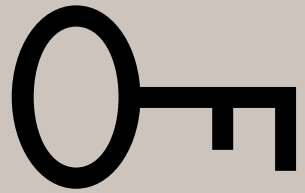


Fabege är ett av Sveriges största fastighetsbolag.
Vi äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter med
fokus på kontor i Stockholm – Sveriges största tillväxtregion.



Fabege

Årsredovisning

2025

Fabege

Årsredovisning

2025

Om Fabege	Hållbarhetsredovisning	Förvaltningsberättelse	Ekonomisk redovisning	Övrig information
Det här är Fabege 3	Fabeges hållbarhetsarbete 26	Verksamhetens resultat 69	Koncernen 99	Fastighetsbestånd 126
Året i korthet 4	Hållbarhetsåret 2025 27	Finansiering 72	Moderbolaget 103	Projekt 129
Vd-ord 5	Allmän information 28	Risker och möjligheter 76	Noter 107	Fastighetsförteckning 130
Strategi för hållbar tillväxt 7	Miljöansvar 40	Bolagsstyrningsrapport 86	Årsredovisningens undertecknande 123	Härledning av nyckeltal 136
Mål som styr verksamheten 8	Socialt ansvar 50	Ordförande har ordet 86	Revisionsberättelse 124	Definitioner 138
Stockholm och kontorsmarknaden 9	Bolagsstyrningsinformation 59	Styrningsstruktur 87		Aktieägarinformation och kontakter 140
Våra stadsdelar 11	Övrigt ansvar 61	Policyer och riktlinjer 89		
Vårt värdeskapande 16	GRI-index 64	Bolagsstyrningen 2025 90		
Intervju med Fabeges CFO 20	Revisorns rapport 67	Rapport om intern kontroll 92		
Investera i Fabege 22		Styrelse 94		
Aktien 23		Koncernledning 96		
Femårsöversikt 24				



Den legala årsredovisningen omfattar sidorna 69–122. Den av revisorer granskade hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 26–66. Den officiella årsredovisningen är upprättad på svenska i ESEF format och återfinns på bolagets hemsida. Detta är en PDF-version och finns på svenska och engelska. Den svenska versionen är rådande.

Det här är Fabege

Fabege är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Stockholm – Sveriges största tillväxtregion.

Vår verksamhet är koncentrerad till fyra stadsdelar:

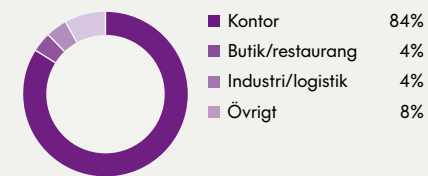
- Stockholms innerstad
- Solna (Arenastaden / Haga Norra och Solna Business Park)
- Hammarby Sjöstad
- Flemingsberg

➔ Läs mer på sidorna 11–15

Genom investeringar i våra utvalda stadsdelar skapar vi långsiktigt värde i både fastigheter och områden. Hållbarhet är integrerad i affären från planarbetet till färdigställt förvaltningsfastighet.

➔ Läs mer på sidorna 26–66

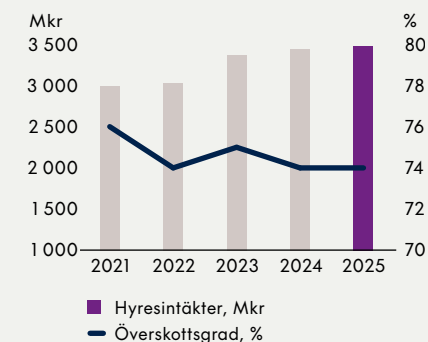
Hyresvärde per kategori



Fastighetsvärde per område



Hyresintäkter och överskottsgrad



Vision

Framgångsfaktorn för en ny tid

Vi ska vara en närvarande partner med människan i centrum. Genom nytänkande, ansvar och flexibilitet skapar vi förutsättningar för företag, platser och vår stad att utvecklas.

Mission

Vi gör verklighet av visioner

Vi hjälper människor och företag att trivas och nå sina mål. Vi hjälper platser att få liv. Ingen dröm är för stor eller för liten för oss.

Fastigheter

100

Hyresvärde (Mdkr)

4,3

Fastighetsvärde (Mdkr)

78,5

Uthyrningsbar yta (Tkvkm)

1300

Miljöcertifierade förvaltningsfastigheter (Yta)

100%

Året i korthet



Försäljning av Ynglingen 10

I början av året såldes Ynglingen 10 på Östermalm till Stadsrum till ett underliggande fastighetsvärde om 960 Mkr före avdrag för latent skatt. Uthyrningsbar yta var 11 000 kvm, varav 2 400 kvm utgjorde bostäder.



Flera stora inflyttningar

Vi färdigställde flera stora projekt under året med stora kunder som flyttade in. I Flemingsberg flyttade Alfa Laval in i Separatort 1 på 24 000 kvm. I Solna strand flyttade Saab in i Nöten 4 på 66 000 kvm. Båda avtalen är på över 20 år. I Arenastaden färdigställde vi Ackordet 1 på 27 000 kvm.



Ny vd

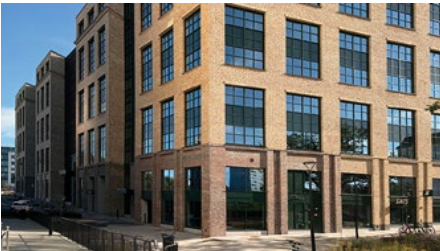
I december tillträdde Bent Oustad som ny koncernchef och vd. Bent var tidigare vd för Norwegian Property ASA och har suttit i Fabeges styrelse sedan 2024.



Högt NKI-resultat

I årets NKI-undersökning frågade vi hyresgästerna i Arenastaden, Hammarby Sjöstad och Solna Business Park om de kan rekommendera andra företag att flytta dit. Hela 97 procent svarade ja.

Nyckeltal		
	2025	2024
Eget kapital, kr per aktie	119	122
EPRA NRV, kr per aktie	145	148
Totalavkastning fastigheter, %	1,1	1,7
Överskottsgrad, %	74	74
Soliditet, %	45	46
Belåningsgrad, %	43	43
Skuldkvot, ggr	13,6	14,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5



Uthyrning

Under året tecknades 194 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 236 Mkr varav 100 procent av ytan avsåg gröna hyresavtal. Största uthyrningen var på om cirka 3 200 kvm i Ackordet 1, Arenastaden/Haga Norra till Atea. Nettouthyrning blev totalt 36 Mkr under 2025.



Vi minns vår grundare Erik Paulsson

Vår grundare av det moderna Fabege, Erik Paulsson, somnade in efter en tids sjukdom i slutet av året.



Högt resultat i GRESB

Med betyget 94 inom den bedömning som avser förvaltning och 99 inom projektutveckling fick vi högsta betyg, 5 stjärnor, och placeras på en absolut toppnivå i GRESB Score som nummer 1 inom kontor bland noterade bolag.



Nya projektmöjligheter

I Arenastaden starta demontering av flera befintliga byggnader för att kunna starta projektet Kairo/Farao. Det kommande projektet inkluderar en kommersiell byggrätt om 77 000 kvm samt en bostadsbyggrätt om 15 000 kvm.

Hyresintäkter (Mkr)	EPRA NRV/aktie (Kr/aktie)
3 480	145
2024: 3 438	2024: 148
Förvaltningsresultat (Mkr)	Andel grön finansiering (%)
1 421	99
2024: 1 345	2024: 99

2025 var ett år då aktiviteten ökade

Året började inte lika positivt som vi hoppats, men resultaten i slutet av året talar sitt tydliga språk och optimismen fortsätter inför 2026. Företagssektorn i Stockholm har inlett året med en uppgång. Likviditeten på finansieringsmarknaden är god, kapitalmarknaden är attraktiv igen och pipeline för kommande börsintroduktioner rapporteras vara god. Olika statliga åtgärder för att stärka köpkraften genererar tillväxt i konsumentsektorn, vilket i sin tur leder till minskad arbetslöshet och ytterligare förstärker uppgången. Svenska företag med starka industriella rötter kommer att dra nytta av detta i ännu högre grad i framtiden.

Under början av 2026 har även ett antal större fastighetstransaktioner meddelats. De största inom lager och logistik, men även kontorsfastigheter i centrala Stockholm har handlats långt över implicit prissättning. Vi är därför mycket nöjda med att huvuddelen av

våra investeringar ligger i Stockholmsregionen, varav cirka 40 procent i innerstaden.

För oss innebär den ökade aktiviteten och de statliga åtgärderna ökad köpkraft, en växande pipeline av potentiella hyresgäster, ökad efterfrågan på bostäder, fler projekt och fokus på attraktiva arbetsplatser. Tidigare talade man om osäkerheten kring hur framtidens arbetsplats ska se ut, men nu har den diskussionen mattats av. De arbetsgivare som är intresserade av att bygga en stark företagskultur, ta hand om talanger, utveckla företaget och ge sina medarbetare inspiration till självutveckling och social tillhörighet, för dem är kontoret och mötesplatsen en av de viktigaste delarna i den ekvationen.

Det ställer också krav på oss som hyresvärd när det gäller vårt erbjudande. Det krävs mer än ett skrivbord med skärm. Det krävs tillgång till utbildning och andra tjänster som under-

A portrait of a middle-aged man with grey hair and blue eyes, wearing a dark blue suit jacket over a light blue shirt. He is sitting at a white table, looking directly at the camera with a slight smile. The background is a blurred indoor setting.

“Vill man bygga en företagskultur, ta hand om talanger och utveckla företaget är kontoret en av de viktigaste delarna i ekvationen och ställer krav på oss som hyresvärd.”

Vd-ord forts.

lättar vardagen. Det krävs en levande miljö runt arbetsplatsen med till exempel bostäder och restauranger. Infrastruktur anpassad till dagens säkerhetskrav för både företaget och anställda. Lokaler där ledarskapet kan utvecklas och kommuniceras vidare. Effektiva ytor, anpassade till olika arbetssätt, tysta rum och arbetszoner. Det ska vara snyggt och inbjudande, med god återanvändning av material. Det är den attraktiva mötesplatsen vi måste leverera.

Det är här vi på Fabege har en tydlig position och kan visa vår styrka. Vi utvecklar inte bara fastigheter – vi utvecklar mötesplatser, inklusive gatuliv, bostäder och tillgång till service. Vi lyssnar på våra kunder, hittar lösningar och ser till helheten. Vi förstår att en lösning måste vara balanserad för båda parter. Sedan jag tillträdde som vd har jag flera gånger fått frågan hur jag som ny i rollen ser på Fabege och vad som har förväntat mig mest sedan jag började. Svaret är att väldigt lite har överraskat mig. Min bild av Fabege var att vi är ett ledande fastighetsbolag i framkant när det gäller säkerhet och hållbarhet, starka inom kundrelationer och projektutveckling. Den bilden har snarare förstärkts. Våra medarbetare har ett starkt engagemang. De brinner för våra kunder, fastigheter och platser. I ett företag som vårt är det något som även våra kunder märker.

Jag hör om detta i samtal med våra hyresgäster nästan varje dag och vi kan bli bättre på att berätta om vad våra kunder tycker. Om vi tar Arenastaden som exempel uppger 100 procent av våra kunder att de rekommenderar andra företag att flytta dit. Det ger oss goda förutsättningar att nå några av våra ambitioner: att minska vakansgraden, att få några av

våra projekt i produktion och att skapa långsiktigt värde för våra aktieägare, med både nya och befintliga kunder som medresenärer.

2025 – i korthet

För Fabege var 2025 ett år då vi tog viktiga steg framåt. Efter en period med negativ nettouthyrning vände trenden och vi avslutade året med en positiv nettouthyrning om 36 Mkr. Det är ett steg i rätt riktning – men våra ambitioner är högre ställda framöver. Högst upp på vår agenda står att minska vakanserna och stärka kassaflödet. Denna prioritering går som en röd tråd genom hela vår organisation.

Under året har vi slutfört flera större projekt och tecknat viktiga avtal för framtida hyresgäster. I Arenastaden har vi hyrt ut cirka 3 200 kvm till Atea i Ackordet 1 i Haga Norra. Projektet har slutförts och fastigheten överfördes till förvaltningsportföljen under fjärde kvartalet. I Flemingsberg flyttade Alfa Laval in med cirka 700 medarbetare i sitt nya kontor och innovationscenter. Det är imponerande att se hur deras verksamhet omedelbart drar nytta av de nya lokalerna och fortsätter att utveckla nya produkter och samarbeten. Det gör oss alla på Fabege stolta. I Solna Strand tog Saab över hela fastigheten Nöten 4 genom ett långsiktigt triple net-avtal som sträcker sig till 2045. Allt detta är exempel på avtal som tydligt visar vår förmåga att leverera projekt som möter kundernas olika krav och behov i våra delmarknader.

Finansiellt utvecklades året väl med ökade hyresintäkter och ett starkt förvaltningsresultat. Vi har också en stark balansräkning och en belåningsgrad som ger oss handlingsutrymme. 2025 var också ett aktivt år för oss på finansieringsmarknaden. Vi är tacksamma

för det förtroende som våra investerare har visat oss.

Fabeges aktie behöll Nasdaqs gröna klassificering för tredje året i rad – ett bevis på vårt starka hållbarhetsarbete. I GRESB:s internationella hållbarhetsbedömning fick vi högsta betyg – fem stjärnor – med toppresultat inom både fastighetsförvaltning och projektutveckling, och vi rankades som ett av de bästa börsnoterade fastighetsbolagen i Europa. Vi har också bland branschens lägsta energiförbrukning per kvadratmeter, 65 kWh/kvm, vilket bidrar till både lägre kostnader och högre vinstmarginal. En del av detta beror naturligtvis på mycket gynnsamma väderförhållanden, men också på att våra tekniker gör ett bra jobb i den dagliga driften genom att stämma av och justera mängden luft och värme för våra kunder. Hands-on-förvaltning bidrar till att skapa värde.

Styrka i projektutvecklingen

Projektutveckling har varit och är en av Fabeges främsta styrkor. Under året har vi tagit viktiga steg i Arenastaden genom att påbörja utvecklingen av några av våra mest centralt belägna fastigheter, Kairo och Farao. De projekt som skapas på fastigheterna omfattar cirka 80 000 kvadratmeter arbetsplatser och cirka 700 bostäder. När den nya tunnelbanan öppnar 2028/2029 kommer områdets position som en av Storstockholms mest attraktiva platser att stärkas ytterligare.

Birger Bostad har under året fortsatt utvecklingen i Haga Norra. Över 500 bostäder har färdigställts och sålts eller hyrts ut. Ytterligare 500 bostäder är antingen i produktion eller under planering. Försäljningen tog fart under året och Haga Norra håller på att

“När kontor, bostäder, restauranger, service och anläggningar samverkar skapas levande områden och byggnader. Det är både hållbart och mer ekonomiskt.”

utvecklas till ett levande kvarter och samhälle i Arenastaden. Här finns kontor, bostäder, restauranger, träningsanläggningar och konferensanläggningar. Intresset från livsmedelsbutiker och efterfrågan på både seniorboende och förskola gör att pusselbitarna faller på plats. Haga Norra blir ett litet skyltfönster för Arenastaden som en attraktiv mötesplats. Det som var särskilt glädjande för Birger Bostad under 2025 var att både bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter togs emot väl av marknaden. Mixen breddar marknaden för potentiella köpare av lägenheter vilket i sin tur skapar en bredare intäktsbas och en mer robust affär för oss.

Vi har också fått klartecken för utvecklingen av Sveaplan i innerstaden, vilket möjliggör cirka 8 000 kvm verksamheter och arbetsplatser. Samtidigt fortsätter utvecklingen av Wenner-Gren Center där tekniska uppgraderingar och investeringar i fasad och tak samt service och innehåll stärker fastighetens långsiktiga attraktionskraft. Området kring Sveaplan kommer att vara en viktig delmarknad för oss framöver, med cirka 55 000 kvm uthyrningsbar yta. Det ger oss möjligheter att bredda servicenivån i alla våra fastigheter när de ligger nära varandra. Det kommer med andra ord att bli ett viktigt projekt för oss.

Projekt handlar aldrig bara om byggnader utan också om livet i och mellan husen och om att skapa attraktiva arbetsplatser anpassade efter kundernas önskemål. När kontor, bostäder, restauranger, service och anläggningar samverkar skapas levande områden och byggnader. Det är både hållbart och mer ekonomiskt.

2025 känns redan som något gammalt som ligger långt bakom oss. Vi på Fabege blickar framåt. Jag är glad över att arbeta i ett land där politikerna underlättar för företag, tillväxt och innovation. Framtiden skapas där förutsättningarna finns. I en värld som präglas av ny teknik på frammarsch, stärkt industri internt i Europa och i varje enskilt land, ökade investeringar i försvarsmateriel och teknik känns Sverige med sin historiska industrikompetens som en av de absoluta vinnarna.

Det är nu upp till oss alla som arbetar i den här miljön att ta vara på möjligheterna. Det ser vi fram emot!

Bent Oustad, vd Fabege

Strategi för hållbar tillväxt

Vi förvaltar kommersiella fastigheter med fokus på kontor samt bostäder i utvalda delmarknader i Storstockholm med hög tillgänglighet och goda tillväxtmöjligheter. Med helhetsperspektiv, lokal närvaro och en stark finansiell position skapar vi långsiktigt hållbara och attraktiva stadsdelar.

Så genomför vi vår strategi:

Kundnära och aktiv förvaltning

Vi arbetar långsiktigt och nära våra kunder genom en decentraliserad organisation med egen förvaltning och drift i varje stadsdel. Den lokala närvaron och våra dedikerade team gör att vi snabbt kan bygga relationer och förstå kundernas behov, agera proaktivt och anpassa våra lokaler. Det skapar hög servicegrad, stark kundlojalitet och stabil uthyrningsgrad. Samtidigt ger det oss möjlighet forma området och stärka dess attraktionskraft över tid.

Värdeskapande investeringar och projektutveckling

Vi utvecklar byggrätter på egen mark och investerar i projekt med tydlig affärslogik, långsiktig potential och hållbarhetsfokus. Genom förädling och nybyggnation skapar vi moderna, flexibla och energieffektiva fastigheter. Vår aktiva roll i planprocesser – i nära dialog med kommuner och andra intressenter – och omfattande portfölj av kommersiella och bostadsbyggrätter ger oss ett stort handlingsutrymme och en stark utvecklingspipeline.

Kostnadseffektivitet i alla led

Vi arbetar systematisk i både förvaltning och projekt. Genom datadrivna beslut, interna team och tydliga processer säkerställer vi kvalitet, kostnadskontroll och minskad klimatpåverkan. Energieffektivisering, återbruk och smarta konstruktioner minskar driftkostnader, och vi kan bibehålla en hög överskottsgrad.

Finansiell styrka och ansvarsfull kapitalallokering

En stark balansräkning och långsiktig kapitalstruktur möjliggör vår strategi. Vi investerar selektivt och startar projekt först när uthyrningsgrad, risk och affärslogik är i balans. Med stabila kassaflöden, hög överskottsgrad och hög andel grön finansiering skapar vi en stabil finansiell position och handlingsfrihet.



Mål som styr verksamheten

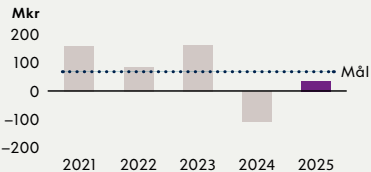
Vi följer ett antal strategiska mål och nyckeltal som är styrande för vår verksamhet.

Nettouthyrning

Mål
Mål 2025: 80 Mkr.
Mål 2026: 50 Mkr i förvaltningsportföljen.

Resultat 2025

36 Mkr

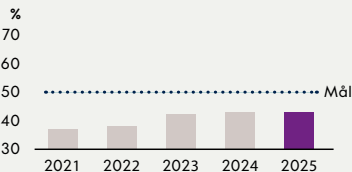


Belåningsgrad

Mål
Belåningsgrad max 50%.

Resultat 2025

43 %

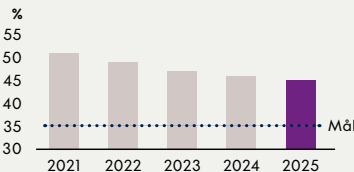


Soliditet

Mål
Lägst 35%.

Resultat 2025

45 %

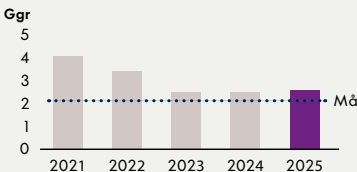


Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,2 gånger.

Resultat 2025

2,6 ggr

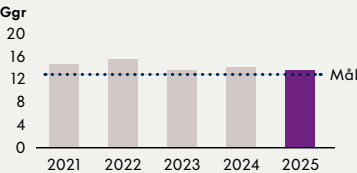


Skuldkvot

Mål
Max 13,0 gånger.

Resultat 2025

13,6 ggr

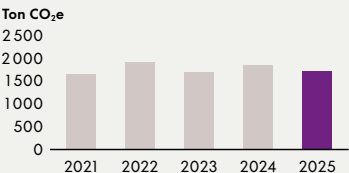


Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

Mål
Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030.

Resultat 2025 (ton CO₂e)

1 703

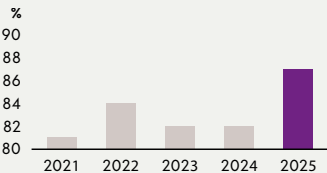


Miljöcertifiering, andel av total yta

Mål
All nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE nivå Excellent och samtliga förvaltningsfastigheter ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use nivå Very good.

Resultat 2025

87 %

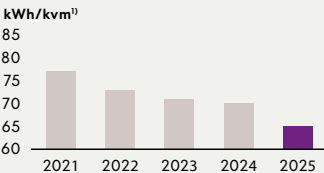


Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm¹⁾

Mål
Energieffektivisering med mål om snitt under 70 kWh/kvm Atemp till 2025.

Resultat 2025

65 kWh/kvm¹⁾

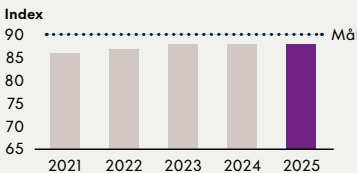


Nöjda medarbetare (GPTW)

Mål
Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place To Work med ett långsiktigt mål om 90 i Trust Index.

Resultat 2025

88 index



¹⁾ Kvm Atemp. Atemp är summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C.

Stockholm och kontorsmarknaden

Vi skymtar små ljusglimtar på marknaden. Antalet förfrågningar och visningar ökar, och vi upplever en ökning i marknadsaktivitet – särskilt i Stockholms innerstad.

Stockholmsregionen

Stockholm fortsätter att vara en av Europas mest dynamiska och framtidsorienterade storstadsregioner. Regionen har under två decennier varit Sveriges främsta tillväxtmotor, och under de senaste 20 åren har regionen stått för 43 procent av Sveriges totala tillväxt, trots att endast en fjärdedel av landets arbetskraft finns här.

Här samlas en hög koncentration av kunskapsintensiva företag, internationellt ledande forskningsmiljöer, en växande tech-sektor och en av Europas mest livskraftiga startup-ekonomier sida vid sida med mer traditionella kontorsbranscher såsom bank, finans, tjänstesektor och offentlig förvaltning. EU:s senaste innovationsranking placerar dessutom Stockholm allra högst i Europa, vilket ytterligare understryker stadens attraktionskraft för talanger och kapital.

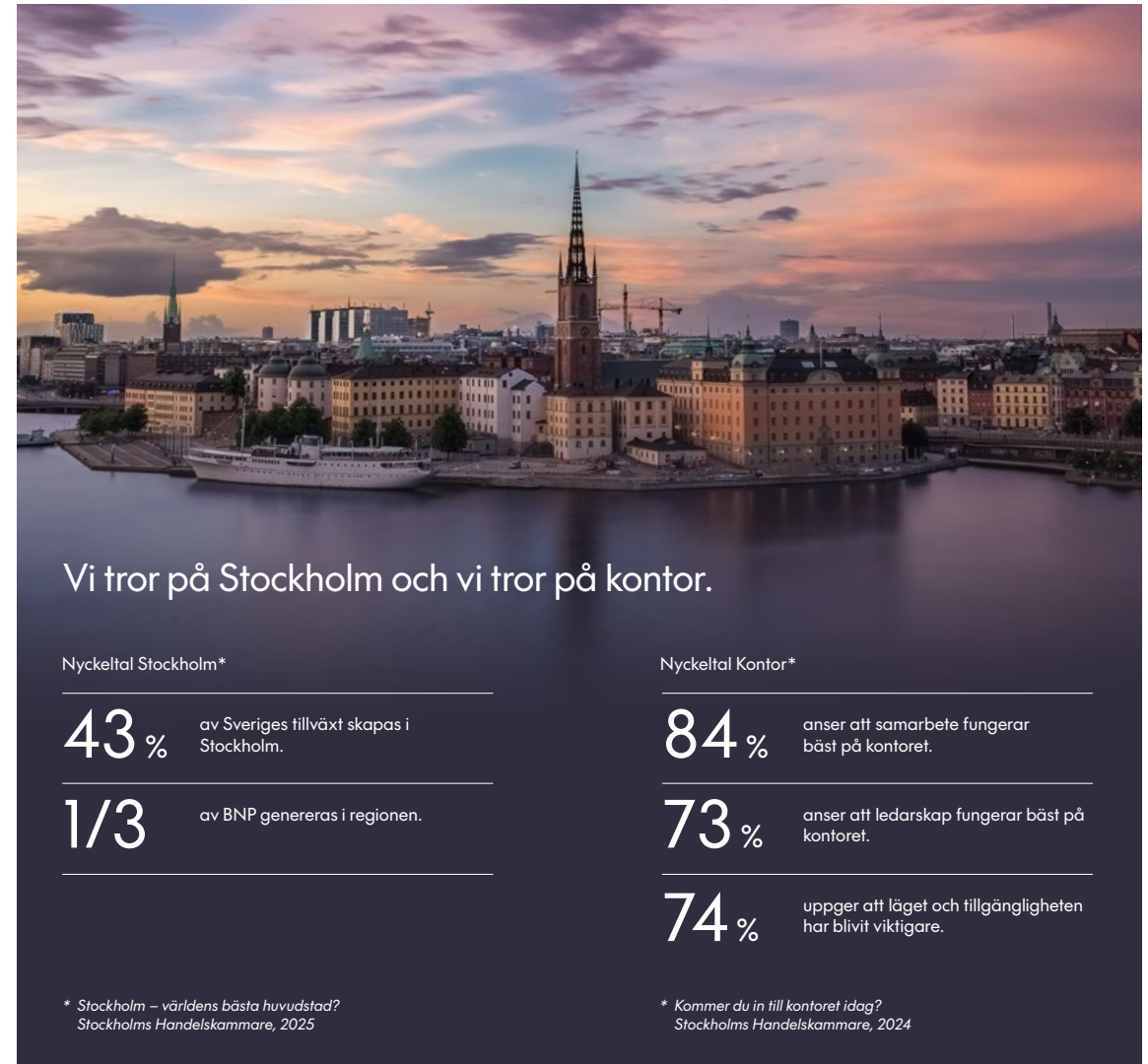
Kontorsmarknaden

Efter pandemin väcktes frågor om kontorets framtid, men utvecklingen de senaste åren ger en tydlig signal: kontoret har inte spelat ut sin roll – det har förändrats och i många avseenden stärkts. Stockholms Handelskammars

rapport "Kommer du in till kontoret idag?" visar att kontoret fortsatt är en avgörande arena för samarbete, kreativitet, ledarskap och kultur, och att närvaron stiger igen. Medarbetare upplever att det som är centralt för verksamhetens utveckling fungerar bäst på plats, och arbetsgivare investerar därför i kontor som stärker både produktivitet och attraktivitet.

Samtidigt har kraven på arbetsplatsen ökat. Företag söker moderna, flexibla och välbelägna kontor där kvalitet, tillgänglighet och ett attraktivt stadsrum spelar en större roll än tidigare.

Vi tror på Stockholm, och vi tror på kontor
Fabege har en långsiktig tilltro till Stockholm som ett av Europas mest dynamiska nav för innovation, kunskapsintensiva företag och fortsatt tillväxt. Detta skapar uthållig efterfrågan på moderna, välbelägna kontor. Vi tror att kontoret förblir centralt för samarbete, kultur och produktivitet även i framtiden. Med fastigheter i stadens mest attraktiva och utvecklingsbara lägen står Fabege starkt positionerat för framtiden.



Marknadsläget 2025

Flera indikatorer pekar mot en gradvis vändning på marknaden under 2026. Med kontor i attraktiva lägen och tecken på förbättrad konjunktur det kommande året finns förutsättningar för en starkare marknad.

Stockholms kontorsmarknad präglades under första halvan av 2025 av fortsatt svag efterfrågan, stigande vakanser och utdragna beslutsprocesser. Den förväntade konjunkturförstärkningen har dröjt, vilket lett till att kontorssysselsättningen utvecklats svagt och att uthyrningsmarknaden fortsatt är utmanande. Under andra halvåret har samtidigt allt fler indikatorer pekat mot en vändning i konjunkturen och en starkare marknad under 2026.

Sysselsättning
Under det senaste decenniet ökade sysselsättningen i Stockholms kontorsintensiva branscher stadigt, med nära 3 procent årlig tillväxt fram till 2023. Den här utvecklingen bröts under 2023–2024, då arbetsmarknaden försvagades och kontorssysselsättningen började minska.

Trots reallöneökningar och lägre räntor 2025 har efterfrågan i ekonomi och näringsliv utvecklats svagare än väntat under och återhämtningen avvaktat. Kontorssysselsättningen är fortsatt dämpad, vilket påverkar efterfrågan på kontorslokaler och är en central förklaring till det svaga marknadsläget under året.

Vakanser, co-working, hybridarbete, AI
Stockholm har under flera år brottats med stigande vakanser. Under 2025 steg vakansgraden ytterligare till i genomsnitt 14 procent på Stockholms kontorsmarknad. Skillnaden mellan A- och B-segmentet uppgår dock till 4–6 procentenheter. Vakansgraderna väntas plana ut under 2026 i takt med att konjunkturen stärks.
För många företag har flexibla kontorslösningar, blivit ett alternativ till det traditionella kontoret. Hybridarbete förekommer i

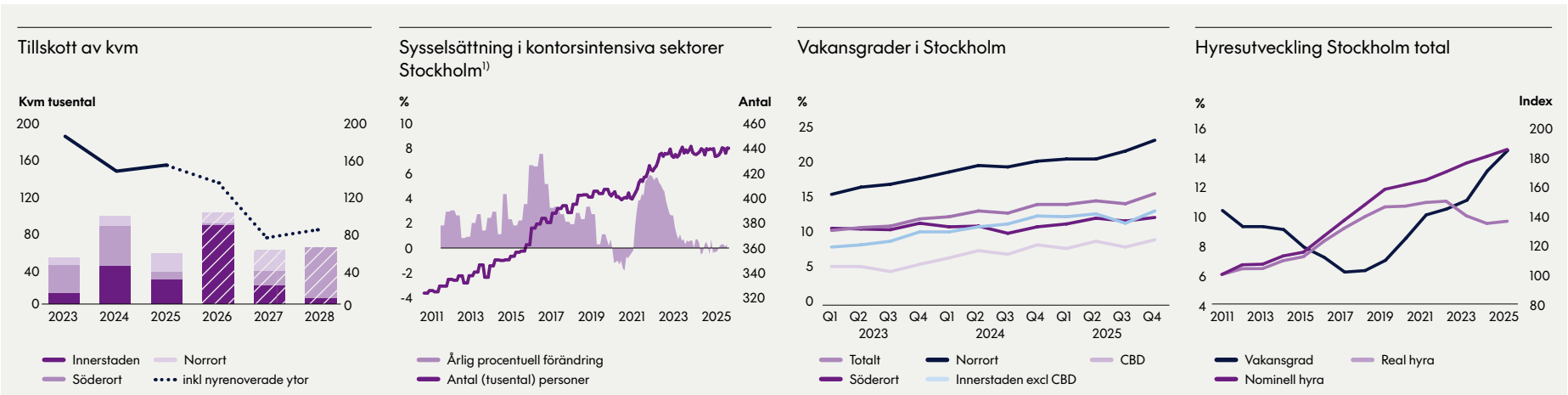
varierande utsträckning inom olika branscher. Vi ser en tydlig trend att kontorsnärvaron ökar. Företag vill få tillbaka sina anställda till kontoren, vilket i sin tur driver upp efterfrågan på moderna, flexibla och kvalitativa kontor som stödjer nya arbetssätt.

AI (Artificiell intelligens) är en pågående strukturell förändring av näringslivet. Vissa verksamheter kommer att minska sina kontorsytor genom ökad automatisering och mer digitala arbetssätt. Andra – särskilt kunskapsintensiva bolag inom teknik, forskning och avancerade tjänster – kan i stället expandera, när AI accelererar innovation och produktutveckling. AI påverkar därmed inte bara volymen av efterfrågad yta, utan även typen av miljöer som efterfrågas.

Nyproduktion
Nyproduktionen av kontor ligger på mycket låga nivåer. Projektering har stannat av och

få projekt startas på spekulation, vilket minskar risken för överutbud. Under 2025 tillkom endast omkring 50 000 kvm kontor varav merparten redan var uthyrd.

Hyresutveckling
Trots stigande vakansgrader har de nominella hyresnivåerna stigit, kraftigast inom A-klass innanför tull. Hyresutvecklingen har varit stabil trots det högre vakansläget, främst eftersom kunderna i större utsträckning efterfrågar högre kvalitet. Förekomsten av rabatter har ökat något men inte på en nivå som kan ses som alarmerande. Samtidigt pressar de höga vakanserna utvecklingen, vilket innebär att realhyrorna i nytecknade avtal har sjunkit de senaste åren. 2025 såg vi marginell nominell hyresökning i attraktiva lägen, framför allt i CBD, medan prispressen består i mer perifera områden.



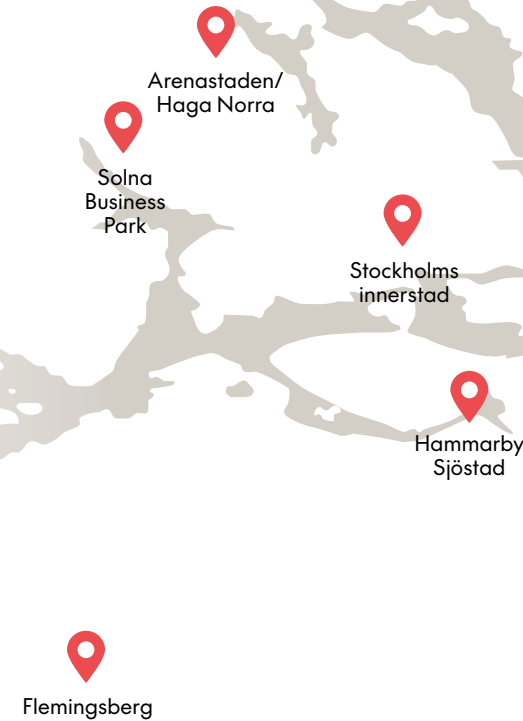
Våra stadsdelar

Vi tror på våra lägen och på potentialen i vår projektportfölj. Det är grunden i vår långsiktiga strategi och en central förklaring till Fabeges värdeskapande förmåga över tid. Vår strategi bygger på ett tydligt fokus: att utveckla och förvalta fastigheter i några av Stockholmsregionens mest attraktiva och växande stadsdelar.

I samtliga av våra stadsdelar ser vi stora möjligheter framåt. Här kombineras ett robust näringsliv med stora infrastruktursatsningar och växande befolkning. I våra stadsdelar har vi en stark närvaro och här fortsätter vi att investera, utveckla och skapa värde, både för våra kunder och för Stockholm som helhet.

Våra stadsdelar är utvalda för att de kombinerar stark efterfrågan, väl utbyggd kollektivtrafik, god tillgänglighet och starkt lokalt varumärke, vilket gör dem till förstahandsval för många företag.

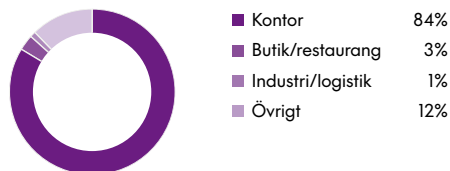
Genom att arbeta långsiktigt i sammanhängande kluster kan vi bidra till att varje stadsdel får en stark attraktionskraft. Vi är den största kommersiella fastighetsägaren i samtliga stadsdelar förutom i innerstaden. Att vara den dominerade ägaren i stadsdelen skapar flera fördelar. Våra projekt driver inte bara fastighetsvärden – de bidrar till att stärka hela stadsdelars dynamik och attraktivitet.



Solna

Fastighetsvärde	37,8 Mdkr
Hyresvärde	2 072 Mkr
Uthyrningsbar yta	689 Tkvm

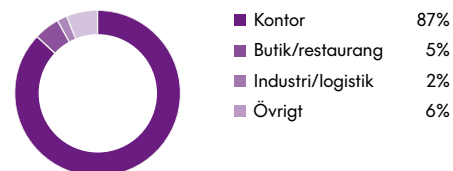
Hyresvärde per kategori



Stockholms innerstad

Fastighetsvärde	28,8 Mdkr
Hyresvärde	1 529 Mkr
Uthyrningsbar yta	298 Tkvm

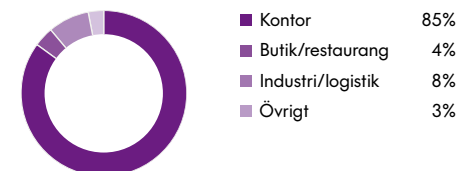
Hyresvärde per kategori



Hammarby Sjöstad

Fastighetsvärde	7,9 Mdkr
Hyresvärde	484 Mkr
Uthyrningsbar yta	140 Tkvm

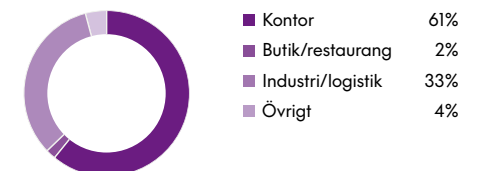
Hyresvärde per kategori



Flemingsberg

Fastighetsvärde	3,1 Mdkr
Hyresvärde	179 Mkr
Uthyrningsbar yta	104 Tkvm

Hyresvärde per kategori



Våra stadsdelar — Solna



Hanna af Sandeberg
Marknadsområdeschef
Arenastaden / Haga Norra



Susanna Elvsén
Marknadsområdeschef
Solna Business Park



Arenastaden/Haga Norra

Arenastaden har utvecklats till en av Stockholms mest attraktiva och dynamiska stadsdelar, där stora huvudkontor, omfattande serviceutbud och starka upplevelsevärden samverkar. Kombinationen av Strawberry Arena, Mall of Scandinavia och välutbyggd kollektivtrafik skapar en stabil efterfrågan på moderna och hållbara kontorsmiljöer. Den nya tunnelbanan som öppnar 2028/2029 stärker läget ytterligare.

Haga Norra växer fram som nästa steg i vår långsiktiga stadsdelsstrategi. Under 2025 färdigställde vi vårt första kontorsprojekt och 101 av totalt 288 lägenheter under produktion. Resterande 187 lägenheter färdigställs under 2026. Området utvecklas till en levande blandstad med kontor, bostäder och service med närhet till både kollektivtrafik och Hagaparken.

Exempel på kunder: SEB, Telia och Coor.

Solna Business Park

Stadsdelen befinner sig i en omfattande omvandling från traditionellt kontorsområde till en modern och levande stadsmiljö. Vi har arbetat med att öka servicen, antalet restauranger och få större flöde av människor. Vår långsiktiga vision innebär en fördubbling av kontorsytan och utveckling av fler bostäder, vilket skapar en dynamisk mix av företag, myndigheter och boende.

Solna Business Park har dessutom ett av regionens bästa kommunikationslägen med närhet till tunnelbana, tvärbana och pendeltåg, vilket ger stadsdelen en stark konkurrensfördel och goda förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Exempel på kunder: Coop, Orkla, Miele och Bosch.

Fastighetsvärde Solna (Mdkr)	37,8
Hyresvärde, Solna (Mkr)	2 072
Uthyrningsbar yta, Solna (Tkvkm)	689

Våra stadsdelar — Flemingsberg & Hammarby sjöstad



Therese Friedman
Marknadsområdeschef
Flemingsberg



Per Tyrén
Marknadsområdeschef
Hammarby Sjöstad



Flemingsberg

Området utgör cirka fyra procent av vårt totala värde och är idag vårt minsta stadsdelsområde, men det är en strategisk och långsiktig option i vår portfölj.

Flemingsberg är en växande regional kärna och en viktig del av Stockholms långsiktiga utveckling. Området har goda förutsättningar genom utmärkta kommunikationer med regional- och pendeltåg, en växande befolkning och ett snabbt växande kunskapskluster. Universiteten fortsätter att expandera och Sveriges åttonde största campus med fem högskolor och universitet samt Karolinska Universitetssjukhuset – tillsammans en unik miljö för forskning, utbildning och innovation.

Under 2025 flyttade Alfa Laval in sin nya byggnad på 27 000 kvm, en kombination av kontor och laboratorium. Flemingsberg utvecklas mot en komplett blandstad med ökande service, nya bostäder och ett växande näringsliv.

Exempel på kunder: Kungliga Operan och Dramaten, Alfa Laval och Trafikverket.

Fastighetsvärde (Mdkr)	3,1
Hyresvärde (Mkr)	179
Uthyrningsbar yta (Tkvm)	104

Hammarby Sjöstad

Hammarby Sjöstad är en attraktiv stadsdel, präglad av närheten till både innerstaden, vattnet och unika naturområden. Området erbjuder en urban miljö med service i innerstadsklass och stark hållbarhetsprofil, vilket gör det fortsatt efterfrågat bland kunskapsintensiva verksamheter. Kombinationen av moderna kontorsbyggnader och förädlade industri-miljöer skapar en dynamisk stadskaraktär som tilltalar både företag och medarbetare. Attraktiviteten stärks ytterligare när den nya tunnelbanan öppnar 2030, vilket ger området ännu bättre tillgänglighet.

Exempel på kunder: Naturvårdsverket, Svenska Institutet, Firefly och Toca Boca.

Fastighetsvärde (Mdkr)	7,9
Hyresvärde (Mkr)	484
Uthyrningsbar yta (Tkvm)	140

Innerstaden



Oskar Sköld
Marknadsområdeschef
Stockholms innerstad



Kungsgatan, Stockholms innerstad

Stockholms innerstad

Det är naturligt för oss, med vårt tydliga Stockholmsfokus, att vara en aktiv del av fastighetsmarknaden i innerstaden.

Här domineras ägandet av långsiktiga och finansiellt starka aktörer som försäkringsbolag och pensionsbolag. Vi är den näst största privata fastighetsägaren i innerstaden. Våra innerstadsfastigheter består främst av moderna kontor och butiker kring Kungsgatan och Drottninggatan, men vi har även bestånd i Hagastaden och på Västra Kungsholmen. Under 2025 initierade vi en större uppgradering av Wenner-Gren Center, ett projekt med stor utvecklingspotential.

Exempel på kunder: DNB Carnegie, Convendum, Accenture, Mentimeter och The North Alliance.

Fastighetsvärde (Mdkr)	28,8
Hyresvärde, (Mkr)	1529
Uthyrningsbar yta (Tkvm)	298



2025 initierade vi en större uppgradering av Wenner-Gren Center, ett projekt med stor utvecklingspotential.

Wenner-Gren Center

Bostäder skapar liv mellan husen



Fredrik Alvarsson
Vd, Birger Bostad

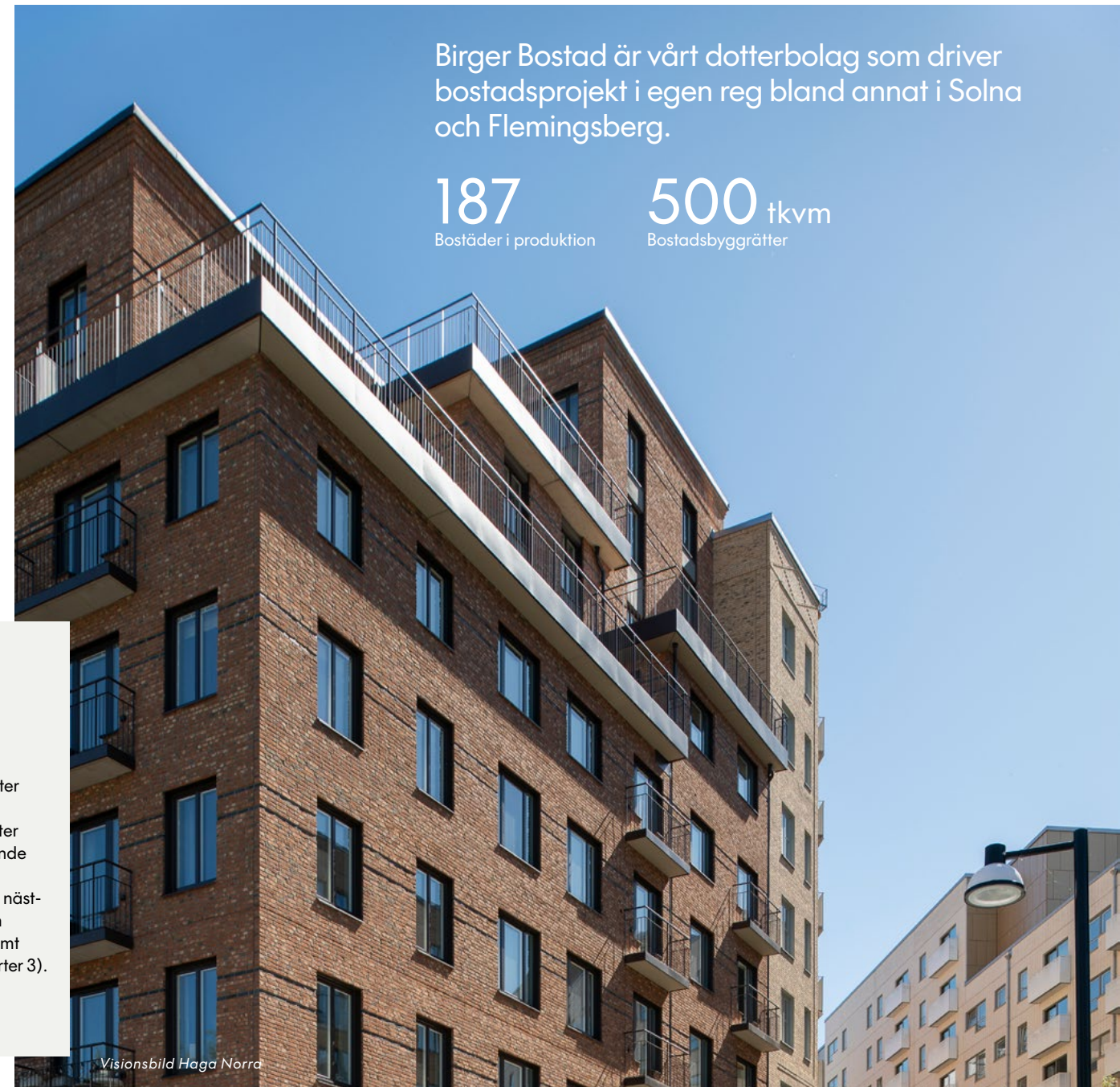
Fabege utvecklar i första hand kontor, men bostäder är en viktig del av vår långsiktiga stadsdelsstrategi.

Genom bostadsutveckling skapar vi levande, trygga och inkluderande miljöer där människor vill vara under hela dygnet. Våra arbetsplatser kompletteras av det som skapar "livet mellan husen": bostäder, service, kultur och mötesplatser. Det stärker attraktiviteten i våra kluster och bidrar till uthållig värdetillväxt.

Med Birger Bostad kan vi utveckla bostäder i egen regi när marknadsläge och stadsdelslogik motiverar det. Samtidigt behåller vi flexibiliteten att driva bostadsprojekt på flera sätt: genom samriskbolag med andra utvecklare, eller

försäljning av byggrätter. På så vis kan vi anpassa kapitalinsats, risk och tidpunkt efter marknadsförutsättningarna. Pågående produktion under året avsåg 288 lägenheter varav 101 lägenheter färdigställda. Resterande 187 lägenheter färdigställs under 2026.

I december fattades beslut att utveckla nästkommande två etapper i Haga Norra som omfattar 132 brf-lägenheter (kvarter 4) samt äldreboende, hyresrätter och förskola (kvarter 3). Projekten kommer att inledas under 2026.



Birger Bostad är vårt dotterbolag som driver bostadsprojekt i egen regi bland annat i Solna och Flemingsberg.

187
Bostäder i produktion

500 tkvm
Bostadsbyggrätter

Vårt värdeskapande

Vi skapar värde genom förvaltning, projekt och transaktioner. Vi tar ett helhetsgrepp om våra fastigheter och stadsdelar för att skapa funktionella lokaler och attraktiva miljöer som möter kundernas efterfrågan över tid.

Förvaltning av våra fastigheter

Förvaltningen är kärnan i vår verksamhet. Som hyresvärd åt cirka 700 företag, myndigheter och organisationer skapar vi miljöer där över 100 000 personer rör sig varje dag. Vårt arbetssätt är enkelt: vara nära kunden, förstå deras vardag och agera snabbare och mer träffsäkert än någon annan.

Nära kunden – med dedikerade team

Med ett koncentrerat fastighetsbestånd i utvalda stadsdelar arbetar vi med egna team och egen driftspersonal i varje stadsdel. Det gör att vi delar samma omgivning som våra kunder, ser samma saker och förstår deras behov på djupet. Den lokala närvaron ger korta beslutsvägar och en förvaltningskvalitet som är svår att kopiera. Där många fastighetsägare använder underentreprenörer väljer vi att vara på plats med egen personal.

Varje kontor har ett eget, sammansatt team som ansvarar för både kundrelation och fastighet. Förvaltare och teknisk drift arbetar tätt tillsammans, och eftersom de träffar kunderna dagligen bygger de starka relationer och kan agera proaktivt. Den här närheten gör oss lyhörda, snabba och lösningsorienterade – och ger kunderna en partner snarare

än bara en hyresvärd. Närheten innebär också att vi dagligen är närvarande och har djup kunskap om de stadsdelar vi utvecklar, vilket skapar engagemang, ansvarstagande och långsiktigt värdeskapande.

Flexibilitet som utgångspunkt

Kundernas behov förändras, och vi anpassar våra lokaler därefter. Med fokus på flexibla planer, generella hyresgästanpassningar och delbara kontor skapar vi möjligheter att växa eller minska ytan utan att byta adress. Det är också grunden för våra c/o Fabege-koncept – inflyttningsklara lokaler som ger snabb access och mervärde för kunder som vill undvika långa ledtider. Konceptet är en liten del av vår omsättning men en viktig del av vårt helhetserbjudande.

Kontorsmarknaden går mot större rörlighet, kortare avtalstider och ökat behov av flexibilitet. Stora kunder tecknar fortsatt längre kontrakt när de gör större investeringar, men allt fler efterfrågar lösningar som kan skala upp eller ned över tid. Vår lokala närvaro och vårt fokus på flexibla lokaler gör att vi snabbt kan möta dessa nya behov – och ofta ligga steget före.

Fabeges kontraktportfölj i korthet

700

Cirka 700 kunder

5,1 år

Genomsnittlig kontraktstid

86%

Uthyrningsgrad i förvaltningsportföljen

Hela 95 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 85 procent att de skulle vända sig till oss i första hand vid ett lokalbyte.

Källa: NKI 2025

Ackordet 1, Solna

Förvaltning av våra stadsdelar

Utvecklingen av stadsdelar där våra fastigheter är belägna är centralt för vår förvaltning. Genom attraktiva, trygga och välfungerande miljöer stärker vi konkurrenskraften, ökar efterfrågan på lokaler och skapar långsiktigt värde. Långsiktighet, entreprenörskap och systematiskt arbetssätt bidrar till hög uthyrningsgrad och stabil värdeutveckling.

Hållbart resande som konkurrensfördel

En stor andel av våra kunder reser kollektivt. Därför är våra etableringar i stadsdelar med god infrastruktur och närhet till kollektivtrafik ett strategiskt val som vi aktivt förvaltar och vidareutvecklar. I samverkan med företag, kommuner och trafikoperatörer driver vi åtgärder som laddinfrastruktur, förbättrade cykelvägar, stärkt kollektivtrafik och mobilitets-hubbar.

För att säkerställa relevans och effekt genomför vi regelbundet analyser av resvanor. Under 2025 genomfördes resvaneundersökningar i Arenastaden, Solna Business Park och Hammarby Sjöstad.

Säkerhet och trygghet

Trygghet har blivit en allt mer viktig värde drivare. Våra fastigheter har modern teknik för passagesystem, kamerabevakning och larmhantering och bevakas via en egen driftcentral som är bemannad dygnet runt årets alla dagar. Vi arbetar proaktivt med säkerhet i alla dess dimensioner – fysisk, digital och social. Genom samverkan med lokala aktörer skapar vi trygga och trivsamma miljöer. Vi erbjuder skräddarsydda säkerhetslösningar och

gemensamma trygghetsinitiativ anpassade efter verksamheten och våra kunders behov och krav. Vi har dessutom en aktiv närvaro i våra områden, bland annat genom egen Fabegepersonal som ser till att både hyresgäster och medarbetare kan känna sig trygga.

Platsutveckling som skapar attraktivitet och långsiktigt värde

Ett aktivt och människonära fastighetsägande stärker områdenas attraktivitet och bidrar till ökad efterfrågan från hyresgäster, besökare och boende. Genom att utveckla levande stadsmiljöer skapar vi konkurrenskraftiga lägen som stärker kundnöjdhet, uthyrningsgrad och fastighetsvärden.

Genom blandade stadsmiljöer med arbetsplatser, bostäder, service och kultur – kompletterat med genomtänkt belysning och offentlig gestaltning – skapar vi platser med aktivitet över dygnet. Kulturinslag och samarbeten med etablerade aktörer bidrar till identitet och differentiering, vilket stärker områdenas attraktionskraft och långsiktiga avkastningspotential.

Hälsosamma stadsdelar som värdedrivare

Satsningar på gång- och cykelinfrastruktur, grönska, mötesplatser samt tränings- och serviceverksamheter bidrar till hög vistelskvalitet och stärker områdenas attraktivitet. Hälsosamma stadsmiljöer är en viktig faktor för att attrahera och behålla hyresgäster.

Urban Services – effektiv logistik som stärker stadsdelen

Urban Services är ett samarbete mellan Fabege och Ragn-Sells som samordnar leveranser, retur- och avfallshantering i utvalda stadsdelar. Genom gemensamma logistikflöden och elfordon minskar antalet transporter, förbättrar stadsmiljön och skapar effektivare service för hyresgäster – vilket stärker områdets attraktivitet och långsiktiga värde.



Trygghet

Fabeges drift- och bevakningscentral är bemannad dygnet runt, varje dag, året om. Genom driftcentralen hanterar vi inkommande larm- och serviceanmälningar och kan därmed agera snabbt, samordnat och förebyggande – och bidra till trygga, välfungerande miljöer i nära dialog med våra hyresgäster.

BID Flemingsberg – ett kunskaps- och näringslivskluster

I Flemingsberg är utvecklingen av ett kunskaps- och näringslivskluster, i samverkan inom BID Flemingsberg, central för områdets långsiktiga utveckling. Genom lokal samverkan och riktade sociala insatser stärker vi arbetsmarknaden, tryggheten och platsens utvecklingspotential – faktorer som bidrar till stabila kassaflöden och långsiktigt fastighetsvärde.



Våra projekt

Nybyggnation och kundanpassning

Fabege är en av Stockholms största kontors-utvecklare. Vår omfattande byggrättssportfölj, cirka 550 000 kvm kommersiella byggrätter och 500 000 kvm bostadsbyggrätter, ger långsiktiga utvecklingsmöjligheter i våra kärnområden. Nya projekt startas inte på spekulation; vi söker normalt en uthyrningsgrad på cirka 50 procent innan byggstart.

Områden med platser för nybyggnation i närtid finns framför allt i Arenastaden och Solna Business Park. På några års sikt kommer det även finnas stora möjligheter i Flemingsberg.

Kundanpassningar är en central del av vårt erbjudande. Genom att kunna anpassa lokaler efter skiftande behov skapar vi trygghet för kunderna och goda förutsättningar för återhyrning. Ett exempel är det pågående fasadprojektet på den K-märkta fastigheten Wenner-Gren Center (Ormträsket 10), där vi har flyttat kunder inom beståndet och redan tecknat flera nya avtal inför återinvigningen 2027.

Fokus på hållbarhet

Vid om- och nybyggnation arbetar vi aktivt för att minska klimatpåverkan genom energieffektiva lösningar, återbruk och noggrann

materialoptimering. I större projekt agerar vi byggherre och upphandlar entreprenörer med höga krav på kvalitet, kompetens och efterlevnad av vår uppförandekod.

Transaktion

Att förvärva och avyttra fastigheter är en naturlig del av vår affärsmodell. Vi arbetar löpande med att utvärdera hur vi kan optimera vårt fastighetsbestånd och ta vara på möjligheter som uppstår. Det är ytterligare ett redskap för att skapa långsiktig tillväxt i portföljen. Under 2025 avyttrade vi fastigheter och byggrätter för över 1,1 Mdkr.

Exempel på viktiga projekt under 2025

Projekt	Plats	Typ	Status 2025	Kommentar
Wenner-Gren Center (Ormträsket 10)	Sveaplan / Innerstaden	Ombyggnad	Påbörjat	Fasadbyte och modernisering. Återinflyttning 2027.
Farao 15-17, Kairo 1	Arenastaden	Nyproduktion	Förberedande arbete	Demontering av befintliga fastigheter. Potential för 77 000 kvm kontor.
Nöten 4	Solna Strand	Ombyggnad	Avslutat	Fullt uthyrd till Saab på 66 000 kvm.
Ackordet 1	Haga Norra	Nyproduktion kontor	Avslutat	Ca 6 500 kvm kontorsyta kvar att hyra ut av totalt cirka 27 000 kvm.

2025 färdigställde vi flera stora projekt på totalt över 100 000 kvm.

Wenner-Gren Center, Ormträsket 10

Stadsdelsutveckling

Vårt mål är att skapa attraktiva, väl-fungerande och hållbara miljöer för både före-tag och människor. Vi är en långsiktig ägare och vi vill vara med tidigt i stadsutvecklings-processerna för att kunna påverka. Som en stor mark- och fastighetsägare har vi en formell roll i planeringen, och med vår starka lokala närvaro och de goda relationer vi byggt upp i de stadsdelar där vi verkar är vi också en naturlig partner för kommunerna. Vi bidrar med kunskap om markanvändning, bebyggelsestruktur och hur områden utvecklas och fungerar i praktiken över tid.

Tillsammans med kommunerna tar vi fram detaljplaner som möjliggör framtida projekt. Arbetet sker i dialog och omfattar analyser, utredningar och samordning med flera aktörer. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som styr hur mark får användas och hur bebyggelsen ska utformas. När planen vunnit laga kraft kan bygglov och byggstarter genomföras.

Stadsutveckling är ett långsiktigt arbete och det kan ta 3–4 år att gå från planbesked till byggstart men i vissa fall ännu längre.

Planprocessen i kommunerna

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen ska se ut inom planområdet. Vi jobbar aktivt tillsammans med kommunerna med att få fram detaljplaner, ett arbete som tar cirka fyra år i snitt.

1. Planbesked

Kommunen tar ställning till om ett planarbete ska påbörjas.

2. Framtagande av planförslag

Kommunen och fastighetsägaren tar fram ett förslag. Eventuellt föregås detta av ett program-skede om området kräver mer övergripande analys.

3. Samråd för detaljplan

Planförslaget skickas ut till berörda parter. Synpunkter sam-las in i en samrådsredogörelse och berörd nämnd i kommunen godkänner detaljplan.

4. Granskning & antagande, eventuell överklagan

Det reviderade förslaget granskas av alla berörda parter som får lämna synpunkter under en fast period. Efter eventuella justeringar antas planen av kommunen. Planen kan överklagas till Mark- och miljödomstolen.

5. Laga kraft & byggstart

När förslaget vinner laga kraft kan bygglov sökas och byggnation startas.



Med över femton år i Fabege har CFO Åsa Bergström följt bolaget genom både expansiva och mer utmanande marknadsperioder. Hon beskriver Fabege som ett bolag som karaktäriseras av stark stabilitet, entreprenörskap och långsiktiga relationer samt ett hållbarhetsarbete som alltid drivits av affärsnytta. Vi möter Åsa för att diskutera Fabege och året som gått samt hur bolaget fortsätter att stärka sin position inför 2026.

Intervju med Fabeges CFO



Åsa Bergström, CFO

2025 har fortsatt att präglas av en utmanande hyresmarknad med höga vakansgrader och långa beslutsprocesser. Vilka prioriteringar har varit viktigast för att säkra Fabeges långsiktiga och hållbara tillväxt?

Precis som förra året är vårt fokus att stärka uthyrningen, säkerställa att vi gör allt vi kan för att behålla befintliga hyresgäster och ta vara på alla möjligheter att hyra ut både vakanser och nya projekt. Vi ska fortsätta att arbeta nära både våra befintliga och potentiella kunder och kommunerna.

Under hösten upplevde vi en ökad aktivitet på hyresmarknaden och vi redovisade positiv nettouthyrning, vilket ger en mer positiv förväntan inför 2026. På kostnadssidan har vi fortsatt att arbeta med att effektivisera inköp och upphandlingar, att minska energiförbrukningen med mera.

Hur ser du att synen på fastighetsmarknaden förflyttats under 2025?

Jag skulle säga att synen på sektorn är mer nyanserad idag. Finansieringsoron som fanns 2023 och delar av 2024 har försvunnit, och under 2025 har kapitalmarknaden varit mycket stark samtidigt som bankerna fortsatt visa stort förtroende för oss. I stället ligger oron nu på konjunkturen och hyresmarknaden, där höga vakanser och långa beslutsprocesser påverkar hela branschen. Att finansieringslösningarna fungerar väl – med goda möjligheter att emitera, refinansiera och låna – har samtidigt stabiliserat förtroendet för sektorn.

Med ett starkare finansieringsläge, hur påverkas Fabeges handlingsutrymme i projektportföljen och den löpande verksamheten?

Det ger oss naturligtvis bättre handlingsfrihet, finansieringen är inget hinder för fortsatt utveckling av våra projektmöjligheter. Bygpriserna har stabiliserats och i vissa delar sjunkit, vilket gör kalkylerna mer förutsägbara än de senaste åren. Vi har många fina möjligheter att utveckla nya moderna fastigheter i attraktiva lägen. I dagsläget är vi dock försiktiga med att starta nybyggnationer på spekulation. En förutsättning är att vi har tecknade avtal på hela eller större del av nya projekt. Men med kund och avtal är vi redo att sätta i gång nästa projekt.

Uthyrningen och närheten till våra kunder är fortsatt vårt främsta fokus för att stärka hyresintäkterna. I vakanserna finns idag en stor potential både när det gäller tillväxt och värdeskapande. En rund och bra målsättning är 95 procents uthyrningsgrad. Och när vi dit så har vi skapat stora värden på vägen.

Hur säkerställer ni långsiktig finansiering och hur ser du på fördelningen mellan olika finansierare?

Finansieringsläget har som sagt varit betydligt starkare under det senaste året. Kapitalmarknaden erbjuder mycket bra villkor och våra banker visar fortsatt stort förtroende för oss. Bankfinansiering är fortsatt basen och våra nära relationer med de nordiska bankerna är en stor styrka. Det är viktigt för oss att vi ses som en viktig kund för bankerna. Våra långa och stabila relationer med de nordiska bankerna har många gånger genom åren visat sig

Intervju med Fabeges CFO forts.

vara värdefulla. Det skapar trygghet och förutsägbarhet. Men det är också viktigt att ha tillgång till fler finansieringskällor och kapitalmarknaden är ett utmärkt komplement som ger hög flexibilitet och i alla fall just idag mycket konkurrenskraftiga villkor vilket gör att vi kan lägga en större del av tillväxten där nu när det är fördelaktigt. Balansen mellan bank och kapitalmarknad är fortsatt central, och ett intervall kring 40–60 procent åt något håll är en stabil och långsiktig nivå för oss.

Hur ser kommande refinansieringsbehov ut och hur väntas snitträntan utvecklas i dagens marknadsläge?

Vår finansieringsstrategi bygger på en diversifierad låneportfölj med en väl spridd förfallostruktur och tillgång till outnyttjade bankfaciliteter vilket gör refinansieringsbehoven hanterbara de kommande åren. Vår genomsnittliga räntekostnad som per årsskiftet låg på 2,82 procent förväntas utvecklas relativt sidledes under det kommande året. Riksbankens räntesänkningar och lägre marginaler vid refinansieringar påverkar positivt, medan äldre räntebindningar som löper ut verkar åt motsatt håll.

Kontorsmarknaden i Stockholm är fortfarande utmanande med höga vakanser. Hur har Fabege påverkats under 2025 och vilka marknadssignaler ser ni nu?

Kontorsmarknaden har fortsatt varit tuff och vi har, liksom övriga Stockholm, påverkats av höga vakanser och långa beslutsprocesser. Vakansen i vår förvaltningsportfölj ligger runt 14 procent. Alldeles för högt. Men även

om processerna fortsatt är långa ser vi nu tydligare tecken på att marknaden är på väg att stabiliseras inför 2026. Under hösten såg vi fler visningar, vi har fler pågående dialoger och vi redovisade positiv nettouthyrning i både tredje och fjärde kvartalet. Min bild är att många företag nu har genomfört nödvändiga ytreduceringar och att medarbetarna är tillbaka på kontoret, vilket stärker efterfrågan på attraktiva lägen framåt. Och där är vi väl rustade att ta vara på alla möjligheter med våra moderna och flexibla kontor i attraktiva områden med bra service.

Hur ser er investeringsstrategi ut i år – ligger planerna fast eller avvaktar ni?

Under året har vi färdigställt flera av de större projekten. Alfa Lavals nya kontor och laboratorium i Flemingsberg stod klart för inflyttning i våras. De två projekten avseende Ackordet i Haga Norra och Påsen i Hammarby Sjöstad har färdigställts och kunderna är inflyttade eller på väg in. En milstolpe var också när Saab tillträdde sina lokaler i Nöten i Solna strand i november.

Pågående projekt nu avser fasadbytet och utvecklingen av Wenner-Gren Center och förberedelserna med markarbeten och infrastruktur inför nästa utvecklingsfas i Arenastaden. Även Birgers Bostads projekt i Haga Norra är delvis färdigställt med de första etapperna. Arbetet med att avsluta hela projektet som omfattar 288 lägenheter kommer att pågå under större delen av 2026. Det betyder att vi står redo att starta nästa bostadsutvecklingsprojekt i Haga Norra.

Vad tror du krävs för att transaktionsmarknaden i Stockholm ska ta ytterligare fart under 2026 och framåt?

Jag tycker att förutsättningarna har förbättrats under 2025. Kapitalmarknaden är stark, det finns god tillgång till kapital till lägre kostnad än tidigare vilket har skapat ökad stabilitet. För att transaktionsmarknaden ska ta ytterligare fart krävs framför allt ökad trygghet kring konjunkturen och hyresmarknaden. Det är fortfarande där osäkerheten ligger. Med fler tecken på en mer positiv hyres- och fastighetsmarknad skapas trygghet och förutsättningar för nya investeringsbeslut och därmed fler affärer.

Transaktionsaktiviteten på marknaden har ökat under året, men volymerna är fortfarande låga. Ser ni någon risk för ytterligare nedskrivningar av fastighetsvärden i det här läget?

Jag hoppas att perioden med sjunkande fastighetsvärde nu är över. Sedan toppen 2022 har vi skrivit ned fastighetsvärdet med cirka 15 procent.

Vi använder externa värderingar i stor utsträckning, cirka 40–50 procent av portföljen värderas externt varje kvartal. Det ger öppenhet och en kontinuerlig avstämning mot marknaden och skapar förtroende för att vår portfölj speglar dagens aktuella marknadsvärderingar.

Ni lyfter ofta att affärsmässigheten driver hållbarheten. Hur ser ni på Fabeges hållbarhetsposition och varför är den så viktig för kunder och investerare?

För oss är hållbarhet inget sidospår – det är en del av affären. När vi säger att affärsmässigheten driver hållbarheten menar vi att de investeringar vi gör i energieffektivitet, materialval, klimatprestanda och smart drift också är de investeringar som skapar långsiktigt värde. Det gör att våra fastigheter står sig bättre i konkurrensen, behåller värdet över tid och blir mer kostnadseffektiva att använda.

För kunderna betyder det att de får lokaler som både är moderna, klimatsmarta och har lägre driftskostnader. Det är en väldigt tydlig efterfrågan i dag – många arbetar med sina egna hållbarhetsmål och vill sitta i byggnader som hjälper dem att nå dem. Samtidigt är det viktigt för deras varumärke att kunna visa att de sitter i energieffektiva och resurseffektiva lokaler.

För investerarna handlar det om förtroende. Vår tydliga hållbarhetsprofil, kombinerat med extern granskning och mätbara resultat, gör det lättare att bedöma vår risknivå och framtida värdeutveckling.

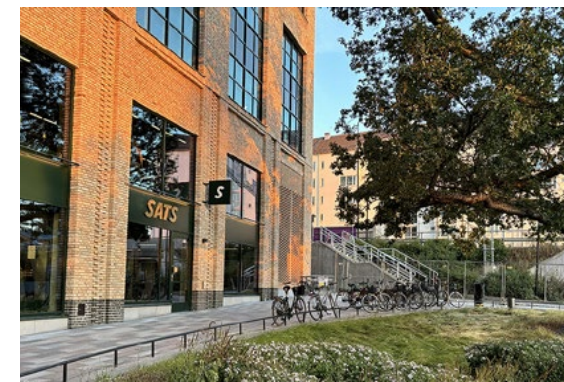
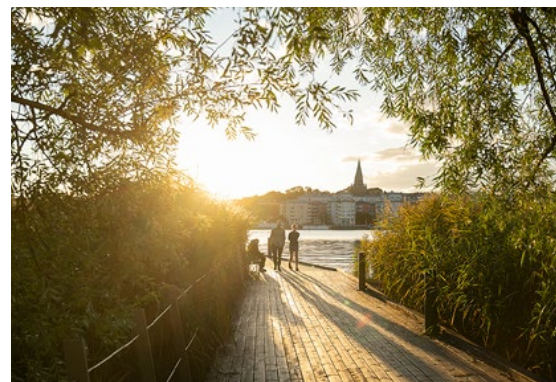
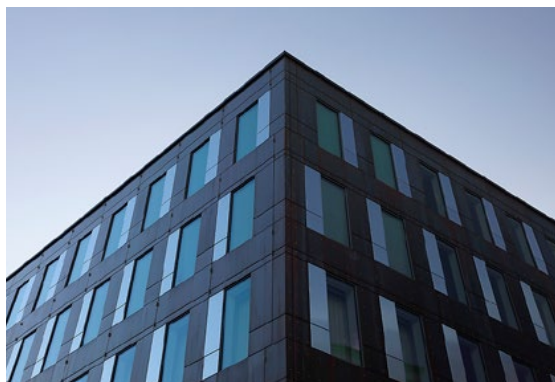
Sammantaget är hållbarhetspositionen viktig för att den stärker hela Fabeges affär. Den gör oss mer attraktiva för kunder, mer transparenta för investerare och mer robusta genom konjunkturcyklerna. Det är därför hållbarhet och affärsmässighet går så starkt hand i hand hos oss.

Din syn på Fabeges position inför 2026? Vilka drivkrafter ser du som mest avgörande för nästa år?

Jag ser att vi går stärkta in i 2026; finansieringen ser bättre ut och med en stark kapitalmarknad, lägre marknadsräntor och stabila bankrelationer skapar det sammantaget en trygg och förutsägbart situation. Uthyrningen går åt rätt håll, med fler visningar, fler dialoger och positiv nettouthyrning i både tredje och fjärde kvartalet, även om vakanserna fortfarande är höga. Hållbarhet är fortsatt en av våra styrkor genom energieffektiva och certifierade fastigheter samt systematiskt återbruksarbete, vilket har ökat attraktiviteten i våra fastigheter. Inför 2026 ser jag att de viktigaste drivkrafterna för 2026 blir konjunkturen, företagets investeringsvilja och hyresmarknadens utveckling. Vi är väl positionerade att skapa tillväxt med våra stadsdelar, vår närvaro och vårt erbjudande.

Investera i Faberge

Vi är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Stockholm – Sveriges största tillväxtregion.



Vi tror på Stockholm och kommersiella fastigheter

- Vår verksamhet är geografiskt koncentrerad till Stockholmsområdet.
- Vi äger kommersiella fastigheter i attraktiva lägen med bra kommunikationer.
- Vi är stadsutvecklare vilket innebär utveckling av bostäder och livet mellan husen.

Tillväxt ska ske stabilt och över tid

- Vi har lång historik av framgångsrik förvaltning och utveckling av fastigheter. Över tid har vi vuxit till att bli ett av Sveriges största fastighetsbolag.
- Vi har vuxit genom en kombination av försiktighet i besvärliga tider och offensiva satsningar i bättre tider.
- Både våra befintliga fastigheter och omfattande byggrättsportfölj har en potential att skapa stora värden – när tiden är den rätta.

Aktieägarvärde skapas genom affärsmannaskap och kundfokus

- Genom effektiv förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter och byggrätter skapar vi långsiktig hållbar tillväxt i förvaltningsresultat, kundnöjdhet och utdelningskapacitet.

Hållbarhet är ledstjärnan i allt vi gör

- Vi värdesätter hållbart företagande såväl ekonomiskt som ekologiskt. I vårt arbete med social hållbarhet sätts människan i centrum både i och mellan husen.
- Samtliga förvaltningsfastigheter och projekt är hållbarhetscertifierade.
- Vår låneportfölj är klassad som grön och vår aktie har erhållit den gröna märkningen, Nasdaq Green Equity Designation.

Aktien

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och ingår i Large Cap-segmentet. Den 31 december 2025 hade Fabege totalt 42 376 kända aktieägare varav 56 procent svenskt ägande. De tolv största ägarna kontrollerar 60,4 procent av kapitalet i bolaget.

Utdelningspolicy

Vi ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinst som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

Utdelning 2025

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 2,20 kronor per aktie att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,55 kronor per aktie.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2025 gav styrelsen mandat 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 utestående aktier. Under året genomfördes inga återköp. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december till 16 206 048. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier. Snittkursen på egna innehavet är 120,23 kronor per aktie.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid slutet av året till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier. Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kronor per aktie.

Fabège – en grön aktie

För att uppfylla Nasdaqs kriterier för den gröna märkningen, Green Equity Designation, ska minst 50 procent av omsättningen (OpEx) och 50 procent av investeringarna (CapEx) anses vara grön och mindre än 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle. Vid ansökan görs en kvalitativ bedömning av företagets efterlevnad i enlighet med Nasdaq Green Equity Principles.

Fabège har granskats av S&P Global Ratings under 2025. Resultatet visar att 86 procent av omsättning och, 85 procent investeringarna på Fabège klassificeras som gröna samt att vi inte har någon omsättning från fossila bränslen.



Största ägare

Största ägare ¹⁾ , 2025-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet och röster%
Norwegian Property ASA	71 973 181	22,9
Backahill AB	52 608 718	16,7
Vanguard	8 724 756	2,7
Folksam	7 975 174	2,5
Nordea Funds	7 428 870	2,4
Swedbank Robur Fonder	7 414 205	2,4
BlackRock	7 190 957	2,3
E.N.A. City Aktiebolag	6 944 270	2,2
Alcur Fonder	6 770 952	2,2
Länsförsäkringar Fonder	4 573 169	1,5
Norges Bank Investment Management	4 449 222	1,4
Handelsbanken Fonder	3 824 540	1,2
Totalt tolv största aktieägare	189 878 014	60,5
Totalt antal utestående aktier	314 577 096	95,1
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,9
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100

Aktiehistorik

År		Antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2018	Split 2:1	165 391 572	330 783 144	5 097 368 249	15,41
2011–2017		–	165 391 572	5 097 368 249	30,82
2010	Indragning av återköpta aktier	-3 929 400	165 391 572	5 097 368 249	30,82
2009	Konvertering av förlagslån	9 418	169 320 972	5 096 558 087	30,10
2008	Konvertering av förlagslån	3 306	169 311 554	5 096 274 606	30,10
	Indragning av återköpta aktier	-9 150 673	169 308 248		
2007	Split 2:1	89 223 081	178 458 921	5 086 079 249	28,50
	Konvertering av förlagslån	25 763			
	Inlösenerbjudande Klövern AB	-5 948 205			
	Indragning av återköpta aktier	-5 441 100			
2006	Konvertering av förlagslån	62 435	100 599 382	5 029 969 100	50
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 381 376			
2005	Konvertering av förlagslån	3 176	96 155 571	4 807 778 550	50

¹⁾ Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen och Nasdaq.

Femårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Resultaträkningar, Mkr					
Hyesintäkter	3 480	3 438	3 366	3 032	2 889
Bruttoresultat	2 638	2 532	2 528	2 161	2 176
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning-driftsöverskott	2 583	2 553	2 524	2 240	2 185
varav bruttoresultat bostadsutveckling	55	-21	4	-79	-9
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	1	3	0	74	56
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-1 700	-1 218	-7 831	-233	4 585
Förvaltningsresultat	1 421	1 345	1 458	1 373	1 537
Resultat före skatt	-508	-89	-7 380	2 964	6 712
Resultat efter skatt	-348	-213	-5 518	2 376	5 400
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	205	205	205	205	205
Fastigheter	78 460	78 904	78 093	86 348	83 257
Nyttjanderättstillgång	1 584	1 371	949	1 243	1 092
Övriga materiella anläggningstillgångar	32	34	30	25	22
Derivatinstrument	487	702	925	1 689	121
Finansiella anläggningstillgångar	709	728	1 319	456	832
Projekt- och exploateringsfastigheter	933	754	519	892	821
Övriga omsättningstillgångar	548	1 247	997	1 042	1 411
Kortfristiga placeringar	101	100	98	96	96
Likvida medel	30	64	85	87	131
Eget kapital	37 475	38 445	39 244	45 514	45 174
Uppskjuten skatt	8 265	8 424	8 305	10 195	9 603
Övriga avsättningar	163	175	158		
Räntebärande skulder	34 424	34 400	32 982	33 341	30 399
Leasingskuld	1 584	1 371	949	1 243	1 093
Derivatinstrument	109	159	240	0	186
Ej räntebärande skulder	1 069	1 135	1 342	1 633	1 336
Balansomslutning	83 089	84 109	83 220	92 083	87 988

	2025	2024	2023	2022	2021
Nyckeltal¹⁾					
Överskottsgrad, %	74	74	75	74	76
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,5	3,4	4,1
Soliditet, %	45	46	47	49	51
Skuldkvot, ggr	13,6	14,1	13,5	15,6	14,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,8	0,7	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	42	38	36
Avkastning på eget kapital, %	-0,9	-0,5	-13,0	5,2	12,5
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	2,82	2,98	3,13	2,31	1,62
Totalavkastning fastigheter	1,1	1,7	-6,2	2,4	8,7
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	2 061	2 376	3 101	3 325	2 626
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	960	–	3 859	–	–
Medelantal anställda	210	209	217	206	196
Data per aktie, kr¹⁾					
Resultat	-1,11	-0,68	-17,54	7,49	16,73
Eget kapital	119	122	125	145	141
Kassaflöde från löpande verksamhet	5,54	5,20	4,99	6,29	4,7
Utdelning ²⁾	2,20	2,00	1,80	2,40	4,00
Direktavkastning, %	2,7	2,4	1,7	2,7	2,6
Börskurs vid årets slut ³⁾	82,5	82,9	108,2	88,7	151,6
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädnings-effekt, miljoner	314,6	314,6	314,6	314,6	321,3
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädnings-effekt, miljoner	314,6	314,6	314,6	314,6	321,3

¹⁾ Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital och räntebärande skulder har beräknats utifrån vägda genomsnitt.
²⁾ Kontantutdelning 2025 enligt förslag att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,55 kr/aktie.
³⁾ Senast betalt.

Fabege

Hållbarhetsredovisning

2025

Fabeges hållbarhetsarbete.....	26
Hållbarhetsåret 2025.....	27
Allmän information.....	28
Om redovisningen.....	28
Styrning av hållbarhetsarbetet.....	28
Fabeges värdekedja.....	29
Intressentdialog och väsentlighetsanalys.....	30
Dubbel väsentlighetsanalys.....	32
Hållbarhetsmål och resultat.....	34
EU-taxonomin.....	35
TCFD-rapport.....	38
Miljöansvar.....	40
Klimatförändringar.....	40
Resursanvändning och cirkulär ekonomi.....	47
Socialt ansvar.....	50
Den egna arbetskraften.....	50
Arbetsstagare i värdekedjan.....	55
Bolagsstyrningsinformation.....	59
Ansvarsfullt företagande.....	59
Övrigt ansvar.....	61
Vattenresurser.....	61
Påverkade samhällen.....	62
GRI-index.....	64
Revisorns rapport.....	67

Fabeges hållbarhetsarbete



”Den sociala dimensionen är lika affärskritisk som den miljömässiga. Attraktiva och dynamiska stadsdelar skapas inte enbart av kontor, utan av människor, blandad bebyggelse, upplevelser, kultur och gemenskap.”

Mia Häggström, Hållbarhetschef

Värdeskapande hållbarhetsarbete handlar ytterst om leverans – om att varje dag omsätta miljömässiga, sociala och ekonomiska ambitioner i faktiska åtgärder och mätbara resultat för att öka fastigheters marknadsvärde och sänka driftkostnader. Allt fler företag arbetar med egna klimat- och hållbarhetsmål och söker lokaler som hjälper dem att nå dessa. Genom att erbjuda energieffektiva fastigheter, miljöcertifierade byggnader och lösningar för minskad klimatpåverkan skapar vi ett mervärde för våra kunder och stärker vår konkurrenskraft.

Efterfrågan på moderna lokaler med låga driftkostnader och klimatavtryck är stark och växande. Att optimera energianvändningen är därför ständigt i fokus för att minska kostnader och klimatavtryck samt motverka volatila energipriser. Under 2025 nådde vi genom datadriven energieffektivisering och egen driftpersonal en energiprestanda om 65 kWh/kvm Atemp i genomsnitt.

År 2025 har också varit ett år där resurseffektivitet och bevarande tydligt gått från ambition till praktik. Det finns alltså en potential i resurseffektivitet. Med innovationskraft och genom att främja cirkulära möjligheter, kan vi skapa en ännu effektivare

ekonomi som både bevarar resurser och stärker konkurrenskraften. Återbruk av material vid renoveringar ger en aura av autenticitet och bevarar historiska värden. Projekt som Wenner-Gren Center visar hur invändigt återbruk och varsam utveckling kan stärka både klimatprestanda, platsidentitet och bidra till långsiktigt fastighetsvärde.

I Arenastaden har demonteringen av Kairo och Farao genomförts med ett cirkulärt angreppssätt, där huvuddelen av materialen tas tillvara för återbruk eller materialåtervinning. Det illustrerar hur den mest hållbara kvadratmetern ofta är den som redan finns.

Men hållbar stadsutveckling stannar inte vid våra fastigheter. Som långsiktig aktör på ett fåtal specifika platser kan vi och tar vi också ansvar för livet mellan husen. Under året har vi fortsatt att arbeta nära kommuner, kunder och andra aktörer med frågor som mobilitet, trygghet och stadsliv. Resvaneundersökningarna i Arenastaden, Solna Business Park och Hammarby Sjöstad visar att förutsättningarna för en hållbar arbetspendling redan idag är mycket goda. Tillsammans med våra kunder vill vi fortsätta vidareutveckla fossilfria effektiva hälsofrämjande resvanor och attraktiva arbetsplatser.

Den sociala dimensionen är lika affärskritisk som den miljömässiga. Attraktiva och dynamiska stadsdelar skapas inte enbart av kontor, utan av människor, blandad bebyggelse, upplevelser, kultur och gemenskap. Investeringar i trygghet, lokalsamhälle och trivsel skapar stabilare hyresintäkter och nöjdare kunder. Därför fortsätter vi att investera i mötesplatser, kulturinitiativ och sociala engagemang som stärker tillhörighet, trygghet och långsiktig attraktionskraft.

För kapitalmarknaden är insyn och tillit avgörande. Vi stärker förtroendet genom att kombinera en tydlig hållbarhetsstrategi med oberoende granskning och konkreta resultat. Vår rapportering följer EU-taxonomin och har i år förstärkts med en struktur inspirerad av ESRS, vilket ger ökad jämförbarhet och insyn i vårt arbete med hållbarhet.

Med uppdaterade SBTi-mål (Science Based Targets initiative), fortsatt fokus på återbruk och bevarande samt en stark finansiell plattform genom grön finansiering står vi väl rustade för nästa steg i omställningen.

Mia Häggström, Hållbarhetschef

Hållbarhetsåret 2025



GRESB – bekräftat hållbarhetsledarskap

Fabège behåller sin ledande position i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) med högsta betyg och fem stjärnor. Fabège placeras på en absolut toppnivå som nummer 1 inom kontor, noterade bolag och i Performance Score nummer 2 inom kategorin noterade bolag i Europa.



Resvaneundersökningar – hållbar mobilitet i fokus

Fabège har tillsammans med CERO genomfört Resvaneundersökningen för fjärde gången i Arenastaden och för första gången i Solna Business Park och Hammarby Sjöstad. Resultaten visar hög andel kollektivtrafikresor, snabb elektrifiering av bilflottan och hög andel cykelresor.



Alfa Laval

Den 25 och 26 november firade vi invigningen av Alfa Lavals högteknologiska innovationscenter i Flemingsberg. Visionen var tydlig; en plats för att stödja tillväxt, driva innovation och möta framtida affärsbehov och samtidigt en modern, hållbar och attraktiv arbetsplats.



Datadriven energieffektivisering och optimerat inneklimat

Fabège har de senaste åren varit branschledande inom energieffektivisering och inneklimat. 2025 landade energianvändningen på låga 65 kWh per kvadratmeter.

Vi är ledande inom hållbarhetsarbetet i vår bransch. Den starka positionen är avgörande eftersom den skapar värde för hela Fabeges verksamhet. Den gör oss mer attraktiva för våra kunder, ökar vår öppenhet gentemot investerare och ger oss större motståndskraft när konjunkturen svänger.

Vår ambitiösa resa

- Branschens lägsta energianvändning under många år
- 96 % minskad klimatpåverkan sedan 2002¹⁾
- Anslutna till UN Global Compact sedan 2011
- Gröna hyresavtal lanserades 2011
- Alla nybyggnadsprojekt certifieras sedan 2013
- Alla servicebilar är eldrivna sedan 2017
- Hela förvaltningsbeståndet certifierades 2019
- Första svenska fastighetsbolag med 100 % grön finansiering 2019
- Science Based Targets initiative (SBTi) sedan 2020
- Först i Norden med taxonomianpassat lån 2021
- Grön aktie på Nasdaq sedan 2023
- Högsta betyg (5 stjärnor) i GRESB de senaste åren

Vad vi uppnått 2025

- 65 kWh/kvm²⁾, fortsatt branschledande energiprestanda
- 10 % egenproducerad energi från solceller
- 100 % certifierat förvaltningsbestånd
- 100 % certifierad nyproduktion
- 93 % förnybar energi (100 % förnybar el)
- 9 % cirkularitetsindex³⁾
- 99 % grön finansiering
- 94 % granskade ramavtalade leverantörer
- 93 % gröna hyresavtal

UN Global Compact

Fabège stödjer UN Global Compact sedan 2011.



¹⁾ Minskat koldioxidutsläpp (scope 1 & 2) från cirka 40 000 till 1 703 ton CO₂e år 2002 till 2025.

²⁾ Kvm Atemp. Atemp är summan av invändig area för respektive vånings-, vinds- och källarplan som värms till mer än 10°C.

³⁾ Andel återbrukat byggmaterial av total mängd tillfört byggmaterial i 37 projekt som klimatberäknats.

Allmän information



Den lagstadgade hållbarhetsredovisningen

Den lagstadgade hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL 6:10. Beskrivningen av lagkravens uppfyllelse återfinns på sidan 28 och 69, med tre undantag:

- Bolagets affärsmodell redovisas på sidorna 69–70.
- Riskhantering återfinns på sidorna 76–85.
- Bolagsstyrning redovisas på sidorna 86–97.

Om redovisningen

Denna hållbarhetsredovisning följer riktlinjerna från Global Reporting Initiative (GRI) och är upprättad i enlighet med GRI Standards 2021. Utöver de obligatoriska upplysningarna redovisas information kopplad till Fabeges väsentliga hållbarhetsfrågor, vilka beskrivs i avsnitten om intressentdialog och dubbel väsentlighetsanalys på sidorna 30–33.

Hållbarhetsredovisningen sammanställs årligen och ingår i Fabeges årsredovisning för verksamhetsåret 2025. Föregående hållbarhetsredovisning publicerades i mars 2025. Måluppföljning och rapportering av centrala nyckeltal sker kvartalsvis för att säkerställa transparens och kontinuitet i uppföljningen av hållbarhetsarbetet.

Redovisningen är översiktligt granskad av KPMG. Deras uttalande framgår av bestyrkanderapporten på sidan 67.

Redovisningen omfattar hela Fabege-koncernen. Intressebolag ingår inte i rapportens gränser, då tillgången till relevanta data är begränsad. Påverkansmöjligheter i intressebolag utövas genom styrelserepresentation.

Fabeges GRI-index på sidorna 64–66 innehåller hänvisningar till samtliga obligatoriska upplysningar enligt GRI Standards 2021, samt upplysningar kopplade till Fabeges väsentliga hållbarhetsfrågor och styrning av dessa.

Företaget följer försiktighetsprincipen och genomför kostnadseffektiva åtgärder när

risker för allvarlig eller irreversibel miljöpåverkan identifieras, även om vetenskaplig bevisning inte är fullständig.

Utöver GRI rapporterar Fabege även hållbarhetsnyckeltal i enlighet med EPRA:s (European Public Real Estate Association) sBPR (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting), tredje versionen från september 2017. Dessa omfattar energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, miljöcertifierade byggnader samt bolagsstyrning och sociala aspekter.

Vårt hållbarhetsarbete tar också utgångspunkt i Agenda 2030 och FN:s globala mål, vilka ger en gemensam ram för våra prioriteringar. Sedan 2011 är Fabege anslutet till FN:s Global Compact och bedriver sitt arbete i linje med dess principer. Sedan 2020 har vi dessutom klimatmål som godkänts av Science Based Targets initiative (SBTi), i enlighet med ambitionerna i Parisavtalet.

Rapporteringen följer EU:s taxonomiförordning och Fabeges beräkningar av klimatutsläpp baseras på Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet).

Hållbarhetsredovisningen utgör en del av Fabeges årsredovisning och godkänns av styrelsen. Styrelsen informeras och kan påverka verksamhetens hållbarhetsstrategi och övergripande mål genom årliga genomgångar och uppföljning.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i organisationen och har en tydlig ansvarsfördelning för arbetet med de olika fokusområdena. Vår vd har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet. Vd:n ansvarar för uppföljning av hållbarhetsarbetet på ledningsgruppsnivå. Policyer och riktlinjer beslutas av koncernledningen vilka uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via vårt intranät.

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 i organisationen leds av hållbarhetschefen som sedan 1 januari 2024 ingår i koncernledningen. Hållbarhetschefen driver arbetet genom avdelningen Hållbar utveckling. Ansvaret för genomförandet ligger på linjeorganisationen. Hållbarhetschefen ansvarar även för det strategiska arbetet med stadsdelarnas hållbarhetsprogram där affärsutveckling och fastighetsutvecklarna har det operativa ansvaret.

I Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 86–97 beskrivs hur Fabege hanterar formella ansvar, processer och kontrollsystem som regleras av lag, kod och bolagsordning, inklusive styrelsens och bolagsorganens övergripande ansvar för hållbarhetsfrågor.

Fabeges värdekedja

Uppströms

Uppströms i Fabeges värdekedja ingår flera steg – från utvinning av råvaror till byggnation och förvärv av fastigheter. Här samarbetar vi med dryga 1 600 leverantörer och entreprenörer samt deras underleverantörer.



- Mark
- Råvaruuttag och material
 - Råvaruutvinning
 - Materialtillverkning
- Transporter
- Byggnation
 - Byggbavtal
- Energi
 - Elektricitet
 - Värme
 - Kyla
 - Vatten
- Leverantörer
 - Underentreprenörer
 - Entreprenörer
 - Övriga
- Köp av fastigheter
- Finansiering

Fabege

Fabege äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter, framförallt i Stockholm, samt driver projekt inom nyproduktion, ombyggnation och hyresgästanpassningar. Bolaget har omkring 230 medarbetare.



- Projekt
 - Nybyggnation
 - Renovering
 - Hyresgästanpassning
- Förvaltning
 - Uthyrning
 - Drift och underhåll
 - Energiproduktion
- Fastighetsutveckling
- Branschsamverkan, forskning och utveckling
- Egna kontor
- Fabeges medarbetare

Nedströms

Nedströms i värdekedjan finns våra hyresgäster och deras anställda. De flesta av våra fastigheter är kontorsbyggnader, och vi är engagerade i de stadsdelar där vi är verksamma. Nedströms omfattar även försäljning och avveckling av fastigheter.



- Hyresgäster
 - Medarbetare
 - Avfall och utsläpp
- Försäljning av fastigheter
- Avveckling
 - Avfall och utsläpp
- Omgivande samhällen

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Fabeges intressenter har sedan tidigare definierats som kunder, medarbetare, ägare och analytiker, kreditgivare, leverantörer samt samhällen/kommuner.

Att kartlägga och förstå intressenternas förväntningar samt hur de påverkas av Fabeges verksamhet är en förutsättning för att skapa hållbara värden. Fabege för löpande dialoger med intressenterna genom bland annat möten, intervjuer och enkäter. Utöver detta har fördjupade intressentdialoger gjorts med några års mellanrum.

Fabege genomför regelbundna väsentlighets- och intressentanalyser för att säkerställa att hållbarhetsarbetet är relevant och fokuserat på de områden där bolagets inverkan är störst. Syftet är att identifiera frågor som är avgörande för vår långsiktiga affär, miljö och människor, inklusive mänskliga rättigheter. Analysen utgör grunden för vår hållbarhetsstrategi, våra mål och vår rapportering, och kopplas även till affärsmodellen.

På sidan 31 finns en kortfattad sammanfattning av intressenternas förväntningar inom hållbarhet.

Exempel på branschinitiativ och samarbeten

Engagemang i organisationer.
Vi har styrelse- eller kommittéuppdrag i följande organisationer:



Arena Huddinge
Forum för kunskapsutbyte och dialog mellan Huddinge kommun och näringslivet.



Byggherrarna Sverige
Branschorganisation för långsiktiga byggherrar inom offentlig och privat verksamhet.



BELOK Beställargruppen Lokaler
Energimyndighetens nätverk för energieffektiva lokaler.



Fastighetsägarna i Stockholm
samt i lokalföreningarna i City-Kungsholmen, Hagastaden och Norrmalm.



Samverkan i Huddinge
Forum för trygghetsskapande åtgärder lokalt.



Sweden Green Building Council
Medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande.



BREEAM
Brittiskt certifieringssystem för byggnaders miljöprestanda och hållbarhet.



Klimatarena Stockholm
Initiativ av Region Stockholm och Länsstyrelsen för att påskynda klimatomställningen.



Våra intressenter och deras förväntningar

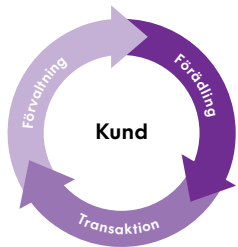
Område	Förväntningar	Dialogform
Kunder	- Attraktiva lokaler i bra lägen med god arbetsmiljö och service som stärker deras anställda, verksamhet och affär. - Långsiktig affärsrelation med högt förtroende och ömsesidig lojalitet. - Energieffektiva byggnader. - Beredskapsplan och krisberedskap. - Taxonomilinjerade, miljöcertifierade byggnader. - Samarbeten med syfte att minimera negativ miljöpåverkan. - Trivsamma, trygga och säkra fastigheter och närområden.	- Hållbarhetsnätverk tillsammans med företag i Arenastaden. - Resvaneundersökning bland hyresgäster med arbetsplats i Arenastaden, Hammarby Sjöstad och Solna Business Park. - Löpande kunddialog. - Kundnöjdhetsundersökningar. - Nyhetsbrev. - Samverkan gröna hyresavtal. - Frukostmöten om hållbara medarbetare och arbetsplatser. - Serviceanmälan och sanningens ögonblick.
Medarbetare	- Långsiktig och stabil arbetsgivare med goda anställningsvillkor. - God och säker arbetsmiljö. - Ansvarsfullt och etiskt företagande. - Aktivt bidra i lokalsamhället och verka för en hållbar utveckling. - Resurseffektiv och cirkulär materialanvändning och materialval. - Verka för ett hållbart resande.	- Medarbetarsamtal. - Utvecklingssamtal. - Medarbetarundersökningar. - Café Fabege (mötesforum). - Konferenser. - Avdelningsspecifika hållbarhetsutbildningar.
Ägare och analytiker	- Långsiktig värdetillväxt och god avkastning med hänsyn till människa, etik och miljö. - Verka för jämlikhet i hela värdekedjan. - Klimatanpassade och kostnadseffektiva byggnader. - Transparent redovisning.	- Årsredovisning. - Kvartalsrapporter. - Kapitalmarknadsdagar. - Roadshows och enskilda möten. - Redovisning för revisionsutskott och styrelse.
Kreditgivare	- Långsiktigt, stabilt och ansvarsfullt ekonomiskt förvaltarskap. - Hög kundnöjdhet och långsiktiga kundrelationer. - Energieffektiva byggnader. - Klimatanpassade och kostnadseffektiva byggnader. - Taxonomilinjerade, miljöcertifierade byggnader.	- Samarbeten med kreditgivare och obligationsinvestorer kring hållbarhetsrapportering. - Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb. - Möten, fastighetsvisningar och seminarier. - Kapitalmarknadsdagar.
Leverantörer	- Långsiktiga partnerskap och löpande dialog. - Högt ställda krav på arbetsmiljö och arbetsvillkor. - Enbart de som lever upp till kraven får vara leverantörer. - Stöd och utbildning inom hållbarhetsområdet.	- Central upphandling/ramavtal med krav att leverantörerna följer vår uppförandekod för leverantörer. - Systematisk samverkan för ökad hållbarhet. - Möten med ramavtalade leverantörer. - Leverantörsdag med inspirationsföreläsningar.
Samhällen/kommuner	- Energieffektiva byggnader. - Medverka till resilienta och robusta energisystem (el, vatten, värme). - Resurseffektiv och cirkulär materialanvändning och materialval. - Minska transporter och utsläpp. - Attraktiva, trygga och säkra gatumiljöer. - Aktivt bidra i lokalsamhället och verka för en hållbar utveckling. - Kunskapsdelning och samverkan med syfte att minimera negativ miljöpåverkan.	- Regelbundna möten med kommuner och myndigheter. - Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGBG, Fastighetsägarna, Byggherreforum med flera). - Samarbetsavtal med organisationer såsom Läxhjälpn. - BID Flemingsberg. - Klimatarena Stockholm. - Solnas klimat- och hållbarhetsnätverk.



Dubbel väsentlighetsanalys

Under 2023–2024 genomförde vi arbetet med att anpassa vår väsentlighetsanalys till kommande krav på dubbel väsentlighetsanalys enligt EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och rapporteringsstandarden European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Arbetet utgår från Fabeges affärsmodell, förvaltning – förädling – transaktion, och analyserar hur hållbarhetsfrågor påverkar, och påverkas av, värdeskapandet i dessa tre kärnprocesser.

Vår affärsmodell



FN:s globala mål för hållbar utveckling som är mest betydelsefulla för verksamheten

- Mål 3: God hälsa och välbefinnande
- Mål 7: Hållbar energi för alla
- Mål 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål 10: Minskad ojämlikhet
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion
- Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna



Den dubbla väsentlighetsanalysen ger en heltäckande bild av både vår inverkan på människor och miljö (inverkansväsentlighet) och hur hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter kan påverka vår finansiella ställning (finansiell väsentlighet). Analysen täcker hela verksamheten och värdekedjan, uppströms och nedströms, så långt som möjligt.

Arbetet utgick från vår tidigare väsentlighetsanalys från 2022 och etablerade ramverk som FN:s Global Compact, Agenda 2030 och följer även GRI:s syn på väsentlig inverkan. Analysen har vidareutvecklats i linje med ESRS. Processen genomfördes tillsammans med chefer, interna experter och ett fåtal externa specialister, kompletterat med insikter från våra löpande intressentdialoger, se sidan 31.

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg

1	→	2	→	3	→	4	→	5
Förberedelsefas		Intressentinsikter		Bedömning av inverkan på människor och miljö		Bedömning av finansiell inverkan		Väsentlighetskartläggning och dokumentation
Fabeg utförde en förberedelsefas där en skrivbordsanalys av alla hållbarhetsfrågor och underämnena enligt ESRS genomfördes med stöd av externa hållbarhetsspecialister. För varje fråga bedömdes inverkan på människor, miljö och bolagets finansiella ställning. Även tillfälliga och bolagsspecifika frågor inkluderades. Analysen omfattade värdekedja, affärsmodell och befintliga arbetsprocesser för att säkerställa en heltäckande bedömning.		Intressentanalysen genomfördes av experter från Fabeges verksamhetsområden genom granskning av interna processer och insikter från intressentdialoger. Inverkan, risker och möjligheter kopplades till respektive hållbarhetsfråga och kompletterades med skrivbordsgranskning och interna analyser. Arbetet resulterade i en bruttolista över Fabeges inverkan samt finansiella risker och möjligheter.		För att bedöma inverkan på människor och miljö etablerades en arbetsgrupp med medarbetare från hållbarhet, HR, ekonomi, finans, juridik, inköp, fastighetsutveckling och förvaltning med nyckelfunktioner kopplade till relevanta frågeställningar, samt en extern hållbarhetspecialist. Under en workshop kartlade gruppen Fabeges positiva och negativa, faktiska och potentiella inverkan enligt ESRS. Inverkan bedömdes utifrån skala, omfattning, återställbarhet och sannolikhet. Den sammanvägda inverkan poängen klassificerades därefter som låg, medel eller hög.		Arbetsgruppen bedömde även finansiell inverkan genom att kartlägga risker och möjligheter för varje hållbarhetsfråga. Bedömningen utgick från storlek på risk/möjlighet och dess sannolikhet. Den sammanvägda finansiella inverkan poängen klassificerades därefter som låg, medel eller hög.		Slutligen sattes tröskelvärde så att inverkan, risker och möjligheter med medelhög eller hög poäng bedömdes som väsentliga, med allvarlighetsgrad prioriterad för mänskliga rättigheter. Analysen validerade Fabeges tidigare väsentliga områden och fastställdes av koncernledning och styrelse; resultatet redovisas på sidan 33.

Vi kalibrerade även de sex tidigare prioriterade FN-målen och bolagets egna specifika hållbarhetsmål mot intressenternas förväntningar vilket resulterade i ett tillägg av mål 13 Bekämpa klimatförändringarna.

Resultat av dubbel väsentlighetsbedömning

Tabellen visar de frågor som bedömts som väsentliga i vår dubbla väsentlighetsanalys och lägger grunden för Fabege's strategiska hållbarhetsarbete.

En fråga anses väsentlig när den uppfyller våra kriterier kopplade till inverkan, finansiella risker eller möjligheter. Tabellen sammanfattar de identifierade frågorna, medan mer detaljerad information finns i avsnitten Miljöansvar, Socialt ansvar och Bolagsstyrningsinformation på sidorna 40–60. Vissa frågor bedömdes som viktiga att fortsatt följa, även om de låg under våra tröskelvärden – Vattenresurser och Påverkade samhällen. De ingår inte i tabellen, men följs upp vid framtida revideringar och beskrivs under Övrigt ansvar på sidorna 61–63.

Dubbel väsentlighetsanalys

	Område	Ämne	Inverkansväsentlighet	Finansiell väsentlighet	Inverkan/risk/möjlighet
 MILJÖ	Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	●	●	– Anpassning till en koldioxidsnål ekonomi – Förändrade vädermönster – Anpassningskostnader
		Begränsning av klimatförändringar	●	○	– Utsläpp av växthusgaser (scope 1 och 2) – Utsläpp av växthusgaser (scope 3) – Klimateffektiva fastigheter
		Energi	●	●	– Energianvändning – Högre energikostnader – Kundkrav kopplat till energiprestanda – Energieffektivisering
	Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	●	○	– Val av material – Ej cirkulär projektutveckling – Global brist på naturresurser
		Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster	●	○	– Konstruktion av byggnader – Finansiering/efterfrågan på befintliga fastigheter
		Avfall	●	○	– Generering av avfall – Hyresgästers avfallshantering
 SOCIALT	Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	●	○	– Skapar arbetstillfällen – Goda arbetsförhållanden och trygga anställningsvillkor
		Likabehandling och lika möjligheter för alla	●	○	– Jämlikhet, jämställdhet och inkludering – Kompetensutveckling
	Arbetsstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	●	○	– Arbetsmiljö, säkerhet och välbefinnande i leverantörskedjan – Hälsa och säkerhet på byggarbetsplatser
		Likabehandling och lika möjligheter för alla	●	○	– Diskriminering – Arbetsrelaterade rättigheter
		Andra arbetsrelaterade rättigheter	●	○	– Mänskliga rättigheter i värdekedjan
 STYRNING	Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	●	○	– Uppförandekod och etiskt affärsagerande – SPEAK
		Skydd för visselblåsare	●	○	– Skydd för visselblåsare
		Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner	●	○	– Leverantörsbedömningar
		Korruption och mutor	●	○	– Anti-korruption
		Skatt (Enhetsspecifik)	○	●	– Skattehantering

Hållbarhetsmål och resultat

Fabeges hållbarhetsmål

Kapitel	Målets beskrivning	2025	2024	FN:s globala mål
MILJÖANSVAR				
Klimatförändringar	100 % energi från förnybara källor (Andel förnybar energi, %)	93	90	7 FÖRNYBAR ENERGI FÖR ALLA 9 HÅLLBAR INDUSTRI INNOVATION OCH INFRASTRUKTUR 11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN 12 HÅLLBAR FÖRBRUK OCH PRODUKTION 13 BEGRÄNSA KLIMAT- FÖRÄNDRINGARNA
	Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp ¹⁾ 2025 (Specifik energianvändning, kWh/kvm Atemp)	65	70	
	2,5 kWh/kvm Atemp ¹⁾ 2030 (Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp)	1,9	1,8	
	100 % förvaltningsfastigheter (exkl. framtida förädlingsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good (Andel miljöcertifierade fastigheter (63 st), %)	100	100	
	100 % av nyproduktion ska miljöcertifieras enligt BREEAM-SE med ambitionen nivå Excellent (Andel miljöcertifierad nyproduktion, %)	100	100	
	100 % miljöklassade bilar (Andel miljöklassade servicebilar och tjänstebilar, %)	100	100	
	Klimatneutral förvaltning år 2030 (Koldioxidutsläpp absoluta utsläpp (scope 1 och 2), ton CO ₂ e)	1 703	1 835	
	Indirekta klimatutsläpp ska halveras per BTA till år 2030 jämfört med 2018 (Minskning av indirekta utsläpp (scope 3), %) ²⁾	-51	-57	
	100 % grön finansiering	99	99	
	100 % gröna hyresavtal ³⁾ av nytecknad yta	100	98	
100 % gröna hyresavtal ³⁾ av total yta	93	92		
Resursanvändning och cirkulär ekonomi	20 % cirkularitetsindex för tillfört material (Andel återbrukat material, %)	9	6	
	90 % återvinning av avfall (Material- och energiåtervinning, %)	97	96	
SOCIALT ANSVAR				
Den egna arbetskraften	GPTW Trust Index på minst 90 (Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index)	88	88	3 SKA HÅLLA OCH FÖRÄTTLIGT HÄLSA OCH VÄLFARD 9 HÅLLBAR INDUSTRI INNOVATION OCH INFRASTRUKTUR 10 ÖKAD LIKAHETER 12 HÅLLBAR FÖRBRUK OCH PRODUKTION
	Över 95 % av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare	94	93	
	Bibehålla låg sjukfrånvaro <3 % med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar	2,89	3,43	
	Jämn fördelning i ledning eftersträvas (% kvinnor)	50	50	
	Jämn fördelning bland chefer eftersträvas (% kvinnor)	38	38	
	Jämn fördelning bland medarbetare eftersträvas (% kvinnor)	40	38	
Arbetstagare i värdekedjan	100 % hållbarhetsgranskade och godkända ramavtalade leverantörer	94	96	
BOLAGSSTYRNINGSPOLITIK				
Ansvarsfullt företagande	100 % utbildning i uppförandekod ⁴⁾	100	0	9 HÅLLBAR INDUSTRI INNOVATION OCH INFRASTRUKTUR 12 HÅLLBAR FÖRBRUK OCH PRODUKTION

¹⁾ Atemp = summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C. ²⁾ Ändrat utfall för 2024 pga. felaktig yta. ³⁾ Yta ovan mark exklusive bostäder. ⁴⁾ Under 2024 utfördes ingen utbildning då uppförandekoden uppdaterades.

EU-taxonomin

Vi bedriver både byggnation (via byggentreprenörer) och förvaltning av byggnader. Vi har valt att enbart redovisa mot mål 1 Begränsning av klimatförändringar, Climate Change Mitigation (CCM), i EU-taxonomin då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet. Fabege skulle för kapitalutgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter fångas av mål 1 och Fabege redovisar därför enbart mot mål 1. I stort sett hela vår verksamhet faller inom ramen för taxonomin i mål 1 och de aktiviteter som huvuddelen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. 99 procent av bolagets marknadsvärde kan härledas till den verksamheten. Därmed väljer Fabege att redovisa hela sitt bestånd inom CCM 7.7.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

Hur stor andel av vår verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal som visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin.

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg samt den omsättning som är hänförlig till Birger Bostads avyttring av färdigställda bostäder. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 760 miljoner kronor motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2025.

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter; kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgäst Anpassning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter

2 061 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2025. Ytterligare 11 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 19 på sidan 118.

Överensstämmelse med EU-förordningen

Vi har bedömt att de aktiviteter som primärt omfattar vår verksamhet är CCM 7.7.

Vår tolkning av när en byggnad har byggts har kopplats till datum för inkommen bygglovsansökan till kommunen för samtliga av våra byggnader. Denna tolkning ligger i linje med tolkning från EU Kommissionen.

Vi kan redovisa inom aktiviteten CCM 7.2 Renovering av befintliga byggnader i speciella fall då ombyggnationen är stor och byggnaden inte redan är grön enligt CCM 7.7. Detta har inte varit aktuellt 2025.

Fabeges dotterbolag Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin. Omsättning kopplat till Birger Bostads försäljning av bostäder finns däremot med i redovisningen.

Väsentligt bidrag till Miljömål 1

Begränsning av klimatförändringar

Taxonomin kravställer att en byggnad byggd före 2020-12-31, (CCM 7.7), ska vara energiklass A eller bland topp 15 procent energieffektivaste byggnaderna i landet för att klassas som grön. Vi har bedömt att den bästa tillgängliga data rörande detta är Fastighetsägarnas framtagna gränsvärden. Fastighetsägarnas gränsvärde för kontor är primärenergital på 80 kWh/kvm Atemp. Vi har ett fåtal fastigheter som ej är kontor utan räknas som hotell eller flerbostadsfastigheter, där används Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare statistik blir tillgänglig, exempelvis från Boverket, ämnar vi att använda dessa framgent. Aktuellt primärenergital i våra byggnader, som jämförs med Fastighetsägarnas gränsvärden, är hämtade från genomförda energideklarationer.

Taxonomin kravställer att byggnader med bygglov efter 2020-12-31 ska ha en energiprestanda på 10 procent under

Boverkets byggregler (BBR), vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för energibehov 50 procent under BBR. Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram att alltid göra täthetsprovning och termografering i enlighet med taxonomin. Vi genomför LCA-beräkningar för hela livscykeln enligt Levels i våra projekt.

Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

För att vara förenligt med taxonomin krävs utöver väsentligt bidrag till ett miljömål även att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen. Fabege uppfyller DNSH-kraven för CCM 7.7.

Anpassning till klimatförändringar

Vi har genomfört klimatriskanalyser för samtliga förvaltningsfastigheter och uppfyller detta krav. Analyserna har utförts med hjälp av analys- och dataplattformen Pattern kompletterat med platsbesök för framttagande av åtgärder. Klimatrisk- och sårbarhetsanalys samt platsbesök har gjorts utifrån Fastighetsägarnas metodik för taxonomins Tillägg A.

Även för byggnader byggda efter 2020-12-31 utförs taxonomilinjerade klimatriskanalyser i samband med certifiering av nyproduktion enligt BREEAM-SE. Vi uppfyller därmed detta krav i vår nyproduktion idag.

Generellt gäller att översvämningar och ökad nederbörd har identifierats som den största framtida potentiella risken.

Vid det kvalitativa scenariobygget utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och erosion/sättningar. Dessa risker bedöms i slutändan påverka vår portfölj väldigt lite.

Vi har beslutat att genomföra ett stort antal av de åtgärder som framkommit i analyserna. Dessa åtgärder har planerats in och kommer att utföras löpande framgent.

Våra projekt 2025

Vi har ett antal stora projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är i produktionsfas eller färdigproducerade. För redovisningsåret 2025, helt eller delvis, är detta Ackordet 1, Kvinten 1, Regulatorn 4 samt Separatoren 1. Dessa projekt började sin utveckling innan taxonomikraven fanns på plats, men har ökat sin uppfyll-

nad av taxonomin sedan 2023 och uppfyller idag taxonomins krav enligt CCM 7.7.

Minimiskyddsåtgärder

Vi uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens. Sedan 2011 är vi anslutna till UN Global Compact och har därmed förbundit oss att arbeta med de tio internationella principerna. Varje år skickar vi in en rapport där vi beskriver hur arbetet med att lyfta UN Global Compacts principer i verksamheten har gått. Vår uppförandekod för medarbetarna samt motsvarande för leverantörer/entreprenörer baseras på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

Vi hållbarhetsgranskar alla ramavtalade leverantörer. På sidorna 55–58 och 84 avspeglas vår process för att identifiera, förhindra och begränsa negativ inverkan på mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan. Vår process för antikorruption redovisas på sidorna 59–60 och 83. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning. Läs mer om vårt arbete med skatt på sidorna 59–60 och 83.

Vi följer den svenska Konkurrenslagen som har till syfte att hindra marknadsmisslyckanden som karteller och monopol. Vi verkar på en öppen marknad där marknads-mässiga villkor för uthyrning samt upphandling gäller. Vi har inte straffats rättsligt kring något av dessa områden.

EU-taxonomin forts.

Andel av omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter som härrör från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin och är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år (N) (sammanfattade centrala resultatindikatorer)

Budgetår: 2025

Central resultatindikator	Totalt (mSEK)	Andel av verksamheter som omfattas av taxonomin (%)	Verksamheter som är förenliga med taxonomi-kraven (mSEK)	Andel av verksamheten som är förenlig med taxonomi-kraven (%)	Uppdelning efter miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Andel av möjliggörande verksamhet (%)	Andel av omställnings-verksamhet (%)	Icke-bedömda verksamheter som anses vara icke-väsentliga (%)	Verksamheter som är förenliga med taxonomi-kraven under föregående räkenskapsår (mSEK)	Andel av verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår (%)
					Begränsning av klimat-förändringar (%)	Anpassning till klimat-förändringar (%)	Vatten (%)	Cirkulär ekonomi (%)	Föroreningar (%)	Biologisk mångfald (%)					
Omsättning	3 760	100	2 633	70	70	0	0	0	0	0	-	-	0	2372	65
Kapitalutgifter	2 072	99	1 696	82	82	0	0	0	0	0	-	-	0	915	38
Driftsutgifter	125	100	81	64	64	0	0	0	0	0	-	-	0	87	55

Andel av omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter som härrör från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin eller är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år (N) (uppdelning efter verksamhet)

Rapporterade indikatorer: Omsättning

Budgetår: 2025

Ekonomiska verksamheter	Kod	Centrala resultat-indikatorer som omfattas av taxonomikraven (andel av omsättning som omfattas av taxonomin) (%)	Centrala resultat-indikatorer som är förenliga med taxonomi-kraven (monetärt värde av omsättning) (mSEK)	Centrala resultat-indikatorer som är förenliga med taxonomikraven (andel av taxonomi-förenlig omsättning) (%)	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Möjliggörande verksamheter (E i tillämpliga fall)	Omställnings-verksamhet (T i tillämpliga fall)	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven (%)
					Begränsning av klimat-förändringar (%)	Anpassning till klimat-förändringar (%)	Vatten (%)	Cirkulär ekonomi (%)	Föroreningar (%)	Biologisk mångfald (%)			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	2 633	70	70	0	0	0	0	0	-	-	70
Summan av förenligheten per mål					70	0	0	0	0	0			
Centrala resultatindikatorer total omsättning		100	2 633	70	70	0	0	0	0	0	-	-	

EU-taxonomin forts.

Rapporterade indikatorer: Kapitalutgifter

Budgetår: 2025

Ekonomiska verksamheter	Kod	Centrala resultat-indikatorer som omfattas av taxonomikraven (andel av kapitalutgifter som omfattas av taxonomin) (%)	Centrala resultat-indikatorer som är förenliga med taxonomikraven (monetärt värde av kapitalutgifter) (mSEK)	Centrala resultat-indikatorer som är förenliga med taxonomikraven (andelar av taxonomiförenliga kapitalutgifter) (%)	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Möjliggörande verksamheter (E i tillämpliga fall)	Omställnings-verksamhet (T i tillämpliga fall)	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven (%)
					Begränsning av klimat-förändringar (%)	Anpassning till klimat-förändringar (%)	Vatten (%)	Cirkulär ekonomi (%)	Föroreningar (%)	Biologisk mångfald (%)			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	99	1 696	82	82	0	0	0	0	0	-	-	82
Summan av förenligheten per mål					82	0	0	0	0	0			
Centrala resultatindikatorer totalt kapitalutgifter		99	1 696	82	82	0	0	0	0	0	-	-	

Rapporterade indikatorer: Driftsutgifter

Budgetår: 2025

Ekonomiska verksamheter	Kod	Centrala resultat-indikatorer som omfattas av taxonomikraven (andel av driftsutgifter som omfattas av taxonomin) (%)	Centrala resultat-indikatorer som är förenliga med taxonomikraven (monetärt värde av driftsutgifter) (mSEK)	Centrala resultat-indikatorer som är förenliga med taxonomikraven (andelar av taxonomiförenliga driftsutgifter) (%)	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Möjliggörande verksamheter (E i tillämpliga fall)	Omställnings-verksamhet (T i tillämpliga fall)	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven (%)
					Begränsning av klimat-förändringar (%)	Anpassning till klimat-förändringar (%)	Vatten (%)	Cirkulär ekonomi (%)	Föroreningar (%)	Biologisk mångfald (%)			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	81	64	64	0	0	0	0	0	-	-	64
Summan av förenligheten per mål					64	0	0	0	0	0			
Centrala resultatindikatorer totalt driftsutgifter		100	81	64	64	0	0	0	0	0	-	-	

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Vi gör årligen en översyn av våra klimatrelaterade risker med tillhörande sårbarhetsanalys, i enlighet med EU-taxonomin.

Arbetet har utgått från TCFD:s rekommendationer avseende klimatrelaterade risker och möjligheter. Vi har analyserat verksamheten för att säkerställa att bolaget står väl rustat för att möta de klimatrelaterade utmaningar som redan nu är uppenbara, men även de risker som troligen kommer att påverka verksamheten i framtiden. Analyserna har utförts med hjälp av analys- och dataplattformen Pattern. Hanteringen av ett förändrat klimat och den pågående omställningen i linje med Parisavtalet skapar också stora möjligheter för aktörer som oss med en hög ambitionsnivå i hållbarhetsarbetet.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Vi har under en längre tid arbetat för att minska klimatavtrycket och för att framtidssäkra fastigheter och stadsdelar utifrån förändrade klimatlaster med regn-, snö-, vind- och temperaturvariationer. Vi identifierar och hanterar kontinuerligt klimatrelaterade risker och möjligheter och deras inverkan för verksamheten, fastigheter och stadsdelar. I analysen har vi utgått från de risker och möjligheter som vi identifierat som mest betydelsefulla för den framtida verksamheten. Resultatet visar att många av de risker som vi har identifierat sannolikt kommer att vara betydande i framtiden, men att deras finansiella inverkan troligen kommer att variera beroende på omfattning.

Omställningsrisker

På medellång och lång sikt ser vi att det finns en stor sannolikhet för att ökade lagkrav kommer medföra att det också ställs allt högre krav på bolagen. Bland annat när det gäller att möta och minska energianvändning och koldioxidutsläpp inom drift, förvaltning och projekt. Idag finns inget pris på koldioxid, men det är något som vi förväntar oss kommer införas inom en överskådlig framtid. Ökat pris på koldioxid skulle till exempel innebära ökade materialkostnader, dels i produktionen av material som betong, bergkross och stål, och dels när det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter. I det

senare fallet hänger kostnadsökningen ihop med att efterfrågan på dessa material hela tiden ökar.

En uppenbar risk idag är att politiska regleringar hindrar fastighetsägare från en storskalig produktion av egenproducerad energi. Det gör att vi ser en utmaning kring att en fortsatt reglering och politiska beslut inom energiområdet kan leda till ökade energipriser.

Politiska beslut kan även medföra att utvecklingen mot en mer fossilfri energianvändning går långsammare.

Vi arbetar ständigt med att möta krav och förväntningar från kunder och andra intressenter. Under flera år har kraven på hållbara och certifierade byggnader ökat. Miljöcertifieringen av våra fastigheter är ett område vi arbetat med under lång tid. Kommuner som tilldelar oss markanvisningar och finansierare som påverkar våra ekonomiska förutsättningar är avgörande för vår verksamhet. I dessa grupper ökar också både krav och förväntningar på hållbarhet.

Fysiska klimatrisker

Förändrade väderförhållanden påverkar redan våra fastigheter och stadsdelar. Det finns flera utmaningar som följer med ett varmare klimat och högre temperaturer. I framtiden kommer de direkta effekterna av stigande temperaturer sannolikt vara att kostnaderna för att kyla ner fastigheterna blir högre, även om priset för att värma upp byggnaderna kan minska något.

På längre sikt riskerar grundvattennivåerna att minska, vilket kan leda till en ökad vattenbrist och temporära restriktioner för dricksvatten på flera platser i landet. En ökad årsnederbörd och ett större antal dagar med kraftiga regn eller snöfall innebär också att det kan förekomma höga vattenflöden och lättare bildas stora ansamlingar av vatten. Det kan i sin tur resultera i att det skapas ett ökat behov av att leda bort överskottsvatten och att det blir svårt att infiltrera vattenmängden i områden med en stor andel hårdgjorda ytor. Hos byggnader på plan mark med källare riskerar också dräneringskapaciteten att bli underdimensionerad, vilket ökar risken för fuktskador. Även

ökade vindlaster samt fler och kraftigare stormar kan förekomma i framtiden. Långa perioder med torka innebär att grundvattenytan sjunker. För områden med naturlig mark och sättningsbenägna jordar kan det innebära att bärigheten försämras och att sättningsskador uppstår – framför allt hos ytligt grundlagda byggnadsverk. Längre torrperioder kan, utöver ökad brandrisk, även innebära att sprickor bildas i den övre delen av jordprofilen vilket kan påverka enklare infrastruktur som cykelvägar, parkeringar och mindre gator. Dessa sprickor kan orsakas direkt av torkan, men också vara en följd av att vattnet i marken sugts upp av till exempel växter och träd. Vi har genom klimatesiliensanalyser på byggnadsnivå identifierat ökad nederbörd och översvämningar som en av de största potentiella riskerna på lång sikt.

Klimatrelaterade möjligheter

Hela vår affärsmodell och verksamhet är anpassad för att ta tillvara på de möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Vi betraktar vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatutsläppen från verksamheten som ett sätt att framtidssäkra fastigheterna, minska våra kostnader och möta framtida lagar. Därigenom kan vi också förbli ett attraktivt bolag för alla våra intressenter. I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är ambitionen att hela tiden öka andelen egenproducerad energi, främst genom solceller. Syftet är att bidra till ökad andel förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

Att miljöcertifiera fastigheter och skapa mer hållbara byggnader är ett viktigt strategiskt mål. På kort sikt vill vi möta kundernas efterfrågan. På längre sikt vill vi också vara väl förberedda inför nya och tuffare krav som sannolikt kommer att införas. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) och stödjer därmed FN:s klimatavtal. Vårt mål är att till 2030 uppnå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt en 50 procent reduktion av scope 3 per BTA från basår 2018. Vi ser goda möjligheter att ställa om utsläppen från

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) forts.

fastighetsförvaltning (scope 1 och 2), men det blir en utmaning att genom livscykelanalys av byggprojekt påvisa en halvering av utsläppen per byggd kvadratmeter (scope 3) i kg CO₂ per BTA jämfört med 2018.

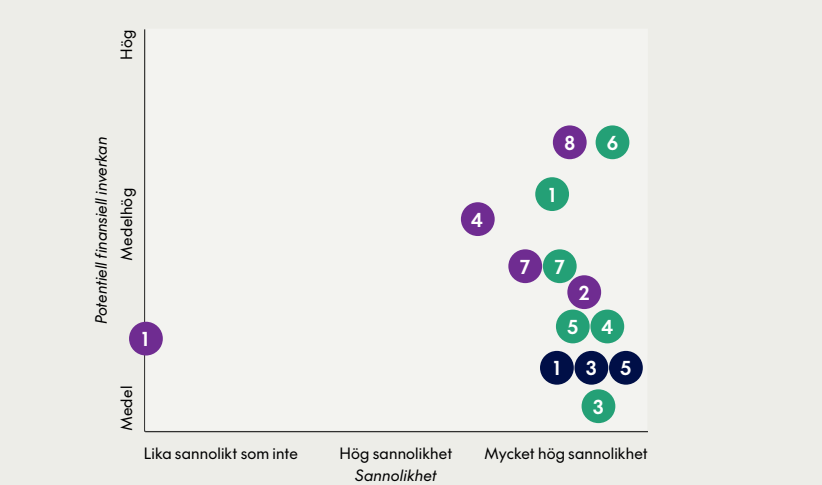
Vi är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Allt sammantaget är målet att vi, genom ett ansvarsfullt arbete i alla delar av verksamheten, ska vara ett självklart val för såväl kunder som medarbetare och investerare.

Vi hoppas också på att vårt målinriktade hållbarhetsarbete ska inspirera andra aktörer och driva utvecklingen mot en minskad klimatpåverkan framåt.

TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens översikt av klimatrelaterade risker och möjligheter.	a) Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter som vi har identifierat.	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter.
Sid 76, 82, 92–93	Sid 38–39, 82	Sid 38–39, 76, 92	Sid 34, 40–46, 72–73
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats.	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker.	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet).
Sid 28, 92–93	Sid 40–46, 72, 82	Sid 38–39, 76, 82, 92–93	Sid 44
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och inverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter.	c) Beskrivning av hur processerna är integrerade i organisationens övergripande riskhantering.	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa.
	Sid 38–39, 82	Sid 76, 92–93	Sid 34, 40–46

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker	Fysiska klimatrisker	Klimatrelaterade möjligheter
1 Ökade koldioxidutsläpp	1 Skyfall och översvämningar	1 Minskad energianvändning i byggnader
2 Politiska beslut inom energiområdet som leder till ökade energipriser eller hindrar utveckling	3 Ökade temperaturer	3 Ökad andel egenproducerad energi
4 Ökade lagkrav på fastighetsutveckling	5 Ändrad geologi	4 Lägre koldioxidutsläpp
7 Ökade material- och råvarukostnader		5 Ökad efterfrågan på certifierade fastigheter
8 Förändrade preferenser hos kunder, kommuner och finansörer		6 Högre krav på hållbar stadsplanering
		7 Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader

Miljöansvar

Klimatförändringar

Riktning och ambition

Bygg- och fastighetsbranschen stod 2022 för 22 procent av Sveriges totala utsläpp och 34 procent av energianvändningen. Klimatförändringarna påverkar både världen och Sverige, och Fabege tar ansvar i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål. Vi arbetar systematiskt i hela värdekedjan och driver innovation tillsammans med kunder, branschen och partners för att hitta effektiva lösningar. Genom hög grad av bevarande, återbruk,

cirkulära materialval, digitalisering och energieffektivisering minskar vi våra utsläpp och vårt energibehov. Fabege finns i attraktiva stadsdelar i Stockholm med närhet till spårbundna kommunikationer och goda cykelmöjligheter. Som stor fastighetsägare har vi goda möjligheter att tillsammans med våra kunder arbeta för att minska indirekta klimatavtryck kopplade till pendlingsresor.

Klimat och energi	2025	2024
100 % energi från förnybara källor (Andel förnybar energi, %)	93	90
Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp ¹⁾ 2025 (Specifik energianvändning, kWh/kvm Atemp)	65	70
2,5 kWh/kvm Atemp ¹⁾ 2030 (Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp)	1,9	1,8
100 % miljöklassade bilar (Andel miljöklassade servicebilar och tjänstebilar, %)	100	100
Klimatneutral förvaltning år 2030 (Koldioxidutsläpp absoluta utsläpp (scope 1 och 2), ton CO ₂ e)	1 703	1 835
Indirekta klimatutsläpp ska halveras per BTA till år 2030 jämfört med 2018 (Minskning av indirekta utsläpp (scope 3), %) ²⁾	-51	-57

¹⁾ Atemp = summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C.
²⁾ Ändrat utfall för 2024 pga. felaktig yta.



Väsentliga frågor

- Anpassning till klimatförändringar
- Begränsning av klimatförändringar
- Energi



Inverkan

Vår klimatpåverkan kommer främst från energianvändning, utsläpp av växthusgaser och material som används i projektutveckling. Utsläppen uppstår både i vår egen verksamhet och i värdekedjan, där energianvändning i fastighetsdriften och i ny- och ombyggnadskedet där materialtillverkning står för en stor del.

Alla våra stadsdelar är eller kommer att bli viktiga knutpunkter för spårbunden och annan kollektivtrafik. Ett effektivt klimatarbete stärker vår konkurrenskraft och möter ökade krav från kunder och investerare. Genom energieffektivisering och resurseffektiva projekt skapar vi långsiktiga värden och nya affärsmöjligheter.

Riskhantering och klimatanpassning

Klimatförändringar medför risker både för vår verksamhet och de områden vi utvecklar. Därför arbetar vi med att identifiera och hantera klimatrelaterade risker i hela beståndet, med särskilt fokus på effekter av ökade nederbördsmängder, värmeböljor och andra klimatrelaterade händelser som kan påverka fastigheter, drift och stadsdelar. Klimatanpassning i värdekedjan är ett område vi följer löpande och kommer att utvärdera i framtida uppdateringar av vår dubbla väsentlighetsanalys. Läs mer i vår TCFD-rapport på sidan 38.

Policy

Fabeges hållbarhets- och miljöpolicy beskriver vårt åtagande att bidra till en långsiktigt hållbar förvaltning samt fastighets- och stadsutveckling. Policyn ligger till grund för hur vi integrerar klimat- och miljöhänsyn i alla beslut – från investeringar och materialval till fastighetsdrift, inköp och leverantörsstyrning. Vi ställer tydliga krav på våra leverantörer och samarbetspartners och säkerställer att de agerar i linje med våra mål för att minska klimatpåverkan genom hela värdekedjan.

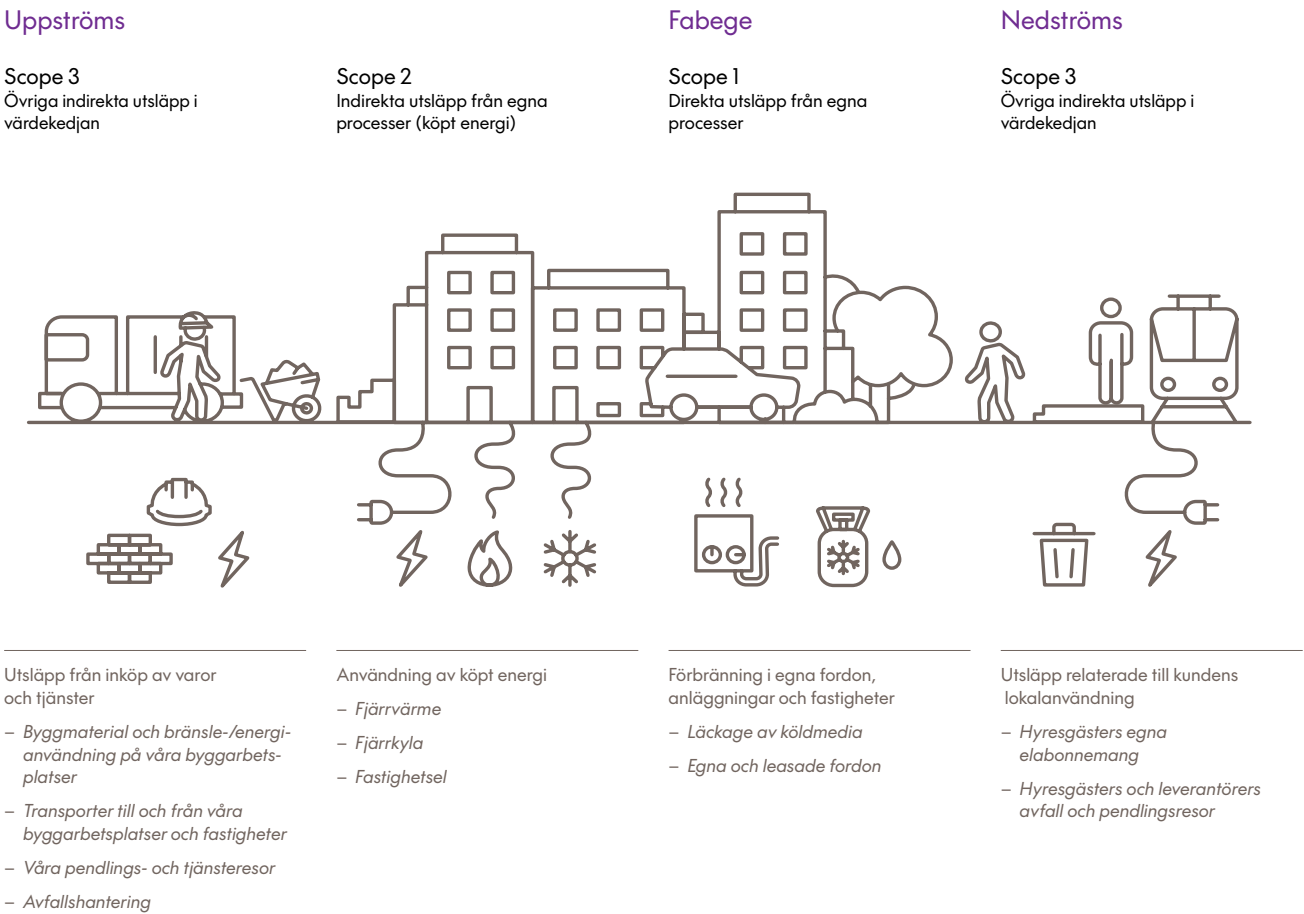
Våra hållbarhetsmål och riktlinjer för CO₂-beräkningar ger struktur och transparens i hur vi mäter, följer upp och reducerar utsläpp i både bygg- och förvaltningskedje.

Energistrategin tydliggör vårt fokus på energi- och effektminskning samt omställning till förnybara energikällor. Tillsammans med etablerade processer och rutiner för drift och projektutveckling säkerställer strategin att vi optimerar energianvändningen i både befintliga och nya fastigheter. Köldmedia-policyn kompletterar detta genom att styra vårt arbete mot säkra, resurseffektiva installationer och utfasning av köldmedia med högt GWP (Global Warming Potential).

Tillsammans utgör dessa dokument grunden för vårt systematiska arbete för att minska utsläpp, stärka resurseffektivitet och bidra till att fastigheter och stadsdelar kan utvecklas inom planetens gränser.

För mer information och fullständiga policydokument se fabege.se/policydokument.

Våra klimatutsläpp uppdelade enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet)



Hantering av inverkan

Fabeges anslöt sig till Science Based Targets initiative (SBTi) 2020. SBTi:s klimatmål innebär att företag ska sätta vetenskapligt baserade utsläppsmål i linje med Parisavtalets mål att begränsa den globala uppvärmningen till max 1,5 grader. Våra SBTi-mål innebär att vi med 2018 som basår ska halvera våra utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2030, samt ett åtagande att mäta och minska våra scope 3-utsläpp.

Fabeges egna klimatmål sträcker sig dock längre än de nuvarande SBTi-målen. Vårt övergripande mål är att förvaltningen (scope 1 och 2) ska vara klimatneutral 2030.

Högt ställda klimatmål

Målet enligt Science Based Targets initiative (SBTi) innebär att vi med 2018 som basår ska halvera utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2030, samt ett åtagande att mäta och minska våra scope 3-utsläpp.

Våra egna klimatmål går längre än ovanstående mål enligt SBTi. Vi strävar mot klimatneutral förvaltning år 2030 med en halvering av scope 3 per BTA och en minskning i scope 1 och 2 med minst 90 procent.



Det innebär att vi ska ha kontroll över och minska alla utsläpp kopplade till verksamheten med 90 procent. De utsläpp som inte kan elimineras ska uppvägas genom investeringar i teknik som reducerar koldioxid i atmosfären. Inom vår fastighetsutveckling ska vi halvera utsläppen per byggd kvadratmeter (scope 3 per BTA) till 2030.

Vi har olika etappmål för projekt beroende på när de får bygglov:

- Före 2025, 20 procent lägre CO₂-avtryck
- 2025 – 2027, 35 procent lägre CO₂-avtryck
- Från 2027, 50 procent lägre CO₂-avtryck

Under 2025 har vi jobbat mot 2025–2027 målet om 35 procent och har minskat våra klimatutsläpp med 51 procent jämfört med 2018.

Minskat klimatavtryck i byggprojekt

Fabeges största klimatutsläpp kommer från projektutvecklingen vilket gör scope 3 till ett av våra mest prioriterade områden.

Alla projekt klimatberäknas och ska i större utsträckning bevara befintliga strukturer, samtidigt som vi utvecklar cirkulära arbetssätt och ökar användningen av återbrukat material. Certifieringssystemen BREEAM och NollCO₂ stödjer arbetet genom att säkerställa strukturerade processer och relevanta miljökrav. Läs mer på sidan 43.

Klimat och energi i förvaltningen

Vi effektiviserar energianvändningen genom digitaliserad styrning, behovsanpassade system, energiprojekt och höga krav vid inköp. Vårt energimål om <70 kWh/kvm Atemp uppnåddes 2025. Utfallet 2025 blev 65 kWh/kvm. 2025 var ett väldigt gynnsamt väderår med



Saabs kontor i Solna Strand, Nöten 4, har certifierats enligt BREEAM In-Use, där majoriteten av byggnaderna uppnår högsta nivån Outstanding och en uppnår nivån Excellent.

Visionsbild, Nöten 4

Hantering av inverkan forts.

både mild vinter och inte så varm sommar vilket gör att vi i kombination med genomförda effektiviseringar har gjort en stor besparing under året. Det innebär att Fabeges förvaltningsbestånd i genomsnitt har bättre energiprestanda än nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (BBR) trots att större delen av beståndet är äldre än 30 år. Som prosument (producent + konsument) arbetar vi även med lokal energiproduktion och effektoptimering i samarbete med energibolag. För 2026 har vi satt mål att minska våra abonnerade effekter på fjärrvärmes med 4 procent och fjärrkylan med 3 procent då vi ser att effekttuttaget är

viktigt för hållbara och kostnadseffektiva fastigheter.

Transporter och hållbara stadsdelar
För att främja det hållbara resandet till och från våra stadsdelar har vi i många år jobbat enligt metoden CERO (Climate and Economic Research in Organisations) www.cero.nu. Mellan 2022 och 2025 har resmönstren för medarbetare i stadsdelarna genomgått påtagliga förändringar; bilåkandet har minskat samtidigt som kollektivtrafiken har blivit det dominerande färdmedlet sett till reslängd. Under året genomförde vi nya resvaneundersökningar i

Arenastaden, Solna Business Park och Hammarby Sjöstad. Resultatet visar att i snitt reser cirka 85 procent av kunderna hållbart. De främsta drivkrafterna bakom utvecklingen är:

- Mer kollektivtrafik, minskad bilanvändning
- Snabb elektrifiering av bilflottan
- Medarbetare flyttar närmare stadsdelarna
- Fortsatt hög andel cykel-/elcykelresor
- Utveckling av laddinfrastruktur och mobilitetstjänster
- Aktörskörsdriven, data driven handlingsplan
- Benchmarking – lärande av best practice

Smarta fastigheter och digitalisering
Digitalisering möjliggör datadriven optimering av energianvändning och förbättrar både klimatprestanda och inomhusmiljö. Genom realtidsdata kan vi upptäcka avvikelser och skapa effektivare styrning av hela fastighetsbeståndet.

Miljöcertifiering
Miljöcertifieringar är ett centralt verktyg för att säkerställa en hög och jämn hållbarhetsnivå i Fabeges fastighetsbestånd. Certifieringarna bidrar till ett strukturerat och kvalitetssäkrat arbetssätt med fokus på energieffektivitet, minskad klimatpåverkan, god inomhusmiljö och resurseffektiv användning av material. Genom att använda etablerade och oberoende certifieringssystem kan Fabege jämföra, följa upp och kontinuerligt förbättra miljöprestandan i både nyproduktion och förvaltning. Arbetet stärker fastigheternas långsiktiga värde, minskar risker kopplade till framtida regelverk och möter hyresgästernas och investerarnas ökade krav på transparens och hållbarhet. Vi arbetar med ett antal olika miljöcertifieringar.

Klimatrisker och anpassning
Utöver att minska utsläppen hanterar vi de fysiska riskerna från ett förändrat klimat. Klimatriskanalyser har genomförts för hela beståndet och visar att ökad nederbörd och översvämningar är de mest betydande riskerna framåt. Vi har systemstöd för att kartlägga sårbarheter och säkerställer åtgärder vid förvaltning, ombyggnationer och projektutveckling.

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

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

FITWEL
Det internationella certifieringssystemet Fitwel skiljer sig från andra certifieringssystem genom att fokusera på människans välbefinnande i byggnaden. Certifieringen syftar till att öka social hållbarhet och jämställdhet, välbefinnande, fysisk aktivitet och säkerhet samt reducera sjukdom och sjukfrånvaro. Systemet är designat för att kunna appliceras på alla byggnader oavsett budget, byggnadens storlek eller ålder.

CITYLAB ACTION
Citylab Action är ett vägledande forum för delad kunskap inom hållbar stadsutveckling organiserat av Sweden Green Building Council (SGBBC). Åtaganden och effektmål är fastställda av SGBBC, medan projekt-mål och åtgärder är specifika för de enskilda projek-ten. För ett certifierat hållbarhetsarbete ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

SVANENMÄRKNING
Ett miljöcertifieringssystem för nybyggnation av flerbostadshus, småhus, förskolor och äldreboenden. Att en byggnad är Svanen-certifierad innebär att den har en låg energianvändning, god inomhusmiljö, hållbara materialval, inga farliga kemikalier och att byggprocessen har en minimerad miljöpåverkan. Under 2025 erhöll vi vår grundlicens.

NollCO₂
NollCO₂ är en påbyggnadscertifiering. Att NollCO₂-certifiera en byggnad kräver att hela byggnadens livscykels klimatpåverkan redovisas och balanseras med balanserande åtgärder till nettonoll klimatpåverkan. Livscykeln innefattar produkt-, byggproduktions-, användnings- och slutskedet av byggnaden. Utvecklingen mot nettonoll drivs framåt genom två huvudsakliga åtgärder:
– att kraftigt reducera växthusgasutsläppen för byggskedet samt reducera byggnadens energianvändning och
– att balansera kvarvarande klimatpåverkan genom balanserande åtgärder till nettonoll.

Mål och resultat

Fabeges mål för 2030 är att minska de absoluta utsläppen av växthusgaser med 100 procent i scope 1 och 2, samt halvera de indirekta utsläppen i scope 3 per BTA till år 2030, jämfört med basåret 2018. Scope 3-målet omfattar främst minskad klimatpåverkan i byggprojekt genom resursoptimering, materialval och effektiva processer. Vårt mål för 2025 var att minska CO₂-avtrycket per BTA med 35 procent jämfört med 2018. Årets utfall blev -51 procent.

Fram till och med 2025 har utsläppen i scope 1 och 2 minskat med 33 procent jämfört med basåret 2018. I år stod energileverantörerna för alla utsläpp.

De absoluta utsläppen i scope 3 ökade samtidigt som utsläppen per producerad kvadratmeter fortsatte att minska. Utsläpp från byggprojekt står för ca 84 procent av bolagets totala klimatpåverkan (scope 1–3). Årets ökning av absoluta utsläpp i scope 3, kategori 2 Kapitalvaror, beror på att fyra stora projekt har avslutats. Vi redovisar klimatutsläpp i kategori 2 först när ett projekt avslutats (så kallad ex-post-redovisning). Det innebär att vi rapporterar den faktiska miljöpåverkan som uppstått till skillnad från prognoser, med konsekvensen att vårt scope 3-utfall blir volatilt från år till år.

I intilliggande tabell presenteras vår utsläppsfördelning per scope och delkategorier i enlighet med GHG-protokollet.

I årets redovisning har vi justerat scope 3-utsläpp till att nu namnge kategorierna i enlighet med GHG-protokollet. Jämförelser går att göra för scope 1 och 2 för år 2023–2025 samt basår 2018. För scope 3 kan jämförelse göras på totalen och intensitet. Vi följer även våra SBTi-åtaganden om att halvera scope 1 och 2 samt minska scope 3.

Växthusgasutsläpp

(GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-3, GRI 305-4, GRI 305-5, GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs)

					Utveckling i % 2024–2025	Absolute measures (Abs)		2023	Basår 2018	Beräkningsmetod		
						2025	2024					
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Ton CO ₂ e	Direkta	Köldmedieläckage	-100	0	37	0		Bränslebaserad		
				Servicebilar	0	0	0	0		Bränslebaserad		
				Totalt utsläpp scope 1	-100	0	37	0	22			
	GHG-Indir-Abs	Ton CO ₂ e	Indirekta	Värme	-5	1 703	1 798	1 711		Bränslebaserad		
				Kyla	0	0	0	0		Bränslebaserad		
				Elektricitet	0	0	0	0		Bränslebaserad		
				Totalt utsläpp scope 2 (marknadsbaserad)	-5	1 703	1 798	1 711	2 519			
				Värme	-5	1 703	1 798	1 711		Bränslebaserad		
				Kyla	0	0	0	0		Bränslebaserad		
				Elektricitet	-37	1 127	1 781	1 740		Bränslebaserad		
				Totalt utsläpp scope 2 (platsbaserad)	-21	2 830	3 579	3 451				
				Kategori 1 – Inköpta varor och tjänster				-50	1 008	2 003		Genomsnittsmetod
				Kategori 2 – Kapitalvaror				150	33 558	13 427		Genomsnittsmetod
				Kategori 3 – Bränsle- och energirelaterade aktiviteter				-22	483	616		Bränslebaserad
				Kategori 5 – Avfallshantering				36	23	17		Konsumtionsbaserad
				Kategori 6 – Tjänsteresor				-81	13	69		Avståndsbaserad
				Kategori 7 – Pendlingsresor				-44	55	98		Genomsnittsmetod
				Kategori 8 – Uppströms hyrda tillgångar				-81	1	5		Avståndsbaserad
				Kategori 13 – Uthyrda tillgångar ¹⁾				938	3 124	301		Genomsnittsmetod
				Totalt utsläpp scope 3				131	38 265	16 537	13 258	15 760
	Totalt utsläpp scope 1–3				118	39 968	18 372	14 970	18 301			
		Ton CO ₂ e		Klimatkompensation, fjärrvärmeleverantör	-3	-1 674	-1 734	-1 658				
		Ton CO ₂ e		Nettoutsläpp efter klimatkompensation	130	38 294	16 638	13 312				
	Antal tillämpliga fastigheter		Täckning för rapportering av växthusgasutsläpp ²⁾	-1	85	86	81	74				
	%		Andel estimerade växthusgasutsläpp ³⁾	-97	0,08	3	17					
	kg CO ₂ e / m ² / år	GHG Intensitet	Scope 1 + scope 2	-9	1,2	1,3	1,2	2,1				
	kg CO ₂ e / m ² / år	GHG Intensitet	Scope 3 ⁴⁾	16	216	187	574	440				

¹⁾ Ökningen beror på att vi 2025 börjat räkna med Nordisk elmix om 46 g CO₂e/kWh för all hyresgästel.

²⁾ Innefattar även mark- och förädlingsfastigheter som har ett klimatutsläpp.

³⁾ Några hyresgäst Anpassningar i scope 3.1 och hyresgästernas elförbrukning i scope 3.13.

⁴⁾ Ändrat utfall för scope 3. Intensitet per producerad kvm (nyproduktion, stor ombyggnation och hyresgäst Anpassning).

Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 nådde vi den första etappen genom att reducera vår energi-användning med 50 procent jämfört med 2005. Vårt långsiktiga energimål om en genomsnittlig specifik energianvändning under 70 kWh per kvadratmeter Atemp sträckte sig till år 2025. Vårt utfall 2025 mätt som primärenergital uppgick till 61 kWh per kvadratmeter Atemp och vår specifika energi-användning var 65 kWh per kvadratmeter Atemp. Detta betyder att vi klarade vår utmanande målsättning och att vår energi-prestanda i snitt ligger under nybyggnads-kraven. Detta trots att vårt fastighetsbestånd till största delen är äldre än 30 år.

Utifrån dagens definition har vi inga fastig-heter med energiklass F eller G och därmed inga fastigheter som bedöms omfattas av MEPS-kraven i nya EPBD.

Energianvändning¹⁾

(GRI 302-1, 302-3, 302-4, Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Energy-Int)

					Absolute measures (Abs)		Like-for-like (LfL)		
					2025	2024	2025	2024	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity	For landlord shared services	21 735	23 132	21 158	22 167	-5
				(Sub)metered exclusively to tenants	27 647	29 463	27 373	28 235	-3
				Total landlord-obtained electricity	49 382	52 595	48 531	50 402	-4
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	49 382	52 595	48 531	50 402	-4
				% from renewable sources	100	100	100	100	
				Electricity disclosure coverage	71	70	68	68	
				Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	District heating & cooling	For landlord shared services	57 779	61 830	55 463	59 455	-7
				(Sub)metered exclusively to tenants	7 432	7 396	7 309	7 396	-1
				Total landlord-obtained heating & cooling	65 211	69 227	62 772	66 851	-6
				Total heating & cooling	65 211	69 227	62 772	66 851	-6
				% from renewable sources	93	90	93	90	3
				Heating & cooling disclosure coverage	71	70	68	68	
				Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	
	Energy-int	kWh/m ² /year	Energy intensity		65	70	65	70	-7

¹⁾ Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför tabellen använder de engelska definitionerna.

Miljöcertifiering av byggnader

Antal hållbarhetscertifieringar¹⁾
(Cert-Tot)

					Absolute measures (Abs)	
					2025	2024
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	%	Sustainability certified buildings	% of portfolio certified by floor area	100	100
				% of portfolio certified by number of properties	100	100
			No. of applicable properties		63	62

Certifieringssystem²⁾

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM In-Use	47	749 788	69
BREEAM-SE ³⁾	15	348 033	31
Miljöbyggnad	1	5 482	0
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 103 303	100

¹⁾ Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför tabellen använder de engelska definitionerna.
²⁾ De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.
³⁾ BREEAM-SE innefattar nu även fastigheterna som certifierats enligt BREEAM Bespoke då BREEAM Bespoke är en anpassad manual som bygger på BREEAM-SE.

Beräkningsprinciper

Beräkning av växthusgasutsläpp

För att möjliggöra jämförelser mellan olika växthusgaser omräknas alla utsläpp till kol-dioxidekvivalenter (CO₂e). För att beräkna mängden utsläpp använder vi emissions-faktorer från våra leverantörer. Den redo-visade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO₂e till följd av ursprungsmärkt el samt ursprungsmärkt för-nybar fjärrvärme och fjärrkyla. Vi rapporterar enligt både marknadsbaserad och platsbase-rad metod. Beräkningen av vår klimat-påverkan (CO₂e) utvecklas hela tiden med bättre nyckeltal och fler faktiska värden istället för schabloner.

Vi använder faktisk förbrukning vid beräk-ning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet), se sidan 44 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduk-tion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redo-visas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar istället klimatkompensationen som en negativ utsläppspost separat från scope 1 och scope 2.

Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet

Vi redovisar primärt utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet (GHGP), marknadsbaserad metod, eftersom vi då har statistik från 2002 och framåt. Vi redovisar även utfallet som platsbaserad metod. Utsläpp från köldmedia (scope 1) hämtas från respektive fastighets obligatoriska köldmedia-rapport. Tjänstebilarnas utsläpp (scope 1) baseras på körd sträcka och medelförbruk-ning blandad körning för respektive bil. Idag har vi 100 procent eldrift. Vi rapporterar pri-märt scope 2 enligt marknadsbaserad metod där vår ursprungsmärkta förnyelsebara el från vind har emissionsfaktorn 0 g CO₂e/kWh. Vi redovisar emellertid även de påslag som platsbaserad metod ger genom Nordisk elmix, 46 g CO₂e/kWh. Från energiuppfölj-ningssystemet hämtas förbrukning av el, fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2). CO₂-beräkningen justeras inte utifrån SMHI:s grad-dagar. Emissionsfaktorn från respektive fjärr-värme- och fjärrkylaleverantör används för CO₂-beräkningen.

I årets klimatbokslut har vi justerat redovis-ningen av scope 3-utsläpp till att nu namnge kategorierna i enlighet med GHG-protokollet. Jämförelser går att göra för scope 1 och 2 för år 2023–2025 samt basår 2018. För scope 3 kan jämförelse göras på totalen och intensitet. Vi följer våra åtaganden till Science Based Targets initiative (SBTi) och redovisar scope 3 enligt Fastighetsägarnas vägledning Rapport-ering av utsläpp i scope 1–3 för fastighets-ägare.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Riktning och ambition
Bygg- och fastighetsbranschen står för omkring 40 procent av allt avfall i Sverige. För att främja hållbar resursanvändning måste avfallsmängderna minska och återvinning samt återanvändning öka. Fabege använder byggmaterial i förvaltning och projekt, och avfall uppstår i egen drift, hos hyresgäster samt vid ny- och ombyggnation. Fabege arbetar för att reducera negativ miljöpåverkan genom optimering, bevarande, återbruk, cirkulära materialval och effektiv användning av naturresurser med fokus på att förlänga livslängden på befintliga resurser. Vi satsar även på demontering istället för traditionell rivning av byggnader för att uppnå en cirkulär byggprocess.

Återvinning och cirkularitet	2025	2024
20 % cirkularitetsindex för tillfört material (Andel återbrukat material, %)	9	6
90 % återvinning av avfall (Material- och energiåtervinning, %)	97	96



Väsentliga frågor

- Resursinflöden, inklusive resursanvändning
- Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster
- Avfall



Inverkan Policy

Bygg- och fastighetssektorn står för stora materialflöden och betydande klimatpåverkan. För oss är omställningen till en cirkulär och resurseffektiv verksamhet därför både ett ansvar och en strategisk möjlighet. Genom att bevara befintliga strukturer, återbruka byggmaterial och ställa höga krav på demonterbarhet, cirkularitet och materialval i projekt minskar vi klimatavtrycket och negativ miljöpåverkan samt stärker våra fastigheter och vårt kunderbjudande för framtiden.

Fabeges hållbarhets- och miljöpolicy samt uppförandekod tydliggör vårt ansvar att förvalta och utveckla fastigheter med hänsyn till klimat och resurser. Vi ska aktivt bidra till resurseffektivitet och en cirkulär ekonomi där återbruk är en viktig del av alla projekt. Vi strävar efter att minska avfallsmängderna och arbetar aktivt för att hålla material och produkter så högt upp i avfallstrappan som möjligt.

Inköps- och upphandlingspolicyn säkerställer att miljökrav integreras i alla inköp och upphandlingar, inklusive prioritering av återbrukat och återvunnet material.

För mer information och fullständiga policydokument se fabege.se/policydokument.



Hantering av inverkan

Återbruk

För att främja cirkulär ekonomi utgår vårt arbetssätt från Fabeges återbruksstrategi. Eftersom byggmaterial står för höga utsläpp prioriterar vi återbruk, rätt materialval och effektiva metoder redan i tidiga skeden. Fabege medverkar i nationella och regionala initiativ för att påskynda klimatomställningen. Vi inventerar tomställda lokaler och återanvänder material i ombyggnationer för att möjliggöra demonterbarhet, återbruk och återvinning. För att ställa om projektverksamheten behöver vi skapa förutsättningar för cirkulära materialflöden och minska användningen av jungfruligt material.

Cirkularitetshierarki

Vår cirkularitetshierarki visar hur vi prioriterar resurser för att minska miljöpåverkan i projekt.

- Minimera behovet av ombyggnation, bevara befintlig struktur, planlösning och inredning
- Använd återbrukat material i första hand
- När nytt material behövs, i första hand använda material baserat på förnybar eller återvunnen råvara
- Vid projektering ska valda konstruktioner och material möjliggöra framtida återanvändning eller materialåtervinning

Hållbara material

Vår ambition är att undvika material med negativ miljöpåverkan. I alla projekt använder vi Byggvarubedömningen och upprättar loggbok för att säkerställa att materialen håller rätt standard. Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljösäkra i enlighet med Byggvarubedömningen.

Avfall

Avfall uppstår både i våra byggprojekt och hyresgäst Anpassningar samt i drift, från både oss själva och våra hyresgäster. Vi arbetar systematiskt med att minska avfall till deponi och förbränning samt att öka andelen återvunnet avfall. Hyresgäster uppmuntras att källsortera i minst fem fraktioner för att öka återvinning och minska restavfall. Vi ställer krav på entreprenörer kring avfallsmål och hantering i projekt och vid nybyggnation ska avfallsplaner upprättas. Krav enligt EU:s taxonomiförordning ingår i våra ramprogram och hållbarhetskrav för mindre projekt. Även på våra egna kontor ska avfall källsorteras.

Mål och resultat

Vi arbetar mot ett cirkularitetsindex för tillfört material om minst 20 procent vid ombyggnation. Cirkularitetsindexet omfattar återbrukat material och material med återvunnet och/eller förnybart innehåll.

På lång sikt är målet högre ställt, 50 procent av tillfört material vid större ombyggnadsprojekt ska vara cirkulära till år 2030.

I Fabeges nästa stora satsning i Arenastaden 2025, demonteringen inför utvecklingen av fastigheterna Kairo och Farao på Dalvägen, skulle minst 80 procent bortfört material återbrukas. Rivningsentreprenaden har genomförts med en stor cirkulär insats där befintliga byggnader demonterats och rivningsmaterialet återbrukats eller materialåtervunnits. Demonteringen ledde till att över 95 procent bortfört material återbrukats.

Cirkularitetsindex för tillfört material:

9%

Återvinning av avfall:

97%

Avfall¹⁾

(Waste-Abs)

					Absolute measures (Abs)	
					2025	2024
WASTE	Waste-Abs ^{2) 3)}	Tonnes	Waste	Total hazardous	55	30
				Total non-hazardous	3 802	2 506
				Recycled	1 611	1 030
				Incineration	2 220	1 506
				Landfill	25	1
				No. of applicable properties		Waste disclosure coverage

¹⁾ Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför tabellen använder de engelska definitionerna.
²⁾ Avfall från fastigheterna (hyresgästers och Fabeges verksamhetsavfall).
³⁾ Årets ökning av avfallsmängd beror på att statistiken från avfallsentreprenören felaktigt även innefattar en del byggavfall.



Fabeges återbrukshubb i Solna Business Park

Socialt ansvar

Den egna arbetskraften

Vårt ansvar och vår ambition för framtiden
Ett hållbart arbetsliv är en förutsättning för Fabeges långsiktiga framgång. Våra medarbetare är avgörande för att skapa kundvärde, utveckla våra stadsdelar och driva bolaget framåt. Därför är vårt ansvar som arbetsgivare tydligt: att erbjuda en trygg, inkluderande och utvecklande arbetsmiljö där människor kan prestera, trivas och växa över tid.

Genom ett systematiskt och långsiktigt arbete med arbetsmiljö, hälsa och kompetensförsörjning strävar vi efter att vara en av fastighetsbranschens mest attraktiva arbetsgivare. Vår ambition är att varje medarbetare ska ha rätt förutsättningar att bidra utifrån sina styrkor – och samtidigt uppleva balans, trygghet och meningsfullhet i sitt arbetsliv. På så sätt stärker vi både individen och Fabeges långsiktiga utveckling som bolag.

Den egna arbetskraften	2025	2024
GPTW Trust Index på minst 90 (Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index)	88	88
Över 95 % av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare	94	93
Bibehålla låg sjukfrånvaro <3 % med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar	2,89	3,43
Jämn fördelning i ledning eftersträvas (% kvinnor)	50	50
Jämn fördelning bland chefer eftersträvas (% kvinnor)	38	38
Jämn fördelning bland medarbetare eftersträvas (% kvinnor)	40	38



Väsentliga frågor

- Arbetsvillkor
- Likabehandling och lika möjligheter för alla
- Bibehålla låg sjukfrånvaro



Inverkan Policy

För Fabege är arbetsvillkor samt likabehandling och lika möjligheter för alla de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna. I fokus ligger arbetsmiljö, hälsa, säkerhet, kompetensförsörjning, jämlikhet, jämställdhet och inkludering. Genom ett systematiskt arbetssätt förebygger Fabege risker och förstärker de positiva effekterna för sina medarbetare.

Vår verksamhet bidrar till sysselsättning och kompetensutveckling i de områden där vi verkar. Genom goda arbetsförhållanden, hälsofrämjande initiativ, friskvård, företagshälsovård och flexibla arbetssätt verkar vi för att stärka både den fysiska och psykiska hälsan hos våra medarbetare. Förmåner och arbetssätt som underlättar balans mellan arbete och privatliv är en viktig del av detta.

Kompetensförsörjning är en strategiskt viktig fråga, inte minst inom teknisk drift där branschen står inför strukturella rekryteringsutmaningar.

Samtidigt finns arbetsmiljörisker i verksamheten. Arbete i fastigheter och dess tekniska miljöer kan vara fysiskt krävande och innebära risk för ergonomiska utmaningar och mindre olyckor. I perioder med hög arbetsbelastning kan även stress uppstå. Dessa risker hanteras genom tydliga rutiner, löpande riskbedömningar och ett nära ledarskap.

Arbetet med Fabeges egna medarbetare styrs av ett tydligt policyramverk som ska säkerställa goda arbetsvillkor, en trygg arbetsmiljö och en inkluderande företagskultur. Grunden utgörs av vår uppförandekod, arbetsmiljöpolicy, jämställdhetspolicy samt riktlinjer för mångfald, integritet och visuellblåsning.

Policyerna kompletteras av rutiner för systematiskt arbetsmiljöarbete, lönekartläggning, utbildning och kompetensutveckling samt årliga uppföljningar.

Styrningen är integrerad i Fabeges övergripande hållbarhetsarbete och följs upp genom riskbedömningar, medarbetarundersökningar, arbetsmiljökommitténs arbete samt uppföljning av relevanta nyckeltal kopplade till hälsa, säkerhet, mångfald och medarbetar-engagemang. Policyerna fastställs årligen av koncernledningen och säkerställer att verksamheten bedrivs i linje med gällande lagstiftning, internationella normer och Fabeges värdegrund SPEAK, läs mer till höger.

För mer information och fullständiga policydokument se fabege.se/policydokument.

Hantering av inverkan

Fabege arbetar långsiktigt för att bygga en hållbar, attraktiv och välfungerande organisation där medarbetare ska ges rätt förutsättningar att utvecklas, prestera och må bra. Den strategiska inriktningen utgår från vår värdegrund SPEAK – Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet – samt vårt ansvar som arbetsgivare och samhällsaktör.

En värdegrund som präglar vardagen

Vår värdegrund är grunden för Fabeges kultur och vägledande i det dagliga arbetet. Den genomsyrar hur vi samarbetar, fattar beslut och möter kunder, partners och varandra. Genom att ta tillvara på varje medarbetares kompetens och perspektiv skapar vi engagemang, ansvarstagande och en stark gemenskap.

Vår ambition är att vara en arbetsplats där människor vill stanna, utvecklas och bidra – och där Fabeges värderingar märks i praktiken.

Medarbetarnas välmående och hållbara arbetsliv

Ett hållbart arbetsliv innebär mer än en säker arbetsmiljö. Det handlar också om rimlig arbetsbelastning, återhämtning och balans över tid. Alla medarbetare erbjuds regelbundna hälsoundersökningar, friskvårds-satsningar och möjlighet till fysisk aktivitet i anslutning till våra arbetsplatser.

Vi arbetar aktivt för att förebygga arbetsrelaterad stress. Chefer förväntas föra en kontinuerlig dialog med alla medarbetare i sina team för att fånga upp tidiga signaler, identifiera behov och vidta åtgärder när det behövs.

SPEAK – en gemensam värdegrund

Vår värdegrund och våra värdeord är en självklarhet för oss alla i allt vi gör, hela tiden. Vår värderingsdrivna företagskultur gynnar både vårt arbete och vår affär.

Vi är nyfikna och tror att bästa sättet att påverka framtiden är att vara med och skapa den. Det innebär att vi också måste vara lyhörda och flexibla mot kunder och samarbetspartners och anpassa vårt arbete utefter givna förutsättningar.

Vi har ingen prestige i att vi måste klara och göra allt själv utan vi ber varandra om hjälp och råd. Vi arbetar tillsammans över avdelningarna och där det behövs tar vi in spetskompetens. Vi arbetar efter win-win-principen där vi tar vårt ansvar och står vid vårt ord.

En trygg och säker arbetsplats

Arbetsmiljön hos Fabege ska vara säker och utformad så att risken för skador och ohälsa minimeras. Vårt systematiska arbetsmiljöarbete omfattar bland annat riskbedömningar, skyddsronder, avvikelserapportering och strukturerade utvecklingssamtal. Identifierade risker analyseras och ligger till grund för prioriterade åtgärder och handlingsplaner.

Alla medarbetare genomgår en grundläggande arbetsmiljöutbildning, och nyanställda får motsvarande introduktion. Chefer och arbetsmiljöombud erbjuds fördjupad utbildning för att säkerställa ett långsiktigt och förebyggande arbetsmiljöarbete. Samma regler och rutiner gäller för inhyrd personal. Riskobservationer och tillbud rapporteras via intranätet och följs upp av ansvariga chefer samt arbetsmiljökommittén.

Hantering av inverkan forts.

Säkerhet i praktiken

För arbetsmoment som innebär särskilda risker, exempelvis arbete på hög höjd, finns tydliga rutiner och krav på utbildning. Samma regler och säkerhetsföreskrifter gäller för inhyrd personal som för Fabeges egna medarbetare. Riskobservationer och tillbud rapporteras löpande via intranätet och följs upp av ansvariga chefer i nära samverkan med arbetsmiljökommittén. På så sätt säkerställs att identifierade risker hanteras och att lärodomar tas tillvara i det förebyggande arbetet.

Kompetensutveckling och långsiktig kompetensförsörjning

För att stärka både individen och verksamheten erbjuder Fabege kontinuerlig och individanpassad kompetensutveckling.

Alla medarbetare har individuella mål- och utvecklingsplaner som följs upp årligen i dialog med närmaste chef. Detta skapar tydlighet kring förväntningar, utvecklingsbehov och långsiktiga karriärmöjligheter.

Kompetensförsörjning är en strategiskt viktig fråga, inte minst inom teknisk drift där det råder brist på fastighetstekniker och fastighetsingenjörer och där andelen sökande kvinnor är låg. Genom vårt engagemang i Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd arbetar vi aktivt för att bredda rekryteringsbasen, öka intresset för tekniska yrken och bidra till relevanta, kvalitativa och kostnadseffektiva utbildningsinsatser. Arbetet omfattar bland annat initiativ för att attrahera fler kvinnor till tekniska roller samt möjliggöra karriärväxling från närliggande branscher.

Lika möjligheter och respekt för allas värde

Fabege ska vara en inkluderande arbetsplats där alla medarbetare behandlas med respekt och har samma rättigheter och möjligheter. Ingen ska diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Vårt övergripande mål är att uppnå en jämn könsfördelning på alla nivåer i organisationen. Ett aktivt arbete med likabehandling och jämställdhet bidrar inte bara till rättvisa villkor, utan stärker också engagemang, trivsel och den psykosociala arbetsmiljön.

Hälsocertifierade arbetsmiljöer

Fabege arbetar systematiskt för att skapa

arbetsmiljöer som stödjer ett hälsosamt, inkluderande och långsiktigt hållbart arbetsliv. Våra egna kontor håller en hög standard vad gäller både miljö- och hälsoprestanda. Samtliga kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use, och vårt huvudkontor är dessutom Fitwel-certifierat.

Fitwel-certifieringen innebär att lokalerna är utformade enligt evidensbaserade kriterier som främjar god inomhusmiljö, fysisk aktivitet och social samvaro. På så sätt bidrar våra arbetsplatser aktivt till medarbetarnas hälsa och välbefinnande i vardagen.

Vinstandelsstiftelsen skapar gemensamt engagemang

Alla medarbetare omfattas av Fabeges vinstandelsstiftelse, som syftar till att skapa ett

gemensamt engagemang och ett långsiktigt ägarperspektiv i bolaget. Avsättningar görs i form av Fabegeaktier och är kopplade till uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år och uppgår till maximalt två prisbasbelopp per anställd och år.

För 2025 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 0,7 prisbasbelopp per anställd vilket motsvarar ett värde av 42 tkr. Oavsett nivå på avsättningen är vinstandelsstiftelsen ett viktigt verktyg för att stärka samspillet mellan Fabeges långsiktiga affärsmål och medarbetarnas engagemang.

Med medarbetaren i fokus



Mål och resultat

Fabeges årliga medarbetarundersökning, genomförd i samarbete med Great Place To Work (GPTW), är ett av våra viktigaste verktyg för att följa upp arbetsmiljö, ledarskap och engagemang. Trust Index utgör en central KPI i detta arbete, och vår långsiktiga målsättning är att nå ett värde på 90.

Trust Index för 2025 landade på 88, samma som för 2024. Resultatet visar att vi har lyckats upprätthålla ett högt engagemang i organisationen, samtidigt som målet om ytterligare förbättring ligger fast och fortsätter att vägleda vårt utvecklingsarbete med vår värdegrund, vårt ledarskap samt medarbetarutveckling.

Undersökningens resultat ligger till grund för ett systematiskt förbättringsarbete där varje avdelning analyserar sina styrkor, identifierar prioriterade utvecklingsområden och omsätter dessa i konkreta handlingsplaner inför kommande år.

Utöver Trust Index följer vi årligen upp ett antal centrala HR-relaterade nyckeltal som ger en samlad bild av organisationens hälsa, säkerhet och utveckling. Dessa omfattar bland annat könsfördelning på olika nivåer, personalomsättning, sjukfrånvaro, arbetade timmar samt arbetsmiljöindikatorer såsom olyckor och tillbud. Vi följer även upp utbildningsinsatser och efterlevnad av styrande policys.

Indikatorerna utgör en integrerad del av Fabeges systematiska arbetsmiljö- och hållbarhetsarbete och används för att identifiera trender, risker och förbättringsområden över tid. Resultaten redovisas årligen i enlighet med EPRA:s riktlinjer.

Medarbetare och styrning¹⁾

	Social & Corporate Governance impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2025	2024	Change, %
EMPLOYEES	Health and Safety	H&S-Emp	Days per employee	Absentee rate	Direct employees	2,89	3,43	-16
	Diversity	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	29	43	-33
					Executive Management	50	50	0
					Managers	38	38	0
					All employees	40	38	5
	Employees	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	19	21	-10
					Proportion new employees, %	8	9	-11
				Departures – Turnover	Total number of departed employees	18	18	0
					Proportion of departed employees, %	8	8	0
				Total employees number		229	229	0
	Corporate Governance	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body ²⁾		7	7	0
				Executive		0	0	0
				Non executive		7	7	0

¹⁾ Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför tabellen använder de engelska definitionerna.
²⁾ Genomsnittligt antal år i styrelsen: 4 år.

Jämlikhet/jämställdhet¹⁾

	2025					2024				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	2	5			7	3	4		1	6
Koncernledning, antal	4	4		2	6	4	4		2	6
Stora ledningsgruppen (exkl. koncernledning), antal	11	18		15	14	11	18		12	17
Alla anställda, antal	91	138	13	123	93	87	142	16	124	89

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

Mål och resultat forts.

Andel anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden							
Åldersfördelning, %	0–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	0	5,4	20,6	37,0	25,0	12,0	46
Män	0	5,8	27,0	24,1	26,3	16,8	46
Samtliga anställda	0	6,0	24,0	29,0	26,0	15,0	46

Andel kvinnor inom respektive område, %	Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %
Förvaltning inkl. drift	55
Projekt & Affärsutveckling	26
Affärsstöd	12
Birger Bostad	7

Sjukfrånvaro			
Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	1,97	7,95	4,57
Ålder 30–49	4,53	2,65	3,36
Ålder 50–	0,98	2,78	2,13
Samtliga anställda	2,98	2,83	2,89

Antal anställda vid årets utgång	
229	
– 91 kvinnor och 138 män	
– 227 tillsvidareanställda och 2 visstidsanställda	
– 227 heltidsanställda och 2 deltidsanställda	
– andelen anställda med kollektivavtal var 100 % för koncernen	

Olycksfall	
Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2025 var 363 181. För våra tekniker består de vanligaste skadorna av skär- och klämskador. Dock är dessa sällan förekommande i det dagliga arbetet.	
Medarbetare	2025
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	2
varav färdolyckor (till och från jobbet)	0
varav olyckor med frånvaro	0
varav allvarliga olyckor ¹⁾	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Antal dödsfall	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR) ²⁾	0

¹⁾ Avser olyckor med frånvaro från arbetet längre än sex månader.

²⁾ Avser olyckor för egen personal med frånvaro, exklusive färdolyckor.



Varje år genomför vi Great Place To Work's undersökning för att få veta vad våra medarbetare tycker om oss som arbetsgivare. Vårt mål för 2025 var att nå Trust Index 89. Utfallet blev oförändrat 88.



Arbetstagare i värdekedjan

Riktning och ambition

Fabeges verksamhet är beroende av ett stort antal leverantörer och entreprenörer, särskilt inom bygg- och projektverksamhet, där arbetsmiljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter utgör väsentliga hållbarhetsfrågor. Som långsiktig fastighetsägare har vi ett ansvar att säkerställa trygga, säkra och rättvisa arbetsförhållanden för arbetstagare i vår värdekedja. Genom tydliga krav på leverantörer, riskbaserad uppföljning och nära samverkan i projekt och förvaltning arbetar vi systematiskt för att förebygga olyckor och motverka kränkningar av mänskliga rättigheter. Arbetet är en integrerad del av Fabeges hållbarhetsstyrning och bidrar till en mer ansvarsfull utveckling av branschen.

Arbetstagare i värdekedjan	2025	2024
100 % hållbarhetsgranskade och godkända ramavtalade leverantörer	94	96



Väsentliga frågor

- Arbetsvillkor
- Hälsa och säkerhet på byggarbetsplatser
- Likabehandling och lika möjligheter för alla
- Andra arbetsrelaterade rättigheter



Inverkan

Fabeges väsentliga hållbarhetsfrågor avseende arbetstagare i värdekedjan rör arbetsvillkor, likabehandling och lika möjligheter för alla och andra arbetsrelaterade rättigheter. I fokus ligger arbetsmiljörisker, diskriminering och arbetskultur på projektplatser, mänskliga rättigheter samt insikt i leverantörskedjan. Dessa frågor har bedömts kunna medföra betydande negativ inverkan på arbetstagare utanför den egna organisationen, särskilt inom kategorin bygg-entreprenörer och i leverantörskedjan av underentreprenörer. Arbetsmiljöriskerna är höga på grund av många underentreprenörer och fysiskt krävande arbetsmoment som kan innebära allvarliga skador eller dödsfall. Fabege verkar också i en bransch där diskriminering och bristande inkludering fortsatt är en risk, särskilt på projektplatser och i rekrytering.

Att nå ut till underleverantörer i leverantörskedjan med våra krav och förväntningar är en svårighet som innebär betydande risker kopplade till mänskliga rättigheter, såsom osäkra arbetsförhållanden, exploatering av migrantarbetare, tvångsarbete och brister i insyn i underentreprenörs- och materialkedjan.

Samtidigt har Fabege möjligheter att främja goda arbetsvillkor genom kravställning, uppföljning och deltagande i branschinitiativ, samt att verka som en förebild för likabehandling och säker arbetsmiljö i sektorn.

Vi arbetar för att förebygga risker och stärka arbetsrelaterade rättigheter för alla som verkar i värdekedjan.



Policy

Fabege styr hållbarhetsarbetet i leverantörskedjan genom hållbarhets- och miljöpolicy, inköppolicy och uppförandekoden för leverantörer. Dessa dokument fastslår krav på god affäretik, miljöhänsyn, arbetsvillkor, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter. Policyramverket baseras på internationella normer och Fabege stöder UN Global Compact, ILO:s grundläggande konventioner och FN:s deklaration om mänskliga rättigheter.

Genom våra riktlinjer, uppförandekod och leverantörskrav arbetar vi för att förebygga risker och stärka arbetsrelaterade rättigheter för alla som verkar i vår värdekedja. Alla ram- och uppdragsavtalade leverantörer ska underteckna uppförandekoden och genomgå hållbarhetsgranskning innan avtal tecknas. Fabege använder riskklassificering, bakgrunds- och kontrollkrav på åtgärdsplaner vid avvikelser. Under avtalens löptid följs leverantörer upp genom återkommande granskningar, dialog, arbetsplatsbesök och en visuellblåsfunktion öppen för både interna och externa parter.

Inköpsavdelningen ansvarar för att policyer och internationella normer omsätts i praktiken och att krav följs i hela värdekedjan. Genom strukturerade rutiner, uppföljning, due diligence och branschsamverkan säkerställer Fabege att leverantörskedjan utvecklas i linje med företagets krav på ansvar, transparens och respekt för mänskliga rättigheter.

För mer information och fullständiga policydokument se fabege.se/policydokument.

Hantering av inverkan

Fabegé arbetar långsiktigt för att säkerställa goda arbetsvillkor, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter i hela leverantörskedjan. Arbetet utgår från uppförandekoden för leverantörer, riskbaserad uppföljning och tät samverkan med entreprenörer. Inriktningen speglar Fabeges inverkan, risker och möjligheter, där arbetsmiljörisker, mänskliga rättigheter, affärsetik, mutor och antikorruption i leverantörsledet är riskområden, medan arbetsrelaterade rättigheter och branschpåverkan är betydande möjligheter.

Systematiskt arbete med leverantörer
Fabegé granskar ram- och uppdragsavtalade leverantörer genom riskklassificering, bakgrundskontroller och krav på signering av uppförandekoden i samtliga upphandlingar. Brister följs upp med åtgärdsplaner och samarbeten avslutas vid uteblivna förbättringar. Arbetet är centralt för att hantera högriskområdena arbetsmiljörisker och mänskliga rättigheter.

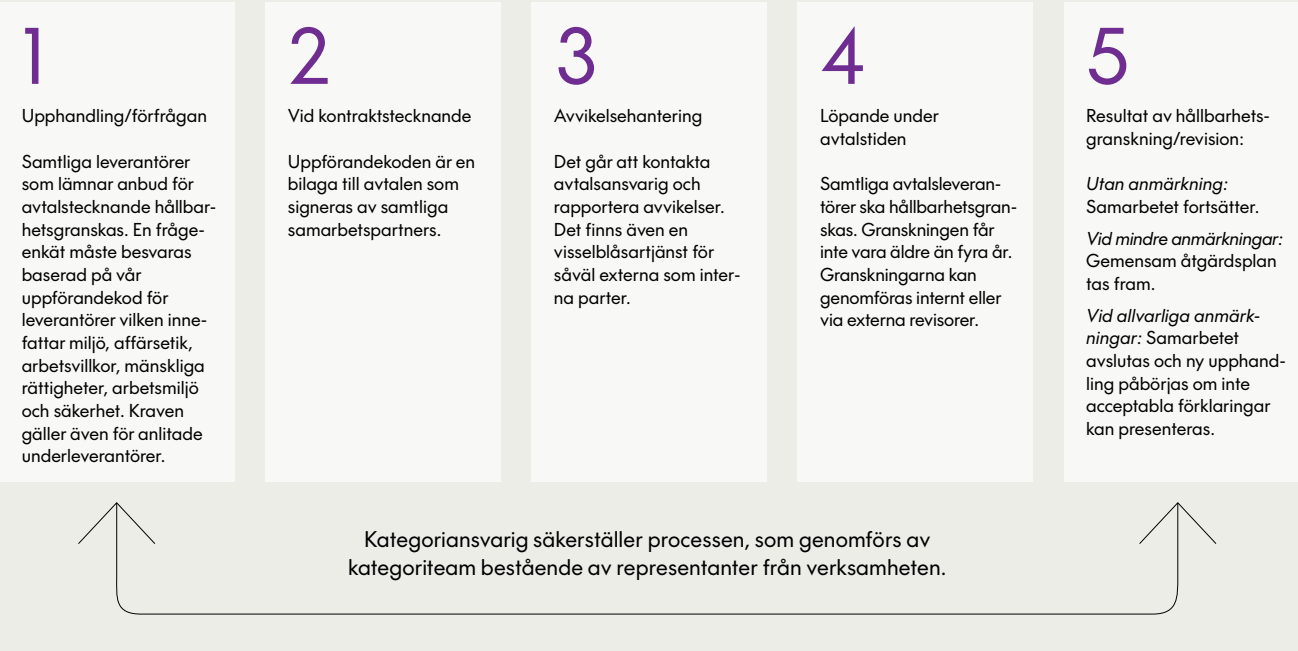
Social inkludering
Leverantörer uppmuntras att ta emot praktikanter från TalangAkademin som en del av Fabeges sociala hållbarhetsarbete. Ett 30-tal leverantörer har deltagit. Leverantörer med stor påverkan på kundupplevelsen följs särskilt noggrant för att säkerställa kvalitet och kontinuerliga förbättringar.

Säkerhet i samverkan med entreprenörer
Fabegé arbetar nära entreprenörer i projektmiljöer för att förebygga olyckor, ett av bolagets mest väsentliga riskområden. Riskanalyser genomförs i alla projektfaser och BAS-P/BAS-U säkerställer uppföljning. Skyddsronder och riskkommunikation på flera språk bidrar till att risker identifieras och åtgärdas. Leverantörer informeras om visselblåsarfunktionen som kan användas av externa parter.

Olyckor och tillbud
Arbetsmiljöriskerna är höga eftersom arbetsmoment kan vara fysiskt krävande och utföras på hög höjd. De vanligaste olyckstyperna är fall, skärskador och snubbelolyckor. Vid allvarliga incidenter genomförs orsaksanalyser som rapporteras till Arbetsmiljöverket och används för att stärka rutiner och förebygga återkommande risker.

Framåtblick
Fabegé fortsätter att utveckla styrningen i leverantörskedjan med fokus på högriskområden kopplade till arbetsmiljö och mänskliga rättigheter. Framåt stärks riskbedömningar, projektuppföljningar och kontroller i alla led för att säkerställa ansvarsfulla och säkra arbetsvillkor.

Process för styrning och kontroll av leverantörer



Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

Fastighetsbranschen är enig om att en hållbar byggbransch inte är en konkurrensfråga utan något som gynnar alla aktörer. Vi har tillsammans med kollegor inom branschen arbetat fram ett digitalt verktyg för granskning av fastighetsbranschens leverantörskategorier. Syftet är att undvika dubbelarbete för leverantörer genom att de slipper svara på liknande frågor i samband med upphandlingar från olika fastighetsbolag samt att möjliggöra att fler leverantörer granskas. Därmed kan branschen sätta en ny standard.

Vi har tillsammans med åtta fastighetsbolag med stora kontorsfastighetsbestånd i Stockholmsregionen tagit fram gemensamma leverantörskrav inom hållbarhet. Vi har börjat kategorisera svaren så att det sker en harmonisering mot ESRS-rapporteringen.

Mål och resultat

Fabege hade 2025 som mål att hållbarhetsgranska samtliga ramavtalade leverantörer, stärka riskhanteringen och fortsätta arbetet med social inkludering. Årets resultat präglas av att ett antal större upphandlingar genomförts, där alla hållbarhetsgranskningar ännu inte besvarats. Godkänd hållbarhetsgranskning är tidsbegränsad, varför en ny granskning måste genomföras inom given tidsperiod av samtliga avtalsleverantörer.

Utfallet visar att 94 procent av leverantörerna nu är hållbarhetsgranskade och godkända. Riskklassificering och bakgrundskontroller genomfördes löpande och låg till grund för avtal och uppföljning.

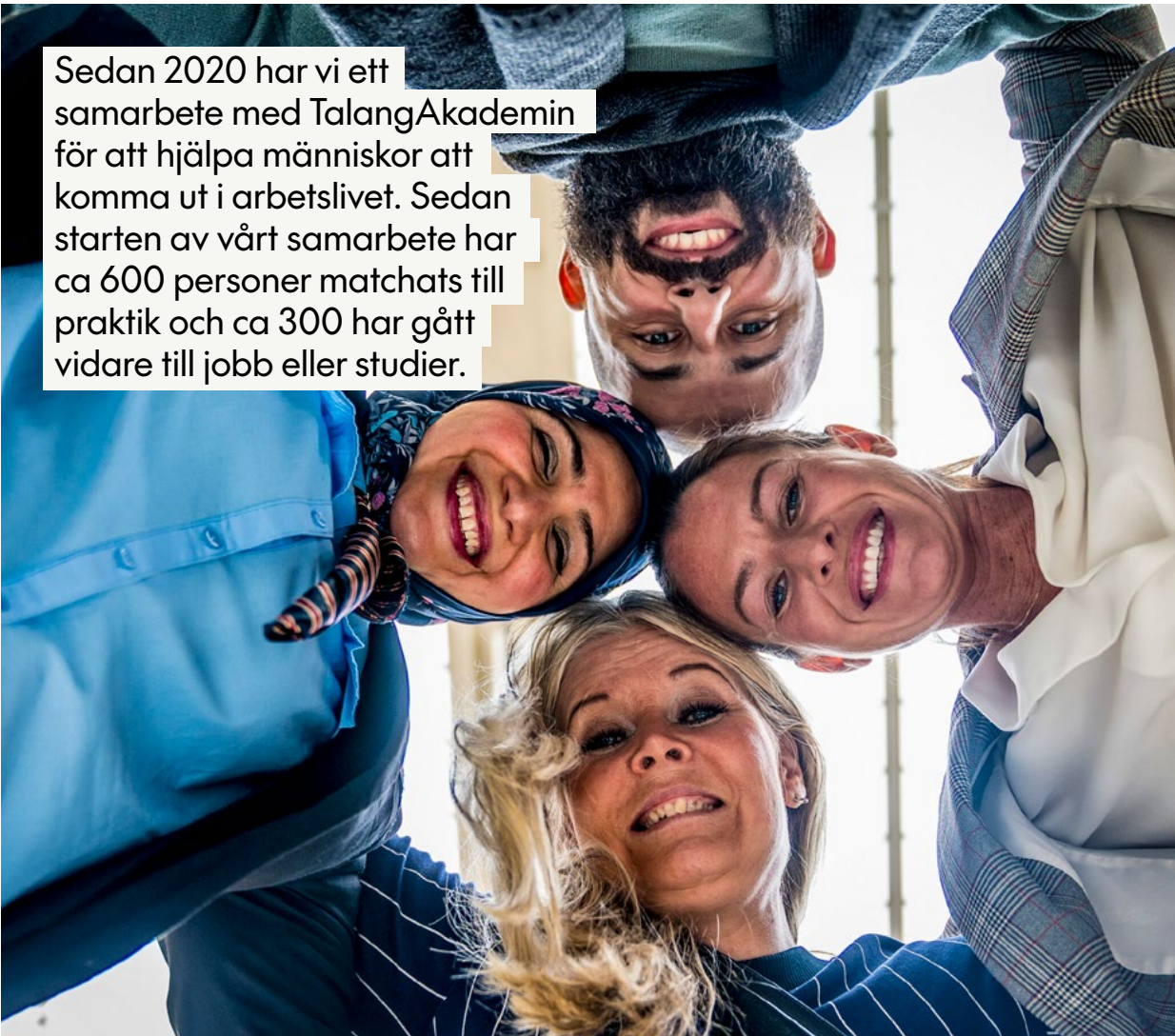
Ett 30-tal leverantörer deltog dessutom i arbetet med social inkludering genom att vara villiga att ta emot praktikanter från TalangAkademin.

Vi följer upp olycksfallsfrekvensen för våra leverantörers personal. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra leverantörers personal under 2025 var 681 040. Under 2025 har vi haft en högre frekvens av incidenter (tillbud) och lindriga skador bland leverantörernas personal än tidigare. Arbetsolyckorna bestod mestadels av skärskador.

Sammantaget visar 2025 års arbete på stark styrning med fortsatt fokus på full granskning och förstärkt kontroll i högriskområden.

Mål	2025	2024	Leverantörer	2025	2024
100 % hållbarhetsgranskade och godkända ramavtalade leverantörer	94	96	Olycksfallsfrekvens, entreprenör (LTAR) ¹⁾	5	2

¹⁾ Avser olyckor för entreprenörers personal med frånvaro, exklusive färdolyckor. Rapporteringen avseende olyckor hos entreprenörer är inte fullständig då samtliga mindre projekt ännu inte rapporterar entreprenörernas olyckor i IA-systemet.



Sedan 2020 har vi ett samarbete med TalangAkademin för att hjälpa människor att komma ut i arbetslivet. Sedan starten av vårt samarbete har ca 600 personer matchats till praktik och ca 300 har gått vidare till jobb eller studier.

Bolagsstyrningsinformation

Ansvarsfullt företagande

Riktning och ambition

Att agera ansvarsfullt är grundläggande för Fabege och en förutsättning för både långsiktig lönsamhet och en hållbar samhällsutveckling i våra stadsdelar. Fabege ska arbeta i enlighet med externa regelverk inom bolagsstyrning samt övriga tillämpliga regelverk som exempelvis skattelagstiftning, penningtvättsregler, GDPR, marknadsföringslag och arbetsmiljölöslag.

God affärsetik, kontinuerlig dialog och lyhördhet är centralt i våra relationer med medarbetare, kunder, leverantörer och långivare. Genom vår uppförandekod, våra policyer och vår värdegrund SPEAK säkerställer vi att höga krav på etik, transparens och integritet genom-syrar verksamheten. Vi arbetar strukturerat med utbildning, ett internt etiskt råd och en robust visselblåsarfunktion. Genom detta och sam-verkan i branschen vill vi stärka ansvarsfullt företagande och bidra till en mer hållbar och transparent.

Ansvarsfullt företagande	2025	2024
100 % utbildning i uppförandekod ¹⁾	100	0

¹⁾ Under 2024 utfördes ingen utbildning då uppförandekoden uppdaterades.



Väsentliga frågor

- Företagskultur
- Skydd för visselblåsare
- Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner
- Korruption och mutor
- Skatt (Enhetsspecifik)



Inverkan

Inom området ansvarsfullt företagande är Fabeges väsentliga hållbarhetsfrågor anti-korruption, mutor, regelefterlevnad och ansvarsfull skatthantering. Fastighets- och byggbranschen är förknippad med förhöjda risker, där bristande efterlevnad av lagar, regler och skattesystem kan leda till betydande finansiella konsekvenser, påverka människor negativt och skada förtroendet för bolaget. Riskerna omfattar både den egna verksamheten och leverantörsledet, exempelvis vid projekt- eller inköpsbeslut.

Fabega tar tydligt avstånd från all form av korruption och arbetar förebyggande genom uppförandekod, antikorrupcionspolicy, utbildningar samt en visselblåsarfunktion för trygg rapportering av misstänkta oegentligheter.

Bristande regelefterlevnad kan medföra sanktioner, oförutsedda kostnader och skador på Fabeges anseende hos hyresgäster, investerare och samarbetspartners. Det kan i förlängningen påverka tillgången till finansiering och förtroendet på kapitalmarknaden. Risker kopplade till arbetsmiljö och mänskliga rättigheter kan även uppstå inom värdekedjan.

Vi bedriver all vår verksamhet i Sverige, samtliga medarbetare är anställda av svenska bolag och vi betalar 100 procent av skattekostnaden i Sverige. Det snabbt föränderliga regel- och skatteområdet kräver hög följsamhet. Genom kontinuerlig bevakning, korrekt skatthantering och transparens minimerar vi risker och stärker ett långsiktigt ansvarsfullt företagande i fastighetssektorn.

Policy

Tillsammans med uppförandekoden för medarbetare respektive leverantörer samverkar Fabeges policyer, rutiner och utbildningar för att motverka alla former av korruption och oegentligheter.

Vår uppförandekod utgör grunden för medarbetares agerande och omfattar områden som mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar för att säkerställa att koden följs, och varje chef ansvarar för dess förankring i det dagliga arbetet. Alla medarbetare ska regelbundet genomgå utbildning i uppförandekoden och näringslivets kod mot korruption, och signera uppdaterade versioner.

Utöver uppförandekoden styrs verksamheten av skattepolicy, insiderpolicy, riktlinjer mot korruption och en policy för visselblåsarfunktionen. Dessa dokument utgör ett samlat ramverk för att hantera risker, säkerställa korrekt regelefterlevnad och upprätthålla hög affärsetik. Vår visselblåsarfunktion är ett viktigt verktyg för att tidigt fånga upp oegentligheter och säkerställa rättssäker hantering.

Fabega följer svensk lagstiftning liksom internationella normer, såsom UN Global Compact principer och ILO:s grundläggande konventioner. Arbetet stöds av vår etikgrupp, som bidrar till att fördjupa och utveckla den etiska styrningen och bevaka relevanta omvärldsfrågor.

Genom detta arbetssätt skapar vi en stabil grund för långsiktigt förtroende, hållbar affärsverksamhet och hållbar fastighetsbransch.

För mer information och fullständiga policydokument se fabega.se/policydokument.

Hantering av inverkan

Affärsetik är en central del av Fabeges ansvarstagande. Vår företagskultur SPEAK är styrande för hur bolagets medarbetare ska agera mot hyresgäster, varandra och omvärlden, läs mer på sidan 51.

Intern kontroll

En väl fungerande intern kontroll är avgörande. Vi arbetar systematiskt med att identifiera, förebygga och hantera risker, och det är ledningens ansvar att säkerställa att medarbetare har rätt kunskap och förutsättningar för att upprätthålla god affärsetik. Alla medarbetare uppdateras löpande om styrande riktlinjer och genomgår återkommande utbildningar. Vid attest och avtal tillämpas principen om dubbelkontroll för att säkerställa saklighet och oberoende.

Avvikelsehantering och visselblåstjänst

Avvikelser från uppförandekoden ska rapporteras till närmaste chef eller, om det inte är möjligt, till annan företrädare för Fabega. För att skapa trygghet och möjliggöra tidig hantering av eventuella oegentligheter erbjuder Fabega en visselblåstjänst som är tillgänglig för anställda, leverantörer och kunder. Tjänsten hanteras av en extern part som agerar ombud för Fabega och säkerställer anmälandens anonymitet samt en rättssäker handläggning. Samtliga ärenden behandlas av en intern arbetsgrupp bestående av HR-chef, hållbarhetschef och bolagsjurist. Ingen som rapporterar ska riskera repressalier. Information om hur visselblåsarfunktionen används finns på Fabeges hemsida. Under 2025 inkom inga anmälningar via visselblåsarfunktionen.

Mål och resultat

Alla medarbetare ska regelbundet genomgå utbildning i Fabeges uppförandekod samt Näringslivskoden mot korruption. Under 2025 har bolagets hållbarhetschef, chefsjurist och HR-chef genomfört utbildningar i affärsetik och Fabeges förväntningar inom området för samtliga medarbetare. Samtliga har även signerat uppförandekoden, som uppdaterades under 2024 med förtydliganden avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation.

Mål	2025	2024
100 % av medarbetarna ska genomgå årlig utbildning i vår uppförandekod ¹⁾	100	0

¹⁾ Under 2024 utfördes ingen utbildning då uppförandekoden uppdaterades.

Ramverk

– Uppförandekod

– Policy för visselblåsarfunktion

– Skattepolicy

– Insiderpolicy

– Riktlinjer mot korruption

– Sponsringspolicy

Övrigt ansvar

Vattenresurser

En effektiv användning av naturresurser är viktig för oss och vi arbetar aktivt för att minska vattenförbrukningen och säkerställa korrekt hantering av spillvatten. Vår genomförda dubbla väsentlighetsanalys visar att vår verksamhet har begränsad vattenpåverkan och att våra fastigheter inte ligger i områden med hög vattenstress. Eftersom vår verksamhet inte är vattenintensiv passerar den inte tröskelvärdena för väsentlighet i vår bedömning. Trots detta har vi som mål att minska vattenanvändningen. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på jordens resurser också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattenyta och reducerad tillgång på färskvatten.

Mål för vattenförbrukning

Vårt mål är att varje år minska vår vattenförbrukning med 2 procent. Utfallet 2025 blev 338 liter per kvadratmeter vilket är 5 procent lägre än 2024.

Vatten	2025	2024
Minska vattenanvändningen per kvm Atemp ¹⁾ med 2 % per år (Minskad vattenanvändning, %)	5	2

¹⁾ Atemp = summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C.



Vatten¹⁾

(Water-Abs, Water-LfL, Water-Int)

				Absolute measures (Abs)		Like-for-like (LfL)		
				2025	2024	2025	2024	Change, %
WATER	m ³	Municipal water	Total water consumption	416 942	431 227	407 388	403 577	1
	No. of applicable properties		Water disclosure coverage	71	70	68	68	–
	m ³ / m ² / year		Building water intensity	0,338	0,356	0,347	0,344	1
	%		Proportion of water estimated	0	0			

¹⁾ Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför tabellen använder de engelska definitionerna.

Påverkade samhällen

Socialt hållbart fastighetsägande är en central del av Fabeges långsiktiga strategi. För oss handlar det om att utveckla stadsdelar där trygghet, inkludering och aktivitet är en naturlig del av vardagen. Vår roll som fastighetsägare och förvaltare innebär att vi påverkar både hur människor rör sig i våra stadsdelar och hur de upplever dem.

Det är stadsdelens innehåll som gör skillnaden, som lockar människor och företag, och i förlängningen skapar både värde och avkastning. Som långsiktig fastighetsägare tar vi ansvar för helheten – både för den fysiska miljön och för människorna och verksamheterna som formar platsen. Genom att kombinera fastighetsutveckling med trygghet, kultur, rörelse och lokala samarbeten skapar vi inkluderande och attraktiva stadsdelar. Vi arbetar i nära dialog med kunder och samarbetar med lokala aktörer, med särskilt fokus på barn och unga.

Som en stor och engagerad fastighetsägare med fokus på att utveckla attraktiva kontorsfastigheter och lokaler för olika verk-

samheter bidrar vi till att stärka stadens arbetsliv. Genom att erbjuda moderna, hållbara och välplacerade lokaler attraherar vi företag och verksamheter som i sin tur skapar liv, arbetstillfällen och utveckling i stadsdelarna.

Samtidigt tar vi ett helhetsgrepp om områdets långsiktiga utveckling och investerar i deras sociala strukturer. Genom satsningar på parker, stråk, service, mobilitet samt aktiviteter för barn och unga skapar vi trygga, gröna och levande miljöer där människor rör sig enkelt, trivs och känner sig hemma. Detta samlade arbete stärker både den sociala sammanhållningen och vardagslivet, driver en positiv utveckling i stadsdelarna och skapar värde för såväl samhället som fastigheterna.

Kommunikationer

Stadsdelarnas tillgänglighet är avgörande för vår framgång. Därför arbetar vi kontinuerligt med att stärka infrastrukturen för hållbara resvanor och transporter i våra områden. Genom CERO-analyser och



samverkan med kommuner, trafikaktörer och företag bidrar vi till nya kollektivtrafikanslutningar, cykelvägar, laddinfrastruktur och delningstjänster.

Serviceutbud

Aktiva bottenvåningar är en viktig komponent. Genom att ge plats åt caféer, butiker, kulturverksamheter och andra publika funktioner bidrar vi till att skapa liv i gaturummen och stärka flödena av människor.

Upplevelser och mötesplatser

Kultur och gemenskap är centrala i hur vi utvecklar våra stadsdelar. Genom att skapa platser för kreativitet och delade upplevelser stärks både identitet och samhörighet. Vi driver olika initiativ såsom:

- Street Gallery som gör konst tillgänglig i vardagen och skapar ett mer inspirerande stadsliv.
- Samarbete med Unga Operan som ger barn och unga bättre tillgång till kultur och kreativa uttryck.
- I BID Flemingsberg samverkar vi med fastighetsägare och offentliga aktörer för att utveckla trygghet, service och kultur i området.

Grönska och pocketparker

Grönska och mindre parkliknande inslag skapar rum för vila, sociala möten och återhämtning.

Hälsa och välbefinnande

Vi vill bidra till att alla som vistas i våra stadsdelar har förutsättningar till god hälsa och välbefinnande. Stadsdelarna ska uppmuntra till aktivitet och förutom att anlägga cykel-

banor och planera för gångvägar vill vi möjliggöra för gym och träningsanläggningar att etablera sig. Konceptet Pep Parker är aktivitetsparker som är anpassade för alla åldrar och som utvecklats i samarbete mellan Fabege, Generation Pep och Solna stad. De erbjuder öppna aktivitetsytor för spontan lek och träning, vilket bidrar till rörelse, trivsel och trygghet.

Med kunden i centrum

En nära dialog med våra kunder är central i vårt arbete. Genom egna kontor och egen personal i varje stadsdel finns vi nära våra hyresgästers vardag, vilket gör att vi snabbt kan fånga upp behov och säkerställa välfungerande inomhusmiljöer. Via vår serviceanmälan identifieras åtgärder snabbt, och genom återkommande kundmöten samt frukostträffar i respektive stadsdel skapar vi forum för dialog, informationsutbyte och utvecklingsfrågor. Under 2025 genomförde vi 215 fördjupade kunddialoger. För att följa upp och säkerställa hög kundnöjdhet genomför vi även NKI-mätningar vartannat år. Årets resultat på 83 (81) innebar att vi återigen överträffade vårt mål om NKI-index 80. Den övergripande kundnöjdheten har stärkts ytterligare och kundlojaliteten är fortsatt mycket hög. Vi ser en positiv utveckling över tid och en stabil hög nivå i samtliga marknadsområden.

En trygg vardag

Väl utformade stadsrum ökar både trivsel, trygghet och användning. Vi arbetar med arkitektur, ljussättning, material och rumsligheter för att skapa områden som är visuellt attraktiva och som uppmuntrar till aktivitet och närvaro.

Våra lokala driftteam genomför löpande tillsyn och riskanalyser för att säkerställa en trygg vardag för våra hyresgäster. Vi arbetar systematiskt med säkerhet i våra fastigheter genom moderna passersystem, tidstyrda entréer, utrymningsvägar samt omfattande drift- och brandskyddsarbete.

Arbetet fortsätter i den omgivande stadsdelen, där vi skapar öppna siktlinjer, tydliga stråk och väl belysta gångvägar. Belysning används strategiskt för att skapa trygghet och atmosfär. Genom varierad ljussättning och visuella landmärken bidrar vi till att människor känner sig trygga kvällstid och att stadsdelen känns levande längre över dygnet. Trygga cykelmiljöer och naturliga rörelsemönster är viktiga delar. Genom resvane- och mobilitetsstudier prioriterar vi åtgärder som stärker tryggheten för boende, besökare och verksamma i området.

Sociala engagemang

Genom långsiktig samverkan kring sociala engagemang kan vi skapa helt nya möjligheter för oss själva och våra kunder. Vi samarbetar alltid lokalt i stadsdelarna med våra kunder, våra leverantörer, kommuner, utbildningsaktörer och föreningsliv.

Barn och unga står i centrum för flera av våra sociala satsningar. Skolverkets statistik för läsåret 24/25 visar att nästan 16 procent av alla niondeklassare saknar gymnasiebehörighet. Det är en marginell minskning från förra året (16,3 %), så trenden är fortsatt nedåtgående – på fem år har nära 90 000 elever lämnat grundskolan utan behörighet. Konsekvenserna är stora, både för individen och samhället i stort. I Flemingsberg är vi där för huvudsponsor till Läxhjälp, som stöttar

Genom långsiktig samverkan kring sociala engagemang kan vi skapa helt nya möjligheter för oss själva och våra kunder.



elever att nå gymnasiebehörighet. Under läsåret 2024/2025 uppnådde 67 (80) procent av de 30 Läxhjälpseleverna gymnasiebehörighet.

Vi engagerar oss i lokala idrottsföreningar och skolor för att främja hälsa hos ungdomar och erbjuder praktikplatser och sommarjobb. Under året har vi medverkat på LAVA, en arbetsmarknadsmässa för samhällsbyggnadssektionen på KTH, för att informera ungdomar om yrken inom fastighetsbranschen och tagit emot praktikanter från Tekniksprånget som verkar för att inspirera fler unga till att utbilda sig till ingenjörer.

Sedan 2020 har vi ett samarbete med Talang-Akademien för att hjälpa människor att komma ut i arbetslivet. TalangAkademien är en non profit-verksamhet med fokus på samhällsnytta, som hjälper människor att komma närmare arbetsmarknaden genom praktik. Sedan starten av vårt samarbete har de kartlagt över 700 personer, matchat cirka 600 till praktik och cirka 300 har gått vidare till jobb eller studier.

GRI-index

Uttalande om användning

Fabega AB rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder och redovisningen gäller rapporteringsperioden 1 januari 2025 – 31 december 2025.

GRI 1-standard
GRI 1: Fundament 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu.

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringsprinciper	2-1	Information om organisationen	107			
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	28			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	28, 140			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt bestyrkande	67, 124			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	29, 41			
	2-7	Medarbetare	53–54, 71, 113			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har ännu inte sammanställd data om medarbetare som inte är anställda.
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	28, 87–91, 94–95			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	87, 90–91			
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	94			
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	28, 88			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	28, 88			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	28, 88			
	2-15	Intressekonflikter	89, 94–95, 121			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	59, 60, 83, 89			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	88, 90–91			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	88, 90–91			
	2-19	Ersättningspolicy	87, 90–91, 113	2-19-b	Inte tillämpligt	Styrelsens arvode relaterar inte till hållbarhet.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	90–91			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information ännu inte sammanställd.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5–6			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	56–60, 89			
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	43, 48, 55–58, 89			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	42–43, 48, 51, 57			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	59–60			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	28, 82			
	2-28	Medlemskap i organisationer	30–31			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	30–31			
	2-30	Kollektivavtal	54			

GRI-index forts.

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	30–33			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	32-33			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	62–63			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34, 59–60, 83, 89			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	60, 89			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34, 60, 83			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skatteansats	60, 83			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	60, 83			
	207-3	Engagering av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	30, 57, 60, 71, 83			
	207-4	Land-för-landrapportering av skatt	70, 83, 99–100, 107, 116			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34, 42–43			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	45			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	45			
	302-4	Minskning av energianvändning	40–43, 45	302-4-a	Information saknas	Anges i % för sista kvartalet istället för J helåret.
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34, 38–39, 40–46			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	44, 46			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	44, 46			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	44, 46			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	44, 46			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34, 48			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	47–49			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	47–49			
	306-3	Genererat avfall	49			
Leverantörsbedömning – Miljökriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34, 55–58			
GRI 308: Leverantörsbedömning – Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	58			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34, 51–52			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	53, 113	401-1	Information saknas	Inte nedbrutet på ålder, kön och region.

GRI-index forts.

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34, 51–52			
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	51–52			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	51–52, 60			
	403-3	Företagshälsovård	50–51			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	50–51			
	403-5	Utbildning gällande hälsa och säkerhet	51			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	51			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	51–52			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	54, 58			
Utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34			
GRI 404: Utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	52			
Mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	53–54, 113			
Icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34, 52–53, 89			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	89			
Leverantörsbedömning – Sociala kriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34, 55–58			
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	58			
Livsbetingelser, utbildning, fritid i lokalsamhället						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34, 62–63			
	Fabege-1	Samverkansinitiativ	62–63			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34, 62–63			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	17–18, 62–63			
	Fabege-3	Bostadsbyggande	15			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34, 62–63			
	Fabege-4	Fitwel-certifiering	43			
	Fabege-5	Total andel certifierade fastigheter enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use	8, 34, 46, 52			
Finansiering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–34, 72–75			
	Fabege-6	Andel grön finansiering	4, 34, 72			
	Fabege-7	EU-taxonomin	35–37			

Revisors rapport och yttrande

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Fabege ABs hållbarhetsredovisning

Till Fabege AB (publ), org.nr 556049-1523

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Fabege AB att översiktligt granska hållbarhetsredovisningen för Fabege AB för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår i sidorna 26–66 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt Fabege ABs egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidorna 64-66 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av ram-

verket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av Fabege ABs egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet "Styrelsens och verkställande direktörens ansvar" angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

- Förfrågningar och bekräftelser
- Analytisk granskning genom analys av Fabege ABs utfall
- Detaljgranskning genom stickprovskontroll av underliggande dokumentation

Stockholm den 16 mars 2026

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Fabege AB org. nr 556049-1523

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 28–66 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 16 mars 2026

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Fabege

Förvaltningsberättelse

2025

Förvaltningsberättelse	Bolagsstyrningsrapport
Verksamhetens resultat..... 69	Ordförande har ordet 86
Finansiering 72	Styrningsstruktur 87
Risker och möjligheter76	Policyer och riktlinjer 89
	Bolagsstyrningen 2025 90
	Rapport om intern kontroll 92
	Styrelse 94
	Koncernledningen 96

Verksamhetens resultat

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org. nr 556049-1523, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2025.

Affärsidé
Fabege utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen. Värdeskapande sker genom förvaltning, förädling, utveckling och transaktioner och vårt mål är att vara en närvarande partner som med människans i centrum får företag, platser och vår stad att utvecklas.

Verksamheten
Fabege är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med fokus främst på kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen. I koncernen ingår Birger Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en mycket god marknadskännedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Vårt fokus på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2025. Den 31 december 2025 ägde vi 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvadratmeter och ett bokfört värde om 78,5 Mdkr (78,9) varav förädlings- och projekt-fastigheter 9,4 Mdkr (14,1). Av hyresvärdet avsåg 84 procent kontor (84). Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 86 procent (88).

Oro i omvärlden och en sämre konjunktur har lett till ökad osäkerhet på hyresmarknaden. Uthyrningsprocesserna tar tid då företagen överväger sina alternativ. Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande men med generellt sett stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men tidigare höga indexuppräknings har begränsat potentialen vid omförhandlingar. Vakanserna har generellt sett ökat under det senaste året. Vi noterar dock fler positiva tecken på hyres-

marknaden i slutet av året. Under perioden tecknades 194 (134) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 236 Mkr (184) varav 100 procent (98) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -200 Mkr (-292). Nettouthyrningen uppgick till 36 Mkr (-108). Hyreskontrakt om 341 Mkr (329) förlängdes till oförändrade villkor. Därtill omförhandlades hyreskontrakt om 277 Mkr (86) med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -0,7 procent (-5). Återköpsgraden under året uppgick till 80 procent (57).

Ansvarsfullt företagande
Vi har upprättat en hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel samt i vilken grad vår omsättning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU-taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas sammantaget på sidorna 26–66. Vår strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och involverar idag på olika sätt våra medarbetare. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter. Som stadsutvecklare är det viktigt för oss att ta ansvar för att vår fastighetsportfölj och våra investeringar görs på ett sätt som är långsiktigt hållbart. Genom att tillse att det byggs

Fastighetsrelaterade nyckeltal

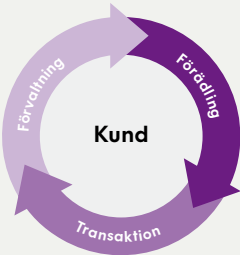
	2025	2024	2023
Antal fastigheter	100	100	100
Uthyrningsbar yta, Tkvm	1 271	1 271	1 246
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	88	91
Hyresvärde, Mkr	4 331	4 172	3 872
Nettouthyrning, Mkr	36	-108	165
Överskottsgrad, %	74	74	75

Vår affärsmodell

Förvaltning
Låg risk – stabila kassaflöden
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen och närmiljön är en hörnsten i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

Förädling
Skapar värden – ökar kvaliteten i portföljen
Fastighetsförädling och nyproduktion är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter och att tillsammans förädla dem till fastigheter som är attraktiva och hållbara över tid.

Transaktion
Finansierar projekt – ökar potentialen i portföljen
Fastighetsaffärer är också en hörnsten och naturlig del av vår affärsmodell. Vi analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, genom både förvärv och försäljningar.



Verksamhetens resultat forts.

såväl kontor som bostäder, service och rekreation med närhet till kommunikationer skapas levande och trygga miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastigheterna miljöcertifieras, att kunderna alltid erbjuds gröna hyresavtal och att Fabege har en ambitiös målsättning för minskad energianvändning och minskat totalt klimatavtryck. Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för vår framgång och vårt förtroendeindex visar ett högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är vitalt. Vi följer upp att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod. Fabeges rapportering i enlighet med EU-taxonomin framgår av sidorna 35–37.

Förvärv och försäljningar

Under första kvartalet avyttrades och frånträdde fastigheten Ynglingen 10. Köpeskillingen uppgick till 960 Mkr för avdrag för latent skatt. Under tredje kvartalet avyttrades 7 800 kvm byggrätter i del av fastigheten Paradiset 23 på Västra Kungsholmen för en köpeskillning om 200 Mkr med planerat frånträde i maj 2026.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under perioden uppgick investeringarna till 2 061 Mkr (2 376) i befintliga fastigheter och projekt, varav 1 427 Mkr (1 606) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 643 Mkr (770) varav en större andel avsåg hyresgästanpassningar.

Projektet avseende Separatoren 1, Flemingsberg färdigställdes och Alfa Laval tillträdde som planerat sina lokaler den 30 april. Ombyggnationen av Nöten 4 för Saab färdigställdes under hösten och Saab tillträdde lokalerna i två steg i september och november. Vidare har projekten i Påsen 1, Hammarby Sjöstad och Ackordet 1, Haga Norra

färdigställts. Investeringen avseende fasadbyte och uppgradering av tekniska installationer på Ormräsket 10 (Wenner-Gren center) löper på. Höghusdelen har tomställts under våren och arbetena med fasaden har initierats. Arbetena beräknas vara klara under första kvartalet 2027. Investeringen bedöms uppgå till 609 Mkr.

Utvecklingen av fastigheterna Farao 16 och Kairo 1 på Dalvägen i Solna har under året inletts med demontering av de befintliga byggnaderna. Beslutad investeringen avser demontering av befintliga byggnader, mark- och grundläggningsarbeten, omläggning av infrastruktur samt framtagande av bygghandlingar. Investeringen syftar till att möjliggöra den kommande utvecklingen av bebyggelsen längs Dalvägen. Investeringen bedöms uppgå till drygt 600 Mkr.

Birger Bostads projekt i Haga Norra omfattar totalt 288 lägenheter varav 78 hyresrätter. Byggnationen löper på enligt tidplan. Den första etappen, Brf Alma med 23 lägenheter färdigställdes och slutavräknades under andra kvartalet och de 78 hyresrätterna färdigställdes för inflyttning under fjärde kvartalet. Resterande lägenheter färdigställs under 2026.

Investeringar 2025		
Mkr	2025	2024
Investeringar i förvaltningsportföljen	634	770
Investeringar i förädlingsportföljen	189	144
Investeringar i projektportföljen	1 238	1 462
Totala investeringar	2 061	2 376

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade till 3 480 Mkr (3 438) och driftsöverskottet uppgick till 2 583 Mkr (2 553). I identiskt bestånd minskade intäkterna med 99 Mkr motsvarande cirka -3,2 procent (+4,5) vilket främst var hänförligt till avflyttningar till följd av föregående års negativa nettouthyrning. Detta möttes av ökade intäkter avseende

inflyttningar i färdigställda projektfastigheter med 177 Mkr och minskade intäkter till följd av sålda fastigheter med -36 Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till -897 Mkr (-885). Den nya fastighetstaxeringen innebar att fastighetsskatten ökade med 23 Mkr. Driftsöverskottet i identiskt bestånd minskade med cirka -2,2 procent (+4,9). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (74).

Resultat från bostadsutveckling

Resultatavräkning sker i samband med projektavslut. Under första och tredje kvartalen redovisades ingen omsättning. Under andra kvartalet färdigställdes den första etappen i Haga Norra omfattande 23 lägenheter och under fjärde kvartalet färdigställdes 78 hyresrätter vilket resulterade i att omsättning bostadsutveckling uppgick till 280 Mkr (233). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -225 Mkr (-254). Bruttoresultatet uppgick till 55 Mkr (-21).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -106 Mkr (-93).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -940 Mkr (-962). Snitträntan per 31 december 2025 uppgick till 2,82 procent (2,98). Tomträttsavgälder uppgick till -41 Mkr (-41).

Resultat från intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -130 Mkr (-91) varav -132 Mkr (-102) avsåg Arenabolaget. I beloppet ingår nedskrivning av andelsvärdet med -63 Mkr. Resultatandelar i Urban Services och delägda projekt i Birger Bostad uppgick till mindre belopp.

Värdeförändring fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt varje kvartal de senaste åren. Fjärde

kvartalet 2025 externvärderades drygt 50 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senast externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 78,5 Mdkr (78,9). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 700 Mkr (-1 218). Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick till 4,59 procent (4,54).

Försäljningen och frånträdet av Ynglingen 10 innebar en realiserad värdeförändring om -36 Mkr hänförlig till avdrag för latent skatt i affären. Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till -24 Mkr (-73) och var hänförligt till framtida projektmöjligheter inom Birger Bostad.

Skatt

Årets skatteintäkt/kostnad uppgick till 160 Mkr (-124) och avsåg uppskjuten skatt. Försäljningen av Ynglingen 10 innebar återföring av uppskjuten skatt om 128 Mkr. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 2,5 Mdkr (2,5) varav 1,5 Mdkr (1,5) tagits upp till värdering. Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiseras ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget görs bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Verksamhetens resultat forts.

Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2025 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 48,6 Mdkr (49,3). Netto uppskjutna skatteskulder uppgick till 8,3 Mdkr (8,4).

Uppskjuten skatt		
Mkr	2025	2024
Underskottsavdrag	-312	-309
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 494	8 632
Derivatinstrument	78	112
Övrigt	5	-11
Nettoskuld uppskjuten skatt	8 265	8 424

Betald skatt		
Mkr	2025	2024
Inkomstskatt	0	0
Fastighetsskatt	281	258
Mervärdesskatt	11	11
Stämpelskatt	1	1
Energiskatt	24	23
Summa	318	293

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 409 Mkr (2 423) motsvarande 76 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 86 procent (88). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 362 Mkr (1 438). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 232 Mkr (-1 217).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 118 Mkr (140) motsvarande en överskottsgrad på 56 procent (57). Förvaltningsresultatet uppgick till 53 Mkr (46).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -487 Mkr (-155).

I segmentet Projekt redovisades realiserade värdeförändringar om 19 Mkr (169). Projektvinster möttes delvis av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna samt nedskrivning av värdet på byggrätter. Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat om 67 Mkr (-15). Förvaltningsresultatet uppgick till 56 Mkr (-23). Nedskrivning exploateringsfastigheter uppgick till -24 Mkr (-73). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (-15). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten i not 5 på sidan 112.

Goodwill

Redovisad goodwill om 205 (205) Mkr är helt hänförlig till förvärvet av Birger Bostad.

Förvaltningsfastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Vid årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 78,5 Mdkr (78,9).

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Värdet uppgick per årsskiftet till 933 Mkr (754) varav pågående produktion 743 Mkr (550) och kommande utveckling 190 Mkr (204).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 37 475 Mkr (38 445) och soliditeten till 45 procent (46). Beslutad ej utbetald utdelning om 157 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 119 kr (122). EPRA NRV uppgick till 145 kr per aktie (148).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 503 Mkr (1 352). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 241 Mkr (283). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 189 Mkr (-2 461), och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -589 Mkr (805). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Under året uppgick investeringar i ny- och ombyggnationer till -2 024 Mkr (-2 282) och 960 Mkr avsåg försäljningen och frånträdet av Ynglingen 10. Sammantaget minskade likvida medel med -34 Mkr (-21) under året.

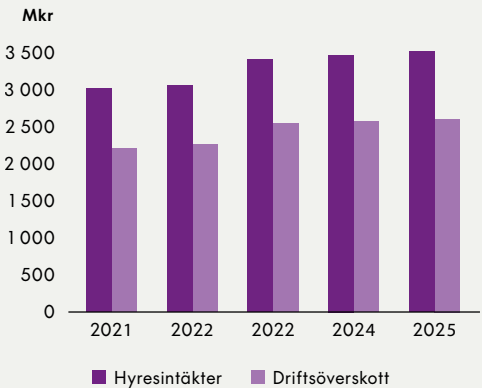
Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 396 Mkr (428) och resultatet före skatt till 409 Mkr (1 383). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 1 005 Mkr (1 750) samt nedskrivning av andelar i koncernföretag om -375 Mkr (-120). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (2).

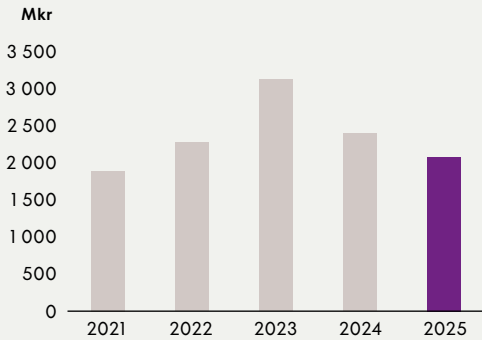
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 210 personer (210), varav 83 kvinnor (77). Medeltal anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 229 (229), varav 96 (77) kvinnor. Av samtliga anställda var 194 (191) anställda i moderbolaget och 16 (19) anställda i helägda dotterbolaget Birger Bostad. Se vidare i not 6 på sidan 113–114. Se även not 6 för information kring riktlinjer avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftöverskott



Investeringar



Finansiering

Finansiella mål per 2025-12-31		
	Mål	Utfall
Soliditet, %	> 35	45
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,2	2,6
Belåningsgrad, %	Max 50	43
Skuldkvot, ggr	Max 13,0	13,6

Finansiering 2025

Bank- och kapitalmarknad har fortsatt att utvecklas starkt under året med ökad kreditaptit och sjunkande kreditmarginaler som följd. Under året har Fabege refinansierat och ökat bankskulden med 0,4 Mdkr, refinansierat obligationer om 2,7 Mdkr samt minskat utestående certifikat med 0,4 Mdkr. Sammantaget uppgick total lånevolym per årsskiftet till 34,4 Mdkr varav 15,2 Mdkr via kapitalmarknaden och 19,2 Mdkr via bankmarknaden. Snitträntan sjönk under året och uppgick vid årsskiftet till 2,82 procent.

Vi garanterar, liksom tidigare, att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Inklusive backup-faciliteten för certifikatsprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 6,0 Mdkr (6,0). I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 28 Mkr (37), vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 57 Mkr (93) avseende projektfastigheter aktiverats.

Räntebärande skulder

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktigt hållbar verksamhet. För oss är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Våra långgivare utgörs av de större nordiska bankerna samt investerare på den svenska kapitalmarknaden. Kreditavtalen med bankerna ger till viss del möjlighet att låna pengar efter behov, inom på förhand uppställda ramar och villkor. Vår målsättning är att vara en aktiv aktör på kapitalmarknaden och att refinansiera banklån i god tid, normalt sett tolv månader före förfall. Det finns även en strävan efter så långa löptider som möjligt, till rimliga kostnader. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick per årsskiftet till 3,0 år (3,5).

Finansiering per 2025-12-31

	2025	2024
Räntebärande skulder, Mkr	34 424	34 400
varav utestående MTN, Mkr	11 800	11 610
varav utestående SFF, Mkr	574	738
varav utestående certifikat, Mkr	2 795	3 215
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	5 960	5 960
Kapitalbindning, år	3,0	3,5
Räntebindning, år	1,5	1,8
Räntebindning, andel av portföljen, %	47	52
Derivat marknadsvärde, Mkr	377	543
Genomsnittlig räntekostnad inkl. löften, %	2,82	2,98
Genomsnittlig räntekostnad exkl. löften, %	2,74	2,89
Ej pantsatta tillgångar, %	42	41
Belåningsgrad, %	43	43

Grön finansiering per 2025-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	11 800	11 800
Gröna obligationer via SFF, Mkr	574	574
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 795	2 795
Gröna lån, övriga, Mkr	24 800	18 840
Total grön finansiering, Mkr	39 969	34 009
Andel grön finansiering, %	99	99
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	42 175	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	10 806	

Räntebindning

Räntebindning görs främst med hjälp av ränteswappar. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,5 år (1,8) exklusive stängningsbara derivat. Justerad räntebindning inklusive stängningsbara derivat uppgick till 2,1 år (2,6). Räntebindning genom fasta lån uppgick per årsskiftet till 2,0 Mdkr (2,4). Derivatportföljen bestod av traditionella ränteswappar om totalt 13,7 Mdkr (15,6), förlängningsbara swappar om 0,5 Mdkr (-) samt stängningsbara swappar om totalt 7 Mdkr (7). De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan 0,11 och 2,20 procent. De stängningsbara swapparna ligger med en årlig fastränta mellan 1,82 och 2,50 procent och kan stängas av banken var tredje månad. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet i portföljen uppgick per årsskiftet till 377 Mkr (543). Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivatens samt värderingen av dessa i not 3 på sidorna 107–111.

Säkerheter

Vår upplåning har traditionellt huvudsakligen varit säkerställd med pantbrev i fastigheter och till viss del även aktier i fastighetsägande dotterbolag. Upplåningen på kapitalmarknaden via vårt MTN-program och certifikatprogram är inte säkerställd vilket innebär att vissa fastigheter är obelånade. Per årsskiftet uppgick andelen obelånade fastigheter till 42 procent (41) av det totala fastighetsvärdet.

Covenanter

Vårt åtagande gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom börsnotering, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Belåningsgrad begränsar låneutrymmet på fastighetsnivå. Maximal belåningsgrad på fastighetsnivå uppgår vanligen till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiering forts.

Hållbar finansiering

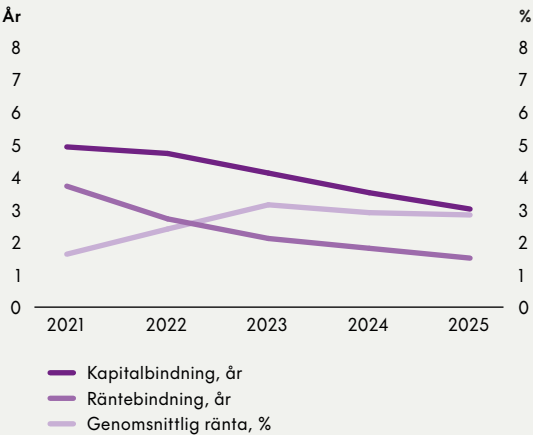
Vi vill bedriva ett ansvarsfullt företagande på alla plan. Vi ser det som en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Det påverkar såväl vår möjlighet att attrahera kunder som kompetent personal, det påverkar värdet av våra fastigheter och stoltheten bland våra medarbetare, det påverkar våra möjligheter att hantera kommande klimatiförändringar och det påverkar bedömningen av oss hos såväl analytiker som aktie- och ränteinvesterare. Grön finansiering är en naturlig fortsättning på det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Det ger oss en mer ansvarsfull finansiering, en bredare investerarbas och förtroendefulla relationer med våra finansörer.

Alla våra finansörer, såväl banker som kapitalmarknad, erbjuder grön finansiering genom finansiering av miljöcertifierade fastigheter. Grön finansiering ger oss bättre villkor både i bank och på kapitalmarknad samt tillgång till fler finansieringskällor. Per årsskiftet var 99 procent (99) av utestående lån och kreditramar gröna.

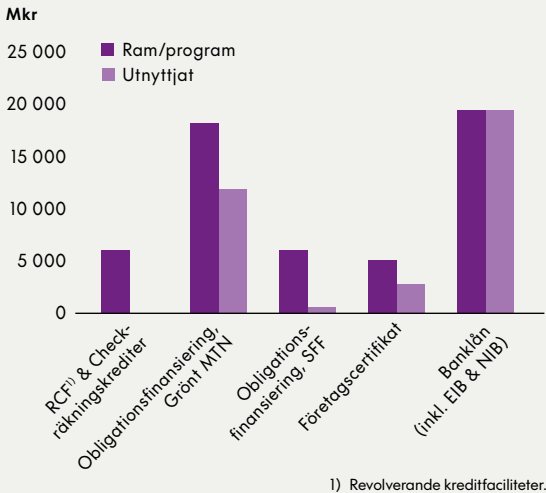
Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2025. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the Green Bond Principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Det oberoende analysinstitutet S&P (tidigare Cicero) har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren. Till ramverket kopplas såväl vårt MTN-program, certifikatsprogram och en back up-facilitet för detsamma. MTN-programmets ram uppgår till 18 000 Mkr och ramen för certifikatsprogrammet är 5 000 Mkr.

Rapportering till investerare sker kvartalsvis, samt årsvis i en mer utökad form. Läs gärna mer och hitta länkar till prospekt, ramverk, second opinion, återrapportering med mera på fabege.se/finansiering.

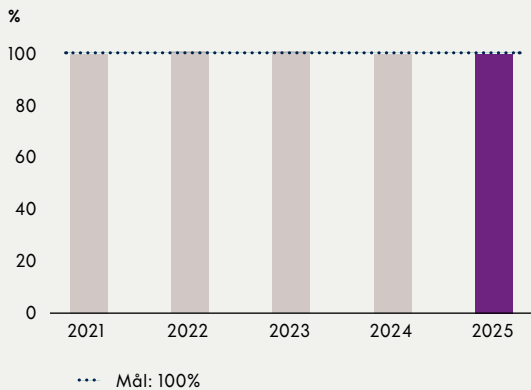
Finansiering



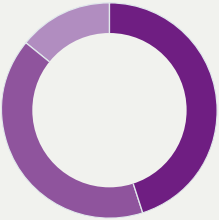
Fördelning finansieringskällor



Grön finansiering



Kapitalförsörjning



Eget kapital: 45%
Räntebärande skulder: 41%
Övriga skulder: 14%

Säkerhetsfördelning



Pantsatta tillgångar: 58%
Ej pantsatta tillgångar: 42%

Låneförfallostruktur per 31 dec 2025, Mkr

	Kreditavtal	Utestående bank	Utestående kapitalmarknad
Certifikatprogram	2 795	–	2 795
< 1 år	13 077	4 493	4 624
1–2 år	7 650	3 100	4 050
2–3 år	6 791	3 041	2 250
3–4 år	2 530	1 080	1 450
4–5 år	–	–	–
5–10 år	7 541	7 541	–
Totalt	40 384	19 255	15 169

Ränteförfallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2025

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år*	21 348	3,66	62
1–2 år	3 250	1,13	9
2–3 år	3 276	1,57	10
3–4 år	2 600	1,09	8
4–5 år	2 150	1,31	6
5–6 år	1 300	1,15	4
6–7 år	500	0,81	1
7–8 år	–	–	–
8–9 år	–	–	–
Totalt	34 424	2,74	100

Finansiering forts.

Kapitalstruktur och skuldförvaltning

Skuldförvaltningens huvudsakliga uppgift är att genom upplåning i bank och på kapitalmarknaden löpande säkerställa att bolaget har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Vi strävar efter en jämvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansörerna har hög prioritet. Vi har valt att ha en väsentlig andel av belåningen i form av bankfinansiering och vill fortsätta att vårda våra långa relationer med de nordiska bankerna.

Likviditet

Likviditeten i ett fastighetsbolag varierar betydligt över året, då hyresinbetalningar kommer in kvartalsvis medan drifts-kostnader är relativt jämnt utspridda över tiden. Den typ av revolverande kreditavtal som vi använder kan utnyttjas efter behov, och är därför mycket väl lämpade för verksamheten och gör det möjligt att undvika överskottslikviditet.

Finanspolicy

Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omständigheterna vid varje givet tillfälle. Eventuella valutaexponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och reglerar befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

Aktier och aktiekapital

Vårt aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier (330 783 144). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15:41 kronor per aktie. Följande ägare innehar, indirekt eller direkt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2025-12-31	
	Andel av röstetalet, %
Norwegian Property ASA	22,88
Backahill AB	16,72

Anställda ägde per årsskiftet via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs vinstandelsstiftelse totalt 1 280 130 aktier motsvarande 0,38 procent (0,41) i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2025 gav styrelsen mandat 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 utestående aktier. Fabeges innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 206 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kronor per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Under 2025 genomfördes inga återköp.

Säsongsvariationer

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsavslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

Utsikter inför 2026

Oro i omvärlden och en sämre konjunktur har lett till ökad osäkerhet på hyresmarknaden. Uthyrningsprocesserna tar tid då företagen överväger sina alternativ. Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvakande men med generellt sett stabila hyresnivåer. Uthyrning gör fortsatt på bra nivåer men de senaste årens

indexuppräknings har begränsat potentialen vid omförhandlingar. Vakanserna har generellt sett ökat under året. Tillgången till kapitalmarknadsfinansiering förbättrades väsentligt under föregående år med fortsatt god tillgång till kapital och lägre marginaler. Marknadsräntorna har sjunkit i takt med Riksbankens sänkningar av styrräntan som efter sänkningen i september ligger på 1,75 procent. Cirka 47 procent av Fabeges låneportfölj är bunden vilket ger en bra förutsägbarhet för de närmaste åren.

De senaste årens stigande räntor har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Avkastningskraven som ökat sedan andra halvåret 2022 har stabiliserats och till och med minskat något i de mest centrala delarna av Stockholm. Genomförda transaktioner på Fabeges delmarknader bekräftar att värdenedgången planat ut och att de långsiktiga investeringarna är villiga att betala bra för kvalitet i Stockholm.

Fabeg har fortsatt en stark finansiell ställning. Vi har skapat goda möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under de senaste åren.

Genom förvärvet av Birger Bostad hösten 2021 tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Fabeg präglas av stabilitet – vi har en portfölj av moderna fastigheter i attraktiva lägen, stabila kunder och engagerade medarbetare. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

Utdelningspolicy

Vi ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinster som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kr	
Balanserat resultat	3 462 720 233
Årets resultat	443 145 265
Summa	3 905 865 497

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 2:20 kr per aktie	692 069 611
I ny räkning balanseras	3 213 795 886
Summa	3 905 865 497

Finansiering forts.

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2025, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning samt motivering

Vår koncerns egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS redovisningsstandarder och IFRIC tolkningsuttalanden samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort för verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i det sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 5,7

procent av moderbolagets egna kapital och 1,8 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med 282 Mkr (414), har beaktats.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig för det ovan anförda.



Norrtälje 24, Stockholms innerstad

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin med fokus främst på tjänstesektorn i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Ytterligare

osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt tillgång till finansiering. Vi strävar efter att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag, vilket innebär hantering av risker förknippade med bland annat klimatpåverkan, miljöbelastning, etiskt beteende och mänskliga rättigheter. I dagens digitaliserade värld utgör också cyberhot och risken för informationsläckage faktorer som vi behöver förhålla oss till och hantera. Fabege följer samhällsutvecklingen och vi ligger långt framme när det gäller

att ta vara på digitalisering och teknikutveckling, särskilt avseende styrning och uppföljning av driften av fastigheterna. Det övergripande ansvaret för vår riskhantering vilar på styrelsen medan det operativa arbetet har delegerats till vd och ledning. Riskhanteringen är integrerad i den dagliga verksamheten och väl inarbetad i Fabeges olika processer. Nedan beskrivs vår syn på och hantering av ett antal väsentliga risker som rätt hanterade också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

Marknad och affärer	Sannolikhet	Konsekvens
Hysesintäkter – kundförluster	●	●
Hysesintäkter – vakansgrad	●	●
Hysesintäkter – hyresnivå	●	●
Framtidens kontor	●	●
Geografisk koncentration	●	●
Fastighetskostnader	●	●
Fastigheternas drift och funktion	●	●
Projekt – tidplan och kostnader	●	●
Projekt – outhyrda projektytor	●	●
Planprocesser	●	●
Bostadsutveckling	●	●
Fastighetsvärden	●	●
Fastighetsförvärv	●	●
Fastighetsförsäljningar	●	●

Finansiellt	Sannolikhet	Konsekvens
Likviditets- och refinansieringsrisk	●	●
Ränterisk och värdering av räntederivat	●	●

Miljö	Sannolikhet	Konsekvens
Föreningar och miljöskador	●	●
Klimatförändringar	●	●
Klimatutsläpp	●	●

Skatt	Sannolikhet	Konsekvens
Skattelagstiftning	●	●
Hållbar skattehantering	●	●

Etik och antikorrupktion	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	●	●

Medarbetare	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning	●	●
Beroende av nyckelpersoner	●	●

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter	Sannolikhet	Konsekvens
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	●	●

Kommunikation och cybersäkerhet	Sannolikhet	Konsekvens
Informationsläckage, börsregelbrott	●	●
Media, varumärke	●	●
Informationssäkerhet, intrång	●	●
Systemstöd tillgänglighet	●	●

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer – Hyresintäkter och fastighetskostnader

Hyresintäkter och fastighetskostnader

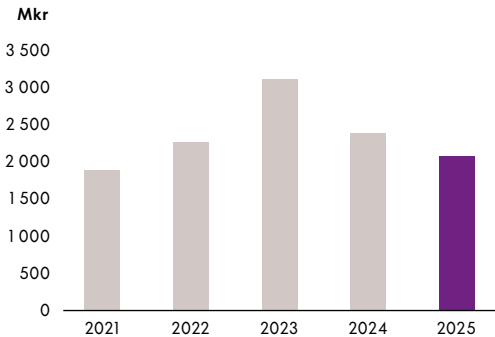
Med moderna fastigheter i bra lägen är risken för strukturella vakanser i vår fastighetsportfölj låg. Vakanser som uppstår påverkar kassaflödet under den period det tar att åter hyra ut och eventuellt renovera vakanta lokaler. Kontorshyresmarknaden i Stockholm har fortsatt varit svag under året och vi har, liksom övriga Stockholm, påverkats av höga vakanser och långa beslutsprocesser.

Oro i omvärlden och en sämre konjunktur leder till ökad osäkerhet på hyresmarknaden. Uthyrningsprocesserna tar tid då företagen överväger sina alternativ. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av konjunkturedgången. Under 2025 ökade vakansgraden något till 14 procent medan nettouthyrningen var positiv. Hyresintäkterna ökade något under året, främst till följd av index och färdigställda projektfastigheter och förväntas fortsätta växa under kommande år med index och färdigställda projektfastigheter.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	±1	36,0
Hyresnivå, kommersiella intäkter	±1	34,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	±1	39,2
Fastighetskostnader	±1	9,0

Investeringar



Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2025
Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärs-klimatet. Normalt sett är risken för inställda betalningar och kundförluster i vår port-följ låg till följd av stabila kunder och goda rutiner. Risken har dock ökat för företag i utsatta branscher som kan drabbas av lågkonjunktur.	Kontraktsportföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De 25 största hyresgästerna är stabila företag och utgör drygt 40 procent av det totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är historiskt små, dels tack vare god kreditvärdighet, dels tack vare goda rutiner där sena betalare snabbt fångas upp.
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vår bedömning är att risken för strukturella vakanser är låg. Dock kan enskilda större uppsägningar få en begränsad ekonomisk effekt på kort sikt. Förändring i vakansgrad i portföljen påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt med viss eftersläpning. Nyproduktion av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad. Under de senaste åren har digitalisering och hemarbete ökat och frågan om kontorens framtid debatteras. Vår bedömning är att efterfrågan nu främst är relaterad till konjunkturen och att det finns behov av kontor som arbetsplatser och mötesplatser där moderna kontor i attraktiva lägen kommer att vara gynnade.	Risken för strukturella vakanser i förvaltningsportföljen bedöms vara liten med hänsyn till beståndets centrala lägen, moderna lokaler och stabila kunder. Fastighetsbeståndet ger ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. I utvecklingsfastigheter tomställs lokaler under förädlings tiden, vilket belastar kassaflödet negativt under perioden. Detta görs medvetet för att långsiktigt skapa större värden. Våra vakanser finns främst i moderna fastigheter i attraktiva lägen, inga vakanser är strukturella utan det är mer en tidsfråga att hitta rätt kund till rätt lokal. Uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick per årsskiftet till 86 procent (88). Hyrestillväxten i identiskt bestånd uppgick under året till -3,2 procent men möttes av inflyttningar i färdigställda projektfastigheter.
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Marknadshyror råder på kontorsmarknaden i Stockholm. Indexjusteringarna under 2023 och 2024 ökade hyrorna med ca 18 procent. På vissa delmarknader finns risk för att marknadshyror minskar i samband med omförhandlingar. Vi bedömer dock risken för sjunkande hyresnivåer i centrala Stockholm som låg. På längre sikt påverkas hyresnivåer av faktorer som efterfrågan på kontorslokaler och tillkom-mande nyproduktion med medelhög risk för större variationer i hyresnivåer.	Eftersom hyresavtal generellt sett löper på tre till fem år får förändrade marknadshyror successivt genomslag i hyresintäkterna. Hyreskontrakt om 341 Mkr förlängdes till oförändrade villkor under 2025. Därtill omförhandlades hyreskontrakt om 277 Mkr med en genomsnittlig minskning av hyres-värdet med -0,7 procent. Indexhöjningen om 0,9 procent slår igenom från januari 2026. Vår bedömning är att hyresnivåerna i våra kontrakt generellt sett speglar marknads-hyror men att utrymmet för ökade hyresnivåer i omförhandlingar är begränsat och att det finns risk för sjunkande hyresnivåer på vissa delmarknader.

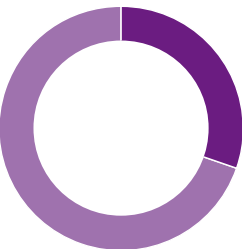
Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer – Hyresintäkter och fastighetskostnader forts.

Hyresavtalens förfallostruktur			
Förfalloår	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2026 ¹	603	599	17
2027	274	561	16
2028	203	390	11
2029	168	501	14
2030	86	376	11
2031+	97	974	27
Kommersiellt	1 431	3 402	96
Bostadsavtal	200	23	1
Garage- och parkering	450	135	4
Totalt	2 081	3 559	100

¹⁾ Varav drygt 316 Mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



Tio största kunderna: 30,4%

Övriga kunder: 69,6%

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2025
Framtidens kontor	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Den digitala utvecklingen och möjligheten att arbeta flexibelt påverkar efterfrågan på kontorsarbetsplatser i framtiden. Som ett exempel förväntas AI påverka såväl volymen av efterfrågad yta som typen av miljö som efterfrågas. Samtidigt som många företag vill se en utökad närvaro på kontoren märks också företag som ser ett minskat behov och vill minska sin yta. Bilden är idag mixad men trenden mot effektivare användning av kontoret fortsätter.	I alla våra områden finns vi nära våra kunder och har en tät dialog. Arbetssätt och behov förändras löpande vilket påverkar kontorets utformning. Vi erbjuder såväl nya som befintliga kunder stöd i att utvärdera behov och söka lösningar. Vi erbjuder flexibilitet och möjlighet att växa och krympa i attraktiva lägen. Våra nyckelfärdiga kontor under konceptet NOW och våra kunders tillgång till flexibla arbetsplatser via våra CoW och WAW-koncept är exempel på hur vi kan erbjuda ökad flexibilitet.
Geografisk koncentration	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Antalet sysselsatta inom kontorsverksamhet i Stockholm har haft en tillväxt under en lång rad år men har planat ut och är idag ingen drivkraft för ökad efterfrågan. Mot bakgrund av Stockholms starka ställning, tillväxt och branschstruktur med högt tjänsteutbud bedömer vi risken som låg.	Vår strategi ger många skalfördelar och bidrar till både ökat driftnetto och ökat värde på fastigheterna. Med fokus på stadsutveckling i attraktiva lägen kan vi påverka attraktivitet och utbud i stadsdelarna. Vi har god kunskap om våra delmarknader och kundernas behov och efterfrågan.
Fastighets-kostnader	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risken för ökade fastighetskostnader bedöms vara medelstor. Taxeringsbeslut, förändrade marknadspriser och säsongsvariationer påverkar kostnadsbilden. En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder där möjligheten att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme beror på prisnivåer och förbrukning. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning.	Vi bedriver ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Vi genomför också löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt med kostnadseffektivitet och besparingsmöjligheter i syfte att skapa en långsiktigt säkrad kostnadsbas. Hyresgästerna står själva för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet är generellt sett hög, vilket innebär att kostnader för underhåll är låg. 2025 uppgick överskottsgraden till 74 procent.
Fastigheternas drift och funktion	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Allt högre krav ställs på en effektiv förvaltning ur kundperspektiv, ekonomiskt perspektiv och miljöbelastning. För vår portfölj som helhet bedöms risken vara låg medan den för enskilda fastigheter kan vara hög.	Vi har en kundnära förvaltning och bra systemstöd för daglig uppföljning av driften i fastigheterna och kundernas felanmälningar. Samtliga fastigheter är uppkopplade och vi ligger långt framme när det gäller att använda digital teknik för styrning och uppföljning av fastigheternas löpande drift. Vi arbetar med underhållsplaner, miljöcertifieringar och höga målsättningar för energianvändning, avfallshantering etc.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer – Stadsutveckling och projekt

Stadsutveckling och projekt

Vi driver stora stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär ett stort beroende av att få fram färdiga detaljplaner. Vi har lång och gedigen erfarenhet av att driva stora ny- och ombyggnadsprojekt. Byggkostnader avseende material och byggtjänster som under de senaste åren ökat kraftigt har stabiliserats och till vissa delar minskat något. Med vår erfarenhet och vårt fokus på uthyrning av återstående icke kontrakterad projektyta bedömer vi att risken för strukturell vakans i projekten efter färdigställande är liten. Investeringar i förvaltningsbeståndet avser till största delen anpassningar för enskilda hyresgäster i samband med nyuthyrningar men i vissa fall också uppgraderingar av teknisk standard i äldre fastigheter.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2025
Tidplan och kostnader	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstor risk. Eventuella förseningar och fördröjningar i upphandlingar kan mot bakgrunden av storleken på projekten få betydande konsekvenser. Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av byggtjänster. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar om 2–2,5 Mdkr är hantering av projektrisker viktig för oss.	Vi driver stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt med målsättningen att de ska ge en väsentlig värdetillväxt. Årligen genomförs projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvar för dessa ligger på flertalet projektledare som har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp stora och små projekt. Upphandlingar görs med stöd av ramprogram, ramavtal och avtalsmallar. Investeringsbeslut baseras på underliggande kalkyler med avkastningsmål på investerat kapital. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr fattas av styrelsen.
Outhyrda projektytor	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vid större nybyggnadsprojekt finns en risk att nyproducerade ytor inte hyrs ut. Vår bedömning är att risken för strukturella vakanser är låg mot bakgrund av att projekt drivs i attraktiva lägen och att graden av projekt på spekulation är låg.	Vi startar endast undantagsvis projekt på spekulation. Krav på volym avseende förkontrakterade kunder vid projektbeslut avgörs utifrån varje enskilt projekts förutsättningar och bedömd risk.
Planprocesser	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelhög risk då planprocesserna normalt är långa och kan överklagas. Förutom att det finns en politisk risk är planprocesser tidskrävande och beroende av resurser hos kommunerna. Ledtiderna för planprocesserna är långa, i snitt över två år. Möjligheterna att exploatera byggrätter riskerar att bli en trång sektor.	Vi strävar efter ett nära samarbete med de kommuner som berörs. Vi arbetar med egen personal med hög kompetens och erfarenhet av planfrågor. I portföljen ingår 551 000 kvadratmeter helägda kommersiella byggrätter varav 59 procent är planlagda. I portföljen ingår också 500 000 kvadratmeter bostadbyggrätter varav 37 procent är planlagda. Flera detaljplaner har vunnit laga kraft vilket ger oss möjligheter att starta nya projekt i Solna och på Västra Kungsholmen.
Bostadsutveckling	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Riskerna i bostadsprojekten är främst relaterade till kostnadsnivå i upphandling av material och byggtjänster samt marknadsrisk vid försäljning av lägenheter. Projektstart sker på spekulation då försäljning av lägenheter normalt sker i ett relativt sent skede. Bostadsproduktionen har generellt sett minskat väsentligt under de senaste åren mot bakgrund av ökade byggkostnader och lägre bostadspriser.	För närvarande drivs ett bostadsutvecklingsprojekt omfattande 288 lägenheter i Haga Norra, varav 101 lägenheter färdigställda under 2025. Resterande lägenheter färdigställs under 2026. Försäljningen rullar på och per årsskiftet uppgick försäljningsgraden till 42 procent. Bostadsprojekten utgör i dagsläget en begränsad mindre del av vår projektutveckling, men vi ser goda möjligheter att fortsätta utvecklingen av nya bostäder under de kommande åren, framför allt i Solna.

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer – Fastighetsvärden

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av låga ingångsvärden på projektfastigheter och bygggrätter finns det en potential för värdeskapande genom projektinvesteringar. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är marknadens avkastningskrav en faktor som vi inte kan påverka. Under 2025 har avkastningskraven på våra marknader stabiliserats och vi bedömer att fastighetsvärdena kommer att vara stabila under det närmaste året.

Värdetförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	623	45,42	43,66
0	-	45,10	43,87
-1	-623	44,78	44,10

I tabellen ovan framgår vilken effekt en 1-procentig förändring i fastighetsvärdet får på resultat, soliditet och belåningsgrad.

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	±10 %	7,1
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	±0,25%	2,5
Långsiktig vakans	±2%	2,5
Viktad kalkylränta	±0,25%	1,6

Transaktioner

Transaktioner är en väsentlig del i vår målsättning att hela tiden utveckla potentialen i fastighetsportföljen. Fokus ligger på tillväxt men enskilda fastigheter med begränsad framtida utvecklingspotential kan bli föremål för försäljning. Förvärv avser oftast fastigheter med någon form av potential att utveckla genom att tillskapa bygggrätter, uppgradera standard, höja hyresnivåer etc.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2025
Fastighetsvärden	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Hög risk då förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastigheternas värdering. Marknadspriset påverkas också av tillgång och villkor för finansiering. Värdet på fastighetsportföljen påverkas av vår avtals- och kundstruktur, av förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan.	Vår fastighetsportfölj med stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen utgör attraktiva investeringsobjekt även i sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av projekt- och förädlingsfastigheter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapporten över totalresultatet. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder. Minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Under 2025 har en betydligt större andel av portföljen externvärderats inför varje kvartalsskifte. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 78,5 Mdkr (78,9) motsvarande cirka 61 700 kronor per kvadratmeter (69 000). Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 4,59 procent (4,54).
Fastighetsförvärv	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelhög risk för eventuella okända faktorer såsom kommande vakanser, miljöbelastning med mera.	Fastighetsförvärv beslutas av styrelsen. Förvärv utvärderas utifrån fastslagen strategi och bedömd möjlighet att tillföra framtida värde till våra områden. Vi har väl etablerade rutiner för due diligence-processer.
Fastighetsförsäljningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris.	Fastighetsförsäljningar beslutas av styrelsen. Interna due diligence-processer borgar för att eventuella behov av åtgärder hanteras. Fastigheterna externvärderas löpande och vi har en tydlig uppfattning om aktuellt värde och potential i fortsatt utveckling.

Risker och möjligheter forts.

Finansiellt

Finansiering

Vi har god tillgång till finansiering via flera olika källor i såväl bank som på kapitalmarknaden. Genom räntesäkring av 47 procent av låneportföljen får ränteförändringar begränsat genomslag i den totala upplåningskostnaden.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, rullande 12 månader (inkl. derivat)	±1%-enhet	-104/ +162

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2025
Likviditets- och refinansierings-risk	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Likviditetsrisk avser det lånebehov som kan täckas genom refinansiering eller nyupp-låning i ett ansträngt marknadsläge. Risken bedöms vara medelhög eftersom fastig-hetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för oss.	Vi arbetar med flera alternativa finansieringskällor samt strävar efter lång kapital-bindning och en jämn förfallostruktur. Långfristiga kreditlöften med på förhand fast-ställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långivarna för att minska likviditetsrisken. Omförhandlingar påbörjas alltid i god tid. Målsättningen är att eliminera förfall inom de närmast kommande tolv månaderna. Tack vare långa och förtroendefulla relationer med finansörerna fångas eventuella frågeställningar upp i ett tidigt skede. Fabeges goda och långvariga relationer med de nordiska bankerna ger oss tillgång till kapital. Moodys kreditrating med betyget Baa2, stabila utsikter borgar för förtroende och över tid stabil tillgång till kapitalmarknadsfinansiering. Under 2025 har tillgången till och pris-sättningen på kapitalmarknadsfinansiering förbättrats avsevärt vilket även pressat ned bankmarginalerna. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 3,0 år (3,5) och till-gängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 6,0 Mdkr (6,0).
Ränterisk och värdering av räntederivat	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar vår upp-låningskostnad. Räntekostnader utgör vår enskilt största kostnadspost. Risken bedöms vara medelstor då förändringar i marknadsräntor på sikt kan få stort genomslag på räntekostnader. Räntederivat marknadsvärderas och värde-förändringar påverkar resultatet.	Räntebindning sker enligt finanspolicyn utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränte-swapar. Obligationsemissioner till fast ränta förekommer också i mindre omfattning. Nya räntederivat tecknas företrädesvis på långa löptider i syfte att sprida risk och säkra kassaflödet på lång sikt. Därtill används möjligheten att teckna stängningsbara ränteswappar i syfte att kortsiktigt förbättra kassaflödet. Derivatportföljen värderas med utgångspunkt från externdata. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 1,5 år (1,8) exklusive stängningsbara derivat. Justerad räntebindning inklusive stängningsbara derivat uppgick till 2,1 år (2,6).

Risker och möjligheter forts.

Miljö och klimat

Miljö och klimat
Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande fysisk risk för oss i dagsläget, givet fastighetsbeståndets lokalisering. Vi har valt att successivt anpassa redovisningen av potentiella fysiska klimatrisker i enlighet med EU-taxonomin samt omställningsrisker till Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) rekommendation. För mer information kring TCFD se sidorna 38–39.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2025
Föroreningar och miljöskador	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av fastigheternas standard och lägen. Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för eventuella föroreningar och andra miljöskador samt har ett ansvar för efterbehandling. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Sådana efterbehandlingskrav skulle alltså kunna ställas på oss. En bristfällig hantering i arbetet med miljörisker kan påverka Fabeges lagefterlevnad, varumärke samt direkta kostnader.	Hållbarhetscertifieringar och miljöinventeringar av byggnader. Vi bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler. Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Fabeges arbetar med hållbarhetscertifiering enligt BREEAM och Fitwel för att minska miljö- och hälsorisker. 100 procent av förvaltningsbeståndet är certifierat. En effektiv förvaltning med fokus på minskad resursanvändning minskar risken för höga kostnader, miljö- och hälsopåverkan samt ger kunderna en god arbetsmiljö. Under 2025 har inga incidenter som orsakat betydande böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.
Klimatförändringar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstor risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka ökade kostnader. Omställningsrisker: Högre pris för utsläpp av växthusgaser/högre kostnader för energi. Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom temperaturförändringar, regn, vind, översvämningar och snölast som kan påverka fastigheter. Till de mer akuta riskerna hör extrema väderhändelser kopplat till intensivare nederbörd. Dagvattensystemen i regionen är inte anpassade efter förändrade klimatförhållanden med ökad årsnederbörd och intensivare nederbördstillfällen. Vidare finns regulatoriska risker såsom ökade krav gällande byggnaders klimatpåverkan och ökade krav på rapportering av klimatpåverkan.	Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use innehåller bedömningskriterier som syftar till att göra översvämningskartläggningar och att minska påverkan från extrema väderhändelser orsakade av klimatförändring. Översvämning via inträngande vatten från markytan förhindras bland annat genom förändring av marklutningar, invallningar och pumpning av vatten från lågpunkter. Vi har genomfört klimatriskanalyser på byggnadsnivå i samtliga stadsdelar. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid fastighets- och stadsutveckling säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade risker, såsom dagvattenhantering. Vi arbetar i övrigt med termisk komfort för att förhindra ökad risk för övertemperaturer. Genom att generellt minimera vattenanvändningen baserat på byggnadens faktiska komponentspecifikationer, så minskar också vattenbehovet under perioder med torka. Vi arbetar med hållbarhet och resiliens i utformning av exponerade byggnadselement och marktytor för att undvika en ökad risk för materialnedbrytning och större underhållsbehov.
Klimatutsläpp	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Fabeges verksamhet har en negativ påverkan på klimatet genom användningen av energi och utsläpp av växthusgaser. – Stor resursanvändning vid byggnation. – Tillgång och pris på återbrukat och fossilfritt material. – Effektbrist och höga energipriser.	För att minska vår klimatpåverkan arbetar vi med: – Att implementera och verkställa Net Zero-åtaganden samt klimatmål i enlighet med Science Based Targets initiative (SBTi). – Energieffektivisering och effektbegränsning. – Köp av förnyelsebar energi. – Lokal produktion av förnybar energi och energilagring. – Ökat fokus på cirkularitet och bevarande/återanvändning av resurser och material. – Klimatkalkyler och hållbarhetsprogram för investeringar. – Klimatkrav för större och mindre projekt. Fabeges arbetar aktivt för att minska sin klimatpåverkan genom energieffektiviseringar, skarpa krav i byggprojekt och åtgärder för att begränsa de globala klimatförändringarna. Med fokus på minskad resursanvändning, ökad bevarandegrad och återbruk så minskar risken för höga kostnader.

Risker och möjligheter forts.

Skatt

Skattehantering

Förändringar i skattelagstiftning och omvärldens förtroende för oss som en god samhällsmedborgare ställer krav på transparens och efterlevnad av gällande rätt.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2025
Skatte-lagstiftning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstor risk då förändringar på skatteområdet kan få relativt stor ekonomisk påverkan. Förändringar i skattelagstiftningen påverkar företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter.	Inga konkreta förslag på förändringar föreligger för närvarande men vi bevakar utvecklingen.
Hållbar skatte-hantering	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kraven från omvärlden på etisk skattehantering har skärpts. Risken vid felsteg avser främst varumärkesrisk. Vi bedömer risken som låg för oss.	All vår verksamhet bedrivs i Sverige och vi betalar 100 procent av skattekostnaden i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för bolagets skattehantering. Där slås bland annat fast att vi ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och där regelverket är ottydligt ska vi agera transparent och med försiktighet. Vi ska ha en etiskt, legalt och affärsmässigt motiverad skattehantering och helt avstå från aggressiv eller avancerad skatteplanering.

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption

Vår uppförandekod ställer krav på hur våra medarbetare förväntas agera i affärsmässiga relationer. Policyer och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom avtal och en speciellt anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att efterleva vår nolltolerans mot oetiskt beteende.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2025
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risken bedöms vara låg mot bakgrund av tydliga riktlinjer, rutiner och vår styrande uppförandekod. Byggbranschen är en utsatt bransch. Inom våra stora projekt deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot våra värderingar finns.	Vi accepterar ingen form av mutor, hot eller oetiskt beteende. Etiska frågor diskuteras löpande internt vid personalmöten och konferenser. Vi har sedan länge inrättat ett etiskt råd med särskilt ansvar för att fånga upp och hantera etiska frågeställningar internt. Samtliga medarbetare utbildas i vår uppförandekod och aktuell mutlagstiftning. Vi har också en visselblåsarfunktion dit både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla strategiska leverantörer hållbarhetsgranskas av ett fristående bolag. Samtliga leverantörer står även under bevakning av ett kreditupplysningsföretag, för att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser samt eventuella förändringar i styrelse och ledning. Vår bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva vår uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

Risker och möjligheter forts.

Medarbetare

Medarbetare
I förhållande till de värden som förvaltas har vi en relativt liten medarbetarstyrka där ett flertal kompetenser är unika för den funktionen. Detta kan i viss mån göra företaget sårbart.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2025
Kompetensförsörjning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk, dock hög konkurrens om vissa yrkeskategorier. I takt med den tekniska och digitala utvecklingen ökar kraven på teknisk kompetens hos vår personal. Det råder idag brist på denna typ av kompetens på marknaden. För vissa yrkesgrupper såsom teknisk personal och projektledare råder hög konkurrens på marknaden.	Vi investerar tid och kraft i den gemensamma värdegrunden SPEAK med ambitionen att vara branschens mest attraktiva arbetsgivare. Vi arbetar med strukturerade rekryteringsprocesser och utbildning av befintliga medarbetare. Intern karriär uppmuntras. En väg att rekrytera är via samarbete med utbildningsenheter för att på ett tidigt stadium skapa ett intresse för företaget och branschen. Samtliga chefer på Fabege har genomgått ett utbildningsprogram som omfattar ledarskap och arbetsmiljö.
Beroende av nyckelpersoner	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelhög risk. Vi har en relativt sett liten personalstyrka och vissa nyckelfunktioner är personberoende.	Vi strävar alltid efter att det ska finnas back-up i form av personal som kan rycka in för varandra till exempel vid sjukdom. Visst stöd kan också säkerställas av konsulter. Vid gemensamma resor skiljs alltid personer med likartad kompetens åt.

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod
Vår värdegrund SPEAK sätter ramarna för ett önskat beteende. Detta understöds av vår uppförandekod samt mer detaljerade policyer och riktlinjer. Genom avtal och en speciellt anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att efterleva vår nolltolerans mot osunda arbetsvillkor och kränkningar.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2025
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av efterlevnad av svensk lagstiftning och tydliga riktlinjer. Inom våra stora projekt deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot våra värderingar finns.	Vi accepterar ingen form av kränkning av mänskliga rättigheter eller annan form av kränkande särbehandling eller osunda arbetsvillkor vare sig internt eller hos våra samarbetspartners. Vi genomför årligen en medarbetarenkät som ger svar på hur väl medarbetarna trivs och deras förutsättningar att prestera. Vår värdegrund SPEAK är ett återkommande tema för utvärdering och diskussion i samband med rekrytering, utvecklingssamtal och personalkonferenser. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla ramavtalade leverantörer granskas med inriktning mot hållbarhet och mänskliga rättigheter, med syfte att identifiera, förhindra och åtgärda eventuella negativa effekter av verksamheten. Vår bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva vår uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

Risker och möjligheter forts.

Kommunikation och cybersäkerhet

Informationshantering

Som börsnoterat bolag måste vi förhålla oss till aktuellt regelverk för informationsgivning. Den alltmer digitaliserade världen ställer också krav på att information hanteras på ett korrekt och tillförlitligt sätt.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2025
Informations-läckage, börs-regelbrott	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering.	Vi har strikta och väl etablerade rutiner för informationshantering med bland annat policyer och riktlinjer för kommunikation och insiderhantering samt systemstöd för insider-information.
Media, varumärke	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering och hög transparens.	Vi eftersträvar ett etiskt beteende i enlighet med vår uppförandekod. Vår målsättning är snabb återkoppling och hög transparens vid frågor från media och omgivning.
Informations-säkerhet, intrång	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Digitalisering och ökat användande av IT-tjänster utgör en medelhög risk. Den fysiska accessen till våra fastigheter utgör en risk. GDPR ställer krav på informationshantering.	Vi arbetar strukturerat med IT-säkerhetsfrågor, skalskydd och penetrationstester. Vidare genomförs utbildning i cybersäkerhet och policyer och riktlinjer för att säkerställa att medarbetare och andra intressenter som arbetar i vår IT-miljö är medvetna om och kan hantera risker. Vi har ett säkerhetsteam (SOC) som löpande identifierar, analyserar och motverkar risker och hot.
Systemstöd tillgänglighet	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Behovet av kontinuerlig tillgång till våra system ökar både internt och från våra kunder.	Vi har ökad redundans både tekniskt och organisatorisk för att eliminera och minimera avbrott i leveranser och funktioner.

Bolagsstyrningsrapport

Det gångna året har i hög grad präglats av styrelsens arbete med att säkerställa Fabeges långsiktiga ledarskap. Att rekrytera en ny vd är en av styrelsens viktigaste uppgifter – och ett ansvar vi har tagit oss an med stort engagemang och noggrannhet.



Ordförande har ordet

Processen av vd-rekryteringen har varit omfattande. För styrelsen har det varit en balansgång mellan ägardirektiv, framtida inriktning och de personliga egenskaper som krävs för att leda Fabege framåt.

Vår utgångspunkt har varit tydlig genom hela processen. I det marknadsläge vi befinner oss i krävs ett konsekvent och disciplinerat fokus på resultaträkningen, på rörelseresultatet och förvaltningsresultatet samt på kassaflödet. Det är också mot den bakgrunden vi har sökt och rekryterat en ny vd. Vi har letat efter en ledare med tydligt affärsdriv, stark resultatorientering och förmåga att synliggöra och realisera värdena i vår portfölj – tillgångar som Wenner-Gren Center, Haga Norra och Sveaplan. En person som kombinerar strategisk höjd med operativ handlingskraft. Jag och övriga i styrelsen är säkra på att Bent Oustad besitter de kvalifikationerna.

Att processen tog tid påverkade naturligtvis organisationen och ställde krav på stabilitet och uthållighet. Samtidigt har det varit viktigt att ta ett välgrundat beslut om vem som ska leda bolaget framåt. Vi har haft en nära och konstruktiv dialog med våra ägare under arbetets gång för att säkerställa en långsiktigt hållbar lösning och samsyn kring bolagets framtid.

Parallellt med rekryteringsprocessen har styrelsen fortsatt att arbeta aktivt med bolagets strategi, finansiella ställning och riskhantering. I ett marknadsläge som fortsatt präglas av osäkerhet är en stark balansräkning och ett tydligt kassaflödesfokus helt avgörande. Styrelsens ansvar är att säkerställa stabilitet, disciplin och långsiktigt värdeskapande – särskilt i tider av förändring.

Jag vill även kort beröra frågan om styrelsens oberoende. Enligt Svensk kod för bolagsstyrning redovisas styrelseledamöters oberoende i förhållande till bolaget, ledningen och större aktieägare. Det är en viktig del av transparensen i börsbolag och något vi fullt ut står bakom. Samtidigt är det styrelsens samlade ansvar och lojalitet mot bolaget och samtliga aktieägare som är avgörande. Fabege har en tydlig och långsiktig ägarstruktur, och representation från större ägare innebär ett

starkt engagemang och ett långsiktigt perspektiv i styrelsearbetet. I en period med strategiskt viktiga beslut har kombinationen av ägarförankring, branschkunskap och erfarenhet varit en styrka för bolaget.

Jag vill rikta ett varmt tack till mina kollegor i styrelsen för ett engagerat och professionellt arbete under året. Att genomföra en vd-rekrytering är en av de mest betydelsefulla processer en styrelse ansvarar för, och jag är stolt över det fokus och den omsorg som har präglat vårt arbete.

”Vi har letat efter en ledare med tydligt affärsdriv, stark resultatorientering och förmåga att synliggöra och realisera värdena i vår portfölj.”

Jag vill också rikta ett extra varmt tack till Stefan Dahlbo som lotsade bolaget genom en pandemi, inflationschock och en turbulent finansmarknad. Flera av våra branschkollegor fick det skakigt men vi stod starka och stabila under hela denna period.

Avslutningsvis vill jag, å styrelsens vägnar, tacka våra aktieägare för det fortsatta förtroendet. Med ett tydligt resultatorienterat fokus, starka tillgångar och ett nytt ledarskap på plats står Fabege redo att ta nästa steg.

Solna, mars 2026

Jan Litborn, Ordförande, Fabege

Styrningsstruktur

Ansvar

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

1. Aktieägarna

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årskiftet till 16 206 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägars kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2025-12-31

Andel av röstetalet, %	
Norwegian Property ASA	22,88
Backahill AB	16,72

Fabeges ägarstruktur framgår på sidan 23 i årsredovisningen.

2. Årsstämma

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

3. Valberedning

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

samt representanter som deltar i revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via mejl till ir@fabege.se eller via brev till Fabege AB.

4. Styrelse

Styrelsen svarar enligt Aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets löpande verksamhetsstyrning och ekonomiska situation. Styrelsens huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets tillgångar på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Fabeges styrelse ska bestå av minst fyra och högst nio ledamöter. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

5. Revision

Bolagets revisor ska enligt Aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvodas enligt beslut på årsstämma efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2025 utsågs revisionsfirman KPMG till revisor med auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2026.

Mattias Johansson har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Corem, Emilshus, Slättö, Intea och Rederi AB Soya. Mattias Johansson har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller vd. KPMG har vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även bistått oss i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför KPMG en översiktlig granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en lagstadgad genomgång av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

6. Revisionsutskott

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott bestående av tre av styrelsens ledamöter inklusive ordföranden. Utskottet är styrelsens förlängda arm för övervakning av frågor som rör redovisning, revision, finansiell rapportering samt hållbarhetsrapportering.

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. Revisionsutskottet uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöternas kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra frågor inom utskottets ansvarsområde.

7. Ersättningsutskott

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

8. 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

Styrningsstruktur forts.

reglerar instruktionen för verkställande direktören bland annat följande:

- Vd:s uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och nödvändiga beslutsunderlag.
- Vd:s roll som föredragande på styrelsemötena.
- Vd:s 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.
- Vd:s uppgift och skyldighet att säkerställa att Fabege iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

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

Koncernledning

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

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

Koncernledning består av åtta personer, se sidorna 96–97. Koncernledningen träffas löpande på veckomöten som behandlar operativa frågor och beslut. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation och medarbetare samt löpande uppföljning av resultat, nyckeltal, prognoser med mera. Hela chefsgruppen som består av ett 25-tal personer träffas vid flera tillfällen per år för diskussion om bland annat företagets strategier och ledarskapsfrågor.

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

9. Verksamhetsområden

Den operativa verksamheten bedrivs inom fyra områden: Förvaltning, Förädling, Affärsutveckling/Transaktion samt Bostadsutveckling (via Birger Bostad). Fabege arbetar med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Värden skapas genom förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet samt genom värdeskapande transaktioner, både försäljningar och förvärv i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Samlade fastighetskluster ger hög marknadskännedom och goda förutsättningar för en effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Inom affärsområdet Förvaltning är ansvaret uppdelat på två chefer: chef förvaltning och chef teknisk drift. Respektive verksamhetsområdeschef är medlem av koncernledningen och har ansvar för den operativa styrningen och uppföljningen.

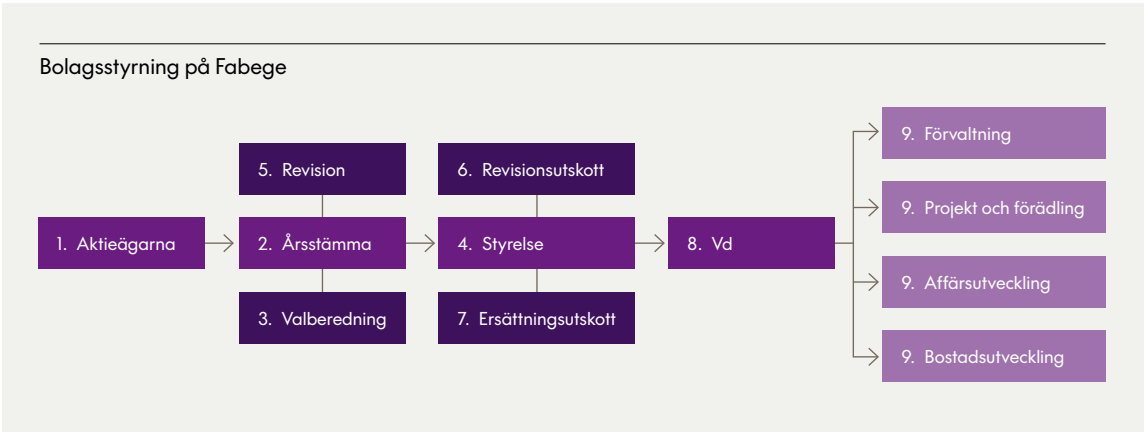
Birger Bostad AB bedriver utveckling av bostäder med tyngdpunkt i Stockholmsområdet. Bostadsproduktionen avser främst bostadsrätter men i mindre skala även hyresrätter.

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

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete.
- Styrelsen har uppdragit åt revisionsutskottet att ansvara för uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet inklusive eventuell kommande rapportering enligt EU:s nya riktlinjer.
- Vd och koncernledningen har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategin. Övergripande målsättningar beslutas i koncernledningen och förankras i styrelsen.
- Hållbarhetschefen samordnar och styr hållbarhetsfrågorna och är även talesperson utåt. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och årligen till styrelsen.
- Fabeges hållbarhetsavdelning driver och utvecklar hållbarhetsarbetet och arbetar integrerat med den övriga organisationen. Hållbarhetsgruppen, under ledning av hållbarhetschefen, föreslår målsättningar samt samordnar och följer upp aktiviteter.
- Chefer och enskilda medarbetare implementerar strategi och genomför aktiviteter som beslutats.



Policyer och riktlinjer

Fabeges värdegrund SPEAK – Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnähet – och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation.

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

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

Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller ålder. Under 2025 har inga fall av diskriminering rapporterats. Som stöd i det dagliga arbetet finns också bolagets etikgrupp som rapporterar till vd och koncernledning. Gruppen har till uppgift att leda arbetet, bevaka relevanta omvärldsfrågor och driva specifika etiska frågor. I rådet ingår representanter från olika avdelningar inom bolaget. Sedan flera år pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om affärsetik och antikorruption. Exempel på aktiviteter är information och utbildning om antikorruption och mutlagstiftning samt etiska diskussioner i samband med företagsinterna konferenser. Fabege ska agera

med trovärdighet i etiska frågor och målet är att fånga upp misstankar om eventuella missförhållanden i ett tidigt stadium, helst genom dialog, men även via anonyma rapporteringssystem. För de som vill vara anonyma har bolaget en visselblåsartjänst som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordsskyddade. Fabeges visselblåsarfunktion är förenlig med det nya visselblåsardirektivet som trädde i kraft 17 december 2023, och funktionen är en viktig del för att fånga upp eventuella avvikelser från våra värderingar och uppförandekod. Under året har det inte inkommit några anmälningar via kanalen.

Bolagsstyrning på Fabege

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

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



Bolagsstyrningen 2025

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 23 april 2025 på Scenen konferens i Solna. Samtliga aktieägare gavs även möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämman webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 202,4 miljoner aktier motsvarande 61,2 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på [fabege.se/arsstamma 2025](https://fabege.se/arsstamma-2025).

Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omvälja Anette Asklin, Mattias Johansson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson, Bent Oustad och Sofia Watt samt nyval av Tomas Eriksson. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2025 utgår med totalt 2 815 tkr (2 660).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 2,00 kronor per aktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kr per aktie. Vidare beslutades att avstämningsdag för erhållande av utdelning ska vara den 25 april 2025,14 juli 2025, 13 oktober 2025 respektive den 12 januari 2026 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 30 april 2025, 17 juli 2025, 16 oktober 2025 respektive den 15 januari 2026.

Principer för utseende av valberedning

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

Ersättning till bolagsledningen

Beslutades riktlinjer för ersättning till bolagsledningen

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

Bemyndigande om återköp av egna aktier

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

REVISION

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2025. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett löpande till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 46 på sidan 122.

VALBEREDNINGEN

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i valberedning och den 2 oktober 2025 offentliggjordes valberedningen.

Valberedningens förslag inför årsstämma 2026

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter. Det är valberedningens uppfattning att styrelsens kompetens och erfarenhet möter de krav som kan ställas. Valberedningen föreslår omval av Anette Asklin, Lennart Mauritzson, Mattias

Johansson och Sofia Watt samt nyval av Erik Sällström och Mikael Lundström. Bent Oustad och Jan Litborn har avböjt omval. Nyval föreslås av Lennart Mauritzson som ordförande. Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. Förslaget till styrelse uppfyller gällande krav avseende ledamöternas oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare. Till revisor föreslås KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.

Valberedningens sammansättning 2026¹⁾

	Representant	Andel av röster, %
Göran Hellström,	Backahill AB	16,72
Havard Rønning	Norwegian Property ASA	22,88
Katarina Hammar	Nordea Funds Ltd	2,36
Roger T Storm	Handelsbanken Fonder	1,22
Totalt		43,18

¹⁾ Andel av röster 2025-12-31.

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2025

Till styrelsen valdes sju ledamöter på årsstämman 2025. Jan Litborn valdes till styrelsens ordförande. Styrelseledamöten Tomas Eriksson avgick på eget initiativ i januari 2026. Fabeges ekonomi- och finanschef är styrelsens sekreterare.

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

Styrelsearbetet 2025

Under 2025 höll styrelsen totalt 13 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extramöten, ett konstituerande möte och fyra per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns ett antal stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinariemöte görs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året följt upp ett antal särskilda frågor såsom finansiering, pågående och föreslagna projektinvesteringar, transaktioner, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt uppdatering av grundprospektet för Fabeges MTN-program. Delårsrapporterna och bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden.

Under 2025 fattade styrelsen beslut om utnämning av ny vd samt om investeringar avseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd och större investeringar i befintliga fastigheter. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelseutvärderingen görs genom en enkät. Svaren sammanställs och diskuteras särskilt vid ett styrelsemöte. Utrymme ges också för diskussion vid övriga möten. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av vd:s prestationer samt sin årliga översyn av bolagets uppförandekod, skattepolicy, mångfaldhetspolicy och finanspolicy.

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en

Bolagsstyrningen 2025 forts.

samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget.

Valberedningen eftersträvar relevant kompetens inom fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt.

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

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2025 uppgick arvodet till totalt 2 815 000 kronor, varav ordförande erhållit 660 000 kronor, övriga ledamöter, 280 000 kronor. Vidare utgick arvode om totalt 280 000 kronor för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 140 000 kronor och två ledamöter 70 000 kronor vardera samt 195 000 kronor för arbete i styrelsens ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 90 000 kronor och två ledamöter 52 500 kronor vardera.

Ersättning till bolagsledningen

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

Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare följs. Ersättningen till vd och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidorna 113–114. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt ersättningsutskottets uppföljningsrapport kommer också att presenteras på årsstämman 2026.

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2025 bestått av Anette Asklin (ordförande), Bent Oustad och Jan Litborn. Sedan Bent Oustad tillträtt som vd den 1 december 2025 deltar han i mötena endast som vd, inte som ledamot.

Under 2025 hölls fyra ordinarie möten med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som riskanalys, IT/cyber-säkerhet, fastighetsvärdering, finansiering, samt intern kontroll i väsentliga processer. Vidare följdes bolagets arbete med förberedelser inför hållbarhetsrapportering. Vid mötena lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

ERSÄTTNINGsutskottet

Under 2025 bestod ersättningsutskottet av Jan Litborn (ordförande), Lennart Mauritzson och Mattias Johansson. Ersättningsutskottet bereder ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen. Under året hölls 2 möten. Protokollen från ersättningsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

BOLAGSLEDNINGEN

Koncernledningen bestod under 2025 av åtta personer. Den 1 december 2025 efterträddes vd Stefan Dahlbo av Bent Oustad. I övrigt var koncernledningen oförändrad under året. För nuvarande koncernledning, se sidorna 96–97. Koncernledningen har en fast mötestid varje vecka. Löpande information till styrelse och medarbetare sker regelbundet, dels genom möten, dels genom veckobrev och information på Fabeges intranät. Under hösten genomfördes även den årliga medarbetarenkäten som visade ett bra utfall.

Styrelseåret 2025

Utöver de punkter som framgår nedan har på mötena fattats beslut om bland annat investeringar, räntebindningar med mera. Totalt hölls 13 styrelsemöten under året inklusive per capsulam-möten.

Kv 1

6 februari
Ordinarie möte – bokslutskommuniké, utdelningsförslag med mera.

17 mars
Per capsulam – årsredovisning 2024.

Kv 2

14 april
Per capsulam – delårsrapport kvartal 1.

23 april
Ordinarie möte, konstituerande möte.

19 maj
Ordinarie möte.

Kv 3

7 juli
Per capsulam – delårsrapport kvartal 2.

21 augusti
Extra möte – affärsbeslut.

18 september
Ordinarie möte.

Kv 4

21 oktober
Per capsulam – delårsrapport kvartal 3.

30 oktober
Vd-rekrytering.

12 november
Ordinarie möte, riskanalys, uppföljning hållbarhetsarbetet.

15 december
Ordinarie möte, strategiplan och budget.

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

- Att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för verksamheten.
- Att bolaget har en tillförlitlig finansiell rapportering.
- Att bolaget följer tillämpliga lagar och förordningar. Bolaget använder i sitt arbete det etablerade ramverket "COSO" (Internal Control – Integrated Framework).

Kontrollmiljö

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 2025 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. 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. Policyer och riktlinjer styr verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policyer för exempelvis finans, miljö, jämställdhet, kommunikation, insiderhantering och skattehantering. Vidare finns redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning samt för upphandling av revisionsnära tjänster. Bolagets policyer ses över löpande och uppdateras vid behov. Samtliga policyer har föredragits och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policyer har också förts vidare ut i organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I mars avrapporterade Fabege sin årliga "Communication on progress" till UN Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporten presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 26–66.

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 marknad och affärer:

- Hyresintäkter och fastighetskostnader: Processer för nyuthyrning och omförhandling. Kundrelation och kundnöjdhet, förändrade kundbehov. Risk för ökade vakanser och hyresförluster.
- Teknisk drift: Fysisk byggnad, teknisk arbetsmiljö, energikostnader med mera.
- Fastighetsutveckling och projekt: Planprocesser, projektgenomförande, upphandling/inköp.
- Fastighetsvärden: Avkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.
- Transaktioner: förvärv och försäljningar.

Riskområde finansiellt:

- Likviditets- och refinansieringsrisk.
- Ränterisk.

Riskområde miljö och klimat:

- Föroreningar, miljöskador, klimatförändringar, klimatutsläpp.

Riskområde skatt:

- Skattelagstiftning, hållbar skattehantering.

Riskområde etik, social hållbarhet

- Bedrägeri, mutbrott, arbetsvillkor.

Riskområde medarbetare:

- Kompetensförsörjning, beroende av nyckelpersoner.

Riskområde kommunikation och cybersäkerhet:

- Informationshantering, systemstöd och varumärke.

Koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker. Detta görs i samråd med styrelse och revisionsutskott inför avstämning med revisorer. Fabege 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 policyer, riktlinjer och instruktioner följs. Medarbetare utbildas löpande eller vid behov för att säkerställa erforderlig kompetens. Samtliga kritiska processer ses över löpande och under 2025 gjordes en

särskild genomgång och översyn av ett urval av bolagets kritiska processer. Bolaget genomförde också, som komplement till den externa revisionen under 2025, en intern granskning av efterlevnad och kontroller i ett urval av väsentliga processer. En central controllerfunktion stödjer arbetet med uppföljning av de operativa enheterna Förvaltning och Projekt. Controlleravdelningen ansvarar för den operativa rapporteringen. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket.

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

Information och kommunikation

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

Vd och vice vd, tillika Ekonomi- och finanschef ansvarar tillsammans med IR-ansvarig för den externa finansiella kommunikationen. IR-arbetet bedrivs efter principer om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Arbetet med att förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden pågår löpande.

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen forts.

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

I oktober genomfördes en medarbetarenkät enligt metoden Great Place To Work (GPTW). Fabege är certifierat i enlighet med GPTW med ett Trust Index om 88 vilket är oförändrat i jämförelse med föregående år.

Uppföljning

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

Ledningen rapporterar regelbundet till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen, vars syfte är att ge information som är relevant, tillräcklig, aktuell och ändamålsenlig. Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet. Revisionsutskottet har, förutom att ta del av den finansiella rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, även tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar. Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer. Vidare följer revisionsutskottet upp arbetet med förberedelser inför hållbarhetsrapporteringen.

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

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som ledningen och revisionsutskottet lämnar. Av särskild betydelse är revisionsutskottets uppdrag att övervaka ledningens arbete med att utveckla den interna kontrollen och att åtgärder vidtas rörande de förslag och eventuella brister som framkommit vid styrelsens, revisionsutskottets eller i de externa revisorernas granskning. Styrelsen har genom revisionsutskottet informerat sig om riskområden, riskhantering, finansiell rapportering och intern kontroll, hållbarhetsrapportering och diskuterat risker för fel i rapporteringen efter samråd med de externa revisorerna.

Revisionsutskottet har under 2025 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll i väsentliga processer inte funnit anledning att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister vare sig i den interna kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

Internrevision

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



Fabeges koncernledning

Styrelse



Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018
och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1951

Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arena-bolaget i Solna AB. Styrelseledamot i Aimo Holding AB, Revelop Management AB, Backahill AB och Wihlborgs Fastigheter AB

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

Aktieinnehav: Privat och via bolag 31 500¹⁾

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, Tkr: 820

Närvaro styrelsemöten: 13 (13)

Närvaro revisionsutskott: 4 (4)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Elof Hansson Holding AB samt Jernhusen AB. Styrelseledamot i Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000¹⁾

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, Tkr: 420

Närvaro styrelsemöten: 13 (13)

Närvaro revisionsutskott: 4 (4)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

Övriga uppdrag: Vd och koncernchef Bravida Holding AB. Diverse styrelseuppdrag inom Bravida-koncernen

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000¹⁾

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, Tkr: 332,5

Närvaro styrelsemöten: 13 (13)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Lennart Mauritzson

Vice styrelseordförande sedan 2022
och styrelseledamot sedan 2021

Född: 1967

Övriga uppdrag: Vd Backahill AB. Styrelseordförande Catena Fastigheter AB. Styrelseledamot i Brinova AB, Rögle Marknads AB samt Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och juridik

Aktieinnehav: 2 500¹⁾

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, Tkr: 332,5

Närvaro styrelsemöten: 13 (13)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

¹⁾ Aktieinnehav per den 2026-03-03

Styrelse forts.



Bent Oustad

Styrelseledamot sedan 2024 och vd Fabege sedan 1 december 2025

Född: 1972

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Norwegian Property ASA samt styrelseledamot i Skistar AB

Utbildning: Civilekonom, Norges Handelshögskola

Aktieinnehav: 60 000¹⁾

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Nej

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, Tkr: 265

Närvaro styrelsemöten: 13 (13)

Närvaro revisionsutskott: 3 (3) medlem sedan 2025

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Sofia Watt

Styrelseledamot sedan 2024

Född: 1975

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Catella AB

Utbildning: Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Technologie Kandidatexamen vid Mitthögskolan

Aktieinnehav: 2 000¹⁾

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, Tkr: 280

Närvaro styrelsemöten: 13 (13)

Närvaro revisionsutskott: 1 (1) medlem fram till årsstämman 2025

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Tomas Eriksson (avgick på egen begäran 2026-01-15)

Styrelseledamot sedan 2025

Född: 1960

Övriga uppdrag: –

Utbildning: Tekniskt gymnasium, ekonomistudier

Aktieinnehav: 10 000 via bolag

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, Tkr: 280

Närvaro styrelsemöten: 9 (9) tillträde vid årsstämman 2025

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Revisor: Mattias Johansson

Auktoriserad revisor på KPMG AB

Född: 1973

Revisionsuppdrag i andra större företag: Corem, Emilshus, Slättö, Intea och Rederi AB Soya

¹⁾ Aktieinnehav per den 2026-03-03

Koncernledning



Bent Oustad
Vd och Koncernchef

Född: 1972
Anställd och i nuvarande befattning sedan december 2025
Övriga uppdrag: Styrelseordförande Norwegian Property ASA samt styrelseledamot i Skistar AB och Fabege AB
Tidigare anställningar: Vd Norwegian Property ASA.
Utbildning: Civilekonom, Norges Handelshögskola
Aktieinnehav: 60 000¹⁾



Åsa Bergström
Vice vd, Ekonomi- och finanschef

Född: 1964
Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008
Externa uppdrag: Styrelseledamot NP3 Fastigheter AB samt John Mattson Fastighets-företagen AB
Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomiefficientbepfaffnfngar i flera fastighetsbolag, bland annat Granit & Beton samt Oskarsborg
Utbildning: Civilekonom
Aktieinnehav: 58 000¹⁾



Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1969
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2011
Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag
Tidigare anställningar: Managementkonsult i egen firma, verksamhetsutvecklingskonsult och projektledare Tietoenator, controller NCR
Utbildning: Civilekonom
Aktieinnehav: 4 700¹⁾



Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift

Född: 1981
Anställd sedan 2021
Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag
Tidigare anställningar: Fabrikschef Cementa AB Slitefabriken, produktionschef Cementa AB Slitefabriken samt Degerhamnsfabriken, processoperatör Cementa AB Slitefabriken
Utbildning: Civilingenjör
Aktieinnehav: 7 730¹⁾



Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädling

Född: 1970
Anställd 2001 och i nuvarande befattning sedan 2010
Externa uppdrag: Vice ordförande Byggherrarna
Tidigare anställningar: Platzer Bygg, platschef Peab, platschef Peab Bostad, JM Entreprenad
Utbildning: Ingenjör
Aktieinnehav: 15 800¹⁾

¹⁾ Aktieinnehav per den 2026-03-03

Koncernledning forts.



Mia Häggström
Hållbarhetschef

Född: 1978
Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016
Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag
Tidigare anställningar: Miljöförvaltningen, Sundsvalls kommun, Miljöförvaltningen, Södertälje kommun
Utbildning: Magisterexamen Miljö- & hälsoskydd
Aktieinnehav: 1 222¹⁾



Charlotta Liljefors Rosell
Chef Förvaltning

Född: 1963
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014
Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag
Tidigare anställningar: KTH, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Vasakronan och affärsområdeschef kontor på AMF Fastigheter
Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri
Aktieinnehav: 10 401¹⁾



Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1970
Anställd sedan 2021
Externa uppdrag: Styrelseordförande Stiftelsen NyföretagarCentrum Solna Sundbyberg samt styrelseledamot i Stiftelsen Stockholm International School
Tidigare anställningar: FFNS/Sweco, Humlegården Fastigheter, DTZ/ Cushman & Wakefield
Utbildning: Civilingenjör
Aktieinnehav: 16 000¹⁾

¹⁾ Aktieinnehav per den 2026-03-03

Fabege

Ekonomisk redovisning

2025

Koncernen.....	99
Moderbolaget	103
Noter	107
Årsredovisningens undertecknande.....	123
Revisionsberättelse	124

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	7	3 480	3 438
Omsättning bostadsutveckling	8	280	233
Övriga intäkter		0	0
Nettoomsättning	5	3 760	3 671
Fastighetskostnader	9	-897	-885
Kostnader bostadsutveckling	10	-225	-254
Bruttoresultat		2 638	2 532
<i>Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning – driftöverskott</i>		2 583	2 553
<i>Varav bruttoresultat bostadsutveckling</i>		55	-21
Central administration och marknadsföring	11	-106	-93
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	13	48
Ränteintäkter	14	26	6
Resultat från andelar i intresseföretag	20	-130	-91
Räntekostnader	14	-979	-1 016
Tomträttsavgäld	38	-41	-41
Förvaltningsresultat	1–6, 19, 46	1 421	1 345
Nedskrivning exploateringsfastigheter	24	-24	-73
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	-36	3
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	-1 700	-1 218
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	3, 31	-166	-143
Värdeförändringar, aktier	13, 15	-3	-3
Resultat före skatt		-508	-89
Aktuell skatt	16	0	0
Uppskjuten skatt	16	160	-124
Årets resultat		-348	-213
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		7	-19
Årets totalresultat		-341	-232
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-341	-232
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		-1,11	-0,68
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		314,6	314,6
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		314,6	314,6

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2025 31 dec	2024 31 dec
Tillgångar			
Goodwill	18	205	205
Förvaltningsfastigheter	17	78 460	78 904
Nyttjanderättstillgång	38	1 584	1 371
Inventarier	19	32	34
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	99	164
Fordringar hos intresseföretag	21	541	488
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	7	7
Derivatinstrument	31	487	702
Andra långfristiga fordringar	23	61	69
Summa anläggningstillgångar		81 476	81 944
Exploateringsfastigheter	24	933	754
Kundfordringar	25	80	78
Fordringar hos intresseföretag	21	16	16
Skattefordran		7	29
Övriga fordringar	26	20	696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		426	428
Kortfristiga placeringar		101	100
Likvida medel	39	30	64
Summa omsättningstillgångar		1 613	2 165
Summa tillgångar		83 089	84 109

Belopp i Mkr	Not	2025 31 dec	2024 31 dec
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		29 361	30 331
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital	28	37 475	38 445
Räntebärande skulder	29, 30, 36	25 307	31 726
Leasingskuld	38	1 584	1 371
Derivatinstrument	31	109	159
Uppskjuten skatteskuld	32	8 265	8 424
Avsättningar	33	163	175
Summa långfristiga skulder		35 428	41 855
Räntebärande skulder	29, 30, 36	9 117	2 674
Leasingskuld	38	0	0
Leverantörsskulder		45	76
Avsättningar	33	0	0
Skatteskulder	16	0	0
Övriga skulder		137	152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	887	907
Summa kortfristiga skulder		10 186	3 809
Summa eget kapital och skulder		83 089	84 109

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	28	5 097	3 017	31 130	39 244	-	39 244
Årets resultat				-213	-213		-213
Övrigt totalresultat				-19	-19		-19
Summa totalresultat för perioden				-232	-232	-	-232
Transaktioner med ägare							
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				-142	-142		-142
Kontantutdelning				-425	-425		-425
Summa transaktioner med ägare				-567	-567	-	-567
Utgående balans per 31 december 2024		5 097	3 017	30 331	38 445	-	38 445
Årets resultat				-348	-348		-348
Övrigt totalresultat				7	7		7
Summa totalresultat för perioden				-341	-341		-341
Transaktioner med ägare							
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				-157	-157		-157
Kontantutdelning				-472	-472		-472
Summa transaktioner med ägare				-629	-629	-	-629
Utgående balans per 31 december 2025		5 097	3 017	29 361	37 475	-	37 475

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Löpande verksamhet			
Bruttoresultat		2 638	2 532
Central administration		-106	-93
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		11	13
Ej kassaflödespåverkande poster ¹⁾		-52	-
Orealiserad värdeförändring vid omklassificering från exploateringsfastighet till förvaltningsfastighet			
Erhållen ränta		79	21
Erlagd ränta ²⁾	36	-1 067	-1 121
Betald inkomstskatt		0	0
Summa		1 503	1 352
Förändring av rörelsekapital			
Förändring exploateringsfastigheter		-339	74
Förändring av kortfristiga fordringar		659	473
Förändring av kortfristiga skulder		-79	-264
Summa förändring av rörelsekapital	37	241	283
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 744	1 635
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-2 024	-2 282
Förvärv av fastigheter		-	-
Avyttring av fastigheter via bolag		960	-
Investeringar materiella anläggningstillgångar		-11	-17
Investeringar finansiella anläggningstillgångar		-114	-162
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 189	-2 461
Finansieringsverksamheten			
	3		
Utdelning till aktieägarna		-613	-613
Upptagna lån		19 785	24 759
Amortering av skuld ³⁾		-19 761	-23 341
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-589	805
Periodens kassaflöde		-34	-21
Likvida medel vid periodens början	39	64	85
Likvida medel vid periodens slut	39	30	64

¹⁾ Orealiserad värdeförändring vid omklassificering från exploateringsfastighet till förvaltningsfastighet.

²⁾ Varav övriga finansiella kostnader -28 Mkr (-37).

³⁾ Fabege presenterar amortering och upptagna lån som avser andra skulder än sådana som utgör overnight-lösning. Detta påverkar dock enbart brutto-beloppen men inte det totala kassaflödet från finansieringsverksamheten under varje period. Företagets dagliga overnight-upplåning bruttoredovisas inte och är alltid noll vid årsskiftet. Avseende väsentliga förändringar i bolagets finansiering hänvisas till sid 72 i förvaltningsberättelsen.

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	43	396	428
Rörelsens kostnader	44	-475	-462
Rörelseresultat	1–3, 6, 19, 46	-79	-34
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	45	630	1 630
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13, 15	-3	-3
Värdeförändringar räntederivat	3, 31	-166	-143
Ränteintäkter	13, 14	978	1 012
Räntekostnader	14	-1 008	-1 073
Bokslutsdisposition	45	57	-6
Resultat före skatt		409	1 383
Aktuell skatt	16	0	0
Uppskjuten skatt	16	34	29
Årets resultat		443	1 412

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2025 31 dec	2024 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	19	8	11
Summa materiella anläggningstillgångar		8	11
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	45	13 400	13 400
Andelar i intresseföretag	20	-	-
Fordringar hos intresseföretag	21	-	-
Fordringar hos koncernföretag	27	50 710	49 992
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	6	7
Derivatinstrument	31	487	702
Uppskjuten skattefordran	32	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		64 603	64 101
Summa anläggningstillgångar		64 611	64 112
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		13	12
Övriga fordringar		11	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102	133
Summa kortfristiga fordringar		126	151
Kassa och bank	39	0	43
Summa omsättningstillgångar		126	194
Summa tillgångar		64 737	64 306

Belopp i Mkr	Not	2025 31 dec	2024 31 dec
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond		3 166	3 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 463	2 680
Årets resultat		443	1 412
Summa eget kapital	28	12 169	12 355
<i>Avsättningar</i>			
Avsatt till pensioner	33	86	89
Uppskjuten skatteskuld	32	71	104
Summa avsättningar		157	193
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	29, 30, 36	25 307	31 152
Derivatinstrument	31	109	159
Skulder till koncernföretag	27	18 091	17 619
Summa långfristiga skulder		43 507	48 930
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	29, 30, 36	8 543	2 510
Leverantörsskulder		4	3
Övriga skulder		17	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	340	302
Summa kortfristiga skulder		8 904	2 828
Summa eget kapital och skulder		64 737	64 306

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2023	28	5 097	3 166	3 246	11 509
Årets resultat				1 412	1 412
Kontantutdelning				-425	-425
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				-142	-142
Eget kapital 31 december 2024		5 097	3 166	4 092	12 355
Årets resultat				443	443
Kontantutdelning				-471	-471
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				-157	-157
Återköp egna aktier				-	-
Eget kapital 31 december 2025		5 097	3 166	3 906	12 169

Moderbolaget

Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-77	-28
Erhållen ränta		978	1 011
Erlagd ränta		-1 008	-1 073
Betald inkomstskatt		-	-
Summa		-107	-89
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		27	320
Förändring av kortfristiga skulder		25	-44
Summa förändring av rörelsekapital	37	52	277
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-55	188
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-1	-2
Övriga finansiella anläggningstillgångar		439	-1 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten		438	-1 155
Finansieringsverksamheten			
	3		
Utdelning till aktieägarna		-613	-613
Återköp egna aktier		-	-
Upptagna lån		19 785	24 185
Amortering av skuld		-19 597	-22 561
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-426	1 011
Periodens kassaflöde		-43	42
Likvida medel vid periodens början	39	43	1
Likvida medel vid periodens slut	39	0	43

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderbolag för en koncern med dotterbolag enligt not 45. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Gårdsvägen 6. Vi är ett av Sveriges största fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända IFRS redovisningsstandarder och IFRIC tolkningsuttalanden. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompleterande redovisningsregler för koncerner) vilken specificerar de tillägg till IFRS redovisningsstandarder som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Kompleterande redovisningsregler för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet ”Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper”. I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Nedan beskrivs väsentlig information om redovisningsprinciper som har tillämpats. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon.

Konsolidering

Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare

aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Kompleterande redovisningsregler för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter inklusive eventuella transaktionsutgifter.

Koncernbidrag lämnade såväl som erhållna redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2025 och framåt

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS redovisningsstandarder eller IFRIC tolkningsuttalanden som trätt i kraft efter 1 januari 2025 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt förbättrad aggregering och disaggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna. Resultaträkningen kommer att delas in i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering. Analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte till fullo avslutad.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på vår redovisning.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Kompleterande redovisningsregler för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2025.

Not 3. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförsörjning

Vi ska ha en stark finansiell ställning och balansen mellan eget kapital och lånat kapital är viktig för bolaget. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,2 gånger.

Vår kapitalförsörjning hänför sig till tre källor: eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 37 475 Mkr (38 445), räntebärande skulder till 34 424 Mkr (34 400) och övriga skulder till 11 190 Mkr (11 264).

Covenanter

Vårt åtagande gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom börsnotering, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Belåningsgrad begränsar låneutrymmet på fastighetsnivå. Maximal belåningsgrad på fastighetsnivå uppgår vanligen till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål	Längsiktiga mål	2025-12-31	2024-12-31
Soliditet, %	lägst 35	45	46
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	2,6	2,5
Skuldkvot, ggr (på sikt)	max 13	13,6	14,1
Belåningsgrad, %	högst 50	43	43

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Vi är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framför allt utsätts vi för finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabege's riskexponering ska vara begränsad och, så långt som möjligt, kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Vi strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Vår finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand fast-

ställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Våra huvudsakliga finansörer är de nordiska affärsbankerna samt kapitalmarknaden. Upplåningen i bank är företrädesvis säkerställd med panträtt i fastigheter.

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. Beloppen visar avtalsenliga odiskonterade nominella förfall för samtliga lånelöften respektive faktiska utestående lån. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 43 procent (43). Vi har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid årets slut till 2 795 Mkr (3 215). Vi har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Vi hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 5 960 Mkr inklusive faciliteter avsett för utestående certifikat. 2016 etablerade vi ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, och programmet uppgår idag till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2025

År, förfall	Kreditavtal, Mkr	Utestående Bank, Mkr	Utestående Kapitalmarknad, Mkr
Certifikatprogram	2 795	-	2 795
< 1 år	13 077	4 493	4 624
1–2 år	7 650	3 100	4 050
2–3 år	6 791	3 041	2 250
3–4 år	2 530	1 080	1 450
4–5 år	0	0	0
5–10 år	7 541	7 541	0
Totalt	40 384	19 255	15 169

Löptidsfördelning

Tabellen på nästa sida (sid 108) visar finansiella skuldernas löptidsfördelning (exklusive derivat) samt leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder. Av denna information framgår att under 2025 har skulder med kort löptid ökat medan skulder med lång löptid har minskat med en kortare kapitalbindning som följd. Beloppen i dessa tabeller är odiskonterade nominella värden, dvs exklusive räntebetalningar.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellen på nästa sida.

Not 3 forts.

Löptidsfördelning

	2025-12-31					2024-12-31				
	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	743	3 750	7 221	7 541	19 255	0	0	12 296	6 541	18 837
Skulder till kapital- marknaden	1 424	3 200	10 545	0	15 169	3 775	2 114	9 674	0	15 563
Leverantörsskulder	45	-	-	-	45	76	-	-	-	76
Övriga kortfristiga skulder	137	-	-	-	137	152	-	-	-	152
Totalt	2 350	6 950	17 766	7 541	34 607	4 003	2 114	21 970	6 541	34 628

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning ska enligt koncernens finanspolicy ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella instrument, i form av ränteswappar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid och snittränta.

Av känslighetsanalysen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på ett års sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 34 424 Mkr (34 400) med en medelränta om 2,74 procent (2,89) exklusive lånelöften och 2,82 procent (2,98) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 2 795 Mkr (3 215) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 57 Mkr (93) avseende projektfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,0 år (3,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden i vår skuldportfölj uppgick till 1,5 år (1,8), inklusive effekter av traditionella räntederivat. Om derivatportföljens stängningsbara swappar inkluderas uppgår den beräknade räntebindningstiden till 2,1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 90 dagar. Derivatportföljen bestod av traditionella ränteswap om totalt 13,7 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 7,0 Mdkr och förlängningsbara swappar om 0,5 Mdkr. De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan 0,11 och 2,20 procent före marginal. Total andel räntebundna lån uppgick till 47 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till -166 Mkr (-143). Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet då de i allt väsentligt löper med rörlig ränta. I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 28 Mkr (36), huvudsakligen avseende periodiserade uppläggningskostnader för

kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Våra åtaganden kopplade till dess finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, rullande 12 månader (inkl. derivat)	1 %-enhet	-104/+162

Ränteförfallostruktur per 31 december 2025

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år ¹⁾	21 348	3,66	62
1–2 år	3 250	1,13	9
2–3 år	3 276	1,57	10
3–4 år	2 600	1,09	8
4–5 år	2 150	1,31	6
5–6 år	1 300	1,15	4
6–7 år	500	0,81	1
7–8 år	-	-	-
8–9 år	-	-	-
9–10 år	-	-	-
11 år	-	-	-
Summa	34 424	2,74	100

¹⁾ I snitträntan för perioden < 1 år ingår marginalen för hela skuldportföljen, på grund av att bolagets räntebindning huvudsakligen görs med hjälp av ränteswappar, vilka handlas utan marginal.

Likvidflöden

År	Beräknade per 2025-12-31, Mkr				Beräknade per 2024-12-31, Mkr			
	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2025	-	-	-	-	-5 889	-1 128	198	-6 819
2026	-11 912	-883	97	-12 697	-9 299	-873	140	-10 032
2027	-7 191	-701	105	-7 788	-6 391	-555	120	-6 826
2028	-5 373	-479	84	-5 768	-4 123	-348	86	-4 386
2029	-2 612	-328	77	-2 864	-1 362	-239	65	-1 536
2030	-82	-264	45	-301	-82	-260	37	-305
2031	-82	-261	31	-312	-82	-259	25	-316
2032	-2 297	-249	14	-2 531	-2 297	-247	12	-2 532
2033	-1 397	-178	0	-1 575	-1 397	-182	0	-1 579
2034	-3 477	-124	0	-3 601	-3 477	-130	0	-3 607
2035–38	-	-	-	-	-	-	-	-
2039	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	-34 424	-3 467	453	-37 438	-34 400	-4 221	683	-37 938

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswapparna har marknadsräntekurvan vid årsskiftet använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara desamma som per bokslutsdagen fram till respektive kredits förfall, då de antagits slutamorterats. I tillägg till ovan har vi tomträttsavgälder, utflödet uppgår för närvarande till 41 Mkr (41).

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på vår resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Den enda valutarisk vi exponeras för avser inköp från utländska leverantörer till vissa större projekt och anses vara begränsad. Om valutarisk uppstår hanteras den med hjälp av valutasäkringar. Inga valutarisker är utestående.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolycyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas dels genom nettingavtal/ ISDA-avtal och dels genom en spridning i såväl finansieringskällor som kreditförfall. Kreditrisken bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande hanterad. På motsvarande sätt provas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende samtliga finansiella tillgångar motsvaras av dess redovisade värde.

Beträffande kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprovningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en matris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

Moderbolaget

Moderbolaget står vanligtvis för koncernens externa upplåning. Bolaget finansierar med dessa medel dotterbolagen på marknads-mässiga villkor.

Not 3 forts.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	2025				2024			
	UB 2024	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar		UB 2023	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Förändring i verkligt värde	UB 2025			Förändring i verkligt värde	UB 2024
Räntebärande skulder, långfristiga	31 726	-6 419		25 307	25 813	5 913		31 726
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 674	6 443		9 117	7 169	-4 495		2 674
Ränteswappar, verklig värdesäkring	-543		166	-377	-686		143	-543
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	33 857	24	166	34 046	32 296	1 418	143	33 857

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	2025				2024			
	UB 2024	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar		UB 2023	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Förändring i verkligt värde	UB 2025			Förändring i verkligt värde	UB 2024
Räntebärande skulder, långfristiga	31 152	-5 845		25 307	25 649	5 503		31 152
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 510	6 033		8 543	6 390	-3 880		2 510
Ränteswappar, verklig värdesäkring	-543		166	-377	-686		143	-543
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	33 119	188	166	33 472	31 352	1 624	143	33 119

Not 3 forts.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

Mkr	2025-12-31								2024-12-31							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar																
Fordringar hos koncernföretag	0	50 710					0	50 710	0	49 992					0	49 992
Fordringar hos intresseföretag	558	0					558	0	504	0					504	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			7	6			7	6			7	7			7	7
Andra långfristiga fordringar	62	0					62	0	69	0					69	0
Kundfordringar	80	0					80	0	78	0					78	0
Derivatinstrument			487	487			487	487			702	702			702	702
Övriga fordringar	11	8					11	8	680	4					680	4
Upplupna intäkter	0	72					0	72	0	85					0	85
Kortfristiga placeringar			101	0			101	0			100	0			100	0
Likvida medel	30	1					30	1	64	43					64	43
Summa	741	50 791	595	493	0	0	1 336	51 284	1 395	50 124	809	709	0	0	2 203	50 832
Finansiella skulder																
Skulder till koncernföretag					0	18 091	0	18 091					17 619		0	17 619
Räntebärande skulder					34 424	33 850	34 424	33 850					34 400	33 662	34 400	33 662
Derivatinstrument			109	109			109	109			159	159			159	159
Leverantörsskulder					45	4	45	4					76	2	76	2
Övriga kortfristiga skulder					115	0	115	0					94	0	94	0
Upplupna kostnader					289	287	289	287					264	260	264	260
Summa	0	0	109	109	34 873	52 232	34 982	52 341	0	0	159	159	34 834	51 543	34 993	51 702

Nettovinster/-förluster från finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Mkr	2025								2024							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat																
Rörelsens intäkter och kostnader																
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto																
Ränteintäkter	38	977					38	977	53	1 011					53	1 011
Räntekostnader					-1 008	-1 008	-1 008	-1 008					-1 073	-1 073	-1 073	-1 073
Värdeförändringar, derivat			-166	-166			-166	-166			-143	-143			-143	-143
Värdeförändringar, aktier			-3	-3			-3	-3			-3	-3			-3	-3
Summa	38	977	-168	-168	-1 008	-1 008	-1 138	-199	53	1 011	-146	-146	-1 073	-1 073	-1 167	-208

Not 3 forts.

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. För derivat tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning.

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden för koncerninterna fordringar, kundfordringar, likvida medel, fordringar hos koncernföretag, upplupna intäkter och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via rapporten över totalresultatet.

Aktieinnehav värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultatet.

Räntebärande banklån och skulder till koncernföretag värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid.

Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörs-skuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument beräknas med hjälp av diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita Stibor-räntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita Stiborkurvan. Vi tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument.

Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser för innehav som är noterade och för övriga görs en bedömning av verkligt värde. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Nedskrivningar

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar, reversfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster i resultatet.

För tillgångar där det har skett betydande öknin-gar av kreditrisken redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löp-tid (den generella modellen).

Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhets-vägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förut-sättningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk.

För kundfordringar (fordringar relaterade till hyresfakturerin-g) och avtalstillgångar tillämpar koncernen den förenklade modellen som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstill-gångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikato-rer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen om det inte föreligger särskilda skäl att beloppet kommer att inflyta. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redo-visningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Vid fastighetstransak-tioner görs en bedömning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar upp-skattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Information om värderingsantaganden och känslighetsanalys av de antaganden som har väsentlig effekt på värderingen presenteras i not 17.

Not 5. Segmentsredovisning

Mkr	2025					2024				
	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt
Hysesintäkter	3 164	212	90	14	3 480	3 153	247	26	12	3 438
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	280	280	-	-	-	233	233
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa nettoomsättning	3 164	212	90	294	3 760	3 153	247	26	245	3 671
Fastighetskostnader	-755	-94	-46	-2	-897	-730	-107	-42	-6	-885
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-225	-225	-	-	-	-254	-254
Bruttoresultat	2 409	118	44	67	2 638	2 423	140	-16	-15	2 532
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	2 409	118	44	12	2 583	2 423	140	-16	6	2 553
Överskottsgrad, %	76	56	49	86	74	77	57	-62	50	74
Varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	55	55	-	-	-	-21	-21
Central administration	-91	-6	-9	-	-106	-76	-8	-9	-	-93
Räntenetto	-785	-59	-85	-11	-940	-780	-82	-93	-7	-962
Tomträttsavgäld	-41	-	-	-	-41	-41	-	-	-	-41
Resultatandelar i intressebolag	-130	-	-	-	-130	-88	-4	2	-1	-91
Förvaltningsresultat	1 362	53	-50	56	1 421	1 438	46	-116	-23	1 345
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-	-24	-24	-	-	-	-73	-73
Realiserade värdeförändr. förvaltningsfastigheter	-36	-	-	-	-36	3	-	-	-	3
Orealiserade värdeförändr. förvaltningsfastigheter	-1 232	-487	19	-	-1 700	-1 217	-155	169	-15	-1 218
Resultat före skatt per segment	94	-434	-31	32	-339	224	-109	53	-111	57
Värdeförändr. räntederivat & aktier					-169					-146
Resultat före skatt					-508					-89
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	68 835	5 021	4 373	231	78 460	64 546	5 310	8 820	228	78 904
Exploateringsfastigheter	-	-	-	933	933	-	-	-	754	754
Uthyrningsgrad, %	86	-	-	-	-	88	-	-	-	-

Redovisningsprincip

Segmentrapportering

Segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens vd som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av vd för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentinformation som presenteras. I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens synsätt med uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Birger Bostad. Hysesintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade

värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med planerade ny- till- eller ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Pågående projekt avser fastighet som är under projektutveckling. Rena markfastigheter ingår även i detta segment. Även nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället omfattas. Hysesintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom respektive seg-

ment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnettot har schablonfördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen. Samtliga intäkter och kostnader hänförliga till verksamhet inom bostäder redovisas inom segmentet Bostad. Fastigheten Bocken 47 som tomställets för renovering överfördes från segmentet förvaltning till projekt. Vidare överfördes Paradiset 27 från förädling till projekt och Ormträsket 10 som genomgår en större renovering klassades om från förvaltnings- till förädlingsfastighet. De tidigare projekt-

fastigheterna Ackordet 1, Påsen 1, Separatoren 1 och Nöten 4 överfördes under året i samband med färdigställande från segmentet projekt till förvaltning. Vidare har Kvinten 8 klassificerats om från exploateringsfastighet till förvaltningsfastighet.

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2025	Varav kvinnor	2024	Varav kvinnor
Moderbolaget	194	74	191	66
Dotterbolagen	16	9	19	11
Koncernen totalt	210	83	210	77

Personalomsättning och sjukfrånvaro, %	2025	2024
Personalomsättning	9	8
Total sjukfrånvaro	2,9	3,4

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder –29 ¹⁾	1,97	7,95
Ålder 30–49	4,53	2,65
Ålder 50–	0,98	2,78

¹⁾ Redovisas ej om antalet anställda i gruppen är högst tio, eller om uppgiften kan härledas till enskild person.

Mkr	2025		2024	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	174	98	168	97
varav pensionskostnader		32		35
Dotterbolagen	16	10	19	9
varav pensionskostnader		4		2
Koncernen totalt	190	108	187	106
varav pensionskostnader totalt		36		37

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	2025		2024	
	Styrelse	Ledande befattningshavare	Styrelse	Ledande befattningshavare
Män	5	4	4	4
Kvinnor	2	4	3	4
Totalt	7	8	7	8

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med vd och vice vd utgjort koncernledningen under 2025. Under året bestod koncernledningen av vd, vice vd tillika ekonomi- och finanschef, samt affärsutvecklingschefen, chefen för projekt och förädling, chefen för teknisk drift, förvaltningschefen, HR-chefen samt hållbarhetschefen. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare betalas ut från moderbolaget. För koncernledningens sammansättning, se sidan 76–77.

Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning

på eget kapital med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2025 har avsättning gjorts med 42 tkr (0) motsvarande 0,7 (0) prisbasbelopp per anställd exklusive löneskatt. Övriga förmåner avser tjänstebil, hushållsnära tjänster, bostadsförmån samt sjukvårdsförsäkring.

Pension

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år. Pensionspremien utgår under anställningstiden med max 30 procent av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-planen eller motsvarande och pensionsåldern 65 år.

Avgångsvederlag

Vd har en med bolaget ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre till sex månader och avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlag utgår endast vid uppsägning från bolagets sida och avräknas andra inkomster. Detta gäller för samtliga personer i ledande befattningar.

Beredningsunderlag

Styrelsen bereder frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för vd samt principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, Tkr	2025				2024			
	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör frånträdande 25 1 30	10 882	53	3 243	14 178	11 969	63	3 359	15 391
Verkställande direktör, tillträdande 25 2 21	720	16	-	736	-	-	-	-
Vice verkställande direktör, ekonomi och finans	4 642	131	925	5 698	5 019	131	646	5 796
Andra ledande befattningshavare	14 115	570	4 341	19 026	14 559	552	3 365	18 476

Ersättning till styrelse

Tkr	2025				2024			
	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Arvode, ersättningsutskott	Summa	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Arvode, ersättningsutskott	Summa
Jan Litborn (ordförande)	660	70	90	820	625	65	85	775
Anette Asklin	280	140	-	420	265	130	-	395
Tomas Eriksson	222	-	-	222	-	-	-	-
Matthias Johansson	280	-	52,5	332,5	265	-	50	315
Märtha Josefsson	-	-	-	-	265	-	-	265
Lennart Mauritzon	280	-	52,5	332,5	265	-	50	315
Bent Oustad	280	70	-	350	265	-	-	265
Sofia Watt	280	-	-	280	265	65	-	330
Summa	2 282	280	195	2 757	2 215	260	185	2 660

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen i Fabege. Med bolagsledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2025 uppgick arvodet till totalt 2 757 tkr (2 660). Därav har styrelsens ordförande erhållit 820 tkr (775), och övriga ledamöter 1 937 tkr (1 885). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ledande befattningshavare

Rörlig ersättning har utgått med 2 925 tkr (4 168) till vd, 1 238 tkr (1 731) till vice vd samt 2 746 tkr (3 535) till sex (sex) andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan rörlig ersättning till koncernledningen.

som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2025. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Not 6 forts.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet
Vi arbetar med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Vi skapar värden genom förvaltning, förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen.

Vårt övergripande mål är att – i kraft av vår välbelägna portfölj, vår affärsmodell och vår kompetens – skapa och realisera värden för att ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Vi ska skapa lönsamhet genom att vara ett utvecklande och kundorienterat bolag:

- med engagerade medarbetare
- med nöjda kunder
- som är det naturliga valet för befintliga och potentiella kunder på Stockholmsmarknaden
- som bidrar till Stockholms hållbara utveckling och FN:s globala mål

En framgångsrik implementering av vår affärsstrategi och tillvaratagandet av våra långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, förutsätter att vi kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att vi kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Vi har inte inrättat några ytterligare incitamentsprogram beslutade av bolagsstämman utöver de ersättningar som omfattas av dessa riktlinjer.

Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning med mera
Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra (mindre) förmåner samt avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Den fasta lönen omprövas varje år. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas och följas upp årsvis (kalenderår).

Den rörliga kontantersättningen får uppgå till max nio månadslöner motsvarande högst 75 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Pensionsåldern ska vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara avgiftsbaserad med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande.

Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av i förhållande till den fasta ersättningen. Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Vi har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till två basbelopp per år och anställd.

Upphörande av anställning
Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammanlagt inte överstiga 24 månadslöner.

Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning med mera
Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen. För 2025 gällde kriterier enligt nedan.

Mål	Andel, %	Kriterier/mål
Finansiella mål	10	Förvaltningsresultat: 1 450 Mkr
	10	Överskottsgrad: 74 %
	10	Nettouthyrning, förvaltning: 30 Mkr
	10	Nyuthyrning projekt: 100 Mkr
	10	Totalavkastning fastighetsportföljen topp 2, benchmark fem bolag.
Hållbarhetsmål	10	Energiförbrukning: max 70 kWh/kvm
	10	CO ₂ scope 3, 35 % reduktion jmf 2018: 286 CO ₂ e/kvm
	10	GRESB: index min 90
Mål relationer	5	Medarbetarindex, GPTW: min 89
	5	NKI, index: min 80
Övrigt	5	Övertträffa index OMX Sthlm Real Estate GI 1/1–31/12
	5	Diskretionärt att beslutas av styrelsen

För uppföljning av utfall se Ersättningsrapporten som publiceras med kallelsen till årsstämman. Mättidpunkt för samtliga mål utgör kalenderår. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska Ersättningsutskottet fastställa i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

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. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt cirka 16 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare.

Lön och anställningsvillkor för anställda
Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna
Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte vd eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna
Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna och hur aktieägarnas synpunkter beaktats
Dessa riktlinjer har utarbetats i enlighet med de nya krav som gäller från och med årsstämman 2020 då kopplingen till bolagets affärsstrategi och kriterier för rörlig ersättning förtydligades. I övrigt gäller

samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse, anställningsvillkor etcetera.

Redovisningsprincip
Ersättningar till anställda
Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner nuvärdesberäknas enligt den aktuariella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytterligare upparbetning av denna pensionsskuld. Åtaganden beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner fullgörs genom betalningar till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda hos oss har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande inbetalningar till Alecta. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2025 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar av som är tecknade i Alecta uppgår till 10 Mkr (8). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,06111 respektive 0,02441 procent (0,05427 respektive 0,02457). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. I syfte att stärka konsolideringsnivån om den bedöms vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Om konsolideringsnivån överstiger 150 procent kan premiereduktioner införas. Vid utgången av 2025 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 168 procent (162 procent).

Not 7. Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasing-avtal och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Förfall:		
Inom 1 år	599	470
1–2 år	561	646
2–3 år	390	529
3–4 år	501	233
4–5 år	376	342
Senare än 5 år	974	970
Bostäder, garage/parkering	157	139
Summa	3 559	3 329

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2025 och intäkter enligt redovisningen 2025 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2025. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna. Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 102 Mkr (100), motsvarande 3,1 procent (2,9) av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2025.

Redovisningsprincip

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasing-avtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

Fördelning typ av intäkt:	Koncernen	
	2025	2024
Intäkter försäljning bostadsprojekt	280	233
Summa	280	233
Fördelning tidpunkt intäktsredovisning:		
Över tid	-	-
Vid en tidpunkt	280	233
Summa	280	233

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

Fabege (Birger Bostad) utvecklar hyresrätter samt utvecklar och säljer bostadsrättslägenheter beställda av bostadsrättsföreningar. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Exploateringsfastigheter. Vi bedömer vårt inflytande i bostadsrättsföreningar som bestämmande varför dessa enheter konsolideras. Detta innebär att det inte föreligger något kontrakt i enlighet med IFRS 15 förrän slutkunden har tecknat ett avtal. Slutkunden köper en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en specifik lägenhet. Vår affärsmodell innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Intäkter redovisas därmed när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt. Intäkten baseras på den faktiska intäkten för sålt bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad möts av bostadens bedömda kostnad vid projektets färdigställande.

Not 9. Fastighetskostnader

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Driftkostnader, underhåll och hyresgäst Anpassningar	-372	-398
Fastighetsskatt	-281	-258
Momskostnad	-10	-10
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	-234	-219
Summa	-897	-885

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 225 Mkr (254) varav 8 Mkr (29) avser administrativa kostnader. Nedskrivning av byggrätter uppgick till -24 Mkr (-73).

Not 11. Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen.

Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	960	-
Bokfört värde och omkostnader	-996	3
Summa	-36	3
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2025-12-31 respektive 2024-12-31	-1 700	-1 218
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	-	-
Summa	-1 700	-1 218
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-1 736	-1 215
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	826	911
Negativa	-2 562	-2 126
Summa	-1 736	-1 215

Fastighetsförsäljningar är en intäkt enligt IFRS 15, beloppet redovisas i sin helhet inom respektive segment och i enlighet med redovisningsprincipen redovisas hela beloppet på tillträdesdagen. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Not 13. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	977	1 011
Ränteintäkter, reverser	13	48	-	-
Resultat från övriga värdepapper	-3	-3	-3	-3
Summa	10	45	974	1 008

Not 14. Ränteintäkter och räntekostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	26	6	978	1012
Räntekostnader	-979	-1 016	-1 008	-1 073
Summa	-953	-1 010	-30	-61

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntekostnader på derivat värderade till verkligt värde.

Redovisningsprincip

Lånekostnader

I koncernredovisningen har lånekostnader belastat resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningskostnad. Vi aktiverar lånekostnader som är hänförbara till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts.

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -3 Mkr (-3) avser främst värdeförändring för innehav i aktier i Accessy AB och AIK Fotboll AB.

Not 16. Skatt på årets resultat

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	160	-124	34	29
Summa skatt	160	-124	29	29
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	105	-18	-84	-286
Skatteeffekter justeringsposter				
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag/temporära skillnader från föregående år	33	78	-	-
Nedskrivning andelar dotterbolag och intressebolag	-	-	-77	-25
Upplösning av uppskjuten skatt till följd av försäljningar	128	-2	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	1	0	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-61	-36	-8	-14
Ej skattepliktig utdelningsintäkt	-	-	207	361
Ej avdragsgill ränta	-82	-130	-3	-7
Övriga skattemässiga justeringar	36	-16	-	-
Summa skatt	160	-124	34	29

Redovisningsprincip

Inkomstskatter

Aktuell skatteskuld baseras på årets skattepliktiga resultat. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas då det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna

skattefordran. Utnyttjande av underskottsavdrag är beroende av skattemässiga vinster. Uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i rapporten över totalresultat utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot eget kapital. Då redovisas även den uppskjutna skatten direkt mot eget kapital. Aktuella uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i vårt bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkända kvalifikationer. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, det vill säga ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen har sedan år 2000 genomförts i enlighet med Svensk Fastighetsindex riktlinjer. Under 2025 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna sker löpande under året. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2022–2025. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma metodik som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

- Förvaltningsfastigheter i normal drift kassaflödesvärderas.
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnation eller nybyggnation och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas.
- Övriga projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt ortsprismetoden.

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för vår fastighetsportfölj uppgår till 6,6 procent (6,6) och baseras på den nominella räntan för femåriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och beror bland annat på hyresgästens stabilitet och kontraktslängd. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 4,6 procent (4,5). Restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas. Restvärdet utgörs av tomtens/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognosticerade driftnettot för första året efter kalkylperioden.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderare med stöd av information från bolaget. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Kostnaderna bedöms öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden.

Fastighetsskatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstaxeringen. Kassaflödeskalkyler med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat vid långa hyreskontrakt.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+ Hyresinbetalningar
– Driftkostnader (inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld)
– Underhållskostnader
= Driftsöverskott
– Avdrag för investeringar
= Kassaflöde

Värderingsunderlag

- Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter.
- En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:
 - Kvalitetssäkrad information från bolaget om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
 - Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad. Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, samt detaljplaner för obebyggda mark- och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2025

Hyresintervall per marknadssegment, kr/kvm	2025	2024
Stockholms innerstad	3 530–10 250	3 650–10 000
Solna	2 000–4 650	2 000–4 600
Hammarby Sjöstad	2 400–4 800	2 250–4 800
Flemingsberg	975–2 800	950–2 800
Övriga marknader	1 900–2 700	1 850–3 000

Not 17 forts.

Värdering av övriga projektfastigheter

För övriga projektfastigheter uppskattas värdet baserat på planförut-sättning och noterade prisnivåer vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter.

Värderingsantaganden	2025	2024
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Viktad kalkylränta, %	6,6	6,6
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,6	4,5
Genomsnittlig långsiktig vakans; %	6,0	4,9
Drift och underhåll: Kommersiellt, kr/kvm	486	368

Värderingsantagandena skiljer sig inte väsentligt åt då fastigheterna i sig är väldigt lika (i allt väsentligt kontorsfastigheter) och väldigt geografiskt koncentrerade. Kalkylräntan i innerstaden ligger inom ett spann på 4,03–7,05. För övriga områden är spannet 6,03–8,45.

Marknadsvärden 31 december 2025	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde- förändring, %
Stockholms innerstad	28 797	4,13	0,0
Solna	37 759	4,84	-2,9
Hammarby Sjöstad	7 867	4,80	-2,8
Flemingsberg	3 051	5,30	-11,3
Övriga marknader	986	5,41	-3,6
Totalt	78 460	4,59	-2,3

Marknadsvärden 31 december 2024	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde- förändring, %
Stockholms innerstad	29 380	4,12	-0,3
Solna	37 300	4,73	-1,3
Hammarby Sjöstad	7 932	4,77	-4,7
Flemingsberg	3 295	5,37	-7,6
Övriga marknader	997	5,42	-6,1
Totalt	78 904	4,54	-1,6

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -1 700 Mkr (-1 218). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång med cirka -2,3 procent (-1,6). Under första halvåret berodde de negativa värdeförändringarna främst på att värderarna räknat med längre vakans-tider och något lägre hyresnivåer, huvudsakligen i Solna samt att vi i Flemingsberg räknat med längre genomförandetid för kommande projektmöjligheter. Värdeförändringar under andra halvåret påverka-des främst av högre avkastningskrav i områdena utanför innerstaden samt ytterligare nedskrivning av byggrättsvärdet i Flemingsberg sedan

markanvisningsavtalet löpt ut vid årsskiftet. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2025 uppgick till 78,5 Mdkr (78,9).

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Ingående verkligt värde	78 904	78 093
Omklassificeringar	155	-347
Fastighetsförvärv	0	0
Invsteringar i ny-, till och ombyggnad	2 061	2 376
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	-1 700	-1 218
Värdeförändringar, avseende under året sålda fastigheter	0	0
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	-960	0
Utgående verkligt värde	78 460	78 904

Våra tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	28 325
Bocken 39	Norrmalm	20 433
Nöten 4	Solna strand	66 000
Nationalarenan 8	Arenastaden	41 947
Bocken 35 & 46	Norrmalm	14 865
Barnhusväderkv. 36	Norrmalm	25 607
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 626
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 203
Signalen 3	Arenastaden	31 040

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultat- effekt, Mkr	Soliditet, %	Belånings- grad, %
+1	623	45,4	43,7
0	0	45,1	43,9
-1	-623	44,8	44,1

Känslighetsanalys

värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	+/-10%	7,1
Driftskostnad	+/-50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	+/-0,25%	2,5
Långsiktig vakansgrad	+/-2%	2,5
Viktad kalkylränta	+/-0,25%	1,6

Känslighetsanalysen visar en bedömd värdeförändring vid angivna förändringar i hyresnivå, driftkostnad, avkastningskrav, vakansgrad respektive viktad kalkylränta. Analysen beaktar det helägda fastighets-beståndet, vägda genomsnitt för avkastningskrav, kalkylränta och totalt driftnetto. Angivna förändringar i parametrarna bedöms rimliga utifrån historiska utfall i koncernen. Varje parameter har behandlats för sig och under förutsättning att de andra parametrarna förblir oförändrade. Känslighetsanalysen ger därmed en förenklad bild då en parameter sällan rör sig isolerat utan olika antaganden är sammankopplade avse-ende kassaflöde och avkastningskrav. Inbördes samband råder mellan fastighetens kassaflöde och bedömda avkastningskrav. Kontrakts-förändringar såsom nyteckningar eller uppsägningar påverkar fastighe-tens kassaflöde och kan även ha en effekt på marknadens bedömning av risk och därmed på avkastningskravet. Generellt kan sägas att ju bättre läge en fastighet har, desto högre hyresnivå, lägre avkastnings-krav, lägre långsiktig vakansgrad samt i viss mån högre driftkostnad. Avkastningskrav och kalkylränta i värderingarna följer varandra, om avkastningskravet ökar så ökar generellt kalkylräntan. Avkastningskrav och kalkylränta kan även påverkas av hyresgäststrukturen i fastigheten; långa hyresavtal med säkra hyresbetalare kan påverka avkastningskrav och kalkylränta nedåt, vilket påverkar värdet positivt. Inflationen påver-kar både driftkostnader och hyresintäkter och därmed fastighetsvärde-na. Om inflationen ökar påverkar det fastigheternas marknadsvärde positivt genom högre hyror i de fall där de tecknade avtalen är index-reglerade (vilket merparten av våra kommersiella avtal är) och negativt genom högre kostnader och högre kalkylränta. Inflation påverkar också indirekt, via förändringar i räntenivån, direktavkastningskravet.

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde och orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värde-ring. Om fastigheten säljs under kvartal 1–4 uppstår utöver orealiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på försälj-ningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde. Vi har pantsatt vissa fastigheter, se även not 35 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

Redovisningsprincip
Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår bygg-nader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombygg-nation samt fastighetsinventarier. Hyresintäkter och fastighetskostna-ders samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet för den period de uppkommer på raden Orealiserade värde-förändringar fastigheter i rapporten över totalresultat. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat

på senast upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i rapporten över totalresultat på raden Realiserade värdeförändringar fastigheter. Projekt för ombyggnad/ underhåll samt hyresgäst Anpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

Not 18. Goodwill

Goodwillposten om 205 Mkr (205 Mkr) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Birger Bostad. Goodwillen representerar de värden som förvärvet tillför Fabegekoncernen i form av förstärkt kompetens och marknadsposition inom bostadsutveckling.

Goodwillen nedskrivningsprövas på lägsta separata identifierbara kassaflöde (kassagenererande enhet) vilken för Fabegekoncernen är Birger Bostad. I nedskrivningsprövningen jämförs det bedömda åter-vinningsvärdet för den kassagenererade enheten Birger Bostad med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har base-rats på en diskonteringsfaktor om 8,1 procent (7,7) och en prognos av kassaflöden under de närmaste fem åren. Antaganden om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som används för att extrapolera kassa-flödesprognoser bortom den period som täcks av de senast gjorda budgetarna/prognoserna uppgår till 2 procent. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov.

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	205	205
Förvärv	-	-
Utgående balans	205	205

Not 19. Inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	83	66	27	25
Investeringar	11	17	1	3
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94	83	28	27
Ingående avskrivningar	-49	-37	-17	-14
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-11	-13	-3	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62	-49	-19	-17
Bokfört värde	32	34	8	11

Koncernen har leasingavtal i mindre omfattning för bilar och annan teknisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Not 20. Andelar i intresseföretag

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående redovisat värde	164	179	-	-
Tillskott	67	100	-	-
Tillkommande via förvärv	-	-	-	-
Nedskrivningar	-63	-1	-	-
Resultatandel	-67	-114	-	-
Utdelningar	-2	0	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	99	164	-	-
Bokfört värde	99	164	-	-

Namn/Org nr	Säte	Kapital-andel i %	Redovisat värde 2025, Mkr	Redovisat värde 2024, Mkr
Urban Services Sweden AB 559108-8397	Stockholm	50	4	4
Projektbolaget Oscarsborg AB 556786-3419 (i likvidation)	Stockholm	50	0	0
Haga Norra Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 556983-7650	Stockholm	50	0	0
Värtan Fastigheter AB 556 678-0267 (i likvidation)	Stockholm	50	0	0
Arenabolaget i Solna KB ¹ 969733-4580	Stockholm	67	64	129
Arenabolaget i Solna AB 556742-6811	Stockholm	50	0	0
SHNREP Invest AB 559192-1050	Stockholm	50	0	0
SB Bostad i Stockholm AB 559094-8914	Stockholm	50	31	31
Summa			99	164

¹⁾ Arenabolaget äger och förvaltar Strawberry Arena. Vi äger 66,7 procent i Arenabolaget i Solna KB (ABS KB) som äger fastigheten Nationalarenan 1 (Strawberry Arena). Vidare äger vi 50 procent i Arenabolaget i Solna AB, som är komplementär i ABS KB. Till följd av att vi inte har bestämmande inflytande i ABS KB redovisas innehavet som andelar i intresseföretag och resultatet från bolaget som Resultat från andelar i intresseföretag.

I följande tabell presenteras finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då innehaven i allt väsentligt avser likartad verksamhet inom fastighetsförvaltning och utveckling.

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag, Mkr (100%)

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	91	96
Driftsöverskott	-8	2
Årets resultat	-140	-146
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 171	3 231
Omsättningstillgångar	152	185
Summa tillgångar	3 323	3 416
Eget kapital	1 612	1 681
Övriga skulder	1 711	1 734
Summa eget kapital och skulder	3 323	3 416
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 064	1 108

Gemensam verksamhet
Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Vi bedriver finansiell verksamhet genom det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverk-

samhet genom utgivande av kontantlån. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. Nya Svensk FastighetsFinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Per den 31 december hade vi utestående obligationer om totalt 574 Mkr (738) via SFF.

Redovisningsprincip Andelar i intresseföretag och joint ventures

Ett bolag redovisas som intresseföretag då vi innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets samt joint ventures nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar.

Innehav i gemensam verksamhet
Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till de tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som härrör från verksamheten. Gemensamt bestämmande inflytande är reglerat i avtal och föreligger enbart när det krävs att de parter som delar det bestämmande inflytandet måste ge sitt samtycke till de relevanta verksamheterna.

Not 20 forts.

För gemensamma verksamheter redovisar vi vår andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt vår andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenabolaget i Solna AB om 390 Mkr (330) samt SB Bostad i Stockholm AB om 168 Mkr (173). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finanspolicy:n anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, se vidare information i not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	7	9	7	9
Omklassificering	-	-		
Värdetförändringar	-3	-3	-3	-3
Tillskott	3	1	2	1
Utgående värde	7	7	6	7
Bokfört värde	7	7	6	7

Innehav	Bokfört värde, Mkr
Accessy AB 559184-9749	0
AIK Fotboll AB – kapitalandel uppgår till 18,5 % samt antal aktier till 4 042 649 stycken	7
AIK Hockey – kapitalandel 3,6 %	0
Summa	7

Not 23. Andra långfristiga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förfallotidpunkt:				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	62	69	-	-
Senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Summa	62	69	-	-

För räntebärande fordringar anses redovisat värde vara en god approximation av verkligt värde då de i allt väsentligt löper med rörlig ränta.

Koncernen
Andra långfristiga fordringar avser främst reversfordringar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finanspolicy:n anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Exploateringsfastigheter

Mkr	2025	2024
Ingående värde	754	519
Anskaffningar och avyttringar	203	308
Nedskrivning	-24	-73
Utgående balans	933	754
varav		
Exploateringsfastigheter	190	204
Pågående projekt	743	550

Den utgående balansen består av 190 Mkr (204) i exploateringsfastigheter och 743 Mkr (550) i pågående projekt.

Redovisningsprincip
Exploateringsfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfastigheter. Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 25. Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar		
Mkr	Koncernen	
	2025	2024
0–30 dagar	12	5
31–60 dagar	1	10
61–90 dagar	5	17
> 90 dagar	80	60
Varav reserverat	-7	-41
Summa	91	51

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster		
Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	41	12
Nya reserveringar	2	31
Återföringar	-7	-5
Bortskrivningar	-29	6
Utkade fordringar	0	2
Minskade fordringar	0	-5
Förändring i riskfaktorer	-	-
Utgående balans	7	41

Redovisningsprincip
Kundfordringar
Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av enbart betalningar på kapitalbelopp och ränta. Förlustreserv redovisas för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finanspolicy:n anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Beträffande kundfordringar anger policy:n att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras.

Not 26. Övriga fordringar

I koncernen finns kortfristiga fordringar i form av reverser med förfall inom ett år om 5 Mkr (670). Momsfordringar uppgår till 10 Mkr (18). Övriga poster uppgår till totalt 5 Mkr (8).

Redovisningsprincip
Långfristiga fordringar och övriga fordringar
Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består i huvudsak av reversfordringar. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av avräkningskonto för koncernens alla dotterbolag, dotterbolagen har inga egna bankkonton och transaktionerna sker via avräkningskonto via moderbolaget.

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 577 096	330 783 144
Antal aktier vid årets utgång	314 577 096	330 783 144

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En akties kvotvärde uppgår till 15:41 kronor.
Föreslagen utdelning per aktie, 2:20 kronor.
Utdelning per aktie, 2:00 kronor.
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten Förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Redovisningsprincip
Egna aktier
Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter eventuella transaktionskostnader och skatt från balanserade vinstmedel, till dess aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa stamaktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp (netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter) i balanserad vinst.

Not 29. Checkräkningskrediter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Beviljad kreditlimit	660	660	660	660
Utnyttjad del	-68	0	-68	0
Outnyttjad del	592	660	592	660

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	9 117	2 674	8 543	2 510
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	17 766	25 185	17 766	24 611
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	7 541	6 541	7 541	6 541
Summa	34 424	34 400	33 850	33 662

För räntebärande skulder anses redovisat värde vara en god approximation av verkligt värde då de i allt väsentligt löper med rörlig ränta. Ej räntebärande skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år. För ränteförfallstruktur, se not 3.

Finansiella skulder
Våra räntebärande skulder samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

Not 31. Derivatinstrument

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Långfristigt övervärde	16	16	16	16
Kortfristigt övervärde	471	685	471	685
Summa övervärde	487	702	487	702
Kortfristigt undervärde	-109	-159	-109	-159
Långfristigt undervärde	0	0	0	0
Summa undervärde	-109	-159	-109	-159
Totalt	377	543	377	543

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning, se avsnitt ”Finansiella instrument” i not 3 Redovisningsprinciper. Derivatinstrument klassificeras som räntebärande skulder och tillgångar i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se vidare not 3. Värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultat på separat rad, Värdeförändringar räntederivat.

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	-312	-309	-7	-7
Skilnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 494	8 632	-	-
Derivatinstrument	78	112	77	111
Övrigt	5	-11	-	-
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	8 265	8 424	70	104

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran. De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 1,5 Mdkr (1,5), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skatteskulder är -319 Mkr (-295) hänförligt till förbrukning av löpande förvaltningsresultat och 350 Mkr (250) avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats på 20,6 procent.

Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 163 Mkr (175) avser 110 Mkr (122) avsättningar till pensioner. Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 39 Mkr (39) samt avsättning för bostadsprojekt 13 Mkr (13).

Mkr	Övrigt	Avsatt till pension		Total
Per 2025-01-01	53	122		175
Tillkommande via förvärv	-	-		0
Årets avsättningar	0	-		0
Årets aktuariella antaganden	-	-9		-9
Utnyttjats/betalats under året	0	-3		-3
Per 2025-12-31	53	110		163
Avsättningar består av:				
Långfristig del	53	110		163
Kortfristig del	-	-		-
Summa	53	110		163

Avsatt till pension
För information avseende avsättningar till pension se not 6.

Redovisningsprincip
Avsättningar
Avsättningar redovisas när bolaget har ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förskottsbetalda hyror	463	466	0	0
Upplupna räntekostnader	132	122	130	119
Övrigt	292	319	209	182
Summa	887	907	340	301

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsinteckningar	23 363	22 763	-	-
Nettotillgångar dotterbolag	7 692	7 819	-	-
Reverser	-	-	16 027	15 841
Summa	31 055	30 582	16027	15 841
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser tff dotterbolag	13	6	152	162
Borgensförbindelser och åtaganden tff intresseföretag	324	327	324	327
Summa	338	333	476	489

Koncernen har pensionsutfästelser om 12 Mkr (12) som tryggas genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 213 procent (218). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 1 067 Mkr (1 121), varav 57 Mkr (93) har aktiverats i investeringsverksamheten med koncernens snittränta. Snitträntan beräknas per kvartal utifrån föregående kvartals faktiska snittränta. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förändring enl. balansräkning	451	-647	70	229
Förändring fordringar resp. skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader, samt omklassificeringar mellan anläggningstillgång och rörelsekapital	-209	930	-18	48
Summa	241	283	52	277

Not 38. Leasingskulder

Tomträtter
Av koncernens leasingavtal är hantering av tomträttsavgälder av störst betydelse. Leasingskulden uppgår per den 31 december till 1 584 Mkr (1 371). En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Leasingskulden är framräknad genom en värdering i form av budgeterad tomträttsavgäld för året dividerat med implicit ränta om 2,6 procent. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal
Övriga leasingavtal avser hyresavtal i Birger Bostad. Per den 31 december uppgår både leasingskuld och nyttjanderättstillgång till 0 Mkr (1).

Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 592 Mkr (660).

Redovisningsprincip
Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Not 40. Transaktioner med närstående

Backahill AB har ett bestämmande inflytande över Hansan AB. Under 2025 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2025 har även konsulttjänster om 0,9 Mkr (1,4) från Born Advokater köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Tillskott och lån om 127 Mkr (160) har lämnats till Arenabolaget i Solna KB. Nya Svensk Fastighets Finansiering AB (SFF) är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och aktiepanter. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 december 2025 hade Fabege utestående obligationer om totalt 574 Mkr (738). Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga grunder.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,20 kronor per aktie (2,00) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,55 kronor per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 692 069 611 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2025-12-31, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämnings-tidpunkten beroende på återköp av aktier.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 16 mars 2026. Årsstämma hålls den 16 april 2026.

Not 43. Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

Not 44. Rörelsens kostnader

Mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Personalkostnader	-293	-280
Administrations- och driftskostnader	-182	-182
Summa	-475	-462

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

Mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-375	-120
Koncernbidrag	57	-6
Utdelning	1 005	1 750
Summa	687	1 624

Nedskrivning av aktier i koncernföretag har skett med 375 Mkr vilket beror på att dotterbolagen har mottagit ovillkorade aktieägartillskott med motsvarande belopp.

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾	Bokfört värde, Mkr
Birger Bostad AB 559007-1824	Stockholm	100	883
Hilab Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100	9 726
LRT Holding Company AB 556647-7294	Stockholm	100	2 790
Fabega Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	0
Fabega Holding Mix AB 556785-2636	Stockholm	100	0
Fabega Holding N8 AB 556834-3429	Stockholm	100	0
Fabega Holding Lodre AB 559124-0253	Stockholm	100	0
Fabega Flemingsberg AB 559170-5214	Stockholm	100	0
Fabega Holding Generatorn AB 559170-5255	Stockholm	100	0
Stockholm Syd SBD utvecklings AB 559170-5248	Stockholm	100	1
Fabega Finansnyckeln III AB 556983-7601	Stockholm	100	0
Summa			13 400

¹⁾ Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 277 koncernbolag (264).

Redovisningsprincip

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag där koncernen har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerat för, eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda

inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande.

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
KPMG:				
Revisionsuppdrag ¹⁾	3 826	3 636	3 162	3 086
Annan revisionsverksamhet	420	400	420	400
Skatterådgivning	448	399	448	399
Övriga tjänster	80	75	80	75
Summa	4 774	4 510	4 110	3 960

¹⁾ Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränlads av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga händelser efter balansdagen finns att rapportera.

Not 48. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	3 462 720 233
Årets resultat	443 145 265
Summa	3 905 865 497

Styrelsen och vd föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	Kr
Till aktieägarna utdelas 2:20 kr per aktie	692 069 611
I ny räkning balanseras	3 213 795 886
Summa	3 905 865 497

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2025, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

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.

Årsredovisningen har färdigställts och beslutats samt undertecknats av samtliga den 16 mars 2026.

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Sofia Watt
Styrelseledamot

Bent Oustad
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2026
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fabege AB (publ) organisationsnummer 556049-1523

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 69–122. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 68–123 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 86–97. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncern-

redovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen hos de interna och externa värderarna, samt utvärderat oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har beaktat den makroekonomiska situationen och dess påverkan på de upprättade fastighetsvärderingarna.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 4 och 17 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–66 samt 126–140. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en

sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförs för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Revisionsberättelse forts.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fabege AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande

bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett for-

mat som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa

beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 86–97 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Fabege AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 23 april 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 9 april 2024.

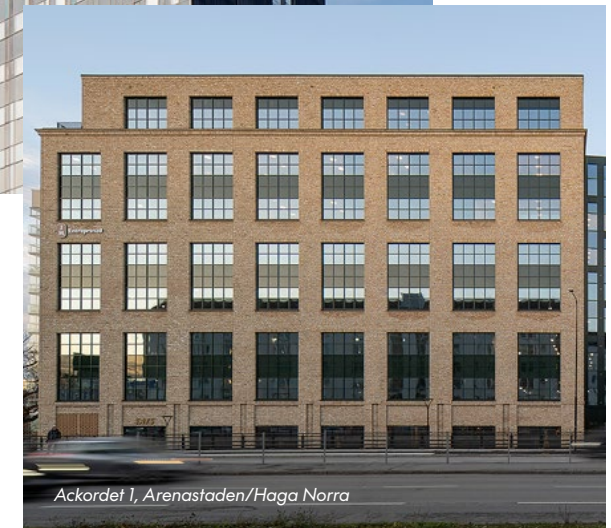
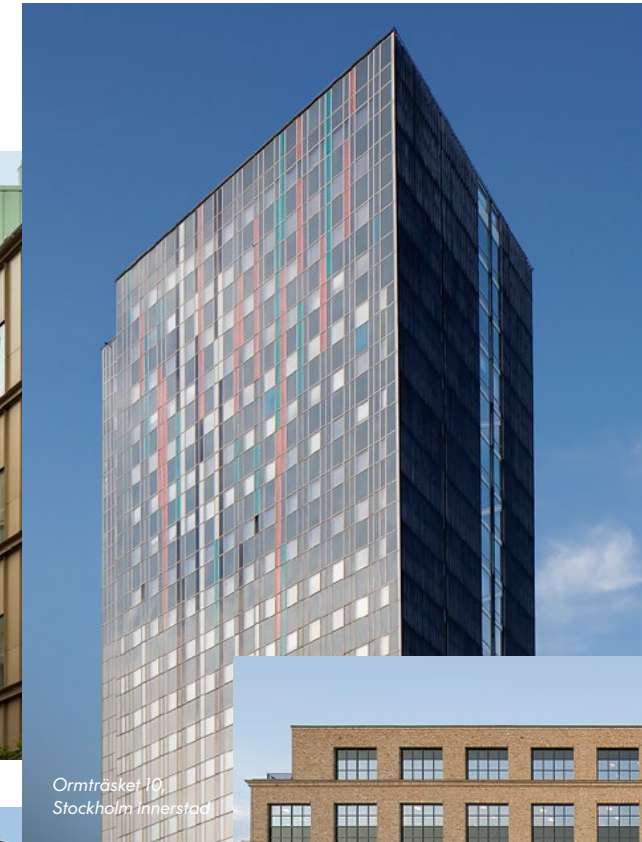
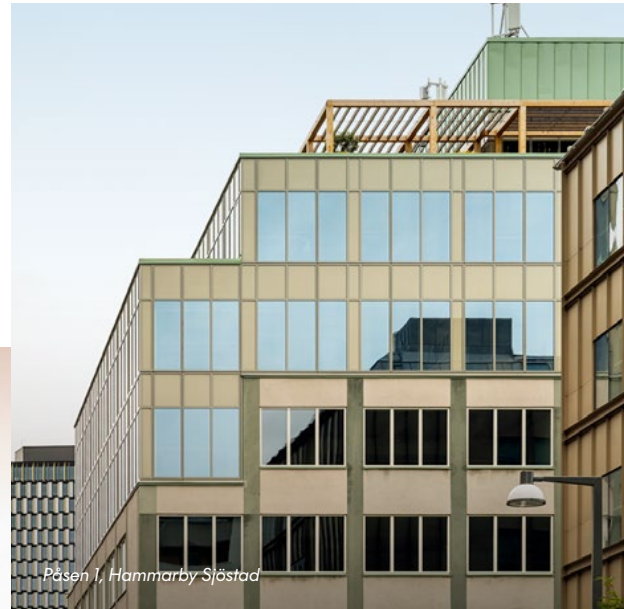
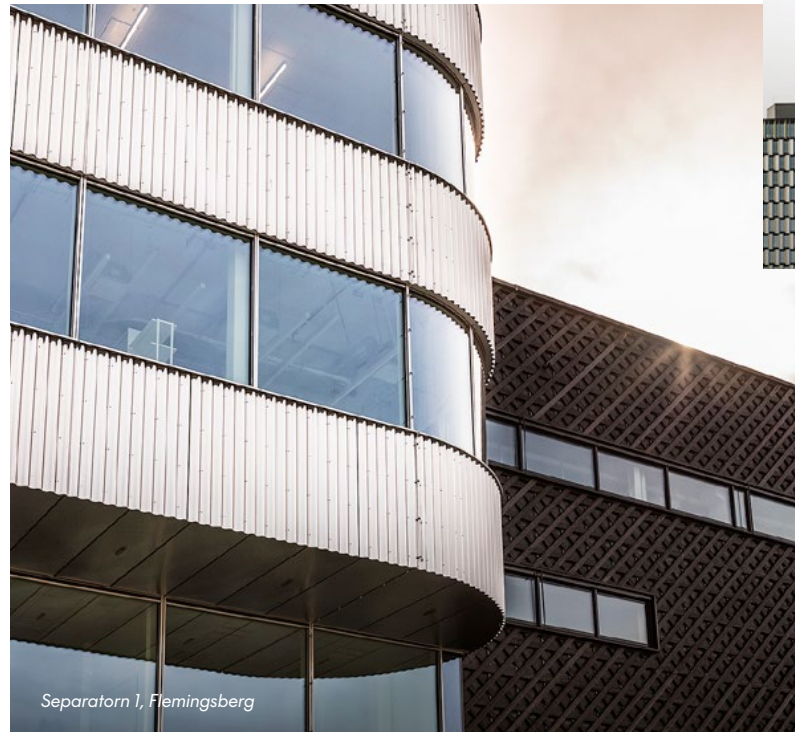
Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd knyter ihop Stockholm från Arenastaden i norr till Flemingsberg i söder och alla våra stadsdelar är och kommer att vara viktiga knutpunkter för spårbunden trafik och övrig kollektivtrafik.



Fastighetsbestånd forts.

Fastighetsrelaterade nyckeltal					
År	2025	2024	2023	2022	2021
Antal fastigheter	100	100	100	102	94
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 271	1 271	1 246	1 290	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	88	91	89	90
Hyresvärde, Mkr	4 331	4 172	3 872	3 724	3 359
Överskottsgrad, %	74	74	75	74	76
Genomsnittligt avkastningskrav per område, %					
Stockholms innerstad	4,13				
Solna	4,84				
Hammarby Sjöstad	4,80				
Flemingsberg	5,30				
Övriga marknader	5,41				
Genomsnittlig avkastning	4,59				

Fastighetsförvärv

Inga förvärv under året.

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Yngligen 10	Östermalm	Kontor	11 645
Totalt			11 645

Största kunder

Kund	Andel, % ¹⁾	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,8	2037
Saab AB	4,7	2045
Convendum Stockholm City AB	3,7	2034
Ica Fastigheter AB	3,3	2030
Telia Sverige AB	3,0	2031
DNB Carnegie Investment Bank AB	2,3	2027
Svea Bank AB	1,8	2029
Alfa Laval Technologies AB	1,8	2047
Bilia AB	1,7	2041
Tietoevry AB	1,2	2029
Summa	30,4	

¹⁾ Andel av total kontrakterad hyra.

10 högst värderade fastigheter 31 december 2025

Fastighetsnamn	Område	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	28 325
Bocken 39	Norrmalm	20 433
Nöten 4	Solna strand	66 000
Nationalarenan 8	Arenastaden	41 947
Bocken 35 & 46	CBD	14 865
Barnhusväderkv. 36	Norrmalm	25 607
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 626
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 203
Signalen 3	Arenastaden	31 040

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2025

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd, år
Stockholms innerstad	26	537	3,1
Solna	51	472	6,5
Hammarby Sjöstad	10	283	2,8
Flemingsberg	9	95	11,8
Övriga marknader ¹⁾	4	44	3,6
Totalt/genomsnitt	100	1 431	5,1

¹⁾ Två bostadsfastigheter i Borås (Övriga marknader) ingår ej i tabellen.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2026 ¹⁾	603	599	17
2027	274	561	16
2028	203	390	11
2029	168	501	14
2030	86	376	11
2031+	97	974	27
Kommersiellt	1 431	3 402	96
Bostadsavtal	200	23	1
Garage- och parkering	450	135	4
Totalt	2 081	3 559	100

¹⁾ Varav drygt 316 Mkr redan är omförhandlade då de gällande avtalen löper ut.

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2025-01-01	78 904
+ Förvärv	–
– Försäljning, utrangering och övrigt	-960
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 061
+/- Orealiserade värdeförändringar	-1 700
+/- Omklassificeringar	155
Utgående värde 2025-12-31	78 460

Fastighetsbestånd forts.

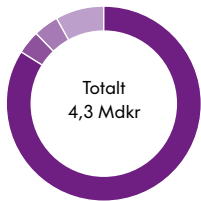
Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2025, kvm

	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	215 057	18 667	18 342	5 108	9 568	30 642	297 384
Solna	530 425	25 153	21 882	3 486	35 964	72 518	689 428
Hammarby Sjöstad	102 472	8 045	18 855	691	0	9 799	139 862
Flemingsberg	48 345	2 026	52 235	0	0	1 149	103 755
Övriga marknader	21 025	485	2 241	4 990	0	11 663	40 404
Totalt	917 324	54 376	113 555	14 275	45 532	125 771	1 270 833

Fastighetstabell

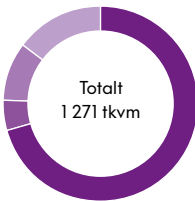
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr ²⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	66	1 087	69 066	3 949	86
Förädlingsfastigheter ¹⁾	14	156	5 021	267	
Mark och projektfastigheter ¹⁾	20	28	4 373	115	
Summa	100	1 271	78 460	4 331	
Varav Innerstaden	26	298	28 797	1 529	88
Varav Solna	51	689	37 759	2 072	85
Varav Hammarby Sjöstad	10	140	7 867	484	80
Varav Flemingsberg	9	104	3 051	179	93
Varav Övriga	4	40	986	67	95
Summa	100	1 271	78 460	4 331	86

Hyresvärde per kategori



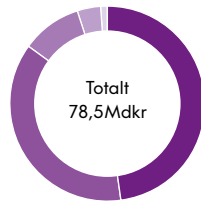
- Kontor: 84%
- Butiker: 4%
- Industri/logistik: 4%
- Övrigt: 8%

Uthyrningsbar yta per kategori



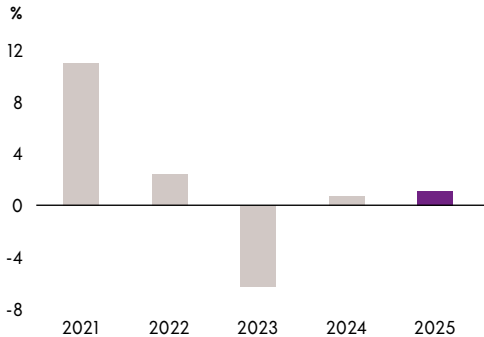
- Kontor: 72%
- Butiker: 4%
- Industri/lager: 9%
- Övrigt: 15%

Fastighetsvärde per område



- Solna: 48%
- Innerstaden: 37%
- Hammarby Sjöstad: 10%
- Flemingsberg: 4%
- Övriga marknader: 1%

Totalavkastning fastighetsportföljen, %



Kvarter 5, Haga Norra

¹⁾ Se definitioner på sid 139

²⁾ I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 225 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2025-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad, % yta ¹⁾	Hyresvärde, Mkr ²⁾	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
Farao 15-16, Kairo 1	Kontor/Bostäder	Arenastaden		-	-	-	1 359	613	170
Ormträsket 10 (del av)	Kontor	Sveaplan	Q1-2027	9 800	20%	58	540	609	107
Summa				9 800	20%	58	1 899	1 222	277
Övriga Förädlingsfastigheter							3 014		
Övriga Förädlingsfastigheter							4 481		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							9 394		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 2025-12-31.
²⁾ Hyresvärde inklusive tillägg. För de pågående projekten kan årshyran öka till 58 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2025.

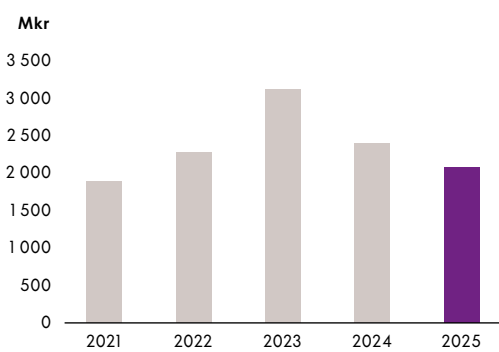
Byggrätter 2025-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Bostäder, kvm	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	30 200	78	15 500	Stockholms innerstad	7 800	100	25 800
Solna	301 000	60	8 700	Solna	164 200	64	10 500
Hammarby Sjöstad	37 400	99	3 600	Hammarby Sjöstad	20 700	21	16 700
Flemingsberg	162 800	41	3 800	Flemingsberg	224 800	0	4 100
Birger Bostad	-	-	-	Birger Bostad	82 300	95	6 100
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
Summa	551 400	59	7 000	Summa	499 800	37	7 400

Birger Bostad pågående produktion 2025-12-31

Projekt	Område	BTA, kvm	BOA, kvm	Antal bostäder	Försäljnings- grad, %	Färdigställt	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Haga Norra ägarlägenheter	Solna	3 124	2 246	50	86	Kv 1-2026	176	133	130
Haga Norra Brf Mathilda	Solna	7 750	6 036	94	33	Kv 1-Kv 2 2026	381	349	287
Haga Norra Brf Ingetora	Solna	4 530	3 500	43	9	Kv 2-Kv 3 2026	186	208	129
Summa		15 404	11 782	187			743	690	546

Investeringar



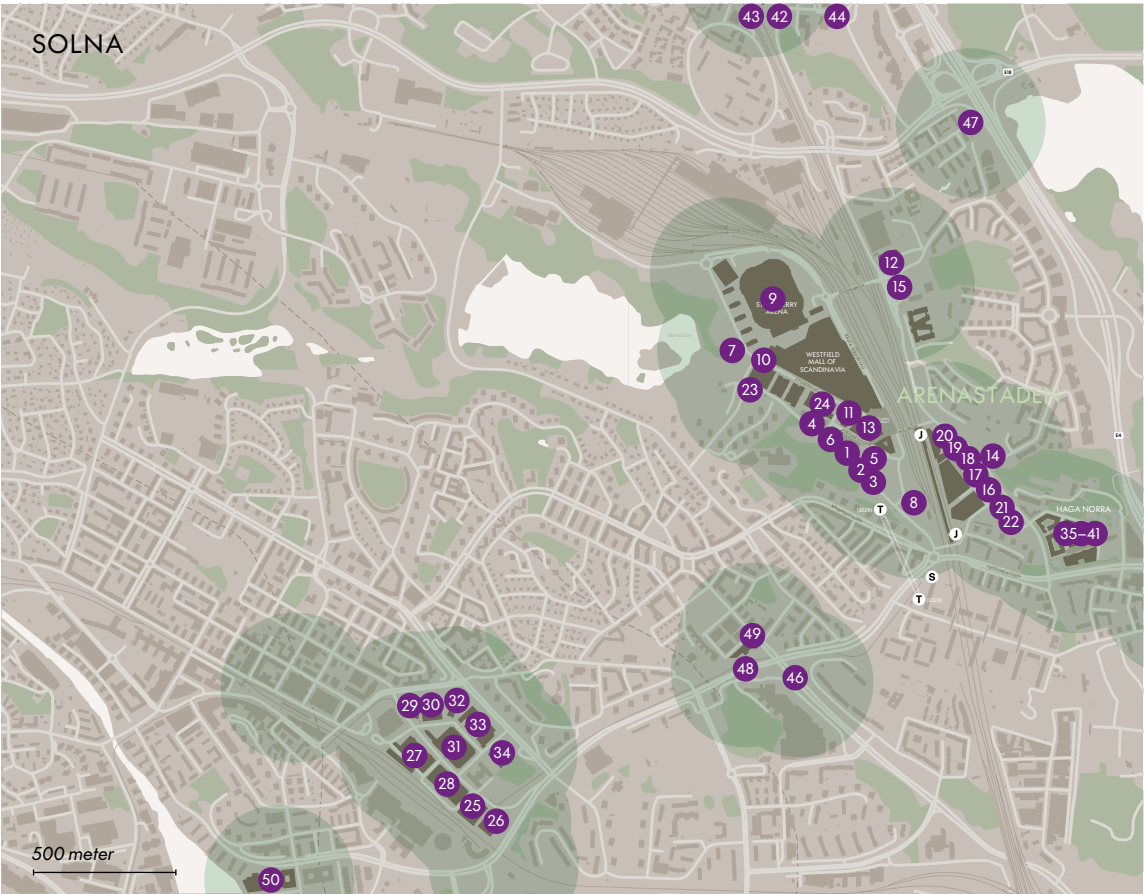
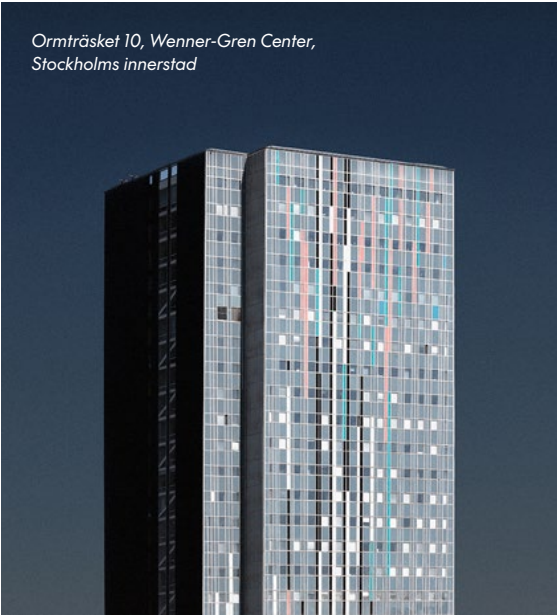
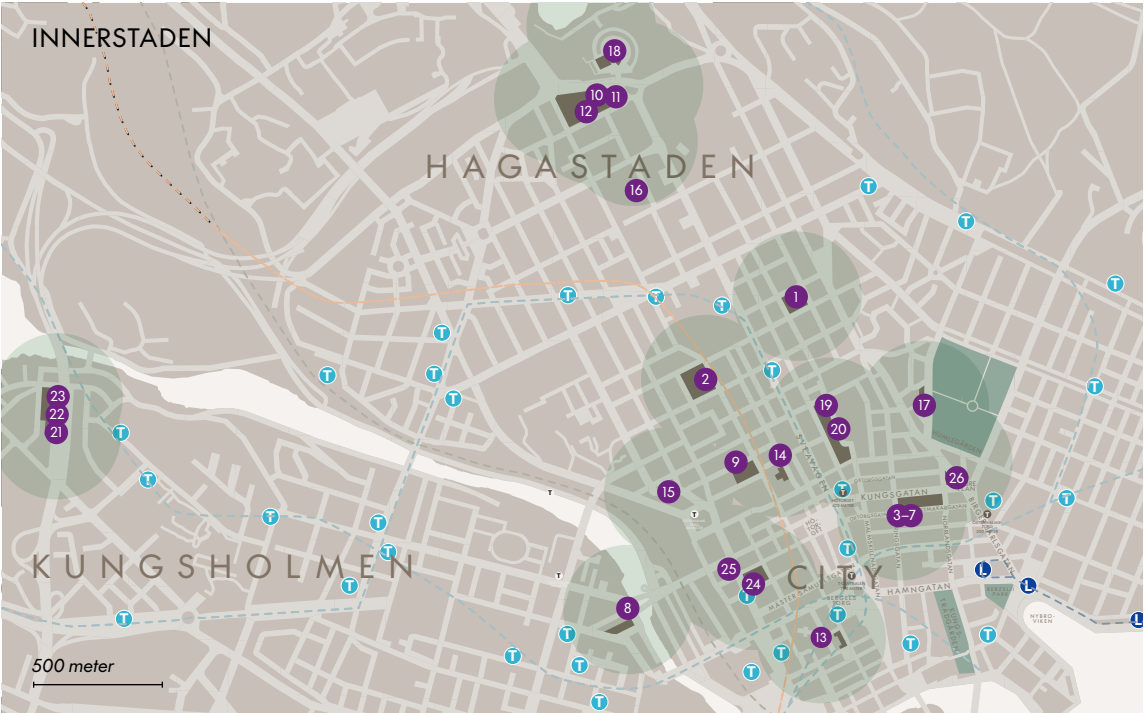
Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2025

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2025-12-31
1Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21–23, Rådmansg 40, 42, Tuleg 7 A–B 13	1902/2002	25 261	680	1 410	0	0	974	28 325	1 373 000
2Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	Rådmansg 61–65	1963	14 158	1 156	1 731	0	0	8 562	25 607	734 000
3Bocken 35	Norrmalm	Lästmakarg 22–24	1951	14 389	282	194	0	0	0	14 865	1 244 162
4Bocken 39	Norrmalm	Lästmakarg 20, Kungsg 7–15	1931	16 624	2 089	1 591	0	0	129	20 433	1 422 000
5Bocken 46	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
6Bocken 47 ²⁾	Norrmalm	Lästmakarg 8	1929	660	665	0	0	0	0	1 325	56 921
7Bocken 52	Norrmalm	Lästmakarg 14–16	1951	145	0	0	2 208	0	0	2 353	155 200
8Drabantens 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1907	6 381	0	249	0	0	0	6 630	267 000
9Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 506	48	199	0	0	0	3 753	174 000
10Getingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	1963	11 107	839	2 873	0	0	2 415	17 234	465 000
11Getingen 14	Vasastan	Sveavägen 143–147	1953	8 340	2 505	767	0	0	1 123	12 735	343 000
12Getingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1963	13 407	2 502	4 546	0	0	5 001	25 456	538 000
13Hägern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27–29	1971	9 639	1 319	593	0	0	2 228	13 779	659 000
14Islandet 3	Norrmalm	Holländargatan 11–13	1904	9 829	0	0	0	0	255	10 084	301 742
15Läraren 13	Norrmalm	Torsgatan 4	1904/1929	6 877	0	1	0	0	0	6 878	283 750
16Mimer 5	Vasastan	Hagagatan 25 A–C, Vanadisvägen 9	1957	11 749	0	307	0	0	5	12 061	0
17Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5–7	1881	6 351	0	227	0	0	561	7 139	486 000
18Ormträsket 10 ¹⁾	Vasastan	Sveavägen 166–170, 186	1962/1967	15 351	1 837	763	0	0	2 071	20 022	428 860
19Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakarg 18	1979	6 694	0	338	0	0	3 314	10 346	390 000
20Oxen Mindre 38	Norrmalm	Malmskillnadsg 47 A, B	1979	122	0	0	2 900	0	3	3 025	169 868
21Paradiset 23 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsg 53–57	1944	7 038	89	188	0	0	1 202	8 517	290 000
22Paradiset 27 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsg 59–65	1959	19 330	3 093	1 908	0	0	2 229	26 560	506 658
23Paradiset 31 ²⁾	Stadshagen	Strandbergsg 53-57	1944	0	0	0	0	0	0	0	0
24Pilen 27	Norrmalm	Bryggarg 12A	1907	1 865	0	192	0	0	0	2 057	145 000
25Pilen 31	Norrmalm	Gamla Brog 27–29, Vasag 38	1988	4 608	616	218	0	3 542	571	9 555	708 000
26Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21–23, Kungsg 2	1929	1 626	948	49	0	6 026	0	8 649	599 000
Summa Stockholms innerstad				215 057	18 667	18 342	5 108	9 568	30 643	297 385	11 740 161

● Certifierad / Registrerad för certifiering.

¹⁾ Förädlingsfastighet
²⁾ Mark & projektfastighet



Solna per 31 december 2025

Solna, Arenastaden

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2025-12-31
1 Farao 14 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	0	0	0	0	0	0	0	66 996
2 Farao 15 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	0	0	0	0	0	0	0	74 600
3 Farao 16 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1973	0	0	0	0	0	0	0	47 201
4 Farao 19 ²⁾	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
5 Farao 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1964	7 352	0	127	0	0	375	7 854	248 000
6 Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 839	0	325	0	0	22	6 186	157 000
7 Järva 3:7 ²⁾	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	481
8 Kairo 1 ²⁾	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	0	0	0	0	0	0	0	74 000
9 Nationalarenan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48	2020	2 488	0	0	0	16 677	0	19 165	578 000
10 Nationalarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	89 000
11 Nationalarenan 8	Arenastaden	Stjärntorget 1, Råsta strandväg 15C, Evenemangsgatan 2C	2018	41 556	0	391	0	0	0	41 947	1 299 000
12 Poolen 1	Arenastaden	Kolonnvägen 24	2022	27 057	912	122	0	0	51	28 142	664 000
13 Pyramiden 4	Arenastaden	Stjärntorget 3–5, Pyramidvägen 4–22, Magasinsvägen 6–12, Råsta strandväg 5–9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 173 000
14 Semaforen 1	Arenastaden	Gustav III:s boulevard	2023	0	0	0	0	0	159	159	75 224
15 Signalen 3	Arenastaden	Kolonnvägen 22	2019	30 664	0	376	0	0	0	31 040	688 000
16 Stigbygeln 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	7 997	95	326	0	0	0	8 418	177 000
17 Stigbygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	5 047	262	595	0	0	0	5 904	79 000
17 Stigbygeln 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 795	0	50	0	0	570	7 415	41 153
19 Stigbygeln 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12–18	2001	9 005	581	380	0	0	0	9 966	276 000
20 Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13–21	2001	2 437	0	0	0	0	5 290	7 727	130 830
21 Tömmen 1 ¹⁾	Arenastaden	Gårdsvägen 2–4	1952	3 083	0	1 335	0		2 511	6 929	25 334
22 Tömmen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
23 Uarda 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Vintervägen 33	1987	22 878	1 051	480	0	0	30	24 439	686 000
24 Uarda 4 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1992	6 539	0	1 333	0	0	0	7 872	162 000
Summa Solna, Arenastaden				250 971	2 901	5 840	0	16 677	37 118	313 507	7 859 321

● Certifierad / Registrerad för certifiering.

¹⁾ Förädlingsfastighet.
²⁾ Mark & projektfastighet.

Solna Business Park

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2025-12-31
25 Fräsaren 9 ¹⁾	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1962	6285	0	3501	0	0	0	9 786	36 878
26 Fräsaren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1964	7 245	4 241	138	0	0	9	11 633	207 000
27 Fräsaren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2–4, Svetsarvägen 4–10	1962	33 171	255	923	0	1 840	3 014	39 203	686 000
28 Fräsaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12–18, 20, 20A	1964	19 132	10 163	1 053	0	0	6 840	37 188	698 000
29 Sliparen 1 ¹⁾	Solna Business Park	Ekensbergsv 115, Svetsarv 1–3	1963	0	0	0	0	0	0	0	24 000
30 Sliparen 2	Solna Business Park	Ekensbergsv 113, Svetsarv 3–5	1964	17 042	345	618	0	0	3 627	21 632	276 268
31 Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 6–14, Smidesv 5–7, Svetsarv 5–17	1967	34 559	3 963	1 675	467	0	4 098	44 762	675 545
32 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1964	12 391	742	588	0	0	2 430	16 151	180 000
33 Svetsaren 3 ¹⁾	Solna Business Park	Enlundavägen 9–13		15 203	329	2 330	387	2 491	3 660	24 400	316 015
34 Yrket 3 ¹⁾	Solna Business Park	Smidesvägen 2–8	1982	2 346	0	3 466	0	0	1 470	7 282	41 400
Summa Solna Business Park				147 374	20 038	14 291	854	4 331	25 148	212 036	3 141 106

Solna, Haga Norra

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2025-12-31
35 Ackordet 1	Haga Norra	Mathildatorget 3	2024	24 904	1 056	1 085	0	0	427	27 471	606 000
36 Ackordet 2 ²⁾	Haga Norra			0	0	0	0	0	0	0	155 960
37 Kvarten 1 ²⁾	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	317 704
38 Kvinten 1 ²⁾	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	456	0	0	0	456	544 825
39 Kvinten 8	Haga Norra	Frösundaleden 4	2025	0	0	0	2 632	0	0	2 632	0
40 Tersen 1 ²⁾	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	78 504
41 Hagalund 2:11	Haga Norra	Kolonnvägen	2021	15 017	158	180	0	0	0	15 355	309 600
Summa Solna, Haga Norra				39 921	1 214	1 721	2 632	0	427	45 914	2 012 593

Solna, Övrigt

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2025-12-31
42 Distanen 4 ²⁾	Ulriksdal		2016	0	0	0	0	0	0	0	16 900
43 Distanen 6	Ulriksdal	Kolonnvägen 43–55	2016	10 189	542	0	0	0	0	10 731	185 000
44 Distanen 7	Ulriksdal	Kolonnvägen 57–59	2016	0	0	0	0	0	9 810	9 810	42 440
45 Fortet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1–3, Hagavägen 1	1958	0	0	0	0	7 533	15	7 548	80 000
46 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31–35, Garvis Carlssons gata 1–9	2018	15 970	458	32	0	0	0	16 460	554 000
47 Järvakrogen 3	Frösunda	Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 423	0	7 423	236 000
48 Klacken 2 (50%)	Råsunda	Garvis Carlssons gata		0	0	0	0	0	0	0	13 800
49 Lagern 2 ²⁾	Råsunda	Solnavägen 37, Idrottsgatan 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
50 Nöten 4	Solna Strand	Solna strandväg 2–60	1971	66 000	0	0	0	0	0	66 000	950 000
Summa Solna, Övrigt				92 159	1 000	32	0	14 956	9 825	117 972	2 078 140
Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt)				530 425	25 153	21 883	3 486	35 964	72 518	689 429	15 091 160

● Certifierad / Registrerad för certifiering.

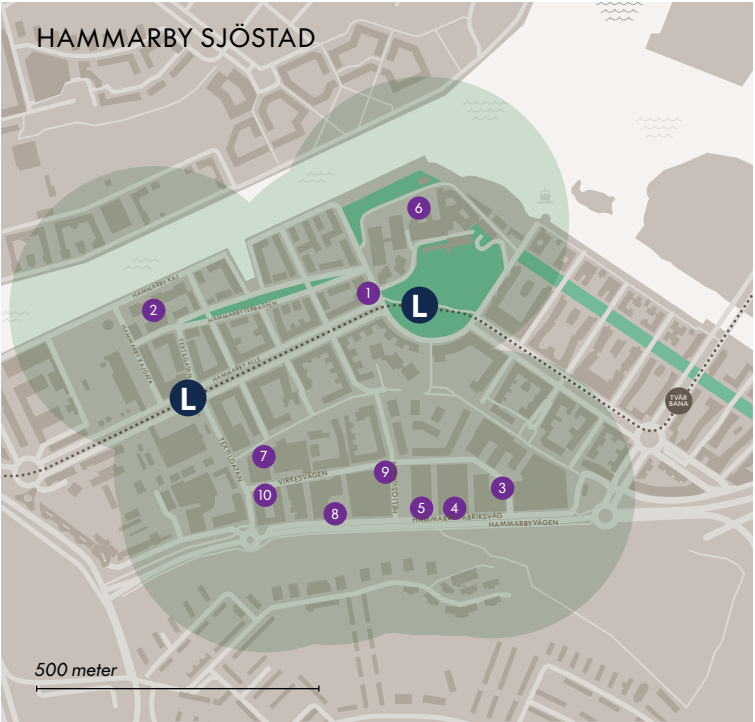
¹⁾ Förädlingsfastighet.
²⁾ Mark & projektfastighet.

Hammarby Sjöstad per 31 december 2025

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2025-12-31
1 Fartygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1955	6 696	1 840	165	0	0	9	8 710	180 000
2 Båtturen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14–18	1937	16 109	276	492	0	0	1 230	18 107	622 000
3 Korphoppet 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24–26	1949	8 520	575	3 812	0	0	1 208	14 115	264 000
4 Korphoppet 5 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37–39	1968	0	0	0	0	0	0	0	0
5 Korphoppet 6	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1988	0	428	4 254	0	0	0	4 682	112 000
6 Luma 1	Hammarby Sjöstad	Ljusslingan 1–17, 2–26, Glödlampsgränd 1–6, Lumaparksv 2–18, 5–15, Kölnag 3	1930	30 288	2 419	1 311	691	0	3 917	38 626	631 120
7 Påsen 1	Hammarby Sjöstad	Textilgatan 41–43	1956	10 576	204	527	0	0	1 383	12 690	270 000
8 Triåfabriken 12 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8–10	1942	4 691	891	4 291	0	0	978	10 851	175 000
9 Triåfabriken 8 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Heliosgatan 1–3	1930	10 921	1 037	3 438	0	0	9	15 405	296 000
10 Triåfabriken 9	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2–4	1928	14 671	375	565	0	0	1 065	16 676	657 000
Summa Hammarby Sjöstad				102 472	8 045	18 855	691	0	9 799	139 862	3 207 120

● Certifierad / Registrerad för certifiering.

¹⁾ Förädlingsfastighet.
²⁾ Mark & projektfastighet.



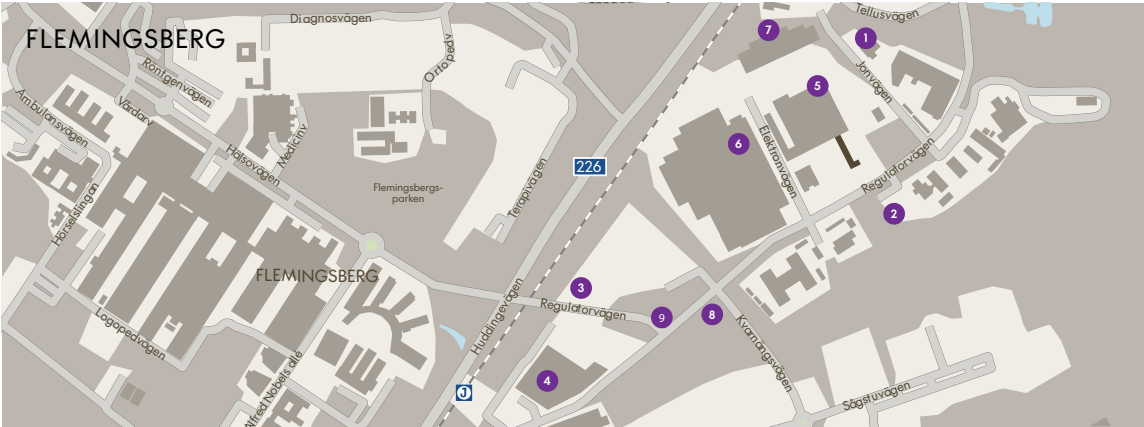
Flemingsberg per 31 december 2025

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2025-12-31
1 Anoden 4 ¹⁾	Flemingsberg			0	0	1 000	0	0	0	1 000	11 361
2 Batteriet 3 ¹⁾	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1981	0	0	800	0	0	0	800	6 489
3 Batteriet 4 ²⁾	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	0
4 Generatoren 10 ²⁾	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5 Generatoren 11 ²⁾	Flemingsberg	Björnkullavägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6 Regulatorn 3	Flemingsberg	Jonvägen 1, 3; Elektronvägen 2, 4, 6; Regulatorvägen 6, 8	1963	10 104	1 058	12 433	0	0	0	23 595	115 567
7 Regulatorn 2 ¹⁾	Flemingsberg	Elektronvägen 1	1967	3 833	0	37 963	0	0	1 149	42 945	203 231
8 Regulatorn 4	Flemingsberg	Elektronvägen	2024	11 964	0	0	0	0	0	11 964	0
9 Separatorn 1	Flemingsberg	Regulatorvägen 31	2025	22 444	968	39	0	0	0	23 451	257 600
Summa Flemingsberg				48 345	2 026	52 235	0	0	1 149	103 755	594 248

Övriga per 31 december 2025

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2025-12-31
1 Tekniken 1 ²⁾	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	126
2 Kabelverket 2	Älvsjö	Glasfibergatan 6–14 m fl	1996	19 250	485	2 241	0		11 662	33 638	205 902
3 Daggkåpan 2	Borås	Backadalsstigen 4 A–D, 6 A–F	2021	1 775	0	0	3 707	0	0	5 482	104 128
4 Solrosen 16	Borås	Druveforsvägen 31	2021	0	0	0	1 283			1 283	34 488
Summa Övriga				21 025	485	2 241	4 990	0	11 662	40 403	344 644

● Certifierad / Registrerad för certifiering.



Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i våra ägor per 31 december 2025.

Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

¹⁾ Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsoverskott. Driftsoverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsoverskott i förhållande till förvärvstillfallet.

²⁾ Mark & projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som inte är enligt ESMA är branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, intressenter och investerare.

	2025	2024
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	-348	-213
Genomsnittligt kapital, Mkr	37 960	38 845
Avkastning på eget kapital, %	-0,9	-0,5
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	37 475	38 445
Balansomslutning, Mkr	83 089	84 109
Soliditet, %	45	46
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	34 424	34 400
Bokfört värde fastigheter, Mkr	78 460	78 904
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	933	754
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	2 638	2 532
Central administration, Mkr	-106	-93
Summa, Mkr	2 532	2 439
Räntebärande skulder, Mkr	34 424	34 400
Skuldkvot, ggr	13,6	14,1
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 638	2 532
Tomträttsavgäld, Mkr	-41	-41
Central administration, Mkr	-106	-93
Summa, Mkr	2 491	2 398
Räntenetto, Mkr	-940	-962
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	34 424	34 400
Eget kapital, Mkr	37 475	38 445
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9

	2025	2024
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	2 583	2 553
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-1 736	-1 218
Marknadsvärde inkl. periodens investeringar, Mkr	82 257	80 118
Totalavkastning fastigheter, %	1,1	1,7
	2025	2024
Eget kapital per aktie		
Eget kapital, Mkr	37 475	38 445
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljontal	315	315
Eget kapital, kr per aktie	119	122
	2025	2024
Kassaflöde per aktie		
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	1 744	1 635
Genomsnittligt antal aktier, miljontal	315	315
Kassaflöde, kr per aktie	5,5	5,2
	2025	2024
Direktavkastning, %		
Årets utdelning per aktie	2,20	2,0
Börskursen vid årets slut	82,55	82,80
Direktavkastning, %	2,7	2,4

Finansiella mål

- Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:
- Soliditeten ska vara lägst 35 procent.

– Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.

– Skuldkvoten ska högst vara 13 gånger.

– Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger.

EPRA nyckeltal

EPRA nyckeltal	2025	2024
EPRA Earnings (förv.res efter betald skatt), Mkr	1 293	1 227
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,11	3,90
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	45 520	46 468
EPRA NRV, kr/aktie	145	148
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	42 627	43 514
EPRA NTA, kr/aktie	135	138
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	37 427	38 382
EPRA NDV, kr/aktie	119	122
EPRA Vakansgrad, %	14	12
EPRA Hyresintäkt förändring identiskt bestånd, %	-1	5
EPRA investeringar	2 061	2 376

Härledning av EPRA nyckeltal

	2025	2024
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 421	1 345
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-800	-770
Summa, Mkr	621	575
Nominell skatt, Mkr	128	118
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1 293	1 227
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA EPS, kr/aktie	4,11	3,90
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	37 475	38 445
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	157	142
Återläggning räntederivat, Mkr	-377	-543
Återläggning av uppskjuten skatt	8 265	8 424
enligt balansräkningen, Mkr		
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	45 520	46 468
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NRV, (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	145	148

	2025	2024
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-2 688	-2 749
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	42 627	43 514
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	135	138
Avdrag av räntederivat	377	543
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-5 577	-5 675
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	37 427	38 382
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	119	122
EPRA vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta hyror, Mkr	556	445
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	3 922	3 587
EPRA Vakansgrad, %	14	12
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd		
Förändring, %	-3,2	4,5
Förändring, Mkr	-99	139
Hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period, Mkr	3 044	3 196
Hyresintäkter identiskt bestånd föregående period, Mkr	3 143	3 057
EPRA investeringar		
Förvärv, Mkr	-	-
Investering i förädlings- och projektfastigheter, Mkr	1 427	1 606
Investering i förvaltningsfastigheter, Mkr	634	770
varav kapitaliserad ränta	37	93
Totalt EPRA Investeringar	2 061	2 376

Definitioner

Vi presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS redovisningsstandarder. Vi anser att dessa mer branschanpassade mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av bolagets presentation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS redovisningsstandarder. Nyckeltal är inte definierade enligt IFRS redovisningsstandarder om inte annat anges.

Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen¹⁾

Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl. a skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA Hyresintäkt förändring identiskt bestånd

Skillnaden mellan hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period och hyresintäkter identiskt bestånd föregående period dividerat med hyresintäkter identiskt bestånd föregående period.

EPRA NDV – NET disposal value

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av goodwill enligt balansräkningen. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NDV per aktie

EPRA NDV dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA NRV – NET reinstatement value

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NRV per aktie

EPRA NRV dividerat med antal aktier vid periodens slut

EPRA NTA – NET tangible assets

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, goodwill och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NTA per aktie

EPRA NTA dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Definitioner forts.

EPRA vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Exploateringsfastigheter¹⁾

Fastigheter som innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter¹⁾
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter¹⁾

Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Mark och projektfastigheter¹⁾

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Genomsnittlig ränta¹⁾

Vägd genomsnittlig gällande ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

Hyresvärde¹⁾

Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outnyttjade lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

Identiskt bestånd¹⁾

De fastigheter som inte varit klassificerade som projekt-fastigheter och som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde¹⁾

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyrestillägg.

Nettouthyrning¹⁾

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus erhållna uppsägningar för avflyttning.

Resultat per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat inklusive tomträttsavgäld minus central administration i förhållande till räntenettot (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot

Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders bruttoresultat minus central administration.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter

Periodens driftsöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt

Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

Återköpsgrad¹⁾

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad¹⁾

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

¹⁾ Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Aktieägarinformation och kontakter

Årsstämma 2026

Stämman hålls i Scenen Konferens, Englundavägen 5B, Solna, onsdagen den 16 april 2025 klockan 16.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 15.15. Poströsta i förväg kommer vara möjligt.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (f.d. VPC AB) förda aktieboken onsdagen den 8 april 2026, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 fredagen den 10 april 2026.

Anmälan om deltagande i årsstämman:

Per post:
Fabege AB (publ),
"Fabeges Årsstämma"
c/o Euroclear Sweden AB,
Box 191, 101 23 Stockholm

Per telefon: 08-402 90 68

Per mejl: generalmeetingservice@euroclear.com

Via Euroclears webbplats: www.euroclear.com/sweden/generalmeetings/.

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast onsdagen den 8 april 2026. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren sitt önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, insändas i samband med anmälan.

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabege.se/arsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 10 april 2026.

Vid poströstning gäller till viss del samma regler som vid personligt deltagande. Det innebär att aktieägaren dels måste vara registrerad i bolagets aktiebok, dels ha anmält sin avsikt att delta i stämman och att om aktierna är förvaltarregistrerade ha tillsett att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar insändas i samband med anmälan om poströstning.

Information till aktieägare

Vi publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabege.se.

Till de aktieägare som önskar tillhandahåller vi årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

Vi tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.

Kalender 2026

Årsstämma 2026	16 april 2026
Delårsrapport jan – mar 2026	23 april 2026
Delårsrapport jan – juni 2026	6 juli 2026
Delårsrapport jan – sep 2026	21 oktober 2026

Fabege AB

Besöksadress Gårdsvägen 6, 7tr 169 70 Solna	Postadress Box 730, 169 27 Solna	Tel växel 08-555 148 00
---	--	----------------------------

Kontaktinformation



Åsa Bergström, CFO
08-555 148 00
asa.bergstrom@fabege.se



Peter Kangert, IR-ansvarig
08-555 148 00
peter.kangert@fabege.se



Mia Häggström, Hållbarhetschef
08-555 148 00
mia.haggstrom@fabege.se

Fabege