

Fabege

Hållbarhetsredovisning 2025

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

Fabegeges hållbarhetsarbete



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

Mia Häggström, Hållbarhetschef

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mia Häggström, Hållbarhetschef

Hållbarhetsåret 2025



GRESB – bekräftat hållbarhetsledarskap

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



Resvaneundersökningar – hållbar mobilitet i fokus

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



Alfa Laval

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



Datadriven energieffektivisering och optimerat inneklimat

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

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

Vår ambitiösa resa

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

Vad vi uppnått 2025

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

UN Global Compact

Fabège stödjer UN Global Compact sedan 2011.



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

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

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

Allmän information



Den lagstadgade hållbarhetsredovisningen

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

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

Om redovisningen

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

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

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

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

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

Företaget följer försiktighetsprincipen och genomför kostnadseffektiva åtgärder när

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

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

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

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

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

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning. Redovisning sker till revisionsutskott och styrelse. I nära samarbete med affärsområdena utformas förslag till hållbarhetsmål som koncernledningen sedan godkänner.

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

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

Fabeges värdekedja

Uppströms

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



- Mark
- Råvaruuttag och material
 - Råvaruutvinning
 - Materialtillverkning
- Transporter
- Byggnation
 - Byggavtal

- Energi
 - Elektricitet
 - Värme
 - Kyla
 - Vatten

- Leverantörer
 - Underentreprenörer
 - Entreprenörer
 - Övriga
- Köp av fastigheter
- Finansiering

Fabege

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



- Projekt
 - Nybyggnation
 - Renovering
 - Hyresgästanpassning
- Förvaltning
 - Uthyrning
 - Drift och underhåll
 - Energiproduktion

- Fastighetsutveckling
- Branschsamverkan, forskning och utveckling
- Egna kontor
- Fabeges medarbetare

Nedströms

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



- Hyresgäster
 - Medarbetare
 - Avfall och utsläpp
- Försäljning av fastigheter

- Avveckling
 - Avfall och utsläpp
- Omgivande samhällen

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

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

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

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

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

Exempel på branschinitiativ och samarbeten

Engagemang i organisationer.

Vi har styrelse- eller kommittéuppdrag i följande organisationer:



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



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



BELOK
BELOK Beställargruppen Lokaler
Energimyndighetens nätverk för energieffektiva lokaler.



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



BID
Samverkan i Huddinge
Forum för trygghetskapande åtgärder lokalt.



SWEDEN GREEN BUILDING COUNCIL
Sweden Green Building Council
Medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande.



BREEAM
BREEAM
Brittiskt certifieringsystem för byggnaders miljöprestanda och hållbarhet.



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

Vi för en löpande dialog med bolagets viktigaste intressenter för att förstå vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för dem i relationen med oss.



Våra intressenter och deras förväntningar

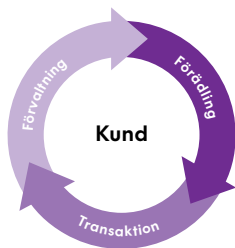
Område	Förväntningar	Dialogform
Kunder	<ul style="list-style-type: none"> – Attraktiva lokaler i bra lägen med god arbetsmiljö och service som stärker deras anställda, verksamhet och affär. – Långsiktig affärsrelation med högt förtroende och ömsesidig lojalitet. – Energieffektiva byggnader. – Beredskapsplan och krisberedskap. – Taxonomilinjerade, miljöcertifierade byggnader. – Samarbeten med syfte att minimera negativ miljöpåverkan. – Trivsamma, trygga och säkra fastigheter och närområden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Hållbarhetsnätverk tillsammans med företag i Arenastaden. – Resvaneundersökning bland hyresgäster med arbetsplats i Arenastaden, Hammarby Sjöstad och Solna Business Park. – Löpande kunddialog. – Kundnöjdhetsundersökningar. – Nyhetsbrev. – Samverkan gröna hyresavtal. – Frukostmöten om hållbara medarbetare och arbetsplatser. – Serviceanmälan och sanningens ögonblick.
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> – Långsiktig och stabil arbetsgivare med goda anställningsvillkor. – God och säker arbetsmiljö. – Ansvarsfullt och etiskt företagande. – Aktivt bidra i lokalsamhället och verka för en hållbar utveckling. – Resurseffektiv och cirkulär materialanvändning och materialval. – Verka för ett hållbart resande. 	<ul style="list-style-type: none"> – Medarbetarsamtal. – Utvecklingssamtal. – Medarbetarundersökningar. – Café Fabege (mötesforum). – Konferenser. – Avdelningsspecifika hållbarhetsutbildningar.
Ägare och analytiker	<ul style="list-style-type: none"> – Långsiktig värdetillväxt och god avkastning med hänsyn till människa, etik och miljö. – Verka för jämlikhet i hela värdekedjan. – Klimatanpassade och kostnadseffektiva byggnader. – Transparent redovisning. 	<ul style="list-style-type: none"> – Årsredovisning. – Kvartalsrapporter. – Kapitalmarknadsdagar. – Roadshows och enskilda möten. – Redovisning för revisionsutskott och styrelse.
Kreditgivare	<ul style="list-style-type: none"> – Långsiktigt, stabilt och ansvarsfullt ekonomiskt förvaltarskap. – Hög kundnöjdhet och långsiktiga kundrelationer. – Energieffektiva byggnader. – Klimatanpassade och kostnadseffektiva byggnader. – Taxonomilinjerade, miljöcertifierade byggnader. 	<ul style="list-style-type: none"> – Samarbeten med kreditgivare och obligationsinvestorare kring hållbarhetsrapportering. – Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb. – Möten, fastighetsvisningar och seminarier. – Kapitalmarknadsdagar.
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> – Långsiktiga partnerskap och löpande dialog. – Högt ställda krav på arbetsmiljö och arbetsvillkor. – Enbart de som lever upp till kraven får vara leverantörer. – Stöd och utbildning inom hållbarhetsområdet. 	<ul style="list-style-type: none"> – Central upphandling/ramavtal med krav att leverantörerna följer vår uppförandekod för leverantörer. – Systematisk samverkan för ökad hållbarhet. – Möten med ramavtalade leverantörer. – Leverantörsdag med inspirationsföreläsningar.
Samhällen/kommuner	<ul style="list-style-type: none"> – Energieffektiva byggnader. – Medverka till resilienta och robusta energisystem (el, vatten, värme). – Resurseffektiv och cirkulär materialanvändning och materialval. – Minska transporter och utsläpp. – Attraktiva, trygga och säkra gatumiljöer. – Aktivt bidra i lokalsamhället och verka för en hållbar utveckling. – Kunskapsdelning och samverkan med syfte att minimera negativ miljöpåverkan. 	<ul style="list-style-type: none"> – Regelbundna möten med kommuner och myndigheter. – Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum med flera). – Samarbetsavtal med organisationer såsom Läxhjälpn. – BID Flemingsberg. – Klimatarena Stockholm. – Solnas klimat- och hållbarhetsnätverk.



Dubbel väsentlighetsanalys

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

Vår affärsmodell



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

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



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

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

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg



Fabega utförde en förberedelsefas där en skrivbordsanalys av alla hållbarhetsfrågor och underämnen enligt ESRS genomfördes med stöd av externa hållbarhetsspecialister. För varje fråga bedömdes inverkan på människor, miljö och bolagets finansiella ställning. Även tillfälliga och bolags-specifika frågor inkluderades. Analysen omfattade värdekedja, affärsmodell och befintliga arbetsprocesser för att säkerställa en heltäckande bedömning.

Intressentanalysen genomfördes av experter från Fabegas verksamhetsområden genom granskning av interna processer och insikter från intressentdialoger. Inverkan, risker och möjligheter kopplades till respektive hållbarhetsfråga och kompletterades med skrivbordsgranskning och interna analyser. Arbetet resulterade i en bruttolista över Fabegas inverkan samt finansiella risker och möjligheter.

För att bedöma inverkan på människor och miljö etablerades en arbetsgrupp med medarbetare från hållbarhet, HR, ekonomi, finans, juridik, inköp, fastighetsutveckling och förvaltning med nyckelfunktioner kopplade till relevanta frågeställningar, samt en extern hållbarhetspecialist. Under en workshop kartlade gruppen Fabegas positiva och negativa, faktiska och potentiella inverkan enligt ESRS. Inverkan bedömdes utifrån skala, omfattning, återställbarhet och sannolikhet. Den sammanvägda inverkan poängen klassificerades därefter som låg, medel eller hög.

Arbetsgruppen bedömde även finansiell inverkan genom att kartlägga risker och möjligheter för varje hållbarhetsfråga. Bedömningen utgick från storlek på risk/möjlighet och dess sannolikhet. Den sammanvägda finansiella inverkan poängen klassificerades därefter som låg, medel eller hög.

Slutligen sattes tröskelvärdet så att inverkan, risker och möjligheter med medelhög eller hög poäng bedömdes som väsentliga, med allvarlighetsgrad prioriterad för mänskliga rättigheter. Analysen validerade Fabegas tidigare väsentliga områden och fastställdes av koncernledning och styrelse; resultatet redovisas på sidan 33.




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

Resultat av dubbel väsentlighetsbedömning

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















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

Dubbel väsentlighetsanalys

Område	Ämne	Inverkansväsentlighet	Finansiell väsentlighet	Inverkan/risk/möjlighet	
 MILJÖ	Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	●	●	<ul style="list-style-type: none"> – Anpassning till en koldioxidsnål ekonomi – Förändrade vädermönster – Anpassningskostnader
		Begränsning av klimatförändringar	●	○	<ul style="list-style-type: none"> – Utsläpp av växthusgaser (scope 1 och 2) – Utsläpp av växthusgaser (scope 3) – Klimat effektiva fastigheter
		Energi	●	●	<ul style="list-style-type: none"> – Energianvändning – Högre energikostnader – Kundkrav kopplat till energiprestanda – Energieffektivisering
	Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	●	○	<ul style="list-style-type: none"> – Val av material – Ej cirkulär projektutveckling – Global brist på naturresurser
		Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster	●	○	<ul style="list-style-type: none"> – Konstruktion av byggnader – Finansiering/efterfrågan på befintliga fastigheter
		Avfall	●	○	<ul style="list-style-type: none"> – Generering av avfall – Hyresgästers avfallshantering
 SOCIALT	Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	●	○	<ul style="list-style-type: none"> – Skapar arbetstillfällen – Goda arbetsförhållanden och trygga anställningsvillkor
		Likabehandling och lika möjligheter för alla	●	○	<ul style="list-style-type: none"> – Jämlikhet, jämställdhet och inkludering – Kompetensutveckling
	Arbetsstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	●	○	<ul style="list-style-type: none"> – Arbetsmiljö, säkerhet och välbefinnande i leverantörskedjan – Hälsa och säkerhet på byggarbetsplatser
 STYRNING		Likabehandling och lika möjligheter för alla	●	○	<ul style="list-style-type: none"> – Diskriminering – Arbetsrelaterade rättigheter
		Andra arbetsrelaterade rättigheter	●	○	<ul style="list-style-type: none"> – Mänskliga rättigheter i värdekedjan
	Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	●	○	<ul style="list-style-type: none"> – Uppförandekod och etiskt affärsagerande – SPEAK
		Skydd för visselblåsare	●	○	<ul style="list-style-type: none"> – Skydd för visselblåsare
		Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner	●	○	<ul style="list-style-type: none"> – Leverantörsbedömningar
	Korruption och mutor	●	○	<ul style="list-style-type: none"> – Anti-korruption 	
	Skatt (Enhetspecifik)	○	●	<ul style="list-style-type: none"> – Skatthantering 	

Hållbarhetsmål och resultat

Fabeges hållbarhetsmål

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

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

EU-taxonomin

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

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

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

Redovisning av driftsutgifter

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

Redovisning av kapitalutgifter

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

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

Överensstämmelse med EU-förordningen

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

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

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

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

Väsentligt bidrag till Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar

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

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

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

Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

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

Anpassning till klimatförändringar

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

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

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

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

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

Våra projekt 2025

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

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

Minimiskyddsåtgärder

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

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

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

EU-taxonomin forts.

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

Budgetår: 2025

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

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

Rapporterade indikatorer: Omsättning

Budgetår: 2025

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

EU-taxonomin forts.

Rapporterade indikatorer: Kapitalutgifter

Budgetår: 2025

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

Rapporterade indikatorer: Driftsutgifter

Budgetår: 2025

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

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

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

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

Klimatrelaterade risker och möjligheter

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

Omställningsrisker

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

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

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

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

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

Fysiska klimatrisker

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

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

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

Klimatrelaterade möjligheter

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

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

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

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

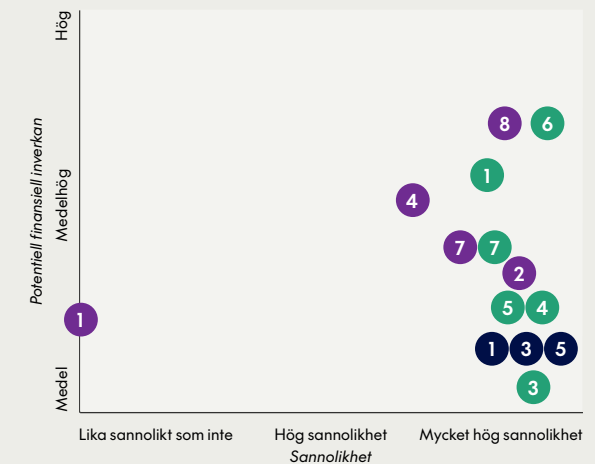
Vi är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Allt sammantaget är målet att vi, genom ett ansvarsfullt arbete i alla delar av verksamheten, ska vara ett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

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

TCFD-index

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

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker

- 1 Ökade koldioxidutsläpp
- 2 Politiska beslut inom energiområdet som leder till ökade energipriser eller hindrar utveckling
- 3 Ökade lagkrav på fastighetsutveckling
- 4 Ökade material- och råvarukostnader
- 5 Förändrade preferenser hos kunder, kommuner och finansiärer

Fysiska klimatrisker

- 1 Skyfall och översvämningar
- 2 Ökade temperaturer
- 3 Ändrad geologi

Klimatrelaterade möjligheter

- 1 Minskad energianvändning i byggnader
- 2 Ökad andel egenproducerad energi
- 3 Lägre koldioxidutsläpp
- 4 Ökad efterfrågan på certifierade fastigheter
- 5 Högre krav på hållbar stadsplanering
- 6 Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader

Miljöansvar

Klimatförändringar

Riktning och ambition

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

cirkulära materialval, digitalisering och energi-effektivisering minskar vi våra utsläpp och vårt energibehov.

Fabege finns i attraktiva stadsdelar i Stockholm med närhet till spårbundna kommunikationer och goda cykelmöjligheter. Som stor fastighetsägare har vi goda möjligheter att tillsammans med våra kunder arbeta för att minska indirekta klimatavtryck kopplade till pendlingsresor.

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

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

²⁾ Ändrat utfall för 2024 pga. felaktig yta.



Väsentliga frågor

- Anpassning till klimatförändringar
- Begränsning av klimatförändringar
- Energi



Inverkan

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

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

Riskhantering och klimatanpassning

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

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

Upströms

Scope 3
Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan

Scope 2
Indirekta utsläpp från egna processer (köpt energi)

Fabeges

Scope 1
Direkta utsläpp från egna processer

Nedströms

Scope 3
Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan



Utsläpp från inköp av varor och tjänster

- Byggmaterial och bränsle-/energianvändning på våra byggarbetsplatser
- Transporter till och från våra byggarbetsplatser och fastigheter
- Våra pendlings- och tjänsteresor
- Avfallshantering

Användning av köpt energi

- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

Förbränning i egna fordon, anläggningar och fastigheter

- Läckage av köldmedia
- Egna och leasade fordon

Utsläpp relaterade till kundens lokalanvändning

- Hyresgästers egna elabonnemang
- Hyresgästers och leverantörers avfall och pendlingsresor

Policy

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

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

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

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

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

Hantering av inverkan

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

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

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

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

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

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

Minskat klimatavtryck i byggprojekt

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

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

Klimat och energi i förvaltningen

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



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

Visionsbild, Nöten 4

Högt ställda klimatmål

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

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



SCIENCE
BASED
TARGETS

Hantering av inverkan forts.

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

viktigt för hållbara och kostnadseffektiva fastigheter.

Transporter och hållbara stadsdelar

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

Arenastaden, Solna Business Park och Hammarby Sjöstad. Resultatet visar att i snitt reser cirka 85 procent av kunderna hållbart.

De främsta drivkrafterna bakom utvecklingen är:

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

Smarta fastigheter och digitalisering

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

Miljöcertifiering

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

Kundernas roll i klimatomställningen

Hyresgästerna är centrala i omställningen. Gröna hyresavtal är en viktig plattform och 2025 var 100 procent av nytecknad yta ovan mark gröna avtal. Vid kundanpassningar genomförs klimatkonsekvensanalyser och vi arbetar tillsammans med kunderna för att minska energianvändningen, öka återbruket och stödja hållbart resande och effektiv avfallshantering.

Klimatrisker och anpassning

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

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

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

FITWEL

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

CITYLAB ACTION

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

SVANENMÄRKNING

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

NollCO₂

NollCO₂ är en påbyggnadscertifiering. Att NollCO₂-certifiera en byggnad kräver att hela byggnadens livscyklus klimatpåverkan redovisas och balanseras med balanserade åtgärder till nettonoll klimatpåverkan. Livscykeln innefattar produkt-, byggproduktions-, användnings- och slutskedet av byggnaden. Utvecklingen mot nettonoll drivs framåt genom två huvudspar:

- att kraftigt reducera växthusgasutsläppen för byggskedet samt reducera byggnadens energianvändning och
- att balansera kvarvarande klimatpåverkan genom balanserade åtgärder till nettonoll.

Mål och resultat

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

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

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

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

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

Växthusgasutsläpp

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

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

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

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

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

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

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

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

Energianvändning¹⁾

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

ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity		Absolute measures (Abs)		Like-for-like (LfL)		Change, %
					2025	2024	2025	2024	
				For landlord shared services	21 735	23 132	21 158	22 167	-5
				(Sub)metered exclusively to tenants	27 647	29 463	27 373	28 235	-3
				Total landlord-obtained electricity	49 382	52 595	48 531	50 402	-4
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	49 382	52 595	48 531	50 402	-4
				% from renewable sources	100	100	100	100	
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	71	70	68	68	
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	District heating & cooling	For landlord shared services	57 779	61 830	55 463	59 455	-7
				(Sub)metered exclusively to tenants	7 432	7 396	7 309	7 396	-1
				Total landlord-obtained heating & cooling	65 211	69 227	62 772	66 851	-6
				Total heating & cooling	65 211	69 227	62 772	66 851	-6
				% from renewable sources	93	90	93	90	3
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	71	70	68	68	
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	
	Energy-int	kWh/m ² /year	Energy intensity		65	70	65	70	-7

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

Beräkningsprinciper

Miljöcertifiering av byggnader

Antal hållbarhetscertifieringar¹⁾

(Cert-Tot)

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

Certifieringssystem²⁾

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

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

²⁾ De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

³⁾ BREEAM-SE innefattar nu även fastigheterna som certifierats enligt BREEAM Bespoke då BREEAM Bespoke är en anpassad manual som bygger på BREEAM-SE.

Beräkning av växthusgasutsläpp

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

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

Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet

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

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

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Riktning och ambition

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

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



Väsentliga frågor

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



Inverkan Policy

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

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

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

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



Hantering av inverkan

Återbruk

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

Cirkularitetshierarki

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

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

Hållbara material

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

Avfall

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

Mål och resultat

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

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

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

Cirkularitetsindex för tillfört material:

9%

Återvinning av avfall:

97%

Avfall¹⁾

(Waste-Abs)

WASTE	Waste-Abs ^{2) 3)}	Tonnes	Waste	Absolute measures (Abs)	
				2025	2024
			Total hazardous	55	30
			Total non-hazardous	3 802	2 506
			Recycled	1 611	1 030
			Incineration	2 220	1 506
			Landfill	25	1
		No. of applicable properties	Waste disclosure coverage	62	61

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

²⁾ Avfall från fastigheterna (hyresgästers och Fabeges verksamhetsavfall).

³⁾ Årets ökning av avfallsmängd beror på att statistiken från avfallsentreprenören felaktigt även innefattar en del byggavfall.



Fabeges återbrukshubb i Solna Business Park

Socialt ansvar

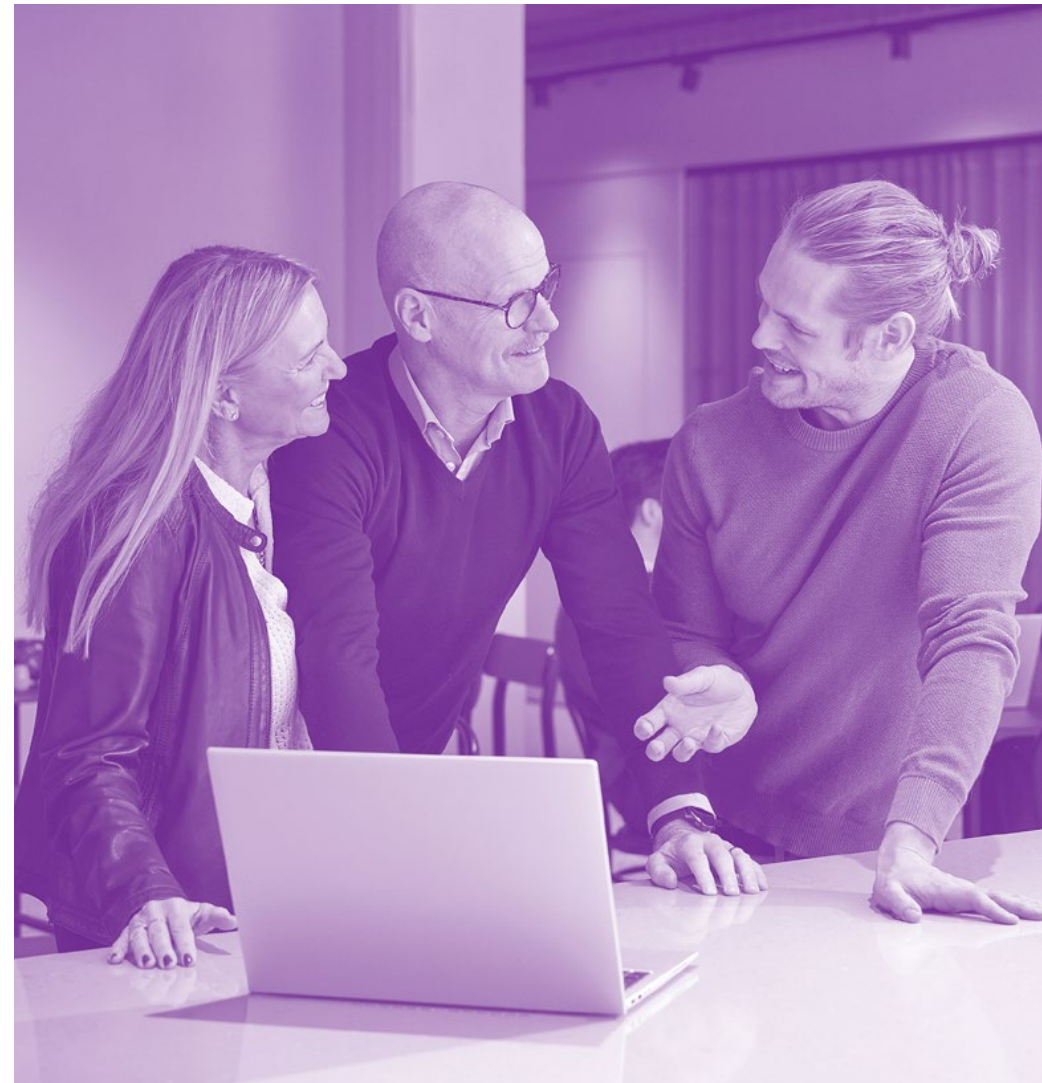
Den egna arbetskraften

Vårt ansvar och vår ambition för framtiden

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

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

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



Väsentliga frågor

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



Inverkan Policy

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

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

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

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

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

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

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

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

Hantering av inverkan

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

En värdegrund som präglar vardagen

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

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

Medarbetarnas välmående och hållbara arbetsliv

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

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

SPEAK – en gemensam värdegrund

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

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

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

En trygg och säker arbetsplats

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

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

Hantering av inverkan forts.

Säkerhet i praktiken

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

Kompetensutveckling och långsiktig kompetensförsörjning

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

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

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

Lika möjligheter och respekt för allas värde

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

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

Hälsocertifierade arbetsmiljöer

Fabege arbetar systematiskt för att skapa ett

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

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

Vinstandelsstiftelsen skapar gemensamt engagemang

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

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

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

Med medarbetaren i fokus



Mål och resultat

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

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

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

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

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

Medarbetare och styrning¹⁾

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

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

²⁾ Genomsnittligt antal år i styrelsen: 4 år.

Jämlikhet/jämställdhet¹⁾

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

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

Mål och resultat forts.

Andel anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden

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

Andel kvinnor inom respektive område, %

Förvaltning inkl. drift	29
Projekt & Affärsutveckling	50
Affärsstöd	56
Birger Bostad	56

Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %

Förvaltning inkl. drift	55
Projekt & Affärsutveckling	26
Affärsstöd	12
Birger Bostad	7

Sjukfrånvaro

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

Antal anställda vid årets utgång

229

- 91 kvinnor och 138 män
- 227 tillsvidareanställda och 2 visstidsanställda
- 227 heltidsanställda och 2 deltidsanställda
- andelen anställda med kollektivavtal var 100 % för koncernen

Olycksfall

Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2025 var 363 181. För våra tekniker består de vanligaste skadorna av skär- och klämskador. Dock är dessa sällan förekommande i det dagliga arbetet.

Medarbetare	2025
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	2
varav färdolyckor (till och från jobbet)	0
varav olyckor med frånvaro	0
varav allvarliga olyckor ¹⁾	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Antal dödsfall	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR) ²⁾	0

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

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



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

Arbetstagare i värdekedjan

Riktning och ambition

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

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



Väsentliga frågor

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



Inverkan

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

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

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



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

Policy

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

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

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

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

Hantering av inverkan

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

Systematiskt arbete med leverantörer

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

Social inkludering

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

Säkerhet i samverkan med entreprenörer

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

Olyckor och tillbud

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

Framåtblick

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

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1

Upphandling/förfrågan

Samtliga leverantörer som lämnar anbud för avtalstecknande hållbarhetsgranskas. En frågenkät måste besvaras baserad på vår uppförandekod för leverantörer vilken innefattar miljö, affärsetik, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och säkerhet. Kraven gäller även för anlitade underleverantörer.

2

Vid kontraktstecknande

Uppförandekoden är en bilaga till avtalen som signeras av samtliga samarbetspartners.

3

Avvikelsehantering

Det går att kontakta avtalsansvarig och rapportera avvikelser. Det finns även en visuellblåsartjänst för såväl externa som interna parter.

4

Löpande under avtalstiden

Samtliga avtalsleverantörer ska hållbarhetsgranskas. Granskningen får inte vara äldre än fyra år. Granskningarna kan genomföras internt eller via externa revisorer.

5

Resultat av hållbarhetsgranskning/revision:

Utan anmärkning: Samarbetet fortsätter.
Vid mindre anmärkningar: Gemensam åtgärdsplan tas fram.
Vid allvarliga anmärkningar: Samarbetet avslutas och ny upphandling påbörjas om inte acceptabla förklaringar kan presenteras.

Kategoriänsvarig säkerställer processen, som genomförs av kategoriänsvarig bestående av representanter från verksamheten.

Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

Fastighetsbranschen är enig om att en hållbar byggbransch inte är en konkurrensfråga utan något som gynnar alla aktörer. Vi har tillsammans med kollegor inom branschen arbetat fram ett digitalt verktyg för granskning av fastighetsbranschens leverantörskate-

gorier. Syftet är att undvika dubbelarbete för leverantörer genom att de slipper svara på liknande frågor i samband med upphandlingar från olika fastighetsbolag samt att möjliggöra att fler leverantörer granskas. Därmed kan branschen sätta en ny standard.

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

Mål och resultat

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

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

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

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

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

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

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



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

Bolagsstyrningsinformation

Ansvarsfullt företagande

Riktning och ambition

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

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

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

¹⁾ Under 2024 utfördes ingen utbildning då uppförandekoden uppdaterades.



Väsentliga frågor

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



Inverkan

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

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

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

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

Policy

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

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

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

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

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

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

Hantering av inverkan

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

Intern kontroll

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

Avvikelsehantering och visselblåstjänst

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

Skatt

En ansvarsfull skattehantering är en annan central del av vårt samhällsansvar. Fabege bedriver hela sin verksamhet i Sverige och betalar samtliga skatter här. Vår skattepolicy betonar att vi ska följa alla gällande lagar och regelverk, agera transparent där regelverket är otydligt och avstå från aggressiv skatteplanering. En korrekt och etiskt motiverad skattehantering är viktig både för att undvika finansiella och juridiska risker och för att värna om vårt långsiktiga förtroende. Skattepolicyen upprättas av Fabeges CFO och godkänns av styrelsen.

Utvärdering av skattehanteringen ska ske som en integrerad del av bolagets affärsmässiga beslut och allmänna riskhantering. Denna utvärdering ska även beakta varumärkes- och anseenderisker.

Genom tydliga policyer, systematiska processer och ett konsekvent värderingsstyrt arbete vill Fabege bidra till en mer transparent och etisk fastighets- och byggbransch. Vår strategiska ambition är att vara en föregångare inom ansvarsfullt företagande och därigenom stärka både samhällsnytta och långsiktig affärsframgång.

Mål och resultat

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

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

¹⁾ Under 2024 utfördes ingen utbildning då uppförandekoden uppdaterades.

Ramverk

- Uppförandekod
- Policy för visselblåsarfunktion
- Skattepolicy
- Insiderpolicy
- Riktlinjer mot korruption
- Sponsringspolicy

Övrigt ansvar

Vattenresurser

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

Mål för vattenförbrukning

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

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

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



Båtturen 2, Hammarby Sjöstad

Vatten¹⁾

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

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

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

Påverkade samhällen

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

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

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

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

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

Kommunikationer

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



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

Serviceutbud

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

Upplevelser och mötesplatser

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

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

Grönska och pocketparker

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

Hälsa och välbefinnande

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

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

Med kunden i centrum

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

En trygg vardag

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

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

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

Sociala engagemang

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

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

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



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

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

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

GRI-index

Uttalande om användning

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

GRI 1-standard

GRI 1: Fundament 2021

GRI Sektorstandard

Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu.

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

GRI-index forts.

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

GRI-index forts.

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

Revisors rapport och yttrande

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Fabege ABs hållbarhetsredovisning

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

Slutsats

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

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

Grund för slutsats

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

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

Stockholm den 16 mars 2026

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Fabege AB org. nr 556049-1523

Uppdrag och ansvarsfördelning

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

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 16 mars 2026

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Fabege