



Om Fabege

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Hållbarhet

Vi ligger i framkant med vårt ambitiösa hållbarhetsarbete. Genom detta arbete bidrar vi till ett hållbart Stockholm där vi utvecklar och förvaltar stadsdelar, fastigheter och lokaler. Vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv för att stärka våra stadsdelar som upplevelsebaserade mötesplatser där hälsa, bekvämlighet, trygghet och trivsel får ett stort utrymme. Med inflytande över allt från val av byggmaterial och energianvändning till hållbart resande kan vi samtidigt bidra till minskade klimatavtryck.



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

Vi strävar efter att hantera de utmaningar som är av särskild betydelse för vår bransch; som att bidra till ett stabilare energisystem i Sverige, trygga stadsrum för alla människor, jämlika byggarbetsplatser, uppfylla klimatmål samt att minska korruption och öka efterlevnad av mänskliga rättigheter. Vi arbetar även aktivt för att främja livskvaliteten i våra stadsdelar där upplevelser, servicetjänster, lärande, kultur, jämlikhet och god hälsa är viktiga beståndsdelar. Under året har vi lagt extra fokus på våra klimatmål (Scope 1–3) samt energieffektivisering med särskild tonvikt på el.

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



Genom nyfikenhet, samverkan och genomförandekraft kan vi framtidssäkra våra tillgångar och hitta nya sätt att öka attraktiviteten och välbefinnandet i och kring våra fastigheter med ett så litet klimatavtryck som möjligt.”

Mia Häggström
Hållbarhetschef



Om Fabege	
Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affäretik	55
Hållbarhetsmål	56
Ekonomisk redovisning	
CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141
Övrig information	
Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Livskraftiga städer och samhällen

FN:s Agenda

Agenda 2030 och vår roll i det större sammanhanget

FN:s Agenda 2030 är vägledande i arbetet för att den globala utvecklingen ska vara långsiktigt hållbar. Genom en kraftsamling kring de 17 globala målen ska världens länder till år 2030 bland annat ha förverkligat mänskliga rättigheter för alla, jämställdhet och ett varaktigt skydd för vår planet. Här har näringslivet en viktig roll att spela, inte minst bygg- och fastighetssektorn. Vi ser att det finns starka synergier mellan målen och därför sätter vi ett större fokus på de områden där de väsentligaste utmaningarna för vår verksamhet finns, nämligen mål 9, 10 och 12, "Hållbar industri, innovationer och infrastruktur", "Minskad ojämlikhet" och "Hållbar konsumtion och produktion". Vi har under året lagt ett stort fokus på FN:s mål 9 och 12 med syfte att skapa förutsättningar för cirkulära materialflöden genom demonterbarhet, återbruk och återvinning. Inom mål 10 har vi på ett strukturerat sätt arbetat med och planerat för att minska de sociala ojämlikheterna i våra stadsdelar.

Vårt ambitiösa hållbarhetsarbete har lett fram till att aktiviteter kopplade till flera globala mål numera är integrerade i våra verksamhetsprocesser. Det gäller exempelvis vårt arbete för mål 3, "God hälsa och välbefinnande" och mål 13, "Bekämpa klimatförändringarna" som är en direkt konsekvens av vårt arbete med mål 9, 11 och 12. Därför är de senare målen prioriterade för att effektivt hantera alla dessa utmaningar.

Vi vet att vårt arbete har inverkan på samtliga 17 hållbarhetsmål och att det finns synergimöjligheter mellan miljö, sociala värden och ekonomi. Vi är dock ödmjuka inför det stora omställningsarbete som kvarstår exempelvis gentemot mål 13.





Om Fabege

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Vårt hållbarhetsramverk

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



Stadsdelar

Väsentliga frågor

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

Agenda 2030



Fastigheter

- Energianvändning
- Klimatutsläpp
- Avfall



Exempel på mål och aktiviteter

- Hållbarhetsprogram för varje stadsdelsprojekt
- Fokusera på social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar
- Platssamverkan med andra intressenter i organiserad form
- 100 % köpt förnybar energi
- Klimatneutral förvaltning (Scope 1 och 2) samt halvering av indirekta utsläpp (Scope 3) till 2030
- 100 % miljöcertifierat fastighetsbestånd
- Energiprestanda 35 kWh/kvm Atemp vid nyproduktion och 70 kWh/kvm Atemp i genomsnitt för hela förvaltningsbeståndet
- Cirkularitetsindex 20 % vid större ombyggnationer



Om Faberge

Vi är Faberge	2
Varför investera i Faberge	3
Faberge 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabergeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159



Medarbetare

Väsentliga frågor

- God hälsa och säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Klimatutsläpp

Agenda 2030



Exempel på mål och aktiviteter

- Låg sjukfrånvaro
- Nöjda medarbetare med ett långsiktigt mål att nå förtroendeindex > 90 %
- Erbjudande om individuell hälsocoach till alla medarbetare
- Utbildningsinsats inom arbetsmiljöområden för chefer och medarbetare



Leverantörskedja

- Granskning av leverantörers hållbarhet, inklusive miljö och mänskliga rättigheter



- 100 % av ramavtalade leverantörer ska vara hållbarhetsgranskade
- Skapa ett bransch-gemensamt system för löpande uppföljning av uppförandekoden
- Motverka negativa effekter för mänskliga rättigheter och miljö



Finansiering

- Grön finansiering



- 100 % grön finansiering
- Genomlys och sammanställa andelen ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin
- Hållbarhetslänkade lån och obligationer



Kunder

- God hälsa
- Säkerhet
- Inomhusmiljö
- Energianvändning
- Klimatutsläpp



- 100 % av hyresavtalen ska vara gröna
- NKI på minst 80
- Över 150 fördjupade kunddialoger
- Vidareutveckla koncept för hälsocertifierade arbetsplatser



Affärsetik

- Antikorruption
- Skatt



- Årlig utbildning i vår uppförandekod
- Samtliga ramavtalade leverantörer och entreprenörer undertecknar vår uppförandekod för leverantörer
- Visselblåsarfunktion där såväl externa som interna parter anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende
- Transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning

**Om Fabege**

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Vår väg framåt för den hållbara staden

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



1. Byggnande

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

2. Användning

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

3. Stadsutveckling

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

4. Slutskede och återbruk

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



Om Faberge

Vi är Faberge	2
Varför investera i Faberge	3
Faberge 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affäretik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabergeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159



**Om Fabege**

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Stadsdelar

Stadsutveckling med hela människan i centrum

Vi både vill och kan vara drivande i utvecklingen av en hållbar stad. I stadsdelar med ett stort ägande tar vi ansvar för helheten, från förvärv och detaljplaner via attraktivitetsskapande åtgärder i den fysiska miljön till sociala initiativ. För oss handlar hållbar stadsutveckling om hela människan, hela företaget, hela platsen. Hela tiden.

Vi har goda möjligheter att bidra till en hållbar utveckling. Tack vare en tydlig strategi för vår fastighetsportfölj, med ett bestånd samlat i kluster, kan vi vara med och påverka hela stadsdelar. Genom långsiktig planering och goda relationer med kunder, kommuner, entreprenörer och boende är vi aktivt med och utvecklar Stockholmsregionen.

Större krav på mobilitet

I spåren av pandemiårens hemarbete har det blivit än viktigare att snabbt och smidigt kunna ta sig till och från sin arbetsplats. En stor andel av våra kunder väljer att åka kollektivt, men vi ser också en ökad efterfrågan på såväl parkeringsytor som möjlighet att ladda sin elbil. För att underlätta för våra kunders medarbetare att resa mer hållbart installerar vi kontinuerligt laddplatser för elbilar i både fastigheter och gatumiljöer. Redan idag kan vi erbjuda 1 200 laddpunkter, men för att möta behoven har vi påbörjat en ambitiös utbyggnad med målet att dubblera antalet under år 2023. Dessutom består hela vår egna servicebilsflotta av elbilar. Vi är också med och driver utvecklingen av så kallade mobilitets-hubbar med delningstjänster för såväl bilar och cyklar som kemtvätt, matleveranser och liknande tjänster.

I Arenastaden samarbetar vi med RagnSells genom vårt delägda bolag Urban Services. Syftet med samarbetet är att fossilfritt och tyst samtransportera varor och avfall in i och ut ur stadsdelen. Centralt för initiativet är att skapa en samlastnings-central där alla leverantörer lämnar och hämtar paket. Paket som ska till butiker och kontor i området körs sedan ut med miljöfordon på ett samlat och strukturerat sätt. Nya kontorshyresgäster började ansluta sig under 2020, och 2022 hade cirka 50 procent av våra hyresgäster i Arenastaden någon form av avtal med Urban Services.



Vi arbetar med processverktyget CERO där syftet är att minska klimatavtrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt den senaste resevaneundersökningen bland medarbetarna i Arenastaden är det hela 80 procent som reser hållbart till och från sin arbetsplats. Ingen annan stadsdel i Sverige är i närheten av liknande siffror. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Keolis och MTR har vi ett nätverk som nu tagit fram en ny handlingsplan för att öka andelen hållbart resande ytterligare. Planerade åtgärder är utöver utbyggnad av laddplatser för elfordon, förbättrade cykelvägar, nya och/eller förbättrade kollektivtrafikförbindelser och ett breddat utbud av delnings-tjänster för elbilar, el-mopeder och el-cyklar.

Framtidsäkrad elförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholms-regionen, och det kommer att fortsätta öka i framtiden. Stark tillväxt och stora exploateringar har tillsammans med en ökad elektrifiering i spåren av omställningen till ett fossilfritt samhälle lett till en allt större belastning på elnäten. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att undvika effektbrist och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. Om vi använder det vi redan har på ett effektivt sätt behöver vi förhoppningsvis inte bygga ut nät och produktion i fullt så stor utsträckning.

Vi kan vara med och bidra till att minska belastningen och på så sätt framtidssäkra elsystemet. Därför är vi bland annat anslutna till Stockholmflex, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Ellevio och Vattenfall gått samman för att testa en flexibilitetsmarknad i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, företag och hushåll genom en mer

**Om Fabege**

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159



Glädje, lek och gemenskap i centrum när Barnens dag Flemingsberg anordnades för andra året.

flexibel användning hjälper till att minimera risken för flaskhalsar i elnäten under perioder av stor efterfrågan.

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

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

Trygghetsskapande åtgärder

Som stadsutvecklare tar vi ansvar för att det ska upplevas tryggt att vistas i våra områden. Vi arbetar strukturerat med trygghets- och säkerhetsfrågor för att möta oro och sårbarhet hos individer, företag och fastigheter. Den fysiska miljöns utformning har stor påverkan på hur vi lever våra liv och stadsdelarnas skötsel samt aktiviteter både dag- och kvällstid bidrar till vårt välbefinnande. Därför vill vi skapa förutsättningar för ett attraktivt blandat utbud av bostäder, arbetsplatser, service, kultur och rekreation. Både i Flemingsberg och Solna samverkar vi på olika sätt med fastighetsägare, näringsliv, kunder, kommun och polisen för kunskapsinhämtning samt ökad delaktighet och trygghet. Våra samarbeten bygger



på kontinuitet. Ett konkret exempel är samarbetet med föreningen Samvekan i Huddinge med tillhörande BID Flemingsberg (Business Improvement District). Läs mer om BID på sidan 40.

Även belysning, ljus och ljussättning har betydelse för hur en plats eller ett område uppfattas. Vårt engagemang sträcker sig bortom förvärv, detaljplaner och avtal och vi samarbetar gärna angående allt från kollektivtrafik till offentlig utsmyckning.

Ambitionen är att våra stadsdelar ska präglas och utformas efter tre viktiga principer:

- Attraktiva gatumiljöer som stärker känslan av gemenskap, tillhörighet och trygghet
- En levande stadsdel även på kvällen och helger
- Varierad och lekfullt gestaltad belysning och ljussättning



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

Exempel på initiativ:

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

**Om Fabege**

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159



Vi arbetar med en närvarande och aktivt tillgänglig förvaltning och finns alltid högst ett mejl eller ett samtal bort. Vår bemannade driftcentral kan ta emot och agera på felanmälningar och larm genom jour dygnet runt. Detta är en service som successivt byggs ut då allt fler fastigheter är direktuppkopplade med skalskyddslarm, brandlarm samt ibland kameror.

Sociala och kulturella värden prioriteras

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

Under inledningen av året togs första spadtaget till Operans

och Dramatens ateljéer i Flemingsberg. 2024 ska byggnaden vara klar. Tillsammans kommer vi att arbeta med skolor i närområdet genom Operans verksamhet för barn och unga (Unga på Operan). Vi vill med detta bidra till att fler barn och unga får uppleva Operans konstformer.

En inkluderande hälsosam stad

Vi vill bidra till att det finns förutsättningar för alla som vistas i våra stadsdelar att leva hälsosamma liv. Stadsdelarna ska uppmuntra till aktivitet och förutom att anlägga cykelbanor och planera för gångvägar möjliggör vi till exempel för gym och träningsanläggningar att etablera sig. Dessutom skapar vi grönområden och andra mötesplatser som kan bidra till en förbättrad folkhälsa och ett mer attraktivt stadsrum med mindre biltrafik. Ett exempel på inkluderande gatumiljöer som främjar mångfalden och uppmuntrar till fysisk rörelse är konceptet Pep Parker. Det är aktivitetsparker



Med offentlig konst och kultur skapat av såväl skolbarn som etablerade konstnärer tillför vi nya kvaliteter till gatumiljön.

som är anpassade för alla åldrar och som utvecklas i samarbete mellan Fabege, Generation Pep och Solna stad.

Framväxten av Flemingsberg är en viktig beståndsdel i Stockholms utveckling. Inom ramen för BID Flemingberg har det bland annat skapats kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn och unga, byggts pulkabacke, anlagts nya övergångsställen, installerats bättre belysning, nattvandrats och möjliggjorts för unga att nyttja Flemingsbergshallen mer. Glädje, lek och gemenskap stod i centrum när Barnens dag i Flemingsberg 2022 anordnades för andra året i rad.

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

Under 2022 startades Aktiv Våntan, ett Fabege-initiativ där vi arbetat fram en metod för ökad kunskap och engagemang i att kunna påverka både den nuvarande och den framtida utformningen av den egna stadsdelen. I slutet av året arrangerades dessutom ett större event där ett stort antal representanter bjöds in till en bred dialog om stadsbyggnad på temat studentstaden och fristaden Flemingsberg.



Om Fabege

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159



Lekfullt gestaltade gaturum uppmuntrar till gemensam rörelse och glädje för stora och små.

Värdeskapande samarbeten

Genom framgångsrik samverkan kan vi skapa helt nya möjligheter för oss själva och våra kunder. Samverkan mellan näringsliv, kommuner, utbildningsväsende, föreningsliv, kulturliv och medborgare är av största vikt. Vi vill göra skillnad i våra stadsdelar och bidrar till en positiv samhällsutveckling genom ett antal samarbeten. Utöver Generation Pep arbetar vi även med Childhood Foundation, som arbetar för barns rätt till sin barndom, samt idrottsföreningarna AIS Friidrott, AIK och Djurgården med inriktning framförallt mot Huddinges ungdomar.

Vi satsar även på skolbarnen i Flemingsberg. För att stötta fler barns skolgång är vi huvudsponsor för stiftelsen Låxhjälp. Målet är att bidra till att fler elever i Flemingsberg uppnår gymnasiebehörighet och knyter personliga kontakter med universitetsstudenter. Under sommaren har vi också varit delaktiga i att arrangera uppemot 50 fritidsaktiviteter för barnen i Flemingsberg.

Sedan 2020 har vi ett samarbete med TalangAkademin i syfte att skapa fler praktikplatser och jobb. Via social klausul i ramavtal har ett 20-tal leverantörer hittills skrivit under och de första praktikanterna har påbörjat sin tjänst.





Om Fabege

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Fastigheter

Vi bygger för framtiden redan idag

Vi arbetar målmedvetet och långsiktigt för att minska vår klimatpåverkan och reducera energiförbrukningen. Det handlar om allt från resursoptimering, klimatsmarta materialval och hållbarhetscertifiering av byggnader till digitalisering och hälsa.

Minskad klimatbelastning och lägre energianvändning är två av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Mot bakgrund av Parisavtalet och 1,5-gradersmålet har vi satt ambitiösa mål för minskad klimatpåverkan. Enligt Naturvårdsverket står bostäder och lokaler för cirka en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. Europas ansträngda energimarknad med elpriser som slår rekord på rekord har lett till att vi under året intensifierat arbetet med vår energieffektivisering och då med särskilt fokus på el. Vi har som bolag både möjlighet och ansvar att minska förbrukningen av el, vilket i sin tur kan leda till lägre elpriser, stabilare elnät och därmed lindra konsekvenserna för både våra kunder och för samhället i stort.

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

Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Våra högt satta klimatmål är godkända av Science Based Targets initiative (SBTi), men vi går längre än så. Våra klimatmål innefattar nämligen också Scope 3. Det övergripande målet är en klimatneutral förvaltning år 2030. För att vi ska nå detta krävs att vi har kontroll över alla utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Dessutom måste den negativa klimat- och miljöpåverkan minimeras. Ett delmål är att varje år investera i solceller om minst 320 MWh i nya och befintliga fastigheter.

År 2030 ska våra solceller producera 2,5 kWh/kvm Atemp per år. För nyproduktion är målet det dubbla, 5,0 kWh/kvm, och solceller ingår numera alltid i planeringen av nya fastigheter. Utfallet för 2022 på 1,5 kWh/kvm visar att vi är på god väg mot vårt mål. Våra koldioxidutsläpp (Scope 1 och 2) har minskat med cirka 95 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 1 920 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Jämfört med 2021 har dock utsläppen i Scope 2 ökat trots att energin minskat. Detta beror på att vår fjärrvärmeleverantör Stockholm Exergi har ökat sina CO₂-utsläpp kopplat till fjärrvärmens med nästan 30 procent.

Vårt goda resultat vad gäller energiprestanda har uppnåtts genom en systematisk energioptimering. Vi har dessutom effektiviserat våra energilösningar genom utveckling av fastighetsautomation och digitalisering, återvinning av kyla, förbättrad värmeåtervinning och klimatskåtsåtgärder. Vår servicebilsflotta genererar noll utsläpp tack vare att vi bytt ut samtliga servicebilar till elbilar. Dessutom tillåter vår förmånsbilspolicy endast miljöbilar. Ett förändrat fastighetsbestånd har också bidragit till framstegen. Vi arbetar aktivt med vår köldmediapolicy som innebär att välja köldmedia med så låg klimatpåverkan som möjligt samt minimera läckage från befintliga maskiner.

Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt

För att minska vårt CO₂-avtryck i våra byggprojekt har vi under året upprättat riktlinjer för hur vi ska beräkna detta. Riktlinjerna går steget längre än vad lagkravet på klimatdeklarationer anger. Både nyproduktioner och ombyggnader över 20 Mkr ska beräknas och fler livscykelleden liksom byggnadsdelar omfattas av beräkningen. Våra CO₂-beräkningar ska vara linjerade med taxonomins kriterier och även uppfylla kriterier enligt BREEAM, men viktigast är att vi räknar på samma sätt i alla våra projekt för

att kunna jämföra och analysera resultaten samt arbeta för att minska CO₂-avtrycket. Vi har därför knutit till oss en samarbetspartner för att beräkningarna ska utföras med samma verktyg.

Under året har vi beräknat fem nyproduktionsprojekt och fem ombyggnadsprojekt. Ackordet 1 är ett nyproduktionsprojekt där CO₂-avtrycket beräknats under flera skeden i byggprocessen och där CO₂-besparing har legat högt på agendan. Hittills har besparingar motsvarande 30 procent genomförts och projektet ligger nu på strax under 300 kg CO₂e/kvm BTA. Projektet har använt klimatförbättrad betong i stommen, bytt ut stålpelare till betongpelare, valt klimatsmarta material där det varit möjligt, optimerat materialanvändningen, avfallsminimerat samt använt biobränslen i arbetsmaskiner under produktionen. Som fasadmaterial används återbrukstegel.

Cirkularitet och resurseffektivitet

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgäst Anpassningar, dels genom det avfall som hyresgäster och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra huvudentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 66 av våra fastigheter, en mindre del hamnar utanför då våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi strävar efter god resurshållning och uppmuntrar alla kunder att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

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





Om Fabege

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

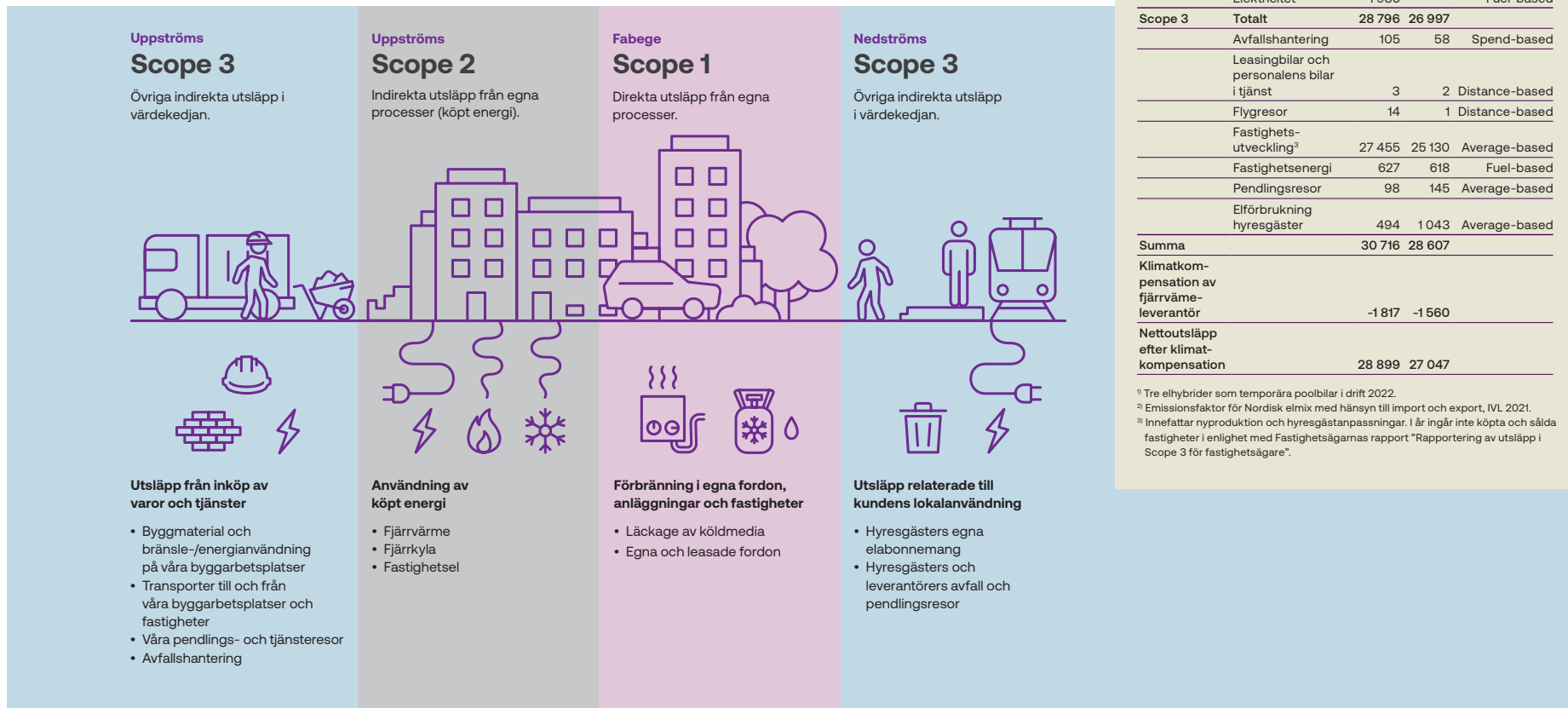
Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Medvetna materialval och återbruk

Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljösäkra i enlighet med Byggvarubedömningen. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt säkerställer vi redan i tidigt skede att våra projekt väljer rätt material och använder rätt metoder. Klimatpåverkan från produktion av byggmaterial är hög, därför arbetar vi för att i allt större utsträckning tillvarata det material som kan återanvändas. Vi är anslutna till färdplanen för bygg- och anläggningssektorn samt har under året medverkat i uppstart av Klimatarena Stockholm. Vi deltar även i Centrum för cirkulärt byggande som är en arena där branschens aktörer möts och samverkar kring återbruk och cirkulära materialflöden vid byggande, rivning och förvaltning.

Det är viktigt för oss att skapa förutsättningar för cirkulära materialflöden, det vill säga att det finns möjlighet till demonter-

barhet, återbruk och återvinning. Vi försöker att välja rätt material och använda rätt monteringsmetoder liksom att ta tillvara material från våra ombyggnationer. Vi återbruksinventerar merparten av våra tomställda fastigheter liksom byggnader som ska utrymmas. I utvecklingsplanerna för Haga Norra ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbrukat tegel. Tillsammans med 13 samverkanspartner deltar vi i innovationsprojektet Återhus som utvecklar metoder, processer och verktyg för återbruk av stommar och bjälklag. Under året har vi utformat en återbruksstrategi för att skala upp arbetet med återbruk och antagit ett cirkularitetsindex om 20 procent. Strategin beskriver mål för återbruket samt rutiner och arbetssätt för hur vi ska nå målen. En del i återbruksstrategin är vår återbrukshubb som bidrar till att vi kan lagra och rekonditionera återbruksmaterial om det finns behov. Vi har också knutit till oss en samarbetspartner till återbrukshubben som





Om Fabege	
Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affäretik	55
Hållbarhetsmål	56
Ekonomisk redovisning	
CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141
Övrig information	
Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

hjälp till med varsam demontering av återbruksmaterial, transport och logistik kring lagerverksamheten. Återbruket har implementerats i många av våra ombyggnadsprojekt under året, bland annat i projektet Nöten i Solna Strand där man till exempel återbrukat gips och regler i innerväggar med goda resultat.

Minskat energibehov
Energieffektivisering i verksamheten

Vår energistrategi innebär att vi tar ett helhetsgrepp om energifrågan i våra fastigheter, projekt och stadsdelar. Energistrategin är en viktig del i arbetet mot att uppnå en klimatneutral förvaltning. Högt ställda miljökrav vid inköp av energi och behovsstyrning med hjälp av digitalisering spelar en viktig roll i arbetet för en minskad energiförbrukning. Vi bevakar och analyserar energianvändningen på timnivå för att tidigt identifiera avvikelser i prestandan och effektuttaget. På byggnads- och bolagsnivå sker dessutom en omfattande kontroll via vårt energiuppföljnings-system som läser in och bearbetar alla uppmätta förbrukningsvärden. Det läggs också stor vikt vid att vi i vårt dagliga arbete kontinuerligt ska driva energieffektiviseringen framåt. Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg används enbart fjärrvärme märkt ”Bra miljöval” och till Stockholms innerstad och Flemingsberg köper vi klimatneutral värme. Vi har ett nära samarbete med våra hyresgäster för att stötta dem i arbetet med att minska sin energianvändning, bland annat genom samarbeten via gröna hyresavtal. Målet är att gröna hyresavtal ska omfatta 100 procent av vår totala uthyrningsyta ovan mark. Utfallet gröna hyresavtal 2022 blev totalt 89 procent. Under 2022 har elsystemen och elmarknaderna utsatts för stora utmaningar, vilket medfört ökade priser och även en förhöjd risk för effektrist. Därför har vi skruvat upp vårt fokus på energieffektivisering ytterligare. Vi arbetar aktivt med våra processer och vår teknik för att minimera elanvändningen och vi har genomfört ett stort antal åtgärder för att få ner förbrukningen och på så sätt lindra prisökningen och stötta elsystemet. Under vintern 2022/2023 är målet att spara 10 procent av vår elanvändning jämfört med motsvarande period förra året. För sista kvartalet 2022 landade vi på en sänkning med 11 procent. Vi har också intensifierat dialogen med våra kunder för att stötta dem i deras energieffektiviseringsarbete.

Våra energieffektiviseringsmål
Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 nådde vi den första etappen genom att halvera vår energianvändning jämfört med 2005. Vi har haft som mål att år 2023 nå en genomsnittlig energianvändning om 77 kWh/kvm Atemp. Under 2022 nådde vi 73 kWh/kvm Atemp och har därför satt ett nytt mål

– genomsnittlig energianvändning 70 kWh/kvm Atemp till år 2025. När vi nå detta mål innebär det att vår energiprestanda ligger i nivå med nybyggnadskraven, vilket är anmärkningsvärt med tanke på att vårt bestånd till största delen är äldre än 30 år. Vårt utfall 2022 mätt som primärenergital är 71 kWh/kvm Atemp. Under året har SMHI justerat sin beräkning av graddagar, vilket har lett till något sänkt prestanda generellt.

Vårt vattenförbrukningsmål
Vårt mål är att varje år minska vår vattenförbrukning med två procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på jordens resurser också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattenyta och reducerad tillgång på färskvatten. Utfallet 2022 blev 327 l/kvm vilket är 19 procent lägre än 2019.

Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna
Framtida risker
Parallellt med vårt arbete för en minskad klimatpåverkan behöver vi hantera de fysiska risker som ett förändrat klimat innebär. Det gör vi genom att kontinuerligt säkerställa att affärsmodellen är robust och att vi är rätt positionerade för att möta samhällsomställningens utmaningar och möjligheter. Här spelar innovationer och digitala lösningar en viktig roll. De hjälper oss att anpassa verksamheten inför ökade klimatlaster, men också att se mänskliga behov som hälsa och välbefinnande i våra fastigheter och stadsdelar. Under 2021–2022 har vi genomfört klimatriskanalyser på totalt 60 fastigheter i stadsdelarna Arenastaden, Solna Business Park, Hammarby Sjöstad och City. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade klimatrisker.

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående
Smarta fastigheter
Digital teknik möjliggör nya beteenden och att funktioner automatiseras, innovativa tjänster skapas och våra beteenden förändras. Genom digitala lösningar får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energianvändningen. Med uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människan står i centrum. Tack vare digitala lösningar och appar kan vi visualisera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefin-

nande. Vi kan enklare få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förstärka säkerheten i husen och på så sätt sköta förvaltningen mer proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fibernätverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till ett mer hållbart och effektivt resursanvändande.

Hälsa i husen
De senaste åren har vi sett ett ökat fokus på både fysisk och psykosocial hälsa. En hälsosam och hållbar arbetsmiljö handlar om mer än den fysiska omgivningen med belysning, ljudnivåer, ventilation och inredning. De psykosociala faktorerna är minst lika viktiga för medarbetarnas välmående, för att de ska prestera väl och inte minst vilja komma tillbaka till kontoret efter en lång period av hemarbete. Vårt bidrag handlar framförallt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan var sådant som att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna istället för hissen, men också om att erbjuda kringtjänster som hunddagis, möjlighet till rörelse, träning och kultur i eller kring våra fastigheter. Vi guidar våra kunder i hur de kan få sina medarbetare att röra på sig mer, till exempel genom att använda höj- och sänkbara skrivbord eller att placera kaffemaskiner så att de bidrar till en ökad fysisk aktivitet. Ett annat exempel är vårt arbete tillsammans med kunderna för att utveckla hälsocertifierade arbetsplatser. Det är ett strategiskt initiativ med avsikt att förbereda fastigheterna inför kunders önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av Fitwel som är en certifieringsstandard som skiljer sig från andra genom att den i första hand fokuserar på arbetsmiljön, arbetsplatsen och människan i själva byggnaden. Exempel på fokusområden är friskvård, kost och vilrum. SEB:s huvudkontor i Solna liksom vårt eget kontor, också i Solna, är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM In-Use	49	732 156	68
BREEAM-SE	13	324 063	30
Breeam Bespoke	2	18 793	1
Miljöbyggnad	1	5 480	1
Totalt miljöcertifierade fastigheter	65	1 080 492	100

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

**Om Fabege**

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Andel återbruk i Hållbarhetshuset

70 %

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring**BREEAM**

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

SVANENMÄRKNING

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

**Hållbarhetshuset i Haga Norra invigt**

I november 2022 blev vårt hållbarhetshus klart, den första pilotbyggnaden där vi byggt ett hus av hus. Hållbarhetshuset som finns i Haga Norra består av 70 procent återbrukat material. Material som annars skulle ha klassats som avfall. Huset är 1 000 kvadratmeter stort och förutom att inrymma ett etableringskontor fungerar det också som mötesplats för att skapa kunskap kring återbruk i allmänhet och projektet i synnerhet. Utöver bjälklagen har fasadpartier återbrukats liksom fönster och invändigt material. Huset som är banbrytande i sitt slag har uppförts i samarbete med entreprenören Zengun och är en del av Vinnovaprojektet Återhus - bygga hus av hus. Ett ökat återbruk av material är inte bara viktigt för en minskad klimatpåverkan utan kan också ha en positiv påverkan på energi- och vattenförbrukningen samt ha ekonomiska och historiska värden.



Om Fabege	
Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56
Ekonomisk redovisning	
CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141
Övrig information	
Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Medarbetare

Motiverade medarbetare vår viktigaste tillgång

Vår gemensamma värdegrund är förutsättningen för goda affärer där laganda och engagemang är viktiga hörnstenar. Genom att se och värna om varje enskild medarbetare och dess unika förmågor kan vi tillsammans skapa en stark helhet där vi ska vara det självklara valet för duktiga och drivna personer inom fastighetsbranschen.

En kontinuerlig utveckling av värdegrunden

Vår värdegrund SPEAK genomsyrar hela vår verksamhet och står för nyckelorden Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnähet. Våra kärnvärden handlar mer om inspiration än om kontroll och mer om människan än om systemet.

Vi arbetar kontinuerligt med vår värdegrund, som är under ständig utveckling, sedan mer än 15 år tillbaka. Värdegrunden är tillsammans med vår uppförandekod basen för våra medarbetares agerande.

Vi ska vara det självklara valet för duktiga, drivna och engagerade personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar därför hela tiden för att stärka vårt arbetsgivarvarumärke med målsättning att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser. Vi samarbetar med företaget Great Place To Work och genomför årligen deras medarbetarundersökning för att mäta hur vi uppfattas som arbetsgivare. Vår långsiktiga målsättning är att nå ett så kallat Trust Index på 90 och vi ökade vårt index till 87 under 2022. Dessutom anser hela 98 procent av alla medarbetare att vi sammantaget är en mycket bra arbetsplats. Resultatet ligger till grund för ett målmedvetet och strukturerat arbete där varje avdelning identifierar sina fokusområden och specifika utmaningar, både utifrån det man vill bevara och det man önskar utveckla.

Förändrat arbetssätt

Som för de allra flesta arbetsplatser har pandemin påverkat oss vad gäller vårt sätt att arbeta, men också chefs- och ledarrollen. Det visar inte minst vår medarbetarundersökning där 94 procent idag anser sig i hög grad ha möjlighet att arbeta med frihet under

eget ansvar. Vårt kontor är vår bas, här sker viktig kunskapsöverföring och här kan vi inspirera och stötta varandra medan visst arbete utförs mer effektivt hemma. Vi ser en rejält ökad digital mognad hos våra medarbetare, vilket har drivit på ett förändrat arbetssätt med allt från hybridmöten till ett större platsberoende.

Vi har under året lanserat SMART, ett uppdaterat arbetssätt som möter arbetslivets successiva förändring:

Smart – En medarbetare tar ansvar för att arbeta smart och väljer själv det ställe, hemvist, del av kontoret som passar bäst för den uppgift som ska göras.

Målinriktat – Vi arbetar alla mot samma mål, men för att vara säkra på att vi alla är på väg mot samma mål är det viktigt att vi träffas.

Attraktivt – På kontoret vill man vara – det är här det händer!

Roligt – Vi vill ha roligt på jobbet och det ska vara kul att komma in till kontoret.

Tillsammans – Det är när vi är tillsammans som det händer och det är då de bästa idéerna föds. Det är då vi lär känna varandra och det är då vi är Fabege!

Fokus på individernas utveckling

Som grund till den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan. Planen följs regelbundet upp via medarbetarsamtal liksom genom att sätta upp nya mål med utgångspunkt från verksamhetens mål och medarbetarens roll.



**Om Fabege**

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Under året genomfördes medarbetarsamtal med 100 procent av medarbetarna. Alla nya chefer genomgår en introduktion för att säkerställa kvaliteten på samtalen samt även en grundläggande ledarskapsutbildning.

Framförallt inom vår tekniska drift sker en kontinuerlig fortbildning och kompetensutveckling. Av de rekryteringar som genomförts 2022 har andelen interna sökanden ökat och ett flertal har i konkurrens med externa adept, också erbjudits nya positioner, i vissa fall på chefsnivå.

Hållbara medarbetare och hälsa i vardagen

Vi har en bred ansats kring den hållbara medarbetaren. Genom utbildningar och föreläsningar vill vi uppmuntra till långsiktigt hälsosamma individer. 2022 har alla medarbetare, genom Institutet för Människor i Rörelse (IMR), erbjudits en individuell hälsocoach under ett års tid. Coachen kan bland annat ta fram individanpassade övningar och erbjuda föreläsningar inom olika hälsorelaterade ämnen samt, inte minst, stötta den enskilda medarbetaren i att leva ett hälsosamt liv, att må bra, både fysiskt och psykiskt. Cirka 80 procent av våra anställda har hittills valt att utnyttja erbjudandet. Alla våra medarbetare erbjuds också att träna tillsammans med sina kollegor en gång i veckan på arbetstid.

Vi utformar våra egna lokaler med utgångspunkt i fysisk aktivitet, hälsa och återhämtning. Vi fortsätter att anpassa lokalerna utifrån ett arbetssätt i ständig förändring där större konferensutrymmen får stryka på foten till förmån för fler mindre rum. Flexibiliteten är i fokus och det ska vara lika självklart och enkelt att arbeta ostört som i grupp. Bra ergonomi, gott om dagsljus och säkerhet på arbetsplatsen är grundläggande för alla våra egna kontor liksom att det finns tillgång till såväl omklädningsrum som regelbunden massage. Det ska vara smidigt att ta cykeln till arbetet.

Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress där samtliga chefer förväntas föra en löpande dialog med sina medarbetare för att säkerställa att arbetsbelastningen möjliggör en aktiv fritid.

Säker arbetsmiljö

Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och utan risk för att våra medarbetare, eller de som arbetar hos oss, skadas eller blir sjuka på arbetet. Vi kan se olika risker beroende på vilket arbete som utförs. 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 att vi kontinuerligt arbetar med vårt systematiska arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedömningar utifrån genomförda undersökningar, så som utförda skyddsronder, avvikelser och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Det finns rutiner och utbildningar om säkerhet vid riskfyllda moment som höghöjdsarbeten och andra arbetsuppgifter med fallrisk där rekommenderad skyddsutrustning ska användas. Inhyrd personal går under samma premisser som våra tekniker.

**Great Place To Work**

Varje år genomför vi Great Place To Works undersökning för att få veta vad våra medarbetare tycker om oss som arbetsgivare. Vårt mål var att nå Trust Index 85, vilket överträffades med årets resultat på 87.

Great Place To Work.

87 %



Om Fabege

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159



Vi har ett ärendehanteringssystem där alla medarbetare kan rapportera faktiska och potentiella incidenter. Dessa går igenom av arbetsmiljöansvarig och följs upp av arbetsmiljökommittén. Det genomförs alltid en analys för att undersöka orsaken till incidenten och hur den kan undvikas i framtiden. Ett omfattande utvärderingsarbete sker kontinuerligt för att förbättra hälso- och säkerhetsarbetet. Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket.

Vår arbetsmiljökommitté samverkar kring, följer upp och är ett bollplank i utvecklingen av arbetsmiljöfrågor hos oss. Vårt huvudkontor är sedan våren 2022 certifierat enligt Fitwel, ett amerikanskt certifieringssystem. Vi har hittills uppnått två stjärnor vilket är den näst högsta nivån. Läs mer om Fitwel på sidan 44.

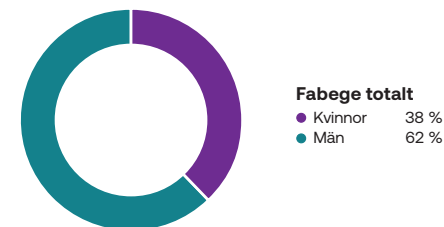
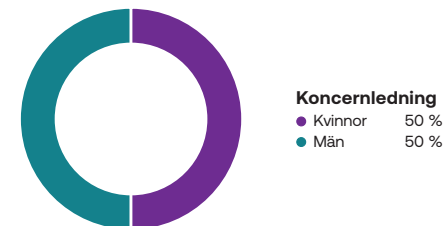
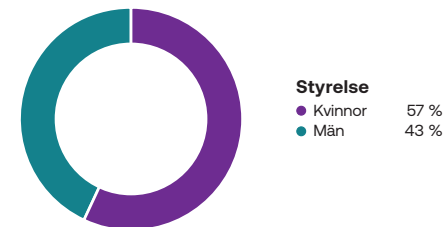
Vår syn på lika värde

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

Vår vinstandelsstiftelse

Vi har relativt få anställda i förhållande till vårt börs- och marknadsvärde. Därför är varje enskild medarbetare av stor betydelse för

Könsfördelning



verksamheten. Ett sätt att visa vår uppskattning för varje persons bidrag till vår gemensamma framgång är via vår vinstandelsstiftelse. Alla som arbetar hos oss omfattas av stiftelsen och summan som avsätts är lika för alla, oavsett om medarbetaren arbetar med driften av fastigheterna, på kontoret eller är medlem i koncernledningen.

Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen som uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2022 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 1,1 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 57 750 kr.

**Om Fabege**

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

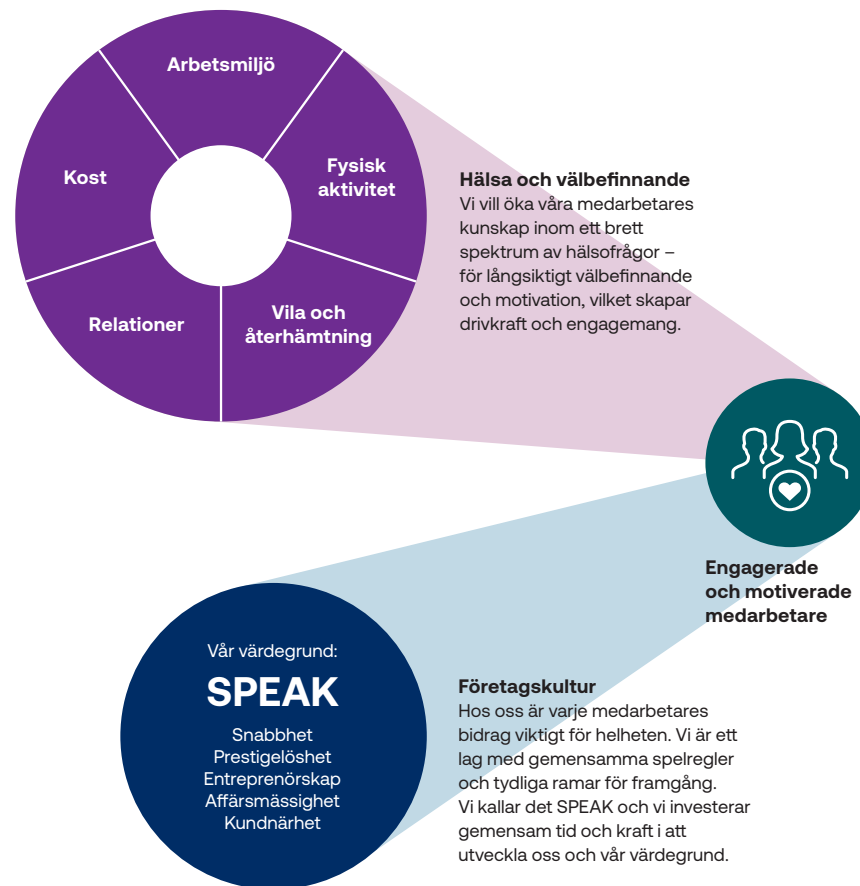
Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Hållbara och motiverade medarbetare skapar en god företagskultur

**Goda prestationer**

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



Om Fabege	
Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56
Ekonomisk redovisning	
CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141
Övrig information	
Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Leverantörskedja

Samarbeten bidrar till att nå hållbarhetsmålen

Våra leverantörer är våra samarbetspartners. De bidrar till att vi når våra uppsatta hållbarhetsmål. En hållbar leverantörskedja är avgörande för att skapa långsiktig lönsamhet, minska risker och stärka vårt varumärke. Målet är att hållbarhetsgranska alla våra ramavtalade partners.

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

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

Löpande granskningar

Vår uppförandekod, hållbarhets- och miljöpolicy och Allmänna villkor klargör våra förväntningar. Nya leverantörer måste leva upp till våra kriterier och befintliga leverantörer granskas löpande. Uppföljningen är en viktig del i vårt inköpsarbete för att säkerställa hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, sund konkurrens, objektivitet och likabehandling.

Under 2022 har vi även gjort platsbesök ute på byggarbetsplatser i utvalda projekt med våra ramavtalade entreprenörer. Vid platsbesöken har de hållbarhetskrav som vi ställer i ramavtalen följts upp. Platsbesöken har främst haft som syfte att öka kunskapsutbytet mellan avdelningen för hållbar utveckling, projektavdelningen och de ramavtalade entreprenörerna.

Hög målsättning uppnådd

Vi har sedan 2013 hållbarhetsgranskat utvalda strategiska samarbetspartners med målsättningen att alla ramavtalade leverantörer ska genomgå granskningsförfarandet. Under 2022 nådde vi målet. Under året har 274 av våra cirka 300 ramavtalade samarbetspartners godkänt våra villkor. De som återstår att granska är de leverantörer som är en del av en pågående upphandling. Entreprenörer för större projekt, över 50 Mkr, ska alltid genomgå en hållbarhetsgranskning innan produktionsfasen inleds.

Vi genomför utökade bakgrundskontroller av leverantörer för de kategorier där det efter riskbedömning anses vara nödvändigt. Kontrollerna genomförs innan avtalet signeras. Vi erbjuder hjälp för att uppnå godkänd nivå från av oss upphandlad konsult. Vi för en positiv dialog med våra leverantörer och stöttar dem i deras arbete med att förbättra sina rutiner. De brister som eventuellt uppdagas via våra granskningar ska leda till att de aktuella bolagen upprättar en åtgärdsplan som sedan ska genomföras. Om ingen förbättring sker kan vi avbryta samarbetet.

Utvecklande samarbeten

I våra förfrågningsunderlag vid upphandling har vi under året lagt till en klausul som uppmanar den upphandlade leverantören att under avtalstiden ta emot praktikanter från TalangAkademin. Hittills har ett 20-tal leverantörer skrivit under och de första praktikanterna har påbörjat sin tjänst.

Kvalitetsgranskning av tjänster

För att säkerställa kvaliteten i leveransen genomför vi även löpande granskningar inom leverantörsområden som anses vara särskilt betydelsefulla för våra kunders upplevelse i vardagen. Det kan handla om städning, hisservice eller snöröjning. Det är av största vikt att vi snabbt fångar upp eventuella avvikelser mot avtalen och kontinuerligt förbättrar kvaliteten.

Uppföljning av underleverantörer

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

Trygga arbetsplatser

En trygg och säker arbetsplats, fri från korruption och ojämlikhet, där risker minimeras och förebyggs är en mänsklig rättighet och en utmaning för hela byggbranschen. Personalliggare gör det möjligt att få statistik gällande villkor för alla som arbetar i större projekt. Det genomförs riskanalyser och inventeringar i varje skede av byggprocessen och dessa ska också följas upp. Detta är entreprenörens huvudansvar. På arbetsplatserna finns byggarbetsmiljösamordnare, BasP och BasU, som ansvarar för säkerheten genom hela projektet.



**Om Fabege**

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Process för styrning och kontroll av leverantörer

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

För att alla på en byggarbetsplats ska förstå och uppmärksammas på risker sätts det upp bilder på farliga moment med informationstexter på olika språk. Entreprenörens skyddsombud säkerställer att projektet genomförs på ett säkert sätt och för dessutom byggarbetarnas talan så att alla risker uppmärksammas och arbetsförhållandena är goda. Vi följer alltid upp avvikelser gentemot både entreprenörer och de som drabbats. Vi uppmuntrar leverantörerna och dess anställda att rapportera identifierade risker och informerar även om vår visselblåsarfunktion som kan användas av alla externa parter.

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

Leverantörer	2022
Olycksfallsfrekvens, entreprenör (LTAR) ¹⁾	0,7

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

Olyckor och tillbud

Rapporteringen avseende olyckor hos entreprenörer är inte fullständig då samtliga projekt ännu inte rapporterar entreprenörernas olyckor i IA-systemet. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Vanligaste olyckorna på byggarbetsplatser är skärskador, fall från låga höjder och snubbelolyckor. När allvarigare olyckor inträffar så är det oftast fallolyckor eller snubbelolyckor.

Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

Fastighetsbranschen är enig om att en hållbar byggbransch inte är en konkurrensfråga utan något som gynnar alla aktörer. Under året har vi, tillsammans med kollegor inom branschen, arbetat fram ett digitalt verktyg för granskning av fastighetsbranschens leverantörskategorier. Syftet är att undvika dubbelarbete för leverantörer genom att de slipper svara på liknande frågor i samband med upphandling från olika fastighetsbolag samt att möjliggöra att fler leverantörer granskas. Därmed kan branschen sätta en ny standard. Vi är initiativtagare till projektet där sex fastighetsbolag med stora kontorsfastighetsbestånd i Stockholmsregionen har enats om att ta fram gemensamma leverantörskrav inom hållbarhet. Projektet beräknas vara fullt genomfört under första kvartalet 2023.



**Om Fabege**

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Finansiering

Grön finansiering en förutsättning för långsiktig lönsamhet

Vårt strategiska hållbarhetsarbete påverkar inte bara värdet på våra fastigheter utan också våra möjligheter att attrahera såväl kunder som kompetenta medarbetare. Det visar också hur väl rustade vi är att hantera vår egen påverkan på klimatet och klimatförändringarnas påverkan på vår verksamhet. Grön finansiering är en viktig och självklar del av vårt hållbarhetsarbete.

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

Med avstamp i EU:s taxonomi

Som fastighetsbolag omfattas vi av krav på upplysning om i vilken utsträckning verksamheten är miljömässigt hållbar enligt EU-taxonomin. Redan under 2021 gjorde vi en genomlysning av vilka ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin och det innefattar nybyggnadsprojekt, större renoveringar och fastigheterna i vår förvaltning. Under 2021 tecknade vi dessutom vårt första taxonomianpassade lån för fastigheten Signalen 3 i Solna. Under året har vi utrett hur vi efterlever taxonomin i våra nystartade större byggprojekt. Vi uppskattar att vi efterlever målområde 1,2,3 och 6 i de projekt vi utrett, men att det finns vissa osäkerheter kring målområde 4 och 5, dels på grund av otillräckliga förtydliganden och tolkningar av kriterierna, men också för att branschen inte är tillräckligt mogen.

Uppdatering av det gröna ramverket

Vårt ramverk för grön finansiering ger oss en bred plattform och sätter en standard som kan användas för flera av våra finansieringskällor. Till ramverket har vi kopplat ett grönt MTN-program

(Medium Term Notes) som etablerades 2016 och som innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö. Programmet uppdateras på årlig basis och i samband med 2022 års offentliggörande uppdaterades även det gröna ramverket. Uppdateringen innebär bland annat att ramverket nu baseras på "the green bond principles" med anpassning till EU-taxonomin och med koppling till vår ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Ramverket har utformats för att ge oss en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiprestanda.

Till ramverket hör dessutom vårt gröna certifikatprogram, under vilket vi emitterar gröna certifikat avsedda att användas för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även backupfaciliteten för certifikatprogrammet är knuten till ramverket och därmed grön. Vi har en allokeringsspolicy som innebär att investerar med hållbara strategier prioriteras vid obligations-emissioner. Det oberoende analysinstitutet Cicero har granskat det gröna ramverket för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. De har utfärdat en second opinion med betyget "medium green" för de gröna villkoren och "excellent" gällande styrning.

Vår rapportering enligt EU-taxonomiförordningen

Vi bedriver både byggnation (via byggentreprenörer) och förvaltning av byggnader och hela verksamheten faller inom ramen för taxonomin. De aktiviteter som huvuddelen av vår verksamhet beskrivs inom är 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt



**Om Fabege**

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Förenlighet med EU-taxonoms krav

7.1 Uppförande av nya byggnader, men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning.

Vi visar att vi bidrar väsentligt till ett av Taxonomiförordningens sex miljömål, mål 1 Begränsning av klimatförändringar, då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet. Övriga fem miljömål hamnar under kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) för vår verksamhet. Vi uppskattar att vi även uppfyller taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens. Kraven i EU-taxonomin ligger väl i linje med vårt hållbarhetsarbete som redovisas i vår rapport. Därför bedömer vi att vi möter taxonomins krav, se nedan modell. Se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 132–136.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

KPI	Total, Mkr	Omfattas av taxonomin (%)	Omfattas ej av taxonomin (%)	Andel förenlig med taxonomin 2022 (%)
Omsättning	3 327	100	0	62
Driftsutgifter	133	100	0	53
Kapitalutgifter	3 336	100	0	18

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 327 Mkr motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2022.

Redovisning av driftsutgifter

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

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 3 325 Mkr motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2022. Ytterligare 11 Mkr är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 95 respektive 96.

100 procent grön finansiering

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

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin

Under 2022 har vi fortsatt med våra klimatesiliensanalyser, ett arbete som påbörjades under 2021 i flera av våra stadsdelar. I detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och vilka klimatanpassningar vi bör göra för att minska de långsiktiga riskerna.

Ett annat viktigt mål i taxonomin är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt fram och löpande arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 71 kWh/kvm Atemp och så mycket som 67 procent av ytan i vårt förvaltningsbestånd ligger inom topp 15 procent energiprestanda (detta enligt definitionen i Fastighetsägarnas utredning som visar att topp 15 procent inom kontorsbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 80 kWh/kvm Atemp).

Andel förenlig med EU-taxonomin 2022

För 2022 bedömer vi att 62 procent av omsättningen, 53 procent av driftutgifterna och 18 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som gröna. För mer information se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 132–136. Anledningen att andelen kapitalutgifter som är grön rapporteras som låg är att vi valt att göra en konservativ bedömning av pågående nyproduktionsprojekt och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock eftersträvar vi att kunna rapportera dessa som gröna framgent.

I takt med att fler mål specificeras kommer vi att se över och eventuellt vidta ytterligare åtgärder för att bidra väsentligt till fler av målen.



Om Fabege

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Kunder

Våra kunder är våra samarbetspartners

Genom närvaro, tillgänglighet och ett lyhört förhållningssätt fördjupar vi våra relationer och växer tillsammans med våra kunder. Oavsett utmaning försöker vi vara flexibla och hitta lösningar som möter deras behov och via våra långsiktiga samarbeten skapar vi hållbara arbets- och stadsmiljöer.

Samarbeten för långsiktig hållbarhet

Att ha en bra och nära relation till våra kunder är ovärderligt. Vi vill vara delaktiga i att stärka deras konkurrenskraft som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Hållbarhetsnätverket i Arenastaden är ett exempel på ett sådant tillsammansarbete. Här har vi och ytterligare ett tiotal större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resvanor för att på så sätt bidra till klimatmålen om halverade utsläpp av växthusgaser till 2030. Arbetet genomförs utifrån CERO i nära samarbete med Solna stad, Keolis, SL och MTR för bästa möjliga effekt. Hela 80 procent av de som arbetar i Arenastaden reser hållbart till och från sin arbetsplats men bland annat mot bakgrund av de kommande utbyggnaderna av kollektivtrafiken är målsättningen att ännu fler ska välja att resa hållbart. Trafikstarten för tunnelbanans nya Gula linje är beräknad till 2028 och då kommer resenärerna att kunna ta sig från Arenastaden och vidare söderut utan att behöva byta vid Odenplan.

Ytterligare ett exempel är samarbetet med Unga på Operan ute i skolorna i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklass till årskurs 3. Aktiviteterna kan bestå av mim, teater, musik eller något närmare produktionen/hantverket.

Gröna hyresavtal

Att teckna gröna hyresavtal är numera kutym. Det innebär att båda avtalsparter enas om en gemensam miljöagenda för en lokal genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Avtalen kan till exempel omfatta åtgärder för att bibehålla eller förbättra en BREEAM-klassificering av byggnaden, åtgärder för energioptimering och inomhusmiljö samt materialval och källsortering av avfall. Under året har vi tagit fram en ny mall för gröna hyresavtal samt upprättat en vägledning kring vad kunden

kan beakta i samband med hyresgästpassningar för att öka hållbarhetsprestandan i projektet och bidra till att höja eller bibehålla fastighetens miljöcertifieringsnivå. Utfallet 2022 var att 89 procent av total nytecknad yta ovan mark var gröna avtal.

Flexibla lösningar med kunden i centrum

Vi är idag hyresvärd åt cirka 660 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi möta ett allt större behov av flexibilitet och vi strävar efter att vara lösningsorienterade och lyhörda för våra kunders önskemål. Vi utforskar kontinuerligt nya möjligheter kopplat till delningsekonomin för en ökad flexibilitet i såväl avtal som erbjudanden och arbetssätt. Sedan tidigare har alla våra kunder tillgång till våra kontorshubbar, så kallade WAW-kontor, vilket innebär att man kan erbjuda sina anställda en tillfällig arbetsplats i city, Arenastaden eller Hammarby Sjöstad. Vi har dessutom under 2022 lanserat NOW-konceptet, nyckelfärdiga kontor där allt ingår och kontraktet löper en månad i taget. Idag finns tre NOW-kontor; ett i Hammarby Sjöstad och två i city.

Fördjupad relation tack vare närhet och kontinuitet

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

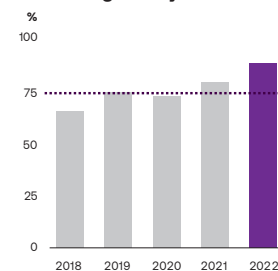


80 %

reser hållbart till och från sin arbetsplats i Arenastaden

Under året har vi återupptagit våra regelbundna frukostmöten där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för informationsutbyte och uppdatering om vad som är på gång i våra stadsdelar. Våra nära kundrelationer har varit en fördel under de senaste årens utmaningar med pandemi och därefter kriget i Ukraina med påföljande energikris. Vi genomför NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) vartannat år. Vid senaste mätningen, 2021, nådde vi ett index på 78 för den övergripande kundnöjdheten och vårt mål är 80. Hela 90 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 81 procent att de skulle vända sig till oss för ett lokalbyte. En ny NKI-mätning ska ske under 2023.

Andelen gröna hyresavtal⁹⁾



⁹⁾ Yta ovan mark exklusive bostäder.

89 %

gröna hyresavtal

**Om Fabege**

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktligt granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Affärsetik

Samråd och dialog viktiga verktyg för en ansvarsfull affär

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

Medborgardialog

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

Grundläggande värderingar styr

Vår värdegrund SPEAK och vår uppförandekod ligger till grund för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör vår ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation.

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

Samråd och rapportering av incidenter

Vi är angelägna om att både våra egna medarbetare och externa intressenter känner sig trygga med möjligheten att kunna fånga upp eventuella missförhållanden i organisationen redan på ett tidigt stadium, antingen via dialog eller anonyma rapporteringssystem.

Medarbetarna hålls uppdaterade om styrande policies och riktlinjer via intranätet, informationsmöten och löpande informationsbrev. Det är bolagsledningens ansvar att informera berörd medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla en god intern kontroll.

För att underlätta rapportering av eventuella incidenter erbjuder vi en visselblåstjänst som är tillgänglig både internt och externt. Den är viktig för att minska risker och för att främja hög affärsetik och därmed upprätthålla kundernas och allmänhetens förtroende för vår verksamhet. Både anmälningar och den efterföljande dialogen är anonymiserad för den som önskar. Samtliga anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp bestående av HR-chef, hållbarhetschef och bolagsjurist och de ansvarar för att lämpliga åtgärder vidtas. Under 2022 rapporterades inga incidenter.

Felanmälan och synpunkter

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

Transparens kring skattebetalningar

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

**Företagskultur**

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

**Vår värdegrund:**

SPEAK

- Snabbhet
- Prestigelöshet
- Entreprenörskap
- Affärsmässighet
- Kundnärhet



Om Fabege	
Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56
Ekonomisk redovisning	
CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141
Övrig information	
Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

Stadsdelar	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Andel förnybar energi, %	94	95	100 % energi från förnybara källor

Fastigheter

Fastigheter	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Energiprestanda totalenergi, kWh/kvm Atemp	73	77	70
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	1,5	0,79	Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp 2030
Materialåtervinning, % ⁹⁾	54	48	90 % material- och energiåtervinning
Vattenanvändning, l/kvm Atemp	327	263	Minska vattenanvändningen per kvm Atemp med 2 % per år jämfört med 2019
Miljöcertifiering, antal förvaltningsfastigheter	65	59	
Miljöcertifiering nyproduktion, andel av total yta, %	100	100	100 % av nyproduktion, enligt BREEAM-SE med ambitionen nivå Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsbestånd, andel av total yta, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. framtida förädlingsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good
Andel miljöklassade bilar – servicebilar och tjänstebilar, %	99	96	100
Koldioxidutsläpp, ton CO₂e			Klimatneutral förvaltning (Scope 1 & 2) år 2030. Indirekta utsläpp (Scope 3) ska halveras per BTA till år 2030 jämfört med 2019
Scope 1	54	98	
Scope 2	1 866	1 512	
Scope 3	28 796	26 997	
Totalt Scope 1-3	30 716	28 607	
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör	-1 817	-1 560	
Nettoutsäp efter klimatkompensation	28 899	27 047	

⁹⁾ 2022 ingår även avfallsstatistik från hyresgästpassningar.



Vi har haft som mål att år 2023 nå en genomsnittlig energi-användning om 77 kWh/kvm Atemp. Eftersom vi redan under 2022 nådde 73 kWh/kvm Atemp har vi satt ett nytt mål till år 2025 om 70 kWh/kvm Atemp. När vi når det målet innebär det att vår energiprestanda ligger i nivå med nybyggnadskraven, vilket är anmärkningsvärt med tanke på att vårt bestånd till största delen är äldre än 30 år.”

Mia Häggström
Hållbarhetschef



Om Fabege

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Medarbetare

Medarbetare	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	87	86	Förtroendeindex på minst 90 %
Rekommendera Fabege som arbetsgivare, %	95	94	Över 95 % av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	3,12	2,94	Bibehålla låg sjukfrånvaro <3 % med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar
Jämställdhet ledning, % kvinnor	50	56	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet chefer, % kvinnor	47	25	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor	38	35	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

Leverantörskedja	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Granskning av ramavtalade leverantörer, %	90	100 ¹⁾	Samtliga ramavtalade partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända

¹⁾ Andel granskade strategiska leverantörer. Från 2022 granskas ramavtalade leverantörer.

Finansiering

Finansiering	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Grön finansiering, %	100	99	100 % grön finansiering

Kunder

Kunder	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Nöjd Kund Index	- ¹⁾	78	NKI ska nå 80
Gröna hyresavtal ²⁾ , andel nytecknad yta, %	100	96	Gröna hyresavtal ska utgöra 100 % av nytecknad yta
Gröna hyresavtal, andel total yta, %	89	80	Gröna hyresavtal ska utgöra 100 % av total yta

¹⁾ Nöjd Kund Index-mätningar genomförs vartannat år.

²⁾ Yta ovan mark exklusive bostäder.

Affärsetik

Affärsetik	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Årlig utbildning i vår uppförandekod	100	100	Att hålla dialogen kring etiska frågor levande inom hela företaget genom aktiviteter och forum



Det gör mig stolt att så många kan rekommendera oss som arbetsgivare. Att vi har så många ambassadörer som tycker att vi är en bra arbetsplats gör det så mycket lättare för oss att rekrytera nya talang-er, men också att behålla de vi redan har.”

Gunilla Cornell
Chef HR

**Om Fabege**

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Från fastighetsbolag till stadsutvecklare

Åsa Bergström är sedan 2008 vice VD på Fabege, och tillika bolagets ekonomi- och finanschef. En av hennes många arbetsuppgifter är att möta de många analytiker och investerare, liksom ägare, som har frågor om Fabeges utveckling och planer. Intresset för Fabege och dess verksamhet var konstant under året.

**Vill analytiker och investerare träffas, eller har de vant sig vid digitala möten?**

– Vi träffade många analytiker under coronapandemin, men då var det framför allt det digitala mötet som gällde. Även 2022 genomförde vi många digitala möten, men vi kunde också börja träffas fysiskt på plats hos oss, vi besökte även Amsterdam, London och Oslo. Det kändes bra, både att få resa och att träffas. Digitala möten blir lätt ganska anonyma, nu kunde vi dessutom ta med grupper på fastighetsvisningar i våra stadsdelar, något som naturligtvis är extra roligt.

Vilka frågor var de vanligaste under året som gick och dök det upp några nya?

– Frågorna var i stort sett desamma, men de ändrade tydligt inriktning under året. I början var alla glada över att vi äntligen kommit ur pandemin och såg positivt på framtiden, vi fick frågor om förvärv och nya möjliga projekt och om hur vi trodde att kontoren "post-corona" skulle se ut. Ett par månader senare, efter krigsutbrottet i Ukraina, kom det mesta i stället att handla om finansieringsfrågor och fastighetsvärdering och vi mötte en generell oro inför fastighetsbranschens möjligheter till refinansiering.

Hur ser du på finansieringsfrågorna – bankfinansiering eller kapitalmarknad?

– Nu vet vi inte hur 2023 kommer att utvecklas men idag är bankfinansiering utan tvekan det bästa alternativet för oss. Sådan finansiering ökar visserligen andelen pantsatta tillgångar, men med tanke på vår låga belåningsgrad ser jag inte det som ett

problem. Vi har goda bankkontakter och har varit en stabil och bra kund under många år, vilket gör att vi får goda villkor och tillgång till likviditet. Det innebär inte att vi utesluter finansiering från kapitalmarknaden, på sikt vill vi vara en aktiv part, men just nu är prisbilden där alldeles för hög för att vara intressant. Vi får en mer konkurrenskraftig finansiering hos bankerna.

Vilka obligationsförfall har ni under 2023 och hur planerar ni för dem?

– Vi har obligationsförfall på totalt 2,4 Mdkr under 2023. Förhoppningen är att marknaden förbättras så att vi i alla fall under andra halvåret kan emittera på kapitalmarknaden. Vi är dock förberedda för att växla in mot bankfinansiering om vi behöver.

I november sänkte kreditratingsinstitutet Moodys sin rating av Fabege, från stabil till negativ, gör det dig oroligt?

– Nej, det kan jag inte säga. En sänkning känns naturligtvis aldrig bra, men det innebär inte att vi på något sätt är nära att mista vår investment grade rating. Vi har en stark balansräkning med hög soliditet och låg belåning, vilket ger oss en bra stabilitet. Sänkningen återspeglade nog mer Moodys syn på risker med tanke på den inflation och de stigande marknadsräntorna som vi mötte under hösten.

I skuggan av ränteläget ser vi nog högre avkastningskrav och sänkta fastighetsvärderingar – hur orolig är du inför balansräkningen 2023?

– Vi räknar med högre avkastningskrav och pressade fastighetsvärden, men återigen, vi har en mycket stark balansräkning och låg belåningsgrad. Vi står stabilt även i sämre tider.



Om Fabege

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Det talas om er skuldkvot, vad kan du säga om den?

– Skuldkvoten, det vill säga att räntebärande skulder, dividerat med driftsöverskott, minus administrationskostnader, är ett internt mått och vårt mål är att den ska uppgå till max 13 gånger. Vi ligger nu en bit över och ska på sikt tillbaka till max 13 gånger. Våra stabila hyresintäkter och i övrigt starka nyckeltal ger oss en mycket trygg position.

Ni har ett mål om en uthyrningsgrad på 95 procent, 2022 låg ni betydligt lägre än så?

– Det stämmer, att höja uthyrningsgraden är en lång process, som vi arbetade med hela 2022 och det arbetet fortsätter. Det handlar om att jobba aktivt med vakanser och om att fånga upp både existerande och potentiella nya kunder. Under året förstärkte vi därför vår uthyrningsorganisation. Jag ser inte att det finns några egentliga strukturella problem när det gäller att återigen komma upp till 95 procents uthyrning, det är mer fråga om tid och riktade insatser. För oss skulle 95 procents uthyrningsgrad betyda ungefär 150 Mkr mer om året i ökade intäkter.

Om ekonomin fortsätter att vara tuff under 2023, hur ser ni då på era projekt, pågående och eventuella nya?

– Vi är försiktiga och eftertänksamma, och kommer att vänta med att starta fler spekulativa projekt, speciellt om det handlar om nybyggnad. Våra påbörjade projekt fortsätter naturligtvis som tidigare, eftersom det handlar om långa ledtider och i flera av dem, till exempel i Flemingsberg, har vi hyresgäster som väntar på att få komma in. Andra nya investeringar och projekt går vi inte in i innan vi har avtal, och vi avvaktar definitivt när det gäller nya bostadsprojekt. Vi investerar helst för kända kassaflöden.

Blir ni nettoköpare eller nettosäljare under 2023?

– 2022 var vi nettoköpare i och med förvärven av Kabelverket i Älvsjö och Generatorn 10 i Flemingsberg, likaså under 2021 med förvärvet av SHH numera Birger Bostad. Hur det blir 2023 återstår att se. I början av 2022 tyckte många att vi var väl konservativa och borde elda på med förvärv. Nu är tonen en annan. Jag utesluter varken det ena eller det andra, men vi har redan en välfylld projektportfölj. Låt oss säga att det beror på om tillfället är rätt. Vi har en tydlig och etablerad inriktning geografiskt och tillgångsmässigt, vi tror på det långsiktiga och på att vi kan skapa värde främst genom vår projektutveckling.

Var finns Fabeges vakanser?

– Solna Business Park var den stadsdel där vi hade högst vakansgrad under året. Under hösten fick vi dock in flera intressanta nya hyresgäster, däribland CGI och HSB och vi driver på



arbetet med detaljplaner och samarbeten. Stadsdelen har ett fantastiskt läge sett ur kommunikationssynpunkt, men behöver få en bättre mix av bolag, restauranger och service. Under våren kommer Parken att få mer liv genom ett nyöppnat aktivitetshus, en padelhall och en ny spännande mathall. Det är en klar fördel att vi är den dominerade fastighetsägaren i Solna Business Park. Det ger oss kraft att driva på förändringsprocessen.

2022 ökade hyrorna efter omförhandlingarna med 7 procent, vad händer 2023?

– Vid hade en indexhöjning på elva procent under 2022 vilket innebär ungefär 250 Mkr i ökade hyresintäkter för oss. Med den hyreshöjningen som bakgrund, och med tanke på den ekonomiska konjunkturen, är potentialen i kommande omförhandlingar marginell.

Hur påverkas Fabege av de ökande energipriserna?

– Vi påverkas, åtminstone än så länge, i ganska liten utsträckning, de flesta av våra kunder har egna elavtal, och vi vidaredebiterar kostnader för värme och kyla. Högre priser betyder naturligtvis högre kostnader för både oss och hyresgästerna. Samtidigt, vilket är en fördel i dessa tider, har vi och kunderna haft en gemensam agenda när det gäller att energieffektivisera våra fastigheter och vi har faktiskt kunnat minska elförbrukningen med ungefär elva procent i vinter, från en redan låg nivå.

Vi har en tydlig och etablerad inriktning geografiskt och tillgångsmässigt, vi tror på det långsiktiga och på att vi kan skapa värde främst genom vår projektutveckling.”



Om Fabege

Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabege 2022	4
VD-ord	6
Strategi för tillväxt	10
Mål som styr verksamheten	12
Stockholms fastighetsmarknad	14
Stockholms kontorsmarknad	16
Stadsutveckling	18
Våra stadsdelar:	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
Bostadsutveckling:	
Birger Bostad	30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport	32
Hållbarhetsramverk	34
Vägen till den hållbara staden	36
Stadsdelar	38
Fastigheter	42
Medarbetare	46
Leverantörskedja	50
Finansiering	52
Kunder	54
Affärsetik	55
Hållbarhetsmål	56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord	58
Förvaltningsberättelse	60
Koncernen	78
Moderbolaget	82
Noter	84
Bolagsstyrningsrapport	102
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117
Hållbarhetsnoter	122
GRI-index	138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	141

Övrig information

Fastighetsbestånd	142
Projekt	145
Fastighetsförteckning	148
Fabegeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Fabege

