96	73	100	100 procent.
Koldioxidutsläpp, ton				Klimatneutral förvaltning (Scope 1 & 2) år 2030. Indirekta utsläpp (Scope 3) ska halveras till år 2030.
Scope 1	22	22		
Scope 2	1 416	1 933		
Scope 3	4 108	561		
Summa	5 546	2 516		
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör	-1 254	-1 726		
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	4 292	790		

Medarbetare	Utfall 2020	Utfall 2019	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	79	74	>80	2023 ska förtroendeindex överstiga 85 procent.
Rekommendera Fabege som arbetsgivare, %	93	87	90	Över 90 procent av medarbetare ska vilka rekommendera Fabege som arbetsgivare.
Låg sjukfrånvaro, %	2,4	2,9	< 3	Bibehålla låg sjukfrånvaro med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar.
Jämställd ledning, % kvinnor	33	33		Jämn fördelning eftersträvas.
Jämställda chefer, % kvinnor	39	45		Jämn fördelning eftersträvas.
Jämställda medarbetare, % kvinnor	37	35		Jämn fördelning eftersträvas.

¹⁾Vår leverantör har inte kunnat leverera 100 procent förnybar energi. Övrig energi har klimatkompenserats.

²⁾Cirka 5 procent utgör registrerade pågående certifieringar.

³⁾Tre fastigheter är under pågående certifiering.

Leverantörskedja	Utfall 2020	Utfall 2019	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Granskning av strategiska leverantörer, %	100	98	100	Samtliga strategiska partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända (motsvarar ca 75 procent av total inköpsvolym).
Finansiering	Utfall 2020	Utfall 2019	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Grön finansiering, %	100	84	100	100 procent grön finansiering.
Kunder	Utfall 2020	Utfall 2019	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Nöjd kund-index	n/a	n/a	80	NKI index ska nå 80. Undersökningen genomförs vart tredje år, senast 2017 med resultatet 78. 2021 ska en ny NKI-undersökning genomföras.
Gröna hyresavtal ¹⁾ , andel nytecknad yta, %	96	94	100	Gröna hyresavtal ska utgöra 100 procent av nytecknad yta.
Gröna hyresavtal, andel total yta, %	73	75	100	Gröna hyresavtal ska utgöra 100 procent av total yta.
Affärsetik och moral	Utfall 2020	Utfall 2019	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Årlig utbildning i Fabeges uppförandekod	✓	✓		Att hålla dialogen kring etiska frågor levande inom hela företaget genom aktiviteter och forum.

¹⁾ Uthyrningsbar yta ovan mark exklusive bostäder.



Vår syn på hållbar stadsutveckling:

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

Fabege har stora möjligheter att bidra till en hållbar stadsutveckling. Med tydliga mål arbetar vi varje dag för att göra staden bättre för alla dess invånare.

Fabege vill, kan och ska vara en drivande kraft i utvecklingen av en hållbar stad. Tack vare vårt geografiskt koncentrerade fastighetsbestånd har vi goda möjligheter att påverka hela stadsdelar. Genom långsiktig planering och goda relationer med kunder, kommuner och entreprenörer är vi aktivt med och utvecklar staden.

En inkluderande stad

Grunden för en levande stadsdel som växer och utvecklas är att den är heterogen och att den välkomnar alla som bor, arbetar eller är på besök i området. Den ska vara attraktiv, tillgänglig och trivsamt. Som stadsutvecklare ser vi till allt från pulsen i området med restauranger och serviceutbud, till att det ska kännas tryggt att röra sig på platsen. Det ska också vara enkelt att välja hållbara resealternativ. 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

Hälsa i den hållbara staden

Fabege vill bidra till att skapa de bästa förutsättningarna för alla som vistas i våra stadsdelar att leva hälsosamma liv. Vi utformar därför våra stadsdelar för att uppmuntra till ökad aktivitet och rörelse genom att exempelvis främja cykling och planera för gångvägar. Dessa initiativ bidrar till en förbättrad folkhälsa och ett mer attraktivt stadsrum med mindre trafik. Pandemin har även bidragit till att sätta ljus på den psykosociala hälsan som blivit ett allt mer prioriterat område för Fabege.

Vi lever i ett samhälle och en tid med ökad polarisering och växande klyftor. Vi arbetar aktivt för att främja mångfalden i våra områden och vill bidra till att utveckla inkluderande gatumiljöer. Ett exempel är konceptet Pep Park som både ger tillfällen för nya möten och uppmuntrar till spontan rörelse i vardagen. Aktivitetsparkerna är anpassade för alla åldrar och utvecklas i samarbete mellan Fabege, Generation Pep och Solna stad. Under året öppnades den andra Pep Parken. Denna gång i Arenastaden.

Kulturlivet mellan husen

Våra hyresgäster efterfrågar puls och variation med oväntade inslag i stadsdelen. I vår nya satsning "Livet mellan husen" är tanken att tillföra nya kvaliteter till gatulivet i våra områden genom offentlig konst och kultur. Varierande och oväntade inslag i stadsdelarna ska skapas av både etablerade konstnärer och lokala skolelever. Ett exempel är konstutställningen Street Gallery i Solna Business Park där lovande konstnärer har möjlighet att visa upp sina verk i gatumiljön. I Arenastaden syns även en muralmålning av konstnären Elina Metso och verk av högstadiel elever från Ulriksdals-skolan, som ligger i närområdet.

Innovationer i den smarta staden

En viktig del av vårt hållbarhetsarbete är att nyttja innovativa lösningar för att göra livet bättre och lättare för framförallt våra kunder som vistas i våra stadsdelar. Med hjälp av uppkopplade byggnader kan vi minska energiförbrukningen i fastigheterna. Därigenom kan vi också styra dem på ett mer effektivt och behovsanpassat sätt. Det hjälper oss att se till hälsa och välbefinnande i våra lokaler och fastigheter. Tack vare digitala lösningar kan vi också förstärka den fysiska säkerheten i våra områden. Bland annat genom ökad kontroll av in- och utpasseringar i byggnader och på byggarbetsplatser. Under året har vi som ett led i att öka tryggheten på våra platser satt upp en egen larmhantering. Larmcentralen i Arenastaden har bemanning dygnet runt och kan snabbt följa upp larm om till exempel driftstörningar, inbrott eller brand i hela fastighetsbeståndet. Vi har även infört kameraövervakning på vissa utsatta platser, som till exempel garage.

Medvetet resande

För att klara 1,5-gradersmålet som beslutades vid klimatmötet i Paris 2015 bör samhället halvera utsläppen av växthusgaser vart tionde år, motsvarande en minskning av utsläppen om minst sju procent per år. Fastighetsbranschen har stor potential att påverka resandet mellan arbete och boende. Vi vill därför vara med och driva utvecklingen mot än mer hållbart resande i våra stadsdelar.



Projekt CERO

I syfte att minska klimatavtrycken vid resor till och från våra fastigheter har vi ett samarbete med docent Markus Robèrt som utvecklat processverktyget CERO. Många av de stora företag som flyttat in i våra stadsdelar har också valt att arbeta med CERO. En omfattande resvaneundersökning som har genomförts bland medarbetare i Arenastaden visar att 52 procent reser med kollektivtrafik till och från sina arbetsplatser och att ytterligare 20 procent cyklar eller promenerar. Det är det högsta uppmätta värdet av hållbart resande i de tio stadsdelar som hittills analyserats av CERO. Tillsammans med företagen i Arenastaden samt kommunen, SL och MTR, som driver tunnelbane- och pendeltågstrafiken i Stockholm, tar vi fram en handlingsplan för att ytterligare öka andelen hållbart resande. Exempel på planerade åtgärder är förbättrade cykelvägar, fler kollektivtrafikförbindelser, flexibla arbetsformer samt breddat utbud av delningstjänster för bilar, elmopeder och elcyklar samt fortsatt utbyggnad av laddplatser för elfordon.

Transporter i stadsdelarna

För att underlätta för våra kunders medarbetare att resa mer hållbart installerar vi kontinuerligt laddplatser för elbilar i både fastigheter och gatumiljöer. Hela Fabeges serviceflotta utgörs av elbilar. I Arenastaden deltar vi genom vårt delägda

bolag Urban Services i projektet Last Mile Logistics tillsammans med Ragn-Sells, Catena och Servistik med syfte att fossilfritt och tyst samtransportera varor och avfall in i och ut ur stadsdelen. Centralt för initiativet är att skapa en samlastningscentral, där alla transportörer 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.

Styrning

Hållbarhetschefen som rapporterar till koncernledningen ansvarar strategiskt för stadsdelarnas hållbarhetsprogram. Affärsutveckling och fastighetsutvecklarna är operativt ansvariga. Fabege använder programmet Citylab Action för utveckling av hållbarhetsprogram för stadsdelarna. Citylab Action har som främsta syfte att stödja stadsutvecklingsprojekt i att formulera hållbarhetsmål och att säkerställa att dessa realiserar i stadsbyggnadsprocessen. För att kvalitetssäkra våra stadsutvecklingsprojekt arbetar vi med miljöcertifieringssystemet BREEAM som omfattar byggnaderna men även deras sociala och miljömässiga påverkan på omgivningen. Vid utgången av 2020 var 82 procent av vår totala yta miljöcertifierad.



Från planläggning till uthyrning:

Fabège tar ansvar i hela processen

En traditionell stadsutvecklingsmodell inkluderar kommuner, byggbolag och fastighetsbolag som tar varsin del i processen. På Fabège arbetar vi för att komma in långt tidigare i planeringen. Vi tar ansvar under hela processen och sätter ambitionsnivån högt – tillsammans med kommunerna. Genom partnerskap med kommuner och byggbolag ser vi till att de gemensamma visionerna blir verklighet.

Stadsplanering
KOMMUN/FABEGE

Byggprocess
FABEGE/BYGGBOLAG

Förvaltning
FABEGE



Framtidssäkrade fastigheter

Fabege vill bidra till att uppnå utsläppsmålen i Parisavtalet, och det ska vi göra genom tydliga mål och omsorgsfulla prioriteringar. Vi har sett att minskad energiförbrukning och klimatpåverkan följer med långsiktiga satsningar i vår dagliga verksamhet. Vi arbetar därför aktivt med våra fastigheter gällande allt från digitalisering och hälsa till certifieringar och material.

Vårt övergripande mål är en klimatneutral förvaltning till 2030 (Scope 1 & 2). För att nå dit krävs ett noggrant arbete för att skapa väl balanserade fastigheter som möter miljökrav och främjar människans långsiktiga behov. Fabege jobbar systematiskt och målinriktat med att minska negativ miljö- och klimatpåverkan under byggnadernas hela livscykel, från planering, projektering och byggskede via förvaltning, ombyggnad och rivning.

Med viljan att ställa om verksamheten för att bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet anslöt sig Fabege under förra året till Science Based Targets Initiative (SBTi). Initiativet är ett samarbete mellan Carbon Disclosure Project (CDP), FN:s Global Compact (UNGC), the World Resource Initiative (WRI) och Världsnaturfonden (WWF). Initiativet ger stöd åt företag över hela världen att sätta klimatmål som går i linje med Parisavtalet. Därigenom blir det också enklare för verksamheter att mäta sin klimatpåverkan i relation till den globala koldioxidbudgeten istället för en godtycklig sänkning eller minskning. Vi har under året inom ramen för initiativet arbetat fram ett klimatmål med utgångspunkt i SBTi:s riktlinjer. Vi har framförallt undersökt vår möjlighet att mäta och minska våra indirekta koldioxidutsläpp som uppstår i olika faser under byggproduktionen, så kallade Scope 3. Målet är godkänt av SBTi.

Vi är ödmjuka inför det arbete som ligger framför oss och branschen som helhet, men ser samtidigt på omställningen mot ett långsiktigt hållbart och lönsamt näringsliv som en stor möjlighet. Enligt klimatforskningen är 1,5-gradersmålet ett måste för att dämpa klimatförändringens värsta effekter. Enligt Naturvårdsverket står också bostäder och lokaler för uppskattningsvis mer än en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. Därför är en minskad klimatbelastning och energianvändning två av våra viktigaste övergripande hållbarhetsfrågor.

Nya insikter för rätt färdriktning

Under året har vi genomfört en intressentdialog och en väsentlighetsanalys för att få en bättre förståelse för vilka hållbarhetsmål som våra intressentgrupper anser är mest betydelsefulla i utvecklingen av den framtida verksamheten. Med hjälp av SEI (Stockholm Environment Institute) har vi även gjort en värdering av målen för att se var vi har bäst möjligheter att påverka framstegen genom vår nuvarande strategi. Därigenom har vi också fått bekräftat att vi har gjort rätt prioriteringar inom många områden, men även kommit fram till nya insikter.

Vi bedömer att vi har störst möjligheter att bidra till en minskad klimatpåverkan och en hållbar utveckling genom att dagligen se till följande mål:

- Hållbar konsumtion och produktion
- Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Hållbara städer och samhällen
- Hälsa och välbefinnande
- Hållbar energi för alla
- Minskad ojämlikhet

Fokus på innovationer, hälsa och hantering av ökade klimatlaster

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 hela tiden säkerställa att vår affärsmodell är robust och att vi är rätt positionerade inför de utmaningar och möjligheter som är en konsekvens av samhällsomställningen. En viktig roll i arbetet är innovationer och digitala lösningar. De hjälper oss att anpassa verksamheten inför ökade klimatlaster, men även att se till mänskliga behov som psykosocial hälsa och välbefinnande i våra fastigheter och stadsdelar. Det senare har hamnat i fokus till följd av pandemin. Vi ser också större välmående hos individen som en viktig framtidsfråga i ett samhälle som allt mer präglas av växande klyftor och ökad polarisering.

Med sikte på klimatneutral förvaltning

För att vi ska lyckas nå vårt övergripande mål med en klimatneutral förvaltning 2030 behöver vi ha kontroll över alla utsläpp som är kopplade till verksamheten. Det kräver också att vi ska minimera Fabeges negativa klimat- och miljöpåverkan i största möjliga utsträckning med alla tillgängliga medel. Ett delmål på vägen är att vi varje år avser att investera i solceller om minst 320 MWh i nya och befintliga fastigheter. Idag är solceller en naturlig komponent i planerandet av Fabeges nya fastigheter. År 2030 ska våra solceller producera 2,5 kWh/kvadratmeter uppvärmd yta, så kallad Atemp enligt Boverkets definition. Vårt mål på nyproduktion är det dubbla, 5,0 kWh/kvm och år.

Sedan 2002 har Fabeges koldioxidutsläpp (Scope 1 & 2) minskat med ca 98 procent från ca 40 000 till ca 800 ton inklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören.

EPRA Sustainability Best Practice Performance Measures^{1) 2)}

Impact Category	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		Absolute measures (Abs)		Like-for-like (Lfl.)		Change, %
					2020	2019	2020	2019	
ENERGY	Elec-Abs, Elec-Lfl	MWh	Electricity	for landlord shared services	23 608	32 544	23 193	25 297	-8,3%
				(sub)metered exclusively to tenants	18 683	22 996	18 681	19 147	-2,4%
				Total landlord-obtained electricity	42 291	55 540	41 874	44 443	-5,8%
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
				No. of applicable properties					
	DH&C-Abs, DH&C-Lfl	MWh	District heating & cooling	Electricity disclosure coverage	61	65	58		
				%					
				Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	
				for landlord shared services	60 047	68 825	58 489	64 081	-8,7%
				(sub)metered exclusively to tenants	6 667	7 506	6 608	8 190	19,3%
	Energy_int	MWh/m²/year	Energy intensity	Total landlord-obtained heating & cooling	66 714	76 331	65 097	72 271	-9,9%
				% from renewable sources	93	91			
				Heating & cooling disclosure coverage	61	65	58	58	
				%					
				Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	
GHG EMISSIONS	GHG-Int				0,074	0,081	0,075	0,082	
				Total Scope 1	22	22 ³⁾			
				Total Scope 2	1416	1933			-27%
				Total Scope 3	639	561			
				No. of applicable properties					
				GHG disclosure coverage	80	78			
				%					
WATER	Water-Abs, Water-Lfl	m³	Water	Proportion of GHG estimated	0%	0%		0%	
				(Scope 1 + Scope 2) / m²	1,0	1,6 ⁴⁾			-38%
				Total water consumption	357 910	505 260	354 478	460 896	-30,0%
				No. of applicable properties					
				Water disclosure coverage	61	65	58	58	
WASTE	Waste-Abs ⁵⁾	Tonne		%					
				Proportion of water estimated	0	0	0	0	
				Water Intensity	0,318	0,402	0,325	0,422	
				Total hazardous	31	40			-22,5%
				Total non-hazardous	2 964	4 063			-27,0%
				Recycled	1 590	2 023			-21,40%
				Incineration	1 396	2 073			-32,66%
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	%	Mandatory (Energy Performance Certificates)	Landfill	8	7			14%
				No. of applicable properties					
				Waste disclosure coverage	59	60			
				%					
				Proportion of water estimated	0	0	0	0	
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	%	Mandatory (Energy Performance Certificates)	% of portfolio certified by floor area	81	n/a			
				% of portfolio certified by number of properties	79	n/a			

¹⁾ Mer information finns på fabege.se/EPRA.

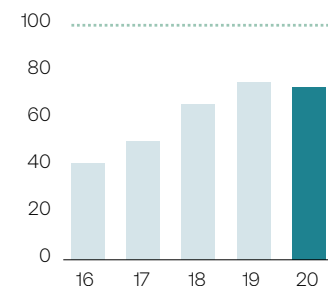
²⁾ Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, därför används engelska definitioner i tabellen.

³⁾ Utgår från köldmedia 2019.

⁴⁾ I Årsredovisning 2019 avrundades 1,6 till 2.

⁵⁾ Avfall från drift av fastigheterna (hyresgäster och Fabege exklusive byggavfall).

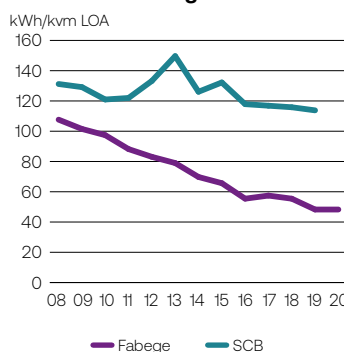
Andelen gröna hyresavtal av total yta, %



.... Mål: 100%

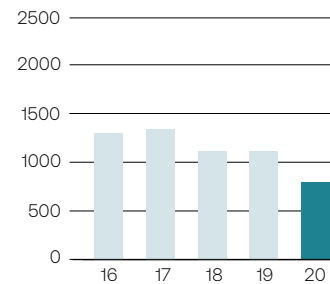
Målet är att gröna hyresavtal ska utgöra 100 procent av total yta.

Värmeanvändning i lokaler



Fabeges systematiska arbete med driftoptimering har över tid reducerat värmeanvändningen drastiskt. Fabeges värmeanvändning 2020 var i genomsnitt 49 kWh/kvm LOA och 44 kWh/kvm Atemp (44). SCBs-värde för 2020 ännu ej tillgängligt.

Koldioxidutsläpp, ton



Fabeges utsläpp (Scope 1 & 2) har minskat med 98 % sedan 2002.

Våra goda resultat i att minska utsläppsnivåerna har vi lyckats nå genom systematisk energioptimering med konvertering till fjärrvärme och byte från egna kylmaskiner till fjärrkyla. Vi har också kunnat effektivisera våra energilösningar genom återvinning av kyla, förbättrad värmeåtervinning och klimatskåtsåtgärder. Även ett förändrat fastighetsbestånd har bidragit till framstegen. Tack vare att vi har bytt ut våra servicebilar till elbilar har vi noll utsläpp per år. Vår förmånsbilspolicy premierar miljöbilar och servicebilflottan utgörs idag till 100 procent av elbilar.

Energieffektivisering i verksamheten

Fabeges energistrategi tar ett helhetsgrepp kring energifrågan för både våra fastigheter, stadsdelar och projekt. Högst ställda miljökrav vid inköp av energi och behovsanpassning 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. På byggnads- och bolagsnivå sker även en omfattande kontroll via ett energiuppföljningssystem som läser in och bearbetar alla uppmätta förbrukningsvärden. Stor vikt läggs även vid att vi i vårt dagliga arbete kontinuerligt ska driva energieffektiviseringen framåt. Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg använder vi enbart fjärrvärme märkt "Bra Miljöval" och till Stockholms innerstad köper vi klimatneutral fjärrvärme. Vi samarbetar också med hyresgästerna kring att minska deras energianvändning. I första hand genom att öka antalet gröna hyresavtal. Målet är att gröna hyresavtal ska utgöra 100 procent av den totala uthyrningsytan ovan mark.

Redovisning av utsläpp

Fabeges redovisar utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet. De direkta utsläppen, Scope 1, består av utsläpp från resor i företags fordon och köldmedieläckage. Dessa utsläpp är relativt begränsade i jämförelse med indirekta utsläpp från inköpt energi, Scope 2, som utgör störst del av de utsläpp Fabeges redovisar idag.

Stora indirekta utsläpp, Scope 3, skapas emellertid i nyproduktion och renoveringar av byggnader genom exempelvis livscykelutsläpp från material samt genom avfallshantering och transporter. Fabeges har under året gjort ett omfattande arbete för att utreda hur vi kan få en mer fullständig redovisning av dessa utsläpp som vi vet är betydande. Vårt arbete har bland annat handlat om att ta reda på var någonstans i produktionskedjan utsläppen uppstår och hur vi bäst kan mäta och följa upp dem. Vi har även undersökt hur vi genom avtal kan styra ansvariga i byggproduktionen till att utveckla interna system för inrapportering av koldioxidutsläpp. Fabeges har under året fått klimatmålen godkända av initiativet Science Based Target.

Medvetna materialval

Miljöanpassade byggnader behöver miljömässigt hållbara byggmaterial, vilket också innefattar att materialen tillverkas och transporteras på ett långsiktigt hållbart sätt. Vi har ett starkt fokus på materialfrågan och den hanteras inom ramen för vår leverantörsgrensning. Även om Fabeges inte har rådighet över de indirekta utsläppen så kan vi påverka genom materialvalet i våra inköp. Vi strävar efter att vara en tydlig beställare och har som mål att klimatdeklarerade och

miljösäkra material ska vara en självklar del i det dagliga arbetet. Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljösäkra i enlighet med Byggsvarubedomningen. Genom att redan från början använda rätt material och rätt metod, och dessutom ta vara på material som kan återanvändas skapar vi en minskad miljöpåverkan på både kort och lång sikt.

Cirkulära materialflöden

Stora mängder byggprodukter och inredningsmaterial slängs idag i onödan. En viktig del i vår strävan efter att göra genomtänkta materialval handlar om att skapa goda möjligheter för demonterbarhet, återbruk och återvinning – så kallade cirkulära materialflöden. Genom att redan från början använda rätt material och monteringsmetoder samt att ta vara på material från våra ombyggnationer kan vi bidra till minskad miljöpåverkan på både kort och lång sikt. Under året har vi återbruksinventerat majoriteten av våra tomställda fastigheter liksom byggnader som ska utrymmas. I utvecklingsplanerna för Haga Norra har vi även dragit igång flera storskaliga projekt för att arbeta med återbrukat tegel. Tillsammans med flera stora byggbolag har vi även inlett ett forskningsprojekt för att se hur vi kan bli bättre på att återbruka stommar och bjälklag. Fabeges målsättning är att öka återbruket genom att alltid göra återbruksinventeringar inför hyresgäst Anpassningar och i samband med projektutveckling.

Certifieringar*

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	45	638 440	62
BREEAM-SE	9	250 422	25
Breeam Bespoke	1	7 460	1
Green building	1	6 164	1
Miljöbyggnad	3	109 508	11
Totalt miljöcertifierade fastigheter	59	1 011 994	100

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

Fabeges 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.

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

Fabege strävar efter att öka återvinningsgraden och minimera det avfall som går till deponi och förbränning. Byggnadsavfall hanteras av respektive entreprenör och under året har vi skärpt våra avtal ytterligare gällande inrapportering av avfallsstatistiken. Därmed kan vi lättare följa upp avfallshantering i byggprojekten och förbättra vår resurshantering. Vi ställer sedan tidigare specificerade krav på avfallssortering i alla våra avtal. För de fastigheter som är certifierade enligt BREEAM gäller dessutom särskilda regler för till exempel återvinning och avfallshantering. En utvecklad digitalisering är avgörande för att kunna spåra och standardisera, benämna och följa upp byggelement och produkter i byggprocessen, och den enorma mängden information som ska hanteras kräver utvecklade systemstöd och implementerad arbetsmetodik och processer. Beräkningsgrund för avfall från befintliga förvaldade fastigheter utgörs av uppgifter från bolagets huvudentreprenör för avfall och rapporteras på mängd, typ och vikt. Avser avfall från drift av fastigheterna (hyresgäster och Fabege exklusive byggavfall). I dagsläget får vi statistik från cirka 62 procent av våra hyresgäster. Att vi inte får från alla beror på att hyresgäster har möjlighet att välja andra avfallsentreprenörer för verksamhetsavfall än den som Fabege rekommenderar. Vi strävar emellertid hela tiden efter att i samverkan med kunder och leverantörer minska mängden avfall genom en god resurshushållning, som till exempel att alla kunder uppmuntras att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

Miljöcertifiering av hela beståndet

Tack vare ett systematiskt arbete med miljöcertifieringar har Fabege kunnat certifiera samtliga förvaltningsfastigheter om drygt en miljon kvadratmeter. Det motsvarar 81 procent av den totala fastighetsytan, vilket betyder att vi under året ytterligare närmat oss vår målsättning att certifiera 100 procent av vår totala yta. De återstående kvadratmetrarna finns i projektfastigheter som kommer att certifieras i takt med att förädlingen av byggnaderna slutförs. Miljöcertifiering av en fastighet ställer bland annat krav på energianvändning och effektiv installationsteknik, vilket bidrar till lägre driftskostnader. Certifierade fastigheter stödjer också våra kunders eget hållbarhetsarbete och är i dagsläget ett krav från många företag. Miljöcertifiering är utöver det en förutsättning för grön finansiering som innebär bättre villkor vid belåning. Under året har vi lyckats nå vår målsättning genom att 100 procent av bolagets finansiering är grön (Läs mer om grön finansiering på sidan 98-99). Värderingen av fastigheten påverkas också positivt av certifieringen vilket ökar intresset från investerare. Sammantaget bidrar en miljöcertifiering till både ökad attraktionskraft och lägre kostnader, vilket skapar värde för hela verksamheten. BREEAM In-Use används för befintliga byggnader med ambitionen att nå nivån Very Good. All nyproduktion miljöcertifieras enligt BREEAM-SE med målsättningen nivå Excellent. BREEAM-SE certifieringen bidrar även till Fabeges mål att öka biodiversiteten vid projektutveckling då detta är en av indikatorerna som bedöms.

Uppkopplade fastigheter för en hållbar stad

Ny digital teknik öppnar dörrar till nya sätt att leva och innebär att funktioner automatiseras, innovativa tjänster skapas och att våra beteenden förändras. Genom att arbeta med digitala lösningar kan vi få tillgång till data i realtid och därmed optimera exempelvis energianvändningen. Utöver det skapar uppkopplade byggnader en möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler med fokus på människan. Med hjälp av digitala lösningar och appar kan vi visualisera inneklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan också lättare förstå hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förstärka säkerheten i husen och därigenom sköta förvaltningen mer proaktivt. Vi har de senaste åren kopplat upp alla våra fastigheter till ett digitalt fibernätverk. Tack vare det kan vi integrera fastigheterna med den smarta staden och bidra till ett mer hållbart och effektivt resursanvändande.

Hälsa i husen

Pandemin har bidragit till att sätta än mer ljus på frågor om både fysisk och psykosocial hälsa. Vi har sedan länge kunnat se hur en hälsosam och hållbar arbetsmiljö inte bara handlar om den fysiska omgivningen med belysning, ljud, ventilation och inredning. Minst lika viktiga är de psykosociala faktorerna. När dessa krav uppnås skapas bättre förutsättningar för att medarbetarna ska må bra och prestera väl. Vårt bidrag handlar till stor del om att göra det lätt för kunderna att göra rätt. Genom att till exempel placera attraktiva trapphus framför hissar uppmuntrar vi människor att ta trapporna. Vi tipsar också våra kunder om hur de kan öka rörligheten för medarbetarna på kontoret genom allt från att använda höj- och sänkbara skrivbord till att placera kaffemaskiner på ett sådant sätt så att de bidrar till en högre 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. Fitwel är en certifieringsstandard som skiljer sig från andra genom att den i första hand fokuserar på människans hälsa och välbefinnande i byggnaden. Under året belönades SEB:s kontor i Arenastaden med tre stjärnor enligt Fitwels certifiering. Därmed blev SEB:s kontor, som är utvecklat i nära samarbete med Fabege, det första i Europa att nå högsta möjliga resultat enligt certifieringen, vilket endast fem procent av alla ansökande uppnår.

Styrning

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av verksamheten. Vår vd har det övergripande ansvaret i arbetet med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter. Vi har en bolagsfunktion med ansvar för hållbarhet under ledning av en hållbarhetschef. 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 bedrivs av hållbarhetschefen samt en tvärfunktionell hållbarhetsgrupp. Där harmoniseras arbetet inom bolaget och omfattar områden som miljöpåverkan, socialt ansvar, hållbar fastighets- och stadsutveckling,

hållbar leverantörskedja och compliancefrågor. Ansvaret för genomförandet ligger på linjeorganisationen. Energiarbetet styrs av Fabeges energistrateg, som rapporterar till hållbarhetschefen. Fabeges energistrategi och miljöpolicy ligger till grund för arbetet. Energistrategen stöttar driftcheferna som tillsammans med driftorganisationen har huvudansvaret för energifrågorna i alla byggnader i förvaltning och projektcheferna för de samma inom nyproduktionen.

Våra energieffektiviseringsmål

Fabeges nya energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 överträffade vi målet i den svenska energioverskommelsen om 50 procent effektivare energianvändning 2030 jämfört med 2005. Målsättningen för 2023 om en genomsnittlig energianvändning på 77 kWh/kvm står kvar. Beståndet delas i två delar; nyare fastigheter som fått bygglov efter 2012 som har en målsättning på 50 kWh/kvm och äldre fastigheter som har en målsättning på 85 kWh/kvm. 2020 låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 74 kWh/kvm. 2020 var ett speciellt år med en mild vinter och låg förbrukning till följd av att många kontor inte användes då hyresgäster under pandemin valt att arbeta hemifrån. Energieresultatet är också en konsekvens av det goda och systematiska arbete som kontinuerligt bedrivs i verksamheten och som gör att vi hela tiden blir lite bättre än vad vi var igår.

Vårt vattenförbrukningsmål

Som ett steg i att minska förbrukningen av naturens resurser så har Fabege satt ett mål att varje år minska vattenförbrukningen. Under 2021 kommer ett kvantifierat mål att utvecklas för att på ett effektivt sätt följa upp vårt mål. Att minska vattenförbrukningen innebär även att vi förbereder vår verksamhet på en framtid där grundvattenytan kan sjunka och tillgången på färskvatten minskar.

Beräkning av växthusgasutsläpp

För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till enheten koldioxidekvivalenter (CO₂e). För att beräkna mängden utsläpp använder Fabege omräkningsfaktorer från våra leverantörer. Den redovisade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO₂e till följd av ursprungsmärkt el samt ursprungsmärkt förnybar fjärrvärme och fjärrkyla. Fabege har valt "financial approach". Detta eftersom Fabege som ägare kontrollerar fastighetens energiprestanda och energikällor medan hyresgästerna endast kan påverka konsumtionen. Beräkningen av Fabeges klimatpåverkan (CO₂e) utvecklas hela tiden med fler delar och bättre nyckeltal. Till förra årets beräkning tillkommer bland annat nyproduktion, hyresgäst Anpassningar, köpta och sålda fastigheter samt indirekta utsläpp hos våra energileverantörer. För att underlätta jämförelsen har vi placerat jämförelsebara tal bredvid varandra och nya i egna kategorier.

Utsläpp (ton CO ₂ e)	Utsläppskälla	2020	2019
Scope 1	Totalt	22	22
	Köldmedieläckage	22	22
	Servicebilar	0	0
Scope 2	Totalt	1 416	1 933
	Värme	1 399	1 920
	Kyla	18	13
	Elektricitet	0	0
Scope 3	Totalt	4 108	5 611
	Avfallshantering	65	110
	Leasingbilar och personalens bilar i tjänst	4	6
	Flygresor	11	446
	Pendlingsresor	145	n/a
	Hyresgäst Anpassningar	2 503	n/a
	Fastighetsenergi	639	n/a
Summa		5 546	2 516
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör		-1 254	-1 726
Nettoutsäp efter klimatkompensation		4 292	790



Ett steg närmare klimatneutral förvaltning

Vi har tecknat en avsiktsförklaring med Stockholm Exergi att köpa fjärrvärme med noll- eller minutsutsläpp från deras storskaliga biokolssatsning. Biokol är en välkänd teknik som bygger på kunskapen från gamla kolmilor. Genom samarbetet är vi med och skapar en helt ny klimatpositiv energiförsörjning samtidigt som vi tar ett kliv närmare att kunna erbjuda våra kunder klimatneutrala lokaler. Läs mer på fabege.se/hallbarhet



Vägen till framgång går via motiverade medarbetare

Genom att se och värna om varje 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.

Stark värdegrund

Vår värdegrund SPEAK genomsyrar hela verksamheten och står för nyckelorden Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnähet. Kärnvärdena handlar mer om inspiration än om kontroll, och mer om människan än om systemet. Vi har arbetat kontinuerligt med vår värdegrund i över 15 år och den utvecklas ständigt, även om grunden är densamma. Tillsammans med vår uppförandekod ska värdegrunden vara en utgångspunkt för våra medarbetares agerande.

Vår syn på lika värde

Fabege har en grundsyn om alla människors lika värde och att alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. På Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Eventuella anmälningar kan ske till närmaste chef, HR eller anonymt till vår visselblåstjänst.

Hållbara medarbetare

Människor som mår bra, presterar bra. Fabege har en bred ansats kring den hållbara medarbetaren där vi tar hänsyn till helheten, både ur ett fysiskt och psykosocialt perspektiv. Genom utbildningar och föreläsningar på teman som kost, vila, stresshantering, relationer och fysisk aktivitet, vill vi uppmuntra till långsiktigt hälsosamma individer. Vi erbjuder regelbundet våra medarbetare att göra en hälsoundersökning, som fokuserar både på den fysiska och psykosociala hälsan samt på arbetsmiljön i stort. Våra satsningar finns formulerade i vår hälsopolitik och syftar till att öka medarbetarnas livskvalitet och bidra till hälsovinster, engagemang, glädje och sammanhållning.

Hälsa i vardagen

Vi utformar arbetsmiljön och våra lokaler för att ge förutsättningar till både återhämtning och fysisk aktivitet. På alla våra kontor finns omklädningsrum och alla medarbetare har möjlighet att träna med sina kollegor en gång i veckan på arbetstid. Förutom den fysiska aktiviteten som träningen ger bidrar den även till att svetsa samman medarbetarna som ett lag. Vi arbetar också aktivt för att minska psykosociala risker och arbetsrelaterad stress. En viktig parameter för hälsa och välbefinnande är balansen mellan arbete och fritid, där närmaste chef tillsammans med medarbetaren

för en löpande dialog och säkerställer att arbetsbelastningen möjliggör en aktiv fritid.

Psykosociala arbetsmiljön i fokus

Under året har pandemin bidragit till att vi har haft extra stort fokus på den psykosociala arbetsmiljön. Vi har genomfört fyra undersökningar under perioden för att få en bild av hur medarbetarna hanterar de olika utmaningarna i samband med virusutbrottet. De allra flesta medarbetarna har uppgett att de har mått bra under omständigheterna, att hemarbetet har fungerat och att de fått ett bra stöd från arbetsgivaren. Många har uppgivit att de har uppskattat de snabba insatserna som genomfördes direkt efter att pandemin blev känd. Vi har bland annat varit måna om att hela tiden ge löpande information om händelseutvecklingen.

Säker arbetsmiljö

Vi vill att alla våra medarbetare och de som arbetar åt oss ska ha en säker arbetsmiljö utan risk för att skadas eller bli sjuk på jobbet. Tekniker är den grupp inom företaget som löper störst risk att utsättas för olyckor då de utför arbetsmoment som är mer riskfyllda. Men även vid kontorsarbete kan stress och dålig arbetsställning leda till arbetsskador. 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 exempelvis innefattar riskbedömningar där underlaget består av utförda skyddsronder, avvikelser och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Fabeges anställda kan alltid kontakta närmsta chef eller HR för att uppmärksamma farliga arbetsmoment.

Under 2020 genomförde EWOB (European Women on Boards) sin andra jämställdhetsstudie bland 600 noterade bolag. Fabege utmärkte sig bland de bolag som tillhör topp 20 beträffande jämställd bolagsstyrning i Europa.



Hållbara och motiverade medarbetare skapar en god företagskultur



Det finns tydliga rutiner och utbildningar för medarbetarna gällande säkerhet vid riskfyllda arbetsmoment, som exempelvis höghöjdsarbeten och andra arbetsuppgifter med fallrisk. När dessa arbetsuppgifter utförs ska rekommenderad skyddsutrustning användas. Även inhyrd personal går under samma premisser som Fabeges tekniker.

Fabège har ett ärendehanteringssystem där alla medarbetare kan rapportera faktiska och potentiella incidenter. Incidenterna som rapporteras går igenom av arbetsmiljöansvarig och följs sedan upp av arbetsmiljökommittén. Vid en inträffad incident så genomförs alltid en analys för att undersöka orsaken och hur det kan undvikas i framtiden. Ett omfattande utvärderingsarbete sker kontinuerligt för att förbättra hälsa- och säkerhetsarbetet. Utvärderingar görs där risker och svagheter i rapporteringssystemet identifieras och hanteras. Arbetsmiljöskador rapporteras till Arbetsmiljöverket.

En attraktiv arbetsgivare

Vi vill vara det självklara valet för duktiga, drivna och engagerade personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar därför hela tiden för att stärka vårt varumärke som arbetsgivare och har som målsättning att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser. Genom samarbetet med företaget Great Place to Work utvecklar och utvärderar vi Fabeges arbetsplatskultur. Under 2020 genomförde vi Great Place to Works medarbetarundersökning för tredje gången för att mäta hur vi uppfattas som arbetsgivare. Vi lyckades under året höja oss ytterligare från förra årets resultat vilket vi ser som mycket positivt under oroliga tider. Hela 93 procent av alla medarbetare anser att Fabège allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats och 93 procent uppger att de känner sig stolta över att berätta var de jobbar. Även förtroendet för ledare inom organisationen har förbättrats under året. Under året blev vi certifierade av Great Place to Work.

Individuell utveckling

Till grund för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan. Vid medarbetarsamtal sätter chef och medarbetare mål och följer upp tidigare plan. Verksamhetens mål och medarbetarens roll är tillsammans utgångspunkter för de mål som sätts upp. Under 2020 genomfördes medarbetarsamtal med cirka 99 procent av medarbetarna.

Jämlikhet

Fastighetsbranschen är med sina 38 procent kvinnor i ledningsgrupper i toppen bland branscher med jämn könsfördelning enligt stiftelsen Allbrights rapport 2020. Samtidigt visar rapporten att pandemin har bromsat börsbolagens framsteg i jämställdhet. Det gäller även inom fastighetsbranschen, vilket visar att fastighetsbolagen har en bra bit kvar i sitt arbete för att upprätthålla en jämlik könsfördelning. En ännu längre väg att gå har byggbranschen som traditionellt har präglats av män. Byggbolagen har även emellanåt anklagats för att hysa en machokultur i flera avseenden. Därför har Fabège sedan många år tillbaka arbetat systematiskt med att få in fler kvinnliga chefer för projekten, en strävan som gett goda resultat. Vi ser en tydlig positiv förändring i branschen, vilket ger positiva effekter på arbetsklimatet. Vår utmaning framåt blir att jobba aktivt för att hålla fast vid den gynnsamma utvecklingen. Vi har även påbörjat arbetet med att vara lika systematiska inom driftsorganisationen för att locka fler kvinnor.

Fabeges styrelse var vid årsskiftet jämt representerad mellan könen. Koncernledningen bestod av två kvinnor av totalt sex medlemmar, vilket motsvarar 33 procent. Den 1 januari 2021 utökades koncernledningen och består nu av fem kvinnor och fyra män. Den totala andelen kvinnor inom bolaget var 36 procent. Allt fler män på Fabège tar ut längre föräldraledighet och det ser vi som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Vi delar på vår framgång

Fabege är ett stort börsnoterat företag som utvecklar stadsdelar i miljardklassen. Trots det har vi relativt få anställda i förhållande till vårt börs- och marknadsvärde. Det gör att varje medarbetare är 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 på Fabege omfattas av vinstandelsstiftelsen. För oss är det även självklart att den summa som avsätts ska vara lika för alla, oberoende om medarbetaren servar kunder, arbetar på kontoret eller är medlem i koncernledningen. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till vår 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 2020 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 1,8 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 85 680 kr.

Klimatsmart och effektivt resande

Vi strävar ständigt efter att göra företagsresandet mer miljöanpassat och underlätta för våra medarbetare att välja hållbara resealternativ. Genom våra riktlinjer för företagsresor kan alla anställda ta del av instruktioner för val av färdstätt och planering av resor. Vår policy för förmånsbilar exkluderar helt fordon som körs med fossilt bränsle och vi premierar miljöbilar. Fabege tillhandahåller även SL-kort för medarbetarna som kan lånas vid tjänsteresor.

Kontinuerlig utveckling av arbetsmiljön

Vi erbjuder våra medarbetare en säker och hälsosam arbetsmiljö. En arbetsmiljökommitté, med medarbetare från samtliga avdelningar och lokalkontor, ansvarar tillsammans med arbetsmiljöombuden för kontinuerlig utveckling av arbetsmiljön. Gruppen utgörs av elva personer som bland annat tar fram åtgärder för att förbättra och utveckla arbetsmiljön.

Styrning och avtal

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 bland annat Fabeges olika policydokument inom HR-området som exempelvis personal-, jämställdhets- och lönepolicyerna, samt bolagets uppförandekod. Policyer och riktlinjer beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via vårt intranät. Uppföljning görs kvartalsvis och årligen utifrån uppställda mål. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Policies och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd, beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via Fabeges intranät.



Jämlikhet¹⁾

	2020					2019				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	3	3	0	0	6	3	3	0	0	6
Koncernledning, antal	2	4	0	0	6	2	4	0	1	5
Stora ledningsgruppen (exklusive koncernledning)	9	14	0	16	7	10	14	0	17	7
Alla anställda	71	120	18	103	67	66	122	18	103	67

¹⁾ Sammanställning av företaget uppdelat på kön och ålder för olika nivåer inom företaget. Fabege 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	8,5	25,4	33,8	29,6	2,8	43 år
Män	0	10,8	20,0	29,2	29,2	10,8	45 år
Totalt	0	9,9	22,0	30,9	29,3	7,9	44 år

Andel kvinnor inom respektive område, %

Förvaltning inkl. drift	20
Projekt & Affärsutveckling	52
Affärsstöd	71

Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %

Förvaltning inkl. drift	57
Projekt & Affärsutveckling	25
Affärsstöd	18

191³⁾ antal anställda vid
årets utgång, varav

- 71 kvinnor och 120 män
- 186 tillsvidareanställda och 5 visstidsanställda
- 189 heltidsanställda och 2 deltidsanställda
- Andelen anställda med kollektivavtal var 100 procent

³⁾ All personalstatistik är från Fabeges löne- eller personalsystem.

EPRA Sustainability Best Practice Performance Measures²⁾

Social & Corporate Governance impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2020	2019	% change
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absentee rate	Direct employees	2,4	2,8	-14,3%
				Board of Directors members	50%	50%	0,0%
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Executive Management	33%	33%	0,0%
				Managers	39%	45%	0,0%
				All employees	36%	33%	9,1%
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	15	20	-25,0%
				Proportion new employees	8%	11%	-27,3%
			Departures -Turnover	Total number of departed employees	13	13	0,0%
				Proportion of departed employees	7%	7%	0,0%
				Total employees number	191	188	1,6%
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body		8	8	0,0%
			Executive		29	30	-3,3%
			Non executive		162	158	2,5%

²⁾ Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför vi i ovan tabell använder de engelska definitionerna.

Medarbetare

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 2020 var 342 999. För våra tekniker består de vanligaste skadorna av skär- och klämskador. Dock är dessa sällan förekommande i det dagliga arbetet.

Medarbetare	2020
Antal dödsfall	0
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	3
varav färdolyckor (till och från jobbet) ¹⁾	1
varav olyckor med frånvaro	1
varav allvarliga olyckor ²⁾	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR) ³⁾	1,7

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	3,7	2,5	2,86
Ålder 30–49	2,81	2,01	2,33
Ålder 50 –	0,61	2,4	2,4
Summa			2,41



Hållbarhetsgranskad leverantörskedja

För oss är våra leverantörer samarbetspartners. De arbetar ofta nära våra kunder och bidrar till att vi når våra hållbarhetsmål. Vi ser det därför som självklart att en hållbar leverantörskedja ska ingå i ansvaret för alla delar av verksamheten. Därigenom kan vi skapa förutsättningar för långsiktig lönsamhet, minska våra risker och stärka vårt varumärke och rykte.

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 – är en stor utmaning för fastighetsbranschen. Dessa utsläpp uppstår framför allt hos Fabeges leverantörer eller deras underleverantörer och här finns mycket kvar att göra för att minska klimatavtrycket.
- Att få bukt med kriminalitet och dåliga arbetsvillkor inom byggsektorn är av stor vikt för hela fastighetsbranschen. Enligt Byggchefernas rapport bidrar den projektbaserade strukturen, de långa entreprenadskedjorna och inte minst de stora pengarna som är inblandade i projekten, till att branschen är extra utsatt för korruption och mutbrott.
- Jargongproblem och machokultur är ett hinder för branschens framgång och det är upp till alla aktörer att arbeta för en tryggare och mer jämställd byggbransch. Inom jämställdhetsfrågorna finns stora utmaningar.

Inom alla dessa tre frågor har Fabege ett stort ansvar som byggherre och beställare.

Trygga arbetsplatser

En trygg och säker arbetsplats fri från korruption, ojämlikhet och där risker minimeras och förebyggs är en mänsklig rättighet och en viktig utmaning för hela byggbranschen att säkerställa. Personalliggare ger möjlighet att få statistik gällande villkor för alla som arbetar i större projekt.

I varje skede i byggprocessen genomförs riskanalyser och inventeringar, där huvudansvaret ligger hos entreprenören, som sedan följs upp för att säkerställa en säker arbetsplats. På arbetsplatserna finns byggarbetsmiljösamordnare, BasP och BasU, som ansvarar för säkerheten genom hela projektet.

Arbetsmiljön och arbetsgivaransvaret på byggarbetsplatserna är entreprenörernas ansvar men regleras i våra avtal. Vi har en god samverkan med entreprenörerna där Fabege spelar en aktiv roll i att förebygga tillbud och kontrollera att alla säkerhetsrutiner följs och 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. Exempelvis så måste foton laddas upp som bevis på att åtgärderna genomförts.

För att alla på en byggarbetsplats ska förstå och uppmärksammas på risker sätts bilder på farliga moment upp och informationstexter på olika språk.

Entreprenörens skyddsombud säkerställer att projektet genomförs på ett säkert sätt, men för även byggarbetarnas talan för att alla risker ska uppmärksammas och arbetsförhållandena ska vara goda. Fabege följer alltid upp avvikelser mot både entreprenörer och de drabbade. Vi uppmuntrar leverantörerna och dess anställda att rapportera in identifierade risker och informerar även om vår visselblåsarfunktion som kan användas av alla externa parter.

Vid en inträffad incident eller ett tillbud på byggarbetsplatser så genomförs alltid en analys för att undersöka orsaken



och hur det kan undvikas i framtiden. Analysen skickas till Arbetsmiljöverket för uppföljning och dokumentation.

Löpande granskningar

Fabege har ett stort antal leverantörer som varierar i storlek, allt från mindre leverantörer för daglig drift som exempelvis lokalvårdare, underhållsleverantörer och säkerhetsbolag, till byggtreprenörer för hela kontorskvarter. Vi har för den löpande driften kategoriserat alla våra leverantörer och valt att primärt hållbarhetsgranska dem som är strategiska samarbetspartners. De ska ställa motsvarande krav på sina underleverantörer. Fabege genomför även bakgrundskontroller innan avtal signeras på alla leverantörer så att de även historiskt kan bevisa att de arbetar aktivt och strukturerat med hälso- och säkerhetsfrågor. I fall där leverantörer som Fabege tidigare arbetat med uppvisar stora brister i arbetet med hälsa och säkerhet så avslutats samarbetet om inte åtgärder vidtas.

Våra strategiska samarbetspartners består av drygt 40 större leverantörer, vilka motsvarar cirka 75 procent av Fabeges årliga ramavtalade inköpsvolym.

Hållbarhetsgranskning

Hållbarhetsgranskningen görs varje år av utvalda befintliga leverantörer med målet att samtliga strategiska samarbetspartners ska vara hållbarhetsgranskade inom en fyra års period. Granskningarna görs dels för att kontrollera att leverantörerna uppfyller kraven som ställs i avtalen och dels för att inspirera till vidare arbete med hållbarhetsfrågor. För de leverantörer som inte blir godkända, erbjuder Fabege support att genomföra åtgärdsplan genom externa specialister. Varje år fokuserar utvärderingen på ett särskilt område; miljö-, arbetsmiljö eller antikorruption. Det fjärde året genomförs en fullständig granskning av samtliga områden.

Kvalitetsgranskning

För att säkerställa kvaliteten i leveransen genomför Fabege 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 får

därefter göra en gradering av 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.

Ekonomisk granskning

För att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser, missförstånd eller felfakturerings gör Fabege även en ekonomisk granskning av våra leverantörer. Samtliga ramavtalade leverantörer står under bevakning av ett anlitat kreditupplysningsbolag. Vi får även löpande information om förändringar i till exempel ledning och styrelse. Fabege gör även stickprov två gånger per år för att granska fakturor mot avtalade priser.

Uppföljning

Fabege har en positiv dialog med leverantörerna och stöttar deras arbete med att förbättra sina rutiner. Eventuella brister som uppdrag ska leda till att bolagen gemensamt gör en åtgärdsplan. Om ingen förbättring sker kan vi välja att avbryta samarbetet. Granskningarna utförs både internt och externt. Inom hållbarhet genomförs granskningen av en oberoende tredje part.

Underleverantörer

Fabege anlitar många leverantörer som i sin tur har många egna underleverantörer. Miljöpåverkan uppstår framförallt i andra ledet av leverantörer, vilket är en av anledningarna till att Fabege ställer höga krav på leverantörerna i det första ledet att följa upp sina underleverantörers efterlevnad av Fabeges krav. Våra förväntningar på efterlevnaden regleras i avtal som omfattar alla ramavtalade leverantörer. Under de senaste åren har vi skärpt vår "Uppförandekod för leverantörer" gällande krav på miljö, affärsetik, arbetsmiljö och säkerhet, arbetsvillkor, integritet, mänskliga rättigheter, samt efterlevnad och uppföljning.

Vårt mål är 100 procent

Målsättningen är att samtliga av Fabeges strategiska samarbetspartners löpande ska vara hållbarhetsgranskade. Genomförda granskningar äldre än fyra år ska genomgå en ny granskning.

Valda entreprenörer av större projekt (>50 MSEK) ska genomgå hållbarhetsgranskning innan projektets produktionsfas påbörjas.

Aktiviteter 2020

• Begränsning av utsläpp från leverantörer

Fabege har under året tagit ett viktigt steg framåt i vårt arbete för att minska indirekta utsläpp som uppstår hos våra leverantörer eller underleverantörer. Det genom att vi arbetat fram ett mål för utsläpp enligt SBTi:s riktlinjer. Fabege har för avsikt att, till 2030, minska sitt klimatavtryck med 50 procent i Scope 3. Förvaltningen (Scope 1 & 2) ska även vara helt klimatneutral 2030. Under året har vi även tagit fram krav och riktlinjer för beräkning av koldioxidutsläpp i all vår nyproduktion

• Tydliggörande av ansvar

Med syfte att understryka vilken förväntan vi har på våra leverantörer när det kommer till ett ansvarsfullt företagande har vi under året genomfört en leverantörsdag. Under dagen berättade vi om Fabeges hållbarhetsarbete med ambitionen att sprida vårt budskap vidare. Vi lyfte även fram vårt behov av att alla våra leverantörer ska göra motsvarande hållbarhetsgranskningar av sina underentreprenörer. Dagen fick en positiv respons och drygt hundra personer deltog.

• 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 Fabege, tillsammans med Fastighetsägarnas förbund och kollegor inom branschen, samarbetat med målet att arbeta fram ett digitalt verktyg för granskning inom byggsektorn. Dels med syfte att undvika dubbelarbete i samband med att leverantörerna behöver svara på liknande frågor flera gånger. Dels för att möjliggöra en granskning av fler leverantörer och därmed sätta en ny standard inom branschen.

• Fullständig granskning av leverantörerna

2020 gjorde Fabege en fullständig granskning av utvalda leverantörer. Frågorna inkluderade samtliga tre områden enligt vår granskningscykel; miljö-, arbetsmiljö- och antikorrupcion. Totalt genomfördes 19 granskningar under året. Under 2021 planerar Fabege att genomföra en granskning med fokus på miljöfrågor.

• Trygghet i våra områden

Som ett led i att förbättra säkerheten för både leverantörer och kunder har vi under året satt upp en egen larmhantering. Larmcentralen i Arenastaden har bemanning dygnet runt och kan snabbt följa upp larm om t ex driftstörningar, inbrott eller brand i hela fastighetsbeståndet. Vi har också infört kameraövervakning vid garage, byggen och särskilt utsatta platser.

Styrning

Inköpschefen, som rapporterar till koncernledningen, ansvarar för företagets inköspolicy, tecknandet av avtal med samtliga strategiska samarbetspartners samt hållbarhetsgranskning av leverantörer. Inköpsorganisationen är ansvarig för att teckna samtliga ram- och uppdragsavtal och säkerställa att nya avtal följer Fabeges allmänna bestämmelser, miljöpolicy och uppförandekod. I våra ramavtal har vi sammanställt generella krav i allmänna villkor. 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 miljöpolicy och uppförandekoden bilagor i alla tecknade avtal med leverantörer. Genom dessa förbinder sig leverantörerna att följa Fabeges krav, bland annat gällande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. I avtalen garanterar även leverantörerna att kraven ska föras vidare till underleverantörer. På alla byggarbetsplatser ska all tillämplig lagstiftning och säkerhetsrutiner följas. Löpande revisioner av byggarbetsplatserna görs kontinuerligt under projektens gång. Arbetsmiljön och arbetsgivaransvaret på byggarbetsplatserna är entreprenörernas ansvar, men vi tar en aktiv roll i att förebygga tillbud.

Leverantörer	2020
Olycksfallsfrekvens, entreprenör (ELTAR) ¹⁾	1,97

¹⁾ ELTAR, olycksfallsfrekvens för våra entreprenörer, mäts för första gången under 2020. 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 skärsador, fall från låga höjder och snubbelolyckor. När allvarigare olyckor inträffar så är det oftast fallolyckor eller snubbelolyckor.

”Vi strävar efter att bedriva ett ansvarsfullt företagande och minska vårt klimatavtryck i alla led.”



Trygga byggarbetsplatser

På alla byggarbetsplatser ska all tillämplig lagstiftning och säkerhetsrutiner följas. Arbetsmiljön och arbetsgivaransvaret på byggarbetsplatserna är entreprenörernas ansvar, men Fabege tar en aktiv roll i att förebygga tillbud. Skattelagen för personalliggare ger möjlighet att få statistik gällande villkor för alla som arbetar i större projekt.



Grön finansiering – vägen mot en hållbar framtid

Grön finansiering är ett område som fortsätter att vinna mark med stor genomslagskraft. Inom Fabege är den sedan länge en självklar del i vårt hållbarhetsarbete. Den ger oss en mer ansvarsfull finansiering. Men än viktigare; den ger oss mer förtroendefulla relationer med våra finansiärer och ett stort engagemang bland våra medarbetare.

Grön finansiering bidrar till långsiktig lönsamhet på flera sätt. Bland det viktigaste är att den skapar en gemensam målsättning för oss och våra finansiärer. Vi arbetar med fokus på samma frågor och ställer krav på varandra vilket gör att vi tillsammans kan bidra till en mer hållbar utveckling. På samma gång skapar vi förutsättningar för långsiktiga värdeökningar i våra investeringar.

Växer så det knakar

De senaste åren har vi sett en enorm utveckling inom området för grön finansiering. Inom finansvärlden har intresset ökat kraftigt och hållbarhetsfrågorna har gått från att vara något som mest engagerade företagen till att vara av avgörande betydelse för många finansiärer. Numer är det finansvärlden som står i första ledet och ställer krav på bolagen. Mycket har hänt på kort tid och Fabege vill vara med och driva den positiva utvecklingen. Vi arbetar i nära dialog med banker och investerare och försöker på olika sätt att påskynda framstegen inom gröna låneprodukter.

Att utvecklingen inom grön finansiering går fort hänger även ihop med EU:s högt satta mål för hållbara investeringar. Under 2021 träder EU:s nya taxonomi i kraft som ska göra det enklare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara

investeringar. Taxonomins slutliga innebörd är ännu inte riktigt klarlagd. För Fabeges del innebär det att vi följer utvecklingen noga för att vara väl förberedda inför rapporteringskravet.

100 procent grön finansiering!

Fabegie är stolta över att vi lyckats nå vårt mål att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön 2020. Samtliga våra låneavtal är nu gröna och vi har därmed ökat andelen grön finansiering från 84 procent vid ingången av året till 100 procent i december. Den positiva utvecklingen hänger ihop med att vi redan under 2019 kunde miljöcertifiera samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet. Att vi nu lyckats nå ännu ett viktigt mål ser vi som ett fint kvitto på resultatet av vårt långsiktiga hållbarhetsarbete. Vi strävar ständigt efter att bedriva ett ansvarsfullt arbete på alla plan, och det gäller inte minst när det kommer till vår finansiering. Med en grön finansiering får vi mer gynnsamma villkor både på kapitalmarknaden och för gröna banklån. Men än viktigare är att vi får en bredare investerarbas och mer förtroendefulla relationer med våra finansiärer.

Värden i alla led

Förutom att grön finansiering driver oss och våra finansiärer i samma riktning utgör den även en grund för ett gemensamt mål inom bolaget. Inom Fabege genomsyrar arbetet med miljö- och hållbarhetsfrågorna alla delar av verksamheten. Det skapar en sammanhållning inom organisationen och bidrar till ett stort engagemang bland medarbetarna. Vi kan se att det finns en stolthet inom bolaget över vad vi kan åstadkomma tillsammans.

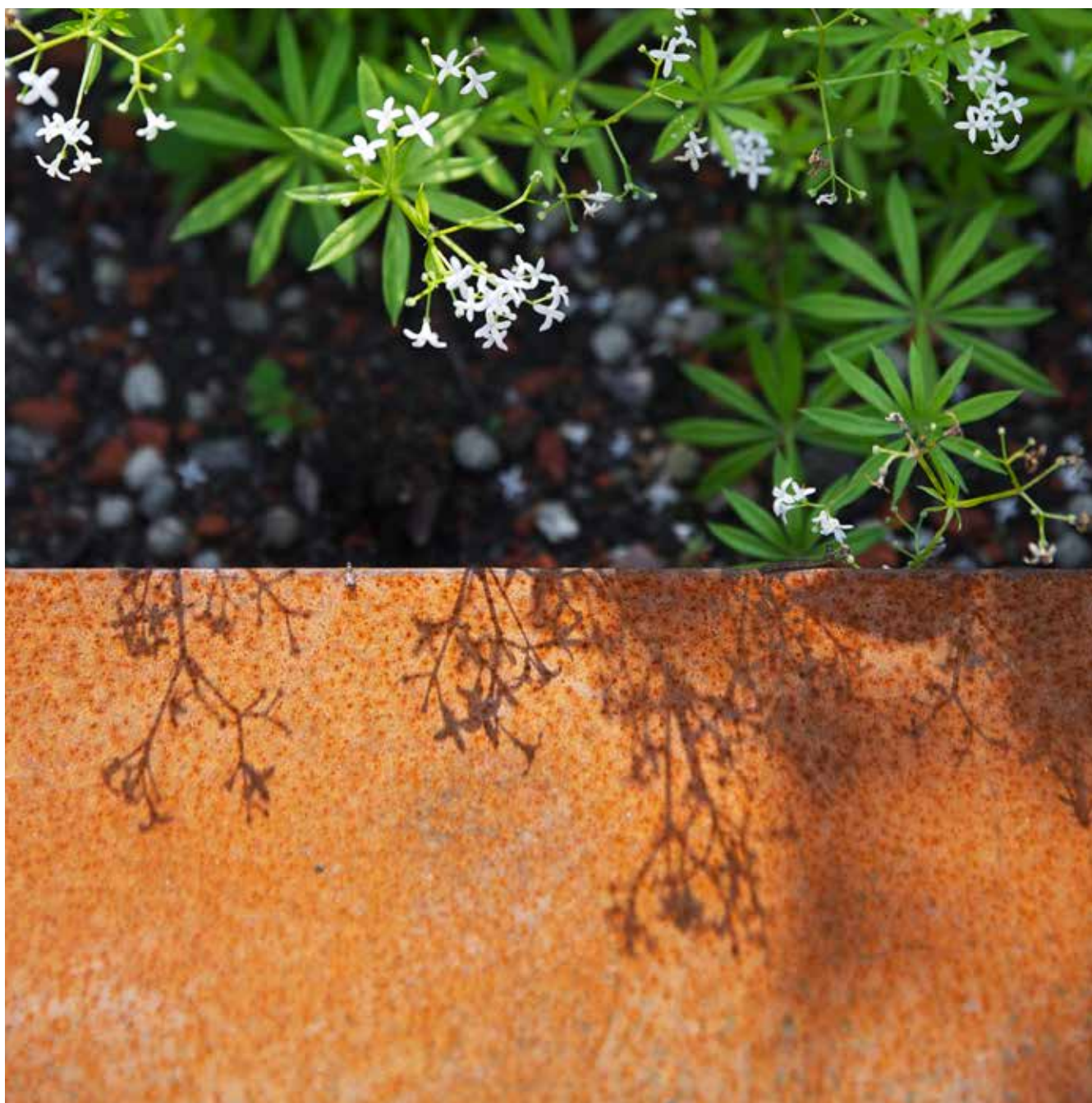
I förlängningen höjer även arbetet med miljö- och hållbarhetsfrågorna våra fastigheters värde. Bland annat genom att vi ständigt måste vara på tårna vad det gäller hela bolagets hållbarhetsarbete för att hålla fastigheterna på hög certifieringsnivå. Det gynnar i sin tur både oss, våra långivare och övriga externa intressenter. Därutöver ger det långsiktiga hållbarhetsarbetet även positiva effekter för platsen, staden och inte minst för hanteringen av de globala klimatutmaningarna.

Vi har under året tagit hjälp av norska forskningsinstitutet Cicero för att göra en första bedömning av hur väl våra fastigheter antas uppfylla de krav taxonomi kommer att ställa. Vi kan också se hur ökade krav från politiskt håll på både finansvärlden och näringslivet medför att nya dörrar



Grön finansiering

Grön finansiering ska uteslutande användas för investeringar som främjar övergången till koldioxid-snåla, klimatbeständiga och på andra sätt hållbara fastigheter. Det betyder att de måste godkännas baserat på ett antal kategorier och kriterier vad gäller exempelvis energiförbrukning och övrig miljöprestanda. Investeringarna måste också överensstämja med FN:s Agenda 2030 och 17 mål för hållbar utveckling. Målen syftar till att uppnå långsiktig och uthållig ekonomisk, social och miljömässig utveckling för att utrota extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisa i världen och bekämpa klimatförändringar.



öppnas i snabb takt. I samband med att finansieringsflöden börjar styras mot klimatsmarta och hållbara investeringar går utvecklingen inom hållbarhetsfrågorna fort framåt.

Grönt ramverk

Fabeges ramverk för grön finansiering sätter en standard som ska kunna användas för alla våra finansieringskällor. Det gröna MTN-programmet (Medium Term Notes), som Fabege etablerade 2016, är kopplat till programmet. Detta innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö. Till ramverket hör dessutom Fabeges 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. Fabege har en allokeringsspolicy som innebär att investerare med hållbara strategier prioriteras vid obligationsemissioner.

För att säkerställa att det gröna ramverket uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven har det oberoende analysinstitutet Cicero granskat det gröna ramverket. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning

Styrning

Fabege har ett grönt affärsråd som 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 www.fabegese.se/gronfinansiering.



Med kunden som närmaste samarbetspartner

Med egen personal i såväl driften som förvaltningen av våra fastigheter arbetar vi nära våra hyresgäster. Vi känner våra kunder väl, vilket hjälper oss att förstå deras verksamheter och behov. Oavsett om hyresgästernas utmaningar är små eller stora försöker vi vara flexibla i våra arbetssätt för att hitta lösningar som gynnar varje organisation. Därigenom kan vi bygga upp en ömsesidig lojalitet, ta fram hållbara koncept och utvecklas tillsammans med våra kunder.

Nära relationer genom egen personal

Relationen till våra kunder är vårt viktigaste kapital. Vi arbetar med kontinuitet för att tillsammans med våra hyresgäster skapa gemensamma värden. En nyckel i värdeskapandet är en nära dialog med kunden som möjliggörs av egen personal i alla led, såväl i förvaltningen som i driften av fastigheterna. Vår förvaltning är organisatoriskt indelad i geografiska områden, där varje område arbetar med stort eget ansvar och goda möjligheter till att fatta snabba beslut. Vi har lokalkontor i alla områden, finns närvarande i våra hyresgästers vardag och är som mest ett telefonsamtal bort. Tack vare närheten till våra hyresgäster kan vi också vara lyhörda och fånga upp även subtila önskemål. Vi hanterar alla frågor som uppstår på ett konstruktivt sätt, oavsett om det handlar om att kunden har vuxit ur sina lokaler, letar efter mer flexibla kontorsmiljöer eller är i behov av omedelbar hjälp till följd av en oförutsedd händelse. Våra kunder kan alltid kontakta oss med felanmälningar eller för att få hjälp med att åtgärda identifierade risker och faror för människors hälsa och säkerhet i fastigheten.

Flexibla lösningar med kunden i centrum

Fabege är idag hyresvärd åt cirka 660 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Med en bred palett av erfarenheter kan vi skapa flexibilitet för våra hyresgäster. Utmärkande för arbetet är att vi försöker hitta affärsupplägg som gynnar varje kund. Det kan handla om att anpassa hyresperioder men också om att underlätta för våra kunders medarbetare att få ihop sina livspussel. Ett gott exempel är våra kontorshubbar, så kallade WAW-kontor (Work Away from Work), som finns i Arenastaden, City och Hammarby Sjöstad. Genom WAW-konceptet kan vi erbjuda kontorsplatser som gör det möjligt för våra kunders medarbetare att checka in vid behov och arbeta i en professionell kontorsmiljö. Tack vare att vi utvecklar hela stadsdelar kan vi även stärka våra kunders konkurrenskraft genom att se till helheten. Vi känner våra områden och fastigheter väl och arbetar ständigt med målet att erbjuda trygga och långsiktigt hållbara arbetsmiljöer.

Mätningar och dialog för fördjupad relation

Pandemin har påverkat alla verksamheter på en mängd olika sätt. Våra nära kundrelationer har på många sätt visat sig vara en fördel i en utmanande situation. Under året har vi

fokuserat på att behålla en bra dialog med våra kunder även om mycket av kontakten har fått ske på distans. Vår förhoppning är också att vi under 2021 ska ha möjlighet att genomföra den Nöjd Kund Index (NKI)-mätning som vi normalt gör vart tredje år. NKI-undersökningen är ett av flera viktiga verktyg som vi använder för att kontinuerligt göra kvalitetsförbättringar, utveckla hållbara koncept, skapa fler kontaktytor och stärka relationen med våra kunder. Vi arbetar också med kunddialoger som är ett fördjupat kundmöte varje eller vartannat år. Vår målsättning är att alltid ha minst 200 kunddialoger per år men under detta år har det varit svårt att genomföra. Med hjälp av dialogerna kan vi få en ännu bättre förståelse för hyresgästernas behov jämfört med vad vi kan få av kvantitativa enkäter. En avgörande roll spelar också de dagliga insikterna som vi får genom närheten till kunden. Tack vare att vi har egen personal i alla led kan vi arbeta med kontinuitet för att fördjupa våra kundrelationer, oavsett om frågorna hamnar hos fastighetschefen, driftledaren eller hos något av våra medarbetare på lokalkontoret.

Gemensam agenda för långsiktig hållbarhet

I allt vi gör vill vi vara en samverkande partner till våra kunder. Det gäller också i vårt arbete för att tillsammans med våra hyresgäster minska lokalernas miljöpåverkan genom gröna hyresavtal. Ett grönt hyresavtal innebär att båda parter enas om en gemensam miljöagenda för lokalen genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Att teckna gröna hyresavtal är en självklarhet för oss och går även hand i hand med kundernas växande efterfrågan. Alla våra omförhandlingsavtal och nya avtal är därför gröna och vi arbetar aktivt för att höja andelen gröna hyresavtal. Under 2020 utgjorde andelen gröna hyresavtal 96 procent av total nytecknad yta. Gröna hyresavtal är också en viktig grund för miljöcertifiering av fastigheten.

Styrning och ansvar

Det övergripande ansvaret för kundnöjdheten och mätningarna delas av förvaltningens två högsta chefer, 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.



En ansvarsfull motpart på alla plan

Genom ett ansvarsfullt arbete i alla delar av verksamheten kan vi bidra till en hållbar samhällsutveckling. Vi ser det också som en förutsättning för en långsiktig lönsamhet. God affärsetik som främjar rättvis konkurrens och motverkar all form av korruption är grunden i våra relationer med kunder, leverantörer, långivare och samarbetspartners.

Uppförandekod under ständig utveckling

För oss är det viktigt att vi och vår verksamhet symboliserar trygghet, tillförlitlighet och sunda värden för alla dem som kommer i kontakt med oss. Fabeges värdegrund SPEAK och vår uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Under året har samtliga medarbetare genomgått utbildning i uppförandekoden och näringslivskoden som är näringslivets kod mot korruption. Fabege följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter, 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 utvecklar kontinuerligt vår uppförandekod för att försäkra oss om att den är relevant och möter aktuella dilemman och utmaningar.

Fabeges etikgrupp

Som stöd i det dagliga arbetet finns också Fabeges etikgrupp som rapporterar till koncernledningen. Gruppen har till uppgift att leda arbetet, bevaka relevanta omvärldsfrågor och driva specifika etiska frågor. I rådet ingår representanter från olika avdelningar.

Visselblåstjänst för ökad trygghet

Vi är angelägna om att såväl våra medarbetare som externa intressenter ska känna sig trygga med att vi fångar upp eventuella missförhållanden i organisationen på ett tidigt stadium, helst genom dialog men även via anonyma rapporteringssystem. Vår visselblåstjänst är tillgänglig både internt och externt och underlättar möjligheterna att rapportera in eventuella incidenter. Såväl anmälan som den efterföljande dialogen är anonymiserad för den som så önskar. Alla anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp bestående av Fabeges HR-chef och bolagsjurist som ser till att lämpliga åtgärder vidtas. Under 2020 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. Fabege bedriver all sin verksamhet i Sverige och alla medarbetare är anställda av svenska bolag. Vi har en transparent och öppen

redovisning av koncernens totala skattebelastning. Vi bedriver vår verksamhet på ett affärsmässigt sätt 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. Vi avstår helt från aggressiv och avancerad skatteplanering. Fabeges skattepolicy finns publicerad på företagets webbplats i sin helhet.

Värdeskapande samarbeten

Fabege bidrar till att stötta en positiv samhällsutveckling genom ett antal samarbeten som också kommer både medarbetare och kunder till godo på olika sätt. Bland dessa finns skolor i närområdet, men också samarbeten med Generation Pep där Fabege 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.

Styrning

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.

Engagemang i organisationer

Fabege har styrelse- eller kommittéuppdrag i följande organisationer:

- BELOK, Beställargruppen Lokaler – Energimyndighetens nätverk för energieffektiva lokaler
- BREEAM- och Citylab-rådet, 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 Fabege 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. Fabege kommer även fortsättningsvis att arbeta med att identifiera och värdera klimatrelaterade risker. Läs mer om vår scenarianalys på hemsidan, <https://www.fabege.se/scenarioanalys>.

Arbetet har utgått från TCFDs rekommendationer avseende klimatrelaterade risker och möjligheter. Fabege 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 Fabege med en hög ambitionsnivå i hållbarhetsarbetet – möjligheter som vi hela tiden arbetar för att utveckla.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Fabege 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.

Omställningsrisker

På medellång och lång sikt ser Fabege 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 Fabege förväntar sig 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, men även när det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter. I det senare fallet hänger den

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens översikt av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 83-84, 89	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som Fabege har identifierat Sida 54, 126-127	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker Sida 48, 126-127	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 104-105, 108-112, 122-123
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 89, 112	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiella planering har påverkats Sida 54, 106-112, 122-124	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker Sida 48, 54, 89-90, 126-127	b) Rapportering av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse gas protocol Sida 112
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 54, 126-127	c) Beskrivning av hur processerna är integrerade i organisationens övergripande riskhantering Sida 48, 89-90	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa Sida 104-105, 108-112



förväntade kostnadsökningen ihop med att efterfrågan på dessa material troligen kommer att öka.

En risk som idag är uppenbar 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.

Fabege arbetar ständigt med att möta krav och förväntningar från kunder och andra intressenter. Under flera år har kraven ökat på hållbara och certifierade byggnader. 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 finansärer 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. Taxonomi innebär att vi måste höja våra ambitioner för att leva upp till våra finansierares förväntningar och få tillgång till grön finansiering.

Fysiska klimatrisker

Förändrade väderförhållanden påverkar redan Fabeges 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 sannolikheten 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 yttligt 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 sugas upp av till exempel växter och träd.

Klimatrelaterade möjligheter

Hela Fabeges 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. Till vårt långsiktiga hållbarhetsarbete hör även vår ambition att hela tiden öka andelen egenproducerad energi, främst genom solceller. Syftet är att bidra till ökad andel förnybar energi både inom Fabeges 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 Fabeges förvaltning, Scope 1 & 2, vara klimatneutral och Scope 3 ska reduceras med 50 procent.

Fabege är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar Fabege utan samhället i stort. Allt sammantaget är målet att Fabege 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 Fabeges nionde hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Fabege redovisar sitt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporten ingår i Fabeges årsredovisning för 2020 som avser verksamhetsåret 2020. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standarder, nivå Core. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i februari 2020. Informationen i hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 103.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i Fabeges mest väsentliga frågor givet verksamheten och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på nästföljande sida. Fabeges avsikt är att hållbarhetsavsnittet tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2020 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av Fabeges ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Däremot ligger intressebolag utanför rapportens gränser, då Fabege har begränsad tillgång till relevanta data. Inflytande utövas genom styrelserepresentation.

Fabeges GRI-index på sidorna 130–132 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).

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

Fabege använder faktisk förbrukning vid beräkning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol, sidan 87. 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

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

- Mål 3: Hälsa och välbefinnande
- Mål 7: Hållbar energi för alla
- Mål 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål 10 är att minska ojämlikheten
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion.

Väsentlighetsanalysen har även använts för att utveckla Fabeges hållbarhetsrapportering och säkerställa att vi rapporterar på de områden som är mest relevanta för våra intressenter. Som ett resultat av väsentlighetsanalysen har Fabege 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 bolagets arbete inom delområdena stadsdelar, fastigheter, kund, medarbetare, leverantör, finans samt affärsetik och moral.

Fabeges intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	- Hållbarhetsnätverk tillsammans med företag i Arenastaden och City - Resvaneundersökning bland ca 22 000 medarbetare med arbetsplats i Arenastaden - Löpande kunddialog - Kundnöjdhetsundersökningar - Nyhetsbrev - Samverkan Gröna hyresavtal	- Underlätta för hållbar mobilitet och erbjuda klimatsmarta logistik tjänster i stadsdelarna - Utformning av lokalen via materialval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och källsortering. (Exempel på åtaganden som omfattas av det gröna avtalet) - Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med servicetjänster, dagligvaruhandel och upplevelse-baserade mötesplatser - Öka grönytefaktor för allmän platsmark genom att skapa parker, torg och gatustråk som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel	- Hälsö- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart - Fortsätta utveckla kollektivtrafik och tjänster för minskat klimatavtryck - Bidra till en hållbar livsstil - Medverka till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling - Utveckla nollenergibyggnader - Minskad energianvändning och förnybar energi - Bidrar till bland annat stärkt klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, ökad folkhälsa och livskvalitet samt ett attraktivt stadsrum
Medarbetare	- Medarbetarsamtal - 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 obligationsinvestorer 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 finansörer	- Kan skynda på omställningen till en mer hållbar ekonomi - Öka andelen hållbara investeringar som minskar klimatriskerna i tillgångarna - Sprida kunskap inom hållbarhet
Leverantörer	Central upphandling/ramavtal med krav att leverantörerna följer Fabeges uppförandekod	- 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 till 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	- Genom planprocess, förvaltning och förädling verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling - Stimulera social hållbarhet bland annat genom konstprojekt och aktiviteter riktade mot ungdomar - 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 att skapa infrastruktur för elfordon, samverka med kollektivtrafiken och förbättra förutsättningarna för cyklister - Skapa förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö där boende, verksamma och besökare kan vistas på lika villkor

GRI-index

Generella upplysningar

GRI STANDARDER / OMRÅDEN	UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING	KOMMENTAR / UTLÄMNANDE
Organisationsprofil				
GRI 102: Generella upplysningar (2016)	102-1	Organisationens namn	43	
	102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	43	
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	66	
	102-4	Länder där organisationen är verksam	43	
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	43, 147	
	102-6	Marknader där organisationen är verksam	43, 135	
	102-7	Bolagets storlek	1, 60-61	
	102-8	Personalstyrka	117	
	102-9	Organisationens leverantörskedja	118-119	
	102-10	Väsentliga förändringar	128	
	102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	128	
	102-12	Medlemskap i hållbarhetsinitiativ	32-33, 85	
	102-13	Engagemang i organisationer	125	
Strategi				
	102-14	Uttalande av vd om hållbarhetsfrågornas relevans för bolaget	8	
Etik och integritet				
	102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppförande	55-56, 85, 114-115	
Styrning				
	102-18	Redogörelse för bolagsstyrning	84-85, 87, 112	
Intressentdialog				
	102-40	Intressentgrupper som involverats av företaget	128-129	
	102-41	Andel anställda med kollektivavtal	117	Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Fabege tillhör arbetsgivarorganisationen Almega.
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	128	
	102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenterna	128-129	
	102-44	Viktiga områden som har lyfts via kommunikationen med intressenter	128-129	
Redovisningsprofil				
	102-45	Enheter som omfattas av redovisningen	80-81, 128	
	102-46	Process för att identifiera innehåll och avgränsningar för redovisningen	128	
	102-47	Identifierade väsentliga aspekter	128	
	102-48	Förklaring av effekten av förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa	128	
	102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning	128	
	102-50	Redovisningsperiod		Kalenderår 2020
	102-51	Datum för senaste redovisning		Hållbarhetsredovisning 2019, utgiven februari 2020
	102-52	Redovisningscykel		Kalenderår
	102-53	Kontaktppgifter för frågor om redovisningen	151	
	102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	128	
	102-55	GRI-index	130-132	
	102-56	Extern bestyrkande	133	

GRI STANDARDER / OMRÅDEN	UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING	KOMMENTAR / UTLÄMNANDE
Stadsdelar				
<i>Avgränsning: Relevant UO då Fabeges verksamhet och delaktighet i stadsutvecklingsprojekt kan bidra till smart infrastruktur samt trivsamma och säkra miljöer.</i>				
Indirekt ekonomisk påverkan				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	106-107, 131	
GRI 203 Indirekt ekonomisk påverkan (2016)	203-1	Investeringar i infrastruktur och tjänster	106-108	
Fastigheter				
Energi				
<i>Avgränsning: Väsentlig IO och UO genom de koldioxidutsläpp som energianvändningen ger upphov till.</i>				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	89, 109-112, 131	
GRI 302: Energi (2016)	302-1	Energianvändningen inom organisationen	109-112	
	302-3	Energianvändning per kvm	109-112	
Utsläpp				
<i>Avgränsning: Relevant IO och UO genom de koldioxidutsläpp som energianvändningen ger upphov till.</i>				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	89, 108, 110-112, 131	
GRI: 305 Utsläpp (2016)	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	32, 104 108-110, 112	
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	32, 104 108-110, 112	
	305-4	Växthusgasutsläpp per kvm	109-110	
Avfall				
<i>Avgränsning: Relevant IO genom det avfall som uppkommer på våra egna kontor. Relevant UO genom det avfall som uppkommer hos våra hyresgäster</i>				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	89, 110-112, 131	
GRI: 306 Avfall (2016)	306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	109	
Medarbetare				
<i>Avgränsning: Relevant IO genom att Fabege erbjuder sina anställda en utvecklande, säker och hälsosam arbetsmiljö, samt relevant UO genom att detta gör Fabege till en attraktiv arbetsgivare för potentiella medarbetare.</i>				
Anställning				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	85, 89, 112, 114-116, 131	
GRI 401: Anställning	401-1	Nya anställda och personalomsättning	72, 117	Faberge 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	85, 89, 112, 114-116, 131	
GRI 403: Hållbarhetsstyrning för Hälsa och säkerhet (2018)	403-1	Hälsö- och säkerhetshanteringssystem	114-116, 118-120	
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	114-116, 118-120	
	403-3	Hälsövårdstjänster	114-116, 118	
	403-4	Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	114-116, 118-119	
	403-5	Arbetsagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	114-115, 118	
	403-6	Främjande av arbetstagarnas hälsa	114-115, 118-120	
	403-7	Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	114-115, 118-120	
GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet (2018)	403-9	Arbetsrelaterade skador	117, 120	

GRI STANDARDER / OMRÅDEN	UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING	KOMMENTAR / UTLÄMNANDE
Medarbetare, forts.				
Kompetensutveckling för anställda				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	85, 89, 112, 114-116, 131	
GRI 404: Kompetensutveckling för anställda (2016)	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	115	Fabege 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	85, 89, 112, 114-116, 131	
GRI 405: Mångfald och jämställdhet (2016)	405-1	Mångfald och jämställdhet inom organisationen	72, 117	
Ikke-diskriminering				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	85, 89, 112, 114-116, 131	
GRI 406: Ikke-diskriminering (2016)	406-1	Antal fall av diskriminering och hantering av dessa	85	
Leverantörskedja				
<i>Avgränsning: Relevant UO då Fabege ställer höga krav på sina leverantörer och IO då detta arbete skapar en medvetenhet och stolthet bland medarbetarna.</i>				
Leverantörsbedömning				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	55-56, 112, 118-120, 132	
GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället (2016)	414-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende sociala aspekter	119-120	
GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan (2016)	308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljöaspekter	119-120	
Finansiering				
<i>Avgränsning: Relevant IO och UO då Fabeges verksamhet är beroende av ett långsiktigt ekonomiskt gott resultat och finansiering som bidrar till en hållbar utveckling.</i>				
Grön finansiering				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	46-47, 105, 122-123, 132	
	Företagsspecifik	Andel grön finansiering	39, 105, 122	
Kunder				
<i>Avgränsning: Relevant IO och UO då goda kundrelationer påverkar både återköpsgrad och nyuthyrning</i>				
Certifierade fastigheter				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	89, 112, 124, 132	
	Företagsspecifik	Andel certifierade fastigheter	110-111	
Affärsetik och moral				
<i>Avgränsning: Relevant IO och UO då Fabeges uppförandekod och skattehantering påverkar både medarbetare, samarbetspartners och samhället i stort.</i>				
Antikorrupktion				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	55-56, 85, 89, 112, 125, 132	
GRI 205: Antikorrupktion (2016)	205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	125	
Skatt				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2019)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	89-90, 125, 132	
GRI 207: Hållbarhetsstyrning för Skatt (2019)	207-1	Inställning och hantering av skatt	86-87, 87, 89-90, 125	
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skatt	55, 89-90, 97, 125	
	207-3	Intressentengagemang och hantering av skattefrågor	55, 123, 128	
GRI 207: Skatt (2019)	207-4	Skatteinformation	43, 45, 55, 60, 61, 66, 75, 117	

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 2020. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 100-132 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 130-132.

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 130-132 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 hållbar-

hetsrapporten 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 1 mars 2021
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

Fabeges 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 84 procent av den totala uthyrningsbara ytan 1 245 000 kvm. Därutöver finns butiker, industri/lager, bostäder, hotell och garage. Den största delmarknaden är Solna med 50 procent av det totala marknadsvärdet. Vid årsskiftet 2020/2021 ägde Fabege 94 fastigheter. Marknadsvärdet uppgick till 76,6 Mdkr och det sammanlagda hyresvärdet till 3,2 Mdkr.

Förändringar i fastighetsbeståndet under 2020

Under andra kvartalet förvärvades två fastigheter; Påsen 1 i Hammarby sjöstad samt en markfastighet i Arenastaden för en köpeskilling om totalt 440 Mkr. Under tredje kvartalet förvärvades Regulatör 2, Flemingsberg för en köpeskilling om 760 Mkr. I september skedde också det formella tillträdet av byggrätten Poolen 1, Arenastaden.

Under första kvartalet avyttrades en markfastighet i Vallentuna för en köpeskilling om 58 Mkr. Under fjärde kvartalet avyttrades Sadelplatsen 2, Solna, för en köpeskilling om 260 Mkr med frånträde 26 mars 2021. Vidare har Hagalund 2:2, Haga Norra, genom klyvning delats i sex fastigheter. Inklusive en återföring av en reserv för tidigare avyttrade fastigheter uppgick realiserade värdeförändringar till 49 Mkr (0). Tillsammans med Peab investerar Fabege i en delägd garagefastighet i Råsunda, Solna. Fastigheten klyvs in i Fabeges redovisning och ingick per årsskiftet med ett fastighetsvärde om 35 Mkr.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Antal fastigheter	94	87	89	90	82
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 245	1 255	1 252	1 136	1 062
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	94	94	94	94
Hyresvärde, Mkr	3 242	3 195	2 960	2 594	2 335
Överskottsgrad, %	75	75	74	74	72

Genomsnittligt avkastningskrav per område

År	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholm innerstad	3,60
Solna	4,00
Hammarby sjöstad	4,20
Övriga marknader	5,48
Genomsnittlig avkastning	3,88

Fastighetsförsäljningar

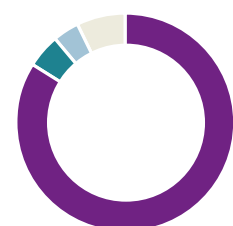
Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta
Vallentuna Rieby 1:327	Vallentuna	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar			0

¹⁾ Avyttrad med frånträde 23 januari 2020.

Fastighetsförvärv

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta
Järva 3:7	Arenastaden	Mark	0
Påsen 1	Hammarby sjöstad	Kontor	9 884
Regulatör 2	Flemingsberg	Kontor	43 157
Poolen 1	Arenastaden	Mark	0
Totalt			53 041

Hyresvärde per kategori
Totalt 3 195 Mkr



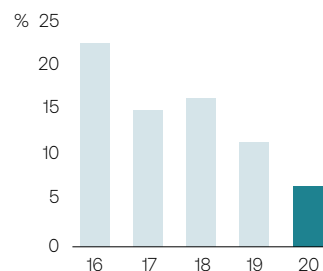
Uthyrningsbar yta per kategori
Totalt 1 245 Tkvm



Fastighetsvärde per område
Totalt 74,3 Mdkr



Totalavkastning
fastighetsportföljen



Största kunder

Kund	Andel ¹⁾	Löper till år
SEB	7	2037
Skatteverket	5	2022
Telia Sonera Sverige AB	5	2031
ICA Fastigheter Sverige AB	4	2030
Swedbank	2	2029
Migrationsverket	2	2028
Carnegie Investment Bank AB	2	2022
Statens Skolverk	1	2024
Telenor AB	1	2028
Svea Ekonomi AB	1	2023
Summa	30	

¹⁾ Andel av total kontrakterad hyra.

15 högst värderade fastigheter 31 december 2020

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, tkvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	28 326
Nationalarenan 8	Arenastaden	Kontor	46 834
Bocken 35 & 46	Norrmalm	Kontor	14 934
Bocken 39	Norrmalm	Kontor	20 335
Orgeln 7	Sundbyberg	Kontor	37 353
Signalen 3	Arenastaden	Kontor	31 492
Barnhusväderkv. 36	Norrmalm	Kontor	25 980
Luma 1	Hammarby sjöstad	Kontor	38 345
Fräsaren 11	Solna Business Park	Kontor	39 167
Smeden 1	Solna Business Park	Kontor	45 013
Fräsaren 12	Solna Business Park	Kontor	37 613
Nöten 4	Solna Strand	Kontor	60 995
Uarda 1 (Hus A)	Arenastaden	Kontor	24 355
Hägern Mindre 7	Norrmalm	Kontor	13 421

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2020

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd, År
Stockholm innerstad	27	630	2,7
Solna	51	418	5,8
Hammarby sjöstad	11	282	2,9
Övriga marknader	5	56	3,4
Totalt/genomsnitt	94	1 386	4,4

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2021 ¹⁾	575	534	18
2022	296	651	22
2023	242	357	12
2024	117	190	7
2025	77	263	9
2026+	79	801	27
Kommersiellt	1 386	2 796	96
Bostadsavtal	128	13	0
Garage- och parkering	778	109	4
Totalt	2 292	2 918	100

¹⁾ Varav drygt 186 Mkr är omförhandlade för år 2021.

Förändringar i fastighetsbeståndet

	Marknadsvärde, Mkr	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd per 2019-12-31	74 250	87
+ Förvärv	1 370	4
+ Fastighetsregleringar		5
+ Ny-, till- och ombyggnationer	1 854	
- Försäljningar	-3 541	-2
+/- Orealiserade värdeförändringar	2 715	
Fastighetsbestånd 2020-12-31	76 648	94

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2020

Kvm	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	231 093	23 563	19 620	7 436	8 980	29 104	319 796
Solna	555 624	30 297	35 917	903	19 324	80 655	722 720
Hammarby sjöstad	100 313	8 194	17 336	691	0	7 318	133 852
Övriga marknader	5 077	1 056	62 039	0	0	40	68 212
Totalt	892 107	63 110	134 912	9 030	28 304	117 117	1 244 580

Fastighetstabell

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	60	1 021	65 314	3 037	92
Förädlingsfastigheter ¹⁾	20	215	8 157	201	72
Mark och projektfastigheter ¹⁾	14	9	3 177	4	0
Summa	94	1 245	76 648	3 242	91
Varav Innerstaden	27	320	28 910	1 223	89
Varav Solna	51	723	38 650	1 589	93
Varav Hammarby sjöstad	11	134	7 532	368	89
Varav Övriga	5	68	1 556	62	87
Summa	94	1 245	76 648	3 242	91

¹⁾ Se vidare under definitioner.

²⁾ I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 116 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 dec 2020) 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 Fabege. 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 (eller av på delegation utsedd politisk instans).

6 Överklagande

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

7 Laga kraft

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

8 Byggstart

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

Projekt

ARENASTADEN

Nytt huvudkontor åt Fabege

Under våren 2021 flyttar vi vårt huvudkontor till nyrenoverade lokaler på Gårdsvägen 6. Där blir vi granne med nya "Södra Entrén" – en kommunikationshubb med tvärbana, tunnelbana, pendeltåg och buss. Dessutom placeras en ny Work Away from Work i bottenplan som tillgängliggörs för alla våra hyresgäster.



STIGBYGELN 2

Färdigställt: Q2 2021

Uthyrningsbar yta: 8 460 kvm

Beräknad investering: 190 Mkr

Största hyresgäster: Fabege, Basefarm

Miljöklass: BREEAM-In-Use, Excellent

ARENASTADEN

Framtidens byggnad

I Arenastaden i Solna bygger vi Skandinavien's första nollenergi-hotell – House of Choice. Genom smarta val som att klä fasaden och taket i drygt 2 500 kvm solceller kommer det att produceras mer energi än vad som kommer att förbrukas i fastighetsenergi. Ett besök på House of Choice ska inspirera till en hållbar livsstil.



NATIONALARENAN 3

Färdigställt: Q2 2021

Uthyrningsbar yta: 19 100 kvm

Beräknad investering: 770 Mkr

Största hyresgäster: Nordic Choice Hotels

Miljöklass: BREEAM-SE, Excellent

ARENASTADEN

Det bästa av två världar

Välkomna till Arenastadens nya landmärke – Kvarter Poolen. Ett fantastiskt kontor i en byggnad med lockande arkitektur och i en stadsdel som verkligen erbjuder allt. Den öppna byggnaden, med Solna stads nya simhall i bottenplan och kontorslokaler på resterande våningsplan, bjuder in till träning och rekreation och bidrar samtidigt till utvecklingen av ett attraktivt affärsområde. Under 2022 flyttar konsultjätten TietoEVRY in som vår första och största hyresgäst i fastigheten.



POOLEN 1

Färdigställt: Q2 2022

Uthyrningsbar yta: 28 000 kvm

Beräknad investering: 1 103 Mkr

Största hyresgäster: TietoEVRY

Miljöklass: BREEAM-SE, Excellent

HAGA NORRA**Nästa etapp
påbörjas**

I detta attraktiva område finns närheten till både Arenastaden, Hagaparken och den utbyggda kollektivtrafiken vid Solna station. I området med norra Stockholms bästa kommunikationsläge ska ytterligare 50 000 kvm kontor och 1 000 bostäder skapas.

**HAGALUND 2:11**

Färdigställt: Q1 2021

Uthyrningsbar yta: 40 300 kvm

Beräknad investering: 1 152 Mkr

Största hyresgäster: Billia

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good

STADSHAGEN**Vid Hornsbergs
strandpark**

Fastigheten ligger vid Karlbergssjön på nordvästra Kungsholmen och har nära till både Stadshagens T-banestation och det nya spännande bostadsområdet i Hornsberg, där det finns gott om restauranger, caféer och annan service.

**GLÄDJEN 12**

Färdigställt: Q4 2022

Uthyrningsbar yta: 11 000 kvm

Beräknad investering: 177 Mkr

Största hyresgäster: Electrolux Professional

Miljöklass: BREEAM-In-Use, Very Good

INNERSTADEN**Co-working
på bästa läge**

En av Stockholms absolut mest prominenta gator i kombination med en byggnad med 100-åriga anor och kvaliteter fick Convendum att välja placeringen för nästa storslagna co-working yta. Kungsgatan 9 med sina nära 7 600 kvm blir värd för alltifrån öppet café i gatuplan, till loungeytor, konferensrum, kontors-hotell och avskilda ytor för mindre företag.

**BOCKEN 39**

Färdigställt: Q2 2022

Uthyrningsbar yta: 7 500 kvm

Beräknad investering: 194 Mkr

Största hyresgäster: Convendum

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good

Pågående projekt >50 Mkr

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad, % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde, Mkr	Beräknad in- vestering, Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
Stigbygeln 2	Kontor	Solna	Q1-2021	8 400	73	30	513	189	106
Hagalund 2:11 ³	Butik/Kontor	Arenastaden	Q1-2021	40 300	100	51	665	1 152	876
Nationalarenan 3	Hotell	Arenastaden	Q1-2021	19 100	100	55	930	772	654
Poolen 1	Kontor	Arenastaden	Q1-2022	29 000	75	95	663	1 103	318
Glädjen 12	Kontor	Stadshagen	Q4-2022	11 000	12	44	527	177	7
Summa				107 800	82	275	3 298	3 393	1 961
Övriga Mark- och projektfastigheter							1 071		
Övriga Förädlings- fastigheter							6 965		
Totalt Projekt-, mark- och förädlings- fastigheter							11 334		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2020.

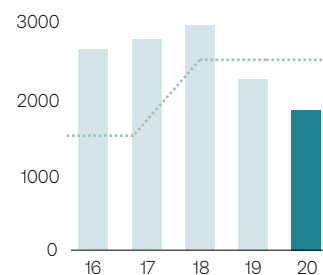
² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 275 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2020.

³ Namnändrad efter reglering 2020-12-22. I uthyrningsbar yta för fastigheten Hagalund 2:11 (fd Stora Frösunda 2) avser ca 25 400 kvm garageyta.

Byggrätter 2020-12-31⁴⁾

Kommersiella, kvm		Bostäder, kvm	
Innerstaden	36 000	Innerstaden	1 100
Solna	300 100	Solna	259 200
Hammarby sjöstad	58 700	Hammarby sjöstad	-
Flemingsberg	104 000	Flemingsberg	235 000
Övriga	79 000	Övriga	-
Summa	577 800	Summa	495 300
Laga kraft, %	21	Laga kraft, %	18
Bokfört värde, kr/kvm	5 200	Bokfört värde, kr/kvm	6 200

⁴⁾ Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättsyta. Utveckling kommer i vissa fall kräva rivning av befintliga ytor vilket kommer att belasta projektkalkylen. Volymerna är inte maximerade. Pågående planarbeten syftar till att öka volymen tillkommande byggrätt. Flemingsberg är inte inkluderat då arbete med vision och övergripande plan pågår. Bedömningen är att Flemingsberg kommer att tillföra en stor volym byggrätter till låga ingångsvärden.

Investeringar, Mkr⁵⁾

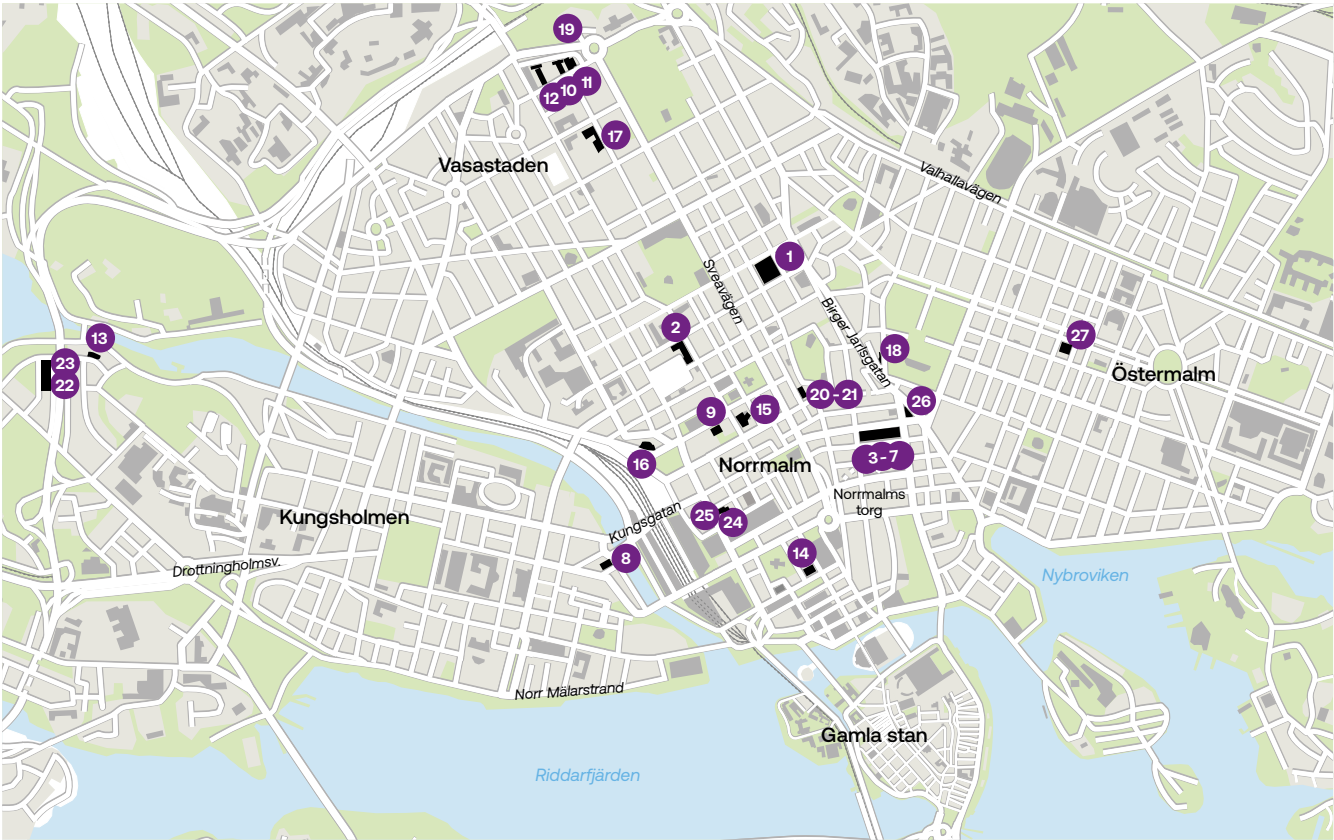
⁵⁾ Mål minst 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel.

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2020

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, 2020-12-31
1 Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstens- g 21-23, Rådmanng 40,42, Tuleg 7 A-B 13	1902 /2002	25 191	680	1 637	0	0	818	28 326	955 000
2 Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	Rådmanng 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	862 000
4 Bocken 39	Norrmalm	Lästmakarg 20, Kungsg 7-15	1931	16 082	2 579	1 454	0	0	220	20 335	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 Drabantens 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1907	6 370	0	216	0	0	0	6 586	187 500
9 Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 510	48	198	0	0	0	3 756	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	2 470	766	0	0	1 123	12 819	233 500
12 Getingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1963	13 485	2 502	5 040	0	0	5 001	26 028	322 000
13 Glädjen 12	Stadshagen	Franzéng 6, Hornsbergs Strand 17	1949	12 487	0	0	0	0	0	12 487	313 000
14 Hägern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27-29	1971	8 329	2 312	613	0	0	2 167	13 421	549 004
15 Islandet 3	Norrmalm	Holländargatan 11-13	1904	8 272	0	12	0	0	255	8 539	289 000
16 Läraren 13	Norrmalm	Torsgatan 4	1904 /1929	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	6 367	0	172	0	0	526	7 065	340 000
19 Ormråsket 10	Vasastan	Sveavägen 166-170, 186	1962 /1967	13 670	3 409	782	0	0	2 071	19 932	409 000
20 Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakarg 18	1979	8 118	0	1 393	0	0	698	10 209	239 000
21 Oxen Mindre 38	Norrmalm	Malmkillnadsg 47 A, B	1979	122	0	0	2 822	0	3	2 947	114 894
22 Paradiset 23 ⁹	Stadshagen	Strandbergsg 53-57	1944	7 029	89	84	0	0	1 655	8 857	145 500
23 Paradiset 27 ⁹	Stadshagen	Strandbergsg 59-65	1959	19 690	3 444	977	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	1 581	49	0	5 438	0	8 689	456 029
27 Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58-60	1929	7 236	1 252	402	2 400	0	526	11 816	362 000
Summa Innerstaden				231 093	23 563	19 620	7 436	8 980	29 104	319 796	9 329 033

● Certifierad/Registrerad för certifiering



Solna

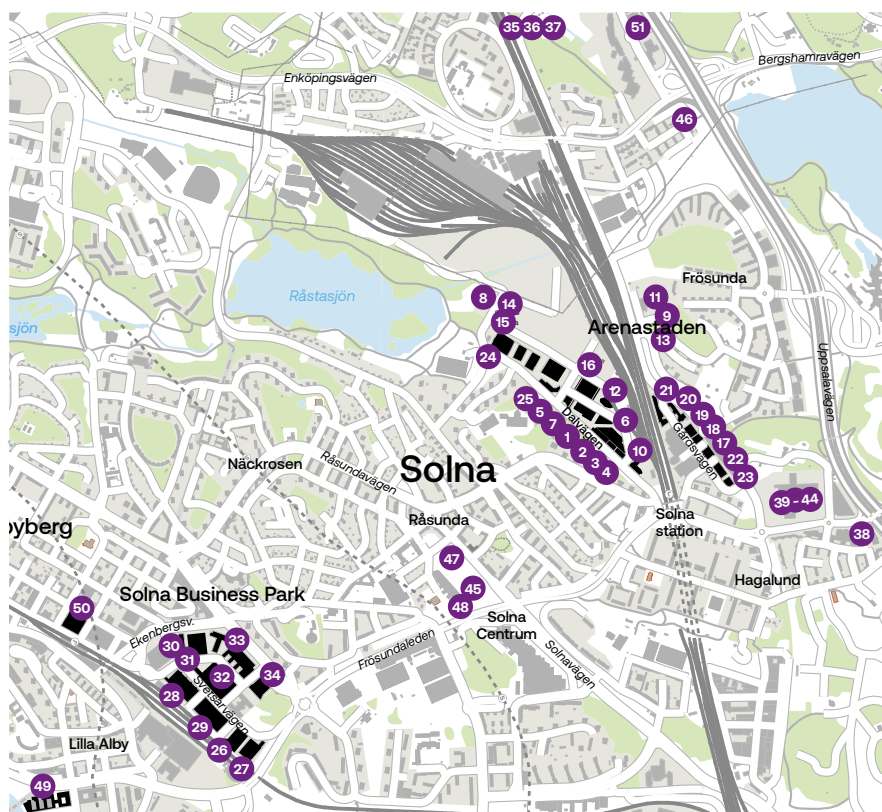
per 31 december 2020

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, 2020-12-31
1 Farao 14 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	0	0	0	0	0	0	0	107 000
2 Farao 15 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	6 427	723	815	0	0	1 020	8 985	76 995
3 Farao 16 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 4-6, Pyramidvägen 3	1973	2 792	1 617	1 402	0	0	540	6 351	48 402
4 Farao 17 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 180	0	2 091	0	0	560	5 831	49 003
5 Farao 19 ²⁾	Arenastaden			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			0	0	0	0	0	0	0	897
9 Järva 4:17 ²⁾	Arenastaden			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			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			0	0	0	0	0	0	0	300 000
15 Solna National- arenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	58 000
16 Solna National- arenan 8	Arenastaden	Stjärntorget 1, Råsta strandväg 15C, Evenemangsgatan 2C		46 834	0	0	0	0	0	46 834	983 000
17 Stigbygel 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	8 899	0	0	0	0	0	8 899	120 633
18 Stigbygel 3	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	4 691	262	454	0	0	0	5 407	94 976
19 Stigbygel 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 791	0	50	0	0	570	7 411	144 000
20 Stigbygel 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12-18	2001	8 994	581	338	0	0	0	9 913	222 000
21 Tygel 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13-21	2001	4 397	0	0	0	0	5 100	9 497	190 000
22 Tömmen 1	Arenastaden	Gårdsvägen 2-4	1952	5 656	0	1 206	0		229	7 091	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	22 242	1 603	480	0	0	30	24 355	603 000
25 Uarda 4	Arenastaden	Dalvägen 14-16	1992	6 496	0	1 482	0	0	0	7 978	149 000
Summa Solna Arenastaden				254 725	5 831	9 185	0	7 533	37 732	315 006	5 918 801

● Certifierad/Registrerad för certifiering





Solna Business Park

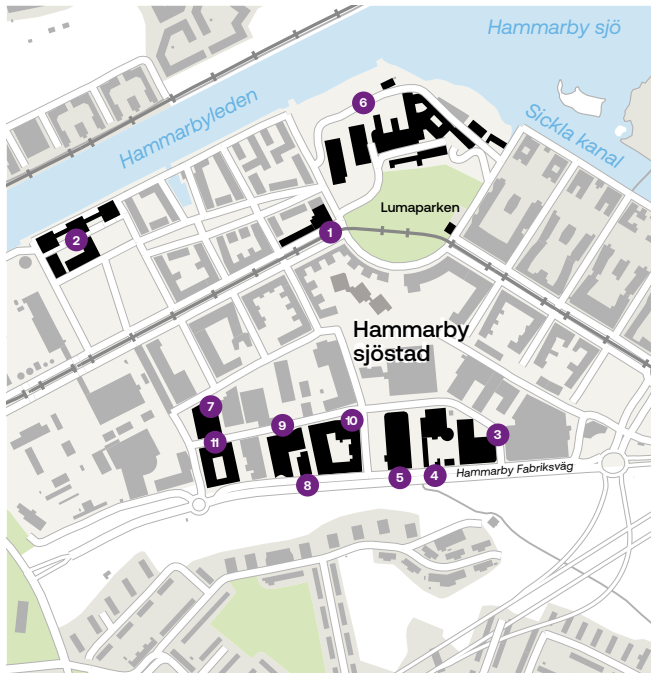
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor /kvm	Butik /kvm	Industri+ lager/kvm	Bostad /kvm	Hotell /kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2020-12-31
26 Fräsaren 9 ⁹	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1962	1097	0	8442	0	0	0	9 539	20449
27 Fräsaren 10	Solna Business Park	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	32 796	593	1 328	0	1 840	2 610	39 167	575 000
29 Fräsaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-18, 20, 20A	1964	19 646	10 163	964	0	0	6 840	37 613	434 000
30 Sliparen 1 ⁹	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	Englundavägen 6-14, Smidesv 5-7, Svetsarv 5-17	1967	34 564	4 643	1 638	467	0	3 701	45 013	585 317
33 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7-13	1964	27 723	1 071	2 402	436	2 491	6 090	40 213	459 135
34 Yrket 3 ⁹	Solna Business Park	Smidesvägen 2-8	1982	4 864	0	1 076	0	0	1 470	7 410	39 000
Summa Solna Business Park				144 308	20 711	22 262	903	4 331	25 423	217 938	2 583 901

Solna Övrigt

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor /kvm	Butik /kvm	Industri+ lager/kvm	Bostad /kvm	Hotell /kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2020-12-31
35 Distansen 4 ²⁾	Ulriksdal		2016	0	0	0	0	0	0	0	21600
36 Distansen 6	Ulriksdal	Kolonnvägen 43-55	2016	10 500	539	0	0	0	0	11 039	158000
37 Distansen 7	Ulriksdal	Kolonnvägen 57-59	2016	0	0	0	0	0	9825	9 825	31506
38 Fortet 2	Haga Norra	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1958	1181	0	0	0	7 533	1 198	9 912	48 352
39 Hagalund 2:10 ²⁾	Haga Norra	Frösundaleden 4		40 276	0	0	0	0	0	40 276	0
40 Hagalund 2:11	Haga Norra			0	0	0	0	0	0	0	0
41 Hagalund 2:12	Haga Norra			0	0	0	0	0	0	0	0
42 Hagalund 2:13	Haga Norra			0	0	0	0	0	0	0	0
43 Hagalund 2:14	Haga Norra			0	0	0	0	0	0	0	0
44 Hagalund 2:15	Haga Norra			0	0	0	0	0	0	0	0
45 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31-35, Garvis Carlssons gata 1-9		15 698	730	32	0	0	0	16 460	440 000
46 Järvakrogen 3	Frösunda	Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 460	0	7 460	214 000
47 Klacken 2 ²⁾	Råsunda			0	0	0	0	0	0	0	0
48 Lagern 5 ²⁾	Råsunda	Solnavägen 37, Idrottsg 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
49 Nöten 4	Solna Strand	Solna strandväg 2-60	1971	50 043	956	2 400	0	0	7 596	60 995	873 000
50 Orgeln 7	Sundbyberg	Järnvägsbg 12-20, Lysgränd 1, Roseng 2,4, Stureg 11-19	1966	33 710	1 530	2 039	0	0	74	37 353	640 000
51 Sadelplatsen 1	Frösunda	Vallgatan 11		6 363	0				5	6 368	111 000
Summa Solna Övrigt				156 590	3 755	4 471	0	7 460	17 500	189 776	2 489 106
Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Övrigt)				555 623	30 297	35 918	903	19 324	80 655	722 720	10 991 808

● Certifierad/Registrerad för certifiering

Hammarby sjöstad per 31 december 2020



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor /kvm	Butik /kvm	Industri- lager/kvm	Bostad /kvm	Hotell /kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrmings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2020-12-31
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 Kajv 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	8 327	575	4 292	0	0	974	14 168	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	29 954	2 394	1 458	691	0	3 848	38 345	442 448
7 Påsen 1	Hammarby sjöstad	Textilgatan 41-43		6 671	1 269	1 639	0	0	0	9 579	151 000
8 Trikäfabriken 12 ¹⁾	Hammarby sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27	1942	0	0	0	0	0	0	0	1 620
9 Trikäfabriken 4	Hammarby sjöstad	Virkesvägen 8-10	1991	6 695	0	2 904	0	0	975	10 574	142 341
10 Trikäfabriken 8	Hammarby sjöstad	Virkesvägen 12, Heliosgatan 1-3	1930	12 647	1 037	1 659	0	0	12	15 355	238 000
11 Trikäfabriken 9	Hammarby sjöstad	Virkesvägen 2-4	1928	12 747	375	508	0	0	270	13 900	464 000
Summa Hammarby sjöstad				100 313	8 194	17 336	691	0	7 318	133 852	2 301 309

● Certifierad/Registrerad för certifiering

Flemingsberg

per 31 december 2020

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, 2020-12-31
1 Batteriet 3 ¹⁾	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1981	800	0	0	0	0	0	800	5 728
2 Batteriet 4 ²⁾	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 604
3 Regulatorn 1 ¹⁾	Flemingsberg	Jonvägen 1, 3; Elektronvägen 2, 4, 6; Regulatorvägen 6, 8	1963	0	1 056	24 080	0	0	0	25 136	179 672
4 Regulatorn 2 ¹⁾	Flemingsberg	Elektronvägen 1		4 278		37 959			40	42 277	173 508
Summa Flemingsberg				5 078	1 056	62 039	0	0	40	68 213	362 512



Övriga

per 31 december 2020

Norra Stockholm

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, 2020-12-31
1 Tekniken 1 ²⁾	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	116
Summa Övrigt				0	0	0	0	0	0	0	116

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2020.

Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

¹⁾ Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsoverskott. Driftsoverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsoverskott i förhållande till förvärvstillfället.

²⁾ Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

● Certifierad/Registrerad för certifiering



Aktien

Fabeges aktie sjönk med 18,7 procent under 2020 och aktiekursen stod vid årets slut i 129,35 kr per aktie. Vid årets utgång hade Fabege 42 394 aktieägare. Det svenska ägandet uppgick till 59,3 procent.

Utdelningspolicy

Fabega 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. Styrelsens förslag till årsstämman är en utdelning på 3,60 kr per aktie för 2020 att utbetalas vid två tillfällen i april respektive oktober om vardera 1,80 kr per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 1 174 340 671 kr vilket motsvarar en höjning om 12,5 procent.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2020 förnyade styrelsens mandat att, längst intill 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. 2020 återköptes 4 577 402 aktier till ett snittpris av 118,16kr/aktie motsvarande 1,4 procent av utomstående aktier. I februari 2021 återstartade Fabega återköp av egna aktier.

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 kr per aktie.

Ägare

Den 31 december 2020 hade Fabega 42 394 kända (40 360) aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade tillsammans 44,5 procent av antalet utestående aktier.

Största ägare, 2020-12-31	Antal aktier ¹⁾	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson och bolag	50 858 718	15,6
BlackRock	15 745 399	4,8
AMF Försäkringar & Fonder	9 511 098	2,9
Handelsbanken Fonder	8 559 614	2,6
Vanguard	8 546 787	2,6
Länsförsäkringar fonder	7 485 093	2,3
Mats Qviberg med familj	7 106 054	2,2
E.N.A City AB	6 240 000	2,0
Fjärde AP-fonden	5 534 743	1,7
Norges Bank	5 482 722	1,7
BMO Global Asset Management	4 403 288	1,3
Schroders	4 376 841	1,3
Folksam	4 075 892	1,2
Swedbank Robur Fonder	3 927 263	1,2
AFA Försäkring	3 744 298	1,1
Totalt 15 största aktieägare	145 817 810	44,5
Övriga	184 965 334	55,5
Totalt antal utestående aktier	326 205 742	98,6
Innehav av egna aktier	4 577 402	1,4
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100,0

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
www.fabega.se/investerare

Femårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultaträkningar, Mkr					
Hysesintäkter	2 806	2 856	2 517	2 280	2 105
Driftsöverskott	2 112	2 144	1 875	1 680	1 507
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	49	0	153	0	491
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	2 715	5 743	7 685	6 095	7 614
Förvaltningsresultat	1 474	1 532	1 246	992	471
Resultat före skatt	4 007	7 034	9 103	7 351	8 680
Resultat efter skatt	3 167	6 006	7 699	5 632	7 107
Balansräkningar, Mkr					
Fastigheter	76 648	74 250	67 634	57 889	47 842
Nyttjanderättstillgång tomträtt	897	942	—	—	—
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	6	3	4	2
Derivatinstrument	20	58	—	—	—
Finansiella anläggningstillgångar	1 108	810	429	342	516
Omsättningstillgångar	350	318	622	647	1 687
Kortfristiga placeringar	108	134	127	153	114
Likvida medel	20	24	15	349	62
Eget kapital	41 542	40 068	34 964	28 012	23 002
Avsättningar	8 288	7 613	6 547	5 221	3 486
Räntebärande skulder	26 669	26 414	26 275	24 841	21 978
Leasingskulld	897	942	—	—	—
Derivatinstrument	617	426	132	291	559
Ej räntebärande skulder	970	1 079	912	1 019	1 198
Balansomslutning	79 166	76 542	68 830	59 384	50 223
Nyckeltal ¹⁾					
Överskottsgrad, %	75	75	74	74	72
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,4	3,7	3,2	2,7
Soliditet, %	52	52	51	47	46
Skuldkvot, ggr	13,2	12,8	14,6	15,5	15,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,7	0,8	0,9	1
Belåningsgrad fastigheter, %	35	36	39	43	46
Avkastning på eget kapital, %	7,8	16	24,5	22,1	36,1
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	1,67	1,72	1,55	2,2	2,64
Totalavkastning fastigheter	6,6	11,5	16,3	15,0	22,4
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	1 854	2 556	3 714	4 092	3 133
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	3 541	1 701	1 847	140	3 656
Medelantal anställda	180	172	163	149	143
Data per aktie, kr¹⁾					
Resultat	9,65	18,16	23,28	17,03	21,49
Eget kapital	127	121	106	85	70
Kassaflöde från löpande verksamhet	4,11	6,1	2,95	2,37	2,35
Utdelning ²⁾	3,6	3,2	2,65	2,25	2
Direktavkastning, %	2,8	2,0	2,2	2,6	2,7
Börskurs vid årets slut ³⁾	129,35	159,18	118,2	87,3	74,5
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningsseffekt, miljoner	326,2	330,8	330,8	165,4	165,4
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningsseffekt, miljoner	326,2	330,8	330,8	165,4	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 2020 enligt förslag.

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.

	2020	2019
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	3 167	6 006
Genomsnittligt kapital, Mkr	40 805	37 516
Avkastning på eget kapital, %	7,8	16
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	41 542	40 068
Balansomslutning, Mkr	79 166	76 542
Soliditet, %	52	52
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	26 669	26 414
Bokfört värde fastigheter, Mkr	76 648	74 250
Belåningsgrad fastigheter, %	35	36
Skuldkvot		
Driftsoverskott, Mkr	2 112	2 144
Central administration, Mkr	-93	-85
Summa, Mkr	2 019	2 059
Räntebärande skulder, Mkr	26 669	26 414
Skuldkvot, ggr	13,2	12,8
Räntetäckningsgrad		
Driftsoverskott, Mkr	2 112	2 144
Tomträttsavgäld, Mkr	-30	-28
Central administration, Mkr	-93	-85
Summa, Mkr	1 989	2 031
Räntenetto, Mkr	-462	-465
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,4
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	26 669	26 414
Eget Kapital, Mkr	41 542	40 068
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,7
Totalavkastning fastigheter		
Driftsoverskott, Mkr	2 112	2 144
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	2 764	5 743
Marknadsvärde inkl. periodens investeringar, Mkr	73 933	68 678
Totalavkastning fastigheter, %	6,6	11,5

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.

	2020	2019
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förv.res efter betald skatt), Mkr	1 285	1 324
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	3,92	4,01
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	50 427	47 867
EPRA NRV, kr/aktie	155	145
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	48 217	46 067
EPRA NTA, kr/aktie	148	139
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	41 542	40 068
EPRA NDV, kr/aktie	127	121
EPRA Vakansgrad, %	9	6
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 474	1 532
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-593	-567
Summa, Mkr	881	965
Nominell skatt, Mkr	189	207
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1 474	1 325
Antal aktier, miljoner	328,3	330,8
EPRA EPS, kr/aktie	3,92	4,01
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	41 542	40 068
Återläggning räntederivat, Mkr	597	368
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 288	7 431
ERRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	50 427	47 867
Antal aktier, miljoner	326,2	330,8
EPRA NRV, (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	155	145
Avdrag räntederivat	-597	-368
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-2 210	-1 800
ERRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	48 217	46 067
Antal aktier, miljoner	326,2	330,8
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	148	139
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-6 078	-5 631
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	41 542	40 068
Antal aktier, miljoner	326,2	330,8
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	127	121
EPRA vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta hyror, Mkr	289	202
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	3 242	3 195
EPRA Vakansgrad, %	9	6
EPRA investeringar⁹⁾		
Förvärv, Mkr	1 370	0
Investering i Förädlings- och projektfastigheter, Mkr	1 353	1 544
Investering i Förvaltningsfastigheter, Mkr	501	1 012
Övrigt, Mkr	—	—
EPRA Investeringar totalt, Mkr	3 224	2 556

⁹⁾ Inga direkta investeringar har skett i joint ventures.



Definitioner

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av bolagets 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 delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen⁹⁾

Värdet förändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive in-gångsvärde) 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 uthyrningsgrad⁹⁾ 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.

Förvaltningsfastigheter⁹⁾ Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter⁹⁾ Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde⁹⁾ 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.

Kontraktsvärde⁹⁾ Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter⁹⁾ Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning⁹⁾ 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 Driftöverskott minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders driftöverskott minus central administration.

Skuldsättningsgrad Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet Eget kapital dividerat med balansomsättning.

Totalavkastning fastigheter Periodens driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdet förändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiserar 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 realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

Återköpsgrad⁹⁾ Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad⁹⁾ Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

⁹⁾ Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Årsstämma och anmälan

Årsstämma hålls i Filmstaden Scandinavia, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19 A Solna, torsdagen den 25 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 samt poströsta.

Information om försiktighetsåtgärder med anledning av coronapandemin

För att minska risken för smittspridning, samt för att värna om våra aktieägares trygghet och hälsa, vidtar Fabege ett antal försiktighetsåtgärder för genomförandet av årsstämman. Försiktighetsåtgärderna innebär bland annat att bolagets styrelse, ledning och andra anställda endast kommer närvara i den utsträckning som krävs samt att ingen dryck eller förtäring kommer att erbjudas. Med stöd av tillfälliga lagregler kommer de aktieägare som inte närvarar på stämman att ges möjlighet att utöva sin rösträtt genom att förhandsrösta (poströstning). Årsstämman kommer att sändas live och aktieägare kommer att kunna ställa frågor digitalt genom chattfunktion.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (f.d. VPC AB) förda aktieboken fredagen den 17 mars 2021, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 onsdagen den 19 mars 2021.

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 e-post: 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 fredagen den 19 mars 2021. 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

Nya tillfälliga lagregler innebär en möjlighet för Fabege att ordna med poströstning vid årsstämman. För att minska risken för smittspridning har Fabeges styrelse beslutat att erbjuda denna möjlighet, d.v.s. den som väljer att inte delta fysiskt på årsstämman kan lämna sin röst i förväg. Styrelsen uppmanar aktieägarna att använda denna möjlighet för att minimera antalet deltagare som deltar fysiskt på stämman för att minska risken för smittspridning.

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på bolagets webbplats, www.fabega.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 delta i stämman och att om aktierna är förvaltarregistrerade ha tillsett att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar insändas i samband med anmälan om poströstning.

Viktiga datum 2021

Årsstämma	25-mars-21
Avstämningsdag för första utdelningen ¹⁾	29-mars-21
Utbetalningsdatum för första aktieutdelning ¹⁾	01-apr-21
Avstämningsdag för andra utdelningen ¹⁾	29-sep-21
Utbetalningsdatum för andra aktieutdelning ¹⁾	04-okt-21
Delårsrapport jan-mars 2020	26-apr-21
Delårsrapport jan-juni 2020	09-juli-21
Delårsrapport jan-sep 2020	20-okt-21

¹⁾ Styrelsens förslag till årsstämma 2021.

Information till aktieägare

Fabega publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på bolagets webbplats, www.fabega.se. Till de aktieägare som önskar, tillhandahåller Fabega årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på bolagets webbplats. Fabega tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på företagets webbplats. På bolagets webbplats finns även aktuell information om Fabegas aktiekurs. Därutöver håller Fabega kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.

Kontaktinformation



Elisabet Olin
Kommunikationschef
08-555 148 20
elisabet.olin@fabega.se



Peter Kangert
IR-ansvarig
08-555 148 40
peter.kangert@fabega.se

Fabega AB (publ)

Box 730, 169 27 Solna | Telefon: 08-555 148 00
E-post: info@fabega.se | www.fabega.se
Organisationsnummer: 556049-1523 | Styrelsens säte: Stockholm



Form och produktion: Narva
Tryck: Pipeline Nordic, Stockholm, 2021



