

## Bolagsstyrningsrapport

# Ordförande har ordet

Fabeges långsiktiga stadsdelsstrategi med kunden i fokus, balanserat risktagande och starka balansräkning har stått sig stark under året. Jag känner mig trygg med att vi i styrelsen tillsammans med ledningen ska kunna fortsätta att utveckla verksamheten i linje med nuvarande strategi.

Fastighetsbranschen liksom Fabege har fortsatt att utmanas av en turbulent omvärld och jag är tacksam för de goda relationer vi har med våra banker, övriga finansiärer och våra ägare. Ett starkt förtroendekapital byggt på transparens och balanserade risker har varit värdefullt under rådande marknadsförhållning. Fabeges konservativa finansiella strategi och framförhållning avseende finansiell struktur gör att jag känner mig trygg där vi står idag. Utvecklingen på marknaden och den generella finansiella oron i marknaden har dock varit en fråga som styrelsen lagt mycket tid på att diskutera och hantera under året. Vi har iakttagit en viss ökad försiktighet i samband med nya projekt och det är prioriterat att säkerställa uthyrning och kassaflöden innan investeringsbeslut tas. I övrigt ligger vår långsiktiga finansiella strategi fast med fokus på transparens, enkelhet och finansiell balans.

Vi har haft ett mycket bra samarbete i styrelsen under året, vi har en bra struktur och processer och en nära dialog med ledningen, vilket jag ser som en styrka. Utöver finansiella frågor så har hållbarhet varit ett stående inslag på styrelsens agenda under året. Jag känner att vi ligger i framkant inom hållbarhet och på god väg att nå våra långsiktiga mål. Vi fortsätter att stödja ledningens arbete med hållbarhet och beslut är taget att revisionsutskottets arbete framöver även kommer att inkludera hållbarhet för att säkerställa kontinuerlig uppföljning. Att Fabege har blivit godkänd som grön aktie på Nasdaq Stockholm är en fin bekräftelse på hur långt ledningen har kommit med hållbarhetsarbetet.

Vi har tidigare år haft dialog med vissa av våra utländska investerare avseende val av revisionsbyrå. Under året har styrelsen tillsammans med ledningen varit involverad i processen att utvärdera en ny revisionsbyrå som vi kommer att föreslå till årsstämman 2024 i linje med den svenska koden för bolagsstyrning.

Vi fick ytterligare en ny huvudägare under 2023, som vi välkomnar och jag ser fram emot ett gott samarbete framöver. Vi är överlag tacksamma för det stöd vi har från våra långsiktiga ägare vilket bland annat har varit en styrka under rådande marknadsförutsättningar.

Jag vill å styrelsens vägnar tacka aktieägarna för fortsatt förtroende. Det är ett privilegium för styrelsen att stödja Fabeges strategi för att fortsätta skapa långsiktig värdetillväxt. Fabege är i dag väl positionerat, har en stark ställning på Stockholms fastighetsmarknad och goda förutsättningar för att fortsätta skapa långsiktiga värden.

**”Fabeges konservativa finansiella strategi och framförhållning avseende finansiell struktur gör att jag känner mig trygg där vi står idag.”**

Solna, mars 2024

**Jan Litborn**  
Ordförande, Fabege



# Styrningsstruktur

Ansvar för styrning, ledning och kontroll av verksamheten fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, styrelsen och verkställande direktör. Fabega arbetar löpande med att uppnå en än mer effektiv och ändamålsenlig styrning av bolaget.

## 1. Aktieägarna

Fabegas 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 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 2023-12-31

#### Andel av röstetalet, %

Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	16,6
Geveran	12,0

Fabegas ägarstruktur framgår på sidan 20 i årsredovisningen.

## 2. Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid årsstämman, 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@fabega.se](mailto:ir@fabega.se) eller via brev till Fabega 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. Fabegas 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 årsstämman efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2023 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor med auktoriserade revisorn Peter Ekberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2024. Till följd av rotationsreglerna ska en ny revisionsfirma väljas vid årsstämman 2024. Förslag föreligger om att välja KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.

Peter Ekberg har, vid sidan av Fabega, revisionsuppdrag i följande större företag: Loomis AB och Telia Company. Peter Ekberg har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabegas större ägare eller VD. Deloitte har

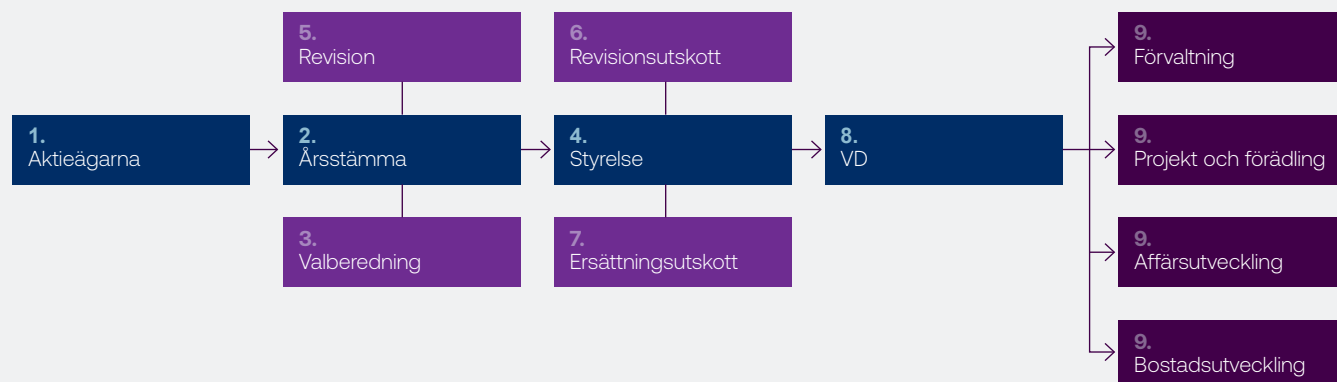
vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även bistått oss i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning av hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en lagstadgad genomgång av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

## 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 befatt-

## Bolagsstyrning på Fabega



## Styrningsstruktur forts.

ningshavare 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. Revisionsutskottet uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöternas kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra frågor inom utskottets ansvarsområde. Från 2024 ansvarar utskottet även för frågor rörande hållbarhetsredovisning och hållbarhetsrapportering.

### 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. 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 71-72. 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 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 marknadskänedom 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.

Verksamheten 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.

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anne Årneby till den styrelseledamoten med särskilt hållbarhetsansvar.
- Styrelsen har beslutat att uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet hanteras inom revisionsutskottet.
- 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. Från 2024 ingår hållbarhetschefen i koncernledningen.

- 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.



# 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, affäretik och kommunikation.

Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att säkerställa att uppförandekoden efterlevs. Innehållet revideras och följs upp årligen av 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 affärsed 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 varseltid regleras.

Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller ålder. Under 2023 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 affäretik 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 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 visselblåstjänst som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordsskyddade. Under året har visselblåstjänsten inte nyttjats.

## Bolagsstyrning på Fabege

Läs mer om vår bolagsstyrning, arbetsordning och instruktioner på [fabege.se](https://fabege.se)

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



Triåfabriken 9,  
Hammarby Sjöstad.



# Bolagsstyrningen 2023

## Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 29 mars 2023 på Filmstaden Scandinavia, Westfield Mall of Scandinavia. Samtliga aktieägare gavs även möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämmas webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 177,8 miljoner aktier motsvarande 56,5 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på [fabege.se/arsstamma2023](https://fabege.se/arsstamma2023).

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, Mattias Johansson, Märtha Josefsson, Stina Lindh Hök, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anne Årneby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 525 tkr (2 450).

## Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 2,40 kronor per aktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,60 kr per aktie. Vidare beslutades att avstämningsdag för erhållande av utdelning ska vara den 31 mars 2023, 30 juni 2023, 2 oktober 2023 respektive den 8 januari 2024 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 5 april 2023, 5 juli 2023, 5 oktober 2023 respektive den 11 januari 2024.

## 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 2023. 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 46 på sidan 115.

## VALBEREDNINGEN

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i valberedning och den 3 oktober 2023 offentliggjordes valberedningen.

## Valberedningens sammansättning 2024

	Representant	Andel av röster, %
Göran Hellström, ordförande	Backahill AB	16,6
Havard Rønning	Geveran	12,0
Katarina Hammar	Nordeas fonder	4,3
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar fondförvaltning	4,1
<b>Totalt</b>		<b>37,0</b>

## Valberedningens förslag inför årsstämma 2024

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,



Visionsbild Haga Norra.

Märtha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Mattias Johansson samt nyval av Bent Oustad och Sofia Watt. Stina Lindh Hök och Anne Årneby har undanbett sig omval. 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. Till revisor föreslås KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.

## STYRELSEN

### Styrelsens sammansättning 2023

Till styrelsen valdes sju ledamöter på årsstämman 2023. Jan Litborn valdes till styrelsens ordförande. Fabeges 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. Fabeges styrelse uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Koden.

## Styrelsearbetet 2023

Under 2023 höll styrelsen totalt 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och fem 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 och föreslagna projektinvesteringar, transaktioner, 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.

Under 2023 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd samt större investeringar i befintliga fastigheter. Vidare fattade styrelsen beslut om försäljning bostadsbyggrätter till JM samt försäljning av två fastigheter i en affär med Nrep. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelseutvärderingen görs genom en enkät. Svaren

## Bolagsstyrningen 2023 forts.

sammanställs och diskuteras särskilt vid ett styrelsemöte. Utrymme ges också för diskussion vid övriga möten. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:s prestationer samt sin årliga översyn av uppförandekod, skattepolicy, mångfaldhetspolicy och finanspolicy.

Styrelsens kompetens i hållbarhetsfrågor utvecklas kontinuerligt genom det löpande arbetet. Kritiska frågeställningar kommuniceras till styrelsen vid behov. Under året har styrelsen tagit del av bolagets dubbla väsentlighetsanalys och gapanalys inför kommande CSRD-rapportering som för Fabeges del avser redovisningsåret 2025.

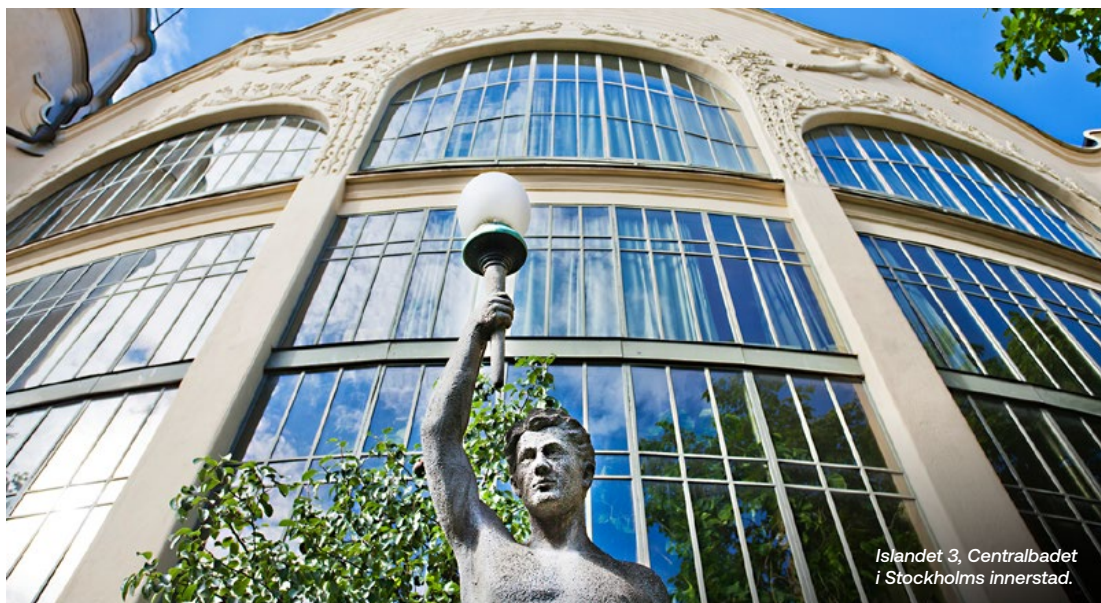
### Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen 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 ändamåls-

enlig styrning av bolaget. Valberedningen eftersträvar relevant kompetens inom fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning attåstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt. 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 2023 uppgick arvodet till totalt 2 525 000 kronor, varav ordförande erhållit 600 000 kronor, övriga ledamöter, 255 000 kronor. Vidare utgick arvode om totalt 220 000 kronor för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 110 000 kronor och två ledamöter 55 000 kronor vardera samt 175 000 kronor för arbete i styrelsen ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 80 000 kronor och två ledamöter 47 500 kronor vardera.



Islandet 3, Centralbadet  
i Stockholms innerstad.

### 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 sidorna 106–107. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt ersättningsutskottets uppföljningsrapport kommer också att presenteras på årsstämman 2024.

### REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2023 bestått av Anette Asklin (ordförande), Märtha Josefsson och Jan Litborn. Under 2023 hölls fyra ordinarie möten och ett extra möte med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som finansiering, säkerhet och cybersäkerhet, EU-taxonomin, intern kontroll i väsentliga processer. Därutöver behandlades frågan om revisorsval och upphandling av revisionsbyrå inför bytet vid kommande årsstämma. 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 2023 bestod ersättningsutskottet av Jan Litborn (ordförande) Lennart Mauritzson och Mattias Johansson. Ersättningsutskottet bereder ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen. Under året hölls två möten. Protokollen från ersättningsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterar löpande till styrelsen.

### BOLAGSLEDNINGEN

Koncernledningen bestod under 2023 året av åtta personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 71–72. 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.

## Styrelseåret 2023

Utöver de punkter som framgår nedan har på mötena fattats beslut om bland annat investeringar, förvärv, räntebindningar och återköp av egna aktier. Totalt hölls 14 styrelsemöten under året inklusive per capsulam möten.

### Kv1

#### 30 januari

Extra möte – avyttring bostadsbyggrätter till JM.

#### 6 februari

Ordinarie möte  
- bokslutskommuniké, utdelningsförslag mm.

#### 7 mars

per capsulam –  
årsredovisning 2022.

### Kv2

#### 29 april

Ordinarie möte,  
konstituerande möte.

#### 8 maj

Ordinarie möte – strategidag,  
beslut om avyttring av fastigheter till Nrep.

### Kv3

#### 7 juli

Per capsulam –  
delårsrapport kv2.

#### 13 september

Ordinarie möte.

### Kv4

#### 14 november

Ordinarie möte.

#### 14 december

Ordinarie möte,  
strategiplan och budget.



# 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

Fabège 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 2023 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. 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. Bolagets 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 Fabège 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 21–42.

## 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. Fabèges 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, 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 koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen, de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter

## Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen *forts.*

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 policier och riktlinjer och hur verksamheten löper på.

VD och vice VD tillika Ekonomi- och finanschef ansvarar tillsammans med IR-ansvarig 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 pågående.

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 Trust Index om 88.

### **Uppföljning**

Internkontrollsystemet behöver förändras och anpassas till förändrade förutsättningar 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 internkontroll-systemet. 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, även 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 riskråden, riskhantering, finansiell rapportering och intern kontroll och diskuterat risker för fel i den finansiella rapporteringen efter samråd med de externa revisorerna.

Revisionsutskottet har under 2023 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.





# Fabeges styrelse



## 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:** 735

**Närvaro styrelsemöten:** 14 (14)

**Närvaro revisionsutskott:** 5 (5)

**Närvaro ersättningsutskott:** 2 (2)



## Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1961

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Aranäs AB och 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:** 365

**Närvaro styrelsemöten:** 14 (14)

**Närvaro revisionsutskott:** 5 (5)

**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:** 302,5

**Närvaro styrelsemöten:** 14 (14)

**Närvaro revisionsutskott:** Ej medlem

**Närvaro ersättningsutskott:** 2 (2)



## 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:** 310

**Närvaro styrelsemöten:** 14 (14)

**Närvaro revisionsutskott:** 5 (5)

**Närvaro ersättningsutskott:** Ej medlem

## Fabeges styrelse forts.

**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: 255

Närvaro styrelsemöten: 13 (14)

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 Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och juridik

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

**Anne Årneby**

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1963

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Stiftelsen Tumba Bruk, A Society och Svenska Spel.

Utbildning: Civilekonom, MBA London Business School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

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 och Telia Company AB



# Koncernledningen



## Stefan Dahlbo

VD och Koncernchef

Född: 1959

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

**Externa uppdrag:** Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) samt Sweden Green Building Council. Medlem i Nordstjärnan 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 92 500\*



## Åsa Bergström

Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1964

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

**Externa uppdrag:** Styrelseledamot NP3 Fastigheter AB samt John Mattson Fastighetsföretagen 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

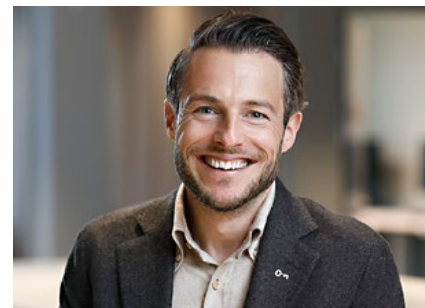
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2011

**Externa uppdrag:** Inga väsentliga externa uppdrag

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

**Utbildning:** Civilekonom

**Aktieinnehav:** 1 860\*



## 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:** 4 310\*



## 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:** 10 500\*

\*Aktieinnehav per den 2024-02-15.

## Koncernledningen forts.

**Mia Häggström\*\***

Hållbarhetschef

Född: 1978

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

**Externa uppdrag:** Inga väsentliga externa uppdrag**Tidigare anställningar:** Miljöförvaltningen, Sundsvalls kommun, Miljöförvaltningen, Södertälje kommun**Utbildning:** Magisterexamen Miljö- & hälsoskydd**Aktieinnehav:** 0\***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:** 6 451\***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:** 3 412\***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:** 4 000\*

\*Aktieinnehav per den 2024-02-15. \*\* Medlem sedan 2024-01-01.



Fabege 