



# Fabege Delårsrapport 2026/Kv2

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

# 2026/Kv2

## Apr–jun 2026<sup>1</sup>

- Nettouthyrning för kvartalet uppgick till -86 Mkr (-12).
- Hyreskontrakt om 73 Mkr (52) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -4,4 procent (-3,1). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 56 Mkr (72) till oförändrade villkor.
- Hyresintäkterna uppgick till 902 Mkr (852).
- Driftöverskottet uppgick till 671 Mkr (633).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 220 Mkr (128) med ett bruttoresultat om 39 Mkr (29).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (74).
- Räntenettet uppgick till -252 Mkr (-240).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 403 Mkr (372).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 120 Mkr (-85).
- Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till -216 Mkr (-356).
- Kvartalets resultat före skatt uppgick till 309 Mkr (-91).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 387 Mkr (-117) motsvarande 1:23 kr per aktie (-0:37).

## Jan–jun 2026

- Nettouthyrning för perioden uppgick till -62 Mkr (-6).
- Hyreskontrakt om 109 Mkr (103) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -3,3 procent (-3,1). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 121 Mkr (161) till oförändrade villkor.
- Hyresintäkterna uppgick till 1 794 Mkr (1 717). I identiskt bestånd minskade intäkterna med -1,1 procent i jämförelse med föregående år (-3,3).
- Driftöverskottet uppgick till 1 310 Mkr (1 233). I identiskt bestånd minskade driftöverskottet med -2,6 procent i jämförelse med föregående år (-5,7).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 392 Mkr (128) med ett bruttoresultat om 79 Mkr (23).
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (72).
- Räntenettet uppgick till -495 Mkr (-482).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 773 Mkr (657).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -139 Mkr (-687).
- Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till -115 Mkr (-329).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 521 Mkr (-383).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 512 Mkr (-267) motsvarande 1:63 kr per aktie (-0:85).

## Sammandrag

	2026 Apr–jun	2025 Apr–jun	2026 Jan–jun	2025 Jan–jun
Hyresintäkter, Mkr	902	852	1 794	1 717
Omsättning bostadsutveckling, Mkr	220	128	392	128
Nettoomsättning, totalt, Mkr	1 122	980	2 186	1 845
Bruttoresultat, totalt, Mkr	710	662	1 389	1 256
varav driftöverskott förvaltning, Mkr	671	633	1 310	1 233
varav bruttoresultat bostadsutveckling, Mkr	39	29	79	23
Förvaltningsresultat, Mkr	403	372	773	657
Resultat före skatt, Mkr	309	-91	521	-383
Resultat efter skatt, Mkr	387	-117	512	-267
Resultat efter skatt, kr/aktie	1:23	-0:37	1:63	-0:85
Nettouthyrning, Mkr	-86	-12	-62	-6
Överskottsgrad, %	74	74	73	72
Beläningsgrad fastigheter, %			43	43
Soliditet, %			45	45
EPRA NRV, kr/aktie			144	147



**Hyresintäkter (Mkr)**  
(jan–jun)

1 794

**Beläningsgrad (%)**  
(30 jun 2026)

43

**EPRA NRV / aktie**  
(30 jun 2026)

144

**Nettouthyrning (Mkr)**  
(jan–jun)

-62

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan–jun 2025 och för balansposter per 31 december 2025. För definitioner av nyckeltal se sidan 31.

# VD-ord

## Ett starkare första halvår på en selektiv marknad

Det första halvåret 2026 bekräftar att Fabege rör sig i rätt riktning finansiellt, dock att den kommersiella hyresmarknaden fortsatt kräver tålmod, precision och disciplinerat genomförande. Samtidigt ser vi att vår bostadsaffär utvecklas vidare och levererar ett bra resultat för Fabege med en effektiv operativ organisation och få medarbetare.

Hysesintäkterna ökade till 1 794 Mkr, jämfört med 1 717 Mkr under första halvåret 2025, och driftöverskottet ökade till 1 310 Mkr, jämfört med 1 233 Mkr. Förvaltningsresultatet steg till 773 Mkr, jämfört med 657 Mkr. Förbättringen speglar bidraget från färdigställda projekt, ett starkare bidrag från bostadsutvecklingen och fortsatt operativt fokus. Resultatet före skatt förbättrades till 521 Mkr, jämfört med -383 Mkr under motsvarande period föregående år, hjälpt av betydligt lägre negativa värdeförändringar än föregående år. Räntenettet är fortsatt i motvind jämfört med föregående år, vilket gör kassaflöde, uthyrning och kapitaldisciplin viktiga och till vårt kärnfokus.

Marknaden har blivit mer konstruktiv än för ett år sedan, men är fortfarande selektiv. Företag är aktiva och utvärderar framtida arbetsplatslösningar, men beslutsprocesserna är fortsatt långa. Efterfrågan är starkast på lokaler som kombinerar läge, kommunikationer, högteknisk kvalitet, flexibilitet, service och hållbarhet. Sammanfattningsvis kallar vi det inspirerande arbetsplatser. Detta skapar goda möjligheter för våra lägen, men innebär också att äldre eller mindre väl positionerade lokaler kan fortsätta att vara under press. Vår uppgift är att fortsätta stärka attraktiviteten i våra fastigheter och områden och att omvandla kundintresse till tecknade hyresavtal för både arbetsplatser och bostäder.

Uthyrningsaktiviteten var fortsatt god under första halvåret. Nytecknade bruttohyror uppgick till cirka 132 Mkr hittills under året. Nettouthyrningen var negativ och uppgick till -62 Mkr, då andra kvartalet belastades av ett fåtal större uppsägningar och minskningar. Som kommunicerades i samband med Q1 förväntade vi oss en uppsägning i CBD från Max Mathiessen. Denna inkom under Q2 och vi har nu även mottagit uppsägningen från Telenor AB i Solna. Telenor flyttar ut under Q3 2028, om mer än två år, och några diskussioner har redan inletts med potentiella nya kunder. Uppsägningarna är inkluderade i nettouthyrningen. Utvecklingen speglar både den försiktighet som råder bland kunderna och vikten av mixen:

kvadratmeterbalansen var positiv för första halvåret, men den yta som frånträdades hade en högre hyra per kvadratmeter än den yta som hyrdes ut. Detta är inte förvånande med tanke på den stora uppsägningen från Max Mathiessen, men det är en viktig nyans. Det visar att marknaden är aktiv, men också att minskad vakans, skyddat kassaflöde och styrning av hyresnivåer fastighet för fastighet är våra främsta kommersiella prioriteringar under andra halvåret.

Bilden skiljer sig också mellan delmarknader. Solna Business Park utvecklades positivt under perioden, medan City och Arenastaden påverkades av större minskningar och avflyttningar. Vi kommer att fortsätta arbeta nära våra kunder, med flexibla lösningar och starka lokala team, samtidigt som vi har en disciplinerad syn på var vi investerar, var vi anpassar ytor och var vi behöver ha tålmod.

Portföljen fortsatte att utvecklas under kvartalet. Färdigställda projekt bidrog positivt till hyresintäkterna och bostadsutvecklingen i Haga Norra gav ett starkare bidrag än föregående år. Fastighetsportföljens värde uppgick till 79,0 Mdkr vid periodens slut. Investeringarna uppgick till 876



Mkr, medan orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till -139 Mkr, en betydligt mindre negativ påverkan än under första halvåret 2025, och med svagt positiva värdevideringar separat under Q2. Detta stödjer vår uppfattning att högkvalitativa tillgångar i välbelägna lägen fortsatt är attraktiva

En viktig händelse efter första kvartalet var vårt tillträde till Gadden 1 vid Sveaplan. Sveaplan är ett intressant stadsutvecklingsprojekt i en av Stockholms mest spännande tillväxtkorridorer, där innerstaden, Solna, akademi och kunskapsintensiva verksamheter möts. Området i närheten av Sveaplan och Hagastaden har fått märkbart ökat intresse efter att Ericsson beslutat att flytta cirka 100 000 kvadratmeter av sin verksamhet till området. Vårt kommande projekt Gadden 1 tillför moderna arbetsplatser med höga hållbarhetsambitioner och stärker vårt erbjudande i ett område där vi redan har en stark plattform. Den här typen av projekt visar hur vi skapar värde över tid: genom att utveckla mötesplatser på ett kostnadseffektivt sätt. Vi äger och förvaltar redan nära 80 000 kvm bruttoarea i fem närliggande byggnader och kan enkelt lägga till en ny byggnad i vår förvaltningsportfölj utan extra personalkostnader.

Vår finansiella ställning är fortsatt stark. Soliditeten uppgick till 45 procent, belåningsgraden till 43 procent och räntetäckningsgraden till 2,6 gånger. Skuldkvoten förbättrades till 12,9 gånger från 14,1 gånger ett år tidigare. Finansieringsmarknaderna har blivit ännu mer tillgängliga för kvalitetslåntagare, men räntenivåer och volatilitet kräver fortsatt försiktighet. Vi kommer därför att fortsätta prioritera kassaflöde, balansräkningsstyrka och projekt med tydlig efterfrågan och värdeskapande.

Vi är inte nöjda med negativ nettouthyrning och är fullt medvetna om att vakanser kostar pengar. Samtidigt visar det finansiella utfallet för första halvåret, bidraget från färdigställda projekt och den fortsatta kundaktiviteten styrkan i vår plattform. Vårt fokus för återstoden av 2026 är tydligt: öka uthyrningsgraden, slutföra pågående kunddialoger, skydda kassaflödet och fortsätta utveckla hållbara, attraktiva mötes- och arbetsplatser i Stockholmsregionen.

Jag går in i årets andra halvår med realism, disciplin och tillförsikt kring Fabeges långsiktiga position.

Hoppas vi ses i Båstad under sommaren!

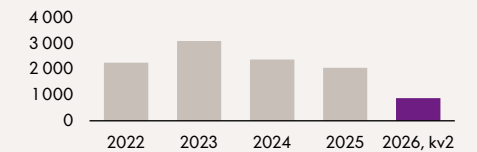
Vd, Bent Oustad



### Projekt Sveaplan

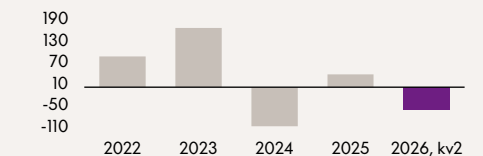
Den 15 juni tillträdades fastigheten Gadden 1, som marknadsförs under konceptnamnet Sveaplan. Projektet omfattar totalt 8 800 kvm BTA som kan vara inflyttningsklart 2029. Köpeskillingen uppgick till 202 Mkr.

### Investeringsvolym, förvaltningsportföljen, Mkr



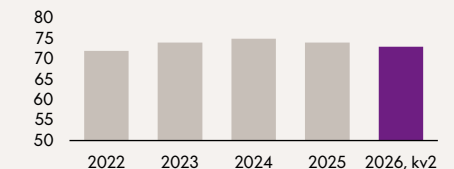
Mål: 2,5 Mdkr per år över en konjunkturcykel  
Utfall: Ackumulerat Kv2 2026 876 Mkr

### Nettouthyrning, Mkr



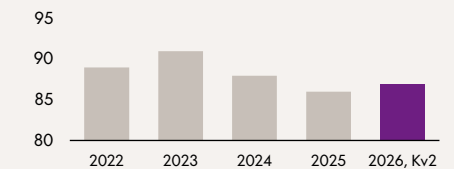
Mål: 50 Mkr per år i förvaltningsportföljen.  
Utfall: Ackumulerat Kv2 2026 -62 Mkr

### Överskottsgrad, %



Mål: 75 procent  
Utfall: Kv2 2026 73 procent

### Uthyrningsgrad, %



Mål: 95 procent till 2030  
Utfall: Kv2 2026 87 procent

# Resultat jan–jun 2026<sup>1</sup>

Periodens resultat efter skatt uppgick till 512 Mkr (-267) motsvarande 1:63 kr per aktie (-0:85). Resultatet före skatt uppgick till 521 Mkr (-383). Driftöverskott, bruttoresultat bostadsutveckling och förvaltningsresultatet ökade i jämförelse med föregående år. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -139 Mkr (-650).

## Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 1 794 Mkr (1 717) och driftöverskottet uppgick till 1 310 Mkr (1 233). I identiskt bestånd minskade intäkterna med 17 Mkr motsvarande cirka -1,1 procent (-3,0) vilket främst var hänförligt till avflyttningar till följd av föregående års negativa netouthyrning. Vidare ökade intäkterna med 100 Mkr hänförligt till färdigställda projektfastigheter. Föregående års avyttring av Ynglingen 10 innebar en minskad intäkt om 7 Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till -484 Mkr (-484). Lägre fastighetsskatt möttes av högre kostnader för fastighetsadministration. Driftöverskottet ökade till 1 310 Mkr (1 233). I identiskt bestånd minskade driftöverskottet med 2,6 procent (-5,7). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (72).

## Resultat bostadsutveckling

Resultatavräkning sker i samband med projektavslut. Under perioden avräknades 44 sålda och tillträdna ägarlägenheter samt 42 färdigställda och tillträdna bostadsrätter i Brf Mathilda vilket resulterade i att omsättning bostadsutveckling uppgick till 392 Mkr (128). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -313 Mkr (-105). Bruttoresultatet uppgick till 79 Mkr (23).

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -58 Mkr (-59). Beloppet inkluderar utbetalda rörliga ersättningar avseende föregående år samt reservering för full avsättning till Fabeges vinstandelsstiftelse.

## Finansnetto

Räntenettot uppgick till -495 Mkr (-482). Snitträntan per 30 juni 2026 uppgick till 2,88 procent (2,83). Tomträttsavgälder uppgick till -21 Mkr (-21).

## Resultatandelar i intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -42 Mkr (-37) varav -41 Mkr (-38) avsåg Arenabolaget. Resultatandelar i Urban Services och delägda projekt i Birger Bostad uppgick till mindre belopp.

## Värdeförändringar 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. I andra kvartalet 2026 externvärderades drygt 43 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senast externa värdering.

Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 79,0 Mdkr (78,5). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -139 Mkr (-650), varav +120 Mkr i andra kvartalet. Negativa värdeförändringar var främst hänförliga till ökade avkastningskrav i fastigheter med något högre vakans. För beståndet i City och bostadsbeståndet var värdeförändringen totalt sett positiv. Det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen minskade till 4,57 procent (4,59).

## Värdeförändringar derivat

Övervärdet i derivatportföljen minskade under perioden med 115 Mkr (-329) till följd av lägre långräntor.

## Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -9 Mkr (116) varav -8 (116) avsåg uppskjuten skatt. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Försäljningen av Paradiset 31 innebar återföring av uppskjuten skatt om 24 Mkr. Vidare har underskottsavdrag om drygt 550 Mkr tagits upp till värdering vilket medförde en positiv skatteeffekt om 113 Mkr.

## Finansiella mål

Styrelsen i Fabège har beslutat om följande finansiella mål:

- Belåningsgrad max 50 procent.
- Räntetäckningsgrad lägst 2,2 gånger.
- Skuldkvoten max 13,0 gånger.
- Soliditet lägst 35 procent.

## Utfall 2026-06-30

- Belåningsgrad 43 procent
- Räntetäckningsgrad 2,6 ggr
- Skuldkvot 12,9 ggr
- Soliditet 45 procent

Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

### Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 259 Mkr (1 162) motsvarande 74 procents överskottsgrad (74). Uthyrningsgraden uppgick till 87 procent (87). Förvaltningsresultatet uppgick till 709 Mkr (653). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -81 Mkr (-601).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 30 Mkr (57) motsvarande en överskottsgrad på 50 procent (55). Förvaltningsresultatet uppgick till 2 Mkr (25). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -31 Mkr (-62).

Segmentet Projekt redovisade orealiserade värdeförändringar om -46 Mkr (13). Projektvinster möttes delvis av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna samt nedskrivning av värdet på byggrätter.

Segmentet Birger Bostad genererade ett bruttoreultat om 88 Mkr (29) varav 9 Mkr (6) avsåg driftöverskott och 79 Mkr (23) avsåg resultat från bostadsutveckling. Förvaltningsresultatet uppgick till 82 Mkr (27). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 19 Mkr (0). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten på sidan 12.

### Goodwill

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

### Förvaltningsfastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser Fabeges förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per kvartalsskiftet uppgick fastighetsvärdet till totalt 79,0 Mdkr (78,5).

### Exploateringsfastigheter

Redovisat värde avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Under andra kvartalet omklassificerades 199 Mkr avseende bostadsbyggrätter i Haga Norra till exploateringsfastigheter. Värdet uppgick vid kvartalsskiftet till 925 Mkr (933) varav pågående produktion 533 Mkr (743) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 392 Mkr (190).

### Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 37 295 Mkr (37 475) och soliditeten till 45 procent (45). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 119 kr (119). EPRA NRV uppgick till 144 kr per aktie (145).

### Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 815 Mkr (673). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 452 Mkr (-93). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -954 Mkr (-126), och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -315 Mkr (-496). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Under perioden uppgick investeringar i ny-, till- och ombyggnationer till -870 Mkr (-1 018), 190 Mkr avsåg försäljningen och frånträdet av Paradiset 31 och -202 Mkr avsåg förvärvet av Gadden 1. Sammantaget minskade likvida medel med -2 Mkr (-42) under perioden.



### Förändring fastighetsvärde, jan-jun 2026

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	
<b>Ingående verkligt värde 2026-01-01</b>	78 460
Fastighetsförvärv	211
Försäljning, utrangering	-190
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	876
Orealiserade värdeförändringar	-139
Omklassificeringar	-199
<b>Utgående verkligt värde 2026-06-30</b>	<b>79 019</b>

### Genomsnittligt avkastningskrav, 2026-06-30

Område	2026-06-30	2025-12-31
Stockholms innerstad	4,09%	4,13%
Solna	4,82%	4,84%
Hammarby Sjöstad	4,81%	4,80%
Flemingsberg	5,29%	5,30%
Övriga marknader	5,44%	5,41%
<b>Genomsnittligt avkastningskrav</b>	<b>4,57%</b>	<b>4,59%</b>

# Finansiering

Fabege har som mål att vara en attraktiv låntagare med syfte att stödja Fabeges långsiktiga strategiska utveckling. Finansieringen sker huvudsakligen med långfristiga kreditramar med fastställda villkor och kreditgivarna utgörs främst av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden.

## Våra finansieringskällor

Fabege strävar efter en jämnvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansörerna har hög prioritet. Fabeges bankfaciliteter kompletteras med ett MTN-program om 18 Mdkr, ett certifikatprogram om 5 Mdkr samt möjligheten att via SFF:s säkerställda MTN-program låna max 6 Mdkr. I juni 2025 lanserades ett uppdaterat grönt ramverk som är en del i det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen.

## Utveckling under perioden

Under det andra kvartalet fortsatte ekonomin att återhämta sig. En gradvis förbättrad tillväxt om än i långsammare takt än väntat på grund av en osäkrare världsekonomi, volatila energipriser och kriget i mellanöstern. Korträntorna höll sig stabila medan långa räntor steg kraftigt i början på Irankrisen för att sedan falla tillbaka i takt med förbättrade fredsutsikter. Den korta 3 månaders Stibor höll sig kring 2,0 procent medan den 5-åriga

swapräntan fallit tillbaka till nivåerna kring årsskiftet, runt 2,5 procent.

Bank- och kapitalmarknaden i Sverige har generellt sett varit motståndskraftiga till osäkerheterna i omvärlden. Förbättrade fredsutsikter har ändå ökat riskaptiten hos investerare med förbättrade kreditmarginaler som följd. Fabege har under perioden valt att aktivt prefinansiera en del av höstens förfall.

Under perioden minskade bankskulden något med 0,1 Mdkr medan obligationskulden ökade med 0,8 Mdkr och den korta skulden via företagscertifikat minskade med 0,6 Mdkr. Sammantaget uppgick total lånevolym till 34,4 Mdkr varav 15,3 Mdkr via kapitalmarknaden och 19,1 Mdkr via bankmarknaden. Snitträntan ökade under perioden till 2,88 procent.

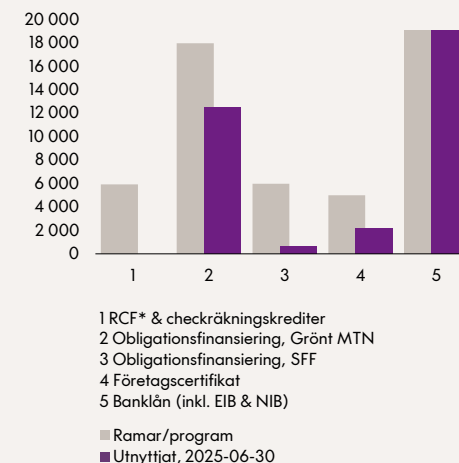
## Finansiering, 2026-06-30

	2026-06-30	2025-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	34 439	34 424
varav utestående MTN, Mkr	12 498	11 800
varav utestående SFF, Mkr	672	574
varav utestående certifikat, Mkr	2 163	2 795
Outnyttjande kreditlöften, Mkr <sup>1</sup>	5 950	5 960
Kapitalbindning, år	3,1	3,0
Räntebindning, år <sup>2</sup>	1,4	1,5
Räntebindning, andel av portföljen, %	47	47
Derivat marknadsvärde, Mkr	262	377
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	2,88	2,82
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	2,81	2,74
Ej pantsatta tillgångar, %	41	42
Belåningsgrad, %	43	43

<sup>1</sup> Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

<sup>2</sup> Räntebindningen justerad med beräknad löptid för stängningsbara swappar uppgick till 2,1 år (2,1)

## Fördelning finansieringskällor



\* RCF=Revolverande kreditfaciliteter

## Moody's Rating

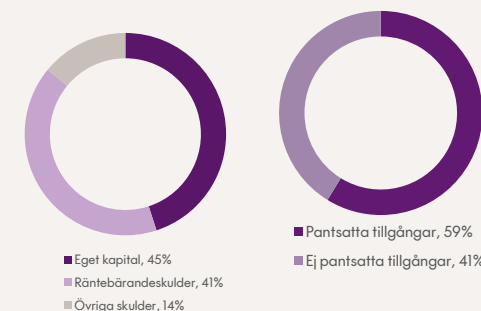
# Baa2

## stabila utsikter

Bekräftad i november 2025

## Kapitalförsörjning

## Säkerhetsfördelning



### Finansiering 2026-06-30

Lånelöften och outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive backupfaciliteten för certifikatsprogrammet, uppgick vid kvartalsskiftet till 6,0 Mdkr.

Kapitalbindningstiden uppgick till 3,1 år (3,0) och räntebindningstiden uppgick till 1,4 år (1,5). De traditionella ränteswapparna, vars syfte är primärt att bidra till räntebindningen, uppgick vid periodens slut till totalt 13,6 Mdkr. Dessa swappar ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan 0,11 och 2,58 procent. Utöver de traditionella swapparna ingår det även i derivatportföljen både stängningsbara och förlängningsbara swappar, som främst syftar till att förbättra kassaflödet och till viss del även räntebindningen. Totalt uppgick dessa swappar till 7,5 Mdkr. Räntebindningen skulle justeras upp till 2,1 år (2,1) om effekten av de

stängningsbara swapparnas beräknade löptid inkluderades.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 12 Mkr (15), vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 16 Mkr (35) avseende projektfastigheter aktiverats.

### Grön finansiering

99 procent av Fabeges låneportfölj klassas som grön. Grön finansiering ger Fabege bättre villkor och tillgång till fler finansieringsalternativ. 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 Green Bond Principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. S&P har utfärdat ett andra utlåtande med betyget medium green avseende de gröna villkoren.

Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på [www.fabege.se/finansiering](http://www.fabege.se/finansiering), där även investerarrapporterna finns att tillgå.

# 99%

### Grön finansiering 30 juni 2026

SEKm	Kredit- ramar	Utestående lån och obli- gationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	12 498	12 498
Gröna SFF-obligationer, Mkr	672	672
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 163	2 163
Gröna lån, övriga, Mkr	24 641	18 797
Total grön finansiering, Mkr	39 974	34 130
Andel grön finansiering, %	99	99
Grönt låneutrymme*, Mkr	51 578	
varav fritt utrymme, Mkr	17 827	

\*I enlighet med Fabeges gröna ramverk

### Ränteförfallostruktur, 2026-06-30

Mkr	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	20 463	3,76	59
1-2 år	4 776	1,24	14
2-3 år	1 700	0,95	5
3-4 år	2 050	1,34	6
4-5 år	3 650	2,09	11
5-6 år	1 300	1,15	4
6-7 år	500	0,81	1
7-8 år	-	-	-
8-9 år	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>34 439</b>	<b>2,81</b>	<b>100</b>

\* I snitträntan för perioden <1år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal. Snitträntan är exklusive kostnad för kreditlöften.

### Låneförfallostruktur, 2026-06-30

Mkr	Kreditavtal	Utestående bank	Utestående kapitalmarknad
Certifikatprogram	2 163	-	2 163
< 1 år	6 142	894	4 598
1-2 år	12 163	4 141	4 522
2-3 år	8 180	3 780	2 600
3-4 år	4 200	2 750	1 450
4-5 år	-	-	-
5-10 år	7 541	7 541	-
<b>Totalt</b>	<b>40 389</b>	<b>19 106</b>	<b>15 333</b>

# Verksamheten jan–jun 2026<sup>1</sup>

## Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och stads- och fastighetsutveckling är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. Den 30 juni 2026 ägde Fabège 99 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,4 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett redovisat värde om 79,0 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 8,9 Mdkr.

## Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid periodens slut till 87 procent (87) vilket är en förbättring jämfört med föregående kvartal. Inflyttningar under kvartalet bidrog till förbättringen. Större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park samt vakanser i Arenastaden efter att ICA och Telia frånträtt del av ytor.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förädlingsfastigheterna mäts inte då merparten av dessa fastigheter tomställts eller delvis hyrs ut på korttidskontrakt i väntan på rivning eller ombyggnation. Dessa motsvarar en yta om 127 tkvm varav 71 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 169 Mkr.

## Nettouthyrning

Under perioden tecknades 224 (93) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 132 Mkr (124) varav 98 procent (100) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -194 Mkr (-130). Netto-uthyrningen uppgick till -62 Mkr (-6). Uppsägningar inkluderar 40 Mkr avseende Telenors aviserade uppsägning. Avtalet löper dock till 31 augusti 2028. Hyreskontrakt om 121 Mkr (161) förlängdes till oförändrade villkor. Därtill omförhandlades hyreskontrakt om 109 Mkr (103) med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -3,3 procent (-3,1). Återköpsgraden under perioden uppgick till 55 procent (74).

## Förändringar i fastighetsbeståndet

I maj frånträdde bostadsbyggrätten Paradiset 31. Köpeskillingen uppgick till 200 Mkr. I juni tillträdde Gadden 1, en kommersiell markanvisning vid Sveaplan. Köpeskillingen uppgick till 202 Mkr. Vidare omklassificerades bostadsbyggrätterna Kvintan 3 och 9, Haga Norra, från förvaltnings- till exploateringsfastigheter.

## Projekt och investeringar

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 876 Mkr (1 044) i befintliga fastigheter och projekt, varav 527 Mkr (636) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 349 Mkr (408) varav en större andel avsåg hyresgästpassningar samt eftersläpande investeringar i tidigare projektfastigheter som i samband med färdigställandet överförts till förvaltningsportföljen.

## Större pågående projekt

Investeringer avseende fasadbyte och uppgredning av tekniska installationer på Ormräsket 10 (Wenner-Gren Center) löper på. Pågående arbeten avser montering av ny fasad samt inre arbeten med installationer med mera. Investeringen beräknas uppgå till cirka 609 Mkr. Arbetena beräknas vara klara under första kvartalet 2027. Flera av de hyresgäster som evakuerats har tecknat avtal för återflytt. Uthyrningsgraden i höghusdelen uppgick per kvartalsskiftet till 30 procent. Fullt uthyrt tillkommer ett hyresvärde om 58 Mkr.

Ombyggnationen av Mimer 5 pågår med etapp 1 som löper fram till sommaren. Fastigheten är

uthyrd till Academedia som bedriver skola men tomställs delvis under ombyggnationen. Etapp 2 påbörjas under hösten med planerat färdigställande sommaren 2027. Den totala investeringen beräknas uppgå till knappt 220 Mkr.

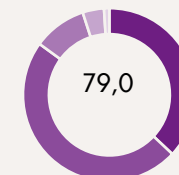
## Förberedande utveckling västra Arenastaden

I november 2023 vann detaljplanen avseende fastigheterna Farao 15, 16, 17 och Kairo 1 laga kraft. Det kommande projektet inkluderar en kommersiell byggrätt om 77 tkvm och en bostadsbyggrätt om 15 tkvm samt iordningställande av en ny väg längs med järnvägen. Projektet har inlett med demontering av de befintliga byggnaderna samt omläggning av infrastruktur vilket är en förutsättning för den kommande utvecklingen av bebyggelsen längs Dalvägen. I december 2025 fattades beslut avseende nästkommande fas vilken omfattar mark- och grundläggningsarbeten, ledningsomläggning, framtagande av bygghandlingar samt uppförande av byggnad upp till marknivå. Totalt uppgår beslutad investering till drygt 600 Mkr.

## Byggrätter

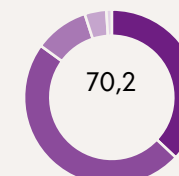
Markanvisningsavtalet i Flemingsberg löpte ut vid årsskiftet och byggrätterna hänförliga till avtalet exkluderades i byggrättstabellen i fjärde kvartalet 2025. Efter en genomgång av genomförbarheten i byggrätter på egen mark i Flemingsberg har volymen ytterligare reducerats vilket reflekterats i tabellen sedan första kvartalet 2026.

## Totalt fastighetsvärde; Mdkr



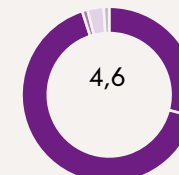
■ Innerstaden, 37%  
■ Solna, 48%  
■ Hammarby Sjöstad, 10%  
■ Flemingsberg, 4%  
■ Övriga marknader, 1%

## Förvaltningsfastigheter, Mdkr



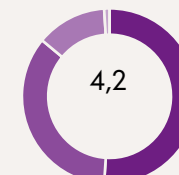
■ Innerstaden, 37%  
■ Solna, 48%  
■ Hammarby Sjöstad, 10%  
■ Flemingsberg, 4%  
■ Övriga marknader, 1%

## Projektfastigheter, Mdkr



■ Innerstaden, 29%  
■ Solna, 66%  
■ Hammarby Sjöstad, 1%  
■ Flemingsberg, 3%  
■ Övriga marknader, 1%

## Förädlingsfastigheter, Mdkr



■ Innerstaden, 51%  
■ Solna, 35%  
■ Hammarby Sjöstad, 13%  
■ Flemingsberg, 1%  
■ Övriga marknader, 0%

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-jun 2025 och för balansposter per 31 december 2025.

### Birger Bostad

Birger Bostads projektportfölj omfattar 2 projekt i pågående produktion avseende de två sista etapperna i Haga Norra kvarter 5. Därutöver tillkommer ett flertal framtida projektmöjligheter, bland annat nästkommande etapper i utvecklingen av Haga Norra.

Investeringar under perioden uppgick till 307 Mkr. Intäkter från sålda lägenheter uppgick till 392 Mkr.

#### Haga Norra kvarter 5

Projektet omfattar totalt 288 lägenheter varav 78 hyresrätter. De första etapperna, Brf Alma med 23 lägenheter och 78 hyresrätter färdigställdes och slutavräknades under 2025. Under första halvåret färdigställdes 50 ägarlägenheter varav 44 lägenheter som sålts och tillträtts ingår i slutavräkningen under perioden. Ytterligare 3 ägarlägenheter är sålda men ej tillträdde. Vidare har 42 av 94 lägenheter i BRF Mathilda tillträtts och slutavräknats.

Bedömd investeringsvolym i de två pågående etapperna, Brf Mathilda med 52 återstående lägenheter och Brf Ingetora med 43 lägenheter, uppgår till cirka 426 Mkr exklusive markförvärv, varav 362 Mkr upparbetats.

Byggnationen löper på enligt plan med beräknat färdigställande under tredje och fjärde kvartalet 2026. Av totalt 210 lägenheter i projektet (brf och ägarlägenheter) har 151 sålts. Totalt uppgår försäljningsgraden därmed till 72 procent.

#### Haga Norra kvarter 4

I december fattades beslut att utveckla nästkommande etapper i Haga Norra och under andra kvartalet överfördes fastigheterna Kvinten 3 och Kvinten 9 till exploateringsportföljen. Projektet omfattar totalt 132 BRF-lägenheter.

För närvarande pågår projektering och produktion påbörjas under hösten. Investeringen bedöms uppgå till 357 Mkr. Projektet färdigställs för inflyttning under 2028.

#### Haga Norra kvarter 3

I december fattades också beslut att utveckla kvarter 3 som omfattar äldreboende, hyresrätter och förskola. Investeringen beräknas uppgå till cirka 860 Mkr. Projektet kommer att inledas under hösten 2026. Ett hyresavtal har tecknats med Stockholm Sjukhem avseende driften av äldreboendet.

### Fastighetsbeståndet, 2026-06-30

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde <sup>2</sup> Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>	68	1 135	70 152	4 041	87
Förädlingsfastigheter <sup>1</sup>	11	99	4 252	237	
Mark och projektfastigheter <sup>1</sup>	20	28	4 615	110	
<b>Summa</b>	<b>99</b>	<b>1 262</b>	<b>79 019</b>	<b>4 388</b>	
Varav Innerstaden	26	291	29 370	1 550	92
Varav Solna	50	688	37 807	2 110	85
Varav Hammarby Sjöstad	10	140	7 818	483	80
Varav Flemingsberg	9	104	3 053	179	94
Varav Övriga	4	39	971	66	92
<b>Summa</b>	<b>99</b>	<b>1 262</b>	<b>79 019</b>	<b>4 388</b>	<b>87</b>

<sup>1</sup> Se vidare under definitioner.

<sup>2</sup> I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 269 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 juni) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

### Totala investeringar, jan-jun 2026

Totala investeringar, Mkr	
Förvaltningsfastigheter	349
Förädlingsfastigheter	252
Projektfastigheter	275
Exploateringsfastigheter	307
<b>Totala investeringar</b>	<b>1183</b>

### Förändring värde exploateringsfastigheter jan-jun 2026

Mkr	
<b>Ingående värde 2026-01-01</b>	<b>933</b>
Omklassificeringar	199
Försäljning	-6
Projektinvesteringar	108
Resultatavräknade projekt	-309
<b>Utgående värde 2026-06-30</b>	<b>925</b>

### Fastighetsförsäljning, jan-jun 2026

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kv 1			
Inga			
Kv 2			
Paradiset 31	Stadshagen	Mark	-
<b>Totalt</b>			<b>-</b>

### Fastighetsförvärv, jan-jun 2026

Fastighetsnamn	Område	Kategori	yta, kvm
Q1			
Inga			
Kv 2			
Gadden 1	Innerstaden	Mark	-
<b>Totalt</b>			<b>-</b>

**Pågående projekt >100 Mkr, 2026-06-30**

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Uthyrningsbar yta		Uthyrningsgrad %	Hyresvärde <sup>2</sup>	Bokfört värde	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
			Färdigställt	kvm	yta <sup>1</sup>		Mkr		
Farao 15-16, Kairo 1	Kontor/Bostäder	Arenastaden		-	-	-	1 541	613	357
Ormträsket 10 (del av)	Kontor/Bostäder	Sveaplan	Kv1-2027	11 900	30%	58	703	609	295
Mimer 5	Skola	Norrmalm	Kv3-2027	12 000	100%	49	927	217	70
<b>Summa</b>				<b>23 900</b>	<b>65%</b>	<b>107</b>	<b>3 171</b>	<b>1 439</b>	<b>722</b>
Övriga mark- och projektfastigheter							3 074		
Övriga Förädlingsfastigheter							2 622		
<b>Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter</b>							<b>8 867</b>		

<sup>1</sup> Operativ uthyrningsgrad per 2026-06-30.

<sup>2</sup> Hyresvärde inklusive tillägg. För de pågående projekten kan årshyran öka till 107 Mkr (fullt uttyrd) från 20 Mkr i löpande årshyra per 30 Juni 2026.

**Birger Bostad pågående projekt, 2026-06-30**

Projekt	Område	BTA, kvm	BOA, kvm	Antal bostäder	Försäljningsgrad,		Bokfört värde,	Beräknad investering, Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
					%	Färdigställt			
Haga Norra Brf Mathilda	Solna	4 787	3 339	52	40	Kv2-Kv3 2026	282	209	192
Haga Norra Brf Ingetora	Solna	4 530	3 500	43	47	Kv3-Kv4 2026	222	217	170
<b>Summa</b>		<b>9 317</b>	<b>6 839</b>	<b>95</b>			<b>504</b>	<b>426</b>	<b>362</b>

**Byggrätter, 2026-06-30**

Kommersiella	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Bostadsbyggrätter	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	29 900	78	19 200	Innerstaden	-	-	-
Solna	299 700	60	9 300	Solna	155 600	62	9 800
Hammarby Sjöstad	37 500	100	3 700	Hammarby Sjöstad	20 700	21	17 000
Flemingsberg	112 800	60	5 300	Flemingsberg	175 000	-	4 800
Birger Bostad	-	-	-	Birger Bostad	83 800	95	8 300
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>499 900</b>	<b>65</b>	<b>8 200</b>	<b>Summa</b>	<b>435 100</b>	<b>41</b>	<b>7 800</b>

Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättssyta. Utveckling kommer i vissa fall kräva rivning av befintliga ytor vilket kommer att belasta projektkalkylen. Volymerna är inte maximerade. Pågående planarbeten syftar till att öka volymen tillkommande byggrätt. Samtliga avtalade markanvisningar har inkluderats. Bokfört värde inkluderar även kommande, ej erlagda, köpeskillingar för avtalade markanvisningar.

**Förändringar i Pågående projekt**

Tillkommande projekt under perioden avser ombyggnationen av Mimer 5. Projektet genomförs i två etapper varav den första löper på under första halvåret 2026.

**Birger Bostad pågående projekt**

Under första halvåret färdigställdes och slutavräknades 44 av totalt 50 ägarlägenheter. BRF Mathilda omfattar 94 lägenheter varav 42 tillträdna lägenheter slutavräknats under kvartalet. Tabellen visar återstående 52 lägenheter i Brf Mathilda. De två pågående brf-etapperna beräknas färdigställas under andra halvåret 2026.

**Byggrätter förändringar under perioden**

Efter en genomgång av genomförbarheten i byggrätter på egen mark i Flemingsberg har volymen reducerats med cirka 100 000 kvm vilket reflekterats i tabellen.

**Segmentsrapportering apr-jun 2026<sup>1</sup>**

	2026		2026		2026		2025		2025		2025	
	Apr-jun	Apr-jun	Apr-jun	Apr-jun	Apr-jun	Apr-jun	Apr-jun	Apr-jun	Apr-jun	Apr-jun	Apr-jun	Apr-jun
<b>Belopp i Mkr</b>	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling
Hyresintäkter	854	30	12	6	902	776	51	21	4	852		
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	220	220	-	-	-	128	128		
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>854</b>	<b>30</b>	<b>12</b>	<b>226</b>	<b>1122</b>	<b>776</b>	<b>51</b>	<b>21</b>	<b>132</b>	<b>980</b>		
Fastighetskostnader	-215	-11	-4	-1	-231	-183	-20	-15	-1	-219		
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-181	-181	-	-	-	-99	-99		
<b>Bruttoresultat</b>	<b>639</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>44</b>	<b>710</b>	<b>593</b>	<b>31</b>	<b>6</b>	<b>32</b>	<b>662</b>		
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	639	19	8	5	671	593	31	6	3	633		
Överskottsgrad, %	75%	63%	67%	83%	74%	76%	61%	29%	75%	74%		
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	39	39	-	-	-	29	29		
Central administration	-21	-1	-1	-	-23	-23	-1	-2	-	-26		
Räntenetto	-220	-13	-15	-4	-252	-205	-13	-21	-1	-240		
Tomrättsavgäld	-11	-	-	-	-11	-10	-	-	-	-10		
Resultatandelar i intressebolag	-21	-	-	-	-21	-14	0	0	0	-14		
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>366</b>	<b>5</b>	<b>-8</b>	<b>40</b>	<b>403</b>	<b>341</b>	<b>17</b>	<b>-17</b>	<b>31</b>	<b>372</b>		
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-21	-21		
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0		
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	129	5	-14	-	120	-83	-28	26	-	-85		
<b>Resultat före skatt per segment</b>	<b>495</b>	<b>10</b>	<b>-22</b>	<b>40</b>	<b>523</b>	<b>258</b>	<b>-11</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>266</b>		
Värdeförändr. räntederivat & aktier					-214					-357		
<b>Resultat före skatt</b>					<b>309</b>					<b>-91</b>		
Marknadsvärde fastigheter	69 727	4 252	4 615	425	79 019	66 877	4 309	6 900	231	78 317		
Exploateringsfastigheter	-	-	-	925	925	-	-	-	935	935		
Uthyrningsgrad, %	87					87						

<sup>1</sup> För mer information se not 4 Segmentrapportering på sid 29.

**Segmentsfördelning**

Segmenten presenteras med företagsledningens synsätt uppdelat på:

- Förvaltning – fastigheter i löpande långsiktig förvaltning.
- Förädling – fastigheter som står inför ombyggnation- eller tillbyggnation där den löpande förvaltningen och driftöverskottet påverkas väsentligt.
- Projekt - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.
- Birger Bostad – utveckling och förvaltning av bostäder.

**Omklassificeringar under perioden**

Under perioden har två fastigheter med förlängd förvaltningshorisont klassificerats om från förädlingsfastigheter till förvaltningsfastigheter. Fastigheten Mimer 5 som genomgår en större ombyggnation har klassificerats om från förvaltnings- till förädlingsfastighet. Vidare har bostadsbyggrätterna Kvinten 3 och 9, Haga Norra, klassificerats om från förvaltnings- till exploateringsfastigheter.

### Segmentsrapportering jan-jun 2026<sup>1</sup>

Belopp i Mkr	2026					2025				
	Jan-jun Förvaltning	Jan-jun Förädling	Jan-jun Projekt	Jan-jun Birger Bostad	Jan-jun Totalt	Jan-jun Förvaltning	Jan-jun Förädling	Jan-jun Projekt	Jan-jun Birger Bostad	Jan-jun Totalt
Hyresintäkter	1 700	60	23	11	1 794	1 565	103	42	7	1 717
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	392	392	-	-	-	128	128
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 700</b>	<b>60</b>	<b>23</b>	<b>403</b>	<b>2 186</b>	<b>1 565</b>	<b>103</b>	<b>42</b>	<b>135</b>	<b>1 845</b>
Fastighetskostnader	-441	-30	-11	-2	-484	-403	-46	-34	-1	-484
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-313	-313	-	-	-	-105	-105
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 259</b>	<b>30</b>	<b>12</b>	<b>88</b>	<b>1 389</b>	<b>1 162</b>	<b>57</b>	<b>8</b>	<b>29</b>	<b>1 256</b>
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	1 259	30	12	9	1 310	1 162	57	8	6	1 233
Överskottsgrad, %	74%	50%	52%	82%	73%	74%	55%	19%	86%	72%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	79	79	-	-	-	23	23
Central administration	-52	-3	-3	-	-58	-50	-3	-6	-	-59
Räntenetto	-435	-25	-29	-6	-495	-401	-29	-50	-2	-482
Tomträttsavgäld	-21	-	-	-	-21	-21	-	-	-	-21
Resultatandelar i intressebolag	-42	-	-	-	-42	-37	-	-	-	-37
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>709</b>	<b>2</b>	<b>-20</b>	<b>82</b>	<b>773</b>	<b>653</b>	<b>25</b>	<b>-48</b>	<b>27</b>	<b>657</b>
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-21	-21
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-	-	-	-	-	-37	-	-	-	-37
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-81	-31	-46	19	-139	-601	-62	13	-	-650
<b>Resultat före skatt per segment</b>	<b>628</b>	<b>-29</b>	<b>-66</b>	<b>101</b>	<b>634</b>	<b>15</b>	<b>-37</b>	<b>-35</b>	<b>6</b>	<b>-51</b>
Värdeförändr. räntederivat & aktier	-	-	-	-	-113	-	-	-	-	-332
<b>Resultat före skatt</b>					<b>521</b>					<b>-383</b>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	69 727	4 252	4 615	425	79 019	66 877	4 309	6 900	231	78 317
Exploateringsfastigheter	-	-	-	925	925	-	-	-	935	935
Uthyrningsgrad, %	87					87				-

<sup>1</sup> För mer information se not 4 Segmentrapportering på sid 29.

# Fabeges hållbarhetsarbete

Fabeges hållbarhetsstrategi ska bidra till bolagets attraktivitet, skapa värde och långsiktig konkurrenskraft.

Det handlar om att ansvarsfullt förvalta och utveckla stadsdelar, fastigheter, lokaler och tjänster som i sin tur leder till ökad tillväxt.

## Ledning och styrning

Hållbarhetsfrågor är en integrerad del av Fabeges affärsidé, affärsmodell och företagskultur.

Hållbarhetsdata och sociala aspekter spelar en central roll i beslutsfattandet på ledningsnivå. Ledningen fastställer årligen policyer, hållbarhetsmål och styrande dokument. Ledningsgruppen och styrelsen har medverkat i framtagandet och godkännandet av en dubbel väsentlighetsanalys.

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Klimatförändringar
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Den egna arbetskraften
- Arbetstagare i värdekedjan
- Ansvarsfullt företagande

## Klimatförändringar

Fabega arbetar för att bidra till hållbara och attraktiva städer och kvarter. Områdena ska erbjuda en väl avvägd mix av kontor, handel, service och bostäder, med goda kommunikationer och ett tydligt miljöfokus. En central del i hållbarhetsarbetet tillsammans med kunderna är de gröna hyresavtalen, som syftar till att minska miljöpåverkan.

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.
- Klimatkrav för större och mindre projekt.
- Klimatanpassning i enlighet med EU-taxonomin.

Grön finansiering av miljöcertifierade energi-effektiva fastigheter är en integrerad del av Fabeges hållbarhetsarbete och erbjuds av bolagets finansörer på såväl bank- som kapitalmarknaden. Sedan november 2023 är Fabega noterad som grön aktie (Green Equity Designation). Fabega har beaktat EU-taxonomin och kartlagt relevanta miljömål och ekonomiska aktiviteter. Ambitionen är att i största möjliga utsträckning anpassa de kvalificerade gröna tillgångarna till taxonomin, inklusive kriterier för att inte orsaka betydande skada (DNSH) och minimiskyddsåtgärder (minimum safeguards).

Utfallet för hållbarhetsnyckeltal redovisas i tabellen på sidan 15.

## Resursanvändning och cirkulär ekonomi

I april tog vi nästa steg i arbetet med cirkulärt byggande genom att överlåta återbrukshubben i Solna Business Park till Ragn-Sells. Överlåtelsen syftar till att möjliggöra större volymer och ett effektivare resursutnyttjande i takt med ökande efterfrågan på cirkulära lösningar. I samband med övertagandet anslöt Fabega som medlem i Ragn-Sells Reboost, ett initiativ för storskaligt bygg-återbruk.

Under andra kvartalet uppmärksammades återbrukshubben ytterligare genom att vinna Solna Stads miljöpris 2026. Priset uppmärksammar verksamheter och initiativ som bidrar till en mer hållbar utveckling i Solna. Juryn lyfte särskilt återbrukshubbens betydelse för att driva byggbranschen mot mer cirkulära arbetssätt.

## Den egna arbetskraften

Engagerade och motiverande medarbetare är en viktig framgångsfaktor och Fabega vill vara en attraktiv arbetsplats. Arbetsmiljön ska vara säker och utan risk för att Fabeges samtliga medarbetare, eller de som arbetar hos Fabega, skadas eller blir sjuka på arbetet. Alla medarbetare har genomgått en grundläggande arbetsmiljöutbildning och nyanställda erbjuds samma möjlighet.

Under kvartalet publicerades resultatet från vår årliga medarbetarundersökning Great Place to Work. Fabega rankas återigen som en av Sveriges Bästa Arbetsplatser™. Rankingens bygger på anställdas egna upplevelser och mäter faktorer som påverkar trivsel, innovation och långsiktig framgång. I årets ranking går Fabega från plats 11 till plats 9 i kategorin medelstora organisationer. Fabeges Trust Index ligger kvar på en hög nivå, 88, i linje med föregående år. Samtidigt uppger 95 procent av medarbetarna att de skulle rekommendera Fabega som arbetsgivare.

## Mål 2030

- Klimatneutral förvaltning.
- Halverad klimatpåverkan i projektutveckling per BTA.
- Energianvändning 62 kWh/kvm.

## Fabeges aktie – grön sedan 2023

Nasdaqs klassificering grön aktie redovisar transparent bolagets klimatpåverkan och syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

Sedan november 2023 är Fabega noterad som grön aktie, så kallad Green Equity Designation. Det senaste resultatet som ligger till grund för bedömningen visar att 86 procent av omsättningen och 85 procent av Fabeges investeringar klassificeras som gröna.



## Science based targets

Vårt klimatmål är godkänt av SBTi sedan 2020.



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

### Arbetstagare i värdekedjan

En hållbar leverantörskedja är avgörande för att skapa långsiktig lönsamhet, minska risker och stärka Fabeges varumärke. Det omfattar ansvarsfulla inköp, uppförandekod, minskad klimatpåverkan, mänskliga rättigheter och etiskt affärsagerande. Fabege stödjer flera internationella riktlinjer såsom FN:s grundläggande konventioner till skydd för mänskliga rättigheter, ILO:s grundläggande principer och rättigheter på arbetsplatsen och FN:s Global Compacts tio principer. Fabeges uppförandekod för ramavtalade leverantörer omfattar dessa riktlinjer och de ska efterlevas i alla led.

Fabege har som mål att hållbarhetsgranska samtliga ramavtalade leverantörer samt stärka riskhanteringen och arbetet med social inkludering. Under kvartalet uppgick andelen hållbarhetsgranskade och godkända leverantörer till 95 procent och 100 procent hade undertecknat uppförandekoden för leverantörer.

### Påverkade samhällen

Fabege arbetar med kunden i centrum för att skapa attraktiva lokaler med god arbetsmiljö och service som stärker deras anställda, verksamhet och affär. Kontinuerliga dialoger med Fabeges cirka 700 kunder säkerställer ett långsiktigt samarbete i och kring våra fastigheter.

I Haga Norra utvecklar vi en stadsdel med bostäder, arbetsplatser, service och mötesplatser med goda kommunikationer och närhet till stora grönområden. Nu ska vi genom vårt dotterbolag Birger Bostad även bygga ca 5 200 kvadratmeter äldreboende åt Stockholms Sjukhem, bestående av 80 lägenheter vid Mathildatorget. Projektet påbörjas i slutet av året och i maj 2030 beräknar vi kunna välkomna de första boende att flytta in.

### Ansvarsfullt företagande

God affäretik, kontinuerlig dialog och lyhörddhet är grundläggande för Fabeges relationer med såväl medarbetare och kunder som leverantörer och långgivare. Fabege tillämpar god affärsed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Uppförandekoden ligger till grund för samtliga medarbetares agerande och har undertecknats av alla anställda.

### Om hållbarhetsrapporten

Kvartalsrapporten är inte upprättad enligt samma riktlinjer som Fabeges årliga hållbarhetsredovisning och tar därför inte upp vissa frågor.

En helhetsbild av hållbarhetsarbetet publiceras en gång om året i hållbarhetsredovisningen, läs mer på [fabege.se/hallbarhet](http://fabege.se/hallbarhet).

### Certifierade fastigheter\*

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	47	743 660	68%
BREEAM-SE**	15	347 970	32%
Miljöbyggnad	1	3 705	0%
<b>Totalt miljöcertifierade fastigheter</b>	<b>63</b>	<b>1 095 335</b>	<b>100%</b>

\* De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

\*\* BREEAM-SE innefattar nu även fastigheterna som certifierats enligt BREEAM Bespoke då BREEAM Bespoke är en anpassad manual som bygger på BREEAM-SE.

### Hållbarhetsnyckeltal

	2026, kv2	2025	2024	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp*	34	65	70	Max 68 *
Andel förnybar energi, %	93	93	90	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter**	63	63	62	-
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	87	87	82	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	98	100	98	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	95	93	92	100
Grön finansiering, %	99	99	99	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	88	88	88	90
GRESB, poäng	n/a	94	95	>91

\* Atemp summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C. Area som upptas av innerväggar, öppningar för trappa, schakt och dylikt, inräknas. Area för garage, inom byggnaden, i bostadshus eller annan lokalbyggnad än garage, inräknas inte.

\*\* De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

### EU-taxonomin

Fabege redovisar frivilligt på EU-direktivet om icke-finansiell rapportering. Rapportering av vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av och är förenlig med EU-taxonomin framgår av Not 1 EU-taxonomin, sidan 29.

I vår Års- och hållbarhetsredovisning 2025 redovisas de fullständiga tabellerna i enlighet med EU-taxonomin mål 1 inklusive DNSH-kriterier och minimiskyddsåtgärder.

### Starkt resultat i senaste NKI-mätningen

Vi följer upp vårt arbete med kunderna och genomför NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) vartannat år för att kunna förbättra oss. NKI 2025 blev 83, vilket är en ökning från föregående mätning då vi nådde 81. Den övergripande kundnöjdheten stärks ytterligare och kundlojaliteten är fortsatt mycket hög. Vi ser en positiv utveckling över tid och en stabilt stark nivå i samtliga marknadsområden.

### Exempel på initiativ inom social hållbarhet

- Samverkan i Huddinge/BID Flemingsberg
- TalangAkademin
- Stiftelsen Läxhjälp
- Unga Operan / Unga Dramaten
- Flemingsberg Science
- Innovation Station
- Stockholm Talent
- Pep Parker
- Street Gallery
- Stadsmissionen

# Övrig finansiell information

## Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdet förändring, %	Resultat effekt efter		
	skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	627	44,83%	43,37%
0	-	44,50%	43,58%
-1	-627	44,17%	43,80%

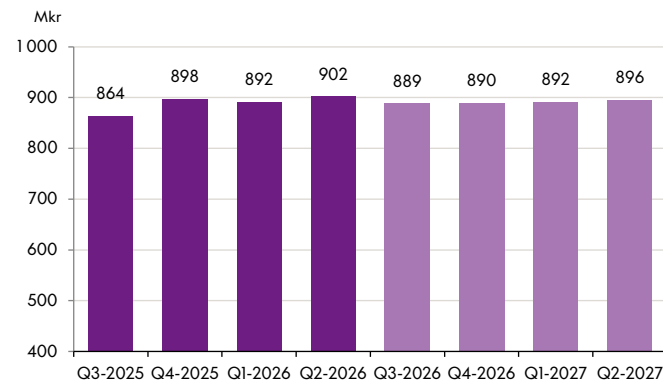
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdet förändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procentens värdet förändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

## Känslighetsanalys kassaflöde och resultat

Mkr	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	+/- 36,1
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	+/- 29,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	+/- 40,4
Fastighetskostnader	1%	+/- 9,0
Räntekostnader, rullande 12 månader	±1%-enhet	-103 / +161

Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultat på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna.

## Hyresintäkter – utveckling kommande fyra kvartal



I grafen ovan visas utvecklingen av kontrakterade hyresintäkter inklusive kända in- och avflyttningar och omförhandlingar men exklusive uthyrningsmål. Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktportfölj per balansdagen.

## Personal

Vid periodens slut var 218 personer (224) anställda i koncernen.

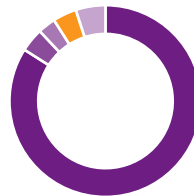
## Moderbolaget, jan-jun 2026

Omsättningen uppgick under perioden till 244 Mkr (202) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 1 928 Mkr (569). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 2 110 Mkr (1005). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0,5).

## Händelser efter balansdagen

Inga händelser efter balansdagen finns att rapportera.

## Hyresvärde per kategori



- Kontor, 84%
- Butik, 4%
- Industri/logistik, 3%
- Hotell, 4%
- Övrigt, 5%

## Förfallostruktur hyresavtal

	Hyresavtal	Mkr	Andel, %
2026 <sup>1</sup>	395	190	5%
2027 <sup>1</sup>	408	650	18%
2028	209	400	11%
2029	240	567	15%
2030	102	455	12%
2031+	146	1 254	34%
<b>Kommersiellt</b>	<b>1 500</b>	<b>3 516</b>	<b>96%</b>
Bostadsavtal	240	30	1%
Garage- och parkering	455	132	4%
<b>Totalt</b>	<b>2 195</b>	<b>3 678</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup>Varav drygt 156 Mkr redan är omförhandlade då de gällande avtalen löper ut.

## Största kunderna

	Percentage <sup>1</sup> , %	Year of expiry
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6.5%	Kv4-2037
Saab AB	4.9%	Kv4-2045
Convendum Stockholm City AB	3.6%	Kv4-2034
Ica Fastigheter AB	3.1%	Kv4-2030
Telia Sverige AB	2.7%	Kv1-2032
DNB Carnegie Investment Bank AB	2.2%	Kv3-2027
Svea Bank AB	1.7%	Kv4-2029
Bilia AB	1.7%	Kv1-2041
Alfa Laval Technologies AB	1.7%	Kv2-2047
Tieto AB	0.8%	Kv2-2033
<b>Total</b>	<b>29.1%</b>	

<sup>1</sup>Percentage of contracted rent.

### Möjligheter och risker

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Risker och möjligheter i moderbolaget är kopplade till ägande av dotterbolag. Förändringarnas effekt på koncernens resultat inklusive en känslighetsanalys samt en mer utförlig beskrivning av risker och möjligheter framgår av avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2025 (sidorna 76–85).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av avsnittet Risker och möjligheter och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2025. Även den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2025 (sidorna 76–85).

Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger. Belåningsgraden ska uppgå till maximalt 50 procent. Skuldkvoten ska långsiktigt uppgå till max 13 gånger.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2025.

### 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 nedkyllning. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsavslut under andra och

fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

### Marknadsutsikter

Oro i omvärlden och en sämre konjunktur har lett till ökad osäkerhet på Stockholms hyresmarknad och uthyrningsprocesserna tar fortsatt tid. Vakanserna har generellt sett ökat under det senaste året. Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm förbättrades under senhösten och i inledningen av året, dock tar processerna fortsatt lång tid. Hyresnivåerna i centrala lägen är generellt sett stabila och uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer. I andra lägen har hyresnivåerna till följd av inflationen i vissa fall nått över rådande marknadsmässig hyra. Osäkerheten kring den framtida utvecklingen har dock ökat sedan konflikten i Mellanöstern startade.

Finansmarknaden är stark och vi ser fortsatt god tillgång till kapital både via obligationsmarknaden och bankernas egen utlåning. Marknadsräntorna, både korta och långa, har stigit och är mot bakgrund av oron i omvärlden också mer volatila. Cirka 47 procent av Fabeges låneportfölj är bunden vilket ger en relativt god förutsägbarhet för de närmaste åren.

De senaste årens stigande marknadsräntor har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Sedan årsskiftet har dock avkastningskraven i centrala Stockholm åter minskat något medan de i stort är oförändrade på Fabeges övriga delmarknader. Värderingarna påverkas nu mer av förväntad vakanstid och antagande om marknadsmässiga hyresnivåer. Fortsatt finns ett stort intresse från långsiktiga investerare som är villiga att betala bra för kvalitet i Stockholm.

Fabège har 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. Fabège 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.

### Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Upplysningar enligt IAS 34.16A Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Nya eller reviderade IFRS Redovisningsstandarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2026 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderings-metoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 6 juli 2026

Bent Oustad, vd

*Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer*

### Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 6 juli 2026

Lennart Mauritzson  
Styrelseordförande

Mikael Lundström  
Styrelseledamot

Anette Asklin  
Styrelseledamot

Erik Sällström  
Styrelseledamot

Mattias Johansson  
Styrelseledamot

Sofia Watt  
Styrelseledamot

# Fabegeaktien

## Ägare\*

Den 31 maj 2026 hade Fabège totalt 40 656 kända aktieägare varav 58 procent svenskt ägande. De 12 största ägarna kontrollerar 60,2 procent av kapitalet.

## Aktiekapital 2026-06-30

Aktiekapitalet uppgick till 5 099 Mkr fördelat på 314 577 096 aktier. Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 16:21 kr/aktie.

## Utdelningspolicy

Fabège 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.

## Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2026 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. Bolaget har efter beslut om indrag av återköpta aktier vid årsstämman 2026 inget innehav av egna aktier. Under perioden genomfördes inga återköp.

## Green Equity Designation

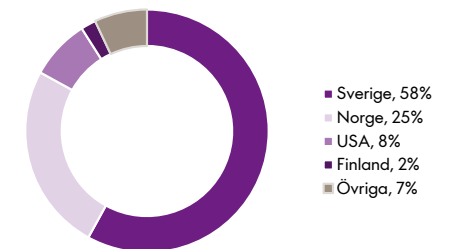
Fabeges aktie är grön enligt Nasdaq Green Equity Designation. Kriterierna är att minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna ska anses vara grön och mindre än 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle.



## Aktiefördelning, 2026-05-31\*

	2026-05-31	2025-12-31
Antal ägare, st	40 656	42 376
Antal utländska ägare, st	1 050	1 100
Utländska ägare, %	41,9	44,0
Fondägande, %	22,5	24,6

## Landsfördelning 2026-05-31\*



## Största ägare\*, 2026-05-31

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Norwegian Property ASA	71 973 181	22,9
Backahill AB	52 608 718	16,7
Vanguard	8 763 931	2,8
Swedbank Robur Fonder	8 309 776	2,6
Folksam	8 138 234	2,6
BlackRock	7 611 549	2,4
Länsförsäkringar Fonder	6 463 814	2,1
Nordea Fonder	5 862 595	1,9
Alcur Fonder	5 733 760	1,8
E.N.A City Aktiebolag	5 526 380	1,8
Handelsbanken Fonder	4 349 859	1,4
Norges Bank Investment Management	3 900 696	1,2
<b>Totalt 12 största aktieägare</b>	<b>189 242 493</b>	<b>60,2</b>
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>314 577 096</b>	

\* Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetade data från bland andra Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen. Uppgifter för 2026-06-30 var inte tillgängliga vid rapportens publicering.

# Finansiella data

## Koncernen – Rapport över totalresultatet i sammandrag

	2026	2025	2026	2025	2025	R12 mon
Belopp i Mkr	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	Jan-dec	Jul-jun
Hysesintäkter <sup>1</sup>	902	852	1 794	1 717	3 480	3 557
Omsättning bostadsutveckling	220	128	392	128	280	544
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 122</b>	<b>980</b>	<b>2 186</b>	<b>1 845</b>	<b>3 760</b>	<b>4 101</b>
Fastighetskostnader	-231	-219	-484	-484	-897	-897
Kostnader bostadsutveckling	-181	-99	-313	-105	-225	-433
<b>Bruttoresultat</b>	<b>710</b>	<b>662</b>	<b>1 389</b>	<b>1 256</b>	<b>2 638</b>	<b>2 771</b>
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	671	633	1 310	1 233	2 583	2 660
Överskottsgrad, %	74%	74%	73%	72%	74%	75%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	39	29	79	23	55	111
Central administration	-23	-26	-58	-59	-106	-105
Räntenetto	-252	-240	-495	-482	-940	-953
Tomträttsavgäld	-11	-10	-21	-21	-41	-41
Resultatandelar i intressebolag	-21	-14	-42	-37	-130	-135
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>403</b>	<b>372</b>	<b>773</b>	<b>657</b>	<b>1 421</b>	<b>1 537</b>
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-21	-	-21	-24	-3
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-37	-36	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	120	-85	-139	-650	-1 700	-1 189
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-216	-356	-115	-329	-166	48
Värdeförändringar aktier	2	-1	2	-3	-3	2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>309</b>	<b>-91</b>	<b>521</b>	<b>-383</b>	<b>-508</b>	<b>396</b>
Aktuell skatt	-	-	-1	-	-	-1
Uppskjuten skatt	78	-26	-8	116	160	36
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>387</b>	<b>-117</b>	<b>512</b>	<b>-267</b>	<b>-348</b>	<b>431</b>
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet	-	-	-	-	-	-
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	7	7
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>387</b>	<b>-117</b>	<b>512</b>	<b>-267</b>	<b>-341</b>	<b>438</b>
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>387</b>	<b>-117</b>	<b>512</b>	<b>-267</b>	<b>-341</b>	<b>438</b>
Resultat per aktie, kr <sup>2</sup>	1:23	-0:37	1:63	-0:85	-1:11	1:37
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577

<sup>1</sup> Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 66 Mkr (63) för perioden jan-jun 2026. <sup>2</sup> Resultat per aktie är samma före och efter utspädningseffekt.

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Goodwill	205	205	205
Förvaltningsfastigheter	79 019	78 317	78 460
Nyttjanderättstillgång	1 584	1 371	1 584
Övriga materiella anläggningstillgångar	31	35	32
Derivatinstrument	385	442	487
Finansiella anläggningstillgångar	736	748	709
Exploateringsfastigheter	925	935	933
Övriga omsättningstillgångar	789	1 461	548
Kortfristiga placeringar	101	100	101
Likvida medel	28	22	30
<b>Summa tillgångar</b>	<b>83 803</b>	<b>83 636</b>	<b>83 089</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	37 295	37 548	37 475
Uppskjuten skatt	8 272	8 308	8 265
Övriga avsättningar	171	173	163
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	34 439	34 203	34 424
Leasingskuld	1 584	1 371	1 584
Derivatinstrument	123	228	109
Ej räntebärande skulder	1 919	1 805	1 069
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>83 803</b>	<b>83 636</b>	<b>83 089</b>

<sup>1</sup> Varav kortfristiga 5 492 Mkr (9 117).

## Koncernen – Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>37 475</b>	<b>38 445</b>	<b>38 455</b>
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Belopp vid periodens början	37 475	38 455	38 445
Återköp av aktier	-	-	-
Beslutad ännu ej utbetald utdelning	-519	-472	-157
Kontantutdelning	-173	-158	-472
Periodens resultat	512	-267	-348
Övrigt totalresultat	-	-	7
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut<sup>1</sup></b>	<b>37 295</b>	<b>37 548</b>	<b>37 475</b>

<sup>1</sup> Inget innehav utan bestämmande inflytande finns

Årsstämman 2026 beslutade om indragning av 16 206 048 egna aktier genom minskning av aktiekapitalet samt en efterföljande fondemission. Transaktionerna medförde ingen förändring av koncernens totala egna kapital.

## Koncernen – Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2026	2025	2025
	Jan-jun	Jan-jun	Jan-dec
<b>Löpande verksamhet</b>			
Bruttoresultat	1 389	1 256	2 638
Central administration	-58	-59	-106
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	6	5	11
Ej kassaflödespåverkande poster	-	-	-52
Erhållen ränta	9	9	79
Erlagd ränta <sup>1</sup>	-531	-538	-1 067
Betald inkomstskatt	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>815</b>	<b>673</b>	<b>1 503</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring exploateringsfastigheter	216	-171	-339
Förändring av kortfristiga fordringar	-241	-229	659
Förändring av kortfristiga skulder	477	307	-79
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>452</b>	<b>-93</b>	<b>241</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 267</b>	<b>580</b>	<b>1 744</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-870	-1 018	-2 024
Förvärv av fastigheter	-202	-	-
Avyttring av fastigheter via bolag	190	960	960
Investeringar materiella anläggningstillgångar	-5	-	-11
Investeringar finansiella anläggningstillgångar	-67	-68	-114
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-954</b>	<b>-126</b>	<b>-1 189</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning till aktieägarna	-330	-299	-613
Återköp egna aktier	-	-	-
Upptagna lån	13 611	10 746	19 785
Amortering av skuld	-13 596	-10 943	-19 761
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-315</b>	<b>-496</b>	<b>-589</b>
Periodens kassaflöde	-2	-42	-34
Likvida medel vid periodens början	30	64	64
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>28</b>	<b>22</b>	<b>30</b>

<sup>1</sup> Varav övr finansiella kostnader -12 Mkr (-15).

**Koncernen – Nyckeltal**

	2026	2025	2025
	Jan-jun	Jan-jun	Jan-dec
<b>Finansiella <sup>1</sup></b>			
Avkastning på eget kapital, %	2,7	-1,4	-0,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,6
Soliditet, %	45	45	45
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43
Skuldkvot, ggr	12,9	14,1	13,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9
<b>Aktierelaterade <sup>1</sup></b>			
Resultat/aktie, kr <sup>2</sup>	1:63	-0:85	-1:11
Eget kapital/aktie, kr	119	119	119
Kassaflöde från löpande verksamhet/aktie, kr	4:02	1:84	5:54
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	99	99	100
Förvaltningsfastigheter, Mkr	79 019	78 317	78 460
Uthyrbar yta, kvm	1 262 000	1 265 000	1 271 000
Exploateringsfastigheter, Mkr	925	935	933
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	87	86
Totalavkastning fastigheter, %	1,5	0,7	1,1
Överskottsgrad, %	73	72	74
Genomsnittlig återstående kontraktstid (förvaltningsfastigheter), år	5,5	4,8	5,3

<sup>1</sup> Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS redovisningsstandarder, se vidare under definitioner.

<sup>2</sup> Definitionen enligt IFRS redovisningsstandarder

**Koncernen – EPRA nyckeltal**

	2026	2025	2025
	Jan-jun	Jan-jun	Jan-dec
<b>EPRA Nyckeltal</b>			
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	696	657	1 293
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	2:21	1:91	4:11
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	45 305	46 114	45 520
EPRA NRV, kr/aktie	144	147	145
EPRA NTA (substansvärde), Mkr	42 496	43 191	42 627
EPRA NTA, kr/aktie	135	137	135
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	37 090	37 815	37 427
EPRA NDV, kr/aktie	118	120	119
EPRA Vakansgrad, %	13	13	14
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, %	-1,1	-3,0	-3,2
EPRA Investeringar	1 087	1 044	2 061

**Koncernen – Uppskjuten skatt\***

	2026	2025	2025
	30 jun	30 jun	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:			
Underskottsavdrag, Mkr	-398	-235	-312
Skilnad redovisat värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 612	8 511	8 494
Derivatinstrument, Mkr	54	44	78
Övrigt, Mkr	4	-12	5
<b>Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr</b>	<b>8 272</b>	<b>8 308</b>	<b>8 265</b>

\*Koncernens samlade underskott uppgick per 2026-06-30 till 2 882 Mkr varav 1 932 Mkr tagits upp till värdering. Efter ett avgörande i Kammarrätten har underskott om drygt 550 Mkr tillförts koncernen. Dessa ingår i beloppet som har tagits upp till värdering.

**Koncernen – Resultaträkning i sammandrag, kvartalsöversikt**

Belopp i Mkr	2026		2025				2024	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Hysesintäkter	902	892	899	864	852	865	861	847
Omsättning bostadsutveckling	220	172	152	-	128	-	3	88
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 122</b>	<b>1 064</b>	<b>1 051</b>	<b>864</b>	<b>980</b>	<b>865</b>	<b>864</b>	<b>935</b>
Fastighetskostnader	-231	-253	-222	-191	-219	-265	-233	-191
Kostnader bostadsutveckling	-181	-132	-117	-3	-99	-6	-6	-100
<b>Bruttoresultat</b>	<b>710</b>	<b>679</b>	<b>712</b>	<b>670</b>	<b>662</b>	<b>594</b>	<b>625</b>	<b>644</b>
<i>varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - driftöverskott</i>	671	639	677	673	633	600	628	656
Överskottsgrad	74%	72%	75%	78%	74%	69%	73%	77%
<i>varav bruttoresultat bostadsutveckling</i>	39	40	35	-3	29	-6	-3	-12
Central administration	-23	-35	-28	-19	-26	-33	-13	-20
Räntenetto	-252	-243	-222	-236	-240	-242	-235	-242
Tomrättsavgäld	-11	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Resultatandelar i intressebolag	-21	-21	-81	-12	-14	-24	-34	-19
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>403</b>	<b>370</b>	<b>371</b>	<b>393</b>	<b>372</b>	<b>285</b>	<b>333</b>	<b>353</b>
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-3	-	-21	-	-40	-34
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	1	-	-	-37	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	120	-259	-712	-338	-85	-565	18	224
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-216	101	50	113	-356	27	301	-472
Värdeförändringar aktier	2	-	-	-	-1	-2	-3	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>309</b>	<b>212</b>	<b>-293</b>	<b>168</b>	<b>-91</b>	<b>-292</b>	<b>609</b>	<b>71</b>
Aktuell skatt	-	-1	-0	0	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	78	-86	113	-69	-26	141	-154	-57
<b>Periodens resultat</b>	<b>387</b>	<b>125</b>	<b>-180</b>	<b>99</b>	<b>-117</b>	<b>-151</b>	<b>455</b>	<b>14</b>

## Koncernen – Finansiell ställning i sammandrag, kvartalsöversikt

Belopp i Mkr	2026		2025				2024	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
<b>Tillgångar</b>								
Goodwill	205	205	205	205	205	205	205	205
Förvaltningsfastigheter	79 019	78 600	78 460	78 450	78 317	77 805	78 904	78 241
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 584	1 584	1 584	1 371	1 371	1 371	1 371	949
Övriga materiella anläggningstillgångar	31	31	32	35	35	34	34	32
Derivatinstrument	385	562	487	472	442	697	702	551
Finansiella anläggningstillgångar	736	723	709	763	748	736	728	1 378
Exploateringsfastigheter	925	888	933	1 009	935	860	754	722
Övriga omsättningstillgångar	789	785	548	1 361	1 461	1 482	1 247	753
Kortfristiga placeringar	101	101	101	100	100	99	100	99
Likvida medel	28	22	30	15	22	57	64	31
<b>Summa tillgångar</b>	<b>83 803</b>	<b>83 501</b>	<b>83 089</b>	<b>83 781</b>	<b>83 636</b>	<b>83 346</b>	<b>84 109</b>	<b>82 961</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>								
Eget kapital	37 295	37 600	37 475	37 648	37 548	38 294	38 445	38 010
Uppskjuten skatt	8 272	8 351	8 265	8 376	8 308	8 282	8 424	8 275
Övriga avsättningar	171	163	163	172	173	175	175	155
Räntebärande skulder	34 439	34 272	34 424	34 542	34 203	33 633	34 400	33 696
Leasingskuld	1 584	1 584	1 584	1 371	1 371	1 371	1 371	949
Derivatinstrument	123	84	109	145	228	128	159	309
Ej räntebärande skulder	1 919	1 447	1 069	1 527	1 805	1 463	1 135	1 567
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>83 803</b>	<b>83 501</b>	<b>83 089</b>	<b>83 781</b>	<b>83 636</b>	<b>83 346</b>	<b>84 109</b>	<b>82 961</b>

## Koncernen – Nyckeltal, kvartalsöversikt

Belopp i Mkr	2026		2025				2024	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
<b>Finansiella<sup>1</sup></b>								
Avkastning på eget kapital, %	4,1	1,3	-1,9	1,1	-1,2	-1,6	4,8	0,1
Räntefäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	2,7	2,6	3,0	2,7	2,6	2,3	2,6	2,5
Soliditet, %	45	45	45	45	45	46	46	46
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43	43	43	43	43	43
Skuldkvot, ggr	12,9	13,1	13,6	14,0	14,1	14,0	14,1	13,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
<b>Aktierelaterade<sup>1</sup></b>								
Periodens resultat/aktie, kr <sup>2</sup>	1:23	0:40	-0:57	0:32	-0:37	-0:48	1:45	0:04
Eget kapital/aktie, kr	119	120	119	120	119	122	122	121
Kassaflöde från löpande verksamhet/aktie, kr	1:69	2:33	2:78	0:96	0:54	1:30	0:53	2:00
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
<b>Fastighetsrelaterade</b>								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	86	86	87	87	87	88	88
Totalavkastning fastigheter, %	1,0	0,5	-	1,1	0,7	-	0,8	1,1
Överskottsgrad, %	74	72	75	78	74	69	73	77

<sup>1</sup> Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS redovisningsstandarder. Se vidare under definitioner. <sup>2</sup> Definition enligt IFRS redovisningsstandarder.

**Koncernen – Härledning av nyckeltal**

Nedan visas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabège redovisar.

	2026	2025	2025
	30 jun	30 jun	31 dec
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital, Mkr	37 295	37 548	37 475
Balansomslutning, Mkr	83 803	83 636	83 089
<b>Soliditet, %</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
	2026	2025	2025
	30 jun	30 jun	31 dec
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>			
Räntebärande skulder, Mkr	34 439	34 203	34 424
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	79 019	78 317	78 460
Redovisat värde exploateringsfastigheter, MKr	925	935	933
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>43</b>
	2026	2025	2025
	30 jun	30 jun	31 dec
<b>Skuldkvot</b>			
Bruttoresultat, Mkr	2 771	2 524	2 638
Central administration, Mkr	-105	-92	-106
<b>Summa, Mkr</b>	<b>2 666</b>	<b>2 432</b>	<b>2 532</b>
Räntebärande skulder, Mkr	34 439	34 203	34 424
<b>Skuldkvot, ggr</b>	<b>12,9</b>	<b>14,1</b>	<b>14,0</b>
	2026	2025	2025
	30 jun	30 jun	31 dec
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Bruttoresultat, Mkr	1 389	1 256	2 638
Tomträttsavgäld, Mkr	-21	-21	-41
Central administration, Mkr	-58	-59	-106
<b>Summa, Mkr</b>	<b>1 310</b>	<b>1 176</b>	<b>2 491</b>
Räntenetto, Mkr	-495	-482	-940
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,6</b>	<b>2,4</b>	<b>2,6</b>

## Koncernen – Härledning av nyckeltal forts.

	2026	2025	2026	2025	2025
	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	Jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>					
Periodens resultat, Mkr	387	-117	512	-267	-348
Genomsnittligt kapital, Mkr	37 448	37 921	37 385	37 997	37 960
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>4,1</b>	<b>-1,2</b>	<b>2,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,9</b>
	2026	2025	2026	2025	2025
<b>Totalavkastning fastigheter</b>	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	Jan-dec
Driftöverskott, Mkr	671	633	1 310	1 233	2 583
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	120	-85	-139	-687	-1 736
Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr	78 421	79 446	78 281	80 048	82 257
<b>Totalavkastning fastigheter, %</b>	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>	<b>1,5</b>	<b>0,7</b>	<b>1,1</b>
	2026	2025	2026	2025	2025
<b>Skuldsättningsgrad</b>	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	Jan-dec
Räntebärande skulder, Mkr	34 439	34 203	34 439	34 203	34 424
Eget kapital, Mkr	37 295	37 548	37 295	37 548	37 475
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>
	2026	2025	2026	2025	2025
<b>Eget kapital per aktie</b>	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	Jan-dec
Eget kapital, Mkr	37 295	37 548	37 295	37 548	37 475
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljontal	315	315	315	315	315
<b>Eget kapital, kr per aktie</b>	<b>119</b>	<b>119</b>	<b>119</b>	<b>119</b>	<b>119</b>
	2026	2025	2026	2025	2025
<b>Kassaflöde per aktie</b>	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	Jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	533	170	1 267	580	1 744
Genomsnittligt antal aktier, miljontal	315	315	315	315	315
<b>Kassaflöde, kr per aktie</b>	<b>1:69</b>	<b>0:50</b>	<b>4:02</b>	<b>1:80</b>	<b>5:54</b>

## Koncernen – Härledning av EPRA nyckeltal

	2026			2025			2025		
	Jan-jun			Jan-jun			Jan-dec		
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	37 295	37 295	37 295	37 584	37 548	37 548	37 475	37 475	37 475
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	-	-	-	472	472	472	157	157	157
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-262	-262	-262	-214	-214	-214	-377	-377	-377
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 272	8 272	8 272	8 308	8 308	8 308	8 265	8 265	8 265
Återläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-205	-205	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 604	-2 604	-	-2 718	-2 718	-	-2 688	-2 688
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	262	-	-	214	-	-	377
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-5 668	-	-	-5 590	-	-	-5 577
<b>NAV, Mkr</b>	<b>45 305</b>	<b>42 496</b>	<b>37 090</b>	<b>46 114</b>	<b>43 191</b>	<b>37 815</b>	<b>45 520</b>	<b>42 627</b>	<b>37 427</b>
Utestående antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6
<b>NAV, kr per aktie</b>	<b>144</b>	<b>135</b>	<b>118</b>	<b>147</b>	<b>137</b>	<b>120</b>	<b>145</b>	<b>135</b>	<b>119</b>
<b>EPRA EPS</b>			2026			2025			2025
			Jan-jun			Jan-jun			Jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr			773			657			1 421
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr			-400			-385			-800
<b>Summa, Mkr</b>			<b>373</b>			<b>272</b>			<b>621</b>
Nominell skatt (20,6%), Mkr			77			56			128
<b>EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr</b>			<b>696</b>			<b>601</b>			<b>1 293</b>
Genomsnittligt antal aktier, miljoner			314,6			314,6			314,6
<b>EPRA EPS, kr per aktie</b>			<b>2:21</b>			<b>1:91</b>			<b>4:11</b>
<b>EPRA Vakansgrad</b>			2026			2025			2025
			Jan-jun			Jan-jun			Jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr			523			498			556
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr			4 041			3 707			3 922
<b>EPRA Vakansgrad, %</b>			<b>14</b>			<b>13</b>			<b>14</b>
<b>EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd</b>			2026			2025			2025
			Jan-jun			Jan-jun			Jan-dec
Förändring, %			-1,1			-3,3			-3,2
Förändring, Mkr			-17			-53			-99
Hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period, Mkr			1 565			1 558			3 044
<b>Hyresintäkter identiskt bestånd föregående period, Mkr</b>			<b>1 581</b>			<b>1 661</b>			<b>3 143</b>
<b>EPRA investeringar</b>			2026			2025			2025
			Jan-jun			Jan-jun			Jan-dec
Förvärv, Mkr			211			-			-
Investering i förädling-och projektfastigheter, Mkr			527			636			1 427
Investering i förvaltningsfastigheter, Mkr			349			408			634
Varav kapitaliserad ränta			7			26			37
<b>Totalt EPRA investeringar</b>			<b>1 087</b>			<b>1 044</b>			<b>2 061</b>

**Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag**

Belopp i Mkr	2026	2025	2026	2025	2025
	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	Jan-dec
Intäkter	126	143	244	202	396
Kostnader	-131	-119	-270	-255	-475
Finansnetto	2 083	976	2 067	954	600
Resultatandel intressebolag	-	-	-	-	-
Värdeförändringar räntederivat	-216	-356	-115	-329	-167
Värdeförändringar aktier	2	-1	2	-3	-3
Bokslutsdisposition	-	-	-	-	58
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 864</b>	<b>643</b>	<b>1 928</b>	<b>569</b>	<b>409</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	49	4	35	18	34
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 913</b>	<b>647</b>	<b>1 963</b>	<b>587</b>	<b>443</b>

**Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag**

Belopp i Mkr	2026	2025	2025
	30 jun	30 jun	Jan-dec
Andelar i koncernföretag	13 400	13 400	13 400
Övriga anläggningstillgångar	50 616	51 412	51 211
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>50 203</i>	<i>51 004</i>	<i>50 710</i>
Omsättningstillgångar	152	149	125
Likvida medel	2	9	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>64 170</b>	<b>64 970</b>	<b>64 736</b>
Eget kapital	13 441	12 313	12 169
Avsättningar	133	124	157
Långfristiga skulder	44 311	46 882	43 508
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>15 382</i>	<i>17 601</i>	<i>18 091</i>
Kortfristiga skulder	6 285	5 651	8 902
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>64 170</b>	<b>64 970</b>	<b>64 736</b>

# Noter

## Not 1 EU-Taxonomi

KPI	Totalt, Mkr	Omfattas av taxonomi, %	Omfattas ej av taxonomi (eligibility), %	Andel förenligt med taxonomi, %
Omsättning	2186	100		64
Driftutgifter	67	99		67
Kapitalutgifter	877	100		58

### Andel som omfattas av taxonomi (eligibility)

Fabège äger och förvaltar fastigheter med inriktning främst på kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet. Den absoluta merparten av fastighetsbeståndet faller inom ramen för taxonomi och den ekonomiska aktiviteten som tillämpas är

CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Andelen miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal; omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter.

#### Redovisning av omsättning:

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i de ekonomiska aktiviteterna 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.

#### Redovisning av driftutgifter:

Driftutgifter inkluderar kostnader för fastighets-skötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader men finns inte upptagna här då

de inte faller inom definitionen för driftutgifter enligt taxonomi.

#### Redovisning av kapitalutgifter:

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till fastigheter som ingår i de ekonomiska aktiviteterna.

### Andel som är förenlig med taxonomi (alignment)

Fabège bidrar väsentligt till mål 1, dvs klimatmålet "Begränsning av klimatförändringar" inklusive Do No Significant Harm-kriterierna. De befintliga fastigheter som enligt bedömningen är förenliga med mål 1 har en energideklaration på nivå EPC-A eller utgör topp 15 procent avseende primärenergianvändning i Sverige (i enlighet med fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader). Byggnader byggda efter 2020-12-31 har en primärenergianvändning som är minst 10 procent under NZEB. Fastigheterna har analyserats med avseende på klimatresiliens.

Fabeges bedömning är att 64 procent av omsättningen, 67 procent av driftkostnaderna och 58 procent av kapitalutgifterna är förenliga med taxonomi baserat på uppfyllelse av mål 1 (CCM) inklusive DNSH-kriterierna. Utfallet avseende

primärenergital är hämtat från gällande energideklaration.

Fabège uppfyller även taxonomins krav kring "Minimum safeguards" kopplat till mänskliga rättigheter, antikorrupcion, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens.

För mer information se Fabeges kommande Års- och hållbarhetsredovisning 2025.

### Not 2 Verkligt värde finansiella instrument

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2 i balansräkningen. Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Värderingsantagandena har inte förändrats i väsentlig mån jämfört med senaste årsredovisningen. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

### Not 3 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser bestod per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden som moderbolaget ställt till förmån för intresseföretag uppgående till 325 Mkr (324) och som dotterbolag ställt till förmån för annat koncernbolag uppgående till 13 Mkr (13) samt övrigt 0 (0).

### Not 4 Segmentsrapportering

Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på

fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid som fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighets-tillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen. Samtliga intäkter och kostnader hänförliga till Birger Bostads verksamhet redovisas inom segmentet Birger Bostad.

### Not 5 Transaktioner med närstående

Backahill AB har ett bestämmande inflytande över Hansan AB. Under perioden har konsulttjänster om 0,5 Mkr (0,5) köpts in. Tillskott och lån om 72 Mkr (68) 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, Fabège 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 30 juni 2026 hade Fabège utestående obligationer om totalt 672 Mkr (574). Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga grunder.

# Detta är Fabège

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med fokus främst på kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.

Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm och har en tydlig strategi för fastighetsportföljen med ett bestånd samlat i kluster. Inom koncernen ingår Birger Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärlighet och tillsammans med en mycket god marknads-känedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Vid kvartals-skiftet ägde Fabège 99 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,4 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 79,0 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 8,9 Mdkr. Värdet av exploateringsfastigheter inom Birger Bostad uppgick till 0,9 Mdkr.

## Affärsidé

Fabège utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.

Värdeskapande sker genom förvaltning, förädling, projektutveckling och transaktioner. Vi vill vara en närvarande partner som med människan i centrum får företag, platser och vår stad att utvecklas.

## Affärsmodell

Fabèges operativa verksamhet bedrivs inom tre affärsområden: Förvaltning, Förädling samt Transaktion.

## Strategi för tillväxt

Fabèges strategi är att skapa värden genom att förvalta, förädla och utveckla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva och avyttra fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fabèges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad. Moderna fastigheter i attraktiva lägen samt en kundnära drift och förvaltning med egen personal borgar för låg vakans och hög kostnadseffektivitet i förvaltningsbeståndet. Med samlade bestånd och en stor byggrättsportfölj ges möjlighet till värdeskapande projektutveckling på egen mark.

## Värde drivande faktorer

Fabèges verksamhet påverkas av ett antal yttre faktorer, såsom prissättning och efterfrågan på lokaler, transaktionsmarknadens avkastningskrav och förändringar i marknadsräntor vilka ger förutsättningar för bolagets framgång.

## Stockholmsmarknaden

Stockholmsregionen är en av fem storstadsområden i Västeuropa där befolkningen ökar mest. Enligt prognoser kommer Stockholms län ha fortsatt befolkningstillväxt under de kommande 20 åren. Dock har tillväxten i antal sysselsatta i kontorsverksamhet planat ut och generellt sett har vakanserna ökat under de senaste två åren.

## Förändrad efterfrågan

Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

## Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Efterfrågan på lokaler är nära kopplad till BNP-tillväxt och företagets behov av lokaler. Förändringar i marknadsräntor påverkar avkastningskraven.

## Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsfrågor får allt större betydelse, både när det gäller enskilda fastigheter och hela områden. Det finns ett ökat intresse för miljöhänsyn avseende såväl materialval som energisparande åtgärder. Efterfrågan ökar på lokaler i områden med en bra mix av kontor, handel, service och bostäder, samt goda kommunikationer och miljöengagemang.

## Affärsmodell

### Förvaltning

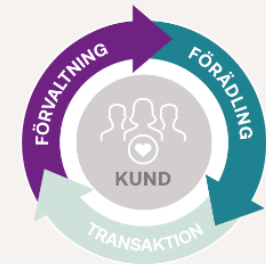
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabèges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

### Förädling

Kvalificerad fastighetsförädling är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. Fabège har lång erfarenhet av att driva omfattande förädlingsprojekt och strävar efter att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens specifika behov.

### Transaktion

Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabèges affärsmodell och lämnar ett väsentligt bidrag till bolagets resultat. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, genom förvärv och avyttringar.



# Definitioner<sup>1</sup>

## 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 projektportföljen<sup>2</sup>

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 uthyrningsgrad<sup>2</sup>

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.

## EPRA vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

## Exploateringsfastigheter<sup>2</sup>

Fastigheter som innehåser i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfastigheter.

## Förvaltningsfastigheter

*Förvaltningsfastigheter<sup>2</sup>*

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

## Förädlingsfastigheter<sup>2</sup>

Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

## Mark och projektfastigheter<sup>2</sup>

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

## Genomsnittlig ränta<sup>2</sup>

Vägd genomsnittlig gällande ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

## Hyresvärde<sup>2</sup>

Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outnyttjade lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

## Identiskt bestånd<sup>2</sup>

De fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som Fabège 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.

## Kontraktsvärde<sup>2</sup>

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyrestillägg.

## Nettouthyrning<sup>2</sup>

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 tomrättsavgäld minus central administration i förhållande till ränte-nettot (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 driftöverskott plus realiserade 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 realiserats 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 realiserats 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.

## Återköpsgrad<sup>2</sup>

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

## Överskottsgrad<sup>2</sup>

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

<sup>1</sup> Fabège presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mer branschpassade 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. Nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

<sup>2</sup> Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.



Fabège AB (publ)  
Box 730, SE-169 27 Solna  
Besök: Gårdsvägen 6, 7tr  
169 70 Solna

Telefon: +46 (0) 8 555 148 00  
E-post: [info@fabege.se](mailto:info@fabege.se)

Organisationsnummer: 556049-1523

[www.fabege.se](http://www.fabege.se)

På koncernens webbplats finns även en  
webbsänd presentation där Bent Oustad och Åsa  
Bergström presenterar rapporten den 6 juli 2026.

Bent Oustad, VD och koncernchef  
+46 (0) 8 555 148 10  
[bent.oustad@fabege.se](mailto:bent.oustad@fabege.se)



#### Kalender

2026-10-21 Delårsrapport jan-sep 2026  
2027-02-05 Bokslutskommuniké 2026

Åsa Bergström, vVD, ekonomi- och finanschef  
+46 (0) 8 555 148 29  
[asa.bergstrom@fabege.se](mailto:asa.bergstrom@fabege.se)



#### Pressmeddelanden andra kvartalet 2026

2026-06-15 Inbjudan till presentation av Fabeges delårsrapport  
jan-jun 2026  
2026-06-04 Fabège offentliggör uppdaterat prospekt för MTN  
2026-06-01 Ändring av antal aktier i Fabège AB (publ)  
2026-04-23 Delårsrapport jan-mar 2026  
2026-04-16 Beslut fattade vid Fabeges årsstämma den 16 april  
2026  
2026-04-07 Inbjudan till presentation av Fabeges delårsrapport  
jan-mar 2026

Peter Kangert, IR  
+46 (0) 8 555 148 40  
[peter.kangert@fabege.se](mailto:peter.kangert@fabege.se)

