



INNEHÅLL

VD-ord	1
Livskraftiga städer och samhällen	2
Framtidssäkrad stadsutveckling	4
Mål och utfall	6
Stadsdelar	8
Fastigheter	10
Medarbetare	16
Leverantörskedja	20
Kunder	22
Finanser	23
Affärsetik och moral	24
Om redovisningen	26
GRI-index	28

Det viktigaste hållbarhetsarbetet sker i vardagen

Vi bedriver ett ambitiöst hållbarhetsarbete på flera fronter och i många olika initiativ, något som jag är väldigt stolt över.

I min värld är det allra viktigaste hållbarhetsarbetet det som äger rum i vardagen, ute i verkligheten, varje dag i var och en av våra fastigheter. Fastigheter handlar inte om fyra väggar och ett tak, utan om alla de människor som arbetar, vistas, eller bor i ett område. Det handlar om omtanke och om att bidra till att skapa en trygg och bra vardag.

Vi ska vara proaktiva och hela tiden bli bättre på det vi gör. När vi nått våra mål kommer vi att sätta nya, ännu mer utmanande. Ekvationen är enkel. Om vi kan erbjuda bra och välskött lokaler i väl fungerande och trivsamma stadsdelar blir våra kunder nöjda, medarbetarna stolta och aktieägarna tillfredsställda. Ett effektivt arbete, inte minst i form av underhåll, sparar pengar och ger ökad lönsamhet, därför är ett hållbart bolag också en bra aktie att äga. Och, inte minst, så bidrar vi till att skapa bättre områden, städer och på så sätt även Sverige.

Idag är hållbarhet en hygienfaktor. De bolag som inte investerar i sitt hållbarhetsarbete bygger en skuld framför sig, det gäller i industrin, liksom i fastighetsbranschen. Arbetet måste förr eller senare göras, och när den dagen kommer finns det bolag som inte har råd att gå vidare.

Affärsmässig konkurrens är alltid bra, men när vi utvecklar områden som ska vara trygga, funktionella och trivsamma är det aldrig en tävling. Det är inte det som matchen handlar om. Det vi gör handlar ytterst om människors välmående. Ju bättre vi och alla andra aktörer tillsammans presterar, desto bättre kan vi leverera när det gäller det som är riktigt viktigt för oss alla.

Stefan Dahlbo, vd Fabege



Den här hållbarhetsrapporten är ett utdrag ur vår årsredovisning för 2019, som hittas på www.fabeg.se



Fastigheter handlar inte om fyra väggar och ett tak, utan om alla de människor som arbetar, vistas, eller bor i ett område.



Hållbarhetsrapport 2019

Livskraftiga städer och samhällen

Vår ambition stannar inte vid att utveckla hållbara fastigheter. Vi ska bidra till ett hållbart Stockholm. Vi arbetar med ett helhetsperspektiv för att stärka stadskärnan som upplevelsebaserad mötesplats där bekvämlighet och trivsel ges ett stort utrymme. Nu behövs nya sätt att möta den ökande efterfrågan på livskvalitet med så små klimatavtryck som möjligt.

Vi vet vad som krävs för att lyckas i ett stadsutvecklingsprojekt och vi har förutsättningarna för att göra det. Vår hållbarhetsstrategi är integrerad i vår affärsidé, affärsmodell och företagskultur.

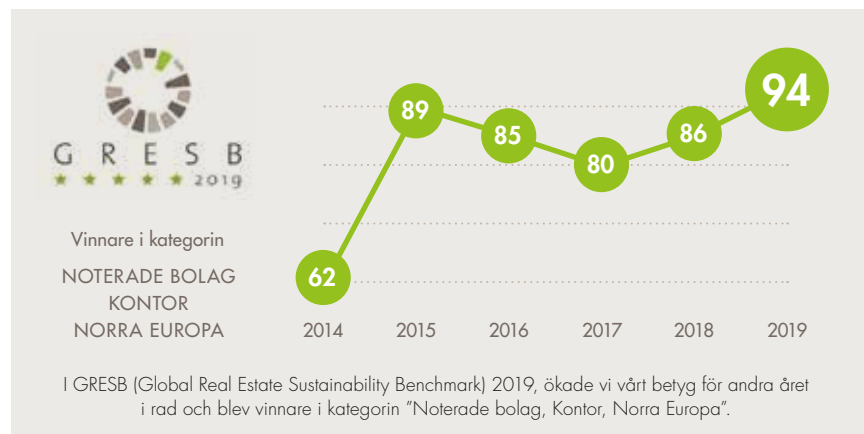
För oss betyder det att vi inte bygger hus i första hand, utan vi skapar förutsättningar för människor och företag att prestera. Fabeges ekonomiska, miljömässiga och sociala ansvar utgår ifrån FNs globala hållbarhetsmål och det globala klimatavtalet från Paris. Varje dag bidrar vår organisation, i stort och smått, till att Stockholmsregionen blir en mer hållbar plats.

Vi arbetar för att främja livskvaliteten i våra stadsdelar. Upplevelser, servicetjänster, lärande, kultur, jämlikhet och god hälsa är viktiga beståndsdelar i vårt arbete. Vi arbetar aktivt för en hållbar stadsutveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att tillgodose sina. Vi strävar också efter att hantera de utmaningar som är särskilt signifikanta för vår bransch: trygga stadsrum för alla människor, jämlika byggarbetsplatser, uppnådda klimatmål samt att minska korruption och efterlevnad av mänskliga rättigheter.

Vi tar ett stort ansvar, och vi och arbetar utifrån dessa sju delområden:

- Stadsdelar
- Fastigheter
- Medarbetare
- Leverantörskedja
- Kunder
- Grön finansiering
- Affäretik och moral

Läs mer om dessa områden i hållbarhetsrapporten på sidorna 78–103.



FN:S AGENDA

Agenda 2030 och vår roll i det större sammanhanget

FN:s Agenda 2030 är vägledande i arbetet för att världens utveckling ska vara långsiktigt hållbar. Genom kraftsamling kring 17 globala mål ska världens länder till år 2030 ha utrotat fattigdom och hunger, förverkligat mänskliga rättigheter för alla, uppnått jämställdhet och skapat ett varaktigt skydd för vår planet och våra naturresurser. Här har näringslivet en viktig roll att spela, och den snabbt växande medvetenheten

om att omställning i resursutnyttjandet måste ske, ställer höga krav på bygg- och fastighetssektorn.

De mål där Fabege anser sig ha störst möjlighet att påverka är 3, 7, 8, 10, 11, 12 och 13. Genom vår affärsmodell och kärnverksamhet ser vi en direkt koppling till mål 11, Hållbara städer och samhällen. Vi vet också att vårt arbete har en inverkan på samtliga sjutton globala hållbarhetsmål.

Delmål

Vi har valt ut ett antal av de 169 delmål som finns definierade och där Fabege har störst möjlighet att påverka.

- 3** **Hälsa och välbefinnande**
 - 3.4 Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa
- 7** **Hållbar energi för alla**
 - 7.2 Öka andelen förnybar energi
 - 7.3 Fördubbla ökningen av energi-effektivitet
- 8** **Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt**
 - 8.7 Utrota tvångsarbete, människohandel och barnarbete
 - 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla
- 10** **Minska ojämlikhet**
 - 10.3 Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering

- 11** **Hållbara städer och samhällen**
 - 11.2 Tillgängliggöra hållbara transportsystem för alla
 - 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering
 - 11.6 Minska städernas miljöpåverkan
 - 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla
- 12** **Hållbar konsumtion och produktion**
 - 12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
 - 12.5 Minska mängden avfall markant – åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall
- 13** **Bekämpa klimatförändringarna**
 - 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar



Framtidssäkrad stadsutveckling

Under 2019 har Fabege, tillsammans med Stockholm Environment Institute, kommuner och samarbetspartners arbetat med scenarioanalys för att framtidssäkra verksamheten. Klimatförändringar, snabba geopolitiska förändringar, en kraftigt växande befolkning, urbanisering och andra utmaningar skapar osäkerhet om framtiden. Med utgångspunkt i de fyra beskrivna framtidsscenarierna nedan, har risker och möjligheter för Fabege analyserats för en framtida hållbar stads- och regional utveckling i Stockholm.

SCENARIO 1: "FN-STADEN"

Stadsutvecklingen präglas av FN:s ideal, det vill säga hållbar utveckling som nås genom internationella fördrag, ambitiöst samarbete och rättvis handel, något som ställer stora krav på omställning av samhället.

Fungerande klimatavtal har minskat växthusgasutsläppen trots ökande välstånd världen över. Sverige har gjort omfattande investeringar i infrastruktur för förnybar energi, kollektivtrafik och cirkulär materialhantering, samtidigt som den globala efterfrågan på hållbara samhällslösningar har ökat stadigt.

Effekter av framtida väderhändelser i ett framtida samhälle. Medeltemperaturen i Stockholm har ökat med 1,5–3 grader. Fler och kraftfullare väderhändelser. Förändrade nederbördsmonster och stora variationer i vädermönster. Havsnivåhöjningar.

Stadsutvecklingens roll:

Bidra till att nå FN:s 17 globala hållbarhetsmål.

Risker som påverkar Fabege



- Högre krav på klimatrapporering
- Kostnader för omställning till byggmaterial med låg klimatbelastning
- Ökade kostnader för råvaror och behandling av avfall
- Förändringar i värdering av tillgångar (stranded assets)

Möjligheter för Fabege



- Högre värde för miljöcertifierade, energieffektiva och energipositiva fastigheter
- Minskad exponering mot ökande priser på fossil energi
- Ökat marknadsvärde genom resiliensplanering (till exempel infrastruktur, mark, byggnader)
- Ökade intäkter genom efterfrågan för produkter och tjänster med lägre koldioxidutsläpp

SCENARIO 2: "NÄTVERKSSTADEN"

Oron för klimatförändringar har lett till minskade globala transporter och ökad efterfrågan på grön teknik och lokala produkter.

Ökade kostnader för hållbar energiförsörjning drar ned potentialen för global tillväxt.

Behovet av lokal resursförsörjning har drivit fram nya lösningar, högt kapacitetsutnyttjande av kapitalvaror, stort inslag av delningsekonomi, nya cirkulära affärsmodeller och nätverk av samverkande aktörer.

Effekter av framtida väderhändelser i ett framtida samhälle. Medeltemperaturen i Stockholm har ökat med 1,5–3 grader. Fler och kraftfullare väderhändelser. Förändrade nederbördsmonster och stora variationer i vädermönster. Havsnivåhöjningar.

Stadsutvecklingens roll:

Skapa ett dynamiskt lokalsamhälle som är integrerat i globala värdeskapande nätverk.

Risker som påverkar Fabege



- Fast i infrastruktur som är byggd för andra förutsättningar
- Ökade kostnader för lokal energiförsörjning
- Kostnader för råvaror ökar till följd av begränsad materialtillgång i den lokala ekonomin
- Underdimensionerad energiförsörjning

Möjligheter för Fabege



- Ökad resurseffektivitet
- Högre värde för miljöcertifierade, energieffektiva och energipositiva fastigheter
- Potential att öka graden av utbyte och delning av resurser
- Förlänga den ekonomiska relationen till kunden genom till exempel underhåll, reparationer och nya typer av service-erbjudanden

SCENARIO 3: "TECHSTADEN"

En marknadsdriven globalisering gav inledningsvis stora produktivitetsvinster och en ökad global medelklass.

Marknaden drev fram energismarta system, produktions-optimering och kundanpassade lösningar med hjälp av robotar, sensorer och IoT. Samtidigt ökade det totala beroendet av naturresurser.

Tillväxttrycket och begränsade resurser ledde till regionala kriser och eskalerande klimateffekter.

De tilltagande miljöproblemen har ökat efterfrågan på tekniska lösningar som radikalt kan sänka ekonomins miljö- och klimatavtryck.

Effekter av framtida väderhändelser i ett framtida samhälle. Medeltemperaturen i Stockholm har ökat med 1,8–2,5 grader. Fler och kraftfullare väderhändelser. Förändrade nederbördsmonster och stora variationer i vädermönster. Havsnivåhöjningar.

Stadsutvecklingens roll:

Utveckla hållbara, miljö-, klimat- och materialsmarra samhällslösningar.

Risker som påverkar Fabege

- Minskat fokus på rekreativa värden
- Social ohälsa och segregation
- Ökat beroende av naturresurser
- Eskalerande klimateffekter

Möjligheter för Fabege

- Energibalans/självförsörjande
- Kundanpassade lösningar med hjälp av robotar, sensorer och IoT
- Högre värde för miljöcertifierade, energieffektiva fastigheter
- Genom att eliminera stadsdelsgärnsar minskar segregationen

SCENARIO 4: "STADSREGIONEN"

Konflikter och kapploppning om globala resurser har lett till låg global tillväxt, med stora skillnader mellan länderna.

Hög urbanisering har lett till växande miljöproblem och ökade ojämlikheter mellan sociala grupper.

Det regionala och lokala näringslivet är ekonomins ryggrad.

Transportflödena går i ökad grad mellan stad och omkringliggande landsbygd.

Effekter av framtida väderhändelser i ett framtida samhälle. Medeltemperaturen i Stockholm har ökat med 2–4 grader. Fler och kraftfullare väderhändelser. Förändrade nederbördsmonster och stora variationer i vädermönster. Havsnivåhöjningar.

Stadsutvecklingens roll:

Integrera städer med omkringliggande områden och ställa om transportflödena.

Risker som kan påverka Fabege

- Framkomlighets och transportproblem
- Begränsad elektrifiering av transportsektorn
- Materialbrist
- Lokal överbefolkning, brist på mark och högt tryck i stadskärnor, följs av utflyttning

Möjligheter för Fabege

- Skapa ytor/lokaler för återbruk/återvinning
- Digitalisering och smart teknik
- Högre värde för miljöcertifierade, energieffektiva fastigheter
- Stadsodling leder till vackrare och friskare städer

FABEGES ARBETE FRAMÅT

Framtiden kommer att vara en kombination av olika inslag från flera av dessa scenarier och händelser vi idag inte kan förutspå. Vi följer noga utvecklingen för att löpande utvärdera behovet av förändringar för att hantera de risker vi identifierar. Syftet är att säkerställa en robust affärsmodell som är långsiktigt lönsam och framgångsrik oberoende av vilken

framtid vi går till mötes. Läs mer på följande sidor om exempelvis vårt mål att ha en klimatneutral förvaltning till år 2030 och hur vi arbetar för att skapa väl balanserade och hållbara lokaler, byggnader och stadsmiljöer som främjar människors långsiktiga behov, både fysiskt och socialt.

Hållbarhetsmål

Fastigheter	Utfall 2019	Utfall 2018	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Andel förnybar energi, %	91 ¹⁾	91 ¹⁾	100	100 procent energi från förnybara källor
Investering i solceller, MWh	323	n/a		Solcellsutbyggnad motsvarande 320 MWh per år
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	0,36	0,16		Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp till 2030
Energiprestanda värme, kWh/kvm LOA	49	56		Delmål i energiprestanda totalenergi
Energiprestanda totalenergi, kWh/kvm LOA	89	108		
Energiprestanda totalenergi kWh/kvm Atemp	81	98	max 77 år 2023	Genomsnitt max 77 kWh/kvm Atemp Nyproducerade fastigheter, max 50 kWh/kvm Atemp. Befintligt bestånd max 85 kWh/kvm Atemp.
Vattenanvändning, t/mbm	505	475		
Vattenanvändning, liter/kvm Atemp	402	439		Minska vattenanvändningen per kvm
Andel miljöklassade bilar – servicebilar och tjänstebilar, %	73	n/a	100	100 procent
Koldioxidutsläpp, ton				Klimatneutral förvaltning år 2030 – definition pågår genom Science Based Targets
Scope 1	22	22		
Scope 2	1 933	2 519		
Scope 3	561	n/a		
Summa	2 516	2 541		
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör	-1 726	-2 303		
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	790	238		
Avfall, ton				
Återvunnet avfall	2 023	1 816		90 procent av totala avfallsmängden
Avfall till deponi	7	7		Noll
Avfall till förbränning	2 073	1 997		10 procent av totala avfallsmängden
Summa omhändertaget avfall	4 103	3 820		
Miljöcertifiering, antal fastigheter	59	56		
Miljöcertifiering nyproduktion, andel av total yta, %	100	100	100	Samtliga nybyggnationer och större ombyggnationer ska certifieras enligt BREEAM-SE
Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta, %	100	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exklusive framtida förädlingsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM-in-use.

¹⁾ Vår leverantör har inte kunnat leverera 100 procent förnybar energi. Övrig energi har klimatkompensterats.



**Vi har kommit väldigt långt men vi är inte nöjda.
I år har vi ytterligare höjt ambitionsnivån och
utmanat våra målsättningar.**

→ Mia Häggström, hållbarhetschef

Medarbetare	Utfall 2019	Utfall 2018	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	74	78	>80	2021 ska förtroendeindex överstiga 85 procent
Rekommendera Fabege som arbetsgivare, %	87	88	90	>90 procent
Låg sjukfrånvaro, %	2,9	2,20	< 3	Bibehålla låg sjukfrånvaro med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatseringar
Könsfördelning ledningsgrupp, %	33	33		Jämn fördelning eftersträvas
Personalomsättning, %	7	6		
Svarsfrekvens medarbetarundersökning, %	100	100	100	100 procent
Allt sammantaget är Fabege en mycket bra arbetsplats, %	86	85	90	90 procent
Kunder	Utfall 2019	Utfall 2018	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Nöjd kund-index	n/a	n/a	80	NKI index ska nå 80. Undersökningen genomförs vart tredje år, senast 2017 med resultatet 78
Kunddialoger, antal	129	n/a	n/a	Under de år då NKI-mätningar ej görs, ska ett större antal kunddialoger genomföras
Gröna hyresavtal ¹⁾ , andel nytecknad yta, %	94	96	100	Gröna hyresavtal ska utgöra 100 procent av nytecknad yta
Gröna hyresavtal, andel total yta, %	75	66	100	Gröna hyresavtal ska utgöra 100 procent av total yta
Leverantörer	Utfall 2019	Utfall 2018	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Granskning av strategiska leverantörer, %	98	98	100	Samtliga strategiska partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända (motsvarar ca 75 procent av total inköpsvolym).
Finans	Utfall 2019	Utfall 2018	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Grön finansiering, %	84	60	100	100 procent grön finansiering

¹⁾ Uthyrningsbar yta ovan mark exklusive bostäder.



Helheten, mer än halva grejen

Grunden för en levande stadsdel som växer och utvecklas är att den är blandad och att den välkomnar alla som bor, arbetar eller är på besök i stadsdelen. Den ska vara attraktiv, tillgänglig och trygg för alla.

Tack vare Fabeges koncentrerade fastighetsbestånd har vi stora möjligheter att påverka hela stadsdelar. Genom långsiktig planering och goda relationer med kunder, kommuner och entreprenörer är vi aktivt med och utvecklar staden.

Så skapas en attraktiv stadsdel

Moderna hus och bra kommunikationer är idag hygienfaktorer för en kontorshyresgäst. Samtidigt är den upplevda otryggheten i samhället hög, trots att brottsfrekvensen för många brott har minskat kontinuerligt sedan 90-talet. Som stadsutvecklare är det därför centralt att fundera över hur vi kan skapa trygga, inkluderande platser med mänsklig närvaro under en stor del av dygnet.

Analysföretaget Evidensgruppen har för Fabeges räkning genomfört undersökningar kring vad kontorshyresgäster uppskattar. Enligt dem skapar följande faktorer mest attraktivitet i en stadsdel:

- Restauranger och caféer
- Puls i området
- Att det är enkelt att röra sig till fots i områden
- Parker och grönområden
- En varierad stadsbild

Dessutom skapar följande konkreta åtgärder trygghet:

- Belysning utomhus och i garage
- Tydliga siktlinjer så att individen ser sammanhang
- Nolltolerans mot klotter
- Inkluderande miljöer och mötesplatser
- Blanda bostäder och kontor för att skapa liv och aktivitet även efter arbetstid
- Samverkan mellan företag i lokala säkerhetsfrågor

Fabega sammanfattar detta i tre viktiga områden som genomsyrar visionen för våra stadsdelar:

- Attraktiva gatumiljöer med trygghet, trivsel och grönska
- En levande stadsdel även på kvällar och helger
- Ett kvalitativt och varierat serviceutbud

Hälsa i den hållbara staden

Vi utformar våra stadsdelar för att uppmuntra till ökad aktivitet och rörelse. Att främja cykling och gående leder till förbättrad folkhälsa och ett mer attraktivt stadsrum med mindre trafik. Ett gott exempel på aktiviteter för ökad rörelse är konceptet Pep Park där vi tillsammans med Generation Pep och Solna stad utvecklar aktivitetsparker för vardagsmotion för alla åldrar. I september 2019 öppnade den första Pep Parken i Huvudsta vilken kommer att följas av ytterligare två parker; en i Arenastaden och en i Hagaparken.

Kulturlivet mellan husen

Våra hyresgäster efterfrågar puls och variation i en attraktiv stadsdel. I vår nya satsning "Livet mellan husen" är tanken att tillföra nya kvaliteter till gatulivet i våra områden genom offentlig konst och kultur. Det ska skapas av både etablerade konstnärer och lokala skolelever. Under året uppfördes till exempel en muralmålning i Arenastaden av konstnären Elina Metso på en av våra fastigheter. Målningen är den första i raden av flera konstnärliga projekt som är planerade i området.

Resvanor

För att klara 1,5-gradersmålet som beslutades vid klimatmötet i Paris 2015 bör samhället halvera utsläppen av växthusgaser vart tionde år, motsvarande en minskning av utsläppen om minst sju procent per år. Fastighetsbranschen har stor potential att påverka resandet mellan arbete och boende och Fabega driver därför utvecklingen mot hållbart resande i våra stadsdelar.

Projekt CERO

I syfte att minska klimatavtrycken vid resor till och från våra fastigheter har vi ett samarbete med docent Markus Robèrt som utvecklat processverktyget CERO¹⁾. Många av de stora företag som flyttat in i våra stadsdelar har också valt att arbeta med CERO. En omfattande resvaneundersökning som gjordes under 2019 bland medarbetare i Arenastaden visar att 52 procent reser med kollektivtrafik till och från sina arbetsplatser och att ytterligare 20 procent cyklar eller promenerar. Det är det högst uppmätta värdet av hållbart resande i de tio stadsdelar som hittills analyserats av CERO.

Tillsammans med företagen i Arenastaden samt kommunen, SL och MTR, som driver tunnelbane- och pendeltågstrafiken i Stockholm, tar Fabega fram en handlingsplan för att ytterligare öka andelen hållbart resande. Exempel på planerade åtgärder är fortsatt utbyggnad av laddplatser för elfordon, förbättrade cykelvägar, fler kollektivtrafikförbindelser, flexibla arbetsformer samt breddat utbud av delningstjänster för bilar, elmotorer och elcyklar.

Transporter i stadsdelarna

För att underlätta för våra kunders medarbetare att resa mer hållbart installerar vi kontinuerligt uttag för elbilar i både fastigheter och gatumiljöer. Hela Fabeges serviceflotta utgörs av elbilar. I Arenastaden deltar vi genom vårt delägda bolag Urban Services i projektet Last Mile Logistics tillsammans med Ragn-Sells, Catena och Servistik med syfte att fossilfritt och tyst samtransportera varor och avfall in i och ut ur stadsdelen. Målet är att minska dagens transporter i Arenastaden med 70 procent till 2021, vilket kommer att bidra till en renare, tryggare, tystare och mer hållbar stadsdel. Centralt för initiativet är att skapa en samlastningscentral, där alla transportörer lämnar och hämtar paket. Paket som

¹⁾ Climate and Economic Research in Organizations (CERO) är ett processverktyg utvecklat vid KTH som hjälper organisationer att hitta ekonomiskt hållbara strategier för att nå uppsatta klimatmål för resor.



↑ Invigning av första Pep Parken.

ska till butiker och kontor i området körs sedan ut med miljöfordon på ett samlat och strukturerat sätt. Bilarna som används för transporter inom området ska i så stor utsträckning som möjligt vara elbilar.

Styrning

Hållbarhetschefen som rapporterar till koncernledningen ansvarar strategiskt för stadsdelarnas hållbarhetsprogram.

Affärsutveckling och fastighetsutvecklarna är operativt ansvariga.

Fabege använder programmet Citylab Action för utveckling av hållbarhetsprogram för stadsdelarna. Citylab Action har som främsta syfte att stödja stadsutvecklingsprojekt i att formulera hållbarhetsmål och att säkerställa att dessa realiseras i stadsbyggnadsprocessen. För att kvalitets-säkra våra stadsutvecklingsprojekt arbetar

vi med miljöcertifieringssystemet BREEAM som omfattar byggnaderna men även deras sociala och miljömässiga påverkan på omgivningen. Vid utgången av 2019 var 83 procent av vår totala yta miljöcertifierad.

Från planläggning till uthyrning:

Fabege tar ansvar i hela samhällsbyggnadsprocessen

En traditionell stadsutvecklingsmodell inkluderar kommuner, byggbolag och fastighetsbolag som tar varsin del i processen. På Fabege arbetar vi för att komma in långt tidigare i planeringen. Vi tar ansvar under hela processen och sätter ambitionsnivån högt – tillsammans med kommunerna. Genom partnerskap med kommuner och byggbolag ser vi till att de gemensamma visionerna blir verklighet.

Stadsplanering

KOMMUN/FABEGE

Byggprocess

FABEGE/BYGGBOLAG

Förvaltning

FABEGE



Certifierade fastigheter med sikte på klimatneutralitet

Klimatförändringen är en av vår tids största utmaningar.

Vi vill bidra till att vi når det globala klimatåtagandet i Parisavtalet, minskad energiförbrukning och klimatpåverkan är därför högt prioriterat. Vi arbetar också aktivt med våra fastigheter gällande certifiering, material samt hälsa.

Vi behöver hantera de fysiska risker som ett förändrat klimat innebär samt säkerställa att vår affärsmodell är robust och att vi är rätt positionerade inför de risker och möjligheter som är en konsekvens av samhällsomställningen. Fabege arbetar systematiskt och målinriktat med att minska negativ miljö- och klimatpåverkan under fastigheternas hela livscykel, från planering, projektering och byggskede via förvaltning, ombyggnad och rivning. Vi arbetar därför långsiktigt, målstyrt och integrerat med att skapa mer hållbara fastigheter. Vårt övergripande mål är en klimatneutral förvaltning till 2030. Det kräver ett noggrant och systematiskt arbete för att skapa väl balanserade och hållbara fastigheter som möter miljökrav och samtidigt främjar människans långsiktiga behov.

Fabège har under 2019 anslutit sig till initiativet Science Based Targets och har därmed tagit första steget i arbetet att ställa om verksamheten för att bidra till att 1,5-gradsmålet nås. Science Based Targets Initiative (SBTi) är ett samarbete mellan Carbon Disclosure Project (CDP), FN:s Global Compact (UNGC), the World Resource Initiative (WRI) och Världsnaturfonden (WWF). Det världsomspännande initiativet ger stöd åt företag att sätta klimatmål som går i linje med Parisavtalet. Enligt klimatforskningen är 1,5-gradsmålet ett måste för att dämpa klimatförändringens värsta effekter. Detta ställningstagande betyder att vi fortsättningsvis kommer att mäta vår klimatpåverkan i relation till vad jorden klarar av istället för en godtycklig sänkning eller minskning. Efter att ha anslutit sig till Science Based Targets ska Fabège i ett nästa steg presentera ett klimatmål som uppfyller SBTi:s krav. Det ska göras inom två år. Därefter ska målet granskas, och sedermera godkännas, av SBTi. Vi är ödmjuka

inför det arbete som ligger framför oss och branschen som helhet, men ser också omställningen mot ett långsiktigt hållbart och lönsamt näringsliv som en stor möjlighet.

Enligt Naturvårdsverket står bostäder och lokaler uppskattningsvis för mer än en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. Att arbeta för minskad energianvändning och klimatbelastning är därmed en av Fabeges absolut viktigaste miljöfrågor. Redan 2019 har vi överträffat målet i den svenska energiöverenskommelsen om 50 procent effektivare energianvändning 2030 jämfört med 2005, och arbetet fortsätter på en rad områden.

Minskad energiförbrukning och klimatpåverkan

Det övergripande långsiktiga målet för Fabège är att 2030 ha klimatneutral förvaltning av våra fastigheter. Med det menar vi att vi ska ha kontroll över alla de utsläpp som är kopplade till vår verksamhet och att vi ska minimera utsläppen i största möjliga utsträckning med de medel som finns tillgängliga.

Vårt mål är att från och med 2020 varje år installera solceller om minst 320 MWh i nya och befintliga fastigheter. Idag är solceller en naturlig komponent i planerandet av Fabeges nya fastigheter. År 2030 ska 2,5 kWh av den årliga förbrukningen per kvadratmeter uppvärmd yta, så kallad Atemp enligt Boverkets definition, täckas med sol. Vårt interna mål på nyproduktion är det dubbla, 5,0 kWh per år.

Sedan 2002 har Fabeges koldioxidutsläpp minskat med cirka 95 procent, från cirka 40 000 ton 2002 till cirka 2 000 ton 2019. Tack vare att vi har bytt ut alla våra servicebilar till elbilar har vi även kunnat minska utsläppen av koldioxid i stadskörning från cirka 6 500 kilo till cirka 141 kilo per år. Vår förmånsbilspolicy premierar miljöbilar.

Energieffektivisering av verksamheten

Våra goda resultat i att minska utsläppsnivåerna har bland annat åstadkommit genom systematisk energioptimering med konvertering till fjärrvärme och byte från egna kylmaskiner till fjärrkyla, liksom av återvinning av kyla, förbättrad värmeåtervinning och klimatskåpsåtgärder. Under 2019 har vi tagit fram en ny energistrategi som tar ett helhetsgrepp kring energifrågan för både våra fastigheter och våra stadsdelar. Högt ställda miljökrav vid inköp av energi, behovsanpassning med hjälp av digitalisering samt ett förändrat fastighetsbestånd med en ökad andel nybyggda fastigheter där system för exempelvis solceller och geoenergi kan installeras redan vid byggnation, bidrar också till den positiva utvecklingen.

Energianvändningen bevakas och analyseras på timnivå för att tidigt identifiera avvikelser i energiprestandan. På byggnads- och bolagsnivå sker detta via ett energiföljningssystem, där alla uppmätta förbrukningsvärden läses in och bearbetas. Dessutom lägger vi stor vikt vid att vårt arbetssätt ska driva energieffektiviseringen framåt. Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg använder vi enbart fjärrvärme märkt "Bra Miljöval" och i Stockholm köper vi klimatneutral fjärrvärme.

Vi samarbetar också med hyresgästerna kring att minska deras energianvändning, i första hand genom gröna hyresavtal som våra fastighetschefer och uthyrare arbetar för att teckna med hyresgäster. Målet är att gröna hyresavtal ska utgöra 100 procent av den totala uthyrningsytan ovan mark.

Redovisning av utsläpp

Fabège redovisar utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet¹⁾. De direkta utsläppen, Scope 1, består av utsläpp från resor i företagets fordon och köldmedie-

¹⁾ GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol) är den mest använda internationella beräknings- och redovisningsstandarden. Den används av nationer och företag som ett verktyg för att förstå, kvantifiera och hantera utsläpp av växthusgaser.



Vårt mål är att från och med 2020 varje år installera solceller om minst 320 MWh i nya och befintliga fastigheter.



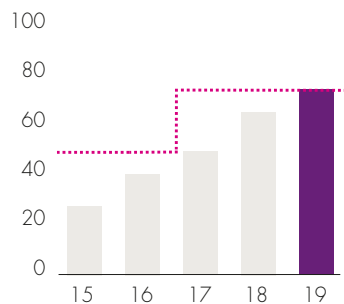
↑ Sedumtak och solpanel på Hammarbyterrassen – Goodbye Kansas nya kontor i Hammarby Sjöstad.

EPRA SUSTAINABILITY BEST PRACTICE PERFORMANCE MEASURES^{1) 2)}

IMPACT CATEGORY	EPRA CODE	MEASUREMENT UNIT	INDICATOR		Absolute measures (Abs)		Like-for-like (Lfl)	
					2018	2019	2018	2019
ENERGY	Elec-Abs, Elec-Lfl	MWh	Electricity	for landlord shared services	32 193	32 544	31 953	30 024
				(sub)metered exclusively to tenants	22 401	22 996	22 401	22 921
				Total landlord-obtained electricity	54 594	55 540	54 354	52 945
				% from renewable sources	100	100		
				No. of applicable properties	62	65		
				%	0	0		
	DH&C-Abs, DH&C-Lfl	MWh	District heating & cooling	for landlord shared services	73 727	68 825	73 290	62 017
				(sub)metered exclusively to tenants	5 355	7 506	5 355	5 224
				Total landlord-obtained heating & cooling	79 083	76 331	78 646	67 241
				% from renewable sources	91	91		
				No. of applicable properties	62	65		
				%	0	0	0	0
GHG EMISSIONS	Energy-Int	MWh/m ² /year	Energy Intensity		98	81	98	86
	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO ₂ e	Direct	Total Scope 1	22	22 ³⁾		
	GHG-Indir-Abs		Indirect	Total Scope 2	2 519	1 933		
			Indirect	Total Scope 3	n/a	561		
				No. of applicable properties	78	78		
				%	0	0	0%	0%
WATER	GHG-Int	t CO ₂ /m ² /year	GHG Intensity	(Scope 1 + scope 2) / m ²	2	2		
	Water-Abs, Water-Lfl	m ³	Water	Total water consumption	475 809	505 260	474 538	438 668
				No. of applicable properties	62	65		
				%	0	0	0	0
	Water-Int	m ³ /m ² /year	Water Intensity					
WASTE	Waste-Abs	Tonnes	Waste	Total hazardous	61	40		
		Tonnes		Total non-hazardous	3 759	4 063		
		Tonnes		Recycled	1 816	2 023		
		Tonnes		Incineration	1 997	2 073		
		Tonnes		Landfill	7	7		
				No. of applicable properties	69	60		
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	Total number	Building certification	Number of certified assets		59		
		m ²		Certified area m ²		1 043 919		
				% of portfolio certified by floor area		83		
		%						

¹⁾ Mer information finns på fabege.se/EPRA²⁾ Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför vi i ovan tabell använder de engelska definitionerna.³⁾ Utgår från köldmedia 2018.

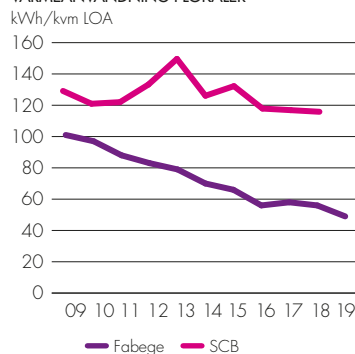
ANDELEN GRÖNA HYRESAVTAL AV TOTAL YTA, %



.... Mål: 100 %

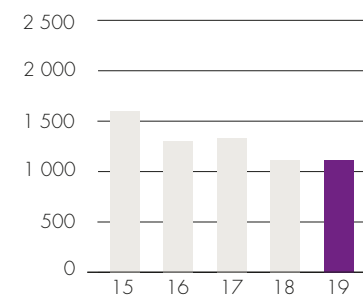
Målet är att gröna hyresavtal ska utgöra 100 procent av total yta.

VÄRMEANVÄNDNING I LOKALER



Fabeges systematiska arbete med driftoptimering har över tid reducerat värmeanvändningen drastiskt. Fabeges värmeanvändning 2019 var i genomsnitt 49 kWh/kvadratmeter LOA och 44 kWh/kvadratmeter Atemp (51). SCBs-värde för 2019 ännu ej tillgängligt.

KOLDIOXIDUTSLÄPP, TON



Fabeges koldioxidutsläpp har minskat med över 95 procent sedan 2002. Per 2019 är det fler utsläppskällor inkluderade i resultatet, se sidan 89.

läckage. Dessa utsläpp är relativt begränsade i jämförelse med indirekta utsläpp från inköpt energi, Scope 2, som utgör störst del av de utsläpp Fabege redovisar idag.

Stora indirekta utsläpp, Scope 3, skapas emellertid i nyproduktion av byggnader genom exempelvis livscykelutsläpp från material samt genom avfallshantering och transporter. Fabege utreder just nu möjligheterna att få en mer fullständig redovisning av dessa indirekta Scope 3-utsläpp som vi tror är betydande. Vi tittar till exempel på att kunna rapportera koldioxidutsläppen för byggproduktionen genom att bland annat arbeta med avtalsfrågan kring hur vi styr våra entreprenader och utveckla interna system för inrapportering.

Medvetna materialval

Miljöanpassade byggnader behöver miljömässigt hållbara byggmaterial, vilket också innefattar att materialen tillverkas och transporteras på ett långsiktigt hållbart sätt. Vi har ett starkt fokus på materialfrågan och den hanteras även inom ramen för vår leverantörsgranskning. Även om Fabege inte har rådighet över de indirekta utsläppen så kan vi påverka genom materialvalen i våra inköp. Fabege strävar efter att vara en tydlig beställare och målet är att miljösäkra material ska vara en självklar del i det dagliga arbetet. Genom att redan från början använda rätt material och rätt metod, och dessutom ta vara på material som kan återanvändas skapar vi en minskad miljöpåverkan på både kort och lång sikt.

Cirkulära materialflöden

Stora mängder byggprodukter och inredningsmaterial slängs idag i onödan. En viktig del i vår strävan att göra genomtänkta materialval handlar om att skapa goda möjligheter för demonterbarhet, återbruk och återvinning – så kallade cirkulära materialflöden. Genom att redan från början använda rätt material och monteringsmetoder samt att ta vara på material från våra ombyggnationer kan vi bidra till minskad miljöpåverkan på både kort och lång sikt. Vi vill öka återvinningsgraden och minimera det avfall som går till deponi och förbränning. Vi arbetar tillsammans med återvinningsföretag och försöker aktivt, tillsammans med kunderna, att bidra till en högre grad av källsortering.

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

Byggnadsavfall hanteras av respektive entreprenör och vi har i dagsläget inte tillgång till deras respektive statistik. Vi ställer dock specificerade krav på avfallssortering i våra avtal. För de fastigheter som är certifierade enligt BREEAM gäller dessutom särskilda regler för till exempel återvinning och avfallshantering. En utvecklad digitalisering är avgörande för att kunna spåra och standardisera, benämna och följa upp byggelement och produkter i byggprocessen, och den enorma mängden information som ska hanteras kräver utvecklade systemstöd och implementerad arbetsmetodik och processer.

Beräkningsgrund för avfall från befintliga förvaldade fastigheter utgörs av uppgifter från bolagets huvudentreprenör för avfall och rapporteras på mängd, typ och vikt. I dagsläget får vi statistik från cirka 62 procent av våra hyresgäster. Att vi inte får 100 procent beror på att hyresgäster har möjlighet att välja andra avfallsentreprenörer för verksamhetsavfall än den som Fabege rekommenderar. Vi strävar emellertid efter att i samverkan med kunder och leverantörer minska mängden avfall genom en god resurshushållning, som till exempel att alla kunder uppmuntras att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

CERTIFIERING

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av total yta, %
BREEAM-In-Use	45	678 458	53
BREEAM-SE	10	248 493	20
Breeam Bespoke	1	7 460	1
Miljöbyggnad	3	109 508	9
Totalt miljöcertifierade fastigheter	59	1 043 919	83

Miljöcertifiering av hela beståndet

Tack vare ett systematiskt arbete med miljöcertifieringar har samtliga Fabeges förvaltningsfastigheter om drygt en miljon kvm nu certifierats. Det motsvarar 83 procent av bolagets totala yta, vilket betyder att vi under året ytterligare närmat oss vår målsättning att certifiera 100 procent av vår totala yta. De återstående kvadratmetrarna finns i projektfastigheter som kommer att certifieras i takt med att förädlingen av byggnaderna slutförs.

Miljöcertifiering av en fastighet ställer bland annat krav på energianvändning och effektiv installationsteknik, vilket bidrar till lägre driftskostnader. Certifierade fastigheter stödjer också våra kunders eget hållbarhetsarbete och är i dagsläget ett krav från många företag.

Miljöcertifiering är utöver det en förutsättning för grön finansiering som innebär bättre villkor vid beläning. (Läs mer om grön finansiering på sidan 97). Värderingen av fastigheten påverkas också positivt, vilket ökar intresset från investerare. Sammantaget bidrar en miljöcertifiering till både ökad attraktionskraft och lägre kostnader, vilket skapar värde för hela verksamheten. BREEAM In-Use används för befintliga byggnader med ambitionen att nå nivån Very Good. All nyproduktion miljöcertifieras enligt BREEAM-SE med målsättningen nivå Excellent.

Fabeges miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

Det brittiska miljöcertifieringssystemet BREEAM är det mest spridda av de internationella systemen i Europa. Systemet omfattar projektleddning, byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM-SE har tagits fram för att kunna certifiera byggnader enligt svenska regler och BREEAM In-Use används för befintliga byggnader.

Citylab Action

Citylab Action är ett vägledande forum för delad kunskap inom hållbar stadsutveckling, organiserat av Sweden Green Building Council (SGBC). Åtaganden och effektmål är fastställda av SGBC, medan projektmål och åtgärder är specifika för de enskilda projekten. För ett certifierat hållbarhetsarbete ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

Hälsa i husen

En hälsosam och hållbar arbetsmiljö handlar till stor del om den fysiska omgivningens ljus, ljud, ventilation och inredning, men lika viktiga är de psykosociala faktorerna. När dessa krav uppnås ges bättre förutsättningar för att medarbetarna ska må bra och prestera väl. Vårt bidrag handlar till stor del om att göra det lätt för kunderna att göra rätt. Genom att till exempel placera attraktiva trapphus framför hissar uppmuntrar vi människor att ta trapporna. Ett annat exempel är vårt arbete för att tillsammans med kunderna utveckla hälsocertifierade kontor. Vi tipsar också våra kunder om hur de kan öka rörligheten för medarbetarna på kontoret genom allt från att använda höj- och sänkbara skrivbord till att placera kaffemaskiner på ett sådant sätt så att de bidrar till en högre aktivitet.

Under året har vi även startat ett strategiskt initiativ för att kunna Fitwel-certifiera våra fastigheter. Fitwel är en certifieringsstandard som skiljer sig från andra genom att den i första hand fokuserar på människans hälsa och välbefinnande i byggnaden.

Uppkopplade fastigheter

Uppkopplade fastigheter med tillgång till data i realtid ger möjligheter att skapa framtidens digitala lösningar. Fastigheterna kan då integreras med den smarta staden och bidra till ett hållbart och effektivt resursanvändande. Vi har de senaste åren kopplat upp alla våra fastigheter till ett digitalt fibernätverk. Därmed kan vi förstå bättre hur fastigheterna används, optimera resursanvändningen, sköta förvaltningen mer proaktivt och åtgärda fel. Under sommaren 2020 kommer nätverket vara i full drift och vi kan börja bearbeta all data.

Styrning

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av verksamheten. Vår vd har det övergripande ansvaret i arbetet med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter. Vi har en bolagsfunktion med ansvar för hållbarhet under ledning av en hållbarhetschef. Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning. Redovisning sker till revisionsutskott och styrelse. I nära samarbete med affärsområdena utformas förslag till hållbarhetsmål som koncernledningen sedan godkänner.

Hållbarhetsarbetet bedrivs av hållbarhetschefen via specialistavdelningen miljö&teknik samt en tvärfunktionell hållbarhetsgrupp. Där harmoniseras

arbetet inom bolaget och omfattar områden som miljöpåverkan, socialt ansvar, hållbar fastighets- och stadsutveckling, hållbar leverantörskedja och compliancefrågor. Ansvaret för genomförandet ligger på linjeorganisationen.

Uppgift om använd mängd bränsle i egna fordon särredovisas ej under energianvändning då den ej anses vara väsentlig i förhållande till bolagets totala energianvändning.

Energiarbetet styrs av av Fabeges energistrateg, som rapporterar till hållbarhetschefen. Fabeges energistrategi och miljöpolicy ligger till grund för arbetet. Energistrategen stöttar teknikcheferna som tillsammans med driftsorganisationen har huvudansvaret för alla byggnader i förvaltning och projektcheferna för energifrågor inom nyproduktionen.

Vårt bidrag handlar till stor del om att göra det lätt för kunderna att göra rätt. Genom att till exempel placera attraktiva trapphus framför hissar uppmuntrar vi människor att ta trapporna.

Våra energieffektiviseringsmål

Fabeges nya energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 överträffade vi målet i den svenska energioverenskomsten om 50 procent effektivare energianvändning 2030 jämfört med 2005. Arbetet fortsätter och vårt nästa mål är en genomsnittlig energianvändning på 77 kWh/kvm i hela förvaltningsportföljen 2023, vilket motsvarar en minskning över 60 procent jämfört med 2005. Beståndet delas i två delar; nyare fastigheter som fått bygglov efter 2012 som har en målsättning på 50 kWh/kvm och äldre fastigheter som har en målsättning på 85 kWh/kvm. 2019 låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 81 kWh/kvm i hela förvaltningsportföljen. Vidare utreder vi möjligheten att även redovisa och rapportera på indirekta utsläpp (s.k. scope 3).

Beräkning av växthusgasutsläpp

För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till enheten koldioxidekvivalenter (CO₂e). För att beräkna mängden utsläpp använder Fabege omräkningsfaktorer från våra leverantörer. Den redovisade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO₂e till följd av ursprungsmärkt el samt ursprungsmärkt förnybar fjärrvärme och fjärrkyla. Fabege har valt "financial approach". Detta eftersom Fabege som ägare kontrollerar fastighetens energiprestanda och energikällor medan hyresgästerna endast kan påverka konsumtionen inom begränsade ramar. Antagandet "control approach" ska enligt GHG-protokollet konsekvent appliceras på övriga beräkningar.

Utsläpp (ton CO ₂ e)	Utsläppskälla	2019
Scope 1	Totalt	22
	Köldmedieläckage	22
	Servicebilar	0
Scope 2	Totalt	1 933
	Värme	1 920
	Kyla	13
	Elektricitet	0
Scope 3	Totalt	561
	Avfallshantering	110
	Leasingbilar och personalens bilar i tjänst	6
	Flygresor	446
Summa		2 516
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör		-1 726
Nettoutsäp efter klimatkompensation		790





Stark företagskultur skapar framgång

Fabege erbjuder sina medarbetare en arbetsmiljö där företagets kultur, baserad på entreprenörskap och kundfokus, utgör en naturlig del av vardagen. Vi arbetar aktivt med vår värdegrund och är övertygade om att motiverade medarbetare är nyckeln till framgång.

Gemensam värdegrund

Vår värdegrund SPEAK genomsyrar hela verksamheten och står för nyckelorden Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet. Kärnvärdena handlar mer om inspiration än om kontroll, och mer om människan än om systemet. Vi har arbetat kontinuerligt med vår värdegrund i över tio år och den utvecklats ständigt, även om grunden är densamma. Tillsammans med vår uppförandekod ska värdegrunden vara en utgångspunkt för våra medarbetares agerande.

Vår syn på lika värde

Fabege har en grundsyn om alla människors lika värde och att alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. På Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Eventuella anmälningar kan ske till närmaste chef, HR eller anonymt till vår visselblåsartjänst.

Hållbara medarbetare

Fabege har en bred ansats kring den hållbara medarbetaren där vi tar hänsyn till helheten, både ur ett fysiskt och psykosocialt perspektiv. Genom utbildningar och föreläsningar på teman som kost, vila, stresshantering, relationer och fysisk aktivitet, vill vi uppmuntra till långsiktigt hälsosamma individer. Vi erbjuder regelbundet våra medarbetare att göra en hälsoundersökning, som fokuserar både på den fysiska och psykosociala hälsan samt på arbetsmiljön i stort.

Vi utformar arbetsmiljön och våra lokaler för att ge förutsättningar till både återhämtning och fysisk aktivitet. På alla våra kontor finns omklädningsrum och alla medarbetare har möjlighet att träna med sina kollegor en gång i veckan på arbetstid.

Förutom den fysiska aktiviteten bidrar träningen även till att svetsa samman medarbetarna som ett lag.

En viktig parameter för hälsa och välbefinnande är balansen mellan arbete och fritid, där närmaste chef tillsammans med medarbetaren för en löpande dialog och säkerställer att arbetsbelastningen möjliggör en aktiv fritid.

Great Place to Work

Vi vill vara det självklara valet för duktiga, drivna och engagerade personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar därför hela tiden för att stärka vårt varumärke som arbetsgivare och har målsättningen att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser.

Genom samarbetet med företaget Great Place to Work utvecklar och utvärderar vi Fabeges arbetsplatskultur. Under 2019 genomförde vi Great Place to Works medarbetarundersökning för andra gången för att mäta hur vi uppfattas som arbetsgivare och 86 procent av medarbetarna anser att allt sammantaget är Fabege en mycket bra arbetsplats.

Till grund för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan. Vid medarbetarsamtal sätter chef och medarbetare mål och följer upp tidigare plan. Verksamhetens mål och medarbetarens roll är tillsammans utgångspunkter för de mål som sätts upp. Under 2019 genomfördes medarbetarsamtal med cirka 98 procent av medarbetarna.

Jämlikhet

Fastighetsbranschen är Sveriges första jämställda bransch med sina 40 procent kvinnor i toppen enligt stiftelsen Albrights rapport 2019. Även European Women on Boards ranking för 2019 har företag från vår bransch i toppen. Byggbranschen däremot har traditionellt präglats av män och har emellanåt anklagats för att hysa en machokultur i flera avseenden. Därför har

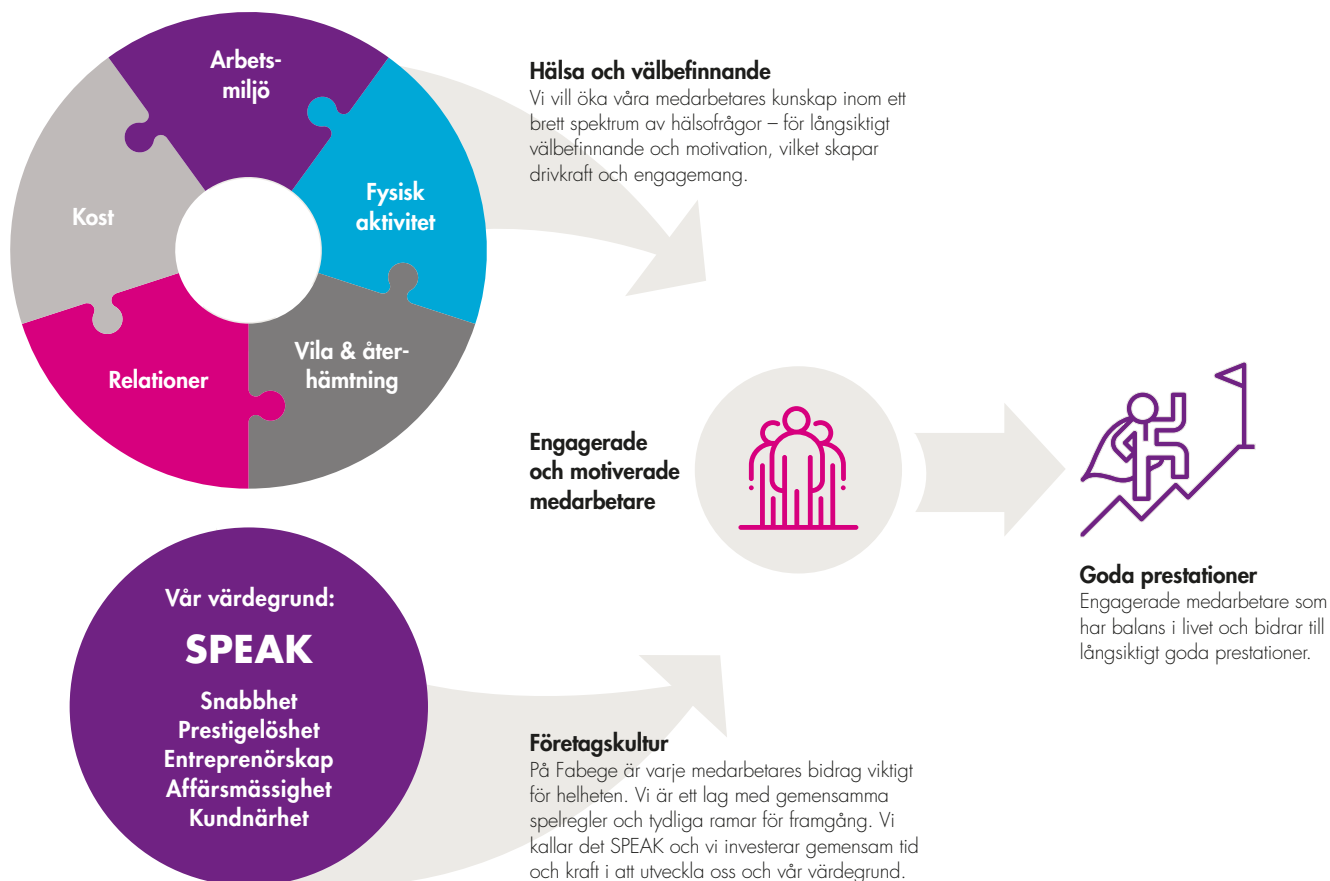
Fabege sedan många år arbetat systematiskt med att få in kvinnliga projektchefer, en strävan som har gett goda resultat. Både i organisationen för ombyggnationer och för nybyggnadsprojekt är över 40 procent av projektcheferna kvinnor. Även bland de entreprenörer som anlitas ser vi en stor utökning av antal kvinnor. Vi ser en tydlig positiv förändring i branschen, vilket ger positiva effekter på arbetsklimatet. Utmaningen framåt blir att arbeta lika systematiskt inom driftsorganisationen för att locka fler kvinnor, ett arbete som bara har påbörjats.

Fabeges styrelse var vid årsskiftet jämt representerad mellan könen. Koncernledningen bestod av två kvinnor av totalt sex medlemmar, vilket motsvarar 33 procent. Den totala andelen kvinnor inom bolaget var 33 procent. Allt fler män på Fabege tar ut längre föräldraledighet och det ser vi som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.



Under 2019 genomförde EWOB (European Women on Boards) sin första jämställdhetsstudie bland 600 noterade bolag. Fabege utmärkte sig bland de bolag som tillhörde topp 15 beträffande jämställd bolagsstyrning i Europa.

Hållbara och motiverade medarbetare skapar en god företagskultur



Jämställd projektledning

I hjärtat av blivande stadsdelen Haga Norra skapar Fabege Biliass nya kontor. Projektledningen utgörs av medarbetare från Fabege och byggtreprenören Zengun och består av hälften kvinnor och hälften män.

Emilie Larsson är ansvarig i projektet från Fabeges håll. Hon har två kvinnliga projektledarkollegor som hjälper henne att driva de dagliga frågorna ute på projektet.

– Min erfarenhet av byggprojekt är att stämningen oftast är bättre när man får en blandning av kön, åldrar och bakgrund. Det skapar en bättre harmoni i gruppen som präglas av respekt, men det kommer inte automatiskt, utan vi måste aktivt jobba med dessa frågor. Därför är

det viktigt att ha kvinnliga chefer och ledare då det ofta underlättar att locka andra kvinnor att arbeta i projekten.

Emilie menar att utvecklingen absolut går framåt, men inte i den takt man hade önskat.

– Därför är det viktigt att även byggbolagen arbetar med dessa frågor och uppmuntras att rekrytera kvinnor i ledande roller. Fabege borde också kunna arbeta mer aktivt i dessa frågor när vi kontrakterar entreprenörer.

Emilie Larsson arbetar på Fabege som projektledare inom nyproduktion.



Vi delar på vår framgång

Fabege har få anställda i förhållande till företagets marknads- och börsvärde, vilket gör varje individ väldigt viktig för verksamheten och dess framgång. Ett sätt att visa uppskattning för medarbetarnas bidrag till företagets framgång är genom vinstandelsstiftelsen, som omfattar alla anställda och summan som avsätts är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till vår lönsamhet och avkastning på eget kapital. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen, som uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2019 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 1,75 prisbasbelopp per heltidsanställd, vilket motsvarar ett värde av 82 775 kr.

Klimatsmart och effektivt resande

Fabege strävar efter att ständigt göra företagsresandet mer miljöanpassat. Genom våra riktlinjer för företagsresor kan alla anställda ta del av instruktioner för val av

färdsätt och planering av resor. Vår förmanšbilspolicy exkluderar helt fordon som körs med fossilt bränsle och vi premierar miljöbilar. Fabege tillhandahåller även SL-kort för medarbetarna som kan lånas vid tjänsteresor.

Kontinuerlig utveckling av arbetsmiljön

Fabege erbjuder sina medarbetare en säker och hälsosam arbetsmiljö. En arbetsmiljökommitté, med representation av chefer eller medarbetare från samtliga avdelningar och lokalkontor, ansvarar tillsammans med arbetsmiljöombuden för kontinuerlig utveckling av arbetsmiljön. Gruppen utgörs av elva personer som tar fram åtgärder för att förbättra och utveckla arbetsmiljön.

Styrning och avtal

HR-chefen rapporterar till koncernledningen och ansvarar för det strategiska HR-arbetet och för att lagar och regler inom arbetsrätt och kollektivavtal efterlevs. Utgångspunkten är bland annat Fabeges

olika policydokument inom HR-området som exempelvis personal-, jämställdhets- och lönepolicyerna, samt bolagets uppförandekod. Policyer och riktlinjer beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via vårt intranät. Uppföljning görs kvartalsvis och årligen utifrån uppställda mål.

Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Policies och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via Fabeges intranät.



JÄMLIKHET¹⁾

	2019					2018				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	3	3	0	0	6	4	4	0	1	7
Koncernledning, antal	2	4	0	1	5	2	4	0	1	5
Stora ledningsgruppen (exklusive koncernledning)	10	14	0	17	7	9	13	1	18	3
Alla anställda	66	122	18	103	67	59	122	19	107	55

¹⁾ Sammanställning av företaget uppdelat på kön och ålder för olika nivåer inom företaget. Fabege följer inte anställdas minoritetstillhörighet.

ANTAL ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSFORM, KÖN OCH INOM VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Åldersfördelning, %	0–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	0	4,5	37,3	26,9	26,9	4,5	43 år
Män	0	12,3	17,2	32	31,1	7,4	44 år
Totalt	0	9,5	24,3	30,2	29,6	6,3	44 år

Andel kvinnor inom respektive område, %

Förvaltning inkl. drift	20
Projekt & Affärsutveckling	50
Affärsstöd	70

Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %

Förvaltning inkl. drift	60
Projekt & Affärsutveckling	26
Affärsstöd	14

EPRA SUSTAINABILITY BEST PRACTICE PERFORMANCE MEASURES²⁾

Social & Corporate Governance impacts	EPRA code	Measurement unit	Indicator		2018	2019	% change		
Health and safety	H&S-Emp	Days per employee	Absentee rate	Direct employees	2,2%	2,9 %	27%		
Diversity	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	50%	50%	0%		
				Executive Management	33%	33%	0%		
				Managers	45%	45%	0%		
				All employees	32%	33%	3%		
Employees	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	30	20	−33%		
				Proportion new employees	17,5%	11%	−37%		
			Departures – Turnover	Total number of departed employees	10	13	30%		
				Proportion of departed employees	8%	7%	17%		
			Total employees number				181	188	4%
			Corporate Governance	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body	8	8	0%
Executive	28	30				7%			
Non executive	153	158				3%			

²⁾ Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför vi i ovan tabell använder de engelska definitionerna.

SJUKFRÅNVARO

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	1,4	5,52	4,69
Ålder 30–49	2,29	2,32	2,31
Ålder 50 –	2,4	3,63	3,29
Summa			2,88

188³⁾

antal anställda vid årets utgång, varav

- 66 kvinnor och 122 män
- 184 tillsvidareanställda och 4 visstidsanställda
- 185 heltidsanställda och 3 deltidanställda
- Andelen anställda med kollektivavtal var 100 procent

³⁾ All personalstatistik är från Fabeges löne- eller personalsystem.



Hållbarhetsgranskad leverantörskedja

Att arbeta med leverantörer som bidrar till att vi når våra hållbarhetsmål är en självklarhet för Fabege, men inte desto mindre en utmaning. En hållbar leverantörskedja ingår i ansvaret för alla delar av verksamheten, inklusive leverantörer och samarbetspartners. Det hänger dessutom direkt ihop med riskminimering av organisationens varumärke, säkerhet och rykte.

Flera stora utmaningar i byggbranschen

Det finns flera stora utmaningar som vi arbetar med inom ramen för vår leverantörskedja.

- Att begränsa utsläpp som innefattar material, transporter, byggenergi och avfall så kallade Scope 3 – är en stor utmaning för fastighetsbranschen. Dessa utsläpp uppstår framför allt hos Fabeges leverantörer eller deras underleverantörer och här finns mycket kvar att göra för att minska klimatavtrycket.

- Jargongproblem och machokultur är ett hinder för branschens framgång och det är upp till alla aktörer att arbeta för en tryggare och mer jämställd byggbransch. Inom jämställdhetsfrågorna finns stora utmaningar.
- Byggbranschen är överrepresenterad gällande fällande domar för mutbrott. Byggchefsbarometern 2019 visar att företagen i samhällsbyggnadssektorn arbetar aktivt för att motverka korruption men att det fortfarande finns väsentliga brister i arbetet.

Inom alla dessa tre frågor har Fabege ett stort ansvar som byggherre och beställare.

Goda arbetsplatser

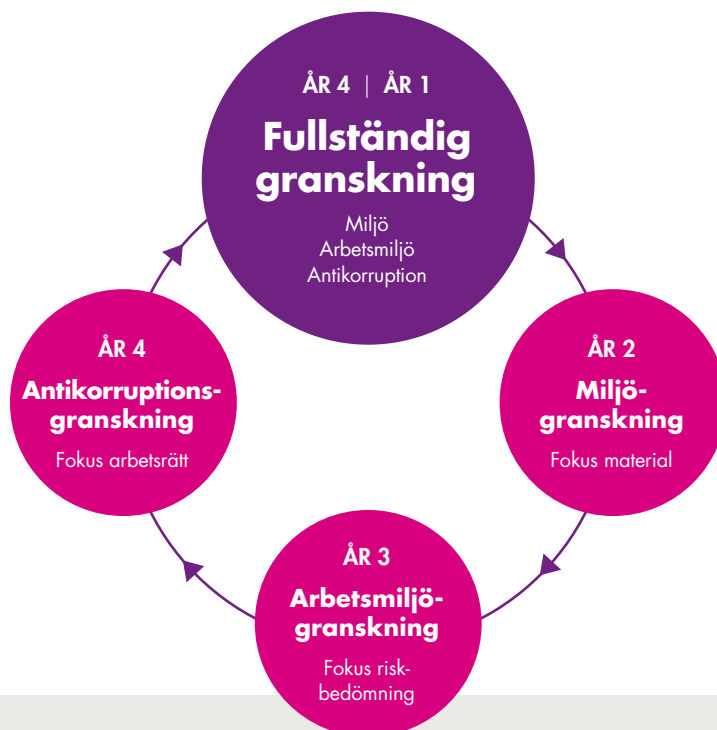
En god och säker arbetsmiljö fri från korruption och ojämlikhet är en individuell rättighet och en viktig utmaning för hela byggbranschen att säkerställa. Arbetsmiljön och arbetsgivaransvaret på byggarbetsplatserna är entreprenörernas ansvar, men Fabege tar en aktiv roll i att förebygga tillbud. Skattelagen för personalliggare ger möjlighet att få statistik gällande villkor för alla som arbetar i större projekt.

Regelbundna granskningar av ekonomi, kvalitet och hållbarhetsparametrar

Fabege har ett stort antal leverantörer som varierar i storlek, allt från mindre leverantörer för daglig drift till entreprenader för hela kontorskvarter. Vi har för den löpande driften kategoriserat alla leverantörer och valt att primärt hållbarhetsgranska dem som är strategiska samarbetspartners. De består av drygt 40 större leverantörer vilka motsvarar cirka 75 procent av Fabeges årliga ramavtalade inköpsvolym. Ambitionen är att de ska genomgå löpande granskningar för att garantera att de uppfyller de krav som ställs i avtalen. Varje år fokuserar granskningen på ett särskilt område. Samtliga Fabeges ramavtalade leverantörer står också under bevakning av ett anlitat kreditupplysningsbolag. Målet är att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser som kan påverka samarbetet negativt. Granskningarna utförs både internt och externt. Inom hållbarhet genomförs granskningen av en oberoende tredje part.

Hållbarhetsgranskning

Hållbarhetsgranskningen genomförs dels för att kontrollera att leverantörerna uppfyller Fabeges krav, dels för att inspirera till vidare arbete med hållbarhetsfrågor. Fabege



Granskningscykel

Fabege har en leverantörsgranskningscykel som löper över fyra år. Majoriteten av Fabeges strategiska samarbetspartners har genomgått en hållbarhetsgranskning

inom uppsatt granskningscykel. Av de för närvarande 44 strategiska leverantörerna är 80 procent hållbarhetsgranskade inom angiven fyraårsperiod.



har en positiv dialog med leverantörerna och stöttar deras arbete med att förbättra sina rutiner. Eventuella brister som uppdagas ska leda till att bolagen gemensamt gör en åtgärdsplan. Om ingen förbättring sker kan Fabege välja att avbryta samarbetet.

Underleverantörer

Fabege anlitar många leverantörer som i sin tur har många egna underleverantörer. Miljöpåverkan uppstår framförallt i andra ledet av leverantörer, vilket är en av anledningarna till att Fabege ställer höga krav på leverantörerna i det första ledet att följa upp sina underleverantörers efterlevnad av Fabeges krav.

Vårt mål är 100 procent

Målsättningen är att samtliga av Fabeges strategiska samarbetspartners löpande ska vara hållbarhetsgranskade. Genomförda granskningar äldre än fyra år ska genomgå omgranskning. Valda entreprenörer av större projekt (>50 MSEK) ska genomgå hållbarhetsgranskning innan projektets produktionsfas påbörjas.

Aktiviteter 2019

Under 2019 har en ny och skarpare formulerad "Uppförandekod för leverantörer" tagits fram och ingår i alla nytecknade avtal. Den ställer bland annat hårdare krav på affärsetik, arbetsmiljö och säkerhet, arbetsvillkor, integritet, miljö, mänskliga rättigheter, samt efterlevnad och uppföljning. Under 2019 genomfördes 14 granskningar med fokus på antikorruption och mänskliga rättigheter. Frågeställningarna berörde bland annat policys och rutiner för exempelvis arbetet kring mutor och arbetsvillkor. Av dessa godkändes nio leverantörer, medan fem granskningar ledde till att åtgärdsplaner initierades. Av de förnärvarande 44 strategiska leverantörerna tillkom tre under 2019. Två av dessa granskades gällande social hållbarhet och en avseende miljö före avtalsskrivning.

Revisionen visade på ett aktivt arbete med frågorna och en vilja från leverantörerna att fortsätta utvecklas internt. Under 2020 planerar Fabege att genomföra en fullständig granskning av utvalda leverantörer.

Styrning

Inköpschefen, som rapporterar till koncernledningen, ansvarar för företagets

inköpspolicy, tecknandet av avtal med samtliga strategiska samarbetspartner samt hållbarhetsgranskning av leverantörer. Inköpsorganisationen är ansvarig för att teckna samtliga ram- och uppdragsavtal och säkerställa att nya avtal följer Fabeges allmänna bestämmelser, miljöpolicy och uppförandekod.

I våra ramavtal har vi sammanställt generella krav i Allmänna villkor. Gällande nybyggnads- och ombyggnadsprojekt har vi generella krav i administrativa föreskrifter, vilka kompletteras med miljöprogram och specifika villkor för varje projekt. Allmänna villkor, alternativt administrativa villkor, är tillsammans med miljöpolicy och uppförandekoden bilagor i alla tecknade avtal med leverantörer. Genom dessa förbinder sig leverantörerna att följa Fabeges krav, bland annat gällande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

På alla byggarbetsplatser ska all tillämplig lagstiftning och säkerhetsrutiner följas. Löpande revisioner av byggarbetsplatserna görs kontinuerligt under projektens gång. Arbetsmiljön och arbetsgivaransvaret på byggarbetsplatserna är entreprenörernas ansvar, men vi tar en aktiv roll i att förebygga tillbud.



Fabeges framgång bygger på kundernas framgång

Fabege är hyresvärd åt över 900 företag och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Med ambitionen att vara en samverkande partner till våra kunder arbetar vi långsiktigt, målmedvetet och systematiskt för att bygga en ömsesidig lojalitet och utveckla hållbara koncept för kunderna och deras medarbetare.

Nära relationer för god förvaltning

Fabeges förvaltning är organisatoriskt indelat i geografiska områden, där varje område arbetar med stort eget ansvar och goda möjligheter att fatta snabba beslut. Vi har lokalkontor i varje område för att vara nära kunderna i både beslut och service och vi känner våra kunder, fastigheter och områden väl. All förvaltning sker med egen personal, såväl i driften som i förvaltningen av fastigheterna. Vi hanterar alla frågor som uppstår på ett affärsmässigt och konstruktivt sätt, oavsett om det handlar om att kunden vuxit ur sina lokaler eller är i behov av snabb hjälp till följd av en oförutsedd händelse.

Work Away from Work – WAW

Fabege har utvecklat ett eget koncept för att underlätta för våra kunders medarbetare att få ihop sitt livspussel. Fabeges kontorshubbar under varumärket WAW finns i Arenastaden, City och Hammarby Sjöstad. Här erbjuder vi kontorsplatser där våra kunders medarbetare kan checka in vid behov och arbeta i en professionell kontorsmiljö.

Mätningar och dialog för fördjupad relation

Nöjda kunder är centralt för vår verksamhet. För att på bästa sätt förstå och tillgodose våra kunders behov och önskemål har vi flera verktyg för dialog, uppföljning och utvärdering. Återkoppling från våra olika kunddialoger används för att utveckla hållbara koncept och genomföra kvalitetsförbättringar inom områden som hyresgästerna anser är viktiga. Som ett komplement görs även Nöjd Kund Index-mätningar vart tredje år med mål att uppnå ett indexvärde på 80. Nästa NKI-mätning kommer att ske under hösten 2020. Insikterna från de olika kunddialogerna och kundmötena bidrar till fler kontaktytor, fördjupad relationer

och ökad förståelse för varandras verksamheter och ett proaktivt förbättringsarbete.

Snabb respons på felanmälan

Vi får snabb återkoppling på hur bra vi hanterar vårt uppdrag genom feedbackfunktionen "Sanningens ögonblick". Vid felanmälan kan kunderna ge oss en direkt respons på hur väl vi skött vårt ärende genom att välja en av tre symboler: mycket nöjd, nöjd eller missnöjd. 98 procent av kunderna uppger idag att de är nöjda eller mycket nöjda och vi arbetar mot målet 100 procent. Utöver det följer vi fortlöpande

upp kundnöjdheten kopplat till varje registrerat ärende i service och felanmälan.

Styrning och ansvar

Det övergripande ansvaret för kundnöjdheten och mätningarna delas av förvaltningens två högsta chefer, som båda är medlemmar av koncernledningen. Fastighetscheferna är ansvariga för kundrelationerna på företags- och organisationsnivå. De återkopplar resultaten från undersökningarna till kunderna och ansvarar för att förbättringar genomförs på kundnivå, utifrån service, ärende och NKI-undersökning.



I en utvärdering av WAW genomförd av Fabeges hyresgäst Upphandlingsmyndigheten fick konceptet över lag 10 av 10 möjliga poäng. Av de fördelar som uppges nämner medarbetarna bland annat att de sparar mycket restid, kan arbeta tillfälligt i city där kontaktnätverk finns, får sitta i fina lokaler som inbjuder till både kreativitet och koncentration samt att det ger miljöombyte och variation att byta kontorsmiljö. Upphandlingsmyndigheten avslutar rapporten med att konstatera att WAW-konceptet passar väl in i myndighetens arbetssätt, är ett uppskattat alternativ för medarbetarna och att det bidrar positivt till arbetsgivarvarumärket att kunna erbjuda potentiella medarbetare ett flexibelt arbetssätt.



Grön finansiering – en gren som växer så det knakar

Grön finansiering är en naturlig fortsättning på det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Den ger oss en bred investerarbas, förtroendefulla relationer med våra finansiärer och stolta, engagerade medarbetare.

I takt med att våra fastigheter miljöcertifieras växer också andelen grön finansiering stadigt och ökade under året från 60 till 84 procent. Målet är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön 2020.

Den gröna finansieringen ska uteslutande användas för investeringar som främjar övergången till koldioxidsnåla, klimatbeständiga och på andra sätt hållbara fastigheter. Det betyder att de måste godkännas baserat på ett antal kategorier och kriterier vad gäller exempelvis energiförbrukning och övrig miljöprestanda. Investeringarna måste också överensstämja med FN:s Agenda 2030 och 17 mål för hållbar utveckling. Målen syftar till att uppnå långsiktig och uthållig ekonomisk, social och miljömässig utveckling för att utrota extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisa i världen och bekämpa klimatförändringar.

Grön finansiering skapar värde i alla led

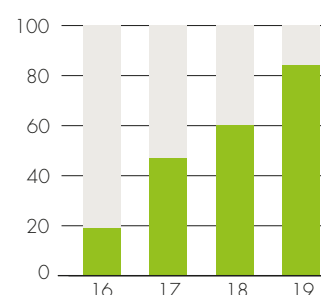
Förutom gynnsamma villkor på såväl kapitalmarknaden som för gröna banklån medför grön finansiering också andra positiva effekter. Åtaganden om att hålla

fastigheterna på en hög certifieringsnivå innebär att vi ständigt måste vara på tårna vad gäller hela bolagets hållbarhetsarbete. I förlängningen höjer arbetet med miljö- och hållbarhetsfrågorna även fastigheternas värde, vilket gynnar både oss, våra långivare och övriga externa intressenter. Arbetet stärker också den interna stoltheten genom att alla medarbetare kan känna att de bidrar till den långsiktiga visionen och skapar värden i hela verksamheten.

Grönt ramverk

Fabeges ramverk för grön finansiering sätter en standard som ska kunna användas för alla våra finansieringskällor. Till ramverket är det MTN-program (Medium Term Notes), som Fabege etablerade 2016, kopplat. Detta innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö. Till ramverket hör dessutom Fabeges gröna certifikatprogram. Det betyder att vi emitterar gröna certifikat, avsedda att användas för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även backup-faciliteten för certifikatprogrammet är knuten till ramverket och därmed grön.

ANDEL GRÖN FINANSIERING, %



Styrning

Fabege har ett grönt affärsråd som samlar in uppgifter om pågående och planerade miljöcertifieringar och granskar om projekten och tillgångarna uppfyller de gröna kraven. En särskild rapport om hur bolaget fördelar de gröna medlen och hur väl de villkor som ställts upp i ramverket uppfyllts upprättas kvartalsvis och publiceras på www.fabeg.se/gronfinansiering. Rapporten är mer omfattande per årsskiftet och granskas då även av bolagets revisorer.





Ansvarsfullt arbete för en hållbar verksamhet

God affärsetik som främjar rättvis konkurrens och motverkar all form av korruption är grunden i våra relationer med kunder, leverantörer, samarbetspartners och långivare. Ett ansvarsfullt arbete bidrar till utvecklingen av en hållbar samhällsutveckling och är en förutsättning för att skapa långsiktig lönsamhet.

Antikorruption och god affärsetik

Fabeges värdegrund SPEAK och vår uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Fabege följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter, god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Vi utvecklar kontinuerligt vår uppförandekod för att försäkra oss om att den är relevant och möter aktuella dilemman och utmaningar.

Fabeges etikgrupp

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 olika avdelningar. Under 2019 sammanträdde etikgruppen fyra gånger. Vd och styrelseordförande deltog i diskussionerna vid ett tillfälle.

Visselblåstjänst för ökad trygghet

Vi är angelägna om att såväl våra medarbetare som externa intressenter ska känna sig trygga med att vi fångar upp eventuella missförhållanden i organisationen på ett tidigt stadium, helst genom dialog men även via anonyma rapporteringssystem. Vår visseblåstjänst är tillgänglig både internt och externt och underlättar möjligheterna att rapportera in eventu-

ella incidenter. Såväl anmälan som den efterföljande dialogen är anonymiserad för den som så önskar. Alla anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp bestående av finanschef, HR-chef och bolagsjurist som ser till att lämpliga åtgärder vidtas. Under 2019 inkom en anmälan från en anonym extern källa, som efter vidare undersökning inte föranledde någon åtgärd. Anmälan avsåg inte korruption eller någon ledande befattningshavare.

Transparens kring skattebetalningar

Vi vill ta ansvar för en hållbar samhällsutveckling och i det ingår att bidra till samhället genom att betala skatt. Fabege bedriver all sin verksamhet i Sverige och alla medarbetare är anställda av svenska bolag. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning. Vi bedriver vår verksamhet på ett affärs- mässigt sätt i syfte att skapa avkastning för ägarna, vilket innebär att vi eftersträvar en kostnadseffektiv skattehantering. Vi följer alla skattelagar och regler. På områden där regelverket är otydligt agerar vi transparent och med försiktighet. Vi avstår helt från aggressiv och avancerad skatteplanering. Fabeges skattepolicy finns publicerad på företagets webbplats i sin helhet.

Samarbeten

Fabege bidrar till att stötta en positiv samhällsutveckling genom ett antal samarbeten som också kommer både medarbetare och kunder till godo på olika sätt. Bland dessa finns skolor i närområdet, men också samarbeten med Generation Pep där Fabege är med och bygger aktivitetsparker för

unga, Childhood Foundation som arbetar mot sexuellt utnyttjande av barn, Arne Ljungqvist Anti-Doping Foundation som ska främja ren hälsa och ren sport samt idrottsföreningarna AIK och Djurgården med inriktning mot ungdomar.

Styrning

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och efterlevs inom respektive avdelning eller ansvarsområde. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen.

Engagemang i organisationer

Fabege har styrelse- eller kommitté uppdrag i följande organisationer:

- Ordförande BREEAM rådet, Sweden Green Building Council
- Styrelseledamot, Byggherrarna Sverige AB
- Samling för sol



Om redovisningen

Detta är Fabeges nionde hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Fabege redovisar sitt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporten ingår i Fabeges årsredovisning för 2019 som avser verksamhetsåret 2019. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standarder, nivå Core. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i februari 2019. Informationen i hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 103.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i Fabeges mest väsentliga frågor givet verksamheten och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på nästföljande sida. Fabeges avsikt är att hållbarhetsavsnittet tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2019 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av Fabeges ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Däremot ligger intressebolag utanför rapportens gränser, då Fabege har begränsad tillgång till relevanta data. Inflytande utövas genom styrelsrepresentation.

Fabeges GRI-index på sidorna 101–102 innehåller hänvisningar till de upplysningar som är obligatoriska för GRI Standarder (GRI 102), samt upplysningar relaterade till Fabeges väsentliga hållbarhetsområden (GRI 200–400) och styrning av dessa (GRI 103).

Fabege följer försiktighetsprincipen vilket innebär att om vi upptäcker att det finns hot eller risk för att en allvarlig eller irreversibel skada på miljön kan inträffa, så

ska inte brist på vetenskapliga bevis hindra oss från att genomföra kostnadseffektiva åtgärder.

I år rapporterar Fabege bolagets hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) senaste rekommendationer; Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, third version September 2017. Nyckeltal redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, miljöcertifierade byggnader, samt bolagsstyrning och sociala aspekter.

Fabege använder faktisk förbrukning vid beräkning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol, sidan 87. Utsläppsfaktor för el omfattar i år de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar istället klimatkompensationen som en negativ utsläppspost separat från scope 1 och scope 2.

Intressentdialog

Fabeges viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt övriga samhället där bolaget är verksamt. Kontinuerliga dialoger förs med samtliga intressentgrupper, och under 2019 har fördjupade dialoger genomförts med kunder, kreditgivare och ägare. Se sammanfattning av Intressentdialogen på sidan 100.

Under 2018 genomfördes en fördjupad kunddialog genom enkät till 652 kontorsanställda i 13 stadsdelar samt intervjuer med 20 beslutsfattare. Syftet var bland annat att samla in information till bedömning av Fabeges påverkan på intressenter och påverkan på hållbar stadsutveckling.

Väsentliga frågor

Basen i väsentlighetsanalysen sattes 2015 då Fabege genomförde interna workshops och en anonym enkätundersökning om bolagets hållbarhetsarbete med ett femtiotal representanter för bolagets viktigaste intressentgrupper. Baserat på undersökningen genomfördes ett arbete med att prioritera väsentliga hållbarhetsaspekter med syfte att utveckla bolagets hållbarhetsarbete och göra hållbarhetsrapporteringen ännu mer relevant.

Den bas som togs fram 2015 definierar de frågor som intressenterna ser som viktigast och där Fabege har störst påverkan. Resultatet av analysen och fortsatt utvärdering visar att följande områden är mest väsentliga för Fabege:

- Samarbeten med andra aktörer för hållbar stadsutveckling
- Miljörisker och marksanering
- Energieffektivisering
- Materialval och säkra produkter
- Utsläpp och avfallshantering
- Kompetensutveckling
- Hälsa och säkerhet
- Anställningsvillkor och mänskliga rättigheter
- Hållbarhetsgranskad leverantörskedja
- Antikorrupcion och god affärsetik

Under 2019 har Fabege etablerat ett nytt ramverk för grön finansiering. Ramverket syftar till att etablera en standard för grön finansiering som kan användas i flera av Fabeges olika finansieringskällor. Ramverket etablerar villkor för hantering av medel samt för uppföljning och återrapportering till långivare och investerare. Rapportering kommer att ske kvartalsvis samt årsvis i en mer utökad form.

FABEGES INTRESSETER OCH PÅVERKAN

OMRÅDE	DIALOGFORM	PÅVERKAN PÅ INTRESSETER	PÅVERKAN PÅ HÅLLBAR UTVECKLING
Kunder	- Hållbarhetsnätverk tillsammans med företag i Arenastaden och City - Resvaneundersökning bland ca 22 000 medarbetare med arbetsplats i Arenastaden - Löpande kunddialog - Kundnöjdhetsundersökningar - Nyhetsbrev - Samverkan Gröna hyresavtal	- Underlätta för hållbar mobilitet och erbjuda klimatsmarta logistik tjänster i stadsdelarna - Uttömning av lokalen via materialval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och källsortering. (Exempel på åtaganden som omfattas av det gröna avtalet.) - Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med servicetjänster, dagligvaruhandel och upplevelsebaserade mötesplatser. - Öka grönytefaktor för allmän platsmark genom att skapa parker, torg och gatustråk som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel.	- Hälsö- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart - Fortsätta utveckla kollektivtrafik och tjänster för minskat klimatavtryck - Bidra till en hållbar livsstil - Medverka till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling - Utveckla nollenergi byggnader - Minskad energianvändning och förnybar energi - Bidrar till bland annat stärkt klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, ökad folkhälsa och livskvalitet samt ett attraktivt stadrum.
Medarbetare	- Medarbetarsamtal - Medarbetarundersökningar - Café Fabège (mötesforum) - Konferenser	- Underlätta livspusslet - Uppförandekod - Great Place to Work - Värdegrund SPEAK - Kompetensutveckling - Friskvård - Anställningsvillkor - Mänskliga rättigheter	- Friska och engagerade medarbetare - Kompetensutveckling innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget. De stärker också sin ställning på arbetsmarknaden i stort. - Säkerställa lika rättigheter för alla oberoende av till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning. - Motverka diskriminering - Medverka till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling
Ägare och analytiker	- Årsredovisning - Kvartalsrapporter - Kapitalmarknadsdagar - Roadshows och enskilda möten - Redovisning revisionsutskott och styrelse	- Initierat diskussioner med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete. - Prioriterade globala hållbarhetsmål med utgångspunkt i väsentlighetsanalys - Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning	- Transparens främjar långsiktigt hållbara investeringar - Rapportering av klimatrelaterade risker och möjligheter bidrar till en snabbare omställning till ett lågfossilt samhälle
Kreditgivare	- Samarbeten med kreditgivare och obligationsinvestorer kring hållbarhetsrapportering - Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb - Möten, fastighetsvisningar och seminarier - Kapitalmarknadsdagar	- Deltagit i utveckling av bankers gröna låneprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden. - Löpande hållbarhetsdiskussioner med finansier	- Kan skynda på omställningen till en mer hållbar ekonomi - Öka andelen hållbara investeringar som minskar klimatriskerna i tillgångarna - Sprida kunskap inom hållbarhet
Leverantörer	Central upphandling/ramavtal med krav att leverantörerna följer Fabeges uppförandekod	- Krav på hög affärsetik och uppförandekod - Löpande kvalitetsmätningar av leverantörerna - Långtgående krav på bland annat energieffektivitet, resurshushållning och materialval - Ska följa hälso- och miljöcertifieringssystem	- Säkerställa arbetsrätt på områdena löner och övertid - Motverka bristande affärsetik och korruption - Hindra barnarbete och tvångsarbete - Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö - Motverka negativ påverkan på livsmiljön i närsamhället till följd av utsläpp av giftiga ämnen till vatten, luft och/eller mark
Samhälle	- Regelbundna möten med kommun och myndigheter - Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum etc). - Samarbetsavtal med ideella organisationer	- Genom planprocess, förvaltning och förädling verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling - Stimulera social hållbarhet bland annat genom konstprojekt och aktiviteter riktade mot ungdomar - Beslut att bidra med 180 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden	- Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under två grader. - Skapa upplevelsebaserade, levande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur, mötesplatser och naturområden - Arbeta för hållbar mobilitet genom att skapa infrastruktur för elfordon, samverka med kollektivtrafiken och förbättra förutsättningarna för cyklisterna. - Skapa förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö där boende, verksamma och besökare kan vistas på lika villkor.

GRI-index

GENERELLA UPPLYSNINGAR

GRI STANDARDER / OMRÅDEN	UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING ¹⁾	KOMMENTAR/UTELÄMNANDE
Organisationsprofil				
GRI 102: Generella upplysningar (2016)	102-1	Organisationens namn	29	
	102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	Insida omslag, 29	
	102-3	Lokalisering av huvudkontor	47	
	102-4	Länder där organisationen är verksam	29	
	102-5	Ägarstruktur och företagsform	116, 29	
	102-6	Marknader som organisationen är verksam på	29, 105	
	102-7	Organisationens storlek	3, 41, 42	
	102-8	Personalstyrka	93	
	102-9	Organisationens leverantörskedja	94	
	102-10	Väsentliga förändringar	99	
	102-11	Beskrivning om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	99	
	102-12	Medlemskap i hållbarhetsinitiativ	20, 65	
	102-13	Engagemang i organisationer	98	
Strategi och Analys				
	102-14	VD:s uttalande	4–7	
Etik och integritet				
	102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppförande	39, 65, 90–91	
Styrning				
	102-18	Redogörelse för bolagsstyrning	64–65, 67, 89	
Intressentdialog				
	102-40	Intressentgrupper som involverats av företaget	99–100	
	102-41	Andel anställda med kollektivavtal	93	Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Fabege tillhör arbetsgivarorganisationen Almega.
	102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	99	
	102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenterna	99–100	
	102-44	Viktiga områden som har lyfts via kommunikationen med intressenter	99–100	
Redovisningsprofil				
	102-45	Enheter som omfattas av redovisningen	60–61, 99	
	102-46	Process för att identifiera innehåll och avgränsningar för redovisningen	99	
	102-47	Identifierade väsentliga aspekter	99	
	102-48	Förklaring av effekten av förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa	99	
	102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning	99	
	102-50	Rapporteringsperiod		Kalenderår 2019
	102-51	Datum för senaste redovisning		Hållbarhetsredovisning 2018, utgiven februari 2019
	102-52	Redovisningscykel		Kalenderår
	102-53	Kontaktperson för redovisningen	121	
	102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standarder	99	
	102-55	GRI-index	101–102	
	102-56	Externt bestyrkande	103	

¹⁾ Sidhänvisningar avser Årsredovisning 2019.

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI STANDARDER / OMRÅDEN	UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING ¹⁾	KOMMENTAR/UTELÄMNANDE
Miljö				
<i>Energi</i>				
<i>Avgränsning: Väsentlig IO/VO genom de koldioxidutsläpp som energianvändningen ger upphov till.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	69, 87–89, 101	
	302-1	Energianvändning inom organisationen	87–89	
GRI 302: Energi (2016)	302-3	Minskning i energianvändning	86, 87, 89	
<i>Utsläpp</i>				
<i>Avgränsning: Väsentlig IO/VO genom de koldioxidutsläpp som energianvändningen ger upphov till.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	69, 86, 88–89, 101	
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	20, 82, 86, 87, 88 och 89	
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	20, 82, 86, 87, 88 och 89	
GRI 305: Utsläpp (2016)	305-4	Minskning av växthusgasutsläpp	86–87	
<i>Avfall</i>				
<i>Avgränsning: Relevant IO genom det avfall som uppkommer på våra egna kontor. Relevant VO genom det avfall som uppkommer hos våra hyresgäster.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	69, 88–89, 102	
GRI 306: Avfall (2016)	306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	87	
Kundrelationer				
<i>Avgränsning: Relevant IO och VO då goda kundrelationer påverkar både återköpsgrad och nyuthyrning.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	69, 89, 96, 102	
CRE: Andel miljöcertifierade byggnader	CRE8	Andel miljöcertifierade byggnader	88, 89	
Anställdas hälsa och välbefinnande				
<i>Avgränsning: Relevant IO genom att Fabeges erbjuder sina anställda en utvecklande, säker och hälsosam arbetsmiljö, samt relevant VO genom att detta gör Fabege till en attraktiv arbetsgivare för potentiella medarbetare.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	65, 69, 89, 90–92, 102	
GRI 401: Anställning (2016)	401-1	Nya anställda och personalomsättning	53, 93	Fabeges redovisar ej fullt ut enligt GRI-standards. Enbart andel av totalt anställda redovisas.
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	65, 69, 89, 90–92, 102	
GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet (2016)	403-1	Andel av personalstyrkan som är representerad i formella kommittéer för hälsa och säkerhet	92	
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	65, 69, 89, 90–92, 102	
GRI 404: Kompetensutveckling för anställda (2016)	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	90	Fabeges redovisar ej fullt ut enligt GRI-standards. Enbart andel av totalt anställda redovisas.
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	65, 69, 89, 90–92, 102	
GRI 405: Mångfald och jämställdhet (2016)	405-1	Medarbetare, styrelse och ledningsammansättning utifrån mångfaldsindikatorer	53, 93	
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	65, 69, 89, 90–92, 102	
GRI 406: Icke-diskriminering (2016)	406-1	Antal fall av diskriminering och hantering av dessa	65	
Affärsetik				
<i>Avgränsning: Relevant IO och VO då Fabeges uppförandekod ställer höga krav på både medarbetare och samarbetspartners.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	39, 65, 69, 89, 98, 102	
GRI 205: Antikorruption (2016)	205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	98	
Leverantörer				
<i>Avgränsning: Relevant VO då Fabege ställer höga krav på sina leverantörer och IO då detta arbete skapar en medvetenhet och stolthet bland medarbetarna.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	39, 89, 94–95, 102	
GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället (2016)	414-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende sociala aspekter	94–95	
GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan (2016)	308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljöaspekter	94–95	

VO= Utanför organisationens gränser

IO= Innanför organisationens gränser

¹⁾ Sidhänvisningar avser Årsredovisning 2019.

Fabege

Skapa rätt förutsättningar

