

Långsiktig stabilitet – en styrka i en skakig omvärld

Vi är redan en god bit in i 2023 och det är hög tid att både summera året som gick och att försöka blicka framåt. Vid flera av mina möten med investerare, liksom i kvartalsrapporterna för andra halvåret, liknade jag 2022 vid den klassiska romanfiguren Dr Jekyll och Mr. Hyde, en person som slog fram och tillbaka mellan gott och ont, positivt och negativt. Precis som året 2022.



”Framtiden tillhör dem som förbereder sig för den idag.”

Malcolm X

För vem kunde ana att världen, när vi äntligen kunde se slutet på coronapandemin, i februari 2022 skulle ramla ner i ett nytt svart hål? I historieböckerna så kommer 2022 vara året då Ryssland invaderade Ukraina. Den 24 februari förändrades livet för många. Händelsen suddade på ett överkligt och skrämmande sätt ut gränsen mellan verklighet och dikt. Invasionen har skakat hela det internationella systemet i grunden och har stora konsekvenser för hela Europa. Tyvärr finns det även många andra väpnade konflikter i världen. Listan kan göras lång och det är väl för mycket att våga hoppas att 2023 blir ett fredens år. Idag är omvärlden volatil och osäker, något som i hög grad påverkar Sverige som land, vår bransch och naturligtvis också oss som bolag. Under året möttes vi av en skenande inflation, höjda räntor, extrema svängningar i energipriserna och dessutom fallande aktiekurser.

Men, vi ska inte glömma att osäkerhet och kriser också kan innebära möjligheter för den som är långsiktig. Ett skakigt omvärldsläge till trots, kunde vi fortsätta framåt med positiv nettouthyrning och stabila – eller till och med ökande – hyresnivåer, även om det skedde en tydlig tillnyktring på marknaden, åtminstone jämfört med de senaste åren.

”Jag är så smart att ibland förstår jag inte ett enda ord av det jag säger.”

Oscar Wilde

Pandemin har lärt oss att på många sätt arbeta smartare. Vi har lärt oss använda de nya digitala verktygen för att underlätta vardagen. Jag tycker vi på ett nyfiket och strukturerat sätt har sett på de nya möjligheterna som just möjligheter, både för oss

internt såväl som för våra kunder. Helt klart är att våra beteenden förändras, både vad gäller resor och arbetsvanor. Vi ser mer distansarbete och att arbetsresor för vissa typer av möten minskar och har ersatts av digitala möten. Jag känner mig också övertygad om att vi under det senaste året lärt oss uppskatta vad kontoret betyder för oss som individer och för företaget. Inget ont som inte har något gott med sig, brukar man säga, och i det här fallet är det faktiskt sant, åtminstone på två områden. Pandemin har ökat tempot i utvecklingen, vi har snabbt lärt oss att arbeta mer flexibelt och på distans och att utnyttja digital teknik för våra möten. Hur mycket man kan och vill arbeta hemifrån styrs av vad som är optimalt för företaget och medarbetaren.

Det betyder att vi måste skapa kontor som gör att medarbetarna vill och tycker om att vara där. Begreppet campus har använts, men jag skulle vilja hitta ett nytt ord för kontor, ett ord som utstrålar mer dynamik än dammig hav av skrivbord, som handlar om mötesplatser och inte bara skrivbord.

Alla förslag är välkomna!

Vi måste också ortsätta utveckla våra stadsdelar så att de är levande, dygnet runt.

”Du kan inte göra dagens arbete med gårdagens metoder och fortfarande vara kvar i affärerna imorgon.”

Zig Ziglar

Basen för förvaltning är våra 102 fastigheter, värda ungefär 86 Mdkr. Varje dag måste vi vårda och vidareutveckla vårt bestånd. Det är ett dagligt gnet med många små och stora detaljer, men det är också det som ger resultat. Vi vill vara en bra partner, som kan växa och utvecklas med kunderna, som förstår deras affär och som kan stötta dem när det behövs. Det handlar ofta om att skapa flexibilitet, både när det gäller

lokalstorlek, hur lokalerna kan användas och inte minst kontraktstiderna. Helt enkelt att underlätta kundernas vardag – var dag. En viktig förutsättning för att lyckas med det är vi har att vi egen serviceorganisation i alla våra stadsdelar och jag är nöjd med att vi uppnådde en överskottgrad om 74 procent med tanke på att allt blev dyrare under året.

Det dagliga gnetet och arbetet med kunderna, våra fastigheter och våra projekt förändras egentligen inte över åren när det gäller betydelsen, däremot utvecklas vi hela tiden i hur vi gör det. Detta gäller inte minst hur vi tar hjälp av ny teknik och digitalisering.

Samtidigt arbetar vi mycket med våra kunder för att hitta formerna för framtidens produkter. Vi har sedan ett par år WAW för att underlätta vardagen för kunderna. Nu har vi även allt fler NOW, vilket är färdiginredda kontor med kortare kontraktslängder. Under 2023 hoppas vi även öppna vårt första VOV, hunddagis.

”Du får reda på vem som simmar naken först när vattnet är borta.”

Warren Buffet

Vi har haft 10 år av vad man inom idrotten skulle kalla doping. I många länder har det varit negativa räntor och centralbankerna har fullkomligt kastat ut pengar till marknaden. Perioden har präglats av de obefintliga räntorna, hög tillväxt och kraftig uppgång på tillgångsvärdena, till exempel fastigheter. Detta har också bidragit till att skapa instabilitet i en del finansiella system.

2022 präglades av kraftigt stigande inflation, inte minst på grund stigande och oförutsägbara energipriser, stigande räntor, stigande byggpriser, stigande livsmedelspriser. Allt har blivit dyrare. I början av året låg Riksbankens så kallade styrränta på 0 procent. Riksbanken började höja den i maj till 0,25 procent. Sedan har det gått snabbt uppför till att idag, efter den senaste höjningen, vara på 3,0 procent. Höjningarna förväntas fortsätta, även om konjunkturen snabbt bromsar in. Detta har i sin tur sedan lett till att det inte funnits många tillgångsslag att kunna gömma sig undan effekterna av att det åter kostar att låna och att priset på risk har ökat.

Stigande räntor har självfallet påverkat fastighetsmarknaden negativt. Både genom att avkastningskraven går upp och genom att företagets finansiering blir dyrare. Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,23 procentenheter till 3,99 procent i vår portfölj. De ökade avkastningskraven var främst en följd av det högre ränteläget. I värderingarna motverkades det till del av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden. Självklart kommer avkastningskraven att fortsätta att påverkas av ränteläget som i sin tur påverkas av väldigt många osäkra makrofaktorer.



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

Hösten har präglats mycket av oron kring fastighetsbolagens möjligheter att hitta finansiering. Vi har läst hur en del ägare tvingats sälja aktier och fastigheter för att hantera sin skuld-situation. Det tål därför att upprepas att vi har en stark balansräkning, bra bankrelationer och bra refinansieringsmöjligheter. Vi förhandlade under slutet på året fram nya bankfaciliteter om 2,4 mdr och faciliteter om 3,4 Mdr förlängdes. Vi ser idag bankfinansiering som det bästa och mest attraktiva finansieringsalternativet, men vi hoppas självfallet att kapitalmarknaden åter skall bli mer attraktiv.

Räntan på cirka 65 procent av våra lån är bundna, främst via så kallade ränteswappar, på låga nivåer. Vi har knappt hälften av dagens lånevolymer bundna i mer än tre år. Detta gör att en ränteuppgång på 1 procent ger oss, på dagens volymer och marginaler, under den närmaste 12 månaders perioden en

ökad räntekostnad på cirka 100 Mkr eller motsvarande cirka 0,3 procent.

Det lönar sig nu att ha ansetts vara ”lite tråkiga” de senaste åren. Det innebär dock inte att även vi måste fortsätta arbeta med våra kostnader. Vi måste fortsätta skilja på ”goda kostnader”, som leder till intäkter, och på ”dåliga kostnader”, som är att ”kasta pengarna i sjön”. Till detta kommer ytterligare en framgångsfaktor – våra långsiktiga ägare. Det finns inte många bolag som kan visa upp en lika stabil ägargrund som oss, något som blev tydligt under höstens turbulens.

”Snabbhet är bra, men träffsäkerhet betyder allt.”

Wyatt Earp



Det finns inte många bolag som kan visa upp en lika stabil ägargrund som Fabège.”



Under efterkrigstiden har det i Sverige byggts upp många företag, som har starka positioner över hela världen. Det är industribolag, läkemedelsbolag, tjänstebolag, handelsbolag, bolag i underhållningsindustrin, IT- och databolag med mera. Många är startade och drivna av fantastiska entreprenörer och företagsledare. Flera av dessa bolag har varit och är oerhört viktiga för den svenska tillväxten och samhällsbyggandet. Vi har idag ett antal svenska företagsbyggare och -ledare som möts med stor respekt världen över. Många av dessa företag är hyresgäster till oss. Vår hyresgästlista är en styrka, inte minst i mer instabila tider.

”Every cloud has a silver lining.”

John Milton, 1635

Om jag tittar på det siffermässiga utfallet för året kan jag konstatera att vi nådde en positiv nettouthyrning om 86Mkr. Samtliga kvartal under året uppvisade positiv nettouthyrning. Generellt sett var hyresmarknaden lugnare och tiderna till avslut längre än tidigare. Detta blev tydligt inte minst i slutet på året.

Vi jobbar aktivt på flera plan för att förbättra vår uthyrningsgrad, och som ett led i detta förstärkte vi under året vår uthyrningsorganisation. Arbetet med att minska vakanserna tar tid och jag tror att det gäller att även hitta nya lösningar, till exempel NOW för korttidsuthyrning, men på några års sikt är fullt möjligt att komma tillbaka till en nivå om 95 procent.

”Det är inte förbjudet att göra någon liten affär på fest”

Erik Paulsson

Transaktionsmarknaden fortsatte att vara stark långt in på hösten, då vi kunde notera en viss avmattning och relativt få transaktioner ägde rum i våra områden. Under de senaste åren har vi gjort ett fåtal transaktioner. Under 2020 sålde vi ett par fastigheter och vi har under 2022 fortsatt att stärka vår position i Flemingsberg genom förvärvet av Generatoren 10 som är en byggrätt, granne med våra andra fastigheter, på 33 000 kvadratmeter för kommersiella ytor. Vi förvärvade även fastigheten Kabelverket 2 i Älvsjö med en yta på cirka 22 000 kvadratmeter samt en del byggrätter. Vi tror starkt på en ökad tillväxt i södra Stockholm och då passar Kabelverket med bra hyresgäster och stabila hyresgäster in som den delen i vår utvecklingsstrategi.

De transaktioner vi genomförde 2022 gjorde vi, självfallet, för att vi bedömde fastigheterna som attraktiva och för att vi såg att vi kan skapa värde, även i tuffa tider. Det finns ju som bekant inget tvång att vara sig sälja eller köpa, här kände vi att vi kunde utnyttja vår lokala kunskap på ett bra sätt.

Våra fastighetprojekt pågick i stort sett som planerat under året, men påverkades av den stigande inflationen, som medförde generella kostnadsökningar i storleksordningen 10–15 procent, främst relaterade till materialkostnader. Vi investerade totalt cirka 2,3Mdkr i fastighetsutveckling 2022.

Vi färdigställde tre större projekt under året bland annat Poolen i Arenastaden åt Tietoevry och Convedum flyttande in i sin anläggning på Kungsgatan.

I Haga Norra, där vi blandar kontor, bostäder och småskalig service, fortsatte bostadsköparna att flytta in i bostäderna och det nya kontorshuset Ackordet är under uppförandet tillsammans med områdets parkerings och logistikbyggnader. Där tecknade vi i fjärde kvartalet ett avtal med JM om 6 500 kvm på bra hyresnivåer. I Arenastaden utvecklas också ett mobilitetshus med 530 parkeringsplatser.

I slutet av sommaren togs det första spadtaget för Alfa Laval's nya kontor och utvecklingscenter i Flemingsberg. Den drygt 20 000 kvadratmeter stora kontorsbyggnaden och innovationscenter blir en viktig pusselbit i utvecklingen av det nya Flemingsberg. 2024 flyttar Dramaten och Kungliga Operan in i nya verkstäder, ateljéer, arkiv och repetitions-salar. Vi har under året också arbetat intensivt med i de planprocesser som pågår för området och som har bäring på kommande projekt.

Vi har en välfylld portfölj när det gäller kommande projekt, men vi följer naturligtvis situationen på marknaden noga. Till exempel så ligger priserna för produktion av bostäder idag högt över dem övriga Europa, något som vi och våra kollegor måste bli bättre på att hantera. Vi behöver kunna skapa flexibla, moderna och smarta bostäder – behoven finns, men priset är för högt. För närvarande har många av de svenska bostadsutvecklarna det kämpigt. Efter många, onaturligt, bra år är de nu tillbaka till verkligheten. Det har varit alltför lätt att låna, vilket i sin tur har inneburit höga priser och mycket risktagande. När verkligheten kommer i kapp så har inte de senaste årens vinster byggt buffertar utan risktagandet har bara ökat. Idag har vi har våra byggrätter och kan unna oss lyxen att utnyttja dem när vi ser att både marknads efterfrågan och kostnadsbild har stabiliserat sig. Det innebär att vi drar ner på tempot vad gäller att starta nya projekt både för kontor och bostäder, åtminstone under några kvartal in i 2023.

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

Pugh Rogefeldt

Vårt dotterbolag SHH bytte under året namn till Birger Bostad inspirerat av Fabeges grundare Birger Gustavsson och även av att Stockholm grundades i mitten av 1200-talet av Birger Jarl.



En av våra styrkor i hela vår verksamhet ligger i vårt fokus på Stockholm. Vi har välskötta och moderna fastigheter i ett fåtal utvalda delmarknader Storstockholm, vi känner våra områden och kunder väl, vi arbetar nära städerna och kommunerna för att fortsätta utveckla områdena. Vi kan på så sätt vara aktiva stadsutvecklare och genom detta öka värdeskapandet.

”Det som hjälper människor, hjälper affärer.”

Leo Burnett

Intresset för hållbarhetsfrågor ökar stadigt, och därmed också intresse för vårt hållbarhetsarbete, som är en integrerad del av vår verksamhet, både i projekten och i det dagliga. Därför var det glädjande att se att vi även i år kunde klättra i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB. GRESB utvärderar olika branscher ur ett brett spektrum av hållbarhetsaspekter, från miljö, till social hållbarhet, styrning och uppföljning. I årets utvärdering fick vi 94 poäng av 100 möjliga, högst ranking inom ”Sektor kontor”, bland 1 800 andra europeiska börsnoterade fastighetsbolag. Det kan vi vara stolta över. Precis som det arbete som gjorts för att ytterligare reducera energiförbrukningen.

Det är med glädje jag ser tillbaka på vårt arbete med sociala initiativ under 2022. Jag tänker på alla roliga möten vi haft med

kunder och människor i våra områden, och all utveckling vi bidragit till i alla våra fastigheter och områden. Jag tänker också på hur vi, på vårt sätt, försökt bidra till att de boende i framför allt Flemingsberg kan få en bättre skolgång, en rikare fritid och möjlighet till praktik och arbete. Jag tänker på hur vi stöttar några av våra hyresgäster som arbetar med Ukraina, både på plats och med flyktingarna här i Stockholm, och hur vi fortsatt att stötta Stadsmissionen.

Jag tänker också på hur vi försöker bidra till en bättre värld genom vårt hållbarhetsarbete. Jag tänker på hur allt detta leder till ett ännu bättre bolag, som är rustat för framtiden, och hur det leder till bättre stadsdelar och områden samt hur det skapar värden.

Vi kan vara stolta över att vi hösten 2022 kunna inviga det första ”Hållbarhetshuset” i Arenastaden. Det är en del av Vinnovas forskningsprojekt Återhus – att bygga hus av hus. 14 partners har, på initiativ av oss, utvecklat metoder och processer för att återanvända stommar och fasader av stål och betong i ett nytt hus. Det var ingen lätt process, men nu står det där, 1 000 kvadratmeter kontor, mötesytor och showroom, till 70 procent bestående av återanvänt byggmaterial. Det första steget i en lång resa, en resa som vi helst gör tillsammans med andra aktörer. Hållbarhet är ingen tävlingsgren, det är en

gemensam inriktning och utmaning för hela branschen. Vi har, som bolag i fastighetssektorn, en unik möjlighet att bidra till ett bättre samhälle och vi vill inspirera andra bolag och bli inspirerande av andra bolag att också ta vara på den möjligheten.

Det som utgör vår största konkurrensfördel är naturligtvis inte fastigheter av sten, stål och betong, utan ytterst alla de medarbetare som varje dag möter våra kunder, ser till att fastigheterna är i toppskick, utvecklar verksamheter, projekt och kontor och utför alla de arbetsuppgifter som behövs i ett bolag som vårt. Utan en professionell, kompetent och motiverad organisation kommer vi inte långt. Minst lika glädjande som GRESB:s ranking av oss var därför att vi 2022 utsågs till en av Sveriges bästa arbetsplatser av Great Place To Work. Det är jag också stolt över, för det speglar vår värdegrund SPEAK med värdeorden - Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmannaskap och Kundnärlighet på ett mycket bra sätt.

Vi passerade under året för första gången 3 mdr i hyresintäkter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med 5 procent. Driftöverskottet ökade till 2,24 Mdr. Förvaltningsresultatet minskade dock något till följd av främst ökade räntekostnader.

Hur ser det ut 2023? Vad innebär ränteläge och inflation för bolag och hyresgäster? Lugnar det ner sig på marknaden, eller blir det ännu mer volatil och ryckigt? Fortsätter börsens nedgång? Vad händer globalt och i vår närzon? Och den kanske viktigaste frågan av alla – hur löser vi vår energiförsörjning? Vad vi vet är att de gångna tio åren har varit goda för fastighetsbolag. Hur de närmast kommande åren, eller ens det innevarande, utvecklas är åtminstone i skrivande stund nästan omöjligt att förutse. Listan på faktorer som skapar osäkerhet och oro är lång, såväl för ekonomin i allmänhet som för fastighetsmarknaden i synnerhet.

Totalt sett så är vi väl rustat för att möta både dagens och morgondagens utmaningar, samt ta vara på de möjligheter som kan skapas. Vi måste fortsätta vara nära våra kunder, fortsätta att ta hand om våra fastigheter med passion och långsiktighet, fortsätta arbeta med våra kostnader, fortsätta utveckla våra områden och vår stad samt, inte minst, fortsätta ta hand om varandra. Vi måste anstränga oss än lite mer och ha respekt för omvärldens förändringar. Då fortsätter vi vara ”framgångsfaktorn för en ny tid”, och kan på så sätt då fortsätta skapa värde för aktieägarna

Stefan Dahlbo

VD och koncernchef

Fabege

