

**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
<i>Våra stadsdelar:</i>	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
<i>Bostadsutveckling:</i>	
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

Ordförande har ordet

2022 var minst lika omtumlande som 2021. Knappt hade vi kommit ut ur pandemin, förrän förutsättningarna ändrades på nytt, nu med ett krig i vår närhet, en skenande inflation och elpriser på en sällan skådad nivå. Det är utmaningar som inte bara påverkar fastighetsbranschen, utan hela samhället. Trots utmaningarna känner jag en trygghet i vår verksamhet. Vi har en stark balansräkning, låg belåning, bra projekt, välskötta fastigheter och en tydlig strategi.

I tider som dessa är vår finansiella struktur speciellt viktig. Under de drygt 20 år jag varit verksam i bolaget har vi aldrig använt oss av några kontroversiella finansiella lösningar, vi har arbetat nära bankerna och undvikit komplicerade finansiella produkter. Idag är det en framgångsfaktor. Till detta kommer ytterligare en framgångsfaktor – våra långsiktiga ägare. Det finns inte många bolag som kan visa upp en lika stabil ägargrund som vi, något som blev tydligt under höstens turbulens.

I styrelsearbetet fick vi under 2022 ta igen det som förlorats under pandemiåren. Det är svårt att bygga en vi-känsla, att utbilda ledamöter och att göra utvärderingar när man inte kan ses fysiskt. Att ha kontinuitet i arbetet är en viktig faktor för en styrelse. Nya ledamöter tillför kompetens, men måste också få tid att bygga en förståelse för bolaget. Det är dessutom en styrka om styrelseledamöterna har lång erfarenhet av olika konjunktyr. Vi ska, genom våra samlade kompetenser och erfarenheter, utgöra ett bollplank för ledningen. Jag vill betona att vi har en bra struktur vad gäller ledningsfrågor och att jag som ordförande uppskattar den nära dialog som finns mellan ledning och styrelse, liksom de löpande avrapporteringar vi får från de olika enheterna.

Ett antal utländska investerare har under året ställt sig frågande till varför vi inte byter revisionsbyrå oftare. Vi följer Svensk kod för Bolagsstyrning som på den punkten skiljer sig

från den anglosaxiska praxisen. Det innebär att vi kommer att välja ny revisionsbyrå vid årsstämman 2024 och att styrelsen tillsammans med ledningen under året ska utvärdera lämplig efterträdare.

Om jag tittar framåt är det min fasta övertygelse att nyckeln till lönsamhet för ett fastighetsbolag är att ha kontroll över förvaltningskostnaderna, något som är extra viktigt när kostnaderna skenar på allt från energi till byggmaterial. Det handlar om att utnyttja modern teknik på bästa sätt, om att ha välskötta fastigheter, men inte minst om att ha ett nära samarbete med hyresgästerna. Därför ska vi sträva efter att vara proaktiva i relationen och snabbt hitta bra lösningar. Det är alltid enklare att hitta sådana innan man möter en missnöjd kund. Det betyder att vi alltid måste vara lyhörda för förändringar på alla områden, från marknad till teknik och samhällstrender.

2023 blir sannolikt ett utmanande år på många områden. Vi i styrelsen fortsätter vårt arbete. Det handlar om att skapa rätt förutsättningar och om att hjälpa till att identifiera nya möjligheter som kan utveckla verksamheten vidare. Vi är ett på alla sätt bra och sunt bolag. Det ska vi vara stolta över.

Solna, mars 2023
Jan Litborn
Ordförande, Fabege





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

Styrningsstruktur

Ansvar för styrning, ledning och kontroll av verksamheten fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, styrelsen och verkställande direktör. 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 16 206 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2022-12-31	Andel av röstetalet, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	16,6

Fabeges ägarstruktur framgår på sidan 154 i årsredovisningen.

2. Årsstämma

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

3. Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämмоordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Förslaget som avser styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt representanter som deltar i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via mejl till ir@fabege.se eller via brev till Fabege AB.

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 2022 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor med auktoriserade revisorn Peter Ekberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2023.

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

**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
<i>Våra stadsdelar:</i>	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
<i>Bostadsutveckling:</i>	
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
Fabegaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

6. Revisionsutskott

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

Uppdraget omfattar behandling av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisionens utförande. Utskottet träffar löpande ledande befattningshavare för att diskutera och bilda sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Ledamöterna tar del av samtliga delårsrapporter. Bokslutskommunikén, bolagsstyrningsrapporten och förvaltningsberättelsen diskuteras särskilt vid utskottets möte i början av varje år. Utskottet träffar också löpande bolagets revisorer för att informera sig om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen provas och fastställs av styrelsen. Revisionsutskottet uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöternas kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra frågor inom utskottets ansvarsområde.

7. Ersättningsutskott

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

8. Bolagsledning**Verkställande direktör**

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

- VDs uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och nödvändiga beslutsunderlag.
- VDs roll som föredragande på styrelsemötena.
- VDs uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, affärsidé, strategiska planer, bolagets uppförandekod och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen översyn av dessa.
- Vilka ärenden som alltid ska underställas styrelsen såsom beslut om större förvärv, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter.

- VDs uppgift och skyldighet att säkerställa att Fabege iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

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

Koncernledning

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna ska 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.

Koncernledning består av åtta personer, se sidorna 112–113. Koncernledningen träffas löpande på operativa veckomöten och på regelbundna beslutsmöten. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation och medarbetare samt löpande uppföljning av resultat, nyckeltal, prognoser med mera. Hela chefsgruppen som består av ett 25-tal personer träffas vid flera tillfällen per år för diskussion om bland annat företagets strategier och ledarskapsfrågor.

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

9. Verksamhetsområden

Den operativa verksamheten bedrivs inom fyra områden: Förvaltning, Förädling, Affärsutveckling/Transaktion samt Bostadsutveckling (via Birger Bostad). Fabege arbetar med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Värden skapas genom förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet samt genom värdeskapande transaktioner, både försäljningar och förvärv

i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Samlade fastighetskluster ger hög marknadskännedom och goda förutsättningar för en effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Inom affärsområdet Förvaltning är ansvaret uppdelat på två chefer: chef förvaltning och chef teknisk drift. Respektive verksamhetsområdeschef är medlem av koncernledningen och har ansvar för den operativa styrningen och uppföljningen.

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

Verksamhet är målstyrd på alla nivåer. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom respektive verksamhetsområde och ned på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Fabeges hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i organisationens alla delar. Hållbarhetsavdelningen har ett övergripande ansvar för att driva hållbarhetsfrågorna och samarbetar med övriga organisationen i implementering och uppföljning.

Styrning av hållbarhetsarbetet

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anne Årneby 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 och är även talesperson utåt. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och årligen till styrelsen.
- Fabeges hållbarhetsavdelning driver och utvecklar hållbarhetsarbetet och arbetar integrerat med den övriga 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.



Om Fabege	
Vi är Fabege	2
Varför investera i Fabege	3
Fabège 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
Fabègeaktien	154
Femårsöversikt	155
Härledning av nyckeltal	156
Definitioner	158
Årsstämma och anmälan	159

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

Fabeges värdegrund SPEAK – 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 styrelse och koncernledning.

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

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och följs inom dennes avdelning/ansvarsområde. En grund för uppförandekoden är att Fabège 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. Fabège stöder FN:s Global Compact sedan 2011. Bolaget följer MBL och kollektivavtal där bland annat minsta varseltid regleras.

Policies och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabège ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller ålder. Under 2022 har inga fall av diskriminering rapporterats.

Som stöd i det dagliga arbetet finns också bolagets 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 olika avdelningar inom bolaget. 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. Fabège ska agera med trovärdighet i etiska frågor och målet är 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 bolaget en visselblåsarjänst som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordsskyddade. Under året har visselblåsarjänsten inte nyttjats.



Läs mer om vår bolagsstyrning, arbetsordning och instruktioner på fabege.se

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





Bolagsstyrningen 2022

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
<i>Våra stadsdelar:</i>	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
<i>Bostadsutveckling:</i>	
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

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 29 mars 2022 på Filmstaden Scandinavia, Westfield Mall of Scandinavia, Salong 2. Samtliga aktieägare gavs även möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämman webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 170,2 miljoner aktier motsvarande 51,4 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller post-röstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på fabege.se/arsstamma 2022. Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omvälja Anette Asklin, Märtha Josefsson, Stina Lindh Hök, Jan Litborn, och Lennart Mauritzson samt nyval av Mattias Johansson och Anne Årneby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2022 utgår med totalt 2 450 tusen kronor (2 340).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 4,00 kronor per aktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 1,00 kr per aktie. Vidare beslutades att avstämningsdag för erhållande av utdelning ska vara den 31 mars 2022, 1 juli 2022, 3 oktober 2022 respektive den 9 januari 2023 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 5 april 2022, 6 juli 2022, 6 oktober 2022 respektive den 12 januari 2023.

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 representeranter 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 månads-löner. 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 2022. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett löpande till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett

tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 48 på sidan 101.

VALBEREDNINGEN

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i valberedning och den 22 september 2022 offentliggjordes valberedningen.

Valberedningens sammansättning

	Representant	Andel av röster %
Göran Hellström, ordförande	Backahill AB	16,6
Suzanne Sandler	Handelsbanken fonder	3,0
Eva Gottfridsdotter Nilsson	Länsförsäkringar fondförvaltning	3,5
Mats Qviberg med familj	Andreas Hofmann	2,2
Totalt		25,3

Valberedningens förslag inför årsstämma 2023

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, Mattias Johansson, Märtha Josefsson, Stina Lindh Hök, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anne Årneby. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande. Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. Förslaget till styrelse uppfyller gällande krav avseende ledamöternas oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare.



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

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2022

Till styrelsen valdes sju ledamöter på årsstämman 2022. Jan Litborn valdes till styrelsens ordförande. Fabege:s ekonomi- och finanschef är styrelsens sekreterare.

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

Styrelsearbetet 2022

Under 2022 höll styrelsen totalt 18 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, ett extra möte, ett konstituerande möte och tio per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns ett antal stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte görs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året följt upp ett antal särskilda frågor såsom finansiering, pågående projektinvesteringar, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt uppdatering av grundprospektet för Fabege:s MTN-program och gröna ramverk för finansiering. Delårsrapporterna och bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden.



Under 2022 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd samt investeringar i befintliga fastigheter och förvärv av fastigheter i Älvsjö och Flemingsberg. Vidare beslutade styrelsen att inleda återköp i enlighet med mandatet från årsstämman. Under 2022 återköptes knappt 6,8 miljoner aktier. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:s prestationer samt sin årliga översyn av uppförandekod, skattepolicy, mångfaldspolicy och finanspolicy. Styrelsens kompetens i hållbarhetsfrågor utvecklas kontinuerligt genom det löpande arbetet. Kritiska frågeställningar kommuniceras till styrelsen vid behov; inga sådana frågor har lyfts under året.

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelse ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Valberedningen eftersträvar relevant kompetens inom fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt.

**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
<i>Våra stadsdelar:</i>	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
<i>Bostadsutveckling:</i>	
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

Styrelsens sammansättning utgörs av fyra kvinnor och tre män och bedöms i övrigt utgöra en bredd av kunskap och värdefulla kontaktnät inom relevanta områden.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2022 uppgick arvodet till totalt 2 450 000 kronor, varav ordförande erhållit 575 000 kronor, övriga ledamöter, 250 000 kronor. Vidare utgick arvode om totalt 210 000 kronor för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 106 000 kronor och två ledamöter 52 000 kronor vardera samt 165 000 kronor för arbete i styrelsen ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 75 000 kronor och två ledamöter 45 000 kronor 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. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidan 91. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt ersättningsutskottets uppföljningsrapport kommer också att presenteras på årsstämman 2023.

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2022 bestått av Anette Asklin (ordförande), Märtha Josefsson och Jan Litborn. Under 2022 hölls fyra ordinarie möten med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som finansiering, EU-taxonomin, intern kontroll i väsentliga processer. Vid mötena lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

**ERSÄTTNINGSGRUPPEN**

Under 2022 bestod ersättningsutskottet av Jan Litborn (ordförande) Lennart Mauritzson och Mattias Johansson som ersatte Mats Qviberg efter årsstämman. Ersättningsutskottet bereder ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen. Under året hölls två möten. Protokollen från ersättningsutskottets möten delges samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterar löpande till styrelsen.

BOLAGSLEDNINGEN

Koncernledningen består sedan inledningen av året av åtta personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 112–113. Koncernledningen har en fast mötestid varje vecka. Under hösten genomfördes även den årliga medarbetarenkäten som visade ett bra utfall. Den löpande informationen till både styrelse och medarbetare sker med regelbundna månads- och veckobrev.

**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

Styrelseåret 2022

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

2022

Kv1**Kv2****Kv3****Kv4****7 februari**

Ordinarie möte, bokslutskommuniké 2022, utdelningsförslag samt investeringsbeslut, ersättningsmodell med mera

7 mars

Årsredovisning 2021

26 april

Delårsrapport första kvartalet

3 maj

Ordinarie möte – prospekt MTN-program

8 juli

Delårsrapport andra kvartalet

17 augusti

Ordinarie möte

20 oktober

Delårsrapport tredje kvartalet

10 november

Ordinarie möte, uppföljning hållbarhetsarbete, utvärdering VD

9 december

Strategiplan, budget 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

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 2022 sin årliga översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt bolagets uppfö-

randekod. 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. 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. 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 32–57 samt 122–141.

Riskbedömning

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

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

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 revisorer. Fabege:s 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.



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
<i>Våra stadsdelar:</i>	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
<i>Bostadsutveckling:</i>	
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



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 2022 gjordes en särskild genomgång och översyn av ett urval av bolagets kritiska processer. Bolaget genomförde också, som komplement till den externa revisionen under 2022, 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 Projekt. Controlleravdelningen ansvarar för den operativa rapporteringen. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet

med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall stäms av mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. En central funktion upprättar concernredovisning 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.

VD och CFO ansvarar tillsammans med IR för den externa finansiella kommunikationen. 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.

Kommunikations- och marknadsavdelningen ansvarar för övrig extern och intern information.

I oktober genomfördes en medarbetarenkät enligt metoden Great Place To Work (GPTW). Fabege är certifierat i enlighet med GPTW med ett index om 87.

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.

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 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 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 2022 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

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

**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
<i>Bostadsutveckling:</i>	
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

Stefan Dahlbo

VD och Koncernchef
Född 1959
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2019. Tidigare styrelseledamot i Fabege mellan 2003-2007

Externa uppdrag Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ). Medlem i Nordstjernen Kredit KB:s executive committee

Tidigare anställningar VD & koncernchef, Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, VD & Vice VD Investment AB Öresund, VD Hagströmer & Qviberg AB, Alfred Berg koncernen

Utbildning Civilekonom

Aktieinnehav Privat och via bolag 80 000*

Åsa Bergström

Vice VD, Ekonomi och finanschef
Född 1964
Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag Styrelseledamot NP3 Fastigheter AB

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

Utbildning Civilekonom

Aktieinnehav 47 630*

Gunilla Cornell

Chef HR
Född 1969
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2011

Externa uppdrag Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar Managementkonsult i egen firma, verksamhetsutvecklingskonsult och projektledare Tietoenator, controller NCR

Utbildning Civilekonom

Aktieinnehav 750*

Fred Grönwall

Chef Teknisk Drift
Född 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB

Tidigare anställningar Fabrikschef Cementa AB Slitefabriken, produktionschef Cementa AB Slitefabriken samt Degerhamnsfabriken, processoperatör Cementa AB Slitefabriken

Utbildning Civilingenjör

Aktieinnehav 2 300*

Klas Holmgren

Chef Projekt och Förädling
Född 1970
Anställd 2001 och i nuvarande befattning sedan 2010

Externa uppdrag Vice ordförande Byggherrarna

Tidigare anställningar Platzter Bygg, platschef Peab, platschef Peab Bostad, JM Entreprenad

Utbildning Ingenjör

Aktieinnehav 8 500*

Charlotte Liliegren

Chef Stads- och Fastighetsutveckling
Född 1976
Anställd sedan 2006 och i nuvarande befattning sedan 2013

Externa uppdrag Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar Uthyrare på Tornet AB, affärsutvecklare på Stena Fastighet AB och Drott AB

Utbildning Civilingenjör

Aktieinnehav 2 034*

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 4 951*

Johan Zachrisson

Chef Affärsutveckling
Född 1970
Anställd sedan 2021

Externa uppdrag Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar FFNS/Sweco, Humlegården Fastigheter, DTZ/ Cushman & Wakefield.

Utbildning Civilingenjör

Aktieinnehav 1 400*

*Aktieinnehav per den 2023-02-15.



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

Styrelse och revisorer



Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född 1951

Övriga uppdrag

Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arenabolaget i Solna AB. Styrelseledamot i Aimo Holding AB, Backahill AB, Consensus Asset Management AB, Revelop Management AB, Slättö 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

Nej

Arvode, tkr

702

Närvaro styrelsemöten

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

4 (4)

Närvaro ersättningsutskott

2 (2)



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född 1961

Övriga uppdrag

Styrelseordförande i Jernhusen AB. Styrelseledamot i Genova Property Group AB, Elof Hansson Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet

Utbildning

Civilekonom

Aktieinnehav

2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende gentemot större aktieägare

Ja

Arvode, tkr

356

Närvaro styrelsemöten

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

4 (4)

Närvaro ersättningsutskott

Ej medlem



Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född 1973

Övriga uppdrag

VD och koncernchef Bravida Holding AB. Diverse styrelseuppdrag inom Bravida-koncernen

Utbildning

Civilingenjör

Aktieinnehav

2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende gentemot större aktieägare

Ja

Arvode, tkr

295

Närvaro styrelsemöten

12 (12) tillträdde vid årstämman 2022

Närvaro revisionsutskott

Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott

1 (1)



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 256 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende gentemot större aktieägare

Ja

Arvode, tkr

302

Närvaro styrelsemöten

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

4 (4)

Närvaro ersättningsutskott

Ej medlem

**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
<i>Våra stadsdelar:</i>	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
<i>Bostadsutveckling:</i>	
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

**Stina Lindh Hök**

Styrelseledamot sedan 2021
Född 1973

Övriga uppdrag

VD Nyfosa AB.

Utbildning

Civilingenjör

Aktieinnehav

0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende gentemot större aktieägare

Ja

Arvode, tkr

250

Närvaro styrelsemöten

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott

Ej medlem

**Lennart Mauritzson**

Vice styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2021
Född 1967

Övriga uppdrag

VD Backahill AB. Styrelseordförande Catena Fastigheter AB. Styrelseledamot i Brinova AB, Rögle Marknads AB och Wahlborgs Fastigheter AB

Utbildning

Civilekonom och juridik

Aktieinnehav

0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende gentemot större aktieägare

Nej

Arvode, tkr

295

Närvaro styrelsemöten

18 (18)

Närvaro revisionsutskott

Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott

2 (2)

**Anne Årneby**

Styrelseledamot sedan 2022
Född 1963

Övriga uppdrag

Styrelseledamot i Nepa AB, Rolling Optics AB, Stiftelsen Tumba Bruk och Svenska Spel

Utbildning

Civilekonom, MBA London Business School

Aktieinnehav

0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende gentemot större aktieägare

Ja

Arvode, tkr

250

Närvaro styrelsemöten

12 (12) tillträdde vid årstämman 2022

Närvaro revisionsutskott

Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott

Ej medlem

**Revisor****Peter Ekberg**

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020
Auktoriserad revisor på Deloitte AB
Född 1971

Revisionsuppdrag i andra större företag

Loomis AB, Swedish Match AB och Telia Company AB

Förändringar i styrelsen 2022

Emma Henriksson och Mats Qviberg avgick som styrelseledamöter i samband med årsstämman den 29 mars 2022.





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
<i>Våra stadsdelar:</i>	
Stockholms innerstad	20
Hammarby Sjöstad	22
Arenastaden och Haga Norra	24
Solna Business Park	26
Flemingsberg	28
<i>Bostadsutveckling:</i>	
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

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

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

Stockholm den 7 mars 2023

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Vice ordförande

Anne Årneby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2023
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor