

2025 var ett år då aktiviteten ökade


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

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

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

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

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

A portrait of a middle-aged man with grey hair and blue eyes, wearing a dark blue suit jacket over a light blue button-down shirt. He is sitting at a white table, looking slightly to the right of the camera with a neutral expression.

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

Vd-ord forts.

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

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

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

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

2025 – i korthet

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

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

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

för det förtroende som våra investerare har visat oss.

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

Styrka i projektutvecklingen

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

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

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

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

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

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

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

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

Bent Oustad, vd Fabege

Fabege