

Bolagsstyrningsrapport

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

ORDFÖRANDE HAR ORDET

Ett unikt bolag med entreprenörskap och stolthet

Efter att under många år ha verkat som bolagets rådgivare är det oerhört spännande att få möjlighet att komma ännu närmare verksamheten, och det var med stor glädje och stolthet jag efterträdde Erik Paulsson som styrelseordförande under 2018. Min främsta uppgift i styrelsen är att förvalta och vidareutveckla det entreprenörskap som så tydligt präglar Fabege och bidra till att föra bolaget vidare in i framtiden.

Fabege är unikt på många sätt, inte minst genom vår förmåga att skapa egna värden. Vi förvärvar stora volymer sammanhängande oexploaterad mark och uppför nya byggnader, vi förädlar befintliga hus i attraktiva lägen, vi samarbetar framgångsrikt med handlingskraftiga kommuner och sätter en gemensam vision, och vi skaffar rätt hyresgäster som utvecklar sina kontor tillsammans med oss. Allt det genererar helt nya värden till våra aktieägare.

Jag upplever också att det finns en stor stolthet bland medarbetarna över att skapa levande stadsdelar med en identitet, där alla hus har sin egen karaktär. Redan för 25 år sedan sysslade Fabege med den förädling av fastigheter och stadsdelar som idag har blivit vårt signum.

Vi inledde vår stadsdelsutveckling i De Lavals turbinfabrik i Järla sjö och fortsatte sedan i Hammarby Sjöstad. I Solna Business Park, Arenastaden och i Haga Norra har vi kommit en bra bit på väg, men det finns fortfarande mycket arbete kvar att göra. Nu har vi precis klivit in i Flemingsberg där vi kommer att påbörja ett oerhört spännande och långsiktigt projekt. Flemingsberg är fortfarande till stor del ett oskrivet blad. I samverkan med kommunen utvecklar vi nu området till en attraktiv plats för nya hyresgäster i Stockholms nya internationella affärs- och forskningsdistrikt.

En viktig anledning till att vi går in i en helt ny stadsdel är att säkra det fortsatta arbetet med att skapa byggrätter och utveckla vår verksamhet så som vi har gjort de senaste tio åren. Samtidigt tillmötesgår vi våra kunders efterfrågan på attraktiva lägen i Stockholms närområden.

Aktiekursen utvecklades starkt även under 2018 och fastighetsportföljens totalavkastning var 16,3 procent. Vi kan därmed föreslå årsstämman en utdelning på 2,65 kronor per aktie, en höjning med 18 procent jämfört med föregående år.

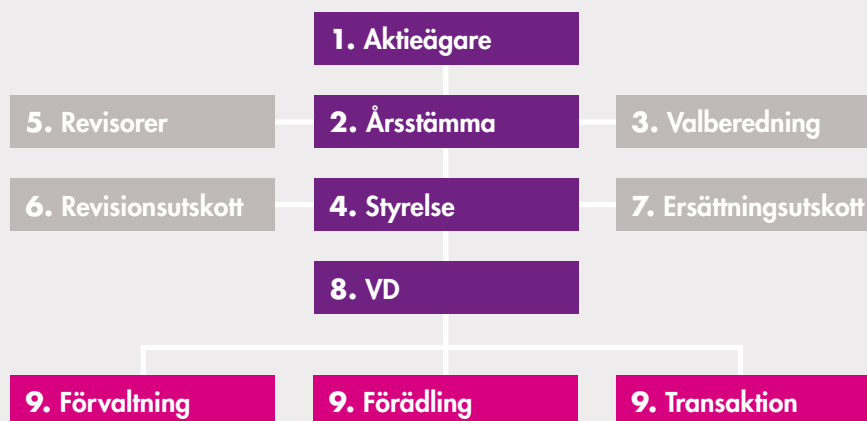
Christian Hermelin meddelade i slutet av 2018 sitt val att lämna VD-posten. Vi har i samförstånd beslutat hur det ska ske och arbetar tillsammans för att hitta en lämplig ersättare som med nya krafter kan ta vid där han lämnar. Å styrelsens vägnar vill jag rikta ett varmt tack till Christian för hans värdefulla bidrag till att bygga ett framgångsrikt lag och utveckla Fabege som ett starkt fastighetsbolag med robust finansiell ställning.

Jan Litborn
Ordförande, Fabege



Styrningsstruktur

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



1. Aktieägarna

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier efter att den vid årsstämman 2018 beslutade spliten med villkor 2:1 genomförts. Fabege hade vid årsskiftet inget innehav av egna aktier. I Fabege har samtliga aktier samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägars kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav, %	2018-12-31
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15,4

Fabeges ägarstruktur framgår av sidorna 106–108 i årsredovisningen.

2. Årsstämma

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

3. Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämмоordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till ir@fabege.se eller via brev till Fabege AB. Förslaget som avser styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt representanter som deltar i revisionsutskottet.

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 2018 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor med auktoriserade revisorn Kent Åkerlund som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2019.

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

6. Revisionsutskott

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

Uppdraget omfattar behandling av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och

genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisionens utförande. Utskottet träffar löpande ledande 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 prövas och fastställs av styrelsen. Fabeges revisionsutskott uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöternas kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra frågor inom utskottets ansvarsområde.

7. Ersättningsutskott

Under 2018 infördes 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. Tidigare har hela styrelsen fullgjort de arbetsuppgifter som åvilar ett ersättningsutskott.

8. Bolagsledning

Verkställande direktör

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

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

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

I december 2018 meddelade Fabeges VD att han avser lämna bolaget under 2019. För att säkerställa en smidig övergång kommer VD att kvarstå till dess en ersättare är på plats. Styrelsen har inlett en rekryteringsprocess.

Koncernledning

Verkställande direktören leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna ska Fabeges koncernledning fastställa och förankra tydliga ramar och mål för verksamheten. Koncernledningen ska skapa förutsättningar för medarbetarna att nå uppsatta mål genom att:

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

Fabeges koncernledning består av sex personer, se sidan 91.

Koncernledningen träffas löpande på operativa veckomöten och på regelbundna beslutsmöten cirka åtta gånger per år. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation samt månads- och kvartalsuppföljning. Fabeges hela chefsgrupp träffas vid flera tillfällen per år för diskussion om bland annat företagets strategier och ledarskapsfrågor.

9. Verksamhetsområden

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

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

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

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

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

Fabeges värdegrund SPEAK 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 företags 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 Compact's 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.

Policies och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via Fabeges intranät. På Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, religion eller

annan trosuppfattning, sexuell läggning eller ålder. Under 2018 har inga fall av diskriminering rapporterats.

Som stöd i det dagliga arbetet finns också Fabeges etikgrupp som rapporterar till koncernledningen. Gruppen har till uppgift att leda arbetet, bevaka relevanta omvärldsfrågor och driva specifika etiska frågor. I rådet ingår representanter från affärsutveckling, uthyrning, förvaltning, teknisk drift, projekt, HR, kommunikation och finans. Sedan flera år pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om 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 vill agera med trovärdighet i etiska frågor och är angelägna om att fånga upp misstankar om eventuella missförhållanden på ett tidigt stadium, helst genom dialog men även via anonyma rapporteringssystem. För dem som vill vara anonyma har Fabege instiftat en visselblåsartjänst, som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordsskyddade. Under året har visselblåsartjänsten inte utnyttjats.



Bolagsstyrningen 2018

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 9 april 2018. Till ordförande att leda stämman valdes Mats Qviberg. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 88,4 miljoner aktier motsvarande 54,5 procent av antalet röster representerade. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.fabege.se/arsstamma2018. Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara åtta och att omvälja Anette Asklin, Anna Engebretsen, Eva Eriksson, Märtha Josefsson, Jan Litborn, Pär Nuder och Mats Qviberg samt att nyvälja Per-Ingemar Persson.

Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2018 utgår med totalt 2 190 tkr (2 350).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 4,50 kr (motsvarande 2,25 kr efter justering för split 2:1) med avstämningsdag 11 april 2018.

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 om en förändring av 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. 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 2018. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 41 på sidan 81.

Valberedningen

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i Fabeges valberedning och den 19 september 2018 offentliggjordes valberedningen.

VALBEREDNINGENS SAMMANSÄTTNING

	Representerade	Andel av röster 2018-08-31,%
Bo Forsén	Backahill AB ¹⁾	15,4
Thomas Ehlin	Fjärde AP-fonden	4,5
Andreas Hofmann ²⁾	Investment AB Öresund	3,3
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar fondförvaltning	2,3
Totalt		25,5

¹⁾ Inklusive Erik Paulsson med familj.

²⁾ Andreas Hofmann ersatte Mats Qviberg som Investment Öresunds representant 2018-11-26.

Valberedningens förslag inför årsstämma 2019

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, Eva Eriksson, Märtha Josefsson, Jan Litborn, Pär Nuder, Per-Ingemar Persson och Mats Qviberg. Anna Engebretsen har undanbett sig omval. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande.

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

Styrelsen

Styrelsens sammansättning 2018

Till styrelsen valdes åtta ledamöter på årsstämman 2018. Jan Litborn valdes till styrelsens ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef Åsa Bergström är styrelsens sekreterare.

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

Styrelsearbetet 2018

Under 2018 höll styrelsen totalt 19 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och tio per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns ett antal stående punkter: Finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet. Delårsrapporterna och bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden. Strategiplan och budget för 2019 fastställdes vid decembermötet. Utöver dessa behandlade styrelsen ett antal särskilda frågor (se figur på sidan 88).

Under 2018 fattade styrelsen beslut om flera större investeringar, totalt 3,8 Mdkr, avseende utveckling och förädling av fastigheter i befintligt bestånd. Vidare beslutades om förvärv om totalt 900 Mkr, varav 750 Mkr avsåg markförvärv i Flemingsberg som är ett kommande stadsutvecklingsprojekt i samarbete med bland andra Huddinge kommun. Under året avyttrades fyra fastigheter. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i december 2018. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:s prestationer. Vidare fattade styrelsen beslut om att komplettera styrelsens arbetsordning med en punkt med avseende på årlig uppföljning av Fabeges hållbarhetsarbete. Styrelsen genomförde också sin årliga översyn av Fabeges uppförandekod och finanspolicy.

Under året inrättades ett särskilt ersättningsutskott bestående av tre av styrelsens ledamöter inklusive ordföranden. Ersättningsutskottet bereder ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen.

Styrelsens mångfaldspolicy

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

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

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2018 uppgick arvodet till totalt 2 190 tkr, varav ordförande erhållit 500 tkr, övriga ledamöter, 220 tkr samt 150 tkr för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 70 tkr och ledamöter 40 tkr.

Ersättning till bolagsledningen

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

Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare följs. Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare specificeras på sid 51.

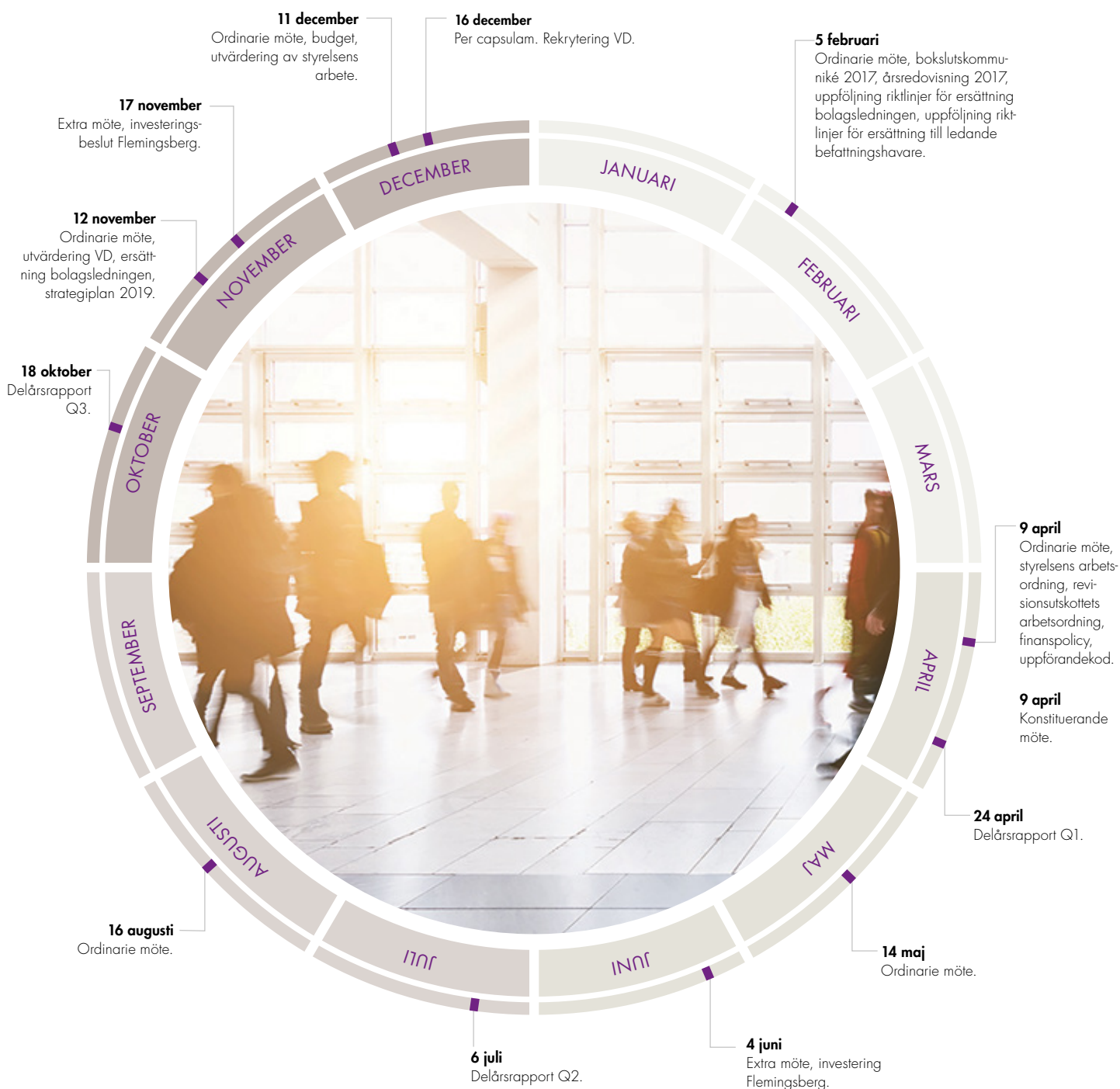
Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidan 73. Principerna för ersättning och anställningsvillkor kommer också att presenteras på årsstämman 2019.

Revisionsutskottet

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2018 bestått av Märtha Josefsson (ordf.), Eva Eriksson och Pär Nuder.

Under 2018 hölls fyra möten med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som kapitalmarknadsfinansiering, räntederivat, försäkringar, tvister, taxeringsfrågor samt uppföljning av Fabeges hållbarhetsarbete. Vid varje möte lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

Styrelseåret 2018



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 2018 sin årliga översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningen för revisionsutskottet samt bolagets uppförandekod. Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system/processer liksom interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Bolagets verkställande direktör och koncernledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område har tillsammans det operativa ansvaret för den interna kontrollen.

Policies och riktlinjer styr verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet, kommunikation, insiderhantering och skatthantering. Vidare finns redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning. Under 2017 infördes en ny policy för upphandling av revisionsnära tjänster. Vidare genomfördes en översyn och uppdatering av Fabeges policies. 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 april avrapporterade Fabege sin årliga ”communication on progress” till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande.

Sedan 2015 tillämpas integrerad rapportering där hållbarhetsrapporteringen är en integrerad del av verksamhetsrapporteringen.

Riskbedömning

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

- Riskområde Förvaltning: Processerna för nyuthyrning, omförhandling och hyresdebitering. Kundrelation och kundnöjdhet samt risk för hyresförluster.
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk arbetsmiljö och fysisk byggnad.
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt: Planprocess och projekt, genomförande samt upphandling/inköp.
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, ränterisk, finansiell information samt skatter.
- Riskområde Kommunikation: Informationshantering, varumärke, etik samt IT.
- Riskområde Medarbetare: Resursbrist och personberoende
- Riskområde Miljö

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

Kontrollaktiviteter

De kritiska processerna, funktionerna och områdena beskrivs och dokumenteras med avseende på ansvarsfördelning, risker och kontroller. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att säkerställa att de har aktuell kunskap och adekvata redskap. Åtgärderna syftar till att införliva riskhanteringen i de dagliga rutinerna. Löpande kontrolleras att policies, riktlinjer och instruktioner följs. Medarbetare utbildas löpande eller vid behov för att säkerställa erforderlig kompetens. Samtliga kritiska processer ses över löpande och under 2018 gjordes en särskild genomgång och översyn av ett urval av bolagets kritiska processer. Bolaget genomförde också, som komplement till den externa revisionen under 2018, en intern granskning av efterlevnad och kontroller i ett urval av väsentliga processer. En central controller-funktion stödjer arbetet med uppföljning av de operativa enheterna – Förvaltning och Förädling.

Controlleravdelningen ansvarar för den operativa rapporteringen. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga

kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall stäms av mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. Sedan länge genomförs rullande prognoser tolv månader framåt i tiden.

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

Information och kommunikation

Bolagsledningen har ansvar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranät och informationsmöten hålls medarbetare uppdaterade om styrande policies och riktlinjer.

Kommunikationsavdelningen ansvarar för den externa informationen. IR-arbetet bedrivs efter principer om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Under 2018 fortsatte arbetet med att förbättra information och tillgänglighet till information på den externa webbplatsen. En ny och omarbetad webbplatsform lanserades i inledningen av 2019. Arbetet med att förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden är ett löpande arbete som alltid pågår. Under hösten genomfördes en fördjupad kunddialog i syfte att bättre förstå och kunna möta kundernas behov. I november genomfördes också en medarbetarenkät. Båda undersökningarna gav höga indextal.

Uppföljning

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

Ledningen rapporterar regelbundet till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen, vars syfte är att ge information som är relevant, tillräcklig, aktuell och ändamålsenlig.

Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet. Revisionsutskottet har, förutom att ta del av den finansiella rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar. Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer.

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

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

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

Revisionsutskottet har under 2018 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.

Koncernledning



1. Christian Hermelin

Verkställande direktör

Född 1964. Anställd sedan 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.

Tidigare anställningar: Förvaltning Nacka Strand Förvaltnings AB, Regionansvarig Oskarsborg, Projektleddare Fastighets AB Storheden.

Utbildning: Fil kand i företagsekonomi

Aktieinnehav: 383 834

2. Åsa Bergström

Vice VD, ekonomi- och finanschef

Född 1964. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2008.

Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomiefficientefattningar i flera fastighetsbolag, bland andra Granit & Beton samt Oskarsborg.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 67 233

3. Anders Borggren

Chef Teknisk drift

Född 1958. Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.

Tidigare anställningar: Chef för bland annat fastighetsförvaltning på ISS Facility Services AB, VD Arctella AB, Projektleddare Kungsfiskaren AB, Entreprenadingenjör Skanska.

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 39 033

4. Klas Holmgren

Chef Projekt och förädling

Född 1970. Anställd sedan 2001, i nuvarande befattning sedan 2010.

Tidigare anställningar: Platzer Bygg, Platschef Peab, Platschef Peab Bostad, JM Entreprenad.

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 39 033

5. Charlotta Liljefors Rosell

Chef Förvaltning

Född 1963. Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 39 033

6. Klaus Hansen Vikström

Vice VD, Affärsutvecklingschef

Född 1953. Anställd sedan 2006, i nuvarande befattning sedan 2014.

Tidigare anställningar: Chef Stockholms Modecenter, VD och grundare av Brubaker AS.

Utbildning: Marknadsökonom (Diploma in Specialized Business Studies)

Aktieinnehav: 41 034

Styrelse



Jan Litborn

Styrelseordförande

Född: 1951

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Logistea AB, I.A. Hedin Bil AB, Arena-bolaget i Solna AB och Erlandsson Holding AB. Styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter AB, A City Media AB, Consensus Asset Management AB, Profi Förvaltning AB och Anders Hedin Invest AB.

Utbildning: Jur kand (advokat) vid Stockholms Universitet, Handelshögskolan i Stockholm. [Ej examen.]

Aktieinnehav: 25 000

Invald år: 2017, ordförande 2018

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 500

Närvaro Styrelse: 19 (19)

Närvaro Revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro Ersättningsutskott: 1 (1)



Anette Asklin

Styrelseledamot

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i GU Ventures AB och RO Gruppen Förvaltning AB. Styrelseledamot i Jernhusen AB, InhouseTech Göteborg AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Invald år: 2016

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 220

Närvaro Styrelse: 19 (19)

Närvaro Revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro Ersättningsutskott: 1 (1)



Anna Engebretsen¹⁾

Styrelseledamot

Född: 1982

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Investment AB Öresund, Bilvia AB och MQ Holding AB.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 350 000

Invald år: 2016

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 220

Närvaro Styrelse: 19 (19)

Närvaro Revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro Ersättningsutskott: Ej medlem

Närvaro: medlem



Eva Eriksson

Styrelseledamot

Född: 1959

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i OBOS, Norge.

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 20 000

Invald år: 2011

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 260

Närvaro Styrelse: 19 (19)

Närvaro Revisionsutskott: 4 (4)

Närvaro Ersättningsutskott: Ej medlem

Närvaro: medlem

¹⁾ Anna Engebretsen har undanbett sig omval vid årsstämman 2019.



Märtha Josefsson

Styrelseledamot

Född: 1947

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Skandia Fonder AB, Världsnaturfonden och Investment AB Öresund.

Utbildning: Fil kand i nationalekonomi

Aktieinnehav: 241 920

Invald år: 2005

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 290

Närvaro Styrelse: 19 (19)

Närvaro Revisionsutskott: 4 (4)

Närvaro Ersättningsutskott: Ej medlem



Pär Nuder

Styrelseledamot

Född: 1963

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Skistar AB, AMF Pension AB, Tredje AP-fonden, Öbergs Färghus och Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i Beijerinvest AB och Azelio AB. Senior Counselor Albright Stonebridge Group.

Utbildning: Jur kand

Aktieinnehav: 20 014

Invald år: 2010

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 260

Närvaro Styrelse: 18 (19)

Närvaro Revisionsutskott: 4 (4)

Närvaro Ersättningsutskott: Ej medlem

Närvaro Ersättningsutskott: Ej medlem



Per-Ingemar Persson

Styrelseledamot

Född: 1956

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Northern Environmental, Water Solutions och ELU Konsult AB. Styrelseledamot i Wihlborgs Fastighets AB, Hemfosa Fastighets AB och Finja Prefab AB. Därutöver ledamot i internstyrelser inom Veidekke-koncernen.

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Invald år: 2018

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 220

Närvaro Styrelse: 14 (14)

Närvaro Revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro Ersättningsutskott: 1 (1)



Mats Qviberg

Vice ordförande

Född: 1953

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Bilja AB och i Investment AB Öresund.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Eget och makas innehav 6 300 364

Invald år: 2001

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 220

Närvaro Styrelse: 19 (19)

Närvaro Revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro Ersättningsutskott: Ej medlem

REVISOR

Kent Åkerlund

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2013. Auktoriserad revisor på Deloitte AB.

Född: 1974

Revisionsuppdrag i följande större företag:

Clas Ohlson, Bactiguard och Tagehus.



Styrelsearvode utbetalas i efterskott.
Aktieinnehav per den 25 februari 2019

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 25 februari 2019

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Anna Engebretsen
Styrelseledamot

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Pär Nuder
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Vice Ordförande

Christian Hermelin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 februari 2019
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor