

# Bolagsstyrningsrapport

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

## Ordförande har ordet Långsiktighet och innovationskraft ger hållbart aktieägarvärde

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

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

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



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

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

Solna, mars 2021

Jan Litborn  
Ordförande, Fabege

## Styrningsstruktur

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



### 1. Aktieägarna

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

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

Fabeges ägarstruktur framgår av sidan 147 i årsredovisningen.

### 2. Årsstämma

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

### 3. Valberedning

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

Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till [ir@fabege.se](mailto:ir@fabege.se) eller via brev till Fabege AB. Förslaget som avser styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt representanter som deltar i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

### 4. Styrelse

Styrelsen svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets löpande verksamhetsstyrning och ekonomiska situation. Styrelsens

huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets tillgångar på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Fabeges styrelse ska bestå av minst fyra och högst nio ledamöter. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

### 5. Revision

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

Peter Ekberg har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Loomis AB, Swedish Match AB och SJ AB. Peter Ekberg har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller verkställande direktör. Deloitte har vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även bistått Fabege i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning av Fabeges hållbarhetsrapportering som sker enligt GRI Standards och en lagstadgad genomgång av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

### 6. Revisionsutskott

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott. Utskottet är styrelsens förlängda arm för övervakning av frågor som rör redovisning, revision och finansiell rapportering.

Uppdraget omfattar behandling av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisionens utförande. Utskottet träffar löpande ledande befattnings-





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

### 7. Ersättningsutskott

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

### 8. Bolagsledning

#### Verkställande direktör

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

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

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

#### Koncernledning

Verkställande direktören leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut.

Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna ska Fabeges koncernledning fastställa och förankra tydliga ramar och mål för verksamheten. Koncernledningen ska skapa förutsättningar för medarbetarna att nå uppsatta mål genom att:

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

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

### 9. Verksamhetsområden

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre områden: Förvaltning, Förädling och Affärsutveckling/Transaktion. Inom affärsområdet Förvaltning är ansvaret uppdelat på två chefer: chef förvaltning och chef teknisk drift. Respektive verksamhetsområdeschef är medlem av koncernledningen och har ansvar för den operativa styrningen och uppföljningen. Fabeges verksamhet är målstyrd på alla nivåer. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom respektive verksamhetsområde och ned på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet.

Fabeges hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i organisationens alla delar. För att tydliggöra vikten av detta finns en hållbarhetsgrupp där representanter för bolagets verksamhetsområden samlas i ett gemensamt forum för hållbarhetsfrågor. Gruppen träffas löpande i syfte att driva på utvecklingen och kommunikationen av hållbarhetsfrågorna. Styrelsen har ett övergripande ansvar för uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete.



**Läs mer om Fabeges bolagsstyrning, arbetsordning och instruktioner på [www.fabega.se](http://www.fabega.se)**

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

## Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

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

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

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

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

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

Som stöd i det dagliga arbetet finns också Fabeges etikgrupp som rapporterar till VD och koncernledning. Gruppen har till uppgift att leda arbetet, bevaka relevanta omvärldsfrågor och driva specifika etiska frågor. I rådet ingår representanter från affärsutveckling, uthyrning, förvaltning, teknisk drift, projekt, HR, kommunikation och finans. Sedan flera år pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om affärsetik och antikorrupktion. Exempel på aktiviteter är information och utbildning om antikorrupktion och mutlagstiftning samt etiska diskussioner i samband med företagsinterna konferenser.

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



### Styrning av hållbarhetsarbetet

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av Fabeges hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Emma Henriksson till den styrelseledamoten med särskilt hållbarhetsansvar.
- VD och koncernledningen har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategin. Övergripande målsättningar beslutas i koncernledningen och förankras i styrelsen.
- Hållbarhetschefen samordnar och styr hållbarhetsfrågorna inom Fabege och är även talesperson utåt. Hållbarhetschefen rapporterar till koncernledningen kvartalsvis.
- I Fabege finns en hållbarhetsgrupp med representanter från olika delar av organisationen. Hållbarhetsgruppen, under ledning av hållbarhetschefen, föreslår målsättningar samt samordnar och följer upp aktiviteter.
- Chefer och enskilda medarbetare implementerar strategi och genomför aktiviteter som beslutats.



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



## Bolagsstyrningen 2020

### ÅRSSTÄMMAN

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

#### Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

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

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

#### Utdelning, kontant

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

#### Principer för utseende av valberedning

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

#### Ersättning till bolagsledningen

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

#### Bemyndigande om återköp av egna aktier

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

### REVISION

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2020. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 43 på sidan 81.

### VALBEREDNINGEN

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

#### VALBEREDNINGENS SAMMANSÄTTNING

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

#### Valberedningens förslag inför årsstämma 2022

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Det är valberedningens uppfattning att styrelsens kompetens och erfarenhet möter de krav som kan ställas. Valberedningen eftersträvar en jämn könsfördelning. Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Anette Asklin, Märtha Josefsson, Emma Henriksson, Jan Litborn och Mats Qviberg samt nyval av Lennart Mauritzson och Stina Lindh Hök. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande.

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

### STYRELSEN

#### Styrelsens sammansättning 2020

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

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

#### Styrelsearbetet 2020

Under 2020 höll styrelsen totalt 18 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, tre extra möten, ett konstituerande möte och åtta per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns ett antal stående punkter: Finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte görs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året särskilt följt upp ett antal särskilda frågor såsom pågående utvecklingsaktiviteter i Flemingsberg, bolagets strategi för bostadsbygggrättsportföljen, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och

hållbarhetsrapportering samt uppdatering av grundprospektet för Fabeges MTN-program. Delårsrapporterna och bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden. Utöver dessa behandlade styrelsen ett antal andra frågor (se figur på sidan 88).

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

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

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

### Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen i Fabege ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Styrelsens sammansättning ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de valda ledamöternas kompetens, erfarenhet, kön, ålder, utbildning och yrkesbakgrund. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt.

Styrelsens sammansättning utgör en jämn fördelning mellan män och kvinnor och bedöms i övrigt utgöra en bredd av kunskap och värdefulla kontaktnät inom relevanta områden.

### Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2020 uppgick arvudet till totalt 2 100 tkr, varav ordförande erhållit 550 tkr, övriga ledamöter, 240 tkr. Vidare utgick arvode om totalt 200 tkr för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 100 tkr och två ledamöter 50 tkr vardera samt 150 tkr för arbete i styrelsen ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 70 tkr och två ledamöter 40 tkr vardera.

### Ersättning till bolagsledningen

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

Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare följs. Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare specificeras på sidan 73. Ersättningen till vd och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidan 72. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt ersättningsutskottets uppföljningsrapport kommer också att presenteras på årsstämman 2021.

### REVISIONSUTSKOTTET

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

### ERSÄTTNINGSPOLICY

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

### BOLAGSLEDNINGEN

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

## Styrelseåret 2020

Utöver de punkter som framgår nedan har på mötena fattats beslut om bland annat investeringar, förvärv, avyttringar, räntebindningar och återköp av egna aktier. Totalt hölls 18 styrelsemöten under året inklusive per capsulam möten.



## Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

### KONTROLLMILJÖ

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

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (inklusive utskott) och verkställande direktören (samt koncernledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2020 sin årliga översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt bolagets uppförandekod. Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system/processer liksom interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Bolagets verkställande direktör och koncernledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område har tillsammans det operativa ansvaret för den interna kontrollen.

Policies och riktlinjer styr verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet, kommunikation, insiderhantering och skattehantering. Vidare finns redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning samt för upphandling av revisionsnära tjänster. Fabeges policies ses över löpande och uppdateras vid behov. Samtliga policies har föredragits och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare ut i organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I mars avrapporterade Fabege sin årliga ”Communication on progress” till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporten presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 100–133.

### RISKBEDÖMNING

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

- Riskområde Förvaltning: Processer för nyuthyrning, omförhandling och hyresdebitering. Kundrelation och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförluster.
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk arbetsmiljö och fysisk byggnad.
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt: Planprocess och projekt, genomförande, upphandling/inköp.
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, ränterisk, finansiell information, skatter.
- Riskområde Kommunikation: Informationshantering, varumärke, etik.
- Riskområde Medarbetare: Resursbrist, personberoende.
- Riskområde Klimat och hållbarhet: klimatförändringar, utsläpp
- Riskområde Cybersäkerhet och IT: digitalisering, intrång, GDPR

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

### KONTROLLAKTIVITETER

De kritiska processerna, funktionerna och områdena beskrivs och dokumenteras med avseende på ansvarsfördelning, risker och kontroller. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att säkerställa att de har aktuell kunskap och adekvata redskap. Åtgärderna syftar till att införliva riskhanteringen i de dagliga rutinerna. Löpande kontrolleras att policies, riktlinjer och instruktioner följs. Medarbetare utbildas löpande eller vid behov för att säkerställa erforderlig kompetens. Samtliga kritiska processer ses över löpande och under 2020 gjordes en särskild genomgång och översyn av ett urval av bolagets kritiska processer. Bolaget genomförde också, som komplement till den externa revisionen under 2020, en intern granskning av efterlevnad och kontroller i ett urval av väsentliga processer. En central controllerfunktion stödjer arbetet med uppföljning av de operativa enheterna Förvaltning och Förädling. Controlleravdelningen ansvarar för den operativa rapporteringen. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsan-



svariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall stäms av mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen, de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter genom avstämning med fristående system/specifikationer av utfall för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering står under ständig utveckling och förbättring i såväl innehåll som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsansvariga.

### INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

Kommunikationsavdelningen ansvarar för den externa och interna informationen. IR-arbetet bedrivs efter principer om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter.

Arbetet med att förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden är ett löpande arbete som alltid pågår.

Under året har dialogen med kunderna förstärkts genom löpande kontakter.

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

### UPPFÖLJNING

Internkontrollsystemet behöver förändras över tiden. Detta ska bevakas och uppmärksammas löpande via ledningsarbetet på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvariga för respektive definierad kritisk process, funktion och område och genom löpande utvärdering av internkontrollsystemet. Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den inre styrningen och kontrollen. Via bolagets BI-system tillgängliggörs information löpande för verksamhetsansvariga.

Ledningen rapporterar regelbundet till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen, vars syfte är att ge information som är relevant, tillräcklig, aktuell och ändamålsenlig. Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet. Revisionsutskottet har, förutom att ta del av den finansiella rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar.

Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer.

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

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

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

Revisionsutskottet har under 2020 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll i väsentliga processer inte funnit anledning att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister vare sig i den interna kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

### INTERNREVISION

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



# Koncernledningen



## Stefan Dahlbo

VD och Koncernchef

Född: 1959

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

### Externa uppdrag

Styrelseledamot Nordstjernen Kredit AB och Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

### Tidigare anställningar

VD & koncernchef, Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, VD & Vice VD Investment AB Öresund, VD Hagström Qviberg AB, tf VD HQ AB jun-dec 2010

### Utbildning

Civilekonom

### Aktieinnehav

Privat och via bolag 25 500\*\*



## Åsa Bergström

Vice VD, Ekonomi och finanschef

Född: 1964

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008.

### Externa uppdrag

Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB och NP3 Fastigheter AB

### Tidigare anställningar

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

### Utbildning

Civilekonom

### Aktieinnehav

39 280\*\*



## Anders Borggren\*

Chef Teknisk drift

Född: 1958

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.

### Externa uppdrag

Styrelseledamot Accessy Intressenter AB och Urban Services AB.

### Tidigare anställningar

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

### Utbildning

Civilingenjör

### Aktieinnehav

9 645\*\*

**Klaus Hansen Vikström\***

Vice VD, Affärsutvecklingschef (extern)

Född: 1953

Anställd 2006 och i nuvarande befattning sedan 2014.

**Externa uppdrag**

Inga väsentliga externa uppdrag

**Tidigare anställningar**

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

**Utbildning**

Marknadsekonom (Diploma in Specialized Business Studies)

**Aktieinnehav**

2 105\*\*

**Klas Holmgren**

Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2001 och i nuvarande befattning sedan 2010.

**Externa uppdrag**

Vice ordförande Byggherrarna

**Tidigare anställningar**

Platzer Bygg, Platschef Peab, Platschef Peab Bostad, JM Entreprenad.

**Utbildning**

Ingenjör

**Aktieinnehav**

6 000\*\*

**Charlotta Liljefors Rosell**

Chef Förvaltning

Född: 1963

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.

**Externa uppdrag**

Inga väsentliga externa uppdrag

**Tidigare anställningar**

KTH, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Vasakronan och affärsområdeschef kontor på AMF Fastigheter.

**Utbildning**

Civilingenjör Lantmäteri

**Aktieinnehav**

3 382\*\*

\* Lämnar Fabege under 2021 på egen begäran.

\*\* Aktieinnehav per 2021-02-20.

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

# Styrelse och revisorer



## Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017.

Född: 1951

### Övriga uppdrag

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

### Utbildning

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

### Aktieinnehav

Privat och via bolag 30 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende gentemot större aktieägare

Ja

Arvode, tkr

670

Närvaro styrelsemöten

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

4 (5) Medlem sedan april 2020

Närvaro ersättningsutskott

4 (4)



## Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016.

Född: 1961

### Övriga uppdrag

Styrelseordförande i GU Ventures AB, RO Gruppen Förvaltning AB och Inhouse Tech Göteborg AB. Styrelseledamot i Jernhusen AB, Elof Hansson Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.

### Utbildning

Civilekonom

Aktieinnehav

2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende gentemot större aktieägare

Ja

Arvode, tkr

340

Närvaro styrelsemöten

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

5 (5)

Närvaro ersättningsutskott

Ej medlem



## Emma Henriksson

Styrelseledamot sedan 2020.

Född: 1975

### Övriga uppdrag

Styrelseledamot Fastighetsägarna Sverige.

### Utbildning

Civilekonom samt Fil kand i samhällsplanering

### Aktieinnehav

3 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende gentemot större aktieägare

Ja

Arvode, tkr

240

Närvaro styrelsemöten

11 (11) tillträde vid årsstämman 2020

Närvaro revisionsutskott

Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott

Ej medlem



#### Märtha Josefsson

Styrelseledamot sedan 2005.  
Född: 1947

##### Övriga uppdrag

Styrelseledamot i Skandia Fonder AB och Investment AB Öresund.

##### Utbildning

Fil. kand. i nationalekonomi

##### Aktieinnehav

Med make 251 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende gentemot större aktieägare

Ja

Arvode, tkr

290

Närvaro styrelsemöten

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

5 (5)

Närvaro ersättningsutskott

Ej medlem



#### Per-Ingemar Persson

Styrelseledamot sedan 2018.  
Född: 1956

##### Övriga uppdrag

Styrelseordförande i Northern Environmental, Water Solutions och ELU Konsult AB.

Styrelseledamot i Wihlborgs Fastighets AB och Veidekke ASA.

##### Utbildning

Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.

##### Aktieinnehav

2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende gentemot större aktieägare

Ja

Arvode, tkr

280

Närvaro styrelsemöten

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott

4 (4)



#### Mats Qviberg

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

##### Övriga uppdrag

Styrelseordförande i Bilias AB och i Investment AB Öresund.

##### Utbildning

Civilekonom

##### Aktieinnehav

Med maka 7 106 054

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende gentemot större aktieägare

Ja

Arvode, tkr

280

Närvaro styrelsemöten

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott

4 (4)



#### REVISOR

##### Peter Ekberg

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020

Auktoriserad revisor på Deloitte AB.

Född: 1971

Revisionsuppdrag i andra större företag:

Loomis AB, Swedish Match AB och SJ AB.

#### FÖRÄNDRINGAR I STYRELSEN 2020

##### Eva Eriksson

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

Närvaro styrelsemöten

7 (7)

Närvaro revisionsutskott

1 (1)

# Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR 2
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt
- beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och -rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 1 mars 2021

**Jan Litborn**  
Ordförande

**Anette Asklin**  
Styrelseledamot

**Emma Henriksson**  
Styrelseledamot

**Märtha Josefsson**  
Styrelseledamot

**Per-Ingemar Persson**  
Styrelseledamot

**Mats Qviberg**  
Vice Ordförande

**Stefan Dahlbo**  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 1 mars 2021  
Deloitte AB

**Peter Ekberg**  
Auktoriserad revisor