



FASTPARTNER

Fastpartner
Årsredovisning
2023

Innehåll

Inledning

- 2 Fastpartner i korthet
- 4 Året i korthet
- 8 VD har ordet
- 10 Trender
- 12 Strategi
- 16 Mål och utfall

Fastpartners verksamhet

- 19 Hållbarhet
- 24 Social hållbarhet
- 31 Ny förvaltningsorganisation
- 34 Transaktionsmarknaden
- 36 Marknaden för lokaler
- 37 Marknader och segment
- 44 Fastoffice
- 46 Hållbarhet i våra fastigheter
- 50 Projekt- och fastighetsutveckling
- 52 Makroekonomi

Finansiering

- 54 Finansiering
- 59 Riskhantering
- 61 Aktien och aktieägarna

Årsredovisning

- 66 Förvaltningsberättelse
- 71 Bolagsstyrningsrapport
- 76 Ledning
- 77 Styrelse och revisorer
- 78 Femårsöversikt
- 80 Rapport över totalresultat koncernen
- 81 Balansräkning koncernen
- 82 Resultaträkning moderbolaget
- 83 Balansräkning moderbolaget
- 84 Förändringar i eget kapital
- 85 Kassaflödesanalys
- 86 Redovisningsprinciper och noter
- 105 Årsredovisningens undertecknande
- 106 Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

- 111 Om hållbarhetsrapporten
- 113 Hållbarhetsnoter
- 117 GRI-index

Övrig information

- 120 Definitioner
- 121 Finansiella mått
- 122 Fastighetsförteckning
- 126 Kalendarium & IR-kontakt





Enkelt

- Raka och enkla i vår kontakt med hyresgäster och leverantörer.
- Vi vet vilket ansvar och vilka befogenheter vi har, det skapar handlingskraft i mötet med andra.
- Stora beslut får ta tid, andra beslut kan fattas snabbt.

Engagerat

- Vi tar initiativ och ansvar, och strävar mot att överträffa förväntningarna.
- Arbetar lösningsorienterat och affärsmässigt.
- Visar respekt och omtanke mot varandra, våra hyresgäster och vår omvärld.

Nära

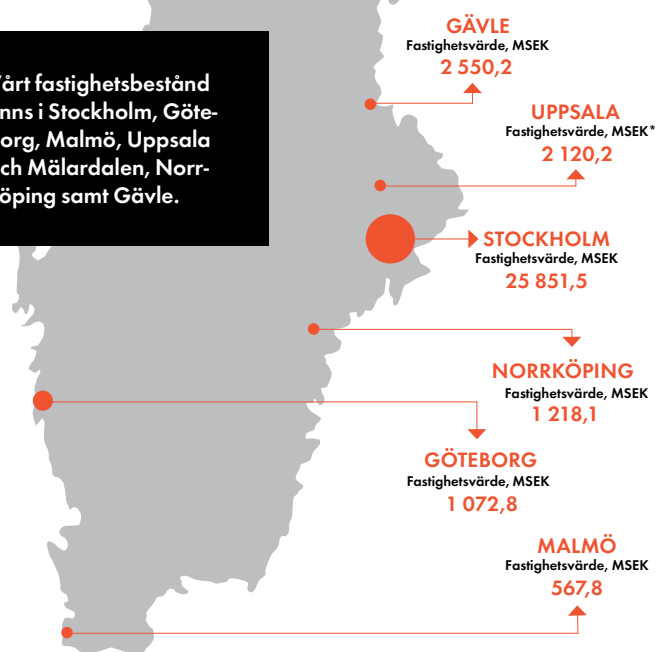
- Vi är tillgängliga och lyhörda.
- Bygger relationer till våra hyresgäster, medarbetare och leverantörer.
- Visar glädje och återkopplar skyndsamt.

Fastpartner i korthet

Fastpartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information samt entusiasm i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar. Fastpartners fokus är kommersiella fastigheter framför allt i Stockholmsområdet, men vi finns också i storstäderna Göteborg, Malmö, Uppsala, Norrköping och Gävle samt i Mälardalen. Genom aktiv förvaltning skapar vi tillsammans med våra hyresgäster hållbara lösningar i fastigheterna anpassade efter deras behov och önskemål.

I våra fastigheter finns idag några av Sveriges ledande och största teknik-, tjänste- och industri-bolag, liksom unga entreprenörer med nystartade bolag samt olika typer av samhällstjänster, som äldreboenden, skolor, statliga och kommunala förvaltningar och vårdinrättningar. Tack vare vår närvaro och storlek i de områden där vi har vårt fastighetsbestånd kan vi erbjuda en hög servicegrad, men också vara med och påverka stadsrummet och hur respektive område uppfattas.

Vårt fastighetsbestånd finns i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Mälardalen, Norrköping samt Gävle.



*) Avser Uppsala och Mälardalen

80%

Cirka 80 procent av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområden i Mälardalen.

2 209 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 2 208,7 MSEK för året.

Vision

Vi skapar hållbara miljöer där människor och företag kan utvecklas.

Affärsidé

Vår affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden på expansiva orter. Vi ska samtidigt bygga goda och långsiktiga relationer med våra hyresgäster.

Mission

Fastpartner ska tillhandahålla funktionella och effektiva lokaler till näringsliv och offentlig sektor för att deras verksamheter ska kunna bedrivas på bästa möjliga sätt.

Året i korthet

Ännu ett omtumlande år som krävt stort fokus på finansiell stabilitet och god likviditet.

FINANSIERING

- Mot bakgrund av förändrade marknadsförutsättningar med ökade marknadsräntor och försämrad räntetäckningsgrad har Moody's vid tre tillfällen under året beslutat att sänka Fastpartners kreditbetyg. Det innebär att vi idag har kreditbetyget B1. Betyget omfattar även Fastpartners seniora icke säkerställda obligationer och företagscertifikat.
- Fastpartners egna kapital uppgick till 14 618,0 (16 402,1) MSEK vid utgången av 2023.
- De räntebärande skulderna uppgick till 16 650,3 (16 722,7) MSEK motsvarande en nettobelåningsgrad om 46,9 (44,2) procent. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 1,8 (3,4) ggr.

GRÖNA TILLGÅNGAR

Fastpartner har fortsatt arbetet med att certifiera sitt fastighetsbestånd. Under 2023 ökade andelen certifierade tillgångar med 7,0 procent och uppgick till 19 482 MSEK vilket utgör 57,7 procent av marknadsvärdet på fastigheterna vid årets slut. Fastpartners mål är att >80 procent av fastigheternas marknadsvärde ska vara certifierade i slutet av 2025.



Under 2023 ökade andelen certifierade tillgångar med 7,0 procent.

1,0

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,0 (1,0) kronor per stamaktie av serie A.

48,3

Soliditet NRV

Soliditeten justerad enligt NRV vid årets slut uppgick till 48,3 (51,2)%.

79,9

Eget kapital

Eget kapital per stamaktie av serie A uppgick till 79,9 (89,7) kronor vid årets slut.

1,8

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 (3,4) ggr.

95,1

Långsiktigt substansvärde NRV

Långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A uppgick till 95,1 (106,7) vid årets slut.

694,7

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 694,7 (967,8) MSEK för året.

40,6

Soliditet

Soliditeten vid årets slut uppgick till 40,6 (43,0)%.

92,9

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,9 (92,4)% vid årets slut.

Uthyrningar

Den osäkerhet kring inflation och ränteutvecklingen som har präglat transaktionsmarknaden har inte satt riktigt lika djupa spår när det gäller uthyrningar. Det har varit en viss aktivitet under året även om den varit mer måttlig än föregående år.

Några av de största nytecknade hyreskontrakten under 2023:

Haga Norra

1 491 kvm

Fastpartner har under året tecknat två nya hyresavtal i Haga Norra, Räsundavägen 4 i Haga Norra. Det handlar dels om ett femårigt avtal med Kriminalvården om 943 kvadratmeter och dels ett avtal med Setra Group AB, ett av Sveriges största träindustriföretag, gällande en lokal på 538 kvadratmeter. Haga Norra har allt en hyresgäst kan önska av en väl fungerande arbetsplats. Förutom ett mycket bra läge är fastigheten miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use. Här finns vidare all tänkbar service i form av reception, mat och dryck från prisbelönta restauranger, rum för möten och konferenser samt ett stort gym. Dessutom tar pendeltågsresan från centralen endast sju minuter. Haga Norra räknas idag, tillsammans med Centrala Frösunda, som Stockholms andra city och nästan 40 000 personer har sin arbetsplats här.

Spånga

4 485 kvm

I Lunda Företagsområde i Spånga har en större uthyrning genomförts till Ahlsell gällande en lokal på 4 485 kvadratmeter. Det handlar om fastigheten Robertsfors 3 där Ahlsell i Spånga ska växa med en nyrenoverad butik som blir mer än dubbelt så stor som den tidigare. Ahlsell Work Wear får en helt egen avdelning liksom Bahab plåt och ventilation. Det kommer dessutom att finnas ett café och flexibla arbetsplatser

liksom en effektiv transitutlämning. Lunda Företagsområde är beläget i de västra delarna av Stockholm. Här arbetar cirka 6 000 personer i 400 både små och stora tjänste- och industriföretag bestående av såväl lokala aktörer som de som driver en verksamhet globalt.

Arlandastad

2 773 kvm

I Arlandastad har en uthyrning genomförts till Aftén Bil AB. Avtalet löper på tio år och lokalen inrymmer både butiksytor för försäljning och verkstäder för service. Med sitt läge i anslutning till E4:an, närheten till både Stockholm och Uppsala samt Arlanda, är Arlandastad navet för produkt- och tjänsteföretag i Sigtuna.

Märsta 24:4



Västberga

492 kvm

Sedan augusti hyr Coor Service Management 492 kvadratmeter av Fastpartner i Västberga. Det är ett område som

med sitt läge vid infarten till Stockholms södra delar är väl lämpat för last-mile logistik, men även annan verksamhet som har behov av att nå mer centrala delar av huvudstaden inom några minuter. Här driver Fastpartner två stora byggprojekt som ett led att möta det växande behovet av service och tjänster i Stockholm.



Frösunda

1 800 kvm

Under våren flyttade RCO Group till 1 800 kvadratmeter i Centrala Frösunda. I RCO Group ingår RCO Security, Dinbox, Nimly och Swedlock och de har valt att flytta delar av sina verksamheter till ett gemensamt kontor på Gustav III:s Boulevard 36 i Centrala Frösunda. Hit till en av marknadens mest attraktiva stadsdelar har ett större antal företag flyttat på kort tid. Idag arbetar här nästan 40 000 personer i moderna kontor i det som anses vara, tillsammans med Haga Norra, Stockholms andra city, men med en lokal twist.

Lidingö

1 243 kvm

I Dalén-området på Lidingö har Gerleborgsskolan tecknat hyresavtal gällande 1 243 kvm i fastigheten Aga 2, en tegelbyggnad från 1912 med sin långa historia av innovationer som lett till flera Nobelpris. I Dalén finns dessutom sedan tidigare flera andra estetiska utbildningar som Beckmans designutbildningar och Stillerska gymnasiet för digital kommunikation.

0081

Fastpartner
hälsade RCO
Group välkomna
till 1 800 kvadrat-
meter i Centrala
Frösunda.

Händelser under året



492

Fastpartner har under året investerat 492 miljoner kronor i fastighetsutveckling

Ny förvaltningsstruktur

Den 1 april genomförde Fastpartner förändringar i förvaltningsstrukturen vilket innebär att de tidigare fyra regionerna slagits samman till tre. Fastighetsbeståndet i Storstockholm har delats upp mellan Region 1 och 2 och i Region 3 ingår fastigheter i regionstäderna Göteborg, Malmö, Norrköping och Gävle. Syftet med förändringen är att förbättra den interna kommunikationen, främja samarbetet och öka effektiviteten i bolaget. Genom den nya organisationsstrukturen skapar Fastpartner en tydligare geografisk indelning samt samlar olika fastighetssegment i de tre nya regionenheterna. Dessutom flyttar hela förvaltningen i Stockholm till ett gemensamt kontor. Läs mer om den nya förvaltningen på sidan 31.

Världsledande 5G-nät installerat

Under sommaren tog Fastpartner ytterligare ett viktigt steg mot att digitalisera alla sina fastigheter. Detta skedde i samarbete med Propitivy och Ericsson. Som en följd av samarbetet lanserades ett av Sveriges första multioperatörs 5G-nät. Fastpartner är därmed först i världen med att installera ett högpressterande radioaccessnät, RAN, där alla operatörer har möjlighet att ansluta sig utan kostnad. Det betyder att de som jobbar eller besöker fastigheten Kreja-

ren 2 på Östermalmstorg får tillgång till mobiltäckning av mycket hög kvalitet. Dessutom innebär denna uppgradering av nätet att vi kan möta specifika krav på säkerhet och kontroll av nätverks trafik ännu bättre än tidigare. En väl fungerande digital infrastruktur är, enligt bland andra WireScore, en viktig parameter för att behålla hyresgäster och minska andelen vakanser. Därför är en kontinuerlig digitalisering av Fastpartners fastighetsbestånd en nyckelfaktor för att skapa långsiktigt hållbara kassaflöden.

Fastighetsutveckling för minskat klimatavtryck

Fastpartner har under året haft ett stort fokus på fastighetsutveckling. Vi har totalt investerat 492,2 MSEK i våra befintliga fastigheter där 129,8 MSEK härrör från nybyggnation, 294,6 MSEK från hyresgästanpassning och 67,8 MSEK från miljö- och planprojekt. Att utveckla våra fastigheter genom ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnation ger förutom god avkastning över tid också ett starkt kassaflöde, högre värderade fastigheter samt en lägre miljöpåverkan. Samtliga större projekt miljöcertifieras enligt BREEAM eller Miljöbyggnad. Bland 2023 års projekt kan nämnas lokalanpassning åt ett flertal hyresgäster i Syllen 4 i Liljeholmen, nybyggnad av en byggmarknad till Beijer i Bagaren 7 i Växjö, miljöcertifierad nybyggnad med solceller på taket åt SDG Golv i Arbetsbasen 3 i Västberga samt

ombyggnad och miljöcertifiering av fastigheten Aga 2 på Lidingö. Denna byggs om för utbildning, vård och vårdboende.

Förändringar i koncernledningen

Mot bakgrund av den nya förvaltningsstrukturen har Fastpartner genomfört förändringar i koncernledningen från den 1 april vilken består av åtta personer mot tidigare nio. De som ingår i ledningsgruppen idag är de tre regioncheferna Håkan Bolinder, Patrik Arnqvist och Fredrik Thorgren, VD Sven-Olof Johansson, vVD Christopher Johansson, CFO Daniel Gerlach, Hållbarhets- och projektchef Svante Hedström samt HR-chef Sara Sigge.

Fastpartner har öppnat konferensanläggning

I början av året öppnade Fastpartner en ny konferensanläggning i Centrala Frösunda. Här har både Fastpartners hyresgäster och andra intresserade möjlighet att hyra möteslokaler som passar såväl ett mindre möte som en större konferens. I anläggningen finns sju rum där det minsta har plats för åtta personer och det största 30. Förutom att erbjuda den senaste tekniken finns också möjlighet att enkelt beställa mat och dryck från restaurang K-märkt i samma fastighet och konferenspersonal är tillgänglig under hela hyrestiden.

Låg aktivitet på transaktionsmarknaden

Vi har under större delen av året sett en mycket låg aktivitet på transaktionsmarknaden till skillnad mot de tidigare starka åren 2021 och 2022. Osäkerheten kring kortfristig inflation och ränteutvecklingen har präglat marknaden och resulterat i en försiktighet hos marknadens aktörer. Fastpartner genomförde ett förvärv i början av 2023, Gredeby 28:5 på totalt 530 kvadratmeter. Läs mer om transaktionsmarknaden på sidan 34.

Året i sammandrag

2 209

Hysesintäkterna ökade med 10,6% och uppgick till 2 208,7 (1 997,5) MSEK.

1 555

Driftnettot ökade med 11,2% och uppgick till 1 554,6 (1 398,3) MSEK.

70

Överskottsgraden uppgick till 70,4 (70,0)%.

695

Förvaltningsresultatet uppgick till 694,7 (967,8) MSEK.

740

Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 740 (790) MSEK.

33 750

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33 750,1 (35 727,9) MSEK.



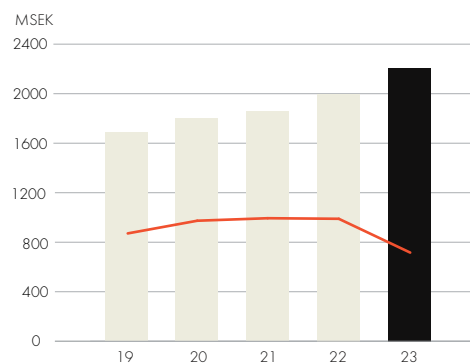
Rånäs 1

Nyckeltal

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat, kr/stamaktie, serie A	-8,75	0,01	17,92	8,55	17,90
Utdelning, kr/stamaktie, serie A	1,0 ¹⁾	1,0	2,20	2,0	1,90
Eget kapital, kr/stamaktie, serie A	79,9	89,7	95,4	76,9	69,8
Soliditet, %	40,6	43,0	46,0	42,4	42,1
Soliditet NRV, %	48,3	51,2	54,7	50,3	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	3,4	4,2	4,1	4,0
Driftnetto, %	4,8	4,2	4,0	4,3	4,6
Avkastning på eget kapital, %	-9,9	0,5	21,4	12,2	28,9
Avkastning på totalt kapital, %	-2,6	1,3	12,8	7,4	15,4

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2023 års vinstdisposition

Hysesintäkter och förvaltningsresultat



Operativt bra, finansiellt utmanande

Verksamhetsåret 2023 har präglats av utmaningar av geopolitisk och finansiell karaktär. Inflationen som började ta fart under andra kvartalet 2022 har mötts av snabbt stigande policyräntor från alla större centralbanker. Räntehöjningarna har fortsatt under 2023 för att nå sin platåfas i slutet av september.

För kommersiella fastighetsbolag har 2020-talet varit omtumlande. Först fick vi en pandemi som innebar att arbetsplatser skulle tömmas, för att sedan följas av en kort period av eufori när finansieringskostnaderna gick mot noll och slutligen en kostnadschock då styrräntan på drygt ett år höjdes till fyra procent.

Flexibilitet och förmåga till anpassning

I en tid av snabba förändringar krävs en förmåga till anpassning och flexibilitet i organisationen. Vi har därför organiserat om i förvaltningen, snabbat på digitaliseringen, samt lagt om vår investeringsstrategi. Förvaltningsorganisationen är nu indelad i tre, istället för tidigare fyra, regioner. Varje region har nu en tydligare geografisk indelning samt ett tydligare fokus på fastighetssegment, till exempel är vårt bostadsinnehav samlat i Region 2. Tack vara en hög grad av digitalisering i förvaltningen har denna omorganisation kunnat genomföras smidigt. Vi ser också digitalisering som en nyckelfaktor när redovisning enligt EUs Taxonomi i och med CSRD blir ett lagkrav för oss under 2025. Vad gäller investeringar har vi sedan 2022 dragit ned på projekt med långa återbetalningstider. Tre större nyproduktionsprojekt avslutas i början av 2024 och i och med det kommer investeringsvolymerna i det egna beståndet minska avsevärt från tidigare års nivåer.

Förvaltningen

Operationellt var 2023 ett mycket starkt år för Fastpartner med ett rekordstort redovisat driftnetto.

Hyresmarknaden var svag i början av året då många företag var osäkra kring hur räntenivån skulle utvecklas, men mot slutet av året har antalet förfrågningar ökat kraftigt. Uthyrningen i tull-nära lägen har varit väldigt god. I Solna har nya hyreskontrakt tecknats med till exempel RCO Group, Setra Group och Kriminalvården. På Lidingö har utvecklingen av 24 000 kvm i Dalénium till ett nytt stadsdelscentrum med samhällsservice i form av skolor, vård och äldreboende kommit i mål i och med uthyrningen till Gerleborgsskolan. I Liljeholmen inleddes år 2024 med uthyrningar på ett par tusen kvadratmetrar vilket innebär att vår fastighet där nu i princip är fullt uthyrd.

Blickar vi framåt kan vi ana oss till en svagare konjunktur med något fler konkurser och en större kostnadsmedvetenhet hos hyresgästerna. Marknaden i city påverkas mycket av att ett antal tech-bolag nu kraftigt drar ned sina förhyrningar. Det är samma trend som man har sett i många av USA:s och Europas storstäder. En fördel för Stockholms kontorsmarknad är att volymerna av nyproducerade kontorsytor har varit små, och att det inte finns stora och höga kontorshus av äldre modell. Kan man erbjuda moderna och uppdaterade kontorslokaler med ett bra serviceutbud så finns det en stark efterfrågan. De potentiella intressenter vi möter ser kontoret som en helt central och avgörande faktor för deras företags framgång, men med det sagt är kraven höga. Under 2010-talet övergick många organisationer till ett aktivitetsbaserat kontorslandskap vilket gör

”

Trots att vi arbetat med i huvudsak kort räntebindning, har vi levererat ett förvaltningsresultat om 700 MSEK och ett nettokassaflöde väl över 500 MSEK.

att man inte sitter på för stora ytor idag. Inte heller är de något högre hyrorna efter de senaste årens indexjusteringar ett problem, så länge man erbjuder högkvalitativa kontorsytor med ett stort serviceinnehåll.

Trots tuffa marknadsförhållanden har organisationen levererat ett driftöverskott om 1 555 MSEK för 2023 vilket är det högsta någonsin. Till detta kan vi lägga en stark insats från vårt uthyrningsteam som lyckats nå en vakansgrad strax under 7 procent, vilket historiskt sett är en bra nivå.

Operativt är vi nöjda med 2023. Utmaningen har varit den snabba räntehöjningen under året som påverkat finansnettot och därmed även räntetäckningsgraden. Stigande marknadsräntor har även lett fram till stigande avkastningskrav på fastigheter, vilket påverkat årets resultat med en total negativ värdeförändring om -2 474 MSEK. Trots att vi arbetat med i huvudsak kort räntebindning, vilket inneburit att årets räntehöjningar tämligen omgående slagit igenom i vårt finansnetto, har vi levererat ett förvaltningsresultat om cirka 700 MSEK och ett nettokassaflöde väl över 500 MSEK.

Makroekonomiska läget

Mot bakgrund av att samtliga marknadsbedömare på räntemarknaden är av uppfattningen att nästa förändring av styrräntan är neråt, är det min uppfattning att både förvaltningsresultat och substansvärde har bottnat och successivt kommer att förbättras under 2024. Med tanke på den betydelse styrränte-

förändringar har för Fastpartner är det viktigt för oss att ha en kvalificerad uppfattning om vad vi tror om ränteutvecklingen under 2024. Här kommer några tankar, iakttagelser och slutsatser. Den senaste händelsen är Fedchefen J Powels kommentar efter Fed:s räntemöte den 20 mars där man beslöt att hålla Fed Fund Rate oförändrad vilket i praktiken var en sänkning genom att man så tydligt signalerade till marknaden att man kommer att genomföra minst tre sänkningar under 2024 samt att man har för avsikt att avsluta sitt QT-program. Trots att ekonomin är synbarligt stark ser man risker i den kommersiella fastighetsmarknaden som kan sprida sig in i det finansiella systemet tillsammans med statsfinansiella problem med galopperande räntekostnader och budgetunderskott. Samtidigt börjar man ana att effekten av de gigantiska finanspolitiska åtgärder som Biden-administrationen genomförde under pandemin börjar att mattas av i år och under nästa år. Det är mot denna bakgrund man skall se Fed:s framåtlutande agerande. Man får inte glömma bort att den hittills starka amerikanska ekonomin till stor del kan förbättras av dessa finanspolitiska stimulanser. Några liknande åtgärder har inte genomförts i Europa eller Sverige mer än i en jämförelse mycket begränsad omfattning.

Situationen i Europa är med andra ord helt annorlunda med svag efterfrågan både i konsumentledet och vad gäller företagens investeringar. Europas största ekonomi Tyskland har enorma strukturella problem och svag efterfrågan. Frankrike har en liknande situation på samma sätt som stora delar av övriga Europa, inklusive Sverige.

Detta sammantaget gör att Europa har en helt annan situation, där inflationen är under eller på inflationsmålet och där ekonomin snarare är i behov av stimulanser än ytterligare åtstramande penningpolitik. Ett troligt scenario är att ECB och Riksbanken genomför sin första räntesänkning under första halvåret vilket åtföljs av ytterligare sänkningar i relativt snabb takt under resten av året. I det klimatet tänker vi genomföra vår nya finanspolicy

vilket bland annat innebär att vi räntesäkrar minst 30 procent av vår låneportfölj under året.

En ytterligare konsekvens av en situation med lägre räntor är ett förbättrat förvaltningsresultat och därmed förbättrade nyckeltal samt en stigande räntetäckningsgrad. Allt detta bör leda fram till en klart högre rating för under 2024.

Några avslutande ord

Avslutningsvis kan jag helt instämma i EQT:s Christian Sindings uttalande att "Vi är optimistiskt paranoida. Vi tror att räntan på lång sikt är på väg ned", någonting som vi båda skulle må bra av.

Stockholm den 27 mars 2024

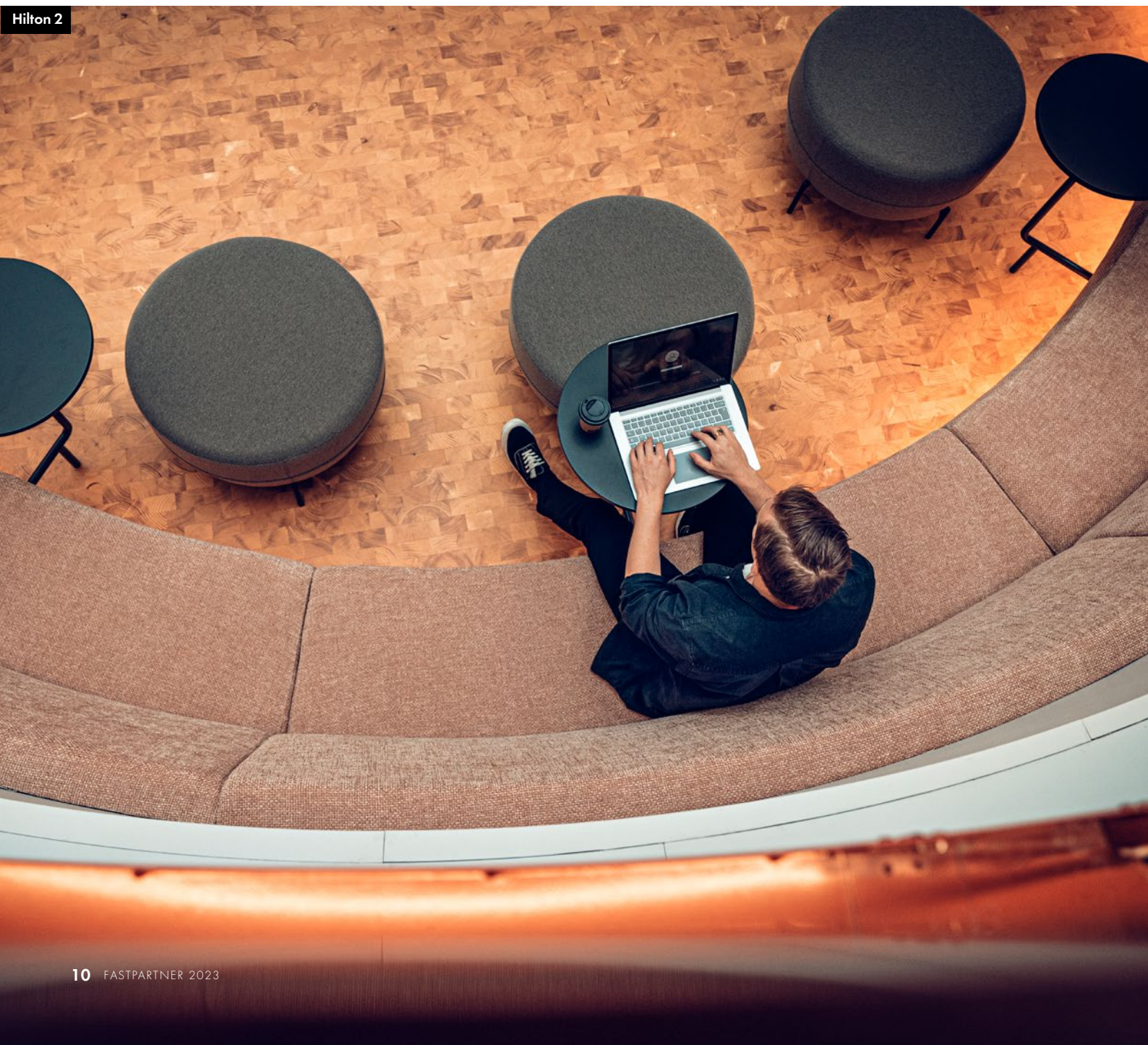
Sven-Olof Johansson
VD



Trender i en skakig omvärld

Ett allt större fokus på välmående, värderingar och hållbarhet, en accelererande digital transformation och krav på flexibilitet, enkelhet och service är några av de trender som har påverkat fastighetsbranschen de senaste åren. Trender som kommer fortsätta sätta sin prägel, inte minst i ljuset av en skakig omvärld.

Hilton 2



Välmående, värderingar och hållbarhet

● Att klimatförändringar är en stor utmaning i allmänhet och för fastighetsbranschen i synnerhet är knappast någon nyhet, där minskad klimatbelastning och lägre energianvändning är två av de viktigaste hållbarhetsfrågorna. Parisavtalet och 1,5-gradersmålet har bidragit till högt ställda hållbarhets- och miljömål.

Enligt Naturvårdsverket svarar bostäder och lokaler för cirka en tredjedel av Sveriges totala energianvändning vilket bland annat har inneburit ett skärpt fokus på el. Här har Fastpartner och andra stora fastighetsbolag en viktig roll att spela, både idag och i morgon. Dels genom att vara drivande i den gröna omställningen, men också specifikt genom en minskad elförbrukning och därigenom mildra påfrestningarna på klimatet.

Hammarby-Smedby 1:458



Men hållbarhetsfrågorna handlar om mer än reducerade koldioxidutsläpp och lägre elpriser. Under senare år har den sociala hållbarheten med fokus på bland annat psykosocial hälsa och välbefinnande fått allt mer uppmärksamhet. En trend som accentuerats av den senaste tidens oro i spåren av politiska spänningar och ökad polarisering i allmänhet och krigerna i Ukraina och Gaza med allt vad det innebär, i synnerhet. Klimatkrisen är alltjämt en drivkraft för en fortsatt omställning till ett hållbart samhälle med ett växande ansvar för fastighetsbranschen att bidra, men också att vara pådrivande.

Accelererande digital transformation

● Den digitala transformationen påverkar varje individ, företag och tjänst och har förändrat vår vardag i grunden. En utveckling som fortsätter i allt snabbare takt och som ställer helt nya krav, inte minst på fastighetsägare. Modern teknik är redan idag avgörande för hur fastigheter byggs, att lokalutnyttjandet kan optimeras och att energi kan sparas samt för att skapa och upprätthålla säkerheten.

Floran av digitala tjänster växer, digital teknik förändrar beteenden och för många är det numera en självklarhet att kunna arbeta nästan varsomhelst; på resande fot, i hemmet, i en kontorshubb eller på kontor. Resorna till och från jobbet tenderar att bli färre och nya kommunikationsvägar skapas. Men att arbetslivet förändras betyder inte per automatik att kontoren har spelat ut sin roll utan innebär framförallt att de fyller en annan funktion där läge och utformning blir allt viktigare. Rätt använd kan ny teknik leda till såväl ökad produktivitet som bättre lönsamhet för såväl fastighetsbranschen som de företag som är hyresgäster.



48%

Så stor del av servicebilarna är elbilar.

Flexibilitet och service med kunden i centrum

● Valet av affärsmodell kommer att vara en nyckelfråga för en framtida fastighetsbransch där det pågående skiftet mot ett mer behovsorienterat tankesätt blir vägledande. Kraven på en mer effektiv resursanvändning och delningsekonomi har tillsammans drivit fram både nya tankesätt och därmed nya erbjudanden och tjänster.

Flexibilitet och service värderas allt högre där inte minst kontorsmarknaden ser en kraftigt ökad efterfrågan på nya koncept som till exempel kontorshubbar och co-working. Fler och fler företag vill erbjuda sina medarbetare möjlighet att checka in på arbetsplatsen vid behov alternativt dela faciliteter med andra. Innehåll och kvalitet värderas högre än antalet kvadratmeter per anställd och kontorsutveckling är på god väg att bli en strategisk fråga på ledningsnivå. Arbetsgivare är måna om att erbjuda en stimulerande arbetsmiljö för att medarbetarna ska välja kontoret framför arbete på distans.

Det post-pandemiska arbetslivet ser annorlunda ut där det är verksamhetens art och typ som styr på vilken plats arbetsuppgifterna genomförs. Att bygga teamkänsla, vara innovativ och att driva kreativa processer fungerar bättre i fysiska möten vilket kan innebära ett större behov av ytor liksom att högre hyreskostnader kan leda till motsatsen. Idag är inte ett funktionellt kontor tillräckligt utan det handlar om att kunna tillgodose kundernas behov av helhetslösningar. Kommande generationer kommer ställa ännu högre krav på sina arbetsplatser. Det handlar om att erbjuda allt från en attraktiv miljö till sociala aktiviteter liksom organisatoriska fördelar som förstärker företagskulturen, vilket leder till mer interaktion och vilket på sikt förbättrar lönsamheten.



Affärsmodell och strategi

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum.

Vi äger fastigheter inom flera olika segment, vilket ger en god riskspridning. Genom att vårt bestånd finns i de växande storstadsregionerna och i områden med potential att öka i attraktivitet, är förutsättningarna för successivt stigande hyresintäkter goda.

Vi strävar efter att på ett effektivt sätt ta tillvara de affärsmöjligheter som uppkommer i de regioner där Fastpartner är verksamma.

Fastpartners affärsmodell uppdateras årligen samtidigt som vårt strategiarbete präglas av ett långsiktigt ägande och av hållbarhet.

Våra intressenter

En framgångsrik verksamhet bedrivs inte solitärt. Vi finns till för våra intressenter och det är deras välbefinnande och utveckling som skapar ett långsiktigt värde för oss alla.

Kunder

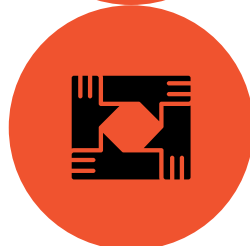
Våra hyresgäster är det viktigaste vi har. De ger våra fastigheter liv, vilket i sin tur skapar möjlighet till utveckling. Det är Fastpartners främsta uppgift att tillgodose deras behov på bästa möjliga sätt, oavsett om hyresgästen är en egenföretagare i ytterstaden eller ett multinationellt bolag vid Stureplan. Alla ska ha förutsättningar att trivas i sin fastighet och känna sig sedda av sin hyresvärd. Detta kundfokus genom-syrar all vår verksamhet.

Medarbetare

Fastpartner ska vara en trygg, välkomnande och trevlig arbetsplats, inte minst för att kunna attrahera och behålla marknadens bästa talanger och säkerställa att de presterar väl. Våra medarbetare med familjer är Fastpartners framtid och deras välbefinnande är ett kvitto på att vi gör rätt.

Aktieägare

Våra investerare och aktieägare tror på oss som bolag. Med stolthet och ödmjukhet arbetar vi varje dag för att leva upp till deras högt ställda krav på sunda affärer, långsiktig hållbarhet och pålitlig avkastning. Fastpartner ska vara en trygg och lönsam investering.



Samhället

Fastigheter är en vital del av samhället. Vi verkar inom expansiva storstadsområden vilket gör att vårt innehav har stor betydelse för att främja närmiljöer, lönsam handel och effektiva samhällstjänster. Vi har dessutom ett ansvar att bidra till en positiv samhällsutveckling i de områden där våra fastigheter finns. Vi ingår i flera lokala samverkansprojekt samt i nationella hållbarhetsinitiativ för att på så sätt vara delaktiga i framtidsbygget.

Nätverksbyggande

Att etablera och vårda våra nätverk är viktigt för att uppnå en långsiktig förädling av vårt fastighetsbestånd. Fastpartner är aktiva i diskussioner och beslutsfattande på ett flertal nivåer för att stärka de områden och stadsdelar där vi är verksamma. Det finns goda möjligheter att utveckla mark- och byggrätter för att möta regionernas behov av kommersiella fastigheter, men även hyreslägenheter och bostadsrätter ingår i planerna.

Under senare år har nätverksbyggande fått ytterligare fokus. Idag finns till exempel upparbetade kontakter och ett fruktbart samarbete med kommunen, intresseföreningar och polisen i både Tensta Centrum och Rinkeby Centrum. Här strävar Fastpartner efter att skapa en naturlig och trygg mötesplats för såväl boende som besökare med fokus på att stärka kvinnors och barns villkor och trygghet i dessa områden.



Strategiformulering

Investeringsstrategi

● En viktig del i Fastpartners verksamhet är att utveckla och investera i befintligt fastighetsbestånd samt att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor. Att i enlighet med vår strategi investera i fastigheter i bra lägen med potential att öka i attraktivitet, möjliggör värdekapande projektinvesteringar. Syftet med investeringarna är att de ska resultera i en god avkastning. Utvecklingsprojekt som kräver en ny detaljplan innebär ofta ett utredningsarbete under en längre tid innan själva byggandet kan påbörjas.

Fastpartners förvärvsstrategi utgår från perspektivet att bolaget vid förvärv väljer fastigheter i lägen som kommer att öka i attraktivitet över tid. Genom denna strategi skapas förutsättningar för stigande hyresintäkter och lägre värderingsyielder som tillsammans kan

åstadkomma en god värdeutveckling för bolagets fastighetsbestånd. Den goda värdeutvecklingen bidrar i sin tur till att fastighetsbeståndet kan fortsätta att växa.

Fastpartner förvärvar fastigheter i Stockholmsregionen och i övriga storstadsregioner för att kunna dra nytta av den positiva korrelationen mellan städernas storlek och deras ekonomiska utveckling. Fastpartner investerar i alla typer av kommersiella lokaler som till exempel kontor, samhällsfastigheter, lager och logistik, industri och produktion samt butik. Vid förvärv prioriteras fastigheter med bra kassaflöden och som geografiskt kompletterar bolagets befintliga fastighetsbestånd. I vår organisation finns en diger kompetens inom fastighetsförvärv. Det innebär att vi kan dra fördel av att affärsmöjligheter dyker

upp med kort varsel och kan agera snabbt i förvärvsprocessen. På de orter vi är verksamma följer vi marknaderna nära och kan därför i samband med förvärv välja mikrolägen med god tillväxt över tid.

Tack vare att Fastpartner har hög prioritet på goda kassaflöden kan vi växa och förvärva nya fastigheter. Dessutom gör det oss mer motståndskraftiga när konjunkturen är sämre eftersom det finns tillgängligt kapital för löpande kostnader. I samband med förvärv görs också en genomlysning av potentialen att öka exploateringsgraden i de objekt som vi investerar i. Det innebär att vi kan utöka den uthyrningsbara ytan. Fastpartner utvärderar också vilka möjligheter det finns för alternativa användningsområden av fastighetens lokaler.

Förvaltningsstrategi

● Fastpartners förvaltningsstrategi innebär att vi tillsammans med hyresgästerna utvecklar våra fastigheter och lokaler. Detta är ett långsiktigt arbete. Förvaltare och tekniker samarbetar för att skapa goda relationer med våra hyresgäster, en viktig del i vår förvaltning vilket ger mervärde. Det innebär också att vi kan vara behjälpliga vid snabba förändringar i våra hyresgästers verksamhet och på så sätt skapa värde även för dem. Merparten av alla nya hyresavtal kommer till i dialog mellan Fastpartner och befintliga hyresgäster.

Fastpartner har en kompetent och väl fungerande förvaltningsorganisation

som arbetar effektivt och med god kvalitet, vilket resulterar i låga omkostnader relativt sett. Den effektiva förvaltningen möjliggör dessutom hyreshöjningar i samband med omförhandling gällande lokaler i attraktiva lägen.

Fastpartner strävar efter att bolagets hyresavtal ska löpa över lång tid och vara, helt eller delvis, bundna till konsumentprisindex (KPI). Många av hyresavtalen uppfyller dessa kriterier och det innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade. Det betyder att merparten av Fastpartners hyresintäkter, vilka är långt högre än kostnaderna i verksamheten, automatiskt justeras upp

med förändringen av KPI-index varje år. Detta skapar ett ökat driftnetto och en god värdetillväxt.

Nyckeln till framgång i vår förvaltningsstrategi är våra medarbetare och deras prestation och välbefinnande. Därför arbetar vi aktivt för att skapa en arbetsplats som uppmuntrar till personlig utveckling. Vi använder IT-system för att kontinuerligt förbättra förvaltningen, något som gör det möjligt att höja kvaliteten och samtidigt sänka kostnaderna. Detta är ett arbete som pågår oavbrutet och som blivit alltmer betydelsefullt.

Finansieringsstrategi

● Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Fastpartner eftersträvar en avvägd kombination av eget och lånat kapital. Lånat kapital utgörs av banklån från större svenska banker, obligationslån och företags-

certifikat. Fastpartner arbetar med att ha ett tydligt fokus på löpande kassaflöden. Stabila kassaflöden ger goda förutsättningar för både expansion och tillfredsställande avkastning på aktieägarnas kapital.

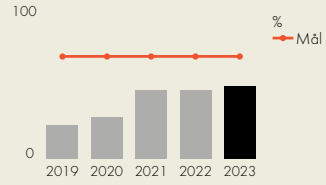
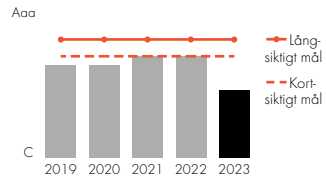
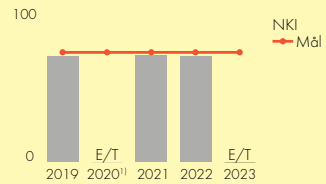
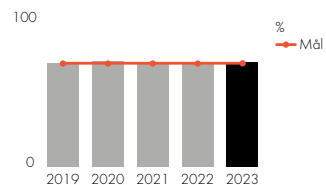
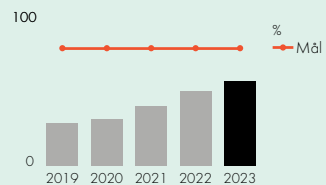
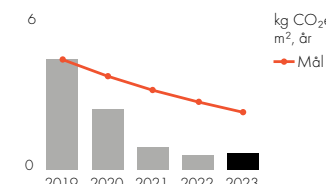
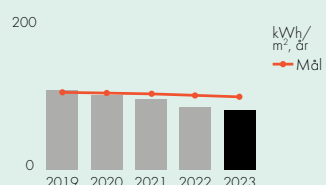
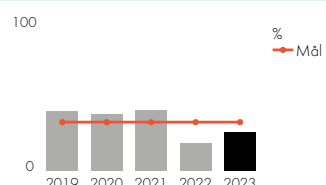


Fastpartner eftersträvar en avvägd kombination av eget och lånat kapital.

Mål och utfall

Finansiella mål

Mål	Målformulering	Utfall 2023	Historisk måluppfyllelse
	Målet var att uppnå ett förvaltningsresultat om 750 MSEK år 2023. 750 MSEK	Årets förvaltningsresultatet uppgick till 694,7 MSEK. Förändringen, -273,1 MSEK mot föregående år, förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt, indexerade hyreshöjningar och färdigställda projekt, men även av förvärvade fastigheter under 2022 som motverkats av stigande marknadsräntor.	MSEK Mål
	Förvaltningsresultat per stamaktie av serie A skall öka >10% per år. >10% per år	Förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A minskade med 28,2% under 2023. De senaste fem åren har förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A ökat med 0,2% per år.	% Mål
	Avkastning på eget kapital skall uppgå till >12% per år. >12% per år	Avkastning på eget kapital uppgick till -9,9%. Avkastningen på eget kapital de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 10,6% per år.	% Mål
	Nettobelåningsgraden skall vara <48%. <48%	Nettobelåningsgraden uppgick till 46,9%.	% Mål
	Räntetäckningsgraden skall vara >3x. >3x	Räntetäckningsgraden uppgick till 1,8x. Räntetäckningsgraden minskade under året till följd av stigande marknadsräntor.	ggr Mål
	Säkerställd belåningsgrad skall vara <30%. <30%	Säkerställd belåningsgrad uppgick till 30,6%.	% Mål

Mål	Målformulering	Utfall 2023	Historisk måluppfyllelse
Finansiella mål fortsättning	Bolagets totala låneportfölj skall till 70% utgöras av grön finansiering i slutet av 2025. 70%	Grön finansiering utgjorde 49,3% av låneportföljen.	
	Fastpartners långsiktiga ratingmål är att uppnå kreditbetyget Baa1. Baa1	Under 2021 erhöll Fastpartner en Investment Grade-rating från Moody's. Kreditbetyget uppgick till Baa3. Mot bakgrund av förändrade marknadsförutsättningar med ökade marknadsräntor och försämrade räntetäckningsgrad som följd har Moody's vid tre tillfällen under året beslutat att sänka Fastpartners kreditbetyg som nu uppgår till B1.	
Operationella mål	NKI (nöjd kund-index) skall överstiga 75. 75	Under 2023 genomfördes ingen undersökning då vi istället valde att hantera frågan i enskilda diskussioner med hyresgästerna. ¹⁾ Under 2020 genomfördes ingen undersökning på grund av Covid-19.	
	Överskottsgraden skall uppgå till minst 75% i slutet av 2025. 75%	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgick till 70,4%.	
Miljömål	Värdet av miljöcertifierade fastigheter skall öka med >10% per år och utgöra >80% av fastighetsvärdet i slutet av 2025. >80%	De certifierade fastigheterna har ett marknadsvärde om 19 482 MSEK. Det är en ökning med 7,0% sedan 2022 eller 1 279 MSEK. Dessa fastigheter utgör 57,7% av fastigheternas marknadsvärde. Beslutet om att öka värdet av certifierade fastigheter med >10% per år och att dessa ska utgöra > 80% av marknadsvärdet i slutet av 2025 togs under 2020.	
	CO ₂ e utsläppen skall minska med >15% per år i Scope 1 och 2. >15% per år	Utsläppsintensiteten av växthusgaser i Scope 1 och 2 ökade tyvärr med 13,5% under 2023 jämfört med 2022. Det är inklusive inköpt klimatkompenserad fjärrvärme. Detta är ett resultat av att vi fått högre utsläppsvärden från våra och hyresgästernas leverantörer av energi. Målet att halvera utsläppen jämfört med 2019 senast år 2025 uppnåddes dock redan 2021. De totala utsläppen i Scope 1, 2 och 3 minskade med 11,2%.	
	Energianvändningen skall minska med >2% per år i befintligt bestånd från och med 2022. >2% per år	Fastpartners totala energianvändning 2023 har minskat med 4,9 kWh/m², Atemp, år jämfört med föregående år eller 5,7%/m², Atemp, år. Energianvändningen har minskat med 28,4 kWh/m², Atemp, år sedan 2016. Energianvändningen 2023 är 80,9 kWh/m², år.	
Utdelning	Bolaget skall generera en stabil ökande årlig utdelning per stamaktie av serie A och utgöra minst 1/3 av förvaltningsresultatet per år.	Den föreslagna utdelningen om 1,0 kr/stamaktie av serie A uppgår till 26,3% av resultat före skatt och värdeförändringar.	

Fastpartners vision är att uppnå 100% klimatneutralitet år 2030

Fastpartners verksamhet

Målet är alltid hållbarhet

Fastpartner strävar efter långsiktig framgång. Därför är vårt hållbarhetsarbete väl integrerat i våra övriga mål för verksamheten. Vi inte bara äger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Vi är också en samhällsbyggare med en konstant vilja att bidra positivt till vår omvärld.

● Fastpartners verksamhet påverkar inte bara vår omvärld genom våra hyresgästers verksamheter och de fastigheter vi äger. Det handlar också om vårt engagemang i de områden där vi verkar och vad vi gör som arbetsgivare.

Långsiktig tillväxt

Hållbarhet för oss handlar om att bidra till de nationella och globala klimatmålen och värna naturens resurser, men också om ett socialt och ekonomiskt ansvar. Vår ambition är att prioritera alla delar och på så sätt skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar tillväxt och lönsamhet över tid.

Ekologisk hållbarhet

Möjligheten att mäta och minska verksamhetens klimatavtryck är en viktig del av Fastpartners värdeskapande. Det ger oss förutsättningar att aktivt följa vår klimatpåverkan och på ett effektivt sätt arbeta mot ständiga förbättringar. En ansvarsfull resursanvändning och minskat koldioxidavtryck ger ett mer hållbart samhälle. Förutom att utveckla och bygga miljömässigt hållbara och certifierade fastigheter där människor vill vistas, förbättrar det möjligheterna till grön finansiering. Det skapar förutsättningar för trivsammare områden och ökar dessutom våra chanser att nå våra klimatmål.

Social hållbarhet

Social hållbarhet är viktigt för Fastpartner och är avgörande sett ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Det handlar ytterst om människors lika värde, om allas välbefinnande,

rättigheter och behov. Därför bidrar Fastpartner till en god samhällsutveckling via ett flertal initiativ och genom att utveckla inkluderande och trygga stadsmiljöer kan vi vara en positiv kraft, framförallt i våra ytterstadsområden. Vi engagerar oss i föreningar för unga och samverkar med kommuner och övriga intressenter och arbetar kontinuerligt med att utveckla och stötta medarbetare, hyresgäster och andra intressenter som kommer i kontakt med Fastpartner. Se sidan 24.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar om att bidra till en hållbar ekonomisk tillväxt genom att samtidigt värna

”

Möjligheten att mäta verksamhetens klimatavtryck är en viktig del i Fastpartners framtida värdeskapande.

ekologisk och social tillväxt. Fastpartner arbetar för en ekonomisk hållbarhet genom ambitionen att bedriva ett ansvarsfullt företagande i alla delar av verksamheten.

Agenda 2030

Agenda 2030 hjälper oss att bidra till omställningen mot ett hållbart samhälle.

Med stöd av de globala målen har vi kartlagt Fastpartners verksamhet för att urskilja inom vilka områden som vi har bäst förutsättningar att göra en positiv skillnad. Därefter har vi identifierat tio delmål som är prioriterade i hållbarhetsarbetet. Genom att arbeta aktivt med dessa mål och fortsätta integrera fler hållbarhetsmål i verksamheten, vill vi kontinuerligt förbättra vår möjlighet att verka för en hållbar utveckling.

Hållbarhet och styrning

Hos Fastpartner ses hållbarhet inte som en isolerad verksamhet utan våra hållbarhetsmål är integrerade i övriga mål för verksamheten. För att systematiskt stärka och utveckla hållbarhetsarbetet har vi stöd av interna policybeslut och ramverk, certifieringarnas riktlinjer och nationella regelverk. Vi arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål som vägledning och verkar för FN:s Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och korruption. Hållbarhetsarbetet beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering och vår hållbarhetsredovisning har upprättats i enlighet med GRI (Global Reporting Initiative Standards).

Hilton 2



Fastpartner stödjer FN:s Global Compact

Förutom att följa lagstiftningen har vi åtagit oss att efterleva och främja internationella konventioner och normer om skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetsrätt, miljöhänsyn och antikorruption. Fastpartner deltar sedan 2019 i det svenska nationella nätverket Global Compact Network Sweden som bildades i april 2018.



3:5 | Förebygg och behandla drogmissbruk

Tillsammans med viktiga samhällsaktörer som kommunerna, polisen och SL arbetar Fastpartner med att förebygga och stävja drogförsäljning i och kring våra fastigheter. Denna täta samverkan betyder mycket för att säkerställa trygga boendemiljöer i utsatta områden.



7:2 | Öka andelen förnybar energi i världen

Fastigheternas el köps till 100 procent från förnybara källor. Fastpartner strävar även efter att minska klimatavtrycket genom att installera solceller och värmepumpslösningar, som till exempel geoenergi och luftvärmepumpar. Med sjunkande priser och ökad effektivitet kommer implementeringen av lösningar för egenproducerad energi växa i omfattning och därmed bidra till ett allt mer cirkulärt energisystem.



8:5 | Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla

Inför lönerrevisionen kartlägger Fastpartner årligen bolagets löner för att säkerställa lika lön för lika arbete. Individuell lönesättning tillämpas och alla anställda erbjuds kollektivavtal från dag ett. Fastpartners lönesättning grundas i årliga lönesamtal där en konstruktiv dialog förs med medarbetarna för att inspirera och möjliggöra utveckling. Vid nyanställning sätts lönen efter den kravprofil som tagits fram för rollen.



8:6 | Främja ungas anställning, praktik och utbildning

Fastpartner har ett långsiktigt samarbete med Fryshuset, som vi stöttar för att unga ska få en mer framträdande plats i samhället. Vi erbjuder även varje år ett antal ungdomar sommarjobb och praktikplatser i syfte att hjälpa dem ut i arbetslivet.



10:2 | Främja social, ekonomisk och politisk inkludering

Fastpartner försöker på olika sätt bidra till ett öppet samhälle där alla människor ska vara inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet. Ett exempel är våra projekt och samarbeten för att skapa en meningsfull tillvaro för unga. Vi verkar också för utvecklingen av inkluderande stadsmiljöer som ger förutsättningar för social samvaro och nya arbetstillfällen, bland annat i ytterstadsområdena vilka ofta åsidosätts.



10:3 | Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering

Hos Fastpartner ska ingen diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, funktionsvariation, ålder, kön, sexuell läggning eller könsöverskridande identitet eller uttryck. En jämlik arbetsplats är grunden för en inkluderande organisation där medarbetarna känner stolthet och gemenskap. Fastpartner undersöker inställningen till dessa parametrar i medarbetarundersökningen samt i den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet. I arbetsmiljöhandboken finns rutiner och åtgärdsprogram som ska användas vid misstanke om kränkningar av olika slag.



11:6 | Minska städernas miljöpåverkan

Fastigheter står för en stor del av de utsläpp som bidrar till klimatförändringar. Vi erbjuder våra hyresgäster gröna hyresavtal och miljöcertifierade byggnader som en del i vår strävan att minska verksamheternas klimatpåverkan. Genom dessa verktyg läggs en solid grund för vidare klimatarbete hos såväl Fastpartner som hyresgästerna.



12:5 | Minska mängden avfall markant

Fastpartner strävar till en effektiv material- och resurshantering. Det innebär bland annat att minska mängden insatsmaterial, återbruk samt effektiva transporter vid projekt och förvaltning. Återvinning av material är en viktig del samt även att mäta avfall och återvinning, följa upp och naturligtvis minska avfallsmängden. Allt detta i samförstånd med våra hyresgäster.



13.1 | Stärk anpassningsförmågan till klimatförändringar och motståndskraften mot klimatrelaterade katastrofer

Genom klimatriskanalyser, klimatdeklarationer, resurs- och energieffektivisering lägger vi grunden för att motarbeta negativ klimatpåverkan på lång och kort sikt. Vi ska utveckla våra fastigheter så att de är klimatsäkra mot klimatförändringar, till exempel översvämningsrisker.



16:5 | Bekämpa korruption och mutor

Fastpartner följer FN:s Global Compact's riktlinjer och har nolltolerans mot korruption och mutor. Våra anställda utbildas inom området och vi ställer motsvarande krav på våra leverantörer.



Ett långsiktigt ansvar

Hållbarhet handlar till stor del om ett kontinuerligt arbete och om att ta ansvar. Med Fastpartners långsiktighet är affärsetik och transparens självklara kärnvärden.

● Fastpartner bildades 1987 och har varit börsnoterade sedan 1994 och har en solid balansräkning.

Ansvarsfulla affärer

Vi arbetar långsiktigt med vårt fastighetsbestånd och agerar etiskt och ansvarsfullt i våra affärsrelationer. Det är grundläggande för starka relationer med våra intressenter och att vi kan agera framgångsrikt på marknaden.

Vi ser förtroende som något värdefullt i alla våra affärer och det ska aldrig råda något tvivel om Fastpartners moraliska kompass. Vår målsättning är att bedriva en öppen och transparent verksamhet, vilket gynnar såväl aktieägare som leverantörer, medarbetare och andra som har kontakt med oss. Förutom att det ger en ekonomisk effektivitet borgar det för att vi kan fortsätta leva upp till våra högt ställda mål inom miljö- och säkerhetsarbetet.

Solida samarbeten

Fastpartners service ska vara personlig och förtroendeingivande. Vi ska alltid möta våra affärskontakter med respekt. Med den ambitionen kan vi agera som en trygg partner för våra hyresgäster och erbjuda dem lämpliga lösningar både i expansionsfaser och i lågkonjunktur. I vår hållbarhetspolicy och interna uppförandekod finns beskrivet hur vi ska bete oss mot våra hyresgäster och andra intressenter. Våra värderingar finns tydligt beskrivna även i vår externa uppförandekod mot leverantörer. Därmed kan vi inskräpa vikten av att våra samarbetspartners åtar sig att upprätthålla öppna och ärliga affärsprocesser.

Nolltolerans mot korruption och mutor

På Fastpartner ska alla medarbetare agera ansvarsfullt och etiskt i sina affärsrelationer. Under 2023 har inget fall av korruption konstaterats vilket också ligger i linje med vår förväntan. Oetiska beteenden inom bolaget påverkar verksamheten negativt, vilket är anledningen till att vi har en nolltolerans mot alla former av korruption och mutor. Vårt tydliga mål hänger ihop med att korruptionsfall riskerar att försämra det ekonomiska resultatet för våra aktieägare. Konsekvensen skulle också bli att vi inte längre kan leva upp till våra höga krav inom miljö- och arbetsmiljö.

För att bibehålla vår vaksamhet kring etiska och moraliska frågor har vi återkommande diskussioner i ämnet, något vi anser är betydelsefullt för att upprätthålla sunda värderingar inom bolaget. Till stöd för vårt arbete har vi riktlinjer som redogör för hur vi på bästa sätt kan agera ansvarsfullt i våra affärskontakter, till exempel genom att konkurrensutsätta anbud, alltid låta minst två personer attestera fakturor och ställa krav på våra leverantörer.

Vi ser också regelbundet över och uppdaterar såväl den interna uppförandekoden som vår uppförandekod för leverantörer. Ledningen tillsammans med övriga anställda säkerställer att båda dessa efterlevs.

Genom att arbeta ansvarsfullt i våra affärsrelationer kan vi undgå negativ påverkan visavi ekonomi, säkerhet och miljö. Betydande risker finns kopplade till våra inköpsprocesser och inom försäljning. Vi arbetar därför kontinuerligt för att

”
I vår hållbarhetspolicy och interna uppförandekod finns beskrivet hur vi ska bete oss mot våra hyresgäster och andra intressenter.

vara på tå och proaktivt motverka tveksamma genvägar, bland annat genom att se över rutiner för entreprenad- och konsultarbeten och arrangera utbildningar i ansvarsfullt agerande. På så sätt kan vi maximera den ömsidiga affärsnyttan.

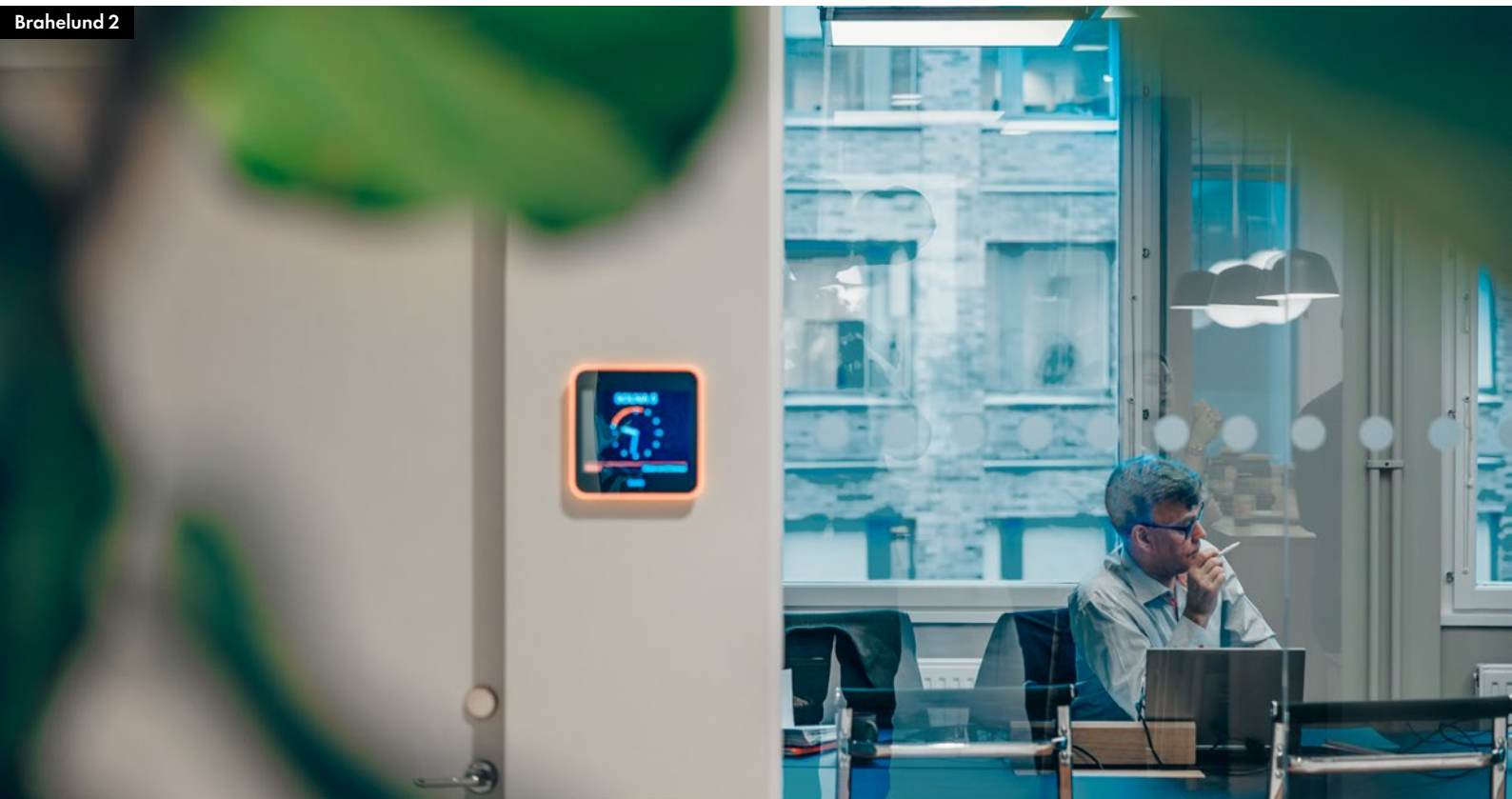
I ett börsnoterat fastighetsbolag ingår arbetet med att motverka korruption i de fortlöpande arbetsuppgifterna, till exempel vid lokaluthyrning, förvärv och försäljning av fastigheter där alla betalningsströmmar ska ha sin förankring i skrivna avtal. Noggranna kreditupplysningar och övriga upplysningar inhämtas i samband med att nya hyresgäster tecknar avtal samt kontinuerligt under avtalsperioden. Befintliga hyresgäster med betalningssvårigheter utreds gällande framtida affärsupplägg, kreditvärdighet och eventuella stödåtgärder från oss.

Fastpartner äger fastigheter i ytterstadsområden som Rinkeby och Tensta. Här arbetar vi tillsammans med polis, kommuner, föreningar och berörda butiksinnehavare för att få drogfria centrum. Det är ett viktigt led i att motarbeta kriminalitet och korruption, inte minst eftersom droghandel ofta är en del i ett större sammanhang. Den öppna narkotikahandeln på gator och torg är samhällets ansvar, men som fastighetsägare är det något som vi försöker bidra till att lösa på längre sikt.

Krav på leverantörer

Alla Fastpartners leverantörer ska följa bolagets uppförandekod för leverantörer. Det gäller samtliga Fastpartners leverantörer och deras underleverantörer. Uppfö-

Brahelund 2



randekoden är indelad i samma fyra områden som FN:s Global Compact och innefattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Leverantörer ska tillämpa försiktighetsprincipen. Fastpartner genomför riskanalyser av alla leverantörer och kan enligt uppförandekoden utföra uppföljning och kontroll hos sina leverantörer. Syftet är att identifiera leverantörer med hög risk för avvikelser mot uppförandekoden och att vid behov implementera åtgärder. Hittills har inga högriskleverantörer identifierats. Detta beror troligen på att bolaget har ett nära och väl utvecklat samarbete med sina leverantörer och att Fastpartner nästan alltid använder lokala svenska leverantörer med ett väl utvecklat hållbarhetsarbete. Under de kommande åren kommer den systematiska riskanalysen av leverantörer fortsätta att utvecklas.

Hållbarhet är alltid ett bedömningskriterium som viktas in i utvärderingen vid valet av nya

O

Under 2023 har inget fall av korruption konstaterats vilket också ligger i linje med vår förväntan.

leverantörer. Vid större inköp och upphandlingar har Fastpartner ambitionen att granska leverantörer och entreprenörer enligt koncerngemensamma krav. Beroende på hur leverantören klassificeras utifrån ett riskperspektiv så sker granskningen på olika sätt, exempelvis genom revisioner, besiktningar, enkäter och platsbesök.

Som en del i att effektivisera leverantörskedjan och ställa tydliga krav tecknar Fastpartner ramavtal med leverantörer. I samtliga upphandlingar behöver leverantören även intyga att de har ett systematiskt arbete kring hållbarhet och arbetsmiljöledning. Om en leverantör bryter mot uppförandekoden eller hållbarhets- och arbetsmiljökraven, kan avtalet sägas upp.

Fastpartner har inte möjlighet att rapportera kvantitativa data för antalet leverantörsgranskningar med specifika hållbarhetskriterier utan rapporterar endast kvalitativt för arbetet med att påverka leverantörernas hållbarhetsarbete.

Visselblåsarfunktion

Fastpartner har en funktion för visseblåsning både internt och externt som gör det möjligt att anmäla misstankar om avvikelser mot policyer, korruption eller andra brott. Medarbetare och externa parter kan använda sig av tjänsten via mejl eller anonymt via brev.

Funktionen hanteras internt och externt vid behov. Inga anmälningar har inkommit via visseblåsartjänsten under 2023.

Gällande möjligheten för intressenter att vända sig till Fastpartner för att identifiera och åtgärda negativ påverkan finns en funktion för felanmälan på företagets webbplats och Fastpartner tar emot klagomål där eller i direktkontakt via mejl eller telefon. Medarbetare kan lämna klagomål vid möten, till arbetsmiljöombud eller i medarbetarundersökningen.

Brahelund 2



Social hållbarhet hos Fastpartner

Social hållbarhet är den tredje dimensionen inom hållbar utveckling vid sidan av miljömässig och ekonomisk hållbarhet. För Fastpartner handlar social hållbarhet om en hållbar utveckling av samhället i stort, om goda arbetsförhållande för våra medarbetare och kunder samt om affärsnytta, tillgång till kapital och om framtidssäkring.

”
Tack vare
Lovely Days
har jag fått
möjlighet
att prova på
helt nya sa-
ker och det
har funnits
något vettigt
att hitta på
under loven.

Vasse, 18 år

Fryshuset

Sedan 2007 har vi ett partnerskap med Fryshuset vilket ger unga möjlighet till en meningsfull fritid via projektet Lovely Days, en väg att hitta sitt sammanhang och sin passion. Fastpartners bidrag till projektet möjliggör att de kan hålla öppet för ungdomar från 10 år och uppåt under alla skollov, till och med på julafton. Här blir ungdomarna bekräftade, sedda och lyssnade på. Ett viktigt alternativ till destruktiva val, kriminalitet och dåliga förebilder. Fastpartners stöd till Fryshuset i allmänhet och Lovely Days i synnerhet är väldigt viktigt, både på kort och lång sikt, och ett stöd som ger resultat. Under 2023 uppnådde lovverksamheten 1 898 unika besökare.

Sommarjobb och praktik

Att skapa jobb för ungdomar, som därmed får arbetslivserfarenhet, är en nyckel till god utveckling. Därför deltar vi regelbundet i utvalda bransch- och utbildningsmässor. Syftet är att nå ut till potentiella medarbetare, att väcka intresse och få möjlighet att presentera hur vi arbetar med att skapa värde. Vi uppmuntrar alla som arbetar på Fastpartner att ta plats i det offentliga rummet, vi är aktiva i sociala medier och exponerar gärna vår företagsresa samt kommunicerar med intressenter. Vi samarbetar med ungdomsorganisationer som bedriver utbildningsinsatser och

vi välkomnar praktikanter i den mån det är möjligt. År 2023 tog vi emot 5 (4) praktikanter.

Varje sommar rekryterar Fastpartner sommarjobbare lokalt på de orter där vi är verksamma.

Studiebesök

Under året tog vi även emot ett studiebesök, en grupp med 20 ungdomar från Fryshusets projekt ”Min Karriär”. Projektet genomförs i samarbete med Studieförbundet Vuxenskolan i Stockholm och har som syfte att unga i Järva ska få lättare att hitta sin väg in på arbetsmarknaden, få ökad kunskap om, och insyn i, möjliga karriärvägar och yrken som de inte naturligt har tillgång till via sina egna nätverk. Vi besökte två av våra fastigheter i Solna, och flera medarbetare så som drifttekniker, förvaltare och HR, presenterade sig och sina roller på bolaget. Vi visade runt och berättade lite om hur en arbetsdag kan se ut inom fastighetsbranschen.

BID-förening i Märsta

I Märsta medverkar Fastpartner i en BID-förening för att öka tryggheten i och kring Märsta Centrum.

Våra hyresgäster

En viktig byggsten i Fastpartners sociala hållbarhetsarbete är att bidra till trygga lokalsamhällen och att främja en positiv social utveckling. Därför är vi delaktiga i det lokala ofta småskaliga företagandet på de orter där vi är verksamma. Cirka hälften av våra 2 000 hyresgäster är små- eller medelstora bolag och vi vill ge dem goda förutsättningar att bedriva sina verksamheter

kundnära och behovsanpassat. Därför erbjuder vi lokaler som gör det möjligt att utvecklas och växa i. Det är företagen som kan bidra till att skapa livaktiga stadsmiljöer och skapa nya arbetstillfällen. De spelar också en viktig roll för att områden utanför citykärnorna ska bli mer attraktiva, vilket i sin tur skapar trygghet och leder till mer mångfald och integration. Det är viktigt för Fastpartner att kontinuerligt förbättra våra möjligheter att bidra till framstegen och det är en fråga som hanteras inom förvaltningen med stöd från Hållbarhets- och projektchef och HR-chef.

Våra områden och samhällscentrum

I de områden vi verkar samarbetar vi kring inkluderande event så som gratis simskola och vinteraktiviteter för barn. Vi stöttar Tensta Konsthall årligen med bidrag.

Andra organisationer

Utöver ovanstående stöttar vi ett antal beundransvärda organisationer, se Övrigt i nedan tabell och läs mer om dessa på nästa sida.

Bidrag till organisationer 2023

Fryshuset 1 500 000 kr
Övrigt 493 900 kr

Sommarjobbare

2021 38 st (48%)¹⁾
2022 31 st (37%)¹⁾
2023 20 st (24%)¹⁾

¹⁾ Procent av ordinarie personalstyrka



IK Uppsala. Deras verksamhet Tjejibollen där alla pengar går oavkortat till deras arbete med att öka antalet tjejer med utländsk bakgrund som spelar fotboll genom riktade insatser i Uppsalas resurssvaga bostadsområden.

Skånela IF. Tillsammans med Skånela anordnas bland annat Handbollens dag och vi stödjer deras projekt Redlocker med gratis mensskydd i sporthallarna i Märsta.

Sigtuna Basketklubb. Ett allmänt sponsoravtal med skylt och loggor för Märsta Centrum.

Rosersbergs Arlanda IBK. Ett allmänt sponsoravtal med skylt och loggor för Märsta Centrum.

Fastpartner stöttar även:

- Aktiv Skola
- Nativandrar
- Säkra varje unge
- Halmstads Bordtennisklubb
- Riksförbundet mot ett narkotikafritt samhälle
- Hässelby Samba fotboll



Utöver vårt långa samarbete med Fryshuset stödjer vi ett flertal andra organisationer



Ett bättre Gävle

Fastpartner är officiell partner till "Ett bättre Gävle" som drivs av Gefle IF fotboll. Fastpartner har en plats i styrgruppen samt deltar i i Nattfotboll, Sommercamp, Blåljusmatchen, Gåfotboll, mentorsprogram, klappakuten med mera som "Ett Bättre Gävle" anordnar.



Sollentuna FKs Stödfond

Alla pengar går oavkortat till de barn i föreningen vars familjer inte själva har ekonomisk möjlighet att betala kostnaderna som är förknippade med att spela fotboll. Under år 2023 fick drygt 20 spelare tack vare fondens medel möjlighet att fortsätta med sitt fritidsintresse.

Arbetsmiljö och balans

Vårt fokus på arbetsmiljö är en viktig och naturlig del av vår dagliga verksamhet. Fastpartner är proaktiva inom arbetsmiljöområdet och ambitionen är att alltid ligga i framkant.

● Medarbetarnas hälsa, utveckling och arbetsglädje är grundläggande för Fastpartners attraktionskraft. Vi erbjuder en bra arbetsmiljö med ett flertal aktiviteter som i stora drag illustreras i vårt arbetsmiljöhjul. Det är aktiviteter som främjar fysisk och psykisk hälsa, balans i livet samt den egna utvecklingen. Det handlar om allt från hälsoundersökningar och motionsaktiviteter till APT-möten, förtroendearbets- tid och utvecklingssamtal. Vi vill

1. Undersöker vår arbetsmiljö
 2. Riskbedömer resultatet av undersökningen
 3. Åtgärdar det som framkommit i riskbedömningen
 4. Kontrollerar och följer upp resultatet av åtgärderna
- Genom det löpande arbetsmiljöarbetet kan vi snabbt fånga upp och åtgärda eventuella tillbud. Start och mål för det systematiska arbetet är ledningens årliga kontroll och uppföljning. Processen beskrivs närmare



skapa förutsättningar för långsiktigt hållbara medarbetare. Det ska vara enkelt att hitta en bra balans mellan arbete och fritid samt finnas tid för återhämtning, vilket i sin tur möjliggör goda insatser på arbetsplatsen.

Arbetsmiljöarbetet sker löpande

Det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM), som omfattar samtliga anställda, sker löpande och genom en strukturerad process enligt svensk arbetsmiljölagstiftning. Arbetet knyts samman av Fastpartners arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy. Processen kan kortfattat beskrivas genom att vi:

i Fastpartners arbetsmiljöhandbok där utförliga policyer, rutiner och riktlinjer finns. En arbetsmiljögrupp med arbetsmiljöombud och representanter från företagsledningen leder och utvecklar arbetet där bolagets HR är sammankallande. Bolagets ledning, medarbetare och företrädare för personalen deltar aktivt i arbetsmiljöarbetet avseende fysisk, social och psykosocial arbetsmiljö. Lokala arbetsmiljöfrågor fångas upp vid de arbetsplatsträffar som genomförs på våra kontor fyra gånger om året.

Arbetsmiljöpolicyen är en del av arbetsmiljöhandboken vilken granskas

årligen och uppdateras vid behov för att sedan godkännas av ledningen. Vi kan sammanfatta arbetsmiljöpolicyen med följande:

”Vi ska verka för en sund arbetsplats där alla trivs och inga skador uppkommer. Vi har en nollvision för alla typer av skador”.

Fastpartner följer aktivt upp ohälsotal och olycksfall. Under 2023 rapporterades två stycken olyckor varav en cykelolycka och en halkolycka i en trappa. Fastpartner utför löpande riskanalyser och skyddsron- der för att förebygga tillbud.

Skyddsron- derna genomförs i våra kontorslokaler, i fordon och i fastig- heternas allmänna utrymmen. Vi är måna om att chefer, HR och arbets- miljöombud ska vara tillgängliga för att bidra till tryggheten. Fastpartner har även en visselblåsarfunktion som gör det möjligt att anonymt rapportera eventuella tillbud och andra oegentligheter. Under året har nya chefer och skyddsombud vidareutbildat sig inom frågor som rör arbetsmiljön. Samtliga medar- betare är utbildade sedan tidigare för att säkerställa att rätt kompetens finns inom bolaget. Drifttekniker går arbetsmiljöutbildningar vilka är anpassade för specifika arbetsupp- gifter som kan var riskfyllda.

”
Vi ska verka
för en sund
arbetsplats
där alla
trivs och
inga skador
uppkommer.
Vi har en
nollvision för
alla typer av
skador.

Sjukfrånvaro

	2023	2022	2021
Total sjukfrånvaro, %	1,67	1,53	2,61
Varav korttidssjukfrånvaro, %	1,46	1,53	1,62
Varav långtidssjukfrånvaro, %	0,20	0	0,99
Varav sjukfrånvaro, kvinnor, %	0,52	0,37	0,46
Varav sjukfrånvaro, män, %	1,15	1,16	2,15

Engagerade medarbetare nyckeln till framgång

Det är våra engagerade medarbetare som är nyckeln till Fastpartners framgång. Vi skapar värden både för oss själva och för våra hyresgäster genom att erbjuda både erfarenhet och nytänkande. Enkelt, engagerat och nära är våra ledord och det är så vi vill vara och uppfattas. Det är vår förhoppning att tiden som anställd hos Fastpartner ska upplevas som den bästa under ett helt arbetsliv.

Arbetsgivarlöfte

Fastpartner sätter människan i centrum och värdesätter en trygg och stimulerande arbetsmiljö. Våra arbetsplatser genomsyras av en entreprenöriell anda där egna initiativ och engagemang värdesätts. Vi arbetar målstyrt och bejakar ny teknik och lärande vilket i sin tur främjar den personliga utvecklingen.

Förvaltning

Fastpartner bedriver en hållbar förvaltning i framkant där "Finaste huset på gatan" och "Trevligare än hemma" är bärande budskap.

Service

Fastpartner erbjuder service på hög nivå med ledorden säkerhet, ny teknik och hållbarhet.

”

Vi arbetar löpande med vår värdegrund för att hålla den levande och aktuell.

Värdegrund

Vi arbetar löpande med vår värdegrund för att hålla den levande. Hösten 2023 gjordes en mindre uppdatering av våra värdeord efter ett antal workshops med alla medarbetare.

Uppfinnaren 1



Enkelt

Vi är raka och enkla i vår kontakt med hyresgäster och leverantörer. Vi vet vilket ansvar och vilka befogenheter vi har, det gör oss handlingskraftiga i mötet med andra. Stora beslut får ta tid, andra beslut kan fattas snabbt.

Engagerat

Vi är initiativrika och ansvarsfulla och strävar mot att överträffa förväntningarna. Fastpartner arbetar lösningsorienterat och affärsmässigt. Vi visar respekt och omtanke mot varandra, våra hyresgäster och vår omvärld.

Nära

Vi är tillgängliga och lyhörda. Vi värnar om våra relationer till våra hyresgäster, medarbetare och leverantörer. Vi visar glädje och återkopplar skyndsamt.

Arbetet med värdegrunden

En god företagskultur är grundläggande för att företaget ska utvecklas och det finns en tydlig koppling mellan tillit, hög produktivitet och engagemang. Vi arbetar löpande med vår värdegrund för att den ska vara levande och sann.

Fastpartner ska både attrahera nya kompetenta medarbetare och samtidigt behålla sina talanger. Vi har ett öppet företagsklimat med kompetenta och entusiastiska ledare. Här råder frihet under ansvar och vi arbetar tillsammans mot tydliga mål. Fastpartners kompetenta medarbetare är bolagets viktigaste resurs och deras välbefinnande är ett av våra mest prioriterade fokusområden. Vi vill erbjuda en trygg och attraktiv arbetsplats med målsättning att ständigt förbättra våra möjligheter att attrahera och behålla talanger.

Styrning och uppföljning

Det är ledningsgruppen som hanterar personalfrågorna där styrelsen har det yttersta ansvaret och då även efterlevnad av fastställda riktlinjer och policies liksom att utveckla dessa. I andra hand ligger ansvaret hos VD. Fastpartners HR-chef ingår i ledningsgruppen och säkerställer att personalfrågorna finns på agendan. Personalarbetet följer en årscykel och samverkar med arbetsmiljöarbetet.

Mångfald och likabehandling

Fastpartners värdeskapande bygger på en hållbar utveckling. Våra medarbetare utbildas, informeras och uppmuntras kontinuerligt till engagemang inom hållbarhet. Vårt arbetsklimat kännetecknas av respekt, förståelse och kunskap om andra människor och kulturer. Vi utgår från allas lika värde och rättvisa förhållanden mellan individer och grupper. Alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter.

Fastpartner stöttar förnyelse och mångfald i verksamheten och vill med respekt för individen bidra som bolag och arbetsgivare. Ett spektra av perspektiv skapar mervärde och dynamik inom organisationen, vilket har blivit än mer tydligt under de senaste årens



Det är glädjande att Fastpartner uppmärksammas som ett Karriärföretag 2023. Vi försöker självklart vara en attraktiv arbetsgivare. Vi uppmuntrar medarbetare till att vidareutbilda sig inom sitt arbetsområde och vi internrekryterar gärna. Ett bra exempel är att i princip samtliga bolagets förvaltnings- och affärsområdeschefer är internrekryterade.

expansion. Det leder till ett ständigt inflöde av nya infallsvinklar och idéer som tillsammans med gedigen erfarenhet är en stor tillgång för Fastpartner.

Högt rankad arbetsplats

Fastpartners arbete med hur vi uppfattas som arbetsgivare är långsiktigt och riktar sig både till nuvarande och framtida medarbetare. Därför arbetar vi aktivt med att identifiera och förstå de drivkrafter som finns hos vår målgrupp. Det är viktigt att vi har förmågan att förstå vilka kompetenser som är väsentliga för att Fastpartner ska nå sina långsiktiga mål.

Sedan 2012 har vi växt och blivit betydligt fler medarbetare både inom förvaltning och administration. Under 2023 genomfördes en omorganisation i bolaget (läs mer på

sidan 31) och Region 1 och Region 2 flyttade till gemensamma lokaler i Solna. På så vis blir vi mer effektiva. I slutet av 2023 hade Fastpartner 82 (84) medarbetare.

Fastpartner utsågs till ett Karriärföretag 2023 med motiveringen: "Fastpartner är en trygg arbetsgivare som drivs av en engagerad ledning. De har goda värderingar och tydliga gemensamma mål. Vi ser att Fastpartner värnar om sina medarbetare genom att erbjuda trygghet och möjlighet till utveckling. Det är en stor organisation och karriärmöjligheterna är många. Hos Fastpartner finns det många spännande val vilket garanterar en attraktiv karriär."



Medarbetarnas utveckling

Engagerade medarbetare med lust att lära och en vilja att ta sig an utmaningar är en framgångsfaktor. Det är viktigt att alla känner sig stolta över sitt arbete och upplever delaktighet i den starka helhet som utgör Fastpartner. Förutom kompetensutveckling och liknande förmåner är öppenhet och medbestämmande viktigt för en god sammanhållning.

Vi ser gärna att alla våra medarbetare vidareutbildar sig inom sina respektive yrkesområden. Under 2023 användes i snitt 6,3 utbildningstimmar per person. Det är organisationens behov som är styrande för hur vi planerar våra utbildningar. De identifieras via utvecklingssamtal och genom en nära dialog mellan medarbetarna och deras chefer. Vi ser gärna att alla våra medarbetare är drivande i frågor som rör kompetensutveckling och målet är minst åtta timmars utbildning per år inom sitt yrkesområde. 2023 erbjöd vi alla medarbetare att gå utbildningen Hantera hot & våld i arbetet.

För att bidra till en fortsatt arbetsglädje ska alla erbjudas möjlighet att utvecklas inom företaget. Vårt mål är att det genomförs årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare och det är HR-avdelningen som ska säkerställa detta. Under samtalen, som hjälper oss att förbättra organisationen, får medarbetarna möjlighet att utvärdera det gångna året samt sätta mål för framtiden. Sju av åtta affärsområdes- och förvaltningschefer är internrekryterade och under 2023 vidareutvecklade vi två medarbetare till att ta sig an chefsroller hos oss.

En givande utvecklingsväg är Fastpartners kontorshotellskoncept Fastoffice (läs mer på sidan 44) som är en attraktiv inkörsport för unga talanger och nya medarbetare som vill utvecklas inom bolaget. En väg kan vara att börja som praktikant på Fastoffice och därefter bli erbjuden sommarjobb för att så småningom avancera till junior förvaltare. En av flera karriärvägar inom företaget som med tiden kan leda till ännu större utmaningar och utökade ansvarsområden.

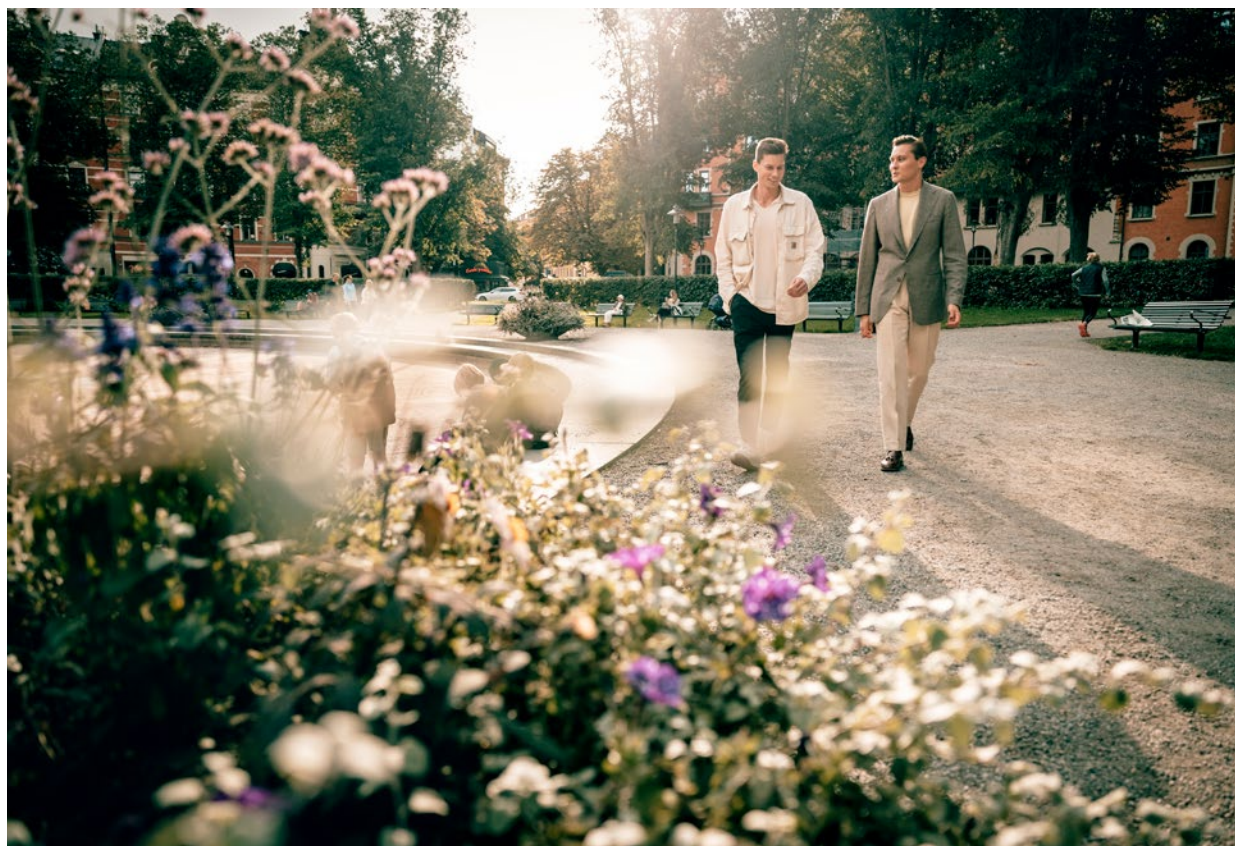
En flora av förmåner

Fastpartner har ett generöst förmånspaket som erbjuder privat sjukvårdsförsäkring, extra ledighet utöver kollektivavtalet, tjänstebil för majoriteten av tjänstemännen samt skattemässigt maximalt friskvårdsbidrag. Vi uppmuntrar till motion och rörelse samt erbjuder en omfattande förebyggande hälsovård. Medarbetarna har tillgång till tider för padelträning och för träning på gym. I varje kontorslokal finns omklädningsrum med dusch. Lokalerna är trivsamma med möjlighet till vila och återhämtning. Vår medarbetarundersökning visar att våra medarbetare trivs på jobbet, känner arbetsglädje och kan vara sig själva på arbetsplatsen. Enligt undersökningar upplever de dessutom att det är enkelt att få ledigt enligt önskemål. Vi tillämpar förtroendearbetstid och distansarbete vilket innebär en flexibilitet i arbetssättet och en hög autonomi.

Likabehandling en självklarhet

Fastpartner arbetar för likabehandling. Ingen medarbetare, arbets-

En flora av förmåner.



sökande, hyresgäst eller kund ska utsättas för kränkande särbehandling. Vi ska erbjuda våra medarbetare en inkluderande arbetsplats där vi möter varandra med respekt. Därigenom kan vi främja hälsa, arbetsglädje och utveckling. Fastpartner har nolltolerans för all form av kränkande behandling. Detta gäller för Fastpartners arbetsplatser, men också i möten med hyresgäster, arbets- eller utbildningssökande eller annan tredje part.

Fastpartners arbete med mångfald och jämställdhet syftar till en ökad dynamik internt. Alla medarbetare ska ha goda villkor och vi arbetar tillsammans med jämställdhetsfrågorna. Lika tillämpning gäller för löner och övriga anställningsvillkor. Fastpartner genomför lönerrevision och lönekartläggning, ett arbete som har stöd i vår lönepolicy. Alla anställda omfattas av kollektivavtal. Vi har normer gällande skydd av mänskliga rättigheter,

arbetsmiljö och arbetsrätt, miljöhänsyn, försiktighetsprincipen och antikorrupktion.

Vi arbetar aktivt med åtgärder för att förebygga diskriminering i arbetslivet och att säkerställa en god arbetsmiljö. Vår policy mot kränkande särbehandling och arbete för likabehandling inom bolaget är beskriven i vår arbetsmiljöbok liksom våra rutiner för att hantera situationer med hot eller våld inom organisationen.

För att främja trygga arbetsförhållanden har vi en lönepolicy och en intern uppförandekod. Arbetsmiljöarbetet är omfattande, det sammanställs årligen och följs regelbundet upp av arbetsmiljögruppen där arbetsmiljöombud och företagsrepresentanter samverkar. Arbetat stöts av en visselblåsarfunktion. Läs mer om social hållbarhet på sidan 24.

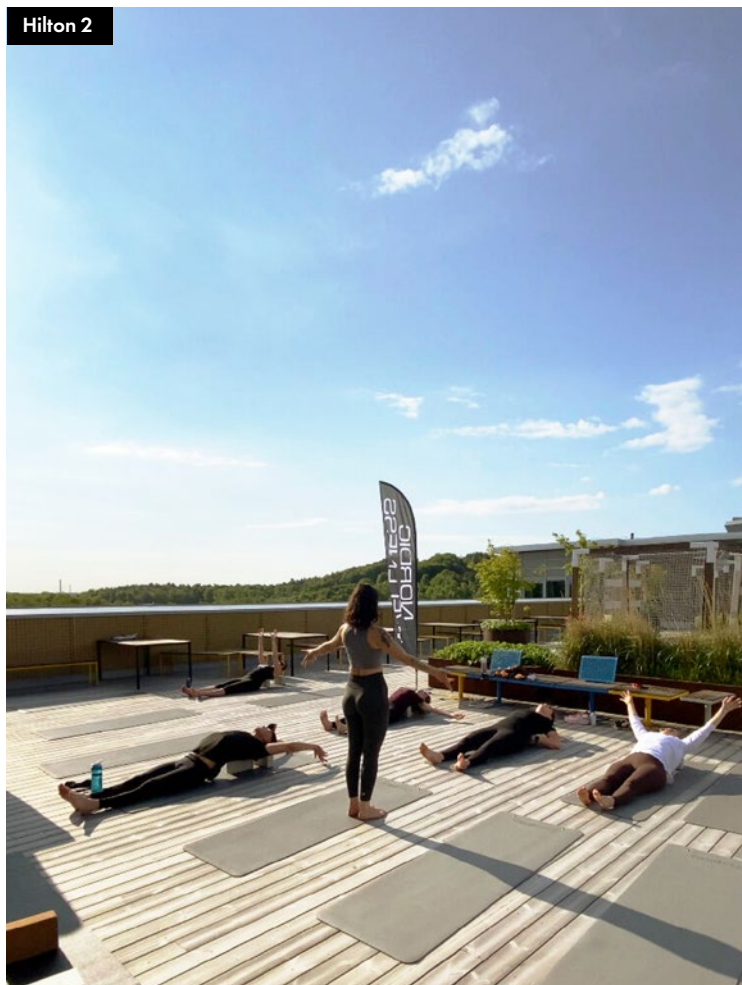
Mångfald inom styrelsen

Styrelsen har antagit en mångfaldspolicy, ett styrdokument för valberedning och bolagsstämma, som alltid ska tillämpas vid tillsättning av styrelseledamöter. Detta gäller oavsett om nomineringen sker genom omval eller nyval. I mångfaldspolicyn framgår att när styrelseledamöter tillsätts så ska en bred uppsättning egenskaper och kunskaper beaktas för att mångfalden i styrelsen i sin helhet ska främjas.

Följande aspekter ska vägas in för att uppnå en tillräcklig mångfald i styrelsen:

- En god bredd avseende ålder
- En jämn könsfördelning
- En diversifierad bakgrund som exempelvis utbildnings- och yrkesbakgrund samt geografiskt ursprung

Hilton 2



Vi samlar hela bolaget vid sommar och jul.



Ny förvaltningsorganisation samlas i nytt kontor

Fastpartners nya förvaltningsorganisation flyttar in i ett nytt gemensamt kontor där hållbarhet varit ledordet. Med den nya organisationen följer en tydligare indelning dels geografiskt men också utifrån fastighetssegment.

Under 2023 genomförde Fastpartner en omorganisation. Med den nya organisationen får vi dels en tydligare geografisk indelning, dels en struktur som bättre speglar våra olika fastighetssegment. Vår förvaltning drivs nu inom tre regioner i stället för som tidigare fyra. Region 1 förvaltar våra innerstadsfastigheter samt fastigheterna i västra och södra Stockholm. Våra fastigheter i norrort och i områdena längs E4:an till och med Uppsala samt i Mälardalen förvaltas av Region 2 och Region 3 ansvarar för förvaltningen i regionsstäderna Göteborg, Malmö, Norrköping och Gävle.

Förändringar i koncernledningen

Med den nya förvaltningsorganisationen följer också förändringar i koncernledningen som nu består av åtta personer; VD, vVD, CFO, HR, Hållbarhets- och Projektchef samt de tre Regioncheferna. I samband med förändringen har vi också flyttat till ett nytt gemensamt kontor i Solna där vi samlat all förvaltningspersonal i Stockholm. På så sätt kan vi förbättra den interna kommunikationen, främja samarbetet och öka effektiviteten i bolaget. Genom att finnas på en och samma plats skapas större möjligheter till kunskapsöverföring för att därigenom möta den komplexa förvaltning som följer i spåren av tuffare krav inom hållbarhetsområdet och en ökad digitalisering.

Nytt kontor med återbruk

Det nya förvaltningskontoret går i bränslen för utvecklingen av nya hållbara kontorslösningar där åter-

bruk kommer att vara ett bärande tema.

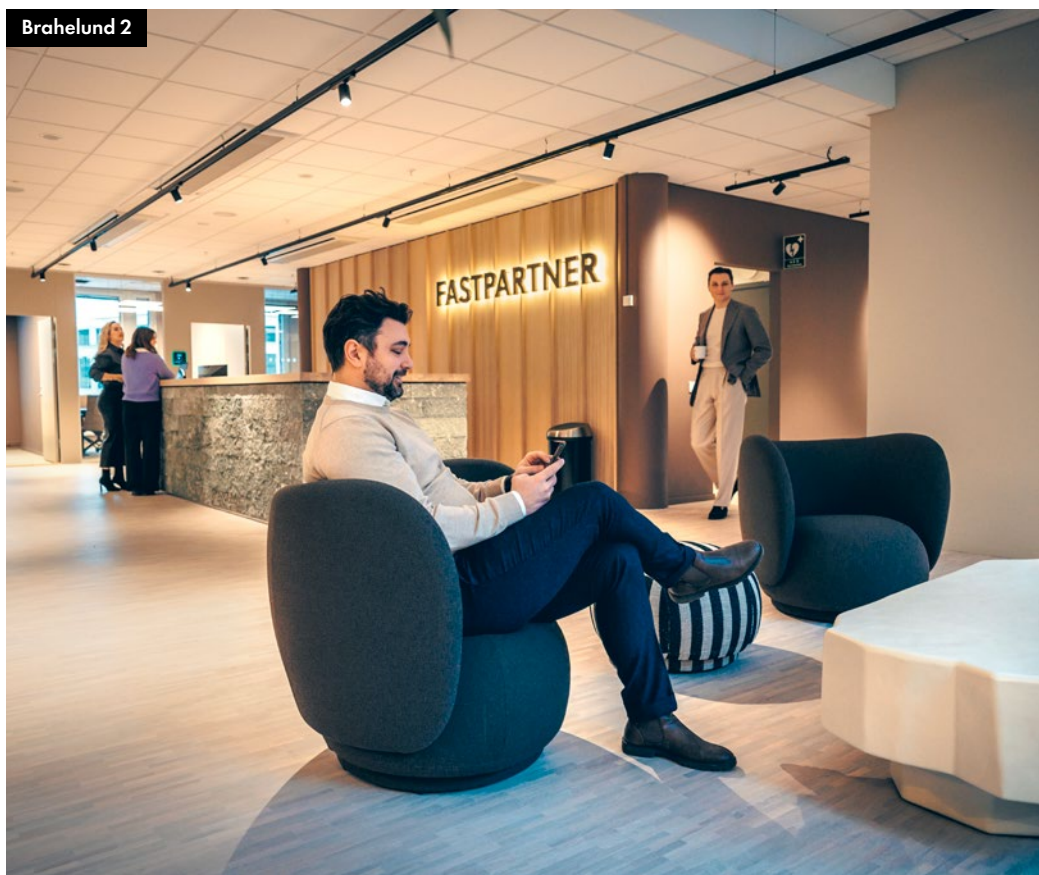
Hållbarhetstänket är genomgående, även vad gäller rumslösningar. Kontorslandskapen möbleras i allt större utsträckning så att de fortsätter att fungera även om verksamheten förändras. För att undvika onödiga rivningar och ombyggnationer väljs planlösningar med semi-öppna kontorslandskap där arbetsgrupper kan få sina egna hemvist för samarbete och

kunskapsöverföring. Ytorna designas också för ett sömlöst flöde mellan kontorsarbete och arbete på distans, till exempel genom ett flertal mindre utrymmen för digitala möten.

Planlösningen för Fastpartners nya förvaltningskontor har tagits fram i samarbete med Studio Stockholm. Kontoret är beläget i fastigheten Brahelund 2 där vi har skapat en välkomnande, trygg och harmonisk arbetsplats.

Hållbarhetstänket i kontoret är genomgående.

Brahelund 2



Brahelund 2



Vi samlar oss centralt i Frösunda.

“Vi har skapat en unik arbetsplats”

Hållbarhetsaspekten var mycket viktig när vi etablerade vårt nya gemensamma förvaltningskontor i Solna. Att sätta återbruk i centrum var viktigt från första början i planering och att vara resurseffektiv. Här ger förvaltarna Thomas Nilsson och James Thorén sin syn på att driva projektet.

Vad tycker ni har varit mest positivt med att låta återbruk vara vägledande för projektet?

– Förutom hållbarhetsaspekten har vi sparat mycket tid på att kunna utnyttja såväl befintliga resurser och material som en redan idealisk planlösning.

Vad är era tankar om det nya kontoret?

– Vi i regionerna är mycket glada över det nya kontoret och att vi nu får sitta tillsammans. Det kommer att skapa en större gemenskap och det blir enklare att samarbeta. Sammanslagningen underlättar kunskapsöverföringen, vi kan enklare ta del av varandras perspektiv, kom-

petenser, kunskap och idéer, vilket skapar dynamik. Genom att dra nytta av varandras erfarenhet och expertis öppnar vi upp för en mångsidig och berikande arbetsmiljö. Dessutom finns en rent geografisk fördel med det nya kontoret som är placerat centralt i Frösunda.

Vad var projektets syfte och mål? Hur har det utvecklats och genomförts?

– Tack vare ett nära samarbete med både arkitekter och byggare har vi lyckats väl med återbrukstanken genom projektets alla skeden. Vårt huvudsyfte var att maximera användandet av befintliga resurser och sträva efter att minimera behovet av nyproduktion. Cirka 90 procent av möblemanget kommer från de fyra regionkontor som vi lämnade. Genom att återanvända möbler och inredning får de inte bara nytt liv utan vi har också skapat en unik atmosfär på det nya kontoret. Vi har exempelvis behållit det befintliga trägolvet som fanns i delar av lokalen och de textilmattor som är hela och rena monteras och återanvänds i andra fastigheter.

Vad har ni lyckats bäst med i projektet? Finns det några konkreta exempel ni vill lyfta fram?

– Vi är extra stolta över att vi lyckats hålla tidsramen även när det var tajt. Med enkla medel har vi skapat en exklusiv atmosfär och något som är unikt för oss på Fastpartner och inte bara ett vanligt kontor. Vi är övertygade om att det nya kontoret blir en plats där alla kommer att trivas.



James Thorén,
Förvaltare och
Thomas Nilsson,
Förvaltare

Brahelund 2



Transaktionsmarknaden och transaktioner 2023

Fastighetsåret 2023 har uppvisat en påtagligt trög transaktionsmarknad till skillnad från de starka åren 2021 och 2022. Osäkerhet kring kortfristig inflation och ränteutvecklingen har präglat marknaden och resulterat i en försiktighet hos marknadens aktörer. Från toppen i mitten av 2022 till halvårsskiftet 2023 har många fastighetsbolag skrivit ned sina fastighetsvärden med cirka 10 procent. Detta trots att hyresintäkterna har ökat markant på grund av de senaste två årens stora indexuppräknningar. Aktiviteten på obligationsmarknaden har ökat något, vilket är en bra temperaturmätare på finansieringsklimatet, men det är fortfarande osäkert om dessa signaler är början på en mer aktiv transaktionsmarknad för fastighetssektorn eller inte. Aktiviteten på obligationsmarknaden ligger, trots en ökning, fortfarande betydligt lägre än nivåerna under motsvarande period toppåret 2021.

Minskade transaktionsvolymen

Den totala transaktionsvolymen minskade under 2023 jämfört med

föregående år, dock så ökade andelen med utländska investerare till 29 procent, jämfört med en andel på 22 procent för 2022. Det gångna året karakteriserades av en genomgående svag transaktionsmarknad, med en blygsam återhämtning under det fjärde kvartalet. Jämfört med det starka året 2022, då den totala transaktionsvolymen nådde 219,6 miljarder kronor, utgjorde 2023 en tydlig kontrast genom en minskning både i volym och antalet genomförda transaktioner. Under året noterades 328 transaktioner som översteg 40 miljoner kronor, vilket resulterade i en total transaktionsvolym om 103,9 miljarder SEK.

För Fastpartners del har fokus i investeringsverksamheten legat på starka kassaflöden, detta mot bakgrund av snabbt stigande räntekostnader. Det betyder att vi har tittat på avyttringar i större utsträckning än förvärv. För de investeringar vi har genomfört, i huvudsak hyresgäst Anpassningar, har vi eftersträvat korta återbetalningstider och nerskalade investeringsvolymen.

Bevakar marknaden

Vi har bevakat transaktionsmarknaden under året för att vara redo att ta tillvara de affärsmöjligheter som uppstår. En investering i rätt fastighet kan ge goda möjligheter till en fin affär. Med fastigheter får man en real tillgång som löpande kompenserar för inflation samt att det genom ett aktivt förvaltningsarbete finns möjligheter till att öka intäkterna.

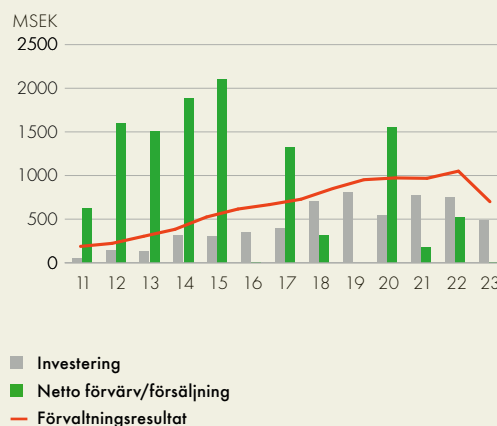
I Skandinavien finns inte, som i USA och i viss mån England, problem med ett överutbud av stora och gamla, ej klimatanpassade kontorsfastigheter. Vi ser däremot en stor potential i många av de tullnära lägena i Stockholm där det finns möjlighet till utveckling och stigande hyresnivåer. Ett exempel är Liljeholmen där vi sett våra hyror dubblas under de senaste fem till tio åren. Detsamma gäller Frihamnen, Lidingö och Solna där vi också haft kraftiga hyresökningar.

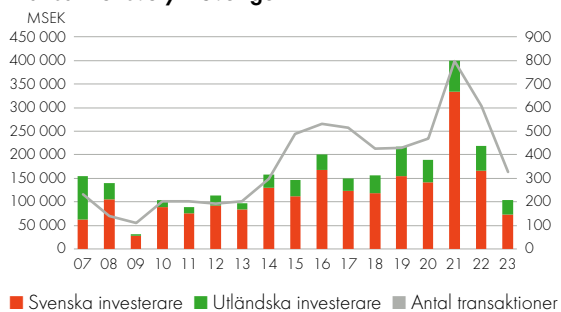
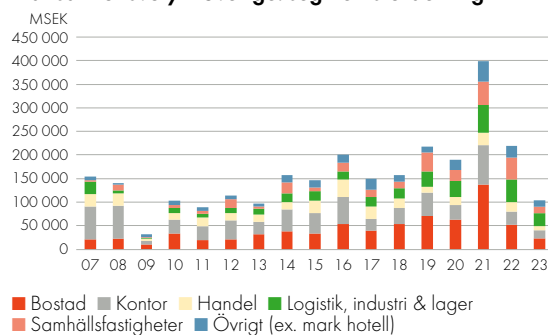
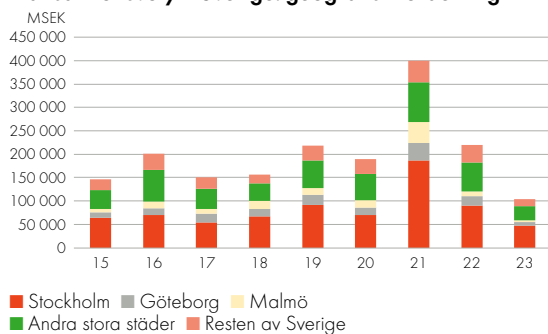
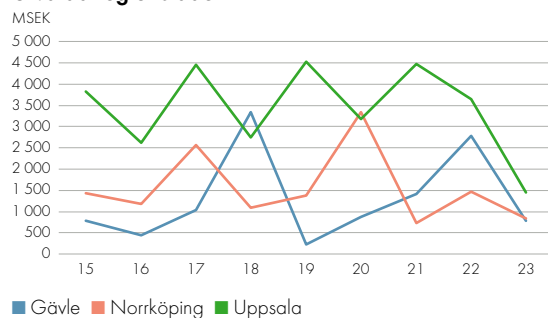
Under året har vi genomfört ett mindre kompletteringsförvärv genom köpet av Gredelby 28:5 i Knivsta.

Förvärvade fastigheter 2023

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta kvm	Tillträdesdag
Gredelby 28:5	Knivsta	530	16 jan 2023

Investeringar, förvärv och förvaltningsresultat



**Transaktionsvolym Sverige****Transaktionsvolym Sverige: segmentsfördelning****Transaktionsvolym Sverige: geografisk fördelning****Utvalda regionstäder**

Marknaden för lokaler

De demografiska trenderna som påverkar fastighetsmarknaden i Sverige ger upphov till intressanta förändringar, särskilt vad gäller storstäder. Statistik indikerar att vissa svenska storstäder, inklusive Stockholm, uppvisar negativa inrikes flyttnetton. En potentiell förklaring till detta är den bostadsbrist som råder i stora delar av landet. Dock har stordstadsregionerna sedan lång tid haft en mycket snabbare och mer kraftfull ekonomisk utveckling än mer glesbefolkade delar av Sverige.

Bostadsbristen och större möjligheter till distansarbete har motiverat människor att söka alternativa och mer prisvärda boendelösningar utanför storsädernas omedelbara stadskärnor alternativt i mindre städer. Det har i sin tur öppnat upp möjligheter för fastighetsmarknaden i mer perifera områden. Denna förändring i arbetsmönster och bostadsprefereenser har skapat en dynamik där människor inte längre nödvändigtvis behöver bo i stadskärnan för att arbeta och trivas. Detta bekräftas bland annat genom en kraftig efterfrågan på vårt Fastoffice-koncept i Stockholms kranskommuner.

Kontor

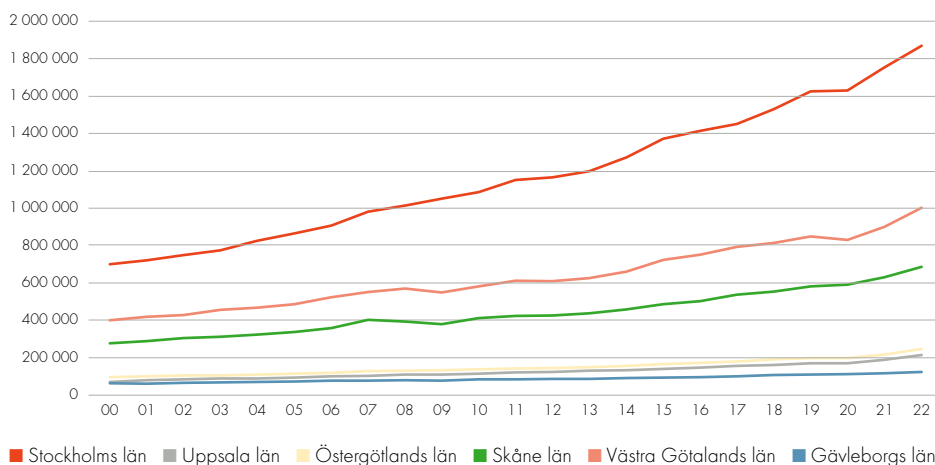
Hyresmarknaden för kontorslokaler har varit avvaktande under året. Trots allt är det fortsatt en stark efterfrågan på högkvalitativa kontorslokaler i bra lägen. Newsec har noterat en kraftig återgång till kontorsarbete med beläggningsgrader som börjar närma sig nivåerna innan pandemin. Detta indikerar att många hyresgäster fortfarande har ett betydande behov av kontorsutrymmen. En annan genomgående trend är att hyresgäster tecknar avtal för något mindre ytor, men på samma eller högre hyresnivåer än tidigare.

Handelsfastigheter

Högre räntekostnader har lett till minskade marginaler för privatpersoner, vilket i sin tur har påverkat konsumtionsbeteendet. Den svenska detaljhandeln uppvisade en



BNP/BRP-utveckling



relativt mild nedgång under slutet av året 2023 jämfört med början av året. Totala detaljhandelsförsäljningen i juli 2023 visade en nedgång på 2 procent jämfört med samma period året innan. Försäljningen av sällanköpsvaror upplevde den största nedgången med 3 procent, medan försäljningen av dagligvaror minskade med 2,6 procent under samma period. Lågpriskedjor fortsätter att gå bra och det har uppstått en jämviktsnivå i volymer mellan fysisk handel och e-handel.

Industri, lager och logistik

Under 2023 förväntas produktionen av ny logistikyta ha nått rekordnivåer

med 850 000 kvadratmeter färdigställda och ytterligare 400 000 kvadratmeter som är planerade att slutföras. Även om e-handeln har minskat under tredje kvartalet har paketvolymerna ökat med 7,1 procent. Det rådande ekonomiska läget till trots anses investeringar i logistikfastigheter vara fortsatt attraktiva och då särskilt moderna och högautomatiserade ytor. Den underliggande efterfrågan för industri- och lagerytor är också fortsatt hög givet en begränsad nyproduktion samtidigt som ökade investeringar inom industrin, bland annat på grund av generellt sett stora industrisatsningar i Sverige, lett till ett växande behov av lokaler.

Utvecklingen av Fastpartners marknader och segment

Vad händer på kontorsmarknaden i Göteborg? Och var finns störst efterfrågan på lokaler inom logistik eller handel? Nedan en genomgång av Fastpartners marknader och segment, dess potential och utveckling under framförallt senast året.

STOCKHOLM

Kontor

Stockholms kontorsmarknad har under de senaste fem åren uppvisat en trend där områden med gott serviceutbud och kollektivtrafik, som Solna och Hammarby Sjöstad, haft en hög hyrestillväxt och minskad vakansnivå. Möjligheterna att förtäta och utveckla nya kontorshus i dessa områden förväntas fortsätta att vara dessa marknaders framgång. Distansarbete, som har blivit mer utbrett i spåren efter covidpandemin, har generellt minskat behovet av traditionella kontorsytor, men i Norden och då särskilt i Stockholm, har belägningsgraden för kontorsplatser nästan återgått till förpandemiska nivåer. Stockholms kontorsmarknad visar med andra ord tecken

på en stark återhämtning efter covidperiodens distansarbete, detta till skillnad från andra större städer i Europa. Trenden för hyresnivåerna är att de är på uppgående, samtidigt som vakanserna ligger stadigt, om än med en marginell ökning.

Logistik, lager och industri

Solna är ett attraktivt område nära Stockholm city med en utvecklad infrastruktur och en stark fastighetsmarknad. Detta gör det till en fördelaktig plats för logistikföretag som strävar efter att vara nära de större marknaderna. Solnas centrala läge med dess närhet till starka kontorsområden som kompletterar industriverksamheten gör att området passar bra även för lager- och industrietableringar.

Västberga, ett industriområde i södra Stockholm som planlades redan år 1843, är känt för sin närhet till viktiga vägar och sina utmärkta kommunikationer, vilket lockar logistikföretag som har behov av en snabb åtkomst till citykärnan. Området har därför utvecklats till att bli störst i Sverige inom industri- och industriverksamhet.

Lunda, norr om Stockholm, är med sitt strategiska läge attraktivt för logistikföretag som behöver få tillgång till både Stockholm och Uppsala. Området har även en stark industriell bas och en långvarig historia av tillverkning och lagerverksamhet.

Norrort, inklusive områden som Sollentuna, Täby, Upplands Väsby och Lidingö, erbjuder en blandning av bostäder och kommersiella fastigheter. Logistikföretag kan här dra nytta av lägre fastighetspriser jämfört med stadskärnan tillsammans med närheten till både Stockholm och Uppsala. I dessa områden finns dessutom en stark demografi med en välutbildad befolkning, vilket gynnar arbetsmarknaden i närbelägna industriområden. Läget inom Stockholms län skapar en fördel av att vara nära både Stockholm och större industriella områden, vilket underlättar arbetskraftens rörlighet.

Märsta/Arlanda stad är av särskilt intresse för logistikföretag, vilka är beroende av flygfrakt, med tanke på närheten till flygplatsen. Området är inne i en expansiv fas med betydande investeringar i om- och nybyggnation vid Stockholm Arlanda Airport, vilket tyder på en stark tillväxtpotential för logistikmarknaden i området.

”
Stockholms kontorsmarknad visar tecken på en stark återhämtning efter covid-periodens distansarbete.



Rånäs 1

Hjällsnäs 8:30



GÖTEBORG

Kontor

I Central Business District, CBD, i Göteborg finns nästan 900 000 kvadratmeter kontorsyta. Hit räknas bland annat Lilla Bommen, områdena inom Vallgraven och delar av Gullbergsvass, Nordstaden och Avenyn. CBD har under en längre tid präglats av ett underskott på moderna och effektiva kontorslokaler, vilket i sin tur lett till låga vakansgrader och stigande hyresnivåer.

Under senare tid har det skett en betydande tillväxt av kontorsytor i flera områden. För 2023 uppskattades den totala kontorsstocken i Göteborg till 3 850 000 kvadratmeter och av dessa beräknas 49 000 kvadratmeter ha tillkommit under året. Inom Gullbergsvass har flera projekt avslutats. I centrala Göteborg pågår det utveckling i bland annat området Gårda/Mölndalsvägen där flera projekt har färdigställts vilket bidrar till ett ökat utbud av moderna kontorslokaler.

Masthugskajen har också sett en betydande tillväxt med pågående och färdigställda projekt vilket successivt tillfört tillgängliga kontorsytor. Även i Norra Älvstranden finns flera pågående projekt liksom i Mölndal med GoCo Health Innovation City och MIMO-projektet. Gamlestaden i östra Göteborg planerar för nya kontorsbyggnader vid Gamlestadens Fabriker.

Innan våren 2020 var vakansnivåerna i de tre mest efterfrågade kontorsområdena, CBD, Innerstaden och Lindholmen, mycket låga och bestod främst av omflyttnings-

vakanser. Sedan dess har trenden vänt och vakansnivåerna har ökat medan hyresnivåerna stabiliserats något. Detta beror sannolikt på en större andel distansarbete och en osäkerhet kring framtidens arbetsplatser. Parallellt färdigställs allt fler moderna kontorslokaler i centrala Göteborg, vilket också bidrar till en ökad vakans liksom en ökad konkurrens från moderna kontor i innerstaden och Gårda/Mölndalsvägen.

Handel

Göteborgs handelsmarknad karaktäriseras av en robust centrumhandel och flera externa shoppingområden, inklusive Eriksberg, Backaplan, Allum, Frölunda Torg, 421, Bäckebo, Sisjön och Källered. Till de primära handelsstråken räknas framförallt de centrala delarna som Nordstan, Arkaden, Fredsgatan, Kyrkogatan, Kungsgatan, Drottninggatan, Östra Hamngatan, och Avenyn.

Centralt belägna Backaplan är under utveckling och ska enligt plan omvandlas från en renodlad handelsplats till mer av en blandstad med cityhandel inklusive 100 000 kvadratmeter handelsyta som tillförs under en 20-årsperiod. I Mölndal genomförs en utbyggnad av Källered köpstad där det nya IKEA-varuhuset med sina 42 000 kvadratmeter öppnade i maj 2023. Dessutom planeras för ett nytt shoppingcenter på platsen för det gamla IKEA-varuhuset vilket kommer att rivas.

I Gamlestan finns planer på en stadsdel med 20 000 kvadratmeter kommersiella lokaler inklusive handel, restaurang, och kontor samt 1 000 bostäder, med förhoppning om

3 850 000

För 2023 uppskattades den totala kontorsstocken i Göteborg till 3 850 000 kvm.

byggstart år 2025.

Sett till att Göteborg under lång tid saknat tillräckligt med handelsytor jämfört med Malmö och Stockholm, och då inte minst utanför absoluta centrum, finns en stor potential inom detta segment.

Logistik, lager och industri

Under 2023 återtog Göteborgsregionen enligt Intelligent Logistiks årliga ranking förstaplatsen som Sveriges bästa logistikläge. Med Nordens största hamn och allt fler logistikytor i hamnområdet har regionen gått förbi Helsingborg, som nu intar andraplatsen. Rankingen baseras på ett flertal faktorer, såsom tillgänglighet av logistikytor, geografiska flöden, infrastruktur, marktillgång, kompetens och samarbetsklimat inom regionen. Göteborgs framstående logistikposition förstärks av en omfattande hamninfrastruktur och strategiska faktorer som skapar en attraktiv hubb för logistikverksamhet och affärsutveckling.

Under senare år har logistiketableringar tillkommit i en rasande takt och för att säkerställa en stabil tillväxt i en specifik region är det essentiellt att det finns en god tillgång på logistikytor. I Göteborgsregionen har det varit möjligt att erbjuda attraktiva etableringar, både nära hamnen på Hisingen och längre ut i regionen vid till exempel Borås och Landvetter. Detta har underlättat tillväxten i regionen och trenden för marknadshyror har varit stabilt uppgående under året med få vakanser.

MALMÖ

Kontor

De mest betydande tillväxtområdena inom Malmös kontorsmarknad är Hyllie och området runt Malmö Centralstation. På senare år har nyproduktionen av kontor huvudsakligen koncentrerats till dessa områden, en trend som förväntas fortsätta även framöver.

Malmö Stad satsar för framtiden i området Nyhamnen och här finns planer på cirka 30 000 kvadratmeter kontorsyta med beräknad byggstart år 2026. Andra pågående och planerade projekt är The Embassy of Sharing, Fyrtornet och Vista i Hyllie samt kontorsomvandlingar i Varvsstaden i Västra hamnen.

Generellt sett är utvecklingen och tillväxten av kontorsmarknaden i Malmö diversifierad, med ett flertal pågående och kommande projekt som speglar stadens strävan att skapa moderna och funktionella kontorslokaler. Tonvikten ligger på att integrera kontorsutrymmen i områden som genomgår en omvandling, vilket är en positiv indikator på Malmös framväxande kontorsmarknad.

Vissa delmarknader har i samband med en större andel nytillkomna ytor och ökat utbud uppvisat en

ökad vakansgrad. Malmös kontorshyror har ökat gradvis under senare år, men senaste tiden har vi sett en relativt stabil utveckling. Det finns en osäkerhet om topphyrorna kommer att stiga i takt med ökad nyproduktion eller om ett större utbud leder till en avmattning. Än så länge har ingen större ökning observerats och hyresutvecklingen hålls dessutom tillbaka av det äldre beståndet i centrala Malmö.

Handel

Malmös retailmarknad kännetecknas av en robust centrumhandel längs Södergatan och Södra Förstadsgatan samt flera framstående köpcentrum som Emporia, Mobilia, Triangeln, Hansa Citygalleria, Malmö Entré och Caroli City. Senaste åren har staden sett en markant ökning av handelsytor genom projekt som Emporia, Mobilia-renoveringen, Caroli-omgestaltningen och Triangeln-utbyggnaden. Det breda handelsutbudet har bidragit till ökade vakanser i B-lägen, samtidigt som hyresutvecklingen generellt sett har avtagit.

Emporia framstår som Malmös främsta handelsplats. Trots utmaningarna vid Emporias öppning och satsningen på externa handelsplatser har cityhandeln återhämtat sig,

”
**Emporia
framstår
som Malmös
främsta
handelsplats.**

Även om hyresnivåerna ännu inte har ökat märkbart, har vakanserna minskat och efterfrågan ökat. Mindre centrala handelsplatser som Mobilia, Entré och Caroli står dock inför utmaningar, även om Entré genomgår förändringar med mer inslag av service och samhällsfunktioner.

För närvarande finns inga nya större handelsplatser planerade och tillförseln av handelsytor domineras främst av mindre lokaler i samband med andra nybyggnadsprojekt. Malmö har upplevt en kraftig tillväxt av handelsytor och befinner sig i en anpassningsfas. Vissa mindre gynnsamma handelslägen förväntas stöta på utmaningar med behov av återhämtningsperioder.

Logistik, lager och industri

Öresundsregionen med sina större städer på både den svenska och danska sidan utgör den största och mest befolkade regionen i Norden med närmare 4 miljoner invånare. Dessutom är regionen av ett särskilt intresse sett ur ett logistikperspektiv eftersom den fungerar som porten in från övriga Europa. Med en utbredd infrastruktur och välutrustade hamnar samt Nordens största flygfrakthub, har Öresundsregionen etablerat sig som en viktig knutpunkt för handel och transporter.

En betydande aspekt för regionens framtida logistikpotential är den planerade Fehmarn Bält-förbindelsen som förväntas öppna runt 2029. Denna förbindelse kommer att förstärka regionens redan betydande logistikläge genom att erbjuda ytterligare effektiva transportvägar mellan Sverige och övriga Europa. Det förbättrar inte bara tillgängligheten utan öppnar även upp för nya affärsmöjligheter och en ökad internationell handel. Dessutom kommer Fehmarn Bält-förbindelsen påverka hela regionen där Malmö får en helt annan tillgång till marknaderna i hela Centraleuropa. Detta kommer att förstärka stadens strategiska position inom logistiksektorn, vilket i sin tur förväntas leda till en ökad efterfrågan på lager- och logistik tjänster. En omständighet som kan leda till mer stabila eller stigande hyresnivåer och lägre vakanser för denna typ av lokaler.

Sporren 4



UPPSALA

Kontor

Uppsalas kontorsmarknad är nära knuten till det universitetsnav som är djupt förankrat i stadens näringsliv. Särskilt framträdande är större kluster likt Life Science, där målet är att främja samarbetet mellan Uppsalas universitet, näringslivet och offentliga organisationer. Life science har en stark position i regionen, med betydande forskning vid båda universiteten och en näringslivssektor som omfattar stora och medelstora etablerade exportföretag samt många innovativa mindre företag.

Universitetet i Uppsala tillför en betydande attraktionskraft till staden vilket skapar ett tilltalande kontorsklimat. Den akademiska närvaron skapar efterfrågan på kontorsytor eftersom företag och organisationer lockas av den talang och innovation som universitetet erbjuder. Uppsalas närhet till Stockholm bidrar dessutom till att staden kan underhålla sina nära relationer med företag och verksamheter som är etablerade i huvudstaden.

22 000

22 000 kvadratmeter stor logistikbyggnad inom grön teknik och med fokus på hållbarhet byggs i Uppsala Nord.

Handel

Uppsala är en av Sveriges större städer där den starka lokala handeln dessutom kan dra nytta av närheten till Stockholm. Det finns också ett konstant flöde av människor tack vare Uppsalas universitet och Akademiska sjukhuset. År 2022 hade Uppsala kommun 576 fysiska butiker och ett jämförelseindex för detaljhandel som låg över snittet för resterande kommuner i landet, vilket talar för en aktiv handel inom kommunen.

Staden upplever också en ekonomisk tillväxt samt en växande befolkning, vilket ökar efterfrågan på både detaljhandel och service. Den diversifierade marknaden i Uppsala inkluderar traditionell detaljhandel, serviceinriktade verksamheter och restauranger.

Logistik, lager och industri

Marknaden för lager-, industri- och logistikfastigheter i Uppsala har haft en stabil tillväxt under de senaste åren. Denna trend har drivits av en omvandling av verksamhetsområden i Stockholms mer centrala delar till bostäder, vilket har gynnat utvecklingen av liknande områden i Uppsala och andra närliggande regioner i huvudstadens utkanter.

I Uppsala finns det specifika områden som har blivit särskilt attraktiva för denna typ av fastigheter, delvis på grund av deras strategiska lägen och närhet till viktiga transportleder. Dessa områden har lockat en rad olika verksamheter, vilket har bidragit till en solid marknad. Fastighetsmarknaden inom dessa segment har visat tydliga tecken på välmående med en stabil efterfrågan och hyresnivåer som speglar områdenas attraktivitet och lämplighet för olika typer av verksamheter. Dessutom visar investeringar och affärer inom segmentet på ett ökande intresse vilket i sin tur indikerar en positiv utveckling inför framtiden.

I Uppsala Nord bygger en europeisk infratrakturkoncern en 22 000 kvadratmeter stor logistikbyggnad inom grön teknik och med fokus på hållbarhet. Den förväntas vara klar under tredje kvartalet 2024. Ett flertal företag kommer att använda byggnaden för sina nordiska verksamheter. Ett stabilt samarbete med näringslivet och det strategiska läget nära E4:an är goda skäl att etablera sig i området. Sedan tidigare har även DB Schenker förvärvat 52 000 kvadratmeter mark i området.

Kungsängen 40:1



NORRKÖPING

Kontor

Norrköping har historiskt varit en stad med starkt fokus på industri, men på senare år har staden genomgått en omvandling mot mer kontorskrävande verksamheter. Denna förändring indikerar en potentiellt ökad efterfrågan på moderna kontorsytor. Förutom en ekonomisk utveckling har staden genomgått en demografisk tillväxt och urbanisering. Med en växande befolkning och utvecklingen av nya bostads- och verksamhetsområden, ökar behovet av kontorsutrymmen. Efterfrågan förväntas stiga inte minst i stadens centrala delar där många av kommunens arbetstillfällen finns.

Handel

Andelen fysiska butiker i Norrköping uppgick till 409 stycken år 2022 med en försäljning inom detaljhandeln som överstiger riksnittet. I kommunen har det varit ett visst fokus på köpcentrum, till exempel Linden köpcentrum. Här ser man en möjlighet till tillväxt inom handelssegmentet med bland annat en kommande storsatsning på 100 miljoner kronor i ett nytt nöjescenter.

Under det senaste året har Ingelsta shoppings nya detaljplan godkänts och den syftar till att bredda och förbättra den befintliga handelsfastigheten. Planen inkluderar tillstånd för att etablera centrum- och hotellverksamhet samt möjliggör en utökning av bygg-

Amerika 3



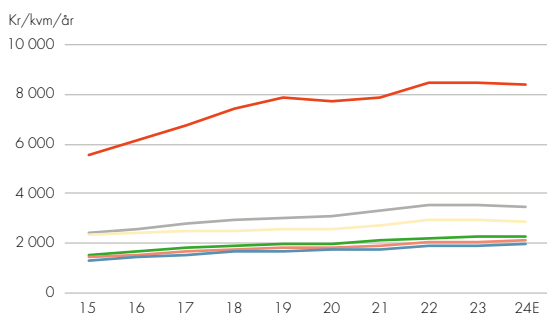
rätten för handels- och kontorslokaler. Denna kommande utveckling av fastigheten kan komma att skapa en mer diversifierad och dynamisk arbetsmiljö.

Logistik, lager och industri

Enligt Intelligent Logistics ranking för logistiklägen 2023, hamnar Norrköping på delad femte plats tillsammans med Stockholm Nord, vilket visar på regionens attraktivitet gällande logistikfastigheter. Den tillkommande ytan under 2023 beräknades till 52 000 kvadratmeter där tillgången till hamn, flygplats, järnväg och E4:an är ytterst gynnsamt för regionen. Denna strategiska position har gjort staden till ett starkt nav i det svenska transportsystemet med stor kapacitet och utrymme för expansion.

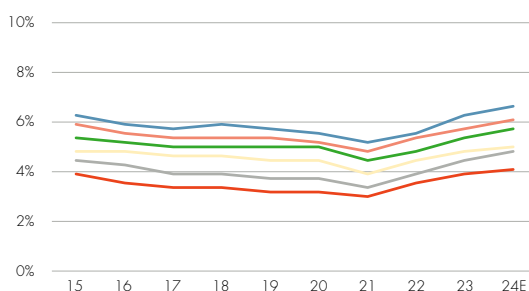
Norrköpings hamn har genomgått en omfattande utveckling och har flyttats ut från innerstaden för att kunna ta emot fler och större fartyg. En flytt som har möjliggjort ökade godsvolymer och en mer effektiv logistik. En ny hamndel invigdes i september 2023, vilket ytterligare förstärker stadens logistiska kapacitet. Dessutom har Kardonbanan, en järnvägsanslutning mellan Södra stambanan och Pampushamnen, ökat andelen gods som fraktas på järnväg samt lett till en förbättrad hantering av gods.

Hyresnivåer kontor



Stockholm Göteborg Malmö
Uppsala Norrköping Gävle

Yieldnivåer kontor



Stockholm Göteborg Malmö
Uppsala Norrköping Gävle

GÄVLE

Kontor

Gävle, regionstaden norr om Stockholm och Uppsala är på uppåtående vad gäller tillväxt. Det strategiska läget mellan Stockholm och norra Sverige, tillsammans med att det finns ett universitet, samt närheten till Sandviken och liknande kommuner, har lett en ökad efterfrågan på kontorsmarknaden.

Gävles historia som viktig hamnstad och intresset från internationella företag som Microsoft har inneburit en ökad potential. Bygget av Ersbo Park, med moderna kontors- och affärslokaler, förväntas göra Gävle än mer attraktiv för företag och investeringar.

Handel

Köpcentrumet Nian på Drottningatan 9 har nyligen bytt ägare. I den centralt belägna fastigheten finns både butiker och kontorslokaler där man tidigare brottats med utmaningar i form av vakanta butikslokaler. Här ser den nya ägaren möjligheter att utveckla Nian till en mer attraktiv destination för såväl handel som kontorsverksamhet.

Stadens strategiska läge nära Stockholm och Arlanda, tillsammans med en förväntad befolkningssökning till 120 000 invånare år 2030, visar på goda möjligheter för fastighetsutveckling. Gävles diversifierade ekonomi med specialiseringar inom transport, logistik och hållbarhet samt en stark infrastruktur, skapar tillsammans en efterfrågan på kommersiella fastigheter.

Alderholmen 13:2



Logistik, lager och industri

Gävle hamn är den största logistikhubben i norra Mellansverige. Den fungerar som en viktig knutpunkt för export av produkter från regionens stål-, trävaru- och pappersindustri till övriga världen. Samtidigt är Gävle hamn en ankomstpunkt för insatsvaror till industri, för drivmedel och för konsumentprodukter samt för projektlast för distribution inom landet. Här möts och sammanstrålar desstuom flera viktiga godstransportkorridorer från regionens industriområden. Många olika företag och andra aktörer är aktiva i hamnområdet som är en central del av regionens logistiknätverk.

På sikt förväntas Tolvforsskogen att etablera sig som ett ännu starkare logistikläge. Planeringen för det nya området har pågått länge, med ett första omnämnande i Gävle kommuns översiktsplan från 1990. Området är omfattande och täcker cirka 1 200 hektar. På grund av

dess storlek förväntas utvecklingen av Tolvforsskogen fortsätta under många år, troligen ända fram till omkring år 2050.

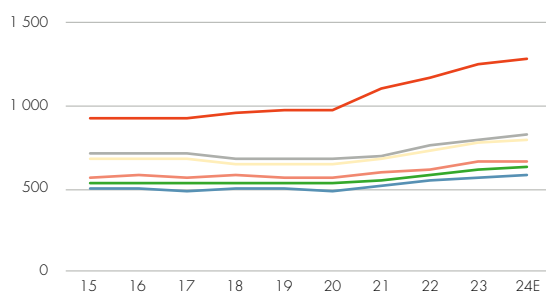
Den mellansvenska regionen, inklusive Gävle, Sandviken och Dalarna, har haft en betydande tillväxt inom logistikmarknaden där Gävles växande containerhamn, som genomgått en miljardinvestering för att fördubbla kapaciteten, är en bärande faktor.

Infrastrukturella förbättringar, som uppgradering av E16, samt logistikutbildningar och forskning på Gävle högskola, bidrar till regionens starka position inom logistik. Gävles koppling till rikskombiterminalen Stockholm Nord i Rosersberg förstärker dess anknytning till Stor-Stockholm. På fem år, från 2018 till 2023, har regionen vuxit med totalt 47 000 kvadratmeter logistikyta.

”

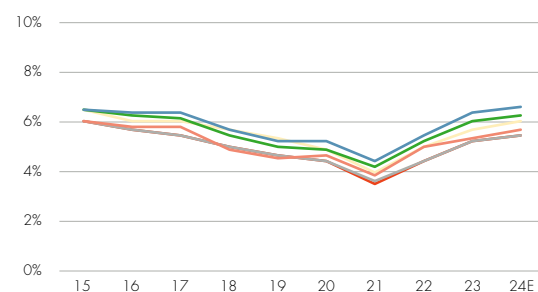
På fem år har regionen vuxit med totalt 47 000 kvadratmeter logistikyta.

Hyresnivåer industri, lager och logistik

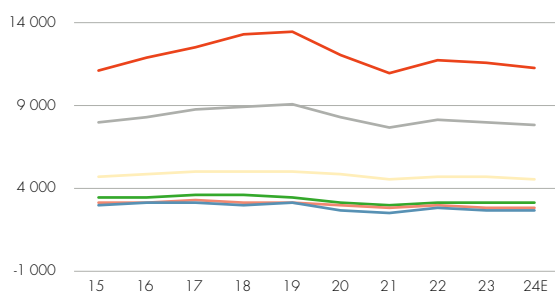


Stockholm Göteborg Malmö
Uppsala Norrköping Gävle

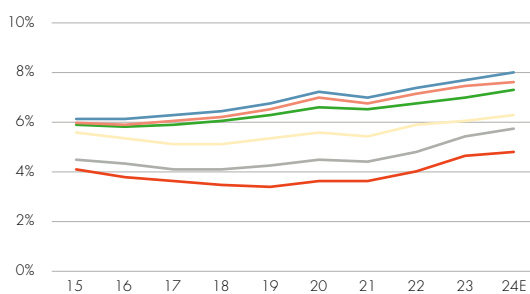
Yieldnivåer industri, lager och logistik



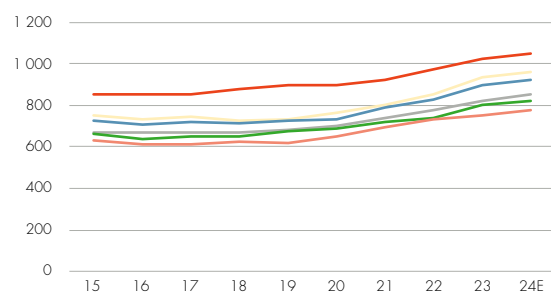
Stockholm kategori A Stockholm kategori B
Malmö Uppsala Norrköping Gävle

Hyresnivåer handel

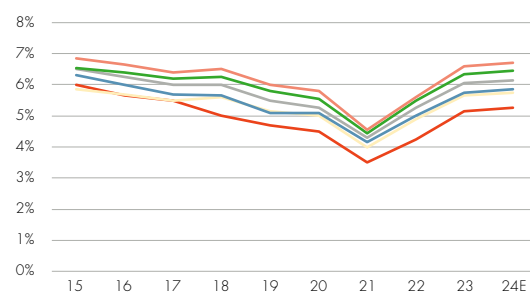
Stockholm CBD Göteborg Prime Malmö Prime
Uppsala Norrköping Gävle

Yieldnivåer handel

Stockholm CBD Göteborg Prime Malmö Prime
Uppsala Norrköping Gävle

Hyresnivåer industri, lager och logistik i Stockholm

City Solna Västberga Lunda
Norrort Märsta/Arlanda stad

Yieldnivåer industri, lager och logistik i Stockholm

City Solna Västberga Lunda
Norrort Märsta/Arlanda stad

Hammarby-Smedby 1:458

Stor efterfrågan på flexibelt kontorskoncept

Allt fler hyresgäster efterfrågar Fastoffice-konceptet och Fastpartner är idag en av de största aktörerna inom flexibla kontorslösningar.



26 000

Fastoffice är idag en av de största aktörerna med totalt över 26 000 kvadratmeter lokalyta i några av Sveriges största städer.

Med varumärket Fastoffice erbjuder Fastpartner mindre och flexibla arbetsplatser där flera hyresgäster delar på samma kontorsfaciliteter. Det är ett koncept som är mycket efterfrågat och under de senaste åren har vi sett en stark tillväxt hos ett flertal aktörer inom detta segment. Fastoffice är idag en av de största aktörerna med totalt över 26 000 kvadratmeter lokalyta i några av Sveriges största städer.

Många fördelar

Konceptet har många fördelar, både för hyresgäster och för hyresvärden. Hyresgästerna kan på ett enkelt sätt, med ytterst begränsad

administration, få tillgång till en attraktiv och fullt fungerande arbetsplats. Tack vare att man delar på gemensamma faciliteter blir månadskostnaden lägre än om respektive hyresgäst ska ordna med allt på egen hand. Fastpartners flexibla hyresvillkor underlättar för företagen att anpassa sin verksamhet, både sett till risk och rent praktiskt. Ytterligare en fördel är att få vara en del av det sammanhang som skapas genom att ett flertal intressanta företag delar kontor.

Fastoffice-kontoren genererar generellt sett en högre hyra och kräver vanligen färre ombyggnationer än gängse lokaler, vilket är en

fördel för oss som hyresvärd. Det är med andra ord ett hållbart koncept samtidigt som det är en god affär för Fastpartner. Det ger oss dessutom möjlighet att på nära håll följa våra hyresgästers tillväxtresa. Under året har vi till exempel sett hyresgäster gå från att hyra 25 m² till att hyra 280 m².



Hållbarhetsarbetet en positiv utmaning

Hållbarhet kommer att fortsätta ge oss positiva utmaningar under överskådlig tid. Fastpartner arbetar intensivt för ett hållbart samhälle.

Under 2023 har hållbarhetsarbetet hos Fastpartner prioriterats väldigt högt. Uppföljning, analys, styrning och konkreta åtgärder har haft stort fokus. Nya redovisningsregler CSRD analyseras och implementeringen påbörjas. Vetenskapliga hållbarhetsmål, SBTi-mål, har satts och godkänts. Bättre målstyrning och redovisning ger en god grund för oss att minska vårt klimatavtryck. Vi har ökat de certifierade fastigheterna med 7 procent och nu utgör de 58 procent av fastighetsvärdet. Energiintensiteten har minskat under 2023 med 5,7 procent och vårt klimatavtryck inom Scope 1, 2 och 3 har minskat med 11,2 procent.

Hållbarhetsarbete, styrning och genomförande

Fastpartner fortsätter att satsa långsiktigt på hållbarhet. De övergripande målen arbetas fram inom bolaget och beslutas av ledningsgrupp och styrelse. Det är sedan Hållbarhets- och Projektchefen som leder hållbarhetsarbetet tillsammans med Hållbarhetsgruppen Miljö och Energi. Fastpartners Hållbarhets-, Miljö- och Energiledningssystem uppdateras varje år. I Ramverk Hållbarhet är taxonomiförordningen, certifieringsregler, BBR och Fastpartners egna mål inarbetade.

58%

av Fastpartners fastighetsvärde är certifierat vilket motsvarar 19 482 MSEK.

Förvaltningspersonal genomför hållbarhetsåtgärder och följer upp resultaten. Fastpartner har arbetat med att sätta kort- och långsiktiga vetenskapliga mål enligt Science Based Targets initiative (SBTi). Dessa mål är nu godkända vilket ger oss ytterligare en bra grund för vårt fortsatta hållbarhetsarbete. Vi har inlett arbetet med CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive, vilket utgör de nya redovisningsregler som kommer att gälla för Fastpartner från och med 2025. För att kunna driva och redovisa hållbarhetsarbetet i positiv riktning genomför vi dubbla väsentlighetsanalyser, har intressentdialoger samt utvärderar vår värdekedja.

58 procent miljöcertifierade fastigheter

Fastpartner lyckades under 2023 uppnå en certifieringsgrad på 57,7 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar ett sammanlagt värde på 19 482 MSEK. Förvaltningspersonal arbetar intensivt och engagerat för att erhålla hållbara fastigheter och ökningen under 2023 var 7,0 procent. Arbetet med certifieringar fortsätter under de kommande åren för att nå målet att mer än 80 procent av fastigheterna ska vara certifierade vid utgången av 2025, mätt i fastighetsvärde.

Fastpartner är medlemmar i Sweden Green Building Council (SGBC), en branschorganisation som certifierar, utvecklar och följer upp miljöcertifieringar av fastigheter. Av de certifieringssystem som finns tillgängliga har Fastpartner valt att certifiera sina befintliga byggnader i BREEAM In-Use, very

Miljömål



Värdet av miljöcertifierade fastigheter skall öka med >10% per år och utgöra > 80% i slutet av 2025



CO₂e utsläppen skall minska med >15% per år



Energianvändningen skall minska med >2% per år i befintligt bestånd



**Vision 2030:
Att uppnå 100% klimatneutralitet i Scope 1 och Scope 2**



**Vision 2045:
Att uppnå 100% klimatneutralitet i Scope 1, Scope 2 och Scope 3**

3,0%

Fastpartners solcellsanläggningar på tak eller fasad står för cirka 3,0 (2,2)% av vår elanvändning.

11,2%

Utsläppen av växthusgaser inom Scope 1, 2 och 3 minskade med 11,2 (30,1)% under 2023.

Hilton 2



good eller Miljöbyggnad iDrift, Silver. För nybyggnation har Fastpartner valt att certifiera enligt BRE-EAM, very good eller Miljöbyggnad, Silver. Dessa certifieringssystem bedömer många olika aspekter av byggnaderna, deras inre och yttre miljö, underhåll samt media- och energianvändningen.

Fastpartner har tidigare valt att certifiera ett antal fastigheter enligt GreenBuilding som fokuserar på energiförbrukningen i fastigheterna. GreenBuilding har som krav att energianvändningen ska vara 25 procent lägre än nybyggnadsstandarden i BBR eller för befintliga fastigheter 25 procent lägre än tidigare energianvändning. Samtliga certifieringar ställer krav på regelbundna uppföljningar av fastigheterna och även redovisning till certifieringsorganen. 47 av Fastpartners fastigheter är certifierade enligt BREEAM, Miljöbyggnad eller GreenBuilding.

Minskad energianvändning

Fastpartner har kontinuerligt fortsatt att minska energianvändningen i våra fastigheter. Målet är att minska energianvändningen med mer än 2 procent per år. Under 2023 minskade energiintensiteten med 5,7 procent vilket gav en energianvändning på 80,9 (85,8) kWh/m², Atemp, år. Vår personal har arbetat engagerat med att sänka förbruk-

ningen av el, värme och kyla i våra fastigheter. Detta är ett kontinuerligt arbete som fortsätter år för år.

Mer förnybar energi från vatten, solceller och värmepumpar

Andelen av egenproducerad förnybar energi fortsätter att öka från år till år. Solcellsanläggningar och värmepumpar, till exempel geoenergi och luftvärmepumpar fortsätter att öka i antal. Montage och installationer förbättras succesivt med ökat energieffektivitet på våra anläggningar. Vi har nu 15 fastigheter med solcellsanläggningar på tak eller fasad. Solcellselen står för cirka 3,0 (2,2) procent av vår elanvändning och leveranserna har ökat med 20,0 procent och installerad effekt är 1 945 kWp (toppeffekt, peak, för solceller) vilket är mer än dubbla effekten jämfört med 2022. Under kommande år kommer vi att få ut mera solcellsel.

Värmepumpar i form av geoenergi och luftvärmepumpar tillför miljövänlig värme och kyla till våra fastigheter. Vi har nu 16 fastigheter som har värmepumpar och några av dessa anläggningar producerar även kyla till fastigheterna. Dessa värmepumpar står för 2,3 (2,0) procent av den tillförda energin till våra värmeanläggningar, men effekten av dessa motsvarar 6,1 (6,2) procent av den tillförda värmeenergin.

Fastpartners elinköp är till 100

procent producerad av vattenkraft med nära noll CO₂e-utsläpp, Bra Miljöval, 100 procent vatten. Vi samarbetar med Naturskyddsföreningen och Energiförsäljning Sverige (EFS) för att uppnå ett bättre hållbarhetsarbete och ett minskat klimatavtryck. Inköp av fjärrvärme ger minskat klimatavtryck genom miljövänlig eller klimatkompenserad fjärrvärme. Vi samarbetar med flera leverantörer av fjärrvärme och fjärrkyla för att miljöoptimera leveranser, fastigheter och distributionssystem. Förutom att minska energituttaget för el, fjärrvärme och fjärrkyla arbetar vi för att få ner effektopparna.

Minskad klimatpåverkan från Scope 1, 2 och Scope 3

Under 2023 redovisades ett totalt utsläpp på 1 147 (971) ton CO₂e, motsvarande 0,68 (0,60) kg CO₂e per m², Atemp, år. De redovisade utsläppen avser uppmätta värden ifrån Scope 1 och Scope 2 och inkluderar inköpt klimatkompenserad fjärrvärme. Detta är en ökning med 13,5 (minskning 30,1) procent jämfört med föregående år.

Fastpartners mål att halvera utsläppen mellan 2019 och fram till 2025 uppnåddes redan vid utgången av 2021. Jämfört med utgångsåret 2019 4,44 kg CO₂e/m², Atemp, år har utsläppen gått ner till 0,68 kg CO₂e/m², år vilket är en minskning

med 84,8 procent. Redan mellan 2013 och 2018 halverade Fastpartners sina utsläpp av växthusgaser i Scope 1 och 2, vilket gav det nya målet med ytterligare en halvering från 2019 till 2025.

Inom Scope 3 beräknas Fastpartners klimatavtryck med tyngdpunkten på vår projektverksamhet. Under 2023 minskade vi våra utsläpp till cirka 13 507 (14 915) ton CO₂e, motsvarande 7,96 (9,14) kg CO₂e/m² Atemp, år. Vår ambition är att sänka utsläppen i Scope 3 ytterligare med i huvudsak mer miljövänliga och resurseffektiva bygg- och förvaltningsprocesser. Vi utvärderar, genom bland annat ByggVaruBedömningen, material och tjänster så att de med låga klimatavtryck används. Miljöbetong, förnybar el märkt Bra Miljöval, övriga material med lågt klimatavtryck, är några exempel.

Utvecklingen med mer miljö- och klimatvänliga material samt tjänster går i positiv riktning, men behöver utvecklas vidare år för år. Vi lägger stor vikt vid att mäta och effektivisera återbruk, återvinning samt avfallsmängder. Fastpartner genomför för närvarande ett säkerställande av avfallsmängder från våra leverantörer. Viss data saknas, vilket gör att vi har valt att inte redovisa avfallsmängderna. Målet är att minska avfallsmängderna med minst 1 procent årligen och samtidigt öka återbruket. Återvinning ska förbättras och göras mer effektivt.

Minskad vattenanvändning

En resurs som är viktig att spara på är vatten och Fastpartner fortsätter att arbeta med att sänka vattenanvändningen. Målsättningen är att varje år sänka vattenanvändningen med minst 1 procent per kvadratmeter, Atemp.

Under 2023 var vattenanvändningen 0,228 (0,249) m³/m², Atemp, år vilket är en minskning med 8,4 procent jämfört med 2022. Jämfört med 2019 har vattenanvändningen minskat med 22,1 procent. Fortsatta besparingsåtgärder krävs dock för att få ned vattenanvändningen ytterligare.

Förvaltning och projekt med hållbarhet i fokus

Fastpartner har väl utvecklade ru-

tinor och ramverk samt även gröna hyresavtal för att kunna genomföra hållbarhetsarbetet långsiktigt inom förvaltning och projekt. Rutiner och ramverk är baserade på taxonomiförordningen, BBR, certifieringsregler och även Fastpartners egna krav som styr hållbarhetsarbetet i positiv riktning. Byggvarubedömningen, BVB, används för att kunna välja material ur hållbarhetssynpunkt och våra projekt har digitala materialloggare. Vår personal arbetar aktivt med att minska klimatavtrycket.

Vi förbättrar våra fastigheter kontinuerligt genom att bland annat byta till mer miljövänliga och energieffektiva uppvärmnings- och kylmetoder, digitalisering, smartare styrning och övervakning av våra installationssystem, energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar och montering av energibesparande belysningsarmaturer.

Det leder till sänkt energianvändning, sänkt vattenanvändning, minskade avfallsmängder, mer miljövänliga produkter samt anpassning till ett förändrat klimat med kyla, värme och ökad nederbörd. Att öka den biologiska mångfalden i våra områden är en viktig aspekt när vi gör förändringar inom förvaltningen eller genomför större projekt. Vi anpassar oss efter varje områdes naturliga biotop för att öka biodiversiteten. Nederbörd och dagvatten tillsammans med växtlighet används som naturliga resurser för att möjliggöra förbättrade miljöer för växter, djur och insekter.

En digitaliserad fastighetsprocess

Fastpartners affärsprocesser fortsätter att digitaliseras och därmed effektiviseras. En stor majoritet av våra fastigheter är uppkopplade och har smarta styrsystem. Det underlättar övervakning, styrning och genomförandet av förbättringar på distans eller i våra fastigheter. Hyresavtal, leverantörsavtal, hyresavisering och leverantörsfakturer hanteras i princip digitalt.

I fastigheterna installeras digitala trapphustavlor vilka uppdateras från våra kontor och där innehållet utökas och varieras. Kommunikationen och möten med våra hyresgäster och leverantörer sker både digitalt och fysiskt. Önskemålen varierar mellan

Energianvändning (MWh)

	2023	2022	2021
El	29 881	34 500	35 947
Värme	99 522	97 339	104 452
Kyla	7 976	8 199	9 114
Summa	137 379	140 038	149 513
Intensitetsmätt (kWh/m ² , Atemp, år)	81	86	96

Utsläpp (ton CO₂e)

	2023	2022	2021
Scope 1	301	203	249
Scope 2	846	769	1 139
Summa	1 147	971	1 388
Intensitetsmätt scope 1+2 (kg CO ₂ e/m ² , Atemp, år)	0,68	0,60	0,89

Certifieringar (MSEK)

	2023	2022	2021	Andel 2023 ¹⁾
BREEAM	12 518	9 488	7 797	37,1%
Miljöbyggnad	3 739	5 197	3 036	11,1%
GreenBuilding	3 225	3 518	3 506	9,5%
Certifierade totalt	19 482	18 203	14 339	57,7%

¹⁾ Andel av totala fastighetsvärdet

Vattenanvändning

	2023	2022	2021
Total vattenförbrukning (m ³)	386 776	405 678	368 334
Vattenintensitet (m ³ /m ² , Atemp, år)	0,228	0,249	0,236



Den el vi köper är till 100% producerad av vattenkraft med nära noll i utsläpp.

våra hyresgäster, men bägge sätten att kommunicera kompletterar varandra. Genom digitaliseringen kan Fastpartners personal lägga mer fokus på värdeskapande åtgärder och affärer.

Gröna avtal med hyresgäster och mobilitet

Genom våra gröna hyresavtal har vi goda samarbeten med våra hyresgäster för att lyfta miljöarbetet och minska klimatavtrycket. En stor del av våra hyresavtal är gröna och ställer krav på såväl Fastpartner som våra hyresgäster. Hyresgästernas kunskaper om sin verksamhet och vår kunskap om fastigheter leder till minskad energi- och resursanvändningen. Tillsammans blir vi mer resurseffektiva avseende såväl material som tjänster, ökar återbruket och återvinningen samt minskar avfallsmängderna.

I våra områden och i våra fastigheter stimulerar vi hållbart resande såsom kollektivt resande samt gång- och cykeltrafik. Vi har ett stort antal cykelparkeringar i våra fastigheter

och även omklädningsrum med duschfaciliteter. Det stimulerar även motion i anslutning till arbetsplatsen och vi har även gym i våra områden. Cykelparkeringarna innehåller ofta en cykelverkstad som är tillgänglig för alla. I våra fastigheter fanns vid årsskiftet 2023/24 958 laddplatser för eldrivna bilar. Utbyggnaden av laddplatser har tillsammans med våra hyresgäster gått väldigt fort.

Långsiktighet tillsammans med leverantörer

Fastpartner använder sig av ett stort

antal leverantörer inom energi, media, byggprojekt, service och underhållstjänster. Avtal tecknas med finans- och försäkringsbolag, energileverantörer, avfalls-, installations-, bygg- och andra serviceentreprenörer. De verkar inom hela vårt fastighetsbestånd, men huvudsakligen inom Storstockholmsområdet. Vi har många långsiktiga samarbeten från våra närområden och mestadels svenska leverantörer.

Vår Uppförandekod för leverantörer och vårt HME-system, Hållbarhet, Miljö- och Energiledningssystem är viktiga när vi tecknar avtal

och under avtalstiden. Tillsammans med leverantörerna utvecklar vi vår förvaltning och våra processer för att uppnå hållbara lösningar. För att säkerställa att våra krav uppfylls genomför vi revisioner och uppföljningar på aktuell arbetsplats eller hos leverantören. Skyddsronder, riskbedömningar och handlingsplaner tas fram tillsammans med leverantörerna. Vi säkerställer att lagar och förordningar efterlevs samt att arbetsplatserna är trygga och inkluderande.



Projekt- och fastighetsutveckling

Utveckling av Fastpartners fastigheter genom ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnation ger god avkastning över tid. Belöningen sker genom förbättrade kassaflöden, högre värden på fastigheterna och mindre miljöpåverkan. Samtliga större projekt miljöcertifieras enligt Breeam eller Miljöbyggnad.

● Fastpartner förädlar löpande fastighetsbeståndet med anpassningar i syfte att möta hyresgästernas önskemål. Affärskänsla, nyfikenhet, hållbarhetstänk och efterfrågan från hyresgäster driver utvecklingen. Det avser samtliga fastigheter oavsett befintlig användning såsom kontor, industri, samhällsfastigheter eller bostäder. Genom att energieffektivisera med sänkt energianvändning, montera solceller och laddplatser för elfordon samt att miljöcertifiera våra fastigheter uppnår vi ett minskat klimatavtryck. Affärsanalyser, efterfrågan från hyresgäster, klimatriskanalyser, resurs- och energieffektivisering leder till attraktiva lokaler för kommande hyresgäster som samtidigt motarbetar negativ klimatpåverkan.

Attraktiva och hållbara lokaler ger oss en konkurrensfördel nu och i framtiden. Bland de projekt som kan nämnas är miljöcertifierad lokalanpassning åt flera hyresgäster, Aimo och STC, i fastigheten Syllen 4, i Liljeholmen. Nybyggnad av serverhall åt Conapto i fastigheten Stensåtra 19, Sättra, miljöcertifierad nybyggnad av en byggmarknad åt Beijer i fastigheten Bagaren 7, Växjö och i Västberga byggs det miljöcertifierat åt SGD Golv med solceller på taket. På fastigheten Märsta 24:4, Arlanda stad, byggs det nytt åt Sigtuna Vatten. Fastigheten miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad silver och solceller monteras på taket.

Fastpartner har under 2023 haft ett fortsatt stort fokus på investeringar i projekt- och fastighetsut-

Investeringar i befintligt bestånd

	MSEK
Nybyggnation	129,8
Hyresgäst Anpassningar	294,6
Miljö-, underhålls- och planprojekt	67,8
Totalt	492,2

veckling inom eget bestånd. Totalt investerades 492,2 (746,7) MSEK i egna fastigheter. Per 2023-12-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 661,7 (536,7) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa projektinvesteringar uppgick till 236 (465) MSEK.

Vid projekt- och fastighetsutveckling görs alltid affärsanalyser, möjlighets- och riskbedömningar samt

Brahelund 2



Fastpartners största pågående projekt 31 december 2023

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Aga 2, Lidingö	Ombyggnad, Utbildning, kontor, vård, mm	7 100	64	4	Q1 24
Brahelund 2, Solna	Ombygg flera hg Setra, Spirax, Info Solutions	3 900	22	6	Q2 24
Arbetsbasen 3, Västberga	Nybyggnad, lager kontor showroom	5 200	115	9	Q2 24
Robertsfors 3, Lunda, Stockholm	Om- och utbyggnad, Ahlsell	4 500	35	8	Q3 24
Stensåtra 19, Sättra, Stockholm	Nybyggnad, Serverhall, Conapto	4 000	94	23	Q3 24
Krejaren 2, Östermalm, Stockholm	Utökning FCG plan 5 och 8 samt miljö	1 700	10	2	Q3 24
Sporren 4, Malmö	Hållbarhet, Miljö o Energi Hg-anpassn	19 100	25	9	Q4 24
Bagaren 7, Växjö	Nybyggnad, Byggmarknad Beijer	6 400	90	10	Q4 24
Syllen 4, Liljeholmen, Stockholm	Ombyggnad flera hg, Aimo och STC	2 400	30	7	Q4 24
Märsta 24:4, Arlandastad	Nybygg Sigtuna Vatten, miljöcertifierad	1 900	40	39	Q2 25
Totalt		56 200	525	117	

Större potentiella projekt och byggrätter

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart ¹⁾	Tillkommande yta (kvm, BTA) ²⁾		Tillk. antal ²⁾	
						Bostad	Kommersiellt	Total	Bostäder	
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Bostäder, F-skola	Inför detaljplan, byggstart	2024, 2027	10 000	800	10 800	154
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Markanv./Tr/Ägande	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2027	8 600	900	9 500	108
Stockholm	Västberga	Timpenningen 6	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb	2021	-	40 000	40 000	-
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Kommers/Bostäder	Inför detaljplan	2027	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2027	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Markanv./Tr/Ägande	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2030	40 300	46 700	87 000	540
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2025	0	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2026	20 000	7 000	27 000	250
Stockholm	Vallentuna	Vallent-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder/handel	Inför Byggstart	2024	2 800	600	3 400	48
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför Byggstart	2025		2 000	2 000	-
Ulricehamn	Ulricehamn	Slingan 1	Äganderätt	Lager/logistik/service	Inför Byggstart	2024		23 500	23 500	-
Gävle	Näringen	Näringen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2025		10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2025		20 000	20 000	-
Gävle	Gavlehov	Sättra 64:5 108:23	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Inför byggstart	2024	11 500	24 500	36 000	164
Uppl. Väsby	Johannelund	Hammarby-Smedby 1:458	Äganderätt	Kontor/Tillverkning	Inför Byggstart	2025		16 300	16 300	-
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum/kommersiellt	Pågående detaljplan	2026		18 100	18 100	-
Totalt							100 500	232 600	333 100	1 482

¹⁾ Med möjlig byggstart avses när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet utvecklas som förväntat och i förekommande fall att uthyrning nått en erforderlig nivå.

²⁾ Siffrorna grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Fastpartner och är således preliminära. Siffrorna kan komma att revideras under projektens gång.

hållbarhetsbedömningar. Projekt utformas ofta i en dialog befintliga eller nya hyresgäster. Våra fastighetsinvesteringar ska utgå från ett långsiktigt perspektiv och vara väl utformade för att ur ett långsiktigt helhetsperspektiv ge ökade värden, ökade kassaflöden samt tillföra förbättringar ur hållbarhetssynpunkt.

Hållbarhet är alltid en ledstjärna i våra projekt och syftar till att minska vårt klimatavtryck. Vi planerar för att behålla eller förbättra naturliga biotoper för djur- och växtlivet, en hållbar hantering av dagvatten och grundvatten, resurseffektiv byggnation med minskad åtgång av material, ökat återbruk, ökad återvinning och minskade avfallsmängder. Vi ska dessutom förbättra

våra områden för att stå emot klimatförändringar som nederbörd, värme och kyla. Fastpartner strävar mot en god bebyggd miljö på kort och lång sikt.

Byggrätter

Fastpartner har ett stort antal potentiella projekt och tillskapade byggrätter i sin utvecklingsportfölj. Vid årsskiftet summerade den framtida byggrättsportfölj till cirka 443 (444) tkvm, fördelat på 126 (131) tkvm bostäder och 317 (313) tkvm kommersiell yta. Byggrätterna befinner sig i olika skeden, från planidéer till färdig detaljplan med möjlighet att starta byggandet. Det ger oss möjlighet till ökad avkastning under flera år framöver. De

flesta av projekten och byggrätterna finns inom tillväxtorter med goda möjligheter till genomförande och god avkastning. Värde på byggrätterna var per 2023-12-31, 589 (634) MSEK varav 182 (193) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i snitt 1 444 (1 473) kr/kvm, och 407 (441) MSEK avsåg kommersiella byggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 284 (1 409) kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på fastigheter som innehas av Fastpartner med både äganderätt och tomträtt. Fastpartners projektportfölj utvecklas positivt och fylls kontinuerligt på. Projekten går från idéer till genomförande och uthyrning samt slutligen till förvaltning.

Makroekonomi

2023 har präglats av en betydande osäkerhet till följd av geopolitiska händelser, hög inflation och förändrade ränteförhållanden. Konflikterna i Ukraina och Mellanöstern har skapat en global oro som påverkat viljan att investera.

Inflationen har efter den höga noteringen på 10,2 procent i december 2022 sjunkit och låg ett år senare, i slutet av 2023 på 2,3 procent. Trots att siffran närmade sig Riksbankens mål om 2 procent, hamnade den ändå över analytikernas förväntningar om 2,1 procent. En inflation som visat sig sämre än analytikernas förväntningar, tillsammans med rapporter om ökad inflation i Eurozonen och USA under samma månad, ger upphov till ökad osäkerhet kring när i tiden det kan vara aktuellt för omfattande räntesänkningar. Prognosmakare antyder att räntetoppen nåddes under Riksbankens septembertemöte, då styrräntan höjdes till 4 procent. Riksbanken beslutade att behålla räntan oförändrad under novembermötet, vilket delvis stöder tesen om att en eventuell räntetopp är nådd. Utvecklingen på lång sikt beror i hög grad på de geopolitiska spänningarna runt om i världen, vilket skapar osäkerhet och prissvängningar inom olika sektorer som råvaror, energi och livsmedel. Dessa komplexa händelser försvårar försöken till att dämpa inflationen både nationellt och globalt vilket skapar stora osäkerhetsmarginaler i prognoserna framgent.

Minskad köpkraft

De globala oroligheterna har haft en negativ påverkan på den svenska ekonomin under året, vilket lett till minskad köpkraft och svårigheter inom sektorer som till exempel bostadsbyggande. Effekterna resulterade i en minskning av BNP för 2023 jämfört med 2022, och trenden bedöms fortsätta in i 2024. Arbetslösheten låg på relativt

stabila nivåer om 6,7 procent under december månad, medan antalet konkurser för året nådde de högsta nivåerna på 20 år. Sammanlagt utgör ökningen av konkurser 31 procent jämfört med föregående år. Nästan alla branscher har drabbats hårt av lågkonjunkturen med höga räntor, stigande kostnader och återhållsamhet hos kunderna. Sportsegmentet upplevde den största ökningen i inköpspriser med 83 procent under året, följt av bilhandlare med 41 procent och byggbranschen med 38 procent. Totalt gick 1 487 byggföretag och entreprenörer omkull. Inom detaljhandeln har utmaningarna varit betydande, med 983 handlare i konkurs, en ökning på 30 procent.

Under det tredje kvartalet registrerades en ökning av lönerna i Sverige med 4 procent jämfört med motsvarande period året innan, enligt medlingsinstitutet. Globalt sett steg de svenska lönerna med 4,7 procent. I jämförelse var ökningen 4,6 procent i USA och 5,2 procent i euroområdet. Trots Sveriges stabiliserade löneutveckling befinner sig ekonomin i en avmattning där prognoser om förväntad återhämtning skiljer sig markant.

Bibehållen ränta i USA

Under juli månad höjde USA:s riksbank, Federal Reserve (FED) styrräntan med 25 punkter till intervallet 5,25-5,50 procent. Beslutet förväntades att bli den sista höjningen FED gör för att hämma inflationen i USA. Under både september och november beslutade FED att räntan skulle bibehållas på samma nivåer. Ett beslut som

2,3%

Inflationen i december 2023 låg på 2,3% jämfört med 10,2% 2022.

Hilton 5



återspeglar bankens avsikt att få mer tid för att utvärdera effekterna på ekonomin och inflationen i det rådande ränteläget. När USA rapporterade sina inflationsdata, tolkade marknaden den fortsatta nedåtgående trenden som högst opportunistisk. Trots att inflationen i USA ökade från juni och nådde 3,0 procent i juli och vidare till 3,7 procent i september, meddelade FED i november att det kan bli aktuellt med ytterligare en höjning innan årets slut. BNP-tillväxten i USA låg på 2,1 procent på årsbasis för det andra kvartalet.

Finansiering

Finansiering

Fastpartners egna kapital uppgick till 14 618,0 MSEK vid utgången av 2023. De räntebärande skulderna uppgick till 16 650,3 MSEK motsvarande en belåningsgrad om 49,3 procent. Med anledning av kraftigt stigande marknadsräntor sjönk räntetäckningsgraden till 1,8 ggr.

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Fastpartners tillgångar uppgick per 31 december 2023 till 36,0 (38,1) miljarder kronor. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. De två viktigaste kapitalkällorna är det egna kapitalet och de räntebärande skulderna. Dessa svarade vid årsskiftet för 40,6 (43,0) procent respektive 46,2 (43,9) procent av Fastpartners finansiering.

Ränterisk och räntetäckningsgrad

Räntekostnader utgör en av verksamhetens största kostnader och påverkar tillväxten i förvaltningsresultatet. Räntekostnaden påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan men även av förändrade förutsättningar på kreditmarknaden, som i sin tur påverkar den marginal kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Fastpartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindingstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtalen innebär bland annat räntevillkor där bankens marginaler är fastställda i avtalen och där Fastpartner har möjlighet att välja räntebindingstid. Fastpartners finansiella struktur är utformad med ett tydligt fokus på löpande kassaflöden och räntetäckningsgrad.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver bolagets motståndskraft och risknivå för förändringar i räntenettot. Fastpartner har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 3,0 ggr. För 2023 uppgick räntetäckningsgraden till 1,8 (3,4) ggr. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 130 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Fastpartner har valt att fortsätta använda korta bindningstider för huvuddelen av bolagets finansiering. Detta finansieringssätt har inneburit att bolagets räntekostnader stigit under året då Riksbanken har höjt styrräntan kraftigt under 2022 och 2023 för att få bukt på den stigande inflationen. Genomsnittlig räntesats på fastighetslånen var per 31 december 2023 4,8 (3,7) procent.

Fastpartner bedömer att förutsägbarheten i förvaltningsresultatet medger en relativt hög andel lånat kapital. Fastpartners egna kapital kan därigenom användas effektivt, vilket skapar högre avkastning än vad som annars skulle vara möjligt, utan att risknivån blir för hög.

Eget kapital

Fastpartners egna kapital uppgick per 31 december 2023 till 14 618,0 (16 402,1) MSEK vilket motsvarade 40,6 (43,0) procent av bolagets totala finansiering. Justeras det egna kapitalet enligt NRV uppgår

soliditeten till 48,3 (51,2) procent. Då Fastpartner normalt säljer fastigheter i bodelagsform, vilket är en skattebefriad transaktion, är det sannolikt att Fastpartner inte kommer att betala den uppskjutna skatteskulden och bolaget anser därför att det är mest korrekt att justera soliditeten för detta. Fastpartner strävar efter balans mellan en hög avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Bolagets målsättning är att soliditeten långsiktigt ska överstiga 25 procent. Fastpartner har gjort bedömningen att en soliditet överstigande 25 procent är lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och finansiella ställning i övrigt.

Fastpartners målsättning för avkastning på eget kapital under en konjunkturykel uppgår till 12 procent. För år 2023 uppgick avkastningen på eget kapital till -9,9 (0,5) procent. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 4,0 procent för de senaste tre åren och 10,6 procent för de senaste fem åren.

LÅNESTRUKTUR PER 2023-12-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
	1 155,0	1 155,0 ¹⁾	2024
	7 605,4	5 655,4 ²⁾	2025
	2 295,7	2 295,7 ³⁾	2026
	3 887,8	3 887,8 ⁴⁾	2027
	1 284,1	1 284,1	2028
	216,0	216,0	2029
	1 115,0	1 115,0	2032
	1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	18 600,3	16 850,3	

¹⁾ Varav 1 100,0 avser obligationslån och 55,0 avser företagscertifikat.

²⁾ Varav 1 750,0 avser grönt obligationslån.

³⁾ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

⁴⁾ Varav 2 100,0 avser gröna obligationslån.

Räntebärande skulder

Fastigheter är en långfristig tillgång och kräver långfristig finansiering där fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder sätts så att nödvändig finansiering erhålls. De räntebärande skulderna, som är Fastpartners huvudsakliga finansieringskälla, utgjorde 46,2 (43,9) procent av bolagets finansiering vid årsskiftet. De räntebärande skulderna består dels av banklån om 10 345,3 (8 717,8) MSEK som upptagits med säkerhet i koncernens fastigheter, dels av sex börsnoterade icke säkerställda obligationslån om 6 250,0 (7 550,0) MSEK och dels av ett icke säkerställt företagscertifikatsprogram om 55,0 (455,0) MSEK. Vid årsskiftet uppgick således de räntebärande skulderna till 16 650,3 (16 722,7) MSEK vilket motsvarade 49,3 (46,8) procent av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande nettoskulder uppgick till 15 814,9 (15 807,8) MSEK vilket motsvarade 46,9 (44,2) procent av fastigheternas marknadsvärde.

Av de räntebärande skulderna var 1 276,5 (3 861,7) MSEK per årsskiftet klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller eller ska delamorteras under 2024. Fastpartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindningstid under 2024. Fastpartners kapitalbindning per 31 december 2023 uppgick till 3,3 (3,4) år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2024 uppgår kapitalbindningen till 3,5 (4,2) år. Samtliga Fastpartners lån är tagna i SEK.

Under året har Fastpartner tecknat nya långfristiga kreditavtal om 5 127,7 MSEK samt amorerat och löst befintliga långfristiga kreditavtal om 5 200,1 MSEK.

FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MSEK

Räntebärande skulder vid årets början	16 722,7
Nyupptagna lån	5 127,7
Amorteringar och lösen av lån	-5 200,1
Räntebärande skulder vid årets slut	16 650,3

Obligationslån

Fastpartner har emitterat sex icke säkerställda obligationslån på den svenska marknaden om 6 250,0 (7 550,0) MSEK vilket motsvarar 18,5 (21,1) procent av fastigheternas marknadsvärde vid årets

FÖRDELNING FINANSIERING



utgång. Under år 2023 har Fastpartner inte emitterat några nya obligationslån. Däremot har Fastpartner under 2023 löst ett befintligt obligationslån uppgående till 1 300 MSEK vid förfall. Nedan redovisas en sammanställning över de sex utestående marknadsnoterade obligationslånen.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
1 100,0	Stibor 3M + 3,10 ¹⁾	mar-24
1 750,0	Stibor 3M + 1,12 ¹⁾	maj-25
1 300,0	Stibor 3M + 1,27 ¹⁾	jun-26
1 200,0	Stibor 3M + 1,45 ¹⁾	feb-27
400,0	2,288 ^{1),2)}	feb-27
500,0	Stibor 3M + 1,28 ¹⁾	aug-27
6 250,0		

¹⁾ Talet avser procentenheter.

²⁾ Ingångset ränteswapavtal om 400,0 MSEK till rörlig ränta om Stibor 3M + 1,32 procentenheter. Löptid feb-27.

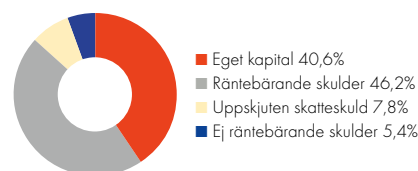
Gröna obligationslån

Av Fastpartners utestående obligationslån om 6 250 (7 550) MSEK avser 5 150 (5 150) MSEK gröna obligationslån. Emissionslikviden har använts i enlighet med Fastpartners gröna ramverk till finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter samt investeringar i förnybara energikällor och energieffektivitet. Gröna fastigheter inkluderar bland annat nya fastigheter med minimumcertifiering Miljöbyggnad Silver samt renoveringar som leder till en sänkning av energiförbrukningen med minst 25 procent.

Certifikatprogram

Fastpartner etablerade under år 2017 ett certifikatprogram som handlas via Handelsbanken och Swedbank. Programmet har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikaten är högst ett år. Per 231231 var certifikat om 55,0 (455,0) MSEK utestående vilket motsvarar 0,2 (1,3) procent av fastigheternas marknadsvärde. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

KAPITALSTRUKTUR



Finansfunktion och finanspolicy

Finansfunktionen ska stödja bolagets kärnverksamhet genom att minimera kostnaden för kapital på lång sikt. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ombesörja nyupplåning för investeringar och förvärv samt begränsa de finansiella riskerna. Fastpartners finanspolicy, som fastställs av styrelsen, anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Fastpartner får ta. Målsättningen för Fastpartners finansfunktion ska vara att:

- Säkerställa kort och långsiktig kapitalförsörjning.
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter hur verksamheten utvecklar sig så att en långsiktig och stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls.
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna ramar med hänsyn till riskhantering.

Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i Fastpartners styrelse.

Säkerhet för räntebärande skulder

Långfristiga kreditavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerheter i bolagets fastigheter. Som säkerhet för de säkerställda räntebärande skulderna har pantbrev om sammanlagt 11 624,2 (10 409,2) MSEK pantsatts. Utöver dessa pantbrev i bolagets fastigheter lämnar Fastpartner regelmässigt pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernbolagen. I kreditavtalen med bankerna finns även fastlagda gränsvärden för definierade nyckeltal, så kallade "covenants". Fastpartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav. Dessutom finns allmänna åtaganden om att Fastpartner ska förse sina långivare med finansiell information, såsom årsredovisningar och delårsrapporter, och i vissa fall rätt till omförhandling vid avnotering eller då Fastpartners huvudägare ej längre kontrollerar mer än 51

procent av aktierna i bolaget. Utöver detta förs en löpande dialog med bankerna.

Räntebindning

Fastpartners låneavtal löper i huvudsak med tre månaders Stibor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att bolaget kan förändra sin kapitalstruktur utan kostnad för ränteskillnadsersättning. För att i viss mån begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet har Fastpartner valt att ingå ränteswapavtal om totalt 2 975 (1 875,0) MSEK. Tillsammans med upptagna fasträntelån om 203,3 (205,4) MSEK har Fastpartner räntesäkrat 19 (12) procent av sin låneportfölj.

Fastpartners räntebindning uppgick per 31 december 2023 till 0,9 (0,8) år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgick räntebindningen till 3,4 (3,9) år.

Värdering av derivat

I enlighet med redovisningsreglerna (IFRS 9) ska räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Under året har Fastpartners resultat påverkats med -49,4 (133,8) MSEK i orealiserade värdeförändringar på ingångna ränteswapavtal.

Swapens värde påverkas av den allmänna räntenivån och swapavtalets återstående löptid. Skulle det allmänna ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när swapavtalet ingicks medför detta att swapens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas till exempel genom att nuvärdesberäkna skillnaden mellan swapens fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Kalkylperioden motsvarar swapens återstå-

ende löptid. Om rådande marknadsränta överstiger swapens fasta ränta erhålls ett övertvärde och vice versa. Som kalkylränta för diskonteringsperioden används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet på en ränteswap förändras således under swapens löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av swapavtalen påverkar Fastpartners redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde.

Övriga skulder

Fastpartners övriga skulder uppgick vid årsskiftet till 4 759,1 (4 999,2) MSEK vilket motsvarar 13,2 (13,1) procent av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld, leasingskuld avseende tomtträttsavgälder samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Uppskjuten skatteskuld avser till största delen skatteeffekten av skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga restvärdet på koncernens fastigheter.

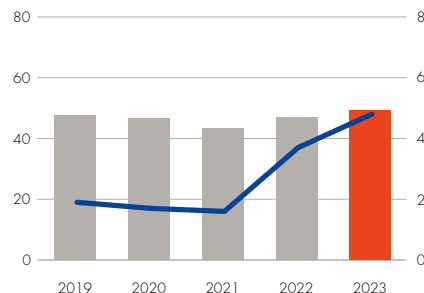
Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att Fastpartner erhåller hyresinbetalningar kvartalsvis i förskott. Denna skuld upplöses genom att Fastpartner tillhandahåller lokaler under den period för vilken hyra betalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader och upplupna kostnader för media för det närmast föregående kvartalet.

Sammantaget medför betalningsstrukturen att Fastpartner saknar behov av att finansiera rörelsekapital med räntebärande skulder eller eget kapital.

Finansiell ställning

Soliditeten uppgick vid årets slut till 40,6 (43,0) procent. Likvida medel uppgick vid årets slut till 96,0 (182,0) MSEK.

BELÅNINGSGRAD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, %



Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 395,0 (395,0) MSEK uppgick till 490,9 (577,0) MSEK.

Finansiella poster

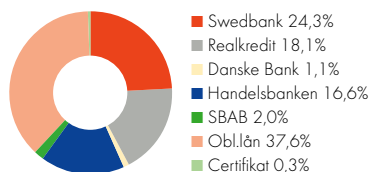
Årets finansiella poster uppgick till -878,8 (-389,3) MSEK. De finansiella postererna består främst av räntekostnader för koncernens lån och ränteintäkter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostnader uppgick till -837,9 (-386,6) MSEK. I de finansiella postererna ingick också marknadsvärdering av koncernens finansiella placeringar om -27,3 (-149,6) MSEK och räntederivat om -49,4 (133,8) MSEK.

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från den aktuella marknadsräntan, där värdeförändringen i Fastpartners fall ska redovisas över resultaträkningen.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 716,6 (799,9) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet

FÖRDELNING LÅNGIVARE

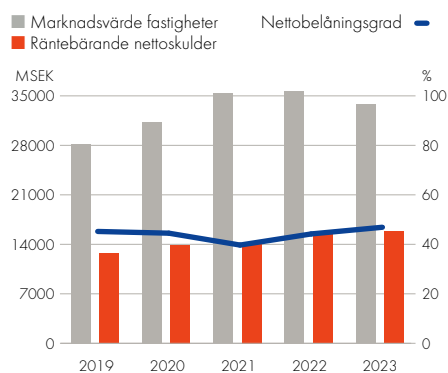


KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 DECEMBER 2023

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swapens löptid
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
600	1,83	feb-26
300	2,71	dec-28
200	2,41	dec-28
500	2,72	dec-33
2 975		

¹ Exklusive lånets marginal

NETTOBELÅNINGSGRAD



uppgick till 917,5 (751,1) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till –89,8 (–56,1) MSEK. Förändringen förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade hyreskontrakt, indexerade hyreshöjningar samt färdigställda hyresgästpassningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter och nyupptagna lån samt inlösen. Under året uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till –678,7 (–1 090,6) MSEK varav –499,9 (–1 288,5) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Kassaflödet

från finansieringsverksamheten uppgick till –328,6 (283,4) MSEK och innefattar bland annat upptagande och lösen av lån. Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 256,2 (494,6) MSEK.

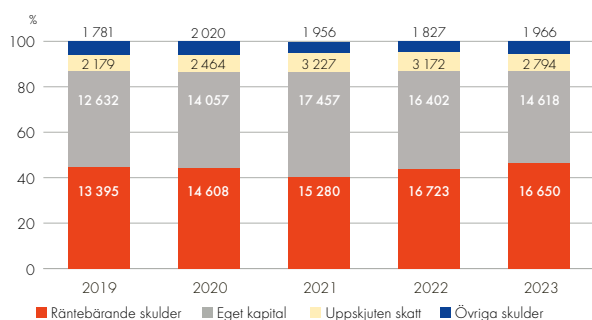
Kreditrating från Moody's

Fastpartner erhöll i maj 2021 en Investment Grade-rating om Baa1 med "stable outlook" av Moody's Investors Service. I november 2022 bekräftade Moody's Fastpartners kreditbetyg Baa3 men justerade utsiktterna till negativa. Mot bakgrund av förändrade marknadsförutsättningar

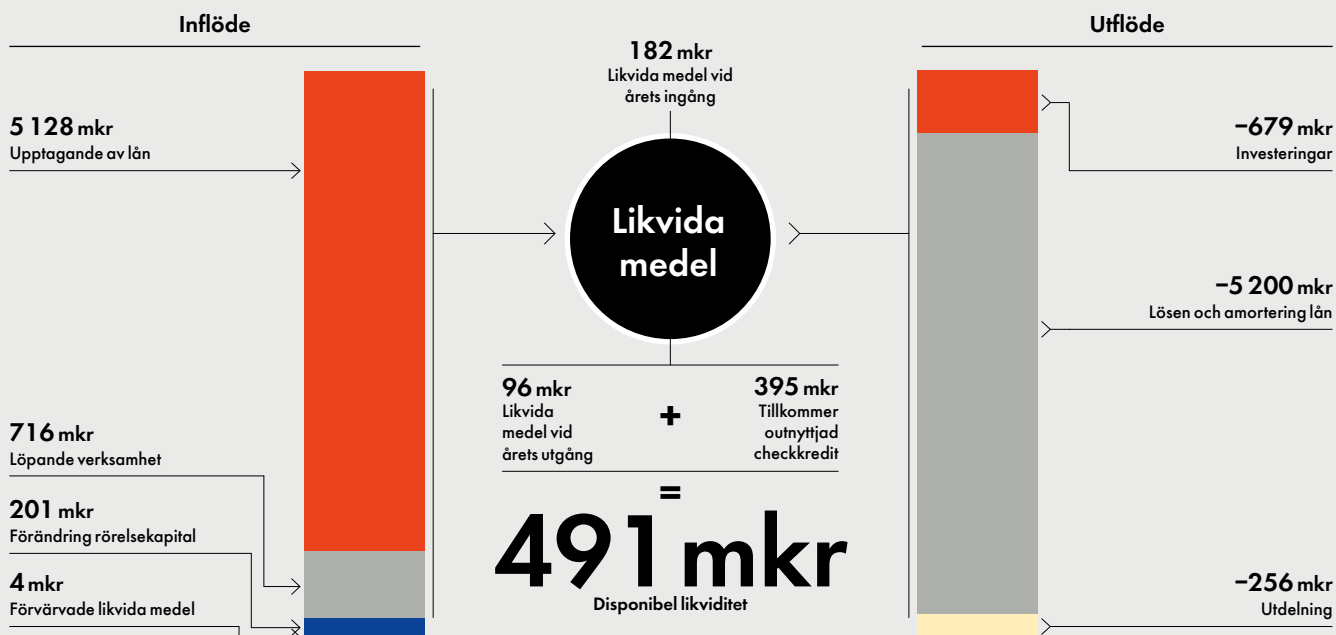
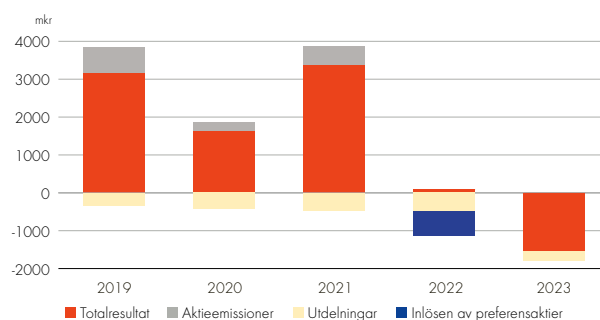
med ökade marknadsräntor och försämrade ränteräkningsgrad har Moody's vid tre tillfällen under året beslutat att sänka Fastpartners kreditbetyg. Det innebär att vi idag har kreditbetyget B1.

Moody's använder en särskild metodologi för att fastställa en profil för Fastpartner enligt sin ratingskala. En fullständig beskrivning av ratingskalan och ratingmetodologin för "REITs and Other Commercial Property Firms" återfinns på www.moody.com.

KAPITALSTRUKTURENS UTVECKLING, MKR



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL



Fastpartner kommer under 2024 arbeta med att stärka balansräkningen och förbättra våra finansiella nyckeltal och vi har goda förhoppningar om att under 2024 höja vårt kreditbetyg hos Moody´s.

Kreditrating från Scope Ratings

Fastpartner erhöll i augusti 2020 en Investment Grade-rating med kreditbetyget BBB- med stabila utsikter av Scope Ratings. Kreditbetyget omfattar även Fastpartners seniora icke säkerställda obligationer och företagscertifikat. Scope Ratings bekräftade detta kreditbetyg i augusti 2022. Med anledning av ändrade marknadsförutsättningar med ökade marknadsräntor och försämrad räntetäckningsgrad som följd har Scope Ratings under året sänkt Fastpartners kreditbetyg till BB.

Fastpartner kommer under 2024 arbeta med att stärka balansräkningen och förbättra våra finansiella nyckeltal och vi har goda förhoppningar om att under 2024 höja vårt kreditbetyg hos Scope Ratings.

B1

Moody´s kreditbetyg.

BB

Scope Ratings kreditbetyg.

RATINGSKALA – MOODY’S INVESTOR SERVICES

Högst	Aaa
	Aa1
	Aa2
	Aa3
Investment grade	A1
	A2
	A3
	Baa1
	Baa2
	Baa3

	Ba1
	Ba2
	Ba3
Ej Investment grade	B1
	B2
	B3
	Caa1
	Caa2
	Caa3
	Ca
	C
Lägst	

Fastpartners rating, december 2023

Ej Investment grade

RATINGSKALA – SCOPE RATINGS

Högst	AAA
	AA+
	AA
	AA-
Investment grade	A+
	A
	A-
	BBB+
	BBB
	BBB-

	BB+
	BB
	BB-
	B+
	B
	B-
	CCC
	CC
	C
Lägst	

Fastpartners rating, december 2023

Ej Investment grade

Hållbar riskhantering

All affärsverksamhet står inför osäkerhet om framtida händelser. Fastpartner utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar kontinuerligt med att bedöma och förebygga risker i verksamheten.

Exponering: ● Hög ● Medel ● Låg

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering	
HYRESNIVÅRISK	Hyresnivårisken står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	Fastpartners förvaltningsstrategi att arbeta med långa hyresavtal reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av Fastpartners hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.	● ● ●
KREDITRISK	Fastpartners primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Det finns alltid en risk att hyresgästerna inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med Fastpartner.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. Fastpartner arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. Fastpartner bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.	● ● ●
RISKER I SAMBAND MED FASTIGHETS-FÖRVÄRV	Fastighetsförvärv är en del av Fastpartners löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter som förvärvas kan bli mycket kostsamma för bolaget.	Fastpartner är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. Fastpartner bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.	● ● ●
EXPONERING MOT VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER	Fastpartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrade teknisk standard.	Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar Fastpartner kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig Fastpartner av de externa värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Fastpartner har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.	● ● ●
EXPONERING MOT DRIFTKOSTNADS-FÖRÄNDRING	En stor kostnadspost för Fastpartner är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme, kyla och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för Fastpartner.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Fastpartner till självkostnadspris. Fastpartners exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.	● ● ●

Exponering: ● Hög ● Medel ● Låg

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering	
REFINANSIERINGS-RISK	Fastpartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som Fastpartner hela tiden följer och arbetar med. Fastpartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	Fastpartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindingstider. Fastpartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är Fastpartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.	● ● ●
RÄNTERISK	Räntekostnaderna är Fastpartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Fastpartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2023 uppgick de räntebärande skulderna till 16 650,3 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 130 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Fastpartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. Fastpartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger Fastpartner att ingå förmånliga ränteswapavtal. Fastpartner har även erhållit officiella ratingar från Moody's och Scope Ratings som bör öka motståndskraften för stigande räntor.	● ● ●
ORGANISATION OCH MEDARBETARE	Fastpartner har en relativt liten organisation vilket medför beroende av enskilda medarbetare.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	Fastpartner arbetar långsiktigt med att skapa en god intern kontroll med dokumenterade rutiner och policys för det dagliga arbetet. Fastpartner har träffat anställningsavtal med sina medarbetare och bolaget bedömer att dessa är marknadsmässiga.	● ● ●
OPERATIONELL RISK	Inom ramen för den löpande verksamheten kan Fastpartner åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	Bra systemstöd, god intern kontroll och kompetensutveckling ger bolaget goda förutsättningar att minska de operationella riskerna.	● ● ●
MILJÖRISK	Enligt gällande miljölagstiftning bär verksamhetsutövaren ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador. Fastpartner bedriver ej någon verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken.	Det kan finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är det den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna som är ansvarig. Det kan leda till krav mot Fastpartner att återställa fastigheten i sådant skick som miljöbalken erfordrar.	Fastpartner samarbetar tillsammans med verksamhetsutövaren i frågor som rör verksamhetens miljöpåverkan. Vid fastighetsförvärv genomför Fastpartner regelmässigt miljöanalyser av fastigheterna. I dagsläget finns inga miljökrav riktade mot något av koncernbolagen inom Fastpartner-koncernen.	● ● ●
EXPONERING MOT ÄNDRAD LAGSTIFTNING	Ändrad lagstiftning eller rättspraxis. Exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.	Under år 2009 drabbades Fastpartner av ändrad skattelagstiftning till följd av regeringens beslut från den 17 juni 2009 om ändringar i rätten till avdrag i inkomstskattelaget näringsverksamhet för kapitalförluster på andelar i handelsbolag. Detta fick till följd att Fastpartner under år 2009 var tvungen att lösa upp en uppskjuten skattefordran om 104,3 MSEK (ej kassaflödespåverkande). Detta är ett exempel på en konsekvens som kan påverka Fastpartner vid ändrad lagstiftning.	Fastpartner använder sig inte av avancerad skatteplanering för att på så sätt minimera sin skatt. Fastpartner är noga med att följa de lagstiftningar och direktiv som finns. Flera utredningar om förändrade regelverk för beskattning pågår. Potentiella förändringar avser begränsningar av ränteavdrag samt beskattning vid transaktioner i samband med s.k. paketeringar. Inga konkreta förslag föreligger ännu. Fastpartner följer utvecklingen löpande.	● ● ●
KORRUPTION OCH MUTOR	Anställd eller affärspartner agerar oetiskt i syfte att nå otillbörlig vinning för egen del.	Risk för legala konsekvenser samt försämrat rykte och anseende.	Fastpartner har stärkt riktlinjerna i en uppförandekod för anställda och för leverantörer samt har interna kontroller och rutiner för att undvika brottsliga och korrupta handlingar.	● ● ●
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	Risk för brott mot mänskliga rättigheter i Fastpartners eller leverantörs verksamhet.	Risk för legala konsekvenser samt försämrat rykte och anseende.	Fastpartner har en policy mot kränkande särbehandling och för likabehandling. Fastpartner har även antagit en uppförandekod. Utbildning har under 2017 utförts avseende arbetsvillkor, särkränkande behandling och likabehandling för all personal.	● ● ●

Aktien och aktieägarna

Fastpartner har två aktieslag som båda är noterade på Nasdaq Stockholm, Largecap. Bolagets börsvärde uppgick till 12,3 miljarder kronor per den 31 december 2023.

Börsvärde och kursutveckling – stamaktie, serie A

Börsvärdet på Fastpartners A-aktier uppgick den 31 december 2023 till 11 468 MSEK, att jämföra med 13 041 MSEK vid utgången av 2022. Aktiekursen har under 2023 minskat med 12,1 procent, att jämföra med ökningen av SIX generalindex med 15,9 procent och Carnegies fastighetsindex som ökat med 16,0 procent. Högsta betalkurs under året var 96,30 kronor och lägsta var 52,70 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 3 392 305 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 65 642 aktier.

Fastpartner har sedan flera år tillbaka likviditetsgaranter för aktien. Garanter är ABG Sundal och Carnegie. Syftet med avtalen är att främja likviditeten i aktien. Avtalen innebär i korthet att likviditetsgaranterna ställer köp och

säljkurs i Fastpartners aktie och förbinder sig att för egen räkning köpa och sälja aktier till dessa kurser.

Börsvärde och kursutveckling – stamaktie, serie D

Börsvärdet på Fastpartners D-aktier uppgick den 31 december 2023 till 821 MSEK, att jämföra med 1 001 MSEK vid utgången av 2022. Aktiekursen har under 2023 minskat med 18,0 procent. Högsta betalkurs under året var 77,70 kronor och lägsta var 46,20 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 871 112 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 15 454 aktier.

Samlat börsvärde

Fastpartners samlade börsvärde per den 31 december 2023 uppgick till 12 289 (14 042) MSEK.

Utdelning och avkastning – stamaktie serie A

Fastpartners målsättning är att utdelning till stamaktieägarna av serie A ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Utdelningen per stamaktie har ständigt ökat från 16,67 öre för år 2002 till 2,20 kronor för år 2021. Med beaktande av rådande konjunktur med kraftigt stigande marknadsräntor uppgår föreslagna utdelning till 1,0 kronor för år 2023. Totalt uppgår föreslagna utdelning för år 2023 till 182,9 MSEK, vilket motsvarar 26,3 procent av resultat före skatt och värdeförändringar. Den föreslagna utdelningen om 1,0 (1,0) kronor motsvarar en direktavkastning om 1,6 (1,4) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 1,0 (2,20) kronor, varit –10,7 (–39,5) procent.

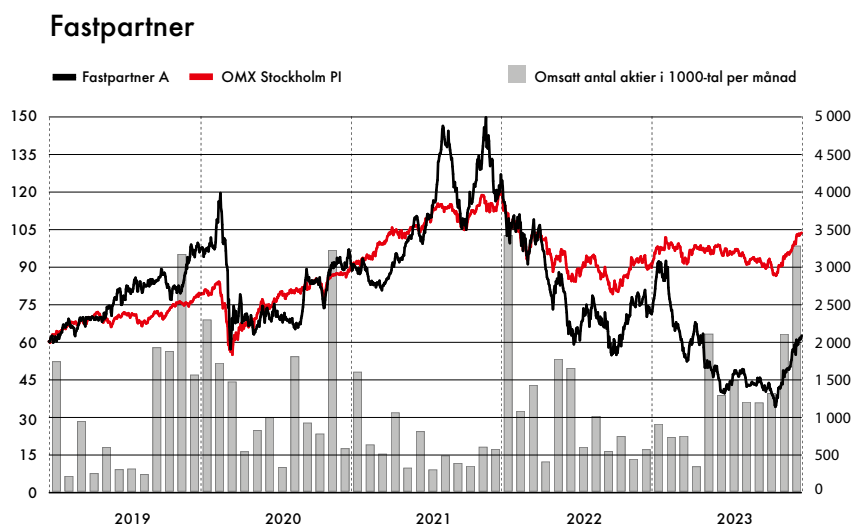
Utdelning och avkastning – stamaktie serie D

Fastpartners D-aktier berättigar till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A, dock högst 5,0 kronor per aktie och år. Den föreslagna utdelningen om 5,0 (5,0) kronor motsvarar en direktavkastning om 8,9 (7,3) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 5,0 (5,0) kronor varit –10,7 (–11,3) procent.

Eget kapital och substansvärde

Tillgångar och skulder är i allt väsentligt värderade till verkligt värde varför substansvärdet kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Eget kapital per stamaktie av serie A uppgick vid årets utgång till 79,9 (89,7) kronor efter en minskning med 9,8 (minskning 5,7) kro-

KURSUUTVECKLING OCH HANDEL, 2019–2023



nor under året. Eget kapital justerat enligt NRV per stamaktie av serie A uppgick vid årets utgång till 95,1 (106,7) kronor.

Aktieägare

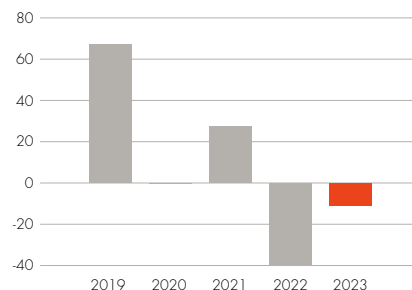
Antal stamaktieägare, serie A, per 31 december 2023 uppgick till 3 914. Vid årets ingång var motsvarande siffra 4 078. Antal stamaktieägare, serie D, per 31 december 2023 uppgick till 5 554. Vid årets ingång var motsvarande siffra 5 817. Största aktieägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 71,7 procent av stamaktierna av serie A. Därefter följer Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Familjen Kamprads Stiftelse som äger 4,1 respektive 2,7 procent av stamaktierna av serie A.

Aktiekapital, antal aktier

Per den 31 december 2023 uppgick aktiekapitalet i Fastpartner till 659 642 585 kronor fördelat på 183 233 636 stamaktier av serie A och 14 659 140 stamaktier av serie D. Vid årsskiftet fanns totalt 197 892 776 aktier i bolaget, med ett kvotvärde på 3,33 kronor per aktie. Varje stamaktie av serie A, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och varje stamaktie av serie D berättigar till en tiondels röst. Vid årets ingång hade Fastpartner 333 636 stamaktier av serie A i eget förvar. Under 2023 har inga ytterligare aktier återköpts. Innehavet vid årets slut uppgår därmed till 333 636 stamaktier av serie A, vilket utgör 0,2 procent av totalt antal utgivna stamaktier av serie A. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningsprinciper.

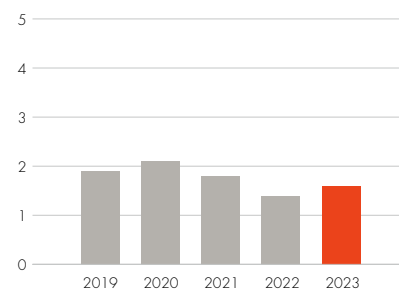
A-AKTIENS TOTALAVKASTNING %

Aktiens kursutveckling och faktisk utdelning i relation till börskurs vid årets början



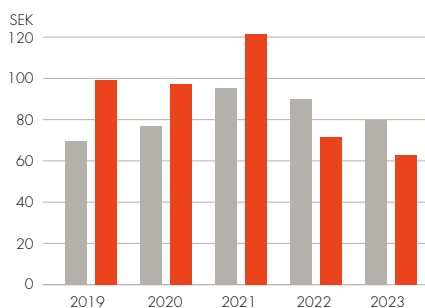
A-AKTIENS DIREKTAVKASTNING %

Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut



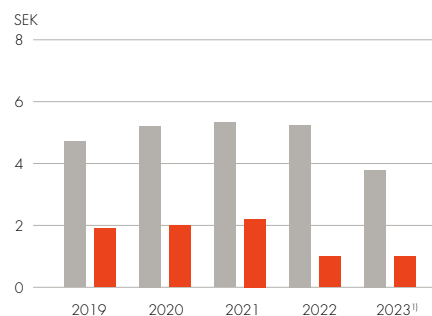
EGET KAPITAL OCH BÖRSKURS

■ Eget kapital/stamaktie serie A ■ Börskurs



RESULTAT FÖRE SKATT OCH VÄRDEFÖRÄNDRING OCH UTDELNING, PER STAMAKTIE SERIE A

■ Resultat före skatt och värdeförändring ■ Utdelning



¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2023-12-31

	Antal A-aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	131 070 000	71,7
Länsförsäkringar Fond-förvaltning AB	7 497 438	4,1
Familjen Kamprads Stiftelse	4 887 500	2,7
Tredje AP-fonden	4 797 753	2,6
Swedbank Robur Fonder AB	4 796 811	2,6
Övriga	29 850 498	16,3
Antal utestående aktier	182 900 000	100,0
Fastpartner AB	333 636	
Totalt utgivna	183 233 636	

¹⁾ Varav 180 000 (180 000) aktier är utlånade till Carnegie i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.

Totalt börsvärde utestående aktier	12 288 742
Börsvärde eget innehav	20 919
Summa börsvärde	12 309 661

FASTPARTNERS STAMAKTIE, SERIE A, UNDER 5 ÅR

	2023	2022	2021	2020	2019
Börskurs vid årets slut, kr	62,7	71,3	121,4	97,0	99,2
Börsvärde vid årets slut, mkr	11 468	13 041	22 204	17 741	17 936
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	3,80	5,29	5,32	5,21	4,70
Resultat per stamaktie, kr	-8,75	0,01	17,92	8,55	17,19
Eget kapital per stamaktie, kr	79,9	89,7	95,4	76,9	69,8
Utdelning per stamaktie, kr	1,0 ¹⁾	1,0	2,20	2,0	1,90
Direktavkastning, %	1,6	1,4	1,8	2,1	1,9
Totalavkastning, %	-10,7	-39,5	27,2	-0,2	67,0

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER, STAMAKTIE SERIE A, PER 2023-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	3 080	78,7	481 360	0,3	30 181
1 001-2 000	289	7,3	416 649	0,2	26 124
2 001-5 000	247	6,3	800 391	0,4	50 185
5 001-10 000	124	3,2	858 592	0,5	53 834
10 001-20 000	54	1,4	746 510	0,4	46 806
20 001-50 000	49	1,3	1 526 226	0,8	95 694
50 001-100 000	21	0,5	1 364 432	0,7	85 550
100 001-	49	1,3	176 705 840	96,6	11 079 456
Summa	3 913	100,0	182 900 000	100,0	11 467 830
Fastpartner AB	1		333 636		
Summa	3 914		183 233 636		

FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER, STAMAKTIE SERIE D, PER 2023-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	4 783	86,1	745 811	5,1	41 765
1 001-2 000	327	5,9	445 660	3,0	24 957
2 001-5 000	246	4,4	726 391	5,0	40 678
5 001-10 000	97	1,7	646 274	4,4	36 191
10 001-20 000	51	0,9	697 795	4,8	39 077
20 001-50 000	25	0,5	766 880	5,2	42 945
50 001-100 000	7	0,1	502 035	3,4	28 114
100 001-	18	0,3	10 128 294	69,1	567 184
Summa	5 554	100,0	14 659 140	100,0	820 912
Fastpartner AB	0				

Årsredovisning

Innehåll sid 66–126

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	66
Bolagsstyrningsrapport	71
Ledning	76
Styrelse och revisorer	77
Femårsöversikt	78
Rapport över totalresultat, koncernen	80
Balansräkning, koncernen	81
Resultaträkning, moderbolaget	82
Balansräkning, moderbolaget	83
Förändringar i eget kapital	84
Kassaflödesanalyser	85
NOT 01 Redovisningsprinciper och noter	86
NOT 02 Redovisning av segment	89
NOT 03 Hyresintäkter	90
NOT 04 Räntekostnad leasingskulder / Tomträttsavgälder	90
NOT 05 Central administration	90
NOT 06 Finansiella intäkter	90
NOT 07 Finansiella kostnader	90
NOT 08 Värdeförändringar fastigheter	90
NOT 09 Värdeförändringar finansiella instrument	91
NOT 10 Skatt	91
NOT 11 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande	91
NOT 12 Maskiner och inventarier	92
NOT 13 Aktier och andelar i dotterföretag	93
NOT 14 Aktier och andelar	96
NOT 15 Andelar i intressebolag	96

NOT 16 Andra långfristiga fordringar	98
NOT 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98
NOT 18 Likvida medel	98
NOT 19 Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	98
NOT 20 Finansiell riskhantering	99
NOT 21 Övriga långfristiga skulder	100
NOT 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100
NOT 23 Verkligt värde finansiella instrument	100
NOT 24 Upplysningar om transaktioner med närstående	102
NOT 25 Ställda säkerheter	102
NOT 26 Eventualförpliktelser	102
NOT 27 Personal, styrelse och revisorer	102
NOT 28 Specifikation till kassaflödesanalys	103
NOT 29 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	103
NOT 30 Händelser efter balansdagen	104
NOT 31 Väsentliga bedömningar och antaganden	104
NOT 32 Förslag till vinsdisposition	104

Årsredovisningens undertecknande	99
Revisionsberättelse	106

Hållbarhetsrapport

Om hållbarhetsrapporten	111
Hållbarhetsnoter	113
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	116
GRI-index	117

Övrigt information

Definitioner	120
Finansiella mått	121
Fastighetsförteckning	122
Kalendarium och IR-kontakt	126

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastpartner AB (publ) 556230-7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten 2023

Under året har Fastpartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera, dels genom att man under första kvartalet tillträdde en fastighet med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 530 kvm och dels genom investeringar i eget bestånd.

På hyresmarknaden har omförhandlingar och nya kontrakt tecknats på stabila nivåer och oftast till högre hyror än tidigare.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, logistik och lager, industri och verkstad, handel samt vård och skola. Fastigheterna är belägna framför allt i Stockholmsregionen. Denna region är och förblir Fastpartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 80 procent av hyresvärdet kommer från Stockholmsregionen och dess närområde i Mälardalen och cirka 20 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Vid årets början ägde Fastpartner 222 fastigheter, till ett redovisat värde om 35 727,9 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 566 300 kvm. Vid årets slut ägde Fastpartner 223 fastigheter, till ett redovisat värde om 33 750,1 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 562 761 kvm.

Under första kvartalet tillträdde Fastpartner en fastighet belägen i Knivsta med en uthyrningsbar yta om 530 kvm

Fastighetsvärdering

Under 2023 har Fastpartner gjort halvårsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. Värderingarna utförs av Cushman & Wakefield och Newsec. Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som Fastpartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer.

Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort och marknadsvillkor för respektive fastighet.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknads värde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av

driftnettet samt objektets behov av underhåll och investeringar. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med Fastpartners interna värdering.

Årets realiserade värdeförändringar uppgår till -2 473,9 (-864,2) MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av stigande avkastningskrav som motverkats indexerade hyreshöjningar, nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer och färdigställda hyresgäst Anpassningsprojekt. I Fastpartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 5,2 (4,8) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 2 208,7 (1 997,5) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt hyror från fastigheter förvärvade under 2023 och 2022. Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 9 028,1 (9 254,4) MSEK, och utgörs av 2 163 (2 127) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 2 129,9 (2 061,7) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,2 (4,5) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 45,2 (44,5) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 58,7 (66,8) MSEK.

Resultat

Fastpartnerkoncernens resultat före skatt för 2023 uppgick till -1 812,3 (91,7) MSEK. I resultatet ingick realiserade värdeförändringar på fastigheter om -2 473,9 (-864,2). Driftnettet uppgick till 1 554,6 (1 398,3) MSEK och förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgick till 694,7 (967,8) MSEK. Förbättringen i driftnettet förklaras framförallt av ökade hyresintäkter till följd av indexerade hyreshöjningar och nytecknade hyreskontrakt men även på resultat från förvärvade fastigheter under 2023 och 2022. Det minskade förvaltningsresultatet förklaras av kraftigt stigande marknadsräntor.

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till 284,4 (-7,2) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -94,3 (-62,3) MSEK samt uppskjuten skatt om 378,7 (55,1) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2023 är 20,6 (20,6) procent. Uppskjuten skatt beräknas till den beslutade skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

Förvaltning av kapital

Förvalt kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgick eget kapital och lånat kapital i koncernen till 31 314,3 (33 174,0) MSEK varav eget kapital utgör 14 618,0 (16 402,1) MSEK och lånat kapital 16 696,3 (16 771,9) MSEK. Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handlingsfrihet och att tillse att aktieägarna även fortsättningsvis erhåller en bra avkastning på investerat kapital. Fördelningen mellan eget och lånat kapital ska ge en god balans mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen dela ut medel, öka det egna kapitalet genom utgivande av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska respektive öka skulderna.

Av balansräkningen framgår koncernens skulder och egna kapital. Av rapporten "Förändringar i eget kapital" framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

Fastpartners målsättning är en soliditet på minst 25 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 3,0 ggr. Vid årets slut uppgick soliditeten till 40,6 (43,0)¹⁾ procent och räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 (3,4)¹⁾ ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 12 procent per år under en femårsperiod. Utfallet för 2023 uppgick till -9,9 (0,5)¹⁾ procent. Gällande utdelning till aktieägare är Fastpartners målsättning att utdelningen till stamaktieägarna av serie A ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2023 om 1,0 (1,0) kronor/stamaktie av serie A uppgår till 26,3 (18,9) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2023 avseende stamaktier av serie D uppgår till 5,0 (5,0) kronor. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 1,0 (1,0) kronor per stamaktie av serie A motsvarar en direktavkastning om 1,6 (1,4) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie As totalavkastning, inklusive utdelning om 1,0 kronor, varit -10,7 (-39,5) procent. Den föreslagna utdelningen om 5,0 (5,0) kronor per stamaktie av serie D motsvarar en direktavkastning om 8,9 (7,3) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie Ds totalavkastning varit -10,7 (-11,3) procent.

Finansiering

Fastpartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga kapital eller räntebindningstiden ska ligga. Fastpartner innehar flera kreditavtal hos större svenska banker, med en total

låneram om 12 295,3 (11 767,7) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där Fastpartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 10 345,3 (8 717,7) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 121,5 (2 106,7) MSEK. Fastpartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2023.

Utöver lån till kreditinstitut har även Fastpartner emitterat sex obligationslån. Per 231231 uppgick emitterade obligationslån till 6 250 (7 550) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 1 100 (1 300) MSEK.

Fastpartners etablerade certifikatsprogram har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikaten är högst ett år. Per 231231 var 55 (455) MSEK utestående.

Gentemot samtliga långgivare har Fastpartner informationsåtaganden. Dessa informationsåtaganden gäller framför allt efterlevnaden av de villkor som stipulerats i respektive avtal, så kallade "covenants". Dessa "covenants" omfattar i huvudsak mått på soliditet och räntetäckningsgrad. Fastpartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav.

Dessutom finns allmänna åtaganden om att Fastpartner ska förse sina långgivare med finansiell information såsom årsredovisningar och delårsrapporter. Fastpartner har under året efterlevt samtliga aktuella informationsåtaganden.

Finansiella intäkter uppgick till 40,2 (45,9) MSEK, medan finansiella kostnader uppgick till -850,1 (-397,5) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser -833,2 (-383,3) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån samt företagscertifikat. Koncernens disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid årets slut till 490,9 (577,0) MSEK. Utöver detta har Fastpartner outnyttjade kreditramar med svenska banker om 1 950 (3 050) MSEK. Medelräntan för koncernens räntebärande skulder var vid årets slut 4,8 (3,7) procent.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i Fastpartners övriga finansiella verksamhet. De värdemässigt största investeringarna avser Slättö Fastpartner Holding AB som per 20231231 uppgick till 537,8 (297,3) MSEK och Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) som per 20231231 uppgick till 108,7 (116,0) MSEK.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 716,6 (799,9) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 917,5 (751,1) MSEK.

1) För definition och beräkning, se sid 120 - 121.

Kassaflödet har påverkats med –499,9 (–1 288,5) MSEK av förvärv och investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med –72,4 (1 442,1) MSEK och utbetald utdelning med –256,2 (–494,6) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för året till 89,8 (–56,1) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt, indexerade hyreshöjningar samt färdigställda hyresgästpassningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter och nyupptagna lån.

Investeringar och försäljningar

Under 2023 förvärvade Fastpartner 1 (14) fastighet för 3,9 (522,6) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 530 (56 000) kvm. Förvärvet har gjorts via bolagsförvärv vilket redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 492,2 (746,7) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena. Under 2023 har inga (inga) fastigheter avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång hade koncernen totalt 82 (84) anställda, varav 24 (21) kvinnor och 58 (63) män. Medelantalet anställda har under året varit 84 (80), varav 23 (22) kvinnor och 61 (58) män.

Hos Fastpartner arbetar uppskattningsvis ett 50-tal konsulter, fördelat på alla våra regioner och huvudkontoret. De arbetar som konsulter inom förvaltningen, drift och projektledning exempelvis via rekryteringsbolag eller i egna bolag. Därtill har vi samarbetsavtal inom lokalvård och blomskötsel och andra underentreprenörer men de är inte inräknade i denna redogörelse.

Årsstämman 2023 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla:

Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav följande: fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar.

Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna ska uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen ska baseras på enkla och transparenta konstruktioner och ska inte överstiga den fasta lönen. Pensions

villkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

För senaste beslutade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och förslag till nya riktlinjer, se not 27. I företagets ledning ingår 8 (9) personer. Till dessa personer har det under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 12 758 (12 441) kSEK, varav VD 963 (987) kSEK. Pensionspremier om 2 995 (3 364) kSEK har erlagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har det utgått ersättning om 800,0 (800,0) kSEK varav ordföranden erhållit 320 (320) kSEK och övriga ledamöter erhållit 160 (160) kSEK vardera. VD uppbär ej något styrelsearvode. Inga pensionspremier har erlagts för styrelsens ledamöter.

Hållbarhet, miljö och energi

Fastpartner arbetar målmedvetet och engagerat med hållbarhets och miljöfrågor samt med ett långsiktigt perspektiv på de beslut som fattas. Fastpartners engagerade medarbetare har en stor del i de miljövinster som skapas i den dagliga verksamheten. Fastpartner har visat ett stort socialt ansvar, inte minst vid våra centrumanläggningar samt genom en donation till UNHCR:s verksamhet i Ukraina. Genom att investera i åtgärder som skapar bättre förutsättningar för de som bor och arbetar i och runt våra centrumanläggningar bidrar Fastpartner aktivt till ett hållbart samhälle ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Fastpartner strävar efter att investera i moderna tekniska lösningar för ökad anpassning till miljöförbättrande åtgärder i fastigheterna. Bolagets Hållbarhets, Miljö och Energilednings system fortsätter att utvecklas och nya mål sätts upp årligen.

Hållbarhets, Miljö och Energipolicyn ger de övergripande riktlinjerna för vårt arbete.

Fastpartners certifiering av bolagets fastigheter fortsätter att utvecklas. De nya projekt som certifieras är enligt Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad iDrift Silver, BREEAM, very good och BREEAM In Use, very good eller högre. GreenBuilding används på ett fåtal fastigheter där enkom energiförbrukning är målet. Fastpartner sänker klimatavtrycket och energianvändningen från sina fastigheter år för år, med goda resultat även 2023.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 611,3 (579,9) MSEK och ett resultat efter finansiella poster på 226,8 (506,4) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras

främst av högre driftnetto som motverkats av högre räntekostnader.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 64,8 (180,3) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –186,5 (–343,9) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget lämnat koncernbidrag netto till dotterbolag om –14,8 (78,9) MSEK.

Aktier

Totalt antal utgivna stamaktier av serie A i Fastpartner AB uppgår till 183 233 636 (183 233 636) varav Fastpartner vid räkenskapsårets slut innehar 333 636 (333 636) egna aktier. Utav dessa har 0 (0) aktier anskaffats under räkenskapsåret.

Under året har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningsprinciper.

Fastpartners innehav av egna aktier vid räkenskapsårets slut utgör 0,2 (0,2) procent av det totala antalet utgivna stamaktier av serie A. Genomsnittligt anskaffningspris för samtliga återköpta aktier uppgår till 3,17 (3,17) kronor/aktie. Ägaren till det aktieinnehav som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget är Compactor Fastigheter AB, som ägs av SvenOlof Johansson, verkställande direktör i Fastpartner AB. Compactor Fastigheter ABs ägarandel uppgår till 71,4 (71,3) procent.

Totalt antal utestående stamaktier av serie D uppgår till 14 659 140 (14 659 140) vid årets utgång. Stamaktierna av serie D berättigar till en årlig utdelning om högst 5,0 kr/Daktie och varje stamaktie av serie D berättigar till en tiondels röst.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Fastpartner höll per den 2 februari 2024 en extra bolagsstämma. Stämman beslutade att ändra bolagets bolagsordning i syfte att förtydliga utdelningsrelationen mellan bolagets A-aktier och D-aktier.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Fastpartner valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport, vilken återfinns på sidorna 19–30, 46–49 samt 111–119. Riskbeskrivningarna återfinns på sidorna 59–60.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Fastpartners huvudsakliga risker är kopplade till konjunkturutveckling, finansieringskostnad, tillgång till likviditet på finansieringsmarknaden och värdeförändringar på fastigheter. Samtliga dessa risker är sammankopplade med varandra och samverkande.

Tillgång till likviditet och räntenivån är avgörande för hur investeringar och konsumtion utvecklas, vilket i sin tur påverkar konjunkturen likväl som räntan självklart är den viktigaste faktorn för värdeutvecklingen på fastigheter.

I slutet av 2021 kunde vi se en tendens till en alltmer tilltagande inflation, framför allt på energi, transporter och till viss del livsmedel. Denna tendens fortsatte under hela verksamhetsåret 2022 och kulminerade under tredje kvartalet 2023. För att motverka inflationsutvecklingen har alla större centralbanker höjt sina referensräntor och detta i en takt som vi inte sett motsvarighet till tidigare. Snabbheten i räntehöjningarna har gjort att vi redan idag har nått slutet på räntehöjningscykeln, där alla mer tongivande centralbankschefer varit noga med att påpeka att man förväntar sig att genomföra ett flertal räntesänkningar under 2024 vilket fått kapitalmarknaden på bättre humör med följden att likviditeten är tillbaka på SEK-obligationsmarknaden. Spreadarna är fortfarande relativt breda men på väg att bli tightare.

Samman sak gäller för bankfinansiering där alla banker på den svenska marknaden har en mycket god likviditet, tack vare god intjäning, vilket förbättrat kreditmarknaden.

Sammantaget har refinansieringsriskerna minskat betydligt under de senaste sex månaderna. Den åtstramande penningpolitiken har haft en relativt kraftig effekt på efterfrågan i ekonomin, med en sämre konjunktur som följd, vilket kommer att påverka hyresmarknaden genom lägre efterfrågan på lokaler. Generellt långa hyresavtal gör dock att det finns viss möjlighet att parera en sämre marknad och som alltid gäller det att ha ett nära samarbete med hyresgästen för att hitta lösningar som gynnar båda partner.

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering
HYRESNIVÅRISK	Hyresnivårisken står i relation till utveckling en av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	Fastpartners förvaltningsstrategi att arbeta med långa hyresavtal reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av Fastpartners hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.
KREDITRISK	Fastpartners primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalning ar enligt hyreskontrakten.	Det finns alltid en risk att hyresgästerna inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med Fastpartner.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. Fastpartner arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. Fastpartner bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.
RISKER I SAMBAND MED FASTIGHETS-FÖRVÄRV	Fastighetsförvärv är en del av Fastpartners löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter som förvärvas kan bli mycket kostsamma för bolaget.	Fastpartner är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. Fastpartner bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.
EXPONERING MOT VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER	Fastpartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrade teknisk standard.	Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärderet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar Fastpartner kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig Fastpartner av de externa värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Fastpartner har gjort bedömning en att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.
EXPONERING MOT DRIFTKOSTNADS-FÖRÄNDRING	En stor kostnadspost för Fastpartner är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för Fastpartner.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Fastpartner till självkostnadspris. Fastpartners exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.
REFINANSIERINGS-RISK	Fastpartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån samt företagscertifikat. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som Fastpartner hela tiden följer och arbetar med. Fastpartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrade balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	Fastpartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindningstider. Fastpartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är Fastpartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.
RÄNTERISK	Räntekostnaderna är Fastpartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Fastpartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2023 uppgick de räntebärande skulderna till 16 650,3 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 130 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Fastpartners goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindningstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. Fastpartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger Fastpartner att ingå förmånliga ränteswapavtal. Fastpartner har även erhållit officiella ratingar från Moody's och Scope Ratings som bör öka motståndskraften för stigande räntor.

Bolagsstyrningsrapport

Fastpartner är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm.

Bolagsstyrning inom Fastpartner

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. God transparens i informationen gentemot ägare och kapitalmarknad ska bidra till att besluts system fungerar effektivt. Ytterst syftar bolagsstyrning till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning och samtliga intressenters behov av information om bolaget och dess utveckling.

Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den så kallade koden och genom självreglering.

Ansvar för styrning, ledning och kontroll av Fastpartners verksamhet fördelas mellan styrelsen och verkställande direktören ("VD"). Fastpartner arbetar löpande med att uppnå en än mer effektiv och ändamålsenlig styrning av bolaget.

Fastpartner tillämpar, utöver de regler som följer av lag eller annan förordning, Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen är ansvarig för att tillse att koden tillämpas av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt, och övervakar tillämpningen av koden löpande. Om bolag som omfattas av Svensk kod för bolagsstyrning i något avseende inte följer koden, ska bolaget redovisa denna avvikelse. Fastpartner har under 2023 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts.

Aktieägarna

Fastpartners aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 659,6 MSEK fördelat på 183 233 636 stamaktier av serie A och 14 659 140 stamaktier av serie D. Av dessa uppgår Fastpartners egna innehav till 333 636 stamaktier av serie A motsvarande 0,2 procent av antalet registrerade stamaktier av serie A vid räkenskapsårets slut.

I Fastpartner berättigar stamaktier av serie A till en röst på årsstämman. Stamaktier av serie D berättigar till en tiondels röst. Följande direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget per den 31 december representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav	Andel av röstetalet, %
Compactor Fastigheter AB	71,4

Fastpartners ägarstruktur framgår av sidan 59.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är Fastpartner AB och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Stockholm. Föremål för bolagets

verksamhet ska vara att äga och förvalta fast egendom och aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Ändringar i Fastpartners bolagsordning sker enligt föreskrifter i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida, www.fastpartner.se.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt genom att bland annat utse bolagets styrelse och revisorer samt fatta beslut om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelse, ledning och revisorer. Bolagsstämman fattar också i förekommande fall beslut om bolagsordningen, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. Vid den bolagsstämma som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut fattas också beslut om fastställande av resultat och balansräkningar, disposition av resultatet samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD.

Årsstämma 2023

Årsstämma med aktieägarna i Fastpartner AB hölls i Stockholm den 20 april 2023. Vid stämman beslutades att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat och balansräkningarna samt koncernresultat och koncernbalansräkningarna. Stämman fattade också beslut att, i enlighet med styrelsens och VDs förslag, lämna utdelning om 1,0 kronor per stamaktie av serie A och 5,0 kronor per stamaktie av serie D. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022.

I övrigt fattade stämman följande beslut:

Omväl av följande styrelseledamöter för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Peter Carlsson (ordf), Sven-Olof Johansson, Charlotte Bergman, Katarina Staaf och Cecilia Vestin.

Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om nyemission av stamaktier av serie A och/eller D för fastighets/bolagsförvärv.

Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Beslut att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.

Beslut att utdelning för verksamhetsåret 2023 gällande stamaktie av serie A uppdelas på två utdelningstillfällen, med hälften vardera och med ett halvår emellan.

Fullständigt protokoll från årsstämman finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.fastpartner.se.

Årsstämma 2024

Årsstämma 2024 kommer att hållas i Stockholm den 18 april 2024 kl 16:00. Kallelse till denna kommer att ske enligt bolagsordningen och de regler som gäller enligt Aktiebolagslagen samt med beaktande av Svensk kod för bolagsstyrning.

Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningen har till uppgift att till årsstämman förbereda och lämna förslag till val av stämмоordförande, styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, revisor samt arvodesfrågor och därtill hörande frågor.

Valberedningens ledamöter ska tillvarata samtliga aktieägares intressen. Koden har fastställt oberoenderegler för valberedningen. Dessa innebär att minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. I koden finns också bestämmelser som reglerar oberoendet i de fall att styrelseledamöter ingår i valberedningen. Fastpartner har en valberedning bestående av tre representanter. Valberedningen har fortlöpande kontakter och sammanträder inför årsstämman.

Valberedningen består av följande personer:

- Christopher Johansson, ordförande i valberedningen, som företrädare för Compactor Fastigheter AB.
- Johannes Wingborg¹⁾ som företrädare för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB.
- Peter Lundkvist¹⁾ som företrädare för Tredje AP-fonden.

I sitt arbete har valberedningen tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy. Enligt 4.1 i koden ska styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ha en ändamålsenlig sammansättning, vara präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund samt eftersträva en jämn könsfördelning. Bland de kompetenser som valberedningen beaktar ingår hållbarhetsfrågor. Fastpartners styrelse bestod per 2023-12-31 av 60 procent kvinnor.

Styrelsen

Enligt Fastpartners bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter med högst fyra suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen sätter bolagets finansiella mål och hållbarhetsmål. Styrelsen har under året bestått av fem ordinarie ledamöter. Presentation av styrelsen finns på sidan 77.

Styrelsens ansvar

Styrelsen utser bolagets verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne. Enligt den svenska aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen även för att upprätta övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget och affärsplaner, granska och godkänna bokslut samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och betydande förändringar i Fastpartners organisation och verksamhet.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning fastställs årligen. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling.

¹⁾ Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren

Styrelsens arbete 2023

Under 2023 höll styrelsen totalt 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, ett konstituerande möte och sju per capsulammöten. Revisorn har deltagit på två av de ordinarie styrelsemötena. Enligt styrelsebeslut ska revisorn närvara vid minst ett styrelsemöte per år. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget bedrivs i enlighet med bolagets fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen. Styrelsearbetet leds av styrelsens ordförande som också har löpande kontakter med bolagets VD. På styrelsemötena behandlas ledningens avrapportering av koncernens ekonomiska och finansiella ställning, i förekommande fall förvärv och avyttringar, väsentliga projekt, bolagets finansiering och det aktuella affärsläget. Kvartalsvis rapporteras koncernens utfall mot budget och prognoser och under december månad behandlas budget och affärsplan för nästkommande år. Styrelsen diskuterar och utvärderar också regelbundet koncernens policyfrågor och strategier. Revisions- och ersättningsfrågor behandlas och beslutas av hela styrelsen varmed inga särskilda utskott för dessa frågor har tillsatts. Valberedningens process för att utvärdera styrelsens arbete och att styrelsen besitter rätt kompetens sker genom en årlig utvärdering. Valberedningen skickar varje år ut ett skriftligt frågeformulär som varje styrelsemedlem besvarar enskilt gällande styrelsearbetet generellt samt dess arbete i fråga gällande miljö och hållbarhet. Styrelsen utbildas kontinuerligt gällande hållbarhetsfrågor. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades i styrelsen i februari 2024.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH ERSÄTTNING

Antal möten och närvaro 2023

Namn	Invald	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal ordinarie styrelsemöten ¹⁾
Peter Carlsson, ordf	2008	Ja	320	6 av 6
Sven-Olof Johansson	2017	Nej	–	6 av 6
Charlotte Bergman	2015	Ja	160	6 av 6
Cecilia Vestin	2019	Ja	160	6 av 6
Katarina Staaf	2020	Ja	160	6 av 6

¹⁾ Under år 2023 har styrelsen även haft sju capsulammöten där samtliga valda ledamöter närvarat där bland annat fastighetsförvärv och finansiering beslutats.

I den reviderade koden hänvisas till oberoendereglererna för styrelseledamöter i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter ingå i bolagets ledning eller ledningen i dess dotterbolag. Vidare ska enligt samma börsregler en majoritet av styrelsens

ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Enligt regelverket för emittenter kan en styrelseledamots oberoende ifrågasättas om ledamoten direkt eller indirekt har omfattande affärsförbindelser eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med bolaget. Detta kan uppstå exempelvis genom att styrelseledamoten är anställd, leverantör, kund eller uppdragstagare hos bolaget. Detsamma gäller om en styrelseledamot är anställd i ett närstående företag.

Inför årsstämman 2023 gjorde valberedningen bedömningen att samtliga föreslagna styrelseledamöter förutom Sven-Olof Johansson var oberoende från såväl bolaget och bolagsledningen som från större aktieägare.

Styrelsens uppföljning av hållbarhet

Styrelsen följer upp bolagets påverkan på miljö, människor och ekonomi indirekt genom det arbete som bolagets revisor gör. Styrelsen granskar löpande resultatet av hållbarhetsarbetet vid sina styrelsemöten. Extra vikt läggs vid strategimöten på hösten och vid revisorsrapporteringen på våren varje år. Styrelseledamöterna arbetar kontinuerligt med att uppdatera sina kunskaper inom ESG. Speciellt relevant är kunskaper inom Taxonomins sex huvudmål och att inom var och ett av dessa tillämpa principen orsaka inte betydande skada:

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och begränsning av miljöföroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Dessa mål integrerar i Fastpartners väsentliga frågor som tar upp ESG-relaterade frågeställningar i bolagets verksamhet.

Verkställande direktören

Styrelsen har fastställt en instruktion för VDs arbete och roll. VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och ska tillse att verksamheten i bolaget bedrivs i enlighet med de principer som gäller i den av styrelsen upprättade VDinstruktionen samt övriga fastställda policies och riktlinjer. VD ska ta fram erforderliga informations och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt vid dessa föredra och avge motiverade förslag till beslut. VD ansvarar

också för att styrelsebeslut blir verkställda och VD rapporterar måluppfyllelsen för finansiella mål och hållbarhetsmål till styrelsen. Fastpartners VD Sven-Olof Johansson är också bolagets största aktieägare genom Compactor Fastigheter AB.

FÖRETAGSLEDNINGEN

Företagsledningen består av VD, vVD/marknadschef, ekonomichef, projekt och hållbarhetschef, HR-chef samt regioncheferna inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen presenteras på sidan 76. Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor, planer, väsentliga projekt, budgetuppföljning och prognosarbete är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen. Principerna för ersättning till ledande befattningshavare har fastställts av bolagsstämman och innebär att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammanlagt inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsen. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare, se not 27 Personal, styrelse och revisorer.

BOLAGETS REVISORER

Revisorerna ska granska Fastpartners årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses av årsstämman för en mandattid om fyra år. Vid årsstämman 2021 valdes revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Fredric Hävrén för en period om fyra år räknat från Årsstämman 2021. Styrelsen träffar revisorn minst två gånger per år.

FINANSIELL RAPPORTERING

Kvaliteten i den finansiella rapporteringen styrs genom av styrelsen fastställda policies och instruktioner för ansvarsfördelning och styrning, såsom instruktioner för VD avseende bland annat den finansiella rapporteringen. Styrelsen erhåller inför varje styrelsemöte de senaste ekonomiska rapporterna och vid varje styrelse-

sammanträde behandlas koncernens ekonomiska och finansiella ställning. Styrelsen behandlar även delårsrapporter och årsredo visning. Minst två gånger per år redogör bolagets revisor för sin granskning av bolagets bokföring och förvaltning.

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL TILL DEN DEL DEN AVSER FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen 2023 har upprättats i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och är en del av bolagsstyrningsrapporten. Fastpartners styrelse har inte funnit någon anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets vice verkställande direktör, ekonomichef, controller och hållbarhets- och projektchef.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till styrelsen minst en gång per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Styrelsen har en tät dialog med bolagets VD och ekonomichef vilket bekräftas av att under 2023 höll styrelsen 14 protokollförda möten.

ORGANISATION AV INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Kontrollmiljö

Styrelsens arbetsordning och instruktionerna för VD avser att säkerställa att den interna kontrollmiljön inom bolaget fungerar väl. Därtill kommer de interna riktlinjer och policies som har utarbetats av styrelsen och företagsledningen. Bland dessa riktlinjer och policies kan nämnas informationspolicy, investeringspolicy och ITpolicy. Styrelsen har också fastställt en instruktion för rapportering av finansiell information, enligt vilken företagsledningen löpande rapporterar till styrelsen. Utöver detta finns inom bolaget fastställda rutiner för bland annat tecknande av hyreskontrakt och intäktsredovisning, inköp, tjänstebilar samt attestordning med fastställda beloppsgränser.

Riskbedömning

Riskbedömningen innebär att en analys har gjorts för att identifiera områden där det finns en risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Resultatet av denna analys, och de bedömningar som företagsledningen har gjort, visar att dessa områden främst avser värdering av fastigheter och projekt, fastighetsförvärv, reserveringar, finansiella investeringar och skatter. Fastigheter och därtill hörande pågående projekt utgör den enskilt största

posten i balansräkningen. Detta medför att rutiner för värdering av fastigheter är mycket viktiga. Reserveringar i balansräkningen innefattar vanligtvis ett visst mått av bedömningar från företagsledningen, vilket också innebär att dessa bedömningar och rutiner kring dem får stor betydelse. Finansiella instrument ska redovisas till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde, vilka baseras på värderingstekniker med visst mått av bedömningar.

Bolagets skattesituation analyseras löpande för att kontrollera att lagar och regler följs samt att bolagets skattesituation blir rättvisande redovisad i de finansiella rapporterna. Bolagets risker finns utförligt beskrivna på sidorna 59–60.

Kontrollaktiviteter

De kontrollaktiviteter som finns inom bolaget syftar till att hantera de identifierade riskområdena och att förebygga att väsentliga fel uppstår. Kontrollaktiviteterna består dels av företagsledningens analys av verksamhetens resultat och balansräkning, kassaflöde och nyckeltal, dels av löpande avstämningar, attester och uppföljningar.

Information och kommunikation

Interna policies och riktlinjer finns tillgängliga för samtliga anställda. Därutöver ligger det löpande ansvaret att informera avdelningarna på respektive chef inom organisationen. Hantering av både den interna och den externa informationen finns angiven i bolagets informationspolicy.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls från företagsledningen. Därtill görs uppföljning av revisorernas rapportering avseende granskningen av intern kontroll för finansiell rapportering. Detta arbete innebär att följa upp och stämma av vilka åtgärder som företagsledningen vidtar för att komma tillrätta med de förbättringsområden som rapporterats av revisorn.

Ledning



SVEN-OLOF JOHANSSON

Verkställande direktör sedan 1997. Stockholm, född 1945.

Anställd år: 1997.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Compactor Fastigheter AB, styrelseledamot i bolag inom Fastpartner-koncernen och styrelseledamot i SBB i Norden AB och STC Interfinans AB.

Antal A-aktier i Fastpartner direkt samt via bolag och närstående: 131 070 000 (förra året: 131 020 000).

Antal D-aktier i Fastpartner: 4 873 407 (förra året 4 873 407).



CHRISTOPHER JOHANSSON

Vice verkställande direktör och Marknadschef

Stockholm, född 1977.

Anställd år: 2012.

Övriga uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i Compactor Fastigheter AB och styrelseledamot i Litium AB.

Antal A-aktier i Fastpartner: 6 750 (förra året: 6 750).

Antal D-aktier i Fastpartner: 210 (förra året 210).



DANIEL GERLACH

Ekonomichef

Stockholm, född 1976.

Anställd år: 2009.

Antal A-aktier i Fastpartner: 26 000 (förra året: 24 000).

Antal D-aktier i Fastpartner: 6 000 (förra året 6 000).



SVANTE HEDSTRÖM

Hållbarhets- och projektchef

Stockholm, född 1961.

Anställd år: 2008.

Antal A-aktier i Fastpartner: 66 103 (förra året: 59 400).

Per datum för avlämnade av årsredovisningen uppgår aktuell innehav till 67 753 A-aktier.

Antal D-aktier i Fastpartner: 4 900 (förra året 4 900)



SARA SIGGE

HR-chef

Stockholm, född 1980.

Anställd år: 2018.

Antal A-aktier i Fastpartner: 0 (förra året: 0).



HÅKAN BOLINDER

Regionchef. Region 1
Stockholm, född 1963.

Anställd år: 2004.

Antal A-aktier i Fastpartner: 3 000 (förra året: 3 000).

Antal D-aktier i Fastpartner: 93 (förra året 93).



PATRIK ARNQVIST

Regionchef. Region 2
Stockholm, född 1979.

Anställd år: 2012.

Antal A-aktier i Fastpartner: 19 500 (förra året: 15 500).

Antal D-aktier i Fastpartner: 450 (förra året 450).



FREDRIK THORGREN

Regionchef. Region 3
Gävle, född 1974.

Anställd år: 2015.

Antal A-aktier i Fastpartner: 8 000 (förra året: 8 000).

Antal D-aktier i Fastpartner: 500 (förra året 500).

Styrelse och revisorer



PETER CARLSSON

Styrelseordförande, ledamot av Fastpartners styrelse sedan styrelsen 2008.

Stockholm, född 1954.

Övriga uppdrag: –

Antal A-aktier i Fastpartner: 45 000 (förra året: 35 000).

Antal D-aktier i Fastpartner: 60 000 (förra året: 50 000).

Per datum för avlämnade av årsredovisningen uppgår aktuellt innehav till 70 000 D-aktier.



SVEN-OLOF JOHANSSON

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2017. Verkställande direktör sedan 1997.

Stockholm, född 1945.

Övriga uppdrag: Compactor Fastigheter AB, bolag inom Fastpartner-koncernen och styrelseledamot i SBB i Norden AB och STC Interfinans AB.

Antal A-aktier i Fastpartner direkt samt via bolag och närstående: 131 070 000 (förra året: 131 020 000).

Antal D-aktier i Fastpartner: 4 873 407 (förra året: 4 873 407).



CHARLOTTE BERGMAN

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2015.

Lidingö, född 1963.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i ELU Konsult AB, Svefa Holding AB och HRP AS. Styrelseledamot i Infrea AB och Infranord AB.

Antal A-aktier i Fastpartner: 8 000 (förra året: 2 700).

Per datum för avlämnade av årsredovisningen uppgår aktuellt innehav till 10 000 A-aktier.

Antal D-aktier i Fastpartner: 84 (förra året: 84).



CECILIA VESTIN

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2019.

Älvsjö, född 1977.

Övriga uppdrag: Verkställande direktör Kåpan Fastigheter AB.

Antal A-aktier i Fastpartner: 3 670 (förra året: 0).

Antal D-aktier i Fastpartner: 0 (förra året: 0).



KATARINA STAAF

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2020.

Stockholm, född 1967.

Övriga uppdrag: Verkställande direktör AP6. Ledamot i Fondtorgs nämnden.

Antal A-aktier i Fastpartner: 6 000 (förra året: 2 000).

Antal D-aktier i Fastpartner: 62 (förra året: 62).

Revisor

ERNST & YOUNG AB FREDRIC HÄVRÉN

Huvudansvarig auktoriserad revisor. Född 1971.

Revisionsuppdrag i följande större företag: ALM Equity AB (publ), Aros Bostadsutveckling AB (publ), Besqab AB (publ), Heba Fastighets AB (publ), Logistri Fastighets AB (publ), Magnolia Bostad AB (publ).



Femårsöversikt

MSEK om inget annat anges	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNINGEN					
Hyresintäkter	2 208,7	1 997,5	1 856,3	1 801,6	1 686,5
Fastighetskostnader	-654,1	-599,2	-555,3	-516,6	-513,5
Driftnetto	1 554,6	1 398,3	1 301,0	1 285,0	1 173,0
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	694,7	967,8	972,4	952,1	849,6
Resultat före orealiserade värdeförändringar och skatt	694,7	958,2	973,8	952,6	1 275,8
Orealiserade värdeförändringar					
Fastigheter	-2 473,9	-864,2	3 027,9	1 074,1	2 587,6
Finansiella instrument	-33,1	-2,3	237,5	-16,9	-32,5
Skatt					
Aktuell skatt	-94,3	-62,3	-107,8	-92,9	-94,0
Uppskjuten skatt	378,7	55,1	-763,7	-284,7	-589,9
Resultat efter skatt	-1 527,9	84,5	3 367,7	1 632,2	3 147,0
BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	33 354,1	35 377,0	35 323,0	31 168,3	27 876,8
Fastigheter under uppförande	396,0	350,9	-	176,1	295,6
Övriga anläggningstillgångar	1 935,8	1 822,3	2 000,2	1 504,4	1 443,5
Omsättningstillgångar	245,5	391,8	388,2	152,4	106,6
Likvida medel	96,0	182,0	210,7	147,1	264,3
Fastighetslån (inkl. kortfristig del)	16 650,3	16 722,7	15 280,6	14 607,6	13 395,1
Övriga långfristiga skulder	1 246,0	1 239,2	1 212,7	1 073,8	1 060,8
Kortfristiga skulder	719,5	587,7	744,0	945,8	720,0
Uppskjuten skatteskuld	2 793,6	3 172,3	3 227,4	2 463,7	2 178,9
Eget kapital	14 618,0	16 402,1	17 457,4	14 057,4	12 631,7
Balansomslutning	36 027,4	38 124,0	37 922,1	33 148,3	29 986,5
KASSAFLÖDESANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	716,6	799,9	823,9	854,6	774,7
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	917,5	751,1	525,0	802,9	744,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-678,7	-1 090,6	-1 185,2	-1 937,1	-2 784,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-328,6	283,4	713,1	1 017,0	1 611,7
Årets kassaflöde	-89,8	-56,1	52,9	-117,2	-428,1
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 650 000	180 900 000
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	180 900 000
NYCKELTAL					
Soliditet %	40,6	43,0	46,0	42,4	42,1
Soliditet justerat enligt NRV %	48,3	51,2	54,7	50,3	49,8
Räntetäckningsgrad ggr	1,8	3,4	4,2	4,1	4,0
Avkastning på eget kapital %	-9,9	0,5	21,4	12,2	28,9
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/stamaktie, serie A	3,80	5,29	5,32	5,21	4,70
Resultat kronor/stamaktie, serie A	-8,75	0,01	17,92	8,55	17,19
Rörelsens kassaflöde kronor/stamaktie, serie A	3,92	4,37	4,50	4,67	4,28
Eget kapital kronor/stamaktie, serie A	79,9	89,7	95,4	76,9	69,8
Börskurs vid årets slut	62,7	71,3	121,4	97,0	99,2
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad %	92,9	92,4	90,6	90,6	91,0
Driftnetto %	4,8	4,2	4,2	4,5	4,8
Överskottsgrad %	70,4	70,0	70,1	71,3	69,6

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

SEK

Överkursfond	2 051 396 839
Balanserat resultat	4 095 412 006
Årets resultat	186 346 721
Summa	6 333 155 566

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

SEK

Till stamaktieägarna av serie A utdelas 1,0 kr per aktie	182 900 000
Till stamaktieägarna av serie D utdelas 5,0 kr per aktie	73 295 700
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	6 076 959 866
Summa	6 333 155 566

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier av serie A per 31 december 2023, det vill säga 182 900 000 aktier, och antal utestående stamaktier av serie D per 31 december 2023, det vill säga 14 659 140 aktier.

Som avstämningsdagar för de halvårsvisa utdelningarna gällande stamaktie av serie A föreslås den 30 april 2024 och den 31 oktober 2024. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna gällande stamaktie av serie D föreslås den 30 april 2024, den 31 juli 2024, den 31 oktober 2024 och den 31 januari 2025.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning**Motivering**

Koncernens egna kapital uppgår till 14 618,0 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 7 103,4 MSEK av vilka 6 333,2 MSEK är utdelningsbara. Bolagets egna kapital har ackumulerat påverkats med –0,1 MSEK till följd av att finansiella instrument och långfristiga värdepappersinnehav värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 256,2 MSEK och utgör 36,9 procent av årets resultat i koncernen före skatt och värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument.

Styrelsens fastställda utdelningspolicy för stamaktien av serie A är att utdelning ska uppgå till minst en tredjedel av årets resultat före skatt och värdeförändringar.

Likviditet och soliditet

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och koncernens soliditet, som enligt fastställd målsättning ska uppgå till minst 25 procent, minskar efter föreslagen utdelning till stamaktieägarna med beaktande av kända händelser efter balansdagen från 40,6 procent till cirka 40,3 procent.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att moderbolagets och koncernens egna kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen till stamaktieägarna av serie A.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

MSEK	Not	2023	2022
Hysesintäkter	3	2 208,7	1 997,5
Övriga intäkter		-	-
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-376,1	-337,0
Reparation och underhåll		-72,9	-62,1
Fastighetsskatt		-120,4	-118,7
Arrenden		-8,5	-8,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		-76,2	-73,4
Driftnetto		1 554,6	1 398,3
Central administration	5	-46,1	-56,9
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	8	-2 473,9	-864,2
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	8	-	0,4
Resultat från andelar i intresseföretag	15	31,9	3,4
Resultat före finansiella poster	27	-933,5	481,0
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	40,2	45,9
Finansiella kostnader	4, 7	-885,9	-432,9
Värdeförändringar finansiella instrument	9	-33,1	-2,3
Resultat före skatt		-1 812,3	91,7
Aktuell skatt	10	-94,3	-62,3
Uppskjuten skatt	10	378,7	55,1
ÅRETS RESULTAT		-1 527,9	84,5
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-1 527,9	84,5
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-1 527,9	84,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
		-1 527,9	84,5
Resultat per stamaktie, serie A, kr		-8,75	0,01
Antal utgivna stamaktier, serie A		183 233 636	183 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A		182 900 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A		182 900 000	182 900 000

Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella stamaktier av serie A i Fastpartner.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

MSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	33 354,1	35 377,0
Fastigheter under uppförande	11	396,0	350,9
Nyttjanderättstillgång tomträtt		1 200,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	12	4,4	3,9
Summa materiella anläggningstillgångar		34 954,5	36 921,8
Aktier och andelar	14, 23	131,9	139,2
Andelar i intresseföretag	15	590,4	395,9
Andra långfristiga fordringar	16	0,4	35,2
Derivatinstrument	23	8,7	58,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		731,4	628,4
Summa anläggningstillgångar		35 685,9	37 550,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1	18,4	23,6
Övriga fordringar	1	7,9	20,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	178,5	158,3
Kortfristiga placeringar	23	40,7	189,3
Likvida medel	18	96,0	182,0
Summa omsättningstillgångar		341,5	573,8
SUMMA TILLGÅNGAR		36 027,4	38 124,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		659,6	659,6
Övrigt tillskjutet kapital		2 051,4	2 051,4
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		11 907,0	13 691,1
Summa eget kapital		14 618,0	16 402,1
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	19	15 373,8	12 861,0
Leasingskuld tomträtt		1 200,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	21	46,0	49,2
Uppskjuten skatteskuld	10	2 793,6	3 172,3
Summa långfristiga skulder		19 413,4	17 272,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	19	1 276,5	3 861,7
Leverantörsskulder	1	116,9	117,6
Övriga skulder	1	208,3	54,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	394,3	416,1
Summa kortfristiga skulder		1 996,0	4 449,4
Summa skulder		21 409,4	21 721,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 027,4	38 124,0

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

MSEK	Not	2023	2022
Hysesintäkter	3	611,3	579,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-88,0	-81,6
Reparation och underhåll		-31,9	-26,8
Fastighetsskatt		-32,9	-34,0
Tomträttsavgälder/arrenden		-16,1	-15,7
Fastighetsadministration och marknadsföring		-46,9	-46,4
Driftnetto		395,5	375,4
Central administration	5	-27,7	-38,5
Resultat från andelar i intresseföretag	15	-5,4	3,3
Resultat före finansiella poster	27	362,4	340,2
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	416,8	277,1
Finansiella kostnader	7	-831,9	-413,7
Försäljning aktier och andelar		43,6	13,5
Resultat från andelar i dotterbolag (resultatandel HB/KB inkl. anteciperad utdelning)		312,2	312,2
Värdeförändringar finansiella tillgångar och instrument	9	-76,3	-22,9
Resultat före dispositioner och skatt		226,8	506,4
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	1	-14,8	78,9
Resultat före skatt		212,0	585,3
Aktuell skatt	10	-41,3	-13,9
Uppskjuten skatt	10	15,7	4,7
ÅRETS RESULTAT		186,4	576,1

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

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

MSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	12	0,8	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar		0,8	0,9
Andelar i koncernföretag	13	8 885,7	8 658,0
Fordringar hos koncernföretag		11 631,4	11 753,2
Aktier och andelar	14, 23	131,9	139,2
Andelar i intresseföretag	15	553,2	395,9
Andra långfristiga fordringar	16	0,4	35,2
Derivatinstrument		8,7	57,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 211,3	21 039,1
Summa anläggningstillgångar		21 212,1	21 040,0
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1	8,3	11,2
Övriga fordringar	1	6,1	18,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	167,1	144,3
Kortfristiga placeringar	23	40,7	189,3
Likvida medel	18	64,8	180,3
Summa omsättningstillgångar		287,0	543,2
SUMMA TILLGÅNGAR		21 499,1	21 583,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		659,6	659,6
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		32,1	32,1
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		2 051,4	2 051,4
Balanserade vinstmedel		4 095,4	3 775,5
Årets resultat		186,4	576,1
Summa eget kapital		7 103,4	7 173,2
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	19	11 864,0	9 516,5
Skulder till koncernföretag		916,4	837,8
Övriga långfristiga skulder	21	21,9	42,3
Summa långfristiga skulder		12 802,3	10 396,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 256,0	3 655,5
Leverantörsskulder	1	44,5	44,8
Övriga skulder	1	102,4	89,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	190,5	223,3
Summa kortfristiga skulder		1 593,4	4 013,0
Summa skulder		14 395,7	14 410,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 499,1	21 583,2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernen MSEK	Antal utestående stamaktier, serie A	Antal utestående stamaktier, serie D	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	182 900 000	14 659 140	5 692 497	678,6	2 592,0	14 186,8	17 457,4
Inlösen av preferensaktier			-5 692 497	-19,0	-540,6	-104,5	-664,1
Utdelning 2,20 kr/stamaktie serie A och 5,0 kr/stamaktie serie D ¹⁾						-475,7	-475,7
Årets totalresultat						84,5	84,5
Eget kapital 2022-12-31	182 900 000	14 659 140	-	659,6	2 051,4	13 691,1	16 402,1
Utdelning 1,0 kr/stamaktie serie A och 5,0 kr/stamaktie serie D ¹⁾						-256,2	-256,2
Årets totalresultat						-1 527,9	-1 527,9
Eget kapital 2023-12-31	182 900 000	14 659 140	-	659,6	2 051,4	11 907,0	14 618,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare				659,6	2 051,4	11 907,0	14 618,0

Moderbolaget MSEK	Antal utestående stamaktier, serie A	Antal utestående stamaktier, serie D	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Reserv- och upp- skrivningsfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	182 900 000	14 659 140	5 692 497	678,6	91,7	6 966,60	7 736,90
Inlösen av preferensaktier			-5 692 497	-19,0	18,9	-664,0	-664,1
Utdelning 2,20 kr/stamaktie serie A och 5,0 kr/stamaktie serie D ¹⁾						-475,7	-475,7
Årets resultat						576,1	576,1
Eget kapital 2022-12-31	182 900 000	14 659 140	-	659,6	110,6	6 403,0	7 173,2
Utdelning 1,0 kr/stamaktie serie A och 5,0 kr/stamaktie serie D ¹⁾						-256,2	-256,2
Årets resultat						186,4	186,4
Eget kapital 2023-12-31	182 900 000	14 659 140	-	659,6	110,6	6 333,2	7 103,4

¹⁾ För att se fördelning per aktieslag, se not 19.

KASSAFLÖDESANALYSER

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		-1 812,3	91,7	212,0	585,3
Justeringsposter					
Avskrivningar	12	1,1	0,3	0,1	0,1
Orealiserade värdeförändringar	8	2 550,7	880	76,3	22,9
Övriga poster	28	-75,5	-17,3	-38,2	-3,3
Betalda skatter		52,6	-154,8	-1,5	-89,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		716,6	799,9	248,7	515,7
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar		169,8	-117,2	164,2	-116,4
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder		31,1	68,4	-25,7	169,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		917,5	751,1	387,2	568,4
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter		-499,9	-1 288,5	-	-
Försäljning av fastigheter		-	0,6	-	-
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		0,2	227,1	-	0,6
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-179,0	-29,8	-186,5	-344,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-678,7	-1 090,6	-186,5	-343,9
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	29				
Upptagande av lån		5 127,7	5 710,6	4 925,0	4 595,6
Lösen och amortering av lån		-5 200,1	-4 268,5	-4 985,0	-3 630,7
Inlösen preferensaktier		-	-664,1	-	-664,1
Lämnade utdelningar		-256,2	-494,6	-256,2	-494,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-328,6	283,4	-316,2	-193,8
ÅRETS KASSAFLÖDE		-89,8	-56,1	-115,5	30,7
Kassabehållning vid årets ingång	18	182,0	210,7	180,3	149,6
Förvärvade likvida medel		3,8	27,4	-	-
Kassabehållning vid årets slut	18	96,0	182,0	64,8	180,3

Redovisningsprinciper och noter

NOT 01 Redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

Fastpartner AB (publ) (556230-7867) är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm i Sverige. Bolagets aktie är sedan 1994 noterad vid NASDAQ OMX Nordiska börs på Stockholms huvudlista, den så kallade Largecap-listan. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i expansiva orter. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm på följande adress: Sturegatan 38, Box 55625, 102 14 Stockholm. Styrelsen och verkställande direktören har per 27 mars 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer att föreläggas årsstämman den 18 april 2024 för fastställande.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

ÖVERENSSTÄMMELSE MED LAG OCH NORMGIVNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med Årsredovisningslagen, RFR 2 för Redovisning i juridisk person och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i miljoners kronor med en decimal om ej annat anges. Rapporterna är upprättade enligt antagandet om fortlevnad. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde består av andra långfristiga värdepapper och övriga skulder. De nedan beskrivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag, intresseföretag och joint venture företag.

TILLÄMPNING AV NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2023.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Bolaget har erhållit statliga bidrag i form av hyresstödsparitetet vilka redovisas som hyresintäkter. Erhållna bidrag redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsbörfall, i form av lämnade hyresrabatter, som bidragen är avsedda att täcka till den del det bedöms föreligga rimlig säkerhet att villkoren uppfylls och bidragen har erhållits/kommer att erhållas. Det finns inga eventuellförpliktelser som är knutna till de statliga bidragen. Koncernen har inte erhållit några andra former av statliga stöd.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisning

Dotterbolag är de bolag där koncernen direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppstår när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerat för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. Koncernens sammansättning framgår i not 1.3. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket

beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden. I de fall förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället anskaffningsvärdet på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, men inte ett bestämmande inflytande. Betydande inflytande innebär att ägarföretaget kan delta i de beslut som rör ett företags finansiella och operativa strategier, men innebär inte bestämmande över dessa strategier. Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel av intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Resultat från intressebolag redovisas i resultaträkningen under rubriken "Andel i intresseföretags resultat". Avskrivningar på övervärden i intresseföretag ingår också i denna resultatpost. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde.

Samarbetsarrangemang

Ett samarbetsarrangemang är ett avtalsbaserat ekonomiskt förhållande där koncernen tillsammans med en annan part bedriver en ekonomisk verksamhet och där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Innehav i ett samarbetsarrangemang kan vara antingen en gemensam verksamhet eller joint venture. Fastpartners innehav i samarbetsarrangemang är joint venture. Innehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Se ovan under Intresseföretag för redogörelse av kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamma bestämmande inflytandet uppkommer och fram till den tidpunkt då detsamma upphör.

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer genom koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

SEGMENTRAPPORTERING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2 och Region 3. Dessa tre identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De tre regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt realiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnetto samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

INTÄKTER

Hyresintäkter

Koncernen genererar intäkter huvudsakligen från uthyrning av bostäder och lokaler under operationella leasingavtal. Intäkterna redovisas linjärt över den period då bostaden/lokalen är upplåten. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i för tid intäktsförs direkt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktsdagen såvida motparten inte erhåller kontroll över fastigheten vid ett senare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner

samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

LEASINGAVTAL

Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. De leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationella leasingavtal. Alla Fastpartners leasingavtal av väsentlig karaktär har klassificerats som operationella.

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyreskontrakten avseende förvaltningsfastigheterna klassificeras som operationella leasingavtal, där koncernen står som leasegivare. Principer för redovisning av erhållna leasingbetalningar redovisas under avsnittet intäkter.

Fastpartner har i egenskap av leasetagare identifierat tomtträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Tomträtter beaktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomtträttsavgäld. Korttidsleasing och leasing av mindre värde konstnadsförs linjärt över perioden.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av räntointäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter, räntekostnader på lån, orealiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella tillgångar. Räntointäkter periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelning på aktier redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Resultat från försäljning av värdepapper redovisas då de risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet i allt väsentligt överförs till köparen och koncernen ej längre har kontroll över instrumentet. Lånekostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig utom till den del de inräknas i anskaffningsvärdet vid väsentliga ny-, till- och ombyggnationer. Räntekostnaderna motsvarar faktisk kostnad eller beräknas efter en räntefot motsvarande koncernens genomsnittliga räntekostnad för perioden. Kostnad för uttag av pantbrev betraktas som finansiell kostnad och periodiseras över tre år.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar samt bland skulderna räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av ränor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Aktier och andelar

Aktier och andelar avser andra långfristiga värdepappersinnehav utanför fastighetsrörelsen och är redovisade till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen. Fastpartner har klassificerat innehaven som ses som kapitalinvesteringar som finansiella instrument. Innehavet av egna aktier har inte redovisats som finansiell tillgång, vilket är i överensstämmelse med IAS 32.

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som uppkommer då företaget tillhandahåller pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år klassificeras de som andra långfristiga fordringar och om innehavstiden är kortare klassificeras de som övriga fordringar. Dessa fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga Fastpartners finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktssliga kassaflöden och innehåller i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar samt övriga fordringar, där de sistnämnda avser främst moms- och skattefordringar. Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar, utom likvida medel, används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framtidsbaserade faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till

oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framtidsbaserade faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

Likvida medel

Likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden. Tillgodohavanden under kassa och bank kategoriseras som "långfristiga fordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att banktillgodohavanden är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulderna förväntade löptid är kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde.

Låneskulder

Låneskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella väsentliga transaktionskostnader fördelas över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar, till förvärvet, direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Fastigheter under uppförande avser nyproducerade fastigheter som Fastpartner uppför från grunden och inkluderar således ej hyresgästpassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter. Två gånger per år görs värderingar av Fastpartners hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2023 är det Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB som utfört dessa. Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som Fastpartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll samt större planerade eller nyligen utförda investeringar, underhåll och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidspunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen har en kassaflödesanalys genomförts för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplaneprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. För Fastpartner är det endast ett fåtal fastigheter där byggrätten har värderats.

Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med Fastpartners interna värdering. Se även beskrivning under not 11 Förvaltningsfastigheter. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskops läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer konstnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

MASKINER OCH INVENTARIER

Maskiner och inventarier redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på maskiner och inventarier beräknas från historiskt anskaffningsvärde med justering för beräknat restvärde och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden. Maskiner och inventarier har en bedömd nyttjandeperiod om fem år.

NEDSKRIVNINGAR AV ICKE FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna prövas fortlöpande. Om indikation på nedskrivningsbehov finns, görs en jämförelse mellan anläggningstillgångens redovisade värde och dess bedömda återvinningsvärde. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det pris som beräknas kunna uppnås vid försäljning av en tillgång mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag ska göras för försäljningskostnader och avvecklingskostnader. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivning sker då det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivningar återförs om förändringar har skett i de antaganden som ledde fram till den ursprungliga nedskrivningen. Återföring sker högst till det värde som skulle ha redovisats efter avskrivningar om ingen nedskrivning skett. Återförda nedskrivningar redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar gällande goodwill återförs aldrig.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera, samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premie erläggs.

Förmånsbestämda planer

Koncernens pensioner utgörs av ITP-planen genom försäkring i Alecta vilken, enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget ska redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelsena samt förvaltningstillgångar och kostnader som är förknippade med planen. Enligt uppgift från Alecta kan de ej lämna dessa uppgifter, varför planen redovisas som en avgiftsbestämd plan i enlighet med punkt 30 i IAS 19.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar är skulder som är ovissa med avseende på belopp och/eller tidpunkt då de kommer att regleras. Fastpartner redovisar en avsättning i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och att det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs vid eventuella väsentliga tidseffekter för framtida betalningsflöden.

SKATT

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatt. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på företagens tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip för alla skattepliktiga temporära skillnader, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som inte är ett tillgångsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen, utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot totalresultatet, varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas mot totalresultatet. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för poster som inte är kassaflödespåverkande.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådets för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper för moderbolaget

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2023.

Ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft:

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2024, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt kapitalandelsmetoden justerat för upp- och/eller nedskrivningar. Utdelningar redovisas i sin helhet som intäkt.

Transaktionskostnader i samband med förvärv av dotterföretag redovisas som del av anskaffningsvärdet.

Förvaltning i kommission

Fastighetsägande dotterföretag driver förvaltningen i kommission för moderbolaget. Löpande intäkter och kostnader, och driftrelaterade balansposter, redovisas direkt i moderbolaget. I dotterföretagen redovisas i princip endast avskrivningar på byggnader.

Uppskjuten skatt

De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas i juridisk person inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas enligt svensk praxis över resultaträkningen i enskilda bolag under rubriken "Bokslutsdispositioner". I balansräkningen redovisas det ackumulerade värdet av avsättningarna under rubriken "Obeskattade reserver", av vilka 20,6 procent kan betraktas som uppskjuten skatteskuld och 79,4 procent som bundet eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot fritt eget kapital hos mottagaren och som en ökning av posten "Andelar i koncernföretag" hos givaren. Koncernbidrag som lämnas och tas emot i syfte att minimera koncernens skattebetalningar redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

NOT 02 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentsredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2 och Region 3. Dessa tre identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är densamma som för koncernen i övrigt förutom vad gäller tomträttsavgälder som i resultaträkningen för koncernen redovisas som en finansiell post. De tre regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkterna, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

Per den 1 april 2023 har förvaltningsstrukturen förändrats vilket föranlett att man gått från en indelning i fyra regioner till tre. Fastighetsbeståndet i Storstockholm delas upp mellan Region 1 och 2 och Region 3 består av våra fastigheter i regionstäderna Göteborg, Malmö, Norrköping och Gävle. Jämförelsetalen har räknats om.

Ingen hyresgäst står för mer än tio procent av hyresintäkterna och ingen verksamhet eller några tillgångar finns utanför Sverige.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Stockholm city/Solna/Västberga/Södertälje/Lunda/Spånga samt bolagets fem stadsdelscentrum i Älvsjö, Hässelby, Bredäng, Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Bromma/Täby/Lidingö/Akalla/Märsta/Knivsta/Sollentuna/Vallentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Norrköping/Göteborg/Malmö/Växjö/Älvesta/Ulricehamn/Ärvidaberg/Ystad/Söderhamn/Borlänge/Finspång/Flen/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

	Region 1		Region 2		Region 3		Summa fastighetsförvaltning		Eliminerings- och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	1 061,7	964,9	682,7	626,3	464,3	406,3	2 208,7	1 997,5			2 208,7	1 997,5
Fastighetskostnader	-276,1	-258,8	-237,3	-216,1	-140,7	-124,3	-654,1	-599,2			-654,1	-599,2
Driftnetto	785,6	706,1	445,5	410,2	323,6	282,0	1 554,6	1 398,3			1 554,6	1 398,3
Tomträttsavgälder	-29,7	-29,5	-5,2	-5,0	-0,9	-0,9	-35,8	-35,4			-35,8	-35,4
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 439,7	-442,5	-762,4	-232,9	-271,8	-188,8	-2 473,9	-864,2			-2 473,9	-864,2
Realiserade värdeförändringar fastigheter						0,4		0,4			-	0,4
Värdeförändringar finansiella instrument							-33,1	-2,3			-33,1	-2,3
Bruttoresultat	-683,8	234,1	-322,2	172,3	50,9	92,7	-988,2	496,8			-988,2	496,8
Ofördelade poster												
Central administration									-46,1	-56,9	-46,1	-56,9
Andel i intresseföretags resultat							31,9	3,4			31,9	3,4
Finansiella intäkter							40,2	45,9			40,2	45,9
Finansiella kostnader							-850,1	-397,5			-850,1	-397,5
Resultat före skatt											-1 812,3	91,7
Skatt									284,4	-7,2	284,4	-7,2
Årets totalresultat							-1 766,2	148,6	238,3	-64,1	-1 527,9	84,5
Förvaltningsfastigheter	18 442,2	19 574,9	9 523,3	10 200,4	5 784,6	5 952,6	33 750,1	35 727,9			33 750,1	35 727,9
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 004,3	994,6	167,2	167,0	28,5	28,4	1 200,0	1 190,0			1 200,0	1 190,0
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											731,4	628,4
Maskiner och inventarier											4,4	3,9
Omsättningstillgångar											245,5	391,8
Likvida medel											96,0	182,0
Summa tillgångar	19 445,6	20 569,5	9 690,5	10 367,4	5 813,1	5 981,0	34 950,1	36 917,9			36 027,4	38 124,0
Ofördelade poster												
Eget kapital											14 618,0	16 402,1
Långfristiga skulder											16 619,8	14 100,2
Uppskjuten skatteskuld											2 793,6	3 172,3
Kortfristiga skulder											1 996,0	4 449,4
Summa eget kapital och skulder											36 027,4	38 124,0
Årets förvärv och investeringar	307,0	475,4	85,3	256,2	103,8	537,7	496,1	1 269,3			496,1	1 269,3
Årets försäljningar						-0,2		-0,2			-	-0,2

NOT 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Hyresvärde	2 425,8	2 219,4	680,5	623,9
Hyresrabatter och förluster	-44,6	-54,2	-18,7	-8,7
Vakanser	-172,5	-167,7	-50,5	-35,3
Summa	2 208,7	1 997,5	611,3	579,9

Den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår till 4,2 (4,5) år. Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -6,1 (-1,2) MSEK.

Fastpartners kontraktstidstruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktsvärde		Andel %
	Antal	(årshyra)	
2024	753	240,1	12,6
2025	494	422,9	16,2
2026	458	464,8	18,4
2027	261	272,3	17,8
2028	75	109,3	6,5
2029 >	122	620,5	28,5
Summa kommersiella fastigheter	2 163	2 129,9	100,0
Bostäder	413	45,2	
Garage och p-platser	1 302	26,7	
Summa	3 878	2 201,8	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 9 028,1 (9 254,4) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 45,2 (44,5) MSEK i årshyra och orderstocken för garage och p-platser uppgår till 58,7 (66,8) MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler	2023	2022
Avtalade hyresintäkter år 1	2 129,8	2 061,7
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	5 088,2	5 079,7
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 810,1	2 113,0
Summa	9 028,1	9 254,4

Fördelningen av kontraktstidportföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktstidvärde per region	Kontraktstidvärde		Yta (kvm)
	Löptid		
Region 1	4 083,5	4,0	491 834
Region 2	2 740,0	4,5	466 196
Region 3	2 204,6	4,4	577 085
Summa	9 028,1	4,2	1 535 115

Fördelning av intäkter	Koncernen	
	2023	2022
Hyresintäkter	2 067,8	1 868,80
Serviceintäkter	140,9	128,7
Summa	2 208,7	1 997,5

NOT 04 Räntekostnad leasingkulder / Tomträttsavgälder

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträttsavgälderna uppgick till 35,8 (35,4) MSEK för 2023. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. Fastpartner innehar 54 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Koncernen	
	2023	2022
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-36,0	-35,3
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-119,4	-123,6
Avtalade tomträttsavgälder år 6 och framåt	-52,3	-65,5
Summa	-207,7	-224,4

NOT 05 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Central administration	-46,0	-46,8	-27,6	-28,4
Donation UNHCR:s verksamhet i Ukraina	-	-10,0	-	-10,0
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Summa	-46,1	56,9	-27,7	-38,5

NOT 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	28,4	24,3	405,0	255,5
Resultat från finansiella placeringar	11,8	21,6	11,8	21,6
Summa	40,2	45,9	416,8	277,1

På koncerninterna fordringar bokförs i moderbolaget ränteintäkter på reversfordringar avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Koncerninterna ränteintäkter elimineras i koncernresultaträkningen.

NOT 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-833,2	-383,3	-722,2	-331,1
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-93,0	-68,7
Räntekostnader avseende checkräkning	-2,5	-2,1	-2,5	-2,1
Räntekostnader övriga skulder	-2,2	-1,2	-2,0	-1,1
Summa räntekostnader	-837,9	-386,6	-819,7	-403,0
Övriga finansiella poster	-8,4	-8,8	-8,4	-8,6
Pantbrevskostnader	-3,8	-2,1	-3,8	-2,1
Räntekostnad leasingkulder / Tomträttsavgälder	-35,8	-35,4	-	-
Summa övriga finansiella poster	-48,0	-46,3	-12,2	-10,7
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-885,9	-432,9	-831,9	-413,7

NOT 08 Värdeförändringar fastigheter

Under 2023 har inga avyttringar skett. Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter 2022 uppgick till totalt 0,4 MSEK och avsåg vinst vid försäljning av mark i Region 3. Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

Fastigheter	Koncernen	
	2023	2022
Realiserade	-	0,4
Orealiserade	-2 473,9	-864,2
Summa värdeförändringar fastigheter	-2 473,9	-863,8

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till -2 473,9 (-863,8) MSEK. Av årets orealiserade värdeförändringar om -2 473,9 (-864,2) MSEK avser -1 439,7 (-442,5) MSEK beståndet i Region 1, -762,4 (-232,9) MSEK beståndet i Region 2 samt -271,8 (-188,8) MSEK beståndet i Region 3. Föregående år utgjorde realiserade värdeförändringar om 0,4 MSEK beståndet i Region 3 och avsåg vinst vid försäljning av mark.

Under året har Fastpartner gjort halvårsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet med hjälp av värderingsinstitutet Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB. För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 11 Förvaltningsfastigheter.

NOT 09 Värdeförändringar finansiella instrument

Realiserade värdeförändringar uppgår till totalt 43,6 (13,5) MSEK. Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Finansiella instrument				
Realiserade värdeförändringar i lång- och kortfristiga innehav	43,6	13,5	43,6	13,5
Orealiserade värdeförändringar i lång- och kortfristiga innehav	-27,3	-149,6	-27,3	-149,6
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-49,4	133,8	-49,0	126,7
Summa värdeförändringar finansiella instrument	-33,1	-2,3	-32,7	-9,4

För ytterligare information kring värdering av finansiella instrument, se not 23 Verkligt värde finansiella instrument.

NOT 10 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	-1 812,3	91,7	212,0	585,3
Nominell skattesats i Sverige, 20,6 (20,6)%	373,3	-18,9	-43,7	-120,6
Justering resultatandel i HB/KB	-	-	8,2	9,4
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	0,3	-2,4	71,6 ¹⁾	76,5 ¹⁾
Andel i intresseföretags resultat	6,6	0,7	-	-
Justering för ej avdragsgilla räntor	-84,9	-6,8	-62,4	-3,7
Övrigt	-12,1	10,6	-	29,2 ²⁾
Korrigerad tidigare års taxering/beräkning	1,2	9,6	0,7	-
Redovisad skattekostnad	284,4	-7,2	-25,6	-9,2
varav				
Aktuell skatt	-94,3	-62,3	-41,3	-13,9
Uppskjuten skatt	378,7	55,1	15,7	4,7
Redovisad skatt	284,4	-7,2	-25,6	-9,2

Aktuell skatt i moderbolaget 2023 avser till -41,9 MSEK skatt på årets resultat och till 0,6 MSEK korrigerad av skatt från föregående år.

Aktuell skatt i moderbolaget 2022 avser till -43,1 MSEK skatt på årets resultat och till 29,2 MSEK justering kopplat till interna poster gällande kommissionärsförhållanden mellan dotterbolag.

Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2023 är 20,6 (20,6) procent. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

¹⁾ I övriga ej skattepliktiga intäkter ingår skatteeffekten på anticiperad utdelning från dotterbolag.

²⁾ Justering kopplat till interna poster gällande kommissionärsförhållanden mellan dotterbolag.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld -/fordran				
Temporära skillnader				
Fastigheter	-13 585,1	-15 401,0	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6 (20,6)%	-2 798,5	-3 172,6	-	-
Marknadsvärdering räntederivat	-8,7	-58,1	-8,7	-57,6
Uppskjuten skattefordran 20,6 (20,6)%	-1,8	-12,0	-1,8	-11,9
Marknadsvärdering noterade innehav	-8,8	18,5	-8,8	18,5
Uppskjuten skatteskuld 20,6 (20,6)%	1,8	-3,8	1,8	-3,8
Outnyttjade underskottsavdrag	26,1	80,6	-	-
Uppskjuten skattefordran 20,6 (20,6)%	5,4	16,6	-	-
Övrigt	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3
Uppskjuten skatteskuld 20,6 (20,6)%	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Uppskjuten skatteskuld	-2 793,6	-3 172,3	-0,5	-16,2

Årets skatt uppgår till 284,4 (-7,2) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna. Detta innebär att skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas sällan den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri.

Spärrade underskott finns i koncernen om cirka 26,1 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas i koncernen tidigast i taxeringen 2025. Uppskjuten skattefordran om 5,4 MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2023-12-31.

NOT 11 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	35 377,0	35 323,0	-	-
Omklassificering	-	-377,4	-	-
Försäljningar av fastigheter	-	-0,2	-	-
Förvärv av fastigheter	3,9	522,6	-	-
Investeringar	427,0	679,0	-	-
Värdeförändring	-2 453,8	-770,0	-	-
Verkligt värde vid årets slut	33 354,1	35 377,0	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	350,9	-	-	-
Omklassificering	-	377,4	-	-
Investering	65,2	67,7	-	-
Värdeförändring	-20,1	-94,2	-	-
Verkligt värde vid årets slut	396,0	350,9	-	-

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, IFRS 13.

Två gånger under året har värderingar av Fastpartners hela fastighetsbestånd gjorts av värderingsinstituten Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB.

Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som Fastpartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med Fastpartners interna värdering och den värdering som bäst stämmer överens med Fastpartners egna värdering används vid bedömningen av det totala marknadsvärdet för koncernens fastigheter.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdebedömningstidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till tio år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden beräknas driftnettot för året efter kalkylperiodens slut.

Not 11 fortsättning

Bedömningen av utbetalningar för drift och underhåll har gjorts dels utifrån Fastpartners lämnade uppgifter, dels utifrån erfarenhet avseende jämförbara objekt. Utbetalningarna för drift och underhåll bedöms öka i takt med den antagna inflationen.

Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande orter eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner som helhet, baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Bedömningen av räntekravet görs per fastighet.

Samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet genererar hyresintäkter.

	Verkligt värde	Hyresvärde ¹⁾	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Avkastningskrav, %
Stockholm	25 851,5	1 683,0	874,7	5,5 – 9,8	4,0 – 7,7	4,8
Uppsala & Mälardalen	2 120,2	147,9	107,8	6,9 – 9,4	5,4 – 7,4	5,4
Gävle	2 550,2	224,5	232,7	7,7 – 9,4	5,5 – 7,5	5,8
Göteborg	1 072,8	86,3	110,6	8,0 – 8,8	6,0 – 6,8	6,3
Norrköping	1 218,1	110,1	144,8	6,5 – 9,6	5,8 – 7,6	6,1
Malmö	567,8	51,8	51,8	7,2 – 9,5	5,3 – 7,5	5,8
Övrigt	369,5	30,9	40,4	8,7 – 12,0	6,7 – 10,0	6,6
Totalt	33 750,1	2 334,5	1 562,8	5,5 – 12,0	4,0 – 10,0	5,2

¹⁾ Hyresvärde per 2024-01-01 12 månader framåt.

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för en fastighet vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar.

Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- fem procent påverkar Fastpartners fastighetsvärde med +/- 1 700 MSEK.

Bolagets ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 92,9 (92,4) procent per 2023-12-31. En förändring av uthyrningsgraden med +/- en procentenhet visas i nedan känslighetsanalys.

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, MSEK
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+3 200/-2 600
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 300
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-650
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-380

För ytterligare information om värdeförändringar i förvaltningsfastigheter under året, se not 8 Värdeförändringar.

Översikt per lokaltyp

	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde ¹⁾
2023-12-31		
Kontor	530,6	1 075,4
Logistik & lager	490,8	398,8
Industri & verkstad	161,0	158,5
Handel & restaurang	164,5	294,6
Vård & skola	161,5	290,8
Bostad & hotell	45,0	75,5
Övrigt	9,4	40,9
Summa kommersiella fastigheter	1 562,8	2 334,5

¹⁾ Hyresvärde per 2024-01-01 12 månader framåt.

Åtaganden

Fastpartner har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna om cirka 236 (465) MSEK.

Förvaltningsfastigheter värdering verkligt värde per 31 december 2023

Nedan tabell visar de väsentliga antaganden som använts vid värderingen. Då Fastpartner har många kombinationsfastigheter, fastigheter som både består av kontor/lager/produktion, har en geografisk indelning gjorts av beståndet i nedan risköversikt. Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till två procent per år. Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 5,2 (4,8) procent. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,7 (4,3) procent, för Region 2 är det cirka 5,4 (5,1) procent och för Region 3 är det cirka 6,2 (5,8) procent.

NOT 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	10,2	7,3	1,5	1,5
Förvärv	-	1,0	-	-
Investeringar	1,6	2,6	-	0,2
Avyttringar och utrangeringar	-	-0,7	-	-0,2
Summa	11,8	10,2	1,5	1,5
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-6,3	-5,9	-0,6	-0,6
Förvärv	-	-0,7	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	0,6	-	0,1
Årets avskrivning enligt plan	-1,1	-0,3	-0,1	-0,1
Summa	-7,4	-6,3	-0,7	-0,6
Planenligt restvärde vid årets slut	4,4	3,9	0,8	0,9

NOT 13 Aktier och andelar i dotterföretag

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
I Moderbolaget				
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%	50 283
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	8 121
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%	3 000
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%	170 737
Fastighets AB Bomullspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%	70 753
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%	224 671
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%	6 319
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%	57 680
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Stockholm	100%	90 153
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%	37 576
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100%	28 814
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100%	16 500
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%	27 821
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%	7 105
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%	10 722
Fastighetspartner Skollastigheter AB	556661-5521	Stockholm	100%	22 768
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%	1
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%	16 350
Fastpartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100%	63 737
Fastpartner Amerika 3 KB	969695-2499	Stockholm	100%	88 102
Fastpartner Andersberg 14:44 AB	556968-0662	Stockholm	100%	17 735
Fastpartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%	24 030
Fastpartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%	8 150
Fastpartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100%	50
Fastpartner Bosgården 1:32 AB	559088-2576	Stockholm	100%	50
Fastpartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100%	6 238
Fastpartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%	52 373
Fastpartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%	21 322
Fastpartner Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100%	17 924
Fastpartner Brynäs 125:1 AB	559198-9941	Stockholm	100%	5 560
Fastpartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%	41 765
Fastpartner Dragarbrunn 10:3 AB	559029-8583	Stockholm	100%	24 196
Fastpartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%	13 053
Fastpartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%	36 340
Fastpartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%	16 716
Fastpartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%	45 344
Fastpartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%	35 679
Fastpartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
Fastpartner Fagerstugatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%	53 098
Fastpartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%	6 444
Fastpartner Flyggodset AB	559161-0810	Stockholm	100%	43 759
Fastpartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%	462 616
Fastpartner Frösunda Port KB	969690-1629	Stockholm	100%	119 867
Fastpartner Gredelby 28:5 HB	916671-2902	Stockholm	100%	7 792
Fastpartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100%	16 244
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:446 AB	556566-6277	Stockholm	100%	13 318
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100%	131 455
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100%	21 510
Fastpartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%	28 163
Fastpartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	Stockholm	100%	6 969
Fastpartner Hemsta 14:1 KB	969668-5255	Stockholm	100%	28 541
Fastpartner Herjärva 3 AB	559080-0271	Stockholm	100%	839 377
Fastpartner Hjulet AB	556037-9744	Stockholm	100%	79 591
Fastpartner Humlet AB	556535-9022	Stockholm	100%	41 061
Fastpartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%	127 438
Fastpartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%	55 928
Fastpartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%	13 548
Fastpartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%	16 533
Fastpartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%	26 250
Fastpartner Kostern 11 AB	556990-7537	Stockholm	100%	61 925
Fastpartner Kungsängen 6:10 KB	916671-8511	Stockholm	100%	14 762

Not 13 fortsättning

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
Fastpartner Kungsängen 40:1 AB	559101-5036	Stockholm	100%	33 979
Fastpartner Källtorp 127:2 AB	556927-9044	Stockholm	100%	15 201
Fastpartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%	36 550
Fastpartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%	40 810
Fastpartner Kärra 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100%	47 035
Fastpartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%	47 496
Fastpartner Malmö 1 KB	969634-5355	Stockholm	100%	84 372
Fastpartner Mälaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%	12 629
Fastpartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%	75 951
Fastpartner Mälärporten AB	556417-7201	Stockholm	100%	85 800
Fastpartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%	40 785
Fastpartner Märsta 1:259 AB	559079-8897	Stockholm	100%	2 950
Fastpartner Märsta 24:4 AB	556661-9671	Stockholm	100%	55 569
Fastpartner Märsta 25:1 AB	559272-6615	Stockholm	100%	36 758
Fastpartner Norr 22:2	559337-1635	Stockholm	100%	67 584
Fastpartner Pooc AB	559015-9116	Stockholm	100%	9 450
Fastpartner Reläet 8 AB	559163-0701	Stockholm	100%	5 430
Fastpartner Ringpärmen 4 HB	916608-4138	Stockholm	100%	30 438
Fastpartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100%	60 422
Fastpartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%	32 514
Fastpartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100%	20 544
Fastpartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100%	26 369
Fastpartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100%	10 883
Fastpartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100%	4 955
Fastpartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100%	8 655
Fastpartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100%	23 646
Fastpartner Slingan 1 AB	556909-5994	Stockholm	100%	54 839
Fastpartner Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100%	263 578
Fastpartner Solna Port AB	559021-1230	Stockholm	100%	823 348
Fastpartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%	34 478
Fastpartner Stångmärket 5 och 7 AB	556713-3037	Stockholm	100%	112 058
Fastpartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%	138 479
Fastpartner Syllen 4:7 KB	969761-5475	Stockholm	100%	8 703
Fastpartner Sätessdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100%	39 015
Fastpartner Sättra 108:23 AB	556766-4718	Stockholm	100%	1 921
Fastpartner Sättra Skolfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100%	42 437
Fastpartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
Fastpartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%	38 577
Fastpartner Timpenningen 6 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Fastpartner Tränsbettel 8 KB	916851-4876	Stockholm	100%	27 400
Fastpartner Tullhuset AB	559054-5777	Stockholm	100%	134 642
Fastpartner Uppfinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100%	264 550
Fastpartner Valbo-Backa ö:13 AB	556883-5481	Stockholm	100%	21 947
Fastpartner Verkstäderna 2 KB	969629-4561	Stockholm	100%	21 088
Fastpartner Vision AB	556840-4395	Stockholm	100%	145
Fastpartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%	92 426
Fastpartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%	19 126
Fastpartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100%	286 774
Fastpartner Årsta 84:3 AB	559059-2597	Stockholm	100%	47 382
Fastpartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%	23 074
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%	40 005
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%	29 568
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%	22 375
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%	102 842
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%	36 356
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%	11 080
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%	1
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%	1
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%	9 255
KB Avesta 1 Stockholm	916582-2009	Stockholm	100%	48 577
KB Fiske 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	100%	10 785
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%	427 852
KB Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%	5 501
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	128 690

Not 13 fortsättning

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%	360 346
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	81 078
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	94 817
Sätra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Stockholm	100%	9 043
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%	203 226
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%	38 726
Summa				8 885 681

	2023	2022
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets början	8 658,0	7 369,4
Förvärv under året	7,8 ¹⁾	362,5 ¹⁾
Nedskrivningar under året	-86,0	-31,0
Avyttringar under året	-	-
Lämnade aktieägartillskott	305,9	957,1
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets slut	8 885,7	8 658,0

¹⁾ Samtliga förvärv har i koncernen klassificerats som tillgångsförvärv.

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel
Tillkommer i koncernen			
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0653	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Stockholm	100%
Fastpartner Forsmark 4 AB	556863-7101	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta Holding I AB	559079-8962	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Hemsta KB	969668-0256	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Holding KB	969666-4177	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta 1:257 AB	559079-8871	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta 1:258 AB	559079-8889	Stockholm	100%
Fastpartner Gustav 1D AB	559079-8921	Stockholm	100%
Fastpartner Gustav 1E AB	559079-8939	Stockholm	100%
Fastpartner Gustav 1F AB	559079-8848	Stockholm	100%
FastProp Gävle AB	556712-2485	Stockholm	100%
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100%
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100%
KB Pottegården 3	916557-4972	Göteborg	100%
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%
Märstakullen Ekonomisk förening	769636-2339	Stockholm	100%
Märsta 1:198 AB	556848-9636	Stockholm	100%
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100%
Vallentuna 1:472 AB	556778-9309	Stockholm	100%
Vallentuna 1:474 AB	556698-8175	Stockholm	100%
Vallentuna 1:7 AB	556698-8100	Stockholm	100%
Vallentuna Prästgård 1:130 AB	556698-8159	Stockholm	100%
VaTellus AB	556549-0538	Stockholm	100%
VaTellus Holding AB	556698-5379	Stockholm	100%
Vinsta Stenskärv AB	556725-8685	Stockholm	100%

NOT 14 Aktier och andelar

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2023	2022	2023	2022
Slättö Value Add I AB	556994-4464	1,66/0,74%	Stockholm	23,2	23,2	23,2	23,2
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)	559269-9507	2,8%	Stockholm	108,7	116,0	108,7	116,0
Summa aktier och andelar				131,9	139,2	131,9	139,2

Innehaen i aktier och andelar redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 9.

NOT 15 Andelar i intresseföretag

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2023	2022	2023	2022
Litium AB (publ)	556562-1835	19,5%	Stockholm	27,8	32,6	27,8	32,6
Kapitalandel							
Vid årets början				32,6	22,1	32,6	22,1
Förvärv av andelar				-	10,5	-	10,5
Andel av årets resultat				-4,8	-	-4,8	-
Vid årets slut				27,8	32,6	27,8	32,6
Tenzing Industrihus HoldCo 2 AB¹⁾	559310-0984	50,0%	Stockholm	-	-	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	0,0	-	0,0
Andelen av årets försäljning				-	8,6	-	8,6
Utbokning försäljning				-	-8,6	-	-8,6
Vid årets slut				-	-	-	-
Tenzing Industrihus AB¹⁾	559384-8889	22,3%	Stockholm	22,7	10,1	23,1	10,1
Kapitalandel							
Vid årets början				10,1	-	10,1	-
Förvärv av andelar				13,0	10,1	13,0	10,1
Andel av årets resultat				-0,4	-	-	-
Vid årets slut				22,7	10,1	23,1	10,1
Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB¹⁾	969755-7222	50,0%	Stockholm	1,1	1,1	1,1	1,1
Kapitalandel							
Vid årets början				1,1	1,1	1,1	1,1
Återbetalning av ägartillskott				-	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				1,1	1,1	1,1	1,1
Centralparken Holding AB¹⁾	556908-8833	50,0%	Stockholm	-	0,3	-	0,3
Kapitalandel							
Vid årets början				0,3	0,2	0,3	0,3
Andel av årets resultat				-0,1	0,1	-0,1	-
Likvidation				-0,2	-	-0,2	-
Vid årets slut				-	0,3	-	0,3
Slättö Fastpartner Holding AB¹⁾	559199-8298	61,0%/40,0%	Stockholm	537,8	297,3	500,1	297,3
Kapitalandel							
Vid årets början				297,3	302,6	297,3	302,6
Förvärv av andelar				164,0	-	164,0	-
Lämnat aktieägartillskott				38,8	-	38,8	-
Andel av årets resultat				37,7	-5,3	-	-5,3
Vid årets slut				537,8	297,3	500,1	297,3

Not 15 fortsättning

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2023	2022	2023	2022
Slättö Fastpartner II AB¹⁾	559211-9720	50,0%	Stockholm	1,1	54,6	1,1	54,6
Kapitalandel							
Vid årets början				54,6	54,6	54,6	54,6
Utbetald utdelning				-53,0	-	-53,0	-
Andel av årets resultat				-0,5	-	-0,5	-
Vid årets slut				1,1	54,6	1,1	54,6
				Koncernen		Moderbolaget	
				2023	2022	2023	2022
Summa andelar i intresseföretag				590,4	395,9	553,2	395,9
Kapitalandel							
Vid årets början				395,9	380,5	395,9	380,6
Förvärv/Försäljning av andelar				177,0	20,6	177,0	20,6
Lämnat aktieägartillskott				38,8	-	38,8	-
Erhållen utdelning				-53,0	-	-53,0	-
Likvidation				-0,2	-	-0,2	-
Andel av årets resultat				31,9	3,4	-5,4	3,3
Utbokning försäljning				-	-8,6	-	-8,6
Vid årets slut				590,4	395,9	553,2	395,9

¹⁾ Innehaven redovisas enligt kapitalandelsmetoden i enlighet med IAS 28. Innehaven är av karaktären joint ventures.

Nedan presenteras kompletterande upplysningar om de mest väsentliga innehaven. Upplysningar om övriga innehav lämnas ej då dessa innehav är av mindre karaktär.

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	Litium AB (publ)	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB
Anläggningstillgångar	77,1	70,4	827,6	819,2	-	-
Omsättningstillgångar	23,8	36,8	198,9	36,7	1,2	107,1
Långfristiga skulder	-	-	19,0	51,4	-	-
Kortfristiga skulder	16,4	19,2	39,7	473,1	0,2	0,0
Nettotillgångar (100 %)	84,5	88,0	967,8	331,4	1,0	107,1
Ägarandel (%)	19,5	19,5	40,0	40,0	50,0	50,0
Koncernens andel av nettotillgångar	16,5	17,2	590,4	132,6	0,5	53,6

Eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag uppgår till 0,0 (0,0) MSEK.

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	Litium AB (publ)	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB
Intäkter	68,9	64,9	42,8	17,3	-	-
Rörelseresultat	-3,3	-12,4	3,2	-1,4	-0,2	-0,2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-0,1	0,0	133,4	-4,2	1,1	-0,1
Skatt	-	-	-1,6	-4,9	0,0	0,0
Årets totalresultat (100%)	-3,4	-12,4	129,6	-13,7	0,9	-0,3
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-	-	53,0	-

Under 2023 har -0,1 (0,1) MSEK i resultatandelar redovisats för Centralparken Holding AB, 37,7 (-5,3) MSEK för Slättö Fastpartner Holding AB, -0,5 (-) MSEK för Slättö Fastpartner II AB, -0,4 (-) MSEK för Tenzing Industrihus AB, - (8,6) MSEK för Tenzing Industrihus HoldCo 2 AB och -4,8 (-) MSEK för Litium AB (publ).

NOT 16 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Reversfordringar	0,4	35,2	0,4	35,2
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-
Summa	0,4	35,2	0,4	35,2

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

Förfall	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
2025	0,1	0,4
Summa		0,4

NOT 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Övriga förutbetalda kostnader	64,2	71,8	57,0	61,9
Förutbetald försäkringspremie	6,7	6,2	6,7	6,2
Förutbetald pantbrevskostnad	7,9	4,7	7,9	4,7
Förutbetald tomträttsavgäld	9,1	9,0	4,9	4,9
Upplupna ränteintäkter	90,6	66,6	90,6	66,6
Summa	178,5	158,3	167,1	144,3

NOT 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Kassa och banktillgodohavanden	96,0	182,0	64,8	180,3
Likvida medel	96,0	182,0	64,8	180,3

NOT 19 Skulder till kreditinstitut och liknande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetslån	10 345,3	8 717,7	6 815,0	5 167,0
Företagscertifikat	55,0	455,0	55,0	455,0
Obligationslån	6 250,0	7 550,0	6 250,0	7 550,0
Summa	16 650,3	16 722,7	13 120,0	13 172,0
Varav kortfristig del ovan lån	-1 276,5	-3 861,7	-1 256,0	-3 655,5
Summa långfristiga lån till kreditinstitut och liknande skulder	15 373,8	12 861,0	11 864,0	9 516,5
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	395,0	395,0	395,5	395,0
Outnyttjad del	-395,0	-395,0	-395,0	-395,0
Utnyttjad kreditbelopp	-	-	-	-

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2023:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalens löptid
	1 155,0 ¹⁾	1 155,0	2024
	7 605,4 ²⁾	5 655,4	2025
	2 295,7 ³⁾	2 295,7	2026
	3 887,8 ⁴⁾	3 887,8	2027
	1 284,1	1 284,1	2028
	216,0	216,0	2029
	1 115,0	1 115,0	2032
	1 041,3	1 041,3	2034
Summa	18 600,3	16 650,3	

¹⁾ varav 1 100,0 avser obligationslån och 55,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 1 750,0 avser grönt obligationslån

³⁾ varav 1 300,0 avser grönt obligationslån

⁴⁾ varav 2 100,0 avser grönt obligationslån

Fastpartners lån hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 16 650,3 (16 722,7) MSEK.

Fastpartner upprättade under 2017 ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 MSEK och där löptiden är högst ett år. Per 31 december var certifikat om 55 (455) MSEK utestående. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Fastpartner emitterade i februari 2022 icke säkerställda gröna obligationslån om 1 300 MSEK under befintligt MTN-program. Ett lån om 900 MSEK löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 1,45 procentenheter och har slutligt förfall år 2027 och ett lån om 400 MSEK löper med en fast ränta om 2,288 procentenheter och har slutligt förfall år 2027.

Fastpartner emitterade i augusti 2021 ett icke säkerställt grönt obligationslån om 500 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 1,28 procentenheter och har slutligt förfall år 2027.

Fastpartner emitterade i augusti 2021 ett icke säkerställt grönt obligationslån om 600 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 1,10 procentenheter och har slutligt förfall år 2026.

Fastpartner emitterade i juni 2021 ett icke säkerställt grönt obligationslån om 700 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 1,27 procentenheter och har slutligt förfall år 2026.

Fastpartner emitterade i maj 2021 och februari/september 2022 icke säkerställda gröna obligationslån om 1 750 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 1,12 procentenheter och har slutligt förfall år 2025.

Fastpartner emitterade i mars 2019 ett icke säkerställt 5-årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 1 500 MSEK, varav 1 100 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2024. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,10 procentenheter.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 18 600,3 (19 772,7) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 276,5 (3 861,7) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2023. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa krediter. För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 20 Finansiell riskhantering.

NOT 20 Finansiell riskhantering

Fastpartner är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker så som ränte-, kredit- och motparts- samt likviditets- och refinansieringsrisker. Ansvaret för Fastpartners finansiella risker hanteras av företagets styrelse samt VD och VD tillsammans med bolagets ekonomiavdelning ser till att riktlinjerna efterlevs. Fastpartner använder derivatinstrument för att säkra de finansiella riskerna.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet beror på räntebindningstiden för de finansiella tillgångarna och de finansiella skulderna.

Fastpartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtal som Fastpartner tecknat innebär räntevillkor där bankens marginaler i stor utsträckning är fastställda i avtalen och där Fastpartner har möjlighet att välja räntebindningstiden.

Fastpartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Totalt uppgår Fastpartners ränteswapsportfölj till 2 975 MSEK. Fastpartners räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 19 procent av Fastpartners totala låneportfölj. Ränteswapsavtalen om totalt 2 975 MSEK innebär att Fastpartner betalar en fast årlig ränta om cirka 1,8 procent exklusive marginal. Fastpartners räntebindning uppgår per 2023-12-31 till 0,9 år. Fastpartners övriga finansiering löper för närvarande med kort ränta, merparten omfattar tre månaders bindningstid, då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. Fastpartner har under året i stor utsträckning valt att använda Stibor 3M som huvudsaklig räntebas.

Per den 31 december 2023 uppgick de räntebärande skulderna till 16 650,3 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 130 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2023 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2023-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2024	1 155,0 ¹⁾	6,9	6,3	1 155,0
2025	5 655,4 ²⁾	34,0	4,4	7 605,4
2026	2 295,7 ³⁾	13,8	5,2	2 295,7
2027	3 887,8 ⁴⁾	23,3	4,9	3 887,8
2028	1 284,1	7,7	5,7	1 284,1
2029	216,0	1,3	2,5	216,0
2032	1 115,0	6,7	4,4	1 115,0
2034	1 041,3	6,3	4,0	1 041,3
Summa	16 650,3	100,0	4,8	16 600,3

¹⁾ varav 1 100,0 avser obligationslån och 55,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 1 750,0 avser grönt obligationslån

³⁾ varav 1 300,0 avser grönt obligationslån

⁴⁾ varav 2 100,0 avser gröna obligationslån

Koncernens ingångna ränteswapsavtal per 2023-12-31

Belopp, (MSEK)	Ränta ¹⁾ %	Swopens löptid
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
600	1,83	feb-26
300	2,71	dec-28
200	2,41	dec-28
500	2,72	dec-33

2 975

¹⁾ Exklusive lånets marginal.

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 16 650,3 (16 722,7) MSEK var per 31 december 2023 4,8 (3,7) procent.

Vid utgången av 2023 uppgick koncernens likvida medel till 96,0 (182,0) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2024 påverka Fastpartners resultaträkning med cirka 130 MSEK.

Kredit- och motpartsrisker

Fastpartners kredit- och motpartsrisker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. Fastpartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Per den 31 december 2023 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Kredit- och motpartsrisken bedöms vara oväsentliga. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till -6,1 (-1,2) MSEK.

Koncernen		
	2023	2022
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	7,6	6,1
Förfallna 31–60 dagar	2,4	2,8
Förfallna mer än 61 dagar	0,5	0,1
Totalt	10,5	9,0

Likviditets- och refinansieringsrisker

Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering.

Fastpartner strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning. Fastpartner innehar via flera kreditavtal med större svenska banker, ett utestående företagscertifikatsprogram och via obligationslån med en total tillgänglig låneram om 18 600,3 (19 772,7) MSEK. Avtalen är ett bra sätt att säkerställa tillgång till likviditet i en marknadssituation där tillgången på krediter blivit mycket begränsad. Avtalen löper ut mellan åren 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2032 och 2034.

Av koncernens totala lån om 16 650,3 (16 722,7) MSEK löper lån om 1 276,5 (3 861,7) MSEK ut eller ska delamorteras under år 2024. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa lån. Fastpartners kapitalbindning per 2023-12-31 uppgår till 3,3 år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2024 uppgår kapitalbindningen till 3,5 år.

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1–3 år	3–5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	2 357,2	13 152,0	1 708,8	2 473,5	19 691,5
Åtaganden, övrigt	236,0				236,0
Summa kontrakterade åtaganden, kommersiella löften	2 593,2	13 152,0	1 708,8	2 473,5	19 927,5

I ovan tabell presenteras förfallostrukturen för Fastpartners finansiella skulder och kontrakterade åtaganden, inklusive räntebetalningar, till nominella belopp.

Finansiella tillgångar består av aktier och andelar som klassificeras som tillgångar som kan säljas där förfallotidpunkten är okänd, av reversfordringar där förfallostrukturen presenteras i not 15 och likvida medel, kortfristiga fordringar och kundfordringar som förfaller inom 1 år.

Operationella leasingavtal omfattar endast kontorsinventarier och tjänstebilar och bedöms ej vara av materiell karaktär.

Av de finansiella skulderna om 2 357,2 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 1 155,0 MSEK skulder till kreditinstitut och liknande skulder. Fastpartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 31 314,3 (33 174,0) MSEK varav eget kapital utgör 14 618,0 (16 402,1) MSEK och lånat kapital 16 696,3 (16 771,9) MSEK.

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handelsfrihet och att tillse att aktieägarna även fortsättningsvis erhåller en bra avkastning på investerat kapital. Fördelningen mellan eget och lånat kapital ska ge en god balans mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen dela ut medel, öka det egna kapitalet genom utgivande av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska respektive öka skulderna.

Av balansräkningen framgår koncernens skulder och egna kapital. Av rapporten "Förändringar i eget kapital" framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

Not 20 fortsättning

Fastpartners målsättning är en soliditet på minst 25 procent, samt att rätetäckningsgraden ska uppgå till minst 3,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 40,6 (43,0) procent och rätetäckningsgraden uppgår till 1,8 (3,4) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 12 procent. Utfallet för 2023 uppgår till -9,9 (0,5) procent. Gällande utdelning till aktieägare är Fastpartners målsättning att utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2023 om 1,0 (1,0) kronor/stamaktie av serie A uppgår till 26,3 (18,9) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2023 avseende stamaktier av serie D uppgår till 5,0 (5,0) kronor/stamaktie av serie D. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 1,0 (1,0) kronor per stamaktie av serie A motsvarar en direktavkastning om 1,6 (1,4) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie As totalavkastning, inklusive utdelning om 1,0 kronor, varit -10,7 (-39,5) procent. Den föreslagna utdelningen om 5,0 (5,0) kronor per stamaktie av serie D motsvarar en direktavkastning om 8,9 (7,3) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie Ds totalavkastning, inklusive utdelning om 5,0 (5,0) kronor, varit -10,7 (-11,3) procent. På en extra bolagsstämma den 9 mars 2022 beslutades om inlösen av samtliga utestående preferensaktier. Inlösen skedde den 30 mars 2022.

Stamaktier av serie D

Fastpartner har via två emissioner emitterat 14 659 140 stycken stamaktier av serie D. För dessa aktier föreligger det ingen kontraktuell betalningsförpliktelse i villkoren då både utdelningar och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma.

Preferensaktier

På en extra bolagsstämma den 9 mars 2022 beslutades om inlösen av samtliga utestående preferensaktier. Inlösen skedde den 30 mars 2022.

Beslutad utdelning

Av årets beslutade utdelning om 256,2 (475,7) MSEK utgör utdelning stamaktie serie A 182,9 (402,4) MSEK vilket motsvarar en utdelning om 1,0 (2,20) kronor per stamaktie av serie A. Utdelning stamaktie serie D utgör 73,3 (73,3) MSEK vilket motsvarar en utdelning om 5,0 (5,0) kronor per stamaktie av serie D. Av detta är 237,9 (457,4) MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2023-12-31.

NOT 21 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Depositioner	46,0	49,2	21,4	26,1
Övriga skulder	-	-	0,5	16,2
Summa	46,0	49,2	21,9	42,3

NOT 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyror	260,2	265,7	89,9	108,2
Upplupna räntekostnader	66,2	72,0	66,2	72,0
Övriga upplupna kostnader	67,9	78,4	34,4	43,1
Summa	394,3	416,1	190,5	223,3

NOT 23 Verkligt värde finansiella instrument

I nedan tabeller framgår de tillgångar och skulder som är värderade till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på officiella marknadsnoteringar eller externa uppgifter som extern part huvudsakligen baserat på observerbar marknadsdata. Med anledning av detta redovisas Fastpartners innehav i Swedbank och Stenhus Fastigheter enligt Nivå 1 och Fastpartners räntederivat, där Fastpartner erhållit marknadsvärderingen från respektive långivare, enligt Nivå 2. Fastpartners innehav i Slättö Value Add I värderas enligt Nivå 3 där värderingen baseras på egna relevanta antaganden.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2023-12-31

	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	328,5	305,3		23,2
Förvärv/Försäljning under året	-148,0	-148,0		
Orealiserad värdeförändring	-7,9	-7,9		
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	172,6	149,4	-	23,2

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2022-12-31

	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	596,3	573,1		23,2
Förvärv/Försäljning under året	-250,0	-250,0		
Orealiserad värdeförändring	-17,8	-17,8		
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	328,5	305,3	-	23,2

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2023-12-31

Koncernen				
	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	58,1		58,1	
Årets förändring	-49,4		-49,4	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	8,7	-	8,7	-

Moderbolaget				
	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	57,6		57,6	
Årets förändring	-48,9		-48,9	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	8,7	-	8,7	-

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2022-12-31

Koncernen				
	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-75,7		-75,7	
Årets förändring	133,8		133,8	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	58,1	-	58,1	-

Moderbolaget				
	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-69,1		-69,1	
Årets förändring	126,7		126,7	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	57,6	-	57,6	-

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:

Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadslats.

Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden.

Not 23 fortsättning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2023-12-31					
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		131,9		131,9	131,9
Andra långfristiga fordringar			0,4	0,4	0,4
Kundfordringar			18,4	18,4	18,4
Övriga kortfristiga fordringar			13,3	13,3	13,3
Kortfristiga placeringar		40,7		40,7	40,7
Derivatinstrument		8,7 ¹⁾		8,7	8,7
Likvida medel			96,0	96,0	96,0
Upplupna intäkter			90,6	90,6	90,6
Summa finansiella tillgångar	-	181,3	218,7	400,0	400,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			16 650,3	16 650,3	16 650,3
Leasingskuld tomträtt			1 200,0	1 200,0	1 200,0
Övriga långfristiga skulder			46,0	46,0	46,0
Leverantörsskulder			116,9	116,9	116,9
Övriga kortfristiga skulder			205,3	205,3	205,3
Upplupna kostnader			134,1	134,1	134,1
Summa finansiella skulder	-	-	18 352,6	18 352,6	18 352,6

¹⁾ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2022-12-31					
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		139,2		139,2	139,2
Andra långfristiga fordringar			35,2	35,2	35,2
Kundfordringar			23,6	23,6	23,6
Övriga kortfristiga fordringar			37,2	37,2	37,2
Kortfristiga placeringar		189,3		189,3	189,3
Derivatinstrument		58,1 ¹⁾		58,1	58,1
Likvida medel			182,0	182,0	182,0
Upplupna intäkter			66,6	66,6	66,6
Summa finansiella tillgångar	-	386,6	344,6	731,2	731,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			16 722,7	16 722,7	16 722,7
Leasingskuld tomträtt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			49,2	49,2	49,2
Leverantörsskulder			117,6	117,6	117,6
Övriga kortfristiga skulder			51,1	51,1	51,1
Upplupna kostnader			150,4	150,4	150,4
Summa finansiella skulder	-	-	18 281,0	18 281,0	18 281,0

¹⁾ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

NOT 24 Upplysningar om transaktioner med närstående

Moderbolaget hanterar löpande dotterföretagens in- och utbetalningar samt lånetransaktioner. För vissa bolag sker detta enligt kommissionärsavtal (se not 1 Redovisningsprinciper).

Transaktioner med bolag inom Fastpartner-koncernen sker till marknadsmässiga villkor.

Vid årets utgång har Fastpartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 36,6 (0,0) MSEK. Under året har Fastpartner lämnat utdelning om 149,3 (306,5) MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Lön till Fastpartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 963 (987) kSEK.

Under året har Fastpartner hanterat den ekonomiska och administrativa förvaltningen av Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. För dessa tjänster fakturerar Fastpartner ett marknads-mässigt arvode om 0,7 (1,0) MSEK per år.

Avseende ersättning till styrelse och ledande befattningshavare, se Not 27.

NOT 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	11 624,2	10 409,2	-	-
Andelar	-	-	4 820,3	4 502,4
Fordringar på dotterföretag	-	-	7 656,3	6 041,3
Summa	11 624,2	10 409,2	12 476,6	10 543,7

NOT 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Borgensåtaganden	0,3	0,5	521,1	541,7
Summa	0,3	0,5	521,1	541,7

Moderbolaget är, i egenskap av ägare och komplementär i koncernens handels- och kommanditibolag, ytterst ansvarig för dessa bolags skulder.

NOT 27 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Medelantal anställda	84	84	84	84
varav män	61	61	61	61
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,8	1,8	1,8	1,8
Övriga anställda	53,3	51,8	53,3	51,8
Summa	55,1	53,6	55,1	53,6
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,3	0,3	0,3	0,3
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	17,3	16,6	17,3	16,6
varav pensionskostnader	7,5	8,3	7,5	8,3
Summa	17,6	16,9	17,6	16,9
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	2,4	2,0	2,4	2,0
Andra tjänster utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-

Till styrelsen har utgått ersättning om 800,0 (800,0) kSEK, varav ordföranden erhållit 320 (320) kSEK och övriga ledamöter erhållit 160 (160) kSEK vardera. VD uppbär ej något styrelsearvode. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller

liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen. En presentation av styrelsen återfinns på sidan 73.

Årsstämman 2023 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla: Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna ska uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen ska baseras på enkla och transparenta konstruktioner och ska inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammanlagt inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Till verkställande direktören har under året utgått fast lön om 963 (987) kSEK. Härutöver har erlagts pensionspremier om 0 (0) kSEK. Verkställande direktören har rätt till lön i tolv månader vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser föreligger ej. Ej heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen.

I bolagets ledning ingår sju personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl. bilförmåner om 11 795 (11 454) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte. En presentation av bolagets ledning återfinns på sidan 72.

För personer i bolagets ledning har pensionspremier om 2 995 (3 363) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I Fastpartner-koncernen förekommer bara åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering ska betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecta som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att Fastpartner ska kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan, varför den klassificeras som en avgiftsbestämd plan. Under året har ITP premier om totalt 7 467 (8 248) kSEK erlagts.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2023 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP-försäkringar som administreras av Collectum/Alecta uppgår till 4 579 (4 614) kSEK och avser 59 (60) aktiva medlemmar. För ytterligare information om totala antalet aktiva medlemmar, se Alectas finansiella rapporter. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premierreduktioner. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 158 (172) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 28 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	5,8	-13,3	5,8	-13,5
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-24,0	-16,4	-24,0	-16,4
Andel i intresseföretags resultat	-31,9	-3,4	5,4	-3,3
Realisationsvinst försäljning fastigheter/andelar	-43,6	-13,9	-43,6	-13,5
Övriga poster	18,2	29,7	18,2	43,4
Summa	-75,5	-17,3	-38,2	-3,3

NOT 29 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	UB 2022	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2023
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	12 861,0	2 512,8			15 373,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	3 861,7	-2 585,2			1 276,5
Leasingskuld tomträtt	1 190,0		10,0		1 200,0
Ränteswapar, räntesäkring	-				-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	17 912,7	-72,4	10,0	-	17 850,3

Koncernen	UB 2021	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2022
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	12 059,3	801,7			12 861,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	3 221,3	640,4			3 861,7
Leasingskuld tomträtt	1 165,0		25,0		1 190,0
Ränteswapar, räntesäkring	75,7			75,7	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	16 521,3	1 442,1	25,0	75,7	17 912,7

Moderbolaget	UB 2022	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2023
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	9 516,5	2 347,5			11 864,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	3 655,5	-2 399,5			1 256,0
Fordringar/Skulder till koncernföretag	-10 915,4	-12,4	212,8		-10 715,0
Ränteswapar, räntesäkring	-				-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 256,6	-64,4	212,8	-	2 405,0

Moderbolaget	UB 2021	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2022
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	9 817,1	-300,6			9 516,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	3 081,9	573,6			3 655,5
Fordringar/Skulder till koncernföretag	-12 311,7	-696,2	2 092,5		-10 915,4
Ränteswapar, räntesäkring	69,1			69,1	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	656,4	-423,2	2 092,5	69,1	2 256,6

NOT 30 Händelser efter balansdagen

Fastpartner har per den 2 februari 2024 hållit en extra bolagsstämma. Stämman beslutade att ändra bolagets bolagsordning i syfte att förtydliga utdelningsrelationen mellan bolagets A-aktier och D-aktier.

NOT 31 Väsentliga bedömningar och antaganden

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar som är gjorda av styrelsen och företagsledningen vid tillämpningen av IFRS och som bedöms kunna ha en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare nedan.

Förvaltningsfastigheter och byggrätter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter, byggrätter och en känslighetsanalys, se not 11 Förvaltningsfastigheter. Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt beroende på vilka antaganden som görs i värderingen.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. Fastpartner värderar samtliga fastigheter halvårsvis med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB. Fastpartner har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Någon uppskjuten skatt redovisas inte vid tillgångsförvärv. Eventuell skatterabatt reducerar anskaffningsvärdet och påverkar således värdeförändringar i efterföljande perioder. Samtliga bolagsförvärv under 2023 har klassificerats som tillgångsförvärv.

NOT 32 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:	
Överkursfond	2 051 396 839
Balanserat resultat	4 095 412 006
Årets resultat	186 346 721
Summa	6 333 155 566

Styrelsen och verkställande direktören förslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Till stamaktieägarna av serie A utdelas 1,0 kr per aktie	182 900 000
Till stamaktieägarna av serie D utdelas 5,0 kr per aktie	73 295 700
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	6 076 959 866
Summa	6 333 155 566

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier av serie A per 31 december 2023, det vill säga 182 900 000 aktier och antal utstående stamaktier av serie D per 31 december 2023, det vill säga 14 659 140 aktier.

Som avstämningsdagar för de halvårsvisa utdelningarna gällande stamaktie av serie A föreslås den 30 april 2024 och den 31 oktober 2024. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna gällande stamaktie av serie D föreslås den 30 april 2024, den 31 juli 2024, den 31 oktober 2024 och den 31 januari 2025.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RFR 2.
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 27 mars 2024

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Katarina Staaf
Styrelseledamot

Cecilia Vestin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 27 mars 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastpartner AB (publ),
org nr 556230-7867

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastpartner AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71-77. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 66-105 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71-75. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter (inklusive fastigheter under uppförande)

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna (inklusive fastigheter under uppförande) i koncernen uppgick den 31 december 2023 till 33 750,1 mSEK och värdeförändringarna till -2 473,9 mSEK. Förvaltningsfastigheter (inklusive fastigheter under uppförande) är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är dels avkastningsbaserade i enlighet med kassaflödesmodellen, dels upprättade i enlighet med ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortspismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter (inklusive fastigheter under uppförande) anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 1 avsnitt om redovisningsprinciper samt not 11 över fastighetsinnehavet.	I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har utvärderat de externt anlitade värderingsexperternas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets interna värderares kompetens. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–65 och 111–127. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma gransk-

ningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastpartner AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastpartner AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgiggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71-77 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 27 mars 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Hållbarhetsrapport

Om hållbarhetsrapporten

Fastpartner har upprättat sin hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI 1, Fundament 2021, för perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023. Fastpartners hållbarhetsrapport redovisas årligen i Årsredovisningen och omfattar hela Fastpartners verksamhet. Hållbarhetsredovisningen utgår ifrån den intressentdialog och väsentlighetsanalys som genomförts, där de mest väsentliga områdena för våra intressenter och verksamhet identifierades. Hållbarhetsredovisningen speglar resultatet av denna analys som presenteras nedan. I GRI-indexet på sidorna 117-119 finns hänvisningar till de generella GRI-upplysningarna och de områdesspecifika upplysningarna som baseras på Fastpartners mest väsentliga områden.

De utsläppsberäkningar som gjorts baseras på GHG Protocol Corporate Standard (Operational control) och baseras på normalårskorrigerad energistatistik för respektive fastighet i Fastpartners fastighetsbestånd. Energianvändningen i MWh är

uppmätt och framtagna utefter Boverkets byggreglers specifikation för fastighetsenergi. Totalt utsläpp av CO₂e hänfört till energi- och medieanvändningen i Fastpartners fastighetsbestånd är framräknat baserat på energileverantörernas (fjärrvärme, fjärrkyla, köldmedium och el) redovisning av emissionsfaktorer för växthusgaser (kg CO₂ e/kWh). Koldioxidutsläppen summeras avseende fjärrvärme för förbränning respektive transporter och produktion av bränslen. Location based redovisning utgår från tillgängliga nationella värden eller värden från leverantör. Om dessa värden ej finns används Market based-värden.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Fastpartner valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport, vilken återfinns på sidorna 19–30, 46-49 samt 111–119. Riskbeskrivningarna återfinns på sidorna 59–60.

Intressenter	Dialog med respektive intressentgrupp	Viktiga frågor	Fastpartners hantering
SAMHÄLLET	- Möten och nära samarbete med samhällsorganisationer - Avstämningar genom möten och samtal med kommuner och myndigheter	- Klimat (riskhantering, utsläpp, resande, mobilitet) - Skapa trygghet - Arbetsstillfällen	- Samarbete med kommuner för att utveckla allmänna och privata transportmedel - Erbjuder unga arbetsstillfällen - Bidrar till en levande stadsmiljö genom våra fastigheter
AKTIEÄGARE	- Årsredovisningar - Kvartalsrapporter - Årsstämmor - Styrelsemöten	- Hög avkastning - Hållbar tillväxt - Långsiktighet	- Stabil verksamhet med långsiktiga mål - Tydlig finansiell kommunikation
MEDARBETARE	- Medarbetarsamtal - Medarbetarundersökningar - Löpande dialog - Arbetsplatsträffar	- Arbetsvillkor (hälsa och arbetslivsbalans) - Personlig utveckling - Meningsfullhet (känna att man bidrar)	- Stort fokus på att efterleva värdegrunden, policys och att se till att det finns en hög trivselfaktor - Satsningar på hälsa, friskvård och balans mellan arbete och fritid - Satsning på arbetsmiljö genom arbetsmiljöträffar, skyddsronder och arbetsmiljögrupp - Identifiera kompetensutvecklingsbehov
KUNDER	- Kundundersökningar - Kundtjänst - Fastighetsskötare - Informationsskärmar - Informationsutskick	- Miljö och klimat - Attraktiva lägen - Väl fungerande lokaler (rent och städad)	- Arbetar för att utveckla våra fastigheter så att de är energieffektiva, attraktiva och trivsamma - Fastpartner stävar alltid efter att våra kunder ska finnas nära sina kunder för att möjliggöra för deras verksamheter att växa
FINANSIÄRER	- Finansiella rapporter - Kapitalmarknadsdagar / Investerarpresentationer - Pressmeddelanden	- Förtroende - Säkerhet och stabilitet (hållbarhet)	Arbetar med att bygga långsiktigt förtroende genom en transparent kommunikation och tydlig ekonomisk rapportering
LEVERANTÖRER	- Kontraktsmöten - Ramavtal och hållbarhetskrav - Besiktningar och kontroller - Besök på arbetsplatser	- Långsiktigt förtroende - Korruption och mutor	- Genomgång av uppförandekod för leverantörer - Kontroll av efterlevnad av miljö och klimatkrav - Säkerställer en trygg och säker arbetsmiljö, skyddsronder

Intressentdialog

Det har genomförts ett arbete för att kartlägga vilka områden Fastpartners intressenter anser är högst prioriterade. De viktigaste intressentgrupperna för Fastpartner är samhället, aktieägare, medarbetare, kunder, finansiärer och leverantörer. Vi har en kontinuerlig dialog med dessa grupper genom vår dagliga verksamhet. Genom en samlad bild av intressenternas förväntningar kan Fastpartner bättre styra rapportering och kommunikation till de områden som identifierats som speciellt viktiga.

Väsentlighetsanalys

I samband med intressentanalysen genomfördes även en workshop där representanter och ansvariga för bland annat medarbetare, fastighetsutveckling, ekonomi och ledning deltog. Syftet med workshopen var att besluta vilka hållbarhetsområden som ska prioriteras baserat på intressenternas förväntningar, omvärldshändelser och verksamhetens strategiska mål.

Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan

Fastpartner har nolltolerans när det gäller kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Genom arbetet med utvärderingar som innehåller riskanalyser, genomlysningar och en väl utvecklad uppförandekod för leverantörer säkerställer Fastpartner att kontroller finns på plats för att förhindra kränkningar av

mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Bolaget tillåter inte barnarbete eller tvångsarbete varken i den egna verksamheten eller i den verksamhet som leverantörer bedriver på uppdrag av Fastpartner. Fastpartner följer de internationella standarder som finns såsom FN:s Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Risken för kränkningar av mänskliga rättigheter ingår som en komponent i bolagets årliga riskanalys. Under de kommande åren ska Fastpartner utveckla sättet som bolaget genomlyser verksamheten för att säkerställa att inga kränkningar av mänskliga rättigheter sker i den egna värdekedjan.

Genom analysen har vi identifierat de områden som representerar Fastpartners mest betydande påverkan på människor, miljö och ekonomi. Många väsentliga områden visar på ett stort engagemang och fokus har varit frågor som rör miljö och klimat men har även inneburit att säkerställa att våra kunder fortsatt är nöjda och att Fastpartner lever upp till deras krav på fastigheter och trivsel. Dessa frågor berör den direkta verksamheten men även indirekt, genom exempelvis klimatpåverkan, närvaro i ytterstadsområden och våra kunders förmåga att bedriva sina verksamheter med rätt förutsättningar.

Väsentlighetsmodell



Hållbarhetsnoter

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Skapat och fördelat ekonomiskt värde – GRI 201-1

Att vi tar ett ekonomiskt ansvar för vår verksamhet och att vi har sunda och stabila finanser är en förutsättning för att vi ska lyckas uppfylla de mål som ägarna har på oss om en långsiktig och stabil avkastning. Det är också viktigt med långsiktiga och stabila finanser för att kunna möta ekonomiska förväntningar från våra intressenter.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart det ekonomiska värde som skapas inom Fastpartner. Detta värde påverkas delvis av faktorer som Fastpartner har kontroll över, men det påverkas även av yttre faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt ägarnas beslut om utdelning.

Ansvar och uppföljning

Styrelsen slår fast bolagets finansiella mål och hållbarhetsmål. VD rapporterar till styrelsen hur väl organisationen lever upp till dessa mål. Det är Fastpartners VD och ledningsgrupp som har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de uppsatta finansiella målen och hållbarhetsmålen. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med upprättande av delårsrapporter samt genom uppföljning av interna mål som fastställts för verksamheten.

Styrning och mål

Fastpartners långsiktiga övergripande mål är att uppnå ett årligt rullande förvaltningsresultat om 1 100 MSEK i slutet av år 2025. Utöver detta övergripande mål finns andra uppsatta mål som verksamheten styrs mot. För en sammanställning av dessa mål, se sidorna 16-17.

Utfall

Fastpartner skapar värden genom att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum. Det skapade ekonomiska värdet utgörs främst av hyresintäkter, investeringar och orealiserade värdeförändringar på fastigheterna.

Det skapade ekonomiska värdet fördelas sedan på leverantörer, ägare, medarbetare, långgivare och samhället enligt nedan tabell.

	2023	2022	2021
Direkt skapat ekonomiskt värde	2 208,7	1 997,5	1 856,1
Intäkter	2 208,7	1 997,5	1 856,1
Fördelat ekonomiskt värde	1 795,4	1 498,3	1 375,1
Driftskostnader	376,1	337,0	313,3
Utdelning till aktieägare	256,2	475,7	461,7
Löner och ersättningar till medarbetare	72,7	70,5	67,5
Ränta till finansörer	837,9	386,6	280,9
Skatt till staten	250,5	216,4	249,7
Donation till UNHCR:s verksamhet i Ukraina	-	10,0	-
Bidrag till lokalsamhället	2,0	2,1	2,0
Behållet ekonomiskt värde	413,3	499,2	481,0

Anti-korruption GRI - 205-1 och 205-3

Korruption i den svenska bygg- och fastighetsbranschen, där stora mängder produkter och tjänster omsätts varje år, anses vara utbredd. Med detta i åtanke måste vi ha ett arbetssätt som minimerar all risk för korruption inom verksamheten.

Avgränsning

Antikorruptionsarbetet avser i första hand det vi gör för att förhindra korruption inom bolaget, men innefattar även de krav vi ställer på att våra leverantörer och samarbetet med hyresgästerna. Arbetet sker långsiktigt och ska på både kort och lång sikt motverka korruption och även risken att utsättas för korruption. Arbetssättet ska vara ett systematiskt för att motverka korruption i verksamheterna.

Ansvar och uppföljning

Arbetet med att motverka korruption och mutor leds av verksamhetens Ledningsgrupp och har beslutats av Fastpartners styrelse. Överträdelse godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. Genom vår attestordning granskas löpande 100 procent av vår interna organisation med avseende på korruptionsrisker. En visselblåsarfunktion finns även för att förenkla för medarbetare och utomstående att anmäla misstankar om korruption eller andra oegentligheter.

Styrning och mål

Internt styrs den löpande verksamheten av policyer och riktlinjer för bland annat IT, likabehandling och hållbarhet. Styrelsen fastställer policyer och riktlinjer samt uppförandekoder och delegerar till företagsledningen att se till att dessa efterlevs. Tillsammans samverkar uppförandekoder, policyer, rutiner och utbildningar för att motverka alla former av korruption och oegentligheter. Samtliga Fastpartners anställda och leverantörer förväntas följa de interna reglerna såväl som gällande lagar. Fastpartners Uppförandekod för anställda ligger på bolagets intranät samt skickas till alla nyanställda att läsa i samband med anställningsstart. Intern uppföljning och kontroll sker löpande för att säkerställa att de policyer som finns följs. Målet är nolltolerans mot alla former av korruption. Uppförandekod för leverantörer finns på fastpartner.se/hallbarhet/policyer-och-riktlinjer

Utfall

Under 2023 anmäldes inga korruptionsincidenter.

Under året har ytterligare åtgärder vidtagits i syfte att minimera risken för korruption.

Avvikelsehantering, lagefterlevnad, korruptionsincidenter och konkurrensbegränsning (GRI 2-16, 2-27, 205-3)

Kritiska frågeställningar, väsentliga avvikelser och åtgärder kopplade till Fastpartners hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen när sådana inträffar. Under året har inga väsentliga avvikelser kopplat till hållbarhetsarbetet och uppförandekoden identifierats eller rapporterats till styrelsen. Avvikelser från uppförandekoden ska rapporteras och diskuteras med närmaste chef eller, om det inte går, med annan företrädare för

bolaget. Under 2023 har Fastpartner inte erhållit några ärenden via visselblåsarrunktionen.

Fastpartner, styrelsen och ledningen har under 2023 inte erhållit någon information om att händelser inträffat som påverkat hyresgästernas hälsa och säkerhet negativt. Varken Fastpartner eller någon företrädare för bolaget har under de senaste fem åren dömts för något brott som kan kopplas till avvikelse mot bolagets uppförandekod, korruptionsincidenter, konkurrenshämmande verksamhet eller brott mot monopollagstiftning. Företaget har under 2023 inte heller dömts att betala skadestånd eller någon form av böter, varken kopplat till brott mot miljölagstiftning eller annan lagstiftning. Fastpartner har inte heller lämnat finansiella bidrag eller på annat sätt kompenserat lobbyorganisationer eller andra ideella verksamheter vars huvudsyfte är att påverka politiska kampanjer eller olika former av lagstiftning.

ATT ARBETA PÅ FASTPARTNER

Mångfald och jämställdhet inom organisationen – GRI 405-1

Fastpartner främjar mångfald och jämställdhet. Lika behandling och villkor ska gälla och Fastpartner ska vara en attraktiv arbetsplats för personer oavsett kön och bakgrund.

Avgränsning

Främjandet av mångfald, inkludering och jämställdhet omfattar anställda i bolaget och innefattar även att vi bemöter våra intressenter på lika villkor och med respekt.

Ansvar och uppföljning

Fastpartner undersöker inställningen till dessa parametrar i medarbetarundersökningen, på arbetsplatsträffar och i utvecklingssamtal. I arbetsmiljöhandboken finns rutiner och åtgärdsprogram som ska användas vid misstanke om kränkningar av olika slag. Arbetet styrs av policys som uppförandekod, lönepolicy och processer som lönekartläggning. Cheferna har delegerats ansvaret att följa upp detta arbete. Resultatet av medarbetarundersökningen följs upp centralt och lokalt.

Styrning och mål

Vi strävar efter att ge alla medarbetare goda arbetsvillkor och arbetar aktivt tillsammans med medarbetarna kring frågorna om jämställda rättigheter. Lika tillämpning gäller för löner och övriga anställningsvillkor.

Utfall

Ett av fokusområdena 2023 var att förbättra den kollegiala gemenskapen. Och andelen som höll med om detta påstående i medarbetarundersökningen var hela 66 procent. Ett annat fokusområde var mol styrning och koordinering och 2023 uppgav hela 84 procent att de förstår bolagets mål och hur vi ska nå dit.

Åldersfördelning samtliga anställda 2023	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Under 30	6	17%	83%
30–49	47	26%	74%
50 och över	27	41%	59%
Totalt	82	29%	71%

Åldersfördelning ledningsgrupp 2023	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Under 30	0	0	0
30–49	5	20%	80%
50 och över	3	0	100%
Totalt	8	12%	88%

Åldersfördelning övriga chefer och anställda, ex ledningsgrupp, 2023	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Under 30	6	17%	83%
30–49	42	26%	74%
50 och över	24	46%	54%
Totalt	74	31%	69%

Åldersfördelning styrelse 2023	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Under 30	0	0	0
30–49	1	100%	0
50 och över	4	50%	50%
Totalt	5	60%	40%

Könsfördelning 2023	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Styrelse	5	60%	40%
Bolagsledning	8	12%	88%
Mellanchefer	8	37%	63%
Övriga	66	30%	70%
Totalt	87	31%	69%

Information om anställda – GRI 102-8

Antal anställda per 2023-12-31

Anställningsform, antal personer	2023	Andel kvinnor	2022	Andel kvinnor	2021	Andel kvinnor
Tillsvidareanställda	82	29%	84	25%	80	30%
Typ av anställning, andel						
Heltidsanställda	100%	100%	100%		100%	
Deltidsanställda	0 ¹⁾	0 ¹⁾	0 ¹⁾		0 ¹⁾	

¹⁾ Fastpartner tillämpar endast heltidsanställning. Vi redovisar inte antal visstidsanställda eller timanställda då de är för få och därmed utgör en känslig uppgift.

Antal anställda och snittålder	2023	2022	2021
Antal anställda per 31 december	82	84	80
Antal kvinnor	24	21	24
Antal män	58	63	56
Snittålder	45	45	45
Snittålder kvinnor	47	50	47
Snittålder män	45	43	44

MILJÖARBETE MED HELHETEN I FOKUS

Energianvändning och energiintensitet – GRI 302-1 och 302-3

Vi arbetar aktivt med att minska energianvändningen i våra fastigheter för att på så sätt bidra till ett hållbart samhälle och en effektivare fastighetsförvaltning.

Avgränsning

Energianvändningen för fastigheter är omräknat till energianvändning avseende normalårs korrigerade graddagar. Energiintensitet avser kWh/m², Atemp, år. Ytan Atemp har ökat med 4,0 procent till 1 697 395 m².

Ansvar och uppföljning

Styrelsen sätter upp övergripande mål och riktlinjer. Ledningsgruppen tar beslut om Hållbarhet, Miljö- och Energiledningssystem och följer dessutom regelbundet upp hållbarhetsarbetet med Hållbarhets- och projektchefen som ansvarig. Hållbarhetsgrupp, Miljö och Energi har representanter från samtliga enheter inom bolaget och arbetar fram metoder och system för att genomföra hållbarhetsåtgärder i verksamheten med Hållbarhets- och projektchefen som ansvarig.

Styrning och mål

Fastpartner har som mål att minska den totala energianvändningen med minst 2 procent per år från och med 2022. Mätning genom energiintensitet kWh/m² Atemp, år. Vi arbetar med att sänka energianvändningen kontinuerligt genom att installera smarta energisystem och effektivisera våra fastigheter

Utfall

Den totala energianvändningen har minskat med 1,9 (6,3) procent från 2022 och energiintensiteten har minskat med 5,7 (10,3) procent från 2022. Av nedanstående är tillförd energi från solcellsel 895 (746) MWh och från värmepumpar, både för kyla och värme, (ex. Geo eller luft/vatten) 7 410 (7 559) MWh. Andel förnyelsebar energi för fastighetsel och värmepump är minst 89 (87) procent, 33 181 (30 157) MWh. Fastpartner har inte all information om hur el som tillhandahålls av hyresgäst har köpts in avseende andel förnyelsebar energi, och räknar därmed ej denna el som förnyelsebar. Fastpartner har sålt el, 29 528 (27 063) MWh, till hyresgäster. Elen som köpts in och sålts är av typen Bra Miljöval, vatten och därmed helt förnyelsebar. Fastpartner använder inte olja, gas eller ånga i fastigheterna.

Energiförbrukning (MWh)	2023	2022	2021
Fastighetsel	29 881	34 500	35 947
Värme total	99 522	97 339	104 452
Fjärrvärme	96 064	93 580	99 755
El	1 178	1 814	1 818
Värmepump, ex Geoenergi och luft/vattenvärmepump	2 280	1 946	2 879
Gas ¹⁾	0	0	0
Kyla	7 976	8 198	9 115
Summa	137 379	140 038	149 513
Intensitetsmått (kWh/m ² Atemp, år)	80,9	85,8	95,7

¹⁾ Den sista gaskällan fasades ut i maj 2020

Utsläpp – GRI 305-1, 305-2 och 305-4

Fastpartners målsättning är att vara klimatneutrala år 2030 i Scope 1 och 2.

Fastpartners målsättning är att vara klimatneutrala år 2045 i Scope 1, 2 och 3.

Avgränsning

Växthusgasutsläppen beräknas för Scope 1 och 2 samt för Scope 3. Fastpartner använder inga fossila bränslen till uppvärmning efter maj 2020. Scope 1 innefattar företagsbilar och köldmedia. De köldmedium (gaser) som Fastpartner använder i fastighe-

terna ingår i beräkningarna. Scope 2 avser inköpt el, fjärrvärme och fjärrkyla. Scope 3 avser projektverksamhet som nybyggnad, lokalanpassning och underhållsprojekt samt miljö och planprojekt. Samtliga energi- och medieslag är omräknade med koldioxidekvivalenter från respektive leverantör, Allt om F-gas, Naturvårdsverket eller IPCC fjärde utvärderingsrapport. För företagsbilar har vi gjort ett antagande om jämn CO₂e belastning per körda kilometer. Intensitet är uttryckt i Atemp, uppvärmd area, för våra fastigheter. Location based värden beräknas för el och värmepumpar (el) samt fjärrvärme från respektive leverantörs Location based värde. Fjärrkyla har endast Market based värden tillgängliga. I de fall Location based värde saknas används Market based värde.

Ansvar och uppföljning

Styrelsen sätter upp övergripande mål och riktlinjer. Ledningsgruppen tar beslut om Hållbarhet, Miljö och Energiledningssystem och följer dessutom regelbundet upp hållbarhetsarbetet med Hållbarhets- och projektchefen som ansvarig. Hållbarhetsgruppen, Miljö och Energi har representanter från samtliga enheter inom bolaget och arbetar fram metoder och system för att genomföra hållbarhetsåtgärder i verksamheten.

Styrning och mål

Fastpartner har som mål att vara klimatneutral i förvaltningen till 2030 vilket innefattar Scope 1 och 2. Fastpartner har som mål att vara klimatneutrala år 2045 i Scope 1, 2 och 3. För att nå målet finns det beslut på att all inköpt el ska vara Bra Miljöval eller komma från förnyelsebara källor, bilar som anskaffas ska vara elbilar, fjärrvärme och fjärrkyla ska vara miljövänlig eller klimatkompenserad. Fastigheterna ska energieffektiviseras, styras och övervakas digitalt. Utsläppen från projekt- och fastighetsutveckling måste minskas påtagligt. Andelen material och tjänster med lågt klimatavtryck måste ökas. Detsamma gäller avfall som bör styras om mot resurseffektivisering, återbruk och ökad återvinning.

Utfall Market based och Location based

De totala utsläppen av växthusgaser i Scope 1 och 2 har ökat jämfört med 2022, 18,1 (fg år minskning med 30,1) procent, 1 147 (971) ton CO₂e. Intensitetsmättet för 2023 blev 0,68 (0,60) kg CO₂e/m², en ökning med 13,5 (fg år minskning med 33,1) procent. Fastpartners mål att halvera utsläppen, intensitetsvärdet, till år 2025 jämfört med 2019, 4,44 kg CO₂e/m², Atemp, år uppnåddes redan under 2021 till nivån 0,89 kg CO₂e/m², Atemp, år. De totala utsläppen från Scope 3 beräknades till 13 507 (14 915) ton CO₂e eller 7,96 (9,14) kg CO₂e/m², Atemp, år vilket är en minskning med 9,4 procent. De totala utsläppen i Scope 1, 2 och 3 har minskat med 7,8 procent eller 14 654 (15 886) ton CO₂e. Ökningen av utsläppen inom Scope 1 och 2 beror bland annat på ökade utsläppsvärden från energileverantörer och minskningen av utsläppen inom Scope 3 härrör från mer klimatanpassade projekt med återbruk, återvinning och mer miljöanpassade

materialval såsom exempelvis miljöbetong. I tabellen nedan visas utsläppsvärdena enligt Market based, men även enligt Location based.

Utsläpp (ton CO ₂ e)	2023	2022	2021	2023 Location based	2022 Location based
Scope 1 ¹⁾	301	203	249	301	203
Scope 2	846	769	1 139	8 860	6 200
Summa	1 147	971	1 388	9 160	6 403
Intensitetsmätt Scope 1+2 (kg CO ₂ e/m ² Atemp, år)	0,68	0,60	0,89	5,40	3,92

¹⁾ Den sista gaskällan fasades ut i maj 2020

Vattenanvändning GRI – 303–5

Vatten är en begränsad resurs och Fastpartners Hållbarhets-, Miljö- och Energiledningssystem sätter upp riktlinjer för att begränsa och minska vattenanvändningen i våra fastigheter. Målet är att vattenintensiteten ska minska med minst 1 procent per år. Fastpartner har ingen vattenanvändning i områden med vattenbrist.

Avgränsning

Vattenanvändningen mäts och följs upp i fastigheterna och vattenintensiteten avser användning i m³/m², Atemp, år.

Ansvar och uppföljning

Styrelsen sätter upp övergripande mål och riktlinjer för vattenanvändningen. Ledningsgruppen tar beslut om Hållbarhets-,

Miljö- och Energiledningssystem och följer även upp det regelbundet med Hållbarhets och projektchefen som ansvarig. Hållbarhetsgruppen, Miljö och Energi har representanter från samtliga enheter inom bolaget och arbetar fram metoder, styr och genomför hållbarhetsåtgärder.

Styrning och mål

Fastpartner har som mål att årligen minska vattenintensiteten i fastigheterna och har förutom Hållbarhets-, Miljö- och Energiledningssystem även ett ramverk som omfattar BBRkrav, taxonomikrav, Fastpartners krav samt certifieringskrav med tydliga krav på snålspolande vattenarmaturer vid om- och nybyggnad. Uppföljning sker regelbundet och kan leda till ytterligare åtgärder.

Utfall

2023 års användning var 386 776 (405 678) m³ vatten eller 0,228 (0,249) m³/m² Atemp, år. Intensitetsmättet har minskat med 8,4 (ökning med 5,4 procent 2022) procent jämfört med 2022. Vattenintensiteten har minskat genom åren och var 2023 22 (15) procent lägre än 2019. 2023 var ett år med installationer av snålspolande armaturer och utökad mätning av vattenanvändningen. Ett förbättringsarbete med att minska vattenanvändningen pågår fortlöpande i Fastpartners förvaltningsverksamhet.

Vattenanvändning	2023	2022	2021
Total vattenanvändning (m ³)	386 776	405 678	368 334
Vattenintensitet (m ³ /m ² , Atemp, år)	0,228	0,249	0,236

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Fastpartner AB (publ), org. nr 556230-7867

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023-01-01 – 2023-12-31 på sidorna 18-31 och 111-116 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige

har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 27 mars 2024
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

GRI-index

Uttalande om användning	Fastpartner AB rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder och redovisningen gäller rapporteringsperioden 1 januari 2023 – 31 december 2023.
GRI 1-standard	GRI 1: Fundament 2021
GRI Sektor Standard	Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu.

GRI standard	Uppllysning nr	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Från krav	Skäl	Förklaring
Generella upplysningar						
Organisationen och dess rapporteringsmetoder						
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1	Information om organisationen	2, 72, 86			
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	111			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	66, 86, 111, 126			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Inga ändringar.			
	2-5	Externt bestyrkande	74, 116			
Aktiviteter och medarbetare						
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2-3, 12-14, 37-43			
	2-7	Medarbetare	114			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	68			
Styrning						
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	72-77			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	73			
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	77			
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	72-75, 113			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	74, 113			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	75, 86, 116			
	2-15	Intressekonflikter	74			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	113			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	74			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	73			
	2-19	Ersättningspolicy	68, 102	2-19-b	Inte tillämpligt	Styrelsens och bolagsledningens ersättning är inte direkt relaterad till hållbarhetsresultat.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	68, 72-74			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information finns inte sammanställd i år.
Strategier, policyer och praxis						
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	8-9			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande (Policy commitments)	19-22, 49, 112			
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	21-22, 113			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	22			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	113			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	114			
	2-28	Medlemskap i organisationer	46			
Intressentengagemang						
	2-29	Metoder för intressentengagemang	111-112			
	2-30	Kollektivavtal	30			

Väsentliga frågor

GRI standard	Uppllysning nr	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Från krav	Skäl	Förklaring
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	112			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	112			
Ekonomiskt resultat						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	16–17, 66–69, 111, 113			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	113			
	201-3	Fastställda förmånsplaner och andra pensionsplaner	102			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	19–22, 60, 111, 113			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1	Verksamheter utvärderade med avseende på korruptionsrisker	113			
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	21			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	17, 46–48, 111, 114–115			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	114–115			
	302-3	Energiintensitet	114–115			
	Företagsspecifik	Installerad effekt solceller och levererad energi	47, 115			
	Företagsspecifik	Installerade värmepumpanläggningar och levererad energi	47, 115			
	Företagsspecifik	Antal installerade laddplatser för fordon	48-49			
Vatten och utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	46–48, 111–116			
GRI 303: Vatten och avloppsvatten 2018	303-5	Vattenanvändning	48, 116			
Biologisk mångfald						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	48, 111			
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-2	Signifikant påverkan från aktiviteter, produkter och tjänster på biologisk mångfald	48, 51			
Växthusgatsutsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	17–20, 46–48, 111, 115–116			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	17, 47–48, 111, 115–116			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	17, 47–48, 111, 115–116			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	17, 115–116			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	303-3	Styrning av väsentlig fråga	48, 111			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Genererat avfall och signifikant avfallsrelaterad påverkan	48			
Hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	19–30, 111			
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	26			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	26			
	403-3	Företagshälsövård	26			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	26			
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	26			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	26, 29			
	403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	26			
	403-8	Medarbetare som omfattas av ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	26			
	Företagsspecifik	Sjukfrånvaro	26			
Träning och utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29, 111			

GRI standard	Upplysning nr	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Från krav	Skäl	Förklaring
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildnings-timmar per år och anställd	29	404-1-a-i och 404-1-a-ii	Konfidentiell information	Vi delar inte upp genomsnittlig utbild- ningstid på kön och anställningskategori då vi är få anställda.
	404-2	Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd	29			
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling		404-3-a	Konfidentiell information	Vi delar inte upp andel av anställda som har ut- vecklingssamtal på kön och anställningskategori då vi är få anställda
Mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	30, 73, 111, 114			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	114			
Certifierade fastigheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	17, 19, 46–50			
	Företagsspecifik	Andel certifierade fastigheter	17, 46–48			
Nöjda kunder						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	13, 24, 111			
	Företagsspecifik	Nöjdhetsindex (NKI)	17			
Andel småföretagare						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	24, 111			
	Företagsspecifik	Andel hyresgäster som är små eller medelstora bolag	24			

Definitioner

Fastighetsrelaterade

DRIFTNETTO

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

DRIFTNETTO, %

Driftnetto exklusive fastighetsadministration i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde, justerat för utvecklingsfastigheter och årets förvärv.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, %

Redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och hyresföruster i procent av hyresvärde.

EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor, i procent av hyresvärde.

FASTIGHETSKOSTNADER

Summan av direkta fastighetskostnader som driftkostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgifter, skatt, och indirekta fastighetskostnader som kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före skatt i fastighetsförelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

RULLANDE ÅRLIGT FÖRVALTNINGSRESULTAT (4 KVARTAL FRAMÅT)

Resultat före skatt i fastighetsförelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt justerat för genomsnittlig överskottsgrad, periodens förvärv/försäljningar samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa/kontrakt som sagts upp.

HYRESVÄRDE

Redovisade hyresintäkter med återläggning av eventuella rabatter och hyresföruster, plus bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor.

JÄMFÖRBART BESTÅND

Jämförelseperioden justeras med avseende på förvärvade och sålda fastigheter som om de hade innehaft under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

ÖVERSKOTTSGRAD, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

Finansiella

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %

Resultat efter finansiella poster plus ränte- kostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomsättning.

BELÅNINGSGRAD, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

GENOMSnittlig RÄNTA, %

Genomsnittlig räntesats för bolagets räntebärande skulder per 2023-12-31.

NETTOSKULDER

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder som löper med avtalad ränta.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och räntekostnader, som multipel av räntekostnader.

SOLIDITET, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

SOLIDITET JUSTERAD ENLIGT NRV

(Net Reinvestment Value) %

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Aktierelaterade

AKTIENS DIREKTAVKASTNING, %

Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut.

AKTIENS TOTALAVKASTNING, %

Aktiens kursutveckling och faktisk utdelning i relation till börskurs vid årets början.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, NRV (Net Reinvestment Value)

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

GENOMSnittligt ANTAL AKTIER

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

RESULTAT PER STAMAKTIE, SERIE A

Resultat efter skatt justerat för utdelning på stamaktier serie D och preferensaktier i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier serie A. Jämförelsetalen för föregående år har även de justerats för utdelning på preferensaktier.

Fastpartner presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Fastpartner anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På nästa sida presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS

		2023 1/1-31/12	2022 1/1-31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Förvaltningsresultat, MSEK	694,7	967,8
	Justerings för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-31,9	-3,4
	Justerings till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	3,5	3,2
	Justerings för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	53,7	147,4
	Justerings för stigande marknadsräntor och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	20,0	-325,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	740,0	790,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	740,0	790,0
Eget kapital/stamaktie A, SEK Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier av serie A och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie A.	Eget kapital, MSEK	14 618,0	16 402,1
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	182 900 000
	Eget kapital/stamaktie A, SEK	79,9	89,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie A.	Eget kapital, MSEK	14 618,0	16 402,1
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 793,6	3 172,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	-8,7	-58,1
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	95,1	106,7
Avkastning på eget kapital, % Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt, MSEK	-1 527,9	84,5
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 510,1	16 929,8
	Avkastning på eget kapital, %	-9,9	0,5
Avkastning på totalt kapital, % Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Resultat efter finansiella poster, MSEK	-1 812,3	91,7
	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	850,1	397,5
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	-962,2	489,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	37 075,7	38 023,1
	Avkastning på totalt kapital, %	-2,6	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Resultat före skatt, MSEK	-1 812,3	91,7
	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	2 507,0	866,1
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	850,1	397,5
	Justerat resultat före skatt, MSEK	1 544,8	1 355,3
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	1,8	3,4
Soliditet, % Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Eget kapital, MSEK	14 618,0	16 402,1
	Balansomslutning, MSEK	36 027,4	38 124,0
	Soliditet, %	40,6	43,0
Soliditet justerat enligt NRV, % Soliditet justerat enligt NRV betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Eget kapital, MSEK	14 618,0	16 402,1
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 793,6	3 172,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	-8,7	-58,1
	Justerat eget kapital, MSEK	17 402,9	19 516,3
	Balansomslutning, MSEK	36 027,4	38 124,0
	Soliditet justerat enligt NRV, %	48,3	51,2
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	16 650,3	16 722,7
	Räntebärande tillgångar	-562,1	-393,3
	Likvida medel	-96,0	-182,0
	Börsnoterade aktier	-177,3	-339,6
	Nettoskulder, MSEK	15 814,9	15 807,8
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	1 554,6	1 398,3
	Återläggning fastighetsadministration	76,2	73,4
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-17,4	-13,3
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	1 613,4	1 458,4
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	33 875,9	34 740,7
	Driftnetto, %	4,8	4,2
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	2 208,7	1 997,5
	Fastighetskostnader, MSEK	-654,1	-599,2
	Driftnetto, MSEK	1 554,6	1 398,3
	Överskottsgrad, %	70,4	70,0

Fastighetsförteckning

Region 1

Region 1

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthyrn. area	Fördelning							Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Allgunnen 7	Bolmensvägen 51	Årsta	T	1 569	1 772	1 772	0	0	0	0	0	0	11 964	
Arbetsbasen 3	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	T	6 263	0	0	0	0	0	0	0	0	14 938	
Arbetslaget 1	Elektrav 83-85/Lerkrogsv 13	Västberga	T	8 000	12 312	4 150	15	0	8 147	0	0	0	72 043	
Arbetslaget 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	30 188	9 761	2 578	416	17 433	0	0	0	119 800	
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 898	2 717	3 801	0	1 380	0	0	0	56 400	
Brahelund 2	Råsundavägen 2-16	Solna		13 090	41 401	32 602	3 123	1 530	0	0	3 554	592	1 102 000	
Bränninge 4	Taxingegränd 8-10	Spånga	T	12 192	9 671	385	701	6 684	0	0	1 821	80	101 600	
Bränninge 7	Taxingegränd 4	Spånga	T	3 334	700	0	510	0	0	0	0	190	22 599	
Båggången 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 768	1 464	446	1 201	0	0	640	17	37 400	
Concordia 1	Bredängstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 917	336	102	936	0	0	543	0	18 857	
Domnarvet 41	Gunnabogatan 32 A	Spånga	T	436	668	546	122	0	0	0	0	0	6 027	
Domnarvet 43	Gunnabogatan 30	Spånga	T	845	1 226	888	338	0	0	0	0	0	10 284	
Domnarvet 44	Gunnabogatan 22	Spånga	T	456	690	350	340	0	0	0	0	0	5 652	
Domnarvet 45	Gunnabogatan 32 B	Spånga	T	436	783	423	360	0	0	0	0	0	5 682	
Forsmark 4	Fagerstagatan 53	Spånga	T	3 224	1 120	300	820	0	0	0	0	0	9 094	
Grävmaskinen 5	Morabergsvägen 9	Södertälje		4 917	2 081	224	1 857	0	0	0	0	0	13 366	
Herrjärva 3	Herrjärva torg 2	Solna		3 936	19 949	18 817	320	770	0	0	0	42	688 000	
Hilton 2	Gustav III:s Boulevard 26-38	Solna		12 736	22 346	17 808	1 160	1 669	0	0	1 084	625	721 000	
Hilton 5	Telegrafgatan 4, 6A, 6B	Solna		7 063	13 711	12 390	1 321	0	0	0	0	0	320 000	
Jordbromalm 5:1	Rörvägen 3-5	Jordbro		35 135	21 686	1 979	19 707	0	0	0	0	0	87 400	
Kallhall 1:5	Gjutarplan 19	Järfälla		1 728	1 730	0	0	1 730	0	0	0	0	12 541	
Kostern 1:1	Balticvägen 2	Södertälje		12 749	8 097	2 280	998	4 019	0	0	800	0	58 400	
Krejaren 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 809	0	3 760	0	0	0	0	740 000	
Kungsängens-Tibble 25:2	Hjortronvägen 1	Kungsängen		1 845	925	0	0	925	0	0	0	0	5 504	
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 462	682	100	3 293	0	0	1 372	15	51 200	
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	4 315	958	248	3 028	0	0	75	6	43 400	
Kvarnberget 5	Skårbygränd 3-5	Spånga	T	771	1 904	0	0	107	0	0	1 797	0	0	
Kvarnberget 7	Skårbygränd 2	Spånga	T	2 062	0	0	0	0	0	0	0	0	2 886	
Kvarnberget 8	Rinkebytorget 2-6	Spånga	T	1 884	2 755	1 266	424	1 059	0	0	0	6	31 400	
Labyrinten 1	Astrakängatan 17-21	Hässelby	T	9 913	15 982	7 592	335	2 966	0	0	5 082	7	140 000	
Ladugårdsgärdet 1:48	Tullvaktsvägen 5-15 m. fl.	Stockholm		19 197	37 403	36 085	0	0	0	0	1 000	318	1 086 800	
Ljusets Bröder 1	Bredängstorget 2-12	Skärholmen	T	1 184	2 475	0	174	1 253	0	0	1 048	0	22 736	
Loftgången 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 021	504	0	517	0	0	0	0	10 928	
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje		3 662	1 983	0	0	160	1 823	0	0	0	7 493	
Oxen Mindre 30	Luntmakargatan 34	Stockholm		850	3 212	2 148	159	0	0	0	899	6	139 000	
Oxen Mindre 34	Luntmakargatan 22	Stockholm		335	1 435	814	117	0	0	0	504	0	72 000	
Oxen Mindre 35	Luntmakargatan 26	Stockholm	T	644	2 562	1 520	37	0	0	0	1 005	0	112 000	
Prästgårdsången 1	Götalandsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 426	765	0	132	0	0	4 529	0	0	
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg		15 937	8 075	3 436	2 505	0	2 120	0	0	14	53 768	
Recetten 1	Blackebergsvägen 109	Stockholm	T	900	851	202	275	104	0	270	0	0	8 463	
Robertsfors 2	Domnarvsgatan 11	Spånga	T	22 448	10 972	4 190	6 782	0	0	0	0	0	81 872	
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 450	2 197	1 105	2 186	3 962	0	0	0	67 126	
Robertsfors 4	Finspångsgatan 54	Spånga	T	5 850	6 261	3 163	101	1 029	0	1 968	0	0	42 200	
Rånäs 1	Fagerstagatan 18	Spånga	T	27 495	36 834	14 523	19 686	1 040	1 538	0	0	48	212 318	
Skebo 2	Fagerstagatan 21	Spånga	T	21 280	19 918	893	2 429	250	12 036	0	4 310	0	117 000	
Skebo 3	Finspångsgatan 42	Spånga	T	9 881	9 105	3 103	5 945	0	0	0	0	57	52 890	
Skultuna 1	Finspångsgatan 48	Spånga	T	8 615	5 740	0	5 740	0	0	0	0	0	29 804	
Skultuna 2	Finspångsgatan 46	Spånga	T	5 334	1 450	734	716	0	0	0	0	0	13 002	
Skultuna 5	Domnarvsgatan 7	Spånga	T	4 200	1 403	1 045	358	0	0	0	0	0	11 820	
Skänninge 6	Tenstagången 14-20	Spånga		1 585	3 674	1 712	445	0	0	0	1 517	0	0	
Stenskärven 8	Siktgatan 2	Vinsta	T	6 409	9 510	4 417	2 403	0	433	0	2 257	0	67 000	
Stensåtra 19	Stensåtravägen 6	Stockholm	T	10 017	4 623	500	2 936	0	1 187	0	0	0	53 455	
Strömsdal 3	Rönninge Torg 7-11	Rönninge		2 323	1 368	0	0	1 206	0	0	162	0	12 875	
Svenska Gillet 1	Bredängstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 813	1 207	2 050	3 887	320	0	1 343	6	71 400	
Syllen 4	Färmansvägen 1-11	Stockholm	T	3 238	10 809	9 542	754	0	0	0	513	0	74 000	
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 239	4 705	2 110	0	4 824	0	1 600	0	55 817	
Timpenningen 6	Elektrav 79-81/Västbergav 14-16	Västberga	T	16 276	0	0	0	0	0	0	0	0	34 073	
Trymån 3	Hässelby Torg 7	Hässelby	T	920	1 891	0	0	811	0	0	1 080	0	14 717	
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194	Älvsjö	T	2 206	3 345	1 065	0	0	0	1 677	595	8	39 600	
Uppfinnaren 1	Valhallavägen 136	Stockholm		5 904	16 162	16 162	0	0	0	0	0	0	538 000	
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla		17 080	6 637	1 153	5 484	0	0	0	0	0	63 852	
Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga		3 233	2 831	2 188	643	0	0	0	0	0	22 600	
Summa Region 1					454 363	492 104	242 472	102 680	46 668	55 203	3 915	39 130	2 037	7 698 046

Region 2

Region 2

						Fördelning							Taxvärde, Kkr
Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthyrn. area	Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	
Aga 2	Akkumulatorvägen 15	Lidingö		14 194	23 978	4 642	3 295	435	300	0	15 306	0	322 000
Bensinen 6	Svelsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 549	422	65	0	1 062	0	0	0	7 924
Broby 11:2	Östra Bangatan 8	Arlandastad		23 203	3 524	250	2 443	0	831	0	0	0	35 077
Broby 11:5	Östra Bangatan 20	Arlandastad		1 893	718	151	0	0	567	0	0	0	5 149
Bussen 3	Fjädevägen 20	Strängnäs		81 044	33 399	0	33 399	0	0	0	0	0	120 108
Centrum 13	Kung Agnes väg 1 m. fl.	Sollentuna		1 970	4 642	4 056	101	485	0	0	0	0	81 800
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby		21 647	13 052	12 252	621	0	179	0	0	0	69 800
Diviatorn 1	Agavägen	Lidingö	O	2 020	0	0	0	0	0	0	0	0	30 467
Dragarbrunn 10:3	Svarbäcksgatan 12-14	Uppsala		4 719	14 716	4 735	1 114	3 763	0	3 449	1 654	0	379 200
Ekenäs 1	Finlandsgatan 28-40	Kista	T	9 631	19 026	17 559	428	1 031	0	0	0	8	182 000
Ekenäs 2	Finlandsgatan 10	Kista	T	1 987	4 806	4 627	179	0	0	0	0	0	54 400
Ekenäs 3	Finlandsgatan 16-22	Kista	T	4 792	4 265	3 375	890	0	0	0	0	0	39 000
Ekenäs 4	Finlandsgatan 32	Kista	T	2 255	7 844	7 288	350	206	0	0	0	0	88 000
Ekplantan 2	Djupdalsvägen 13-15	Sollentuna		7 853	4 529	4 529	0	0	0	0	0	0	40 400
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby		1 067	100	0	0	100	0	0	0	0	1 337
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby		8 356	6 594	1 383	913	2 340	0	0	1 958	0	72 800
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby		14 632	12 219	1 047	417	10 495	260	0	0	0	124 000
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 228	711	517	0	0	0	0	0	5 884
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 294	3 139	5	0	0	0	0	150	20 697
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta		572	793	293	500	0	0	0	0	0	2 083
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta		458	486	100	386	0	0	0	0	0	1 741
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta		4 580	550	550	0	0	0	0	0	0	2 179
Gredelby 28:5	Hyvelgatan 30	Knivsta		391	530	180	0	0	0	0	350	0	0
Hammarby-Smedby 1:446	Galoppgatan 84	Upplands Väsby		3 306	1 457	0	0	0	1 457	0	0	0	10 894
Hammarby-Smedby 1:454	Johanneslundsvägen 2-4	Upplands Väsby		10 460	8 296	7 731	565	0	0	0	0	0	88 000
Hammarby-Smedby 1:458	Johanneslundsvägen 10	Upplands Väsby		21 117	15 047	7 349	3 295	659	0	3 744	0	0	182 000
Hammarby-Smedby 1:461	Johanneslundsvägen 3-5	Upplands Väsby		6 798	4 448	1 556	161	676	0	0	2 055	0	0
Hammarby-Smedby 2:37	Stockholmsvägen 22	Upplands Väsby		2 428	579	0	0	579	0	0	0	0	5 551
Humlet 2	Ytterbyvägen 14-18	Täby		3 825	2 139	0	0	2 139	0	0	0	0	20 211
Humlet 3	Ytterbyvägen 14-18	Täby		1 630	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby		1 917	0	0	0	0	0	0	0	0	1 629
Karis 3	Finlandsgatan 48	Kista	T	2 248	3 348	1 853	275	0	0	0	1 215	5	33 200
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Kista	T	3 920	5 212	4 981	110	121	0	0	0	0	59 200
Kungsängen 40:1	Hamnplan 9-13	Uppsala		1 108	1 125	931	74	0	0	0	120	0	24 000
Kungsängen 6:10	Bäverns gränd 8/ Kungängsgatan 29	Uppsala		584	1 731	1 560	119	0	52	0	0	0	28 000
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta		2 051	3 570	1 065	73	583	0	1 489	353	7	46 600
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 726	976	22	1 548	0	0	1 180	0	52 200
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 066	580	0	486	0	0	0	0	12 263
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		4 648	7 574	0	0	6 130	0	0	1 443	1	111 400
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	2 886	1 161	0	1 725	0	0	0	0	56 000
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	619	0	0	619	0	0	0	0	7 248
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 649	280	249	950	0	892	278	0	38 991
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 438	0	0	3 438	0	0	0	0	39 200
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	755	71	0	563	0	0	121	0	8 514
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 823	0	0	58	0	1 223	542	0	26 474
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 623	1 286	20	1 995	0	2 322	0	0	98 400
Märsta 1:219	Raisiögatan 1-27	Märsta		5 121	3 667	2 777	7	0	0	883	0	0	48 353
Märsta 1:257	Märsta Centrum	Märsta		744	3 657	0	0	0	0	3 657	0	0	124 200
Märsta 1:258	Märsta Centrum	Märsta		733	0	0	0	0	0	0	0	0	3 269
Märsta 1:259	Märsta Centrum	Märsta		1 460	2 048	0	0	0	0	2 048	0	0	72 400
Märsta 1:260	Märsta Centrum	Märsta		34 998	4 655	0	8	0	0	0	4 647	0	28 734
Märsta 1:261	Märsta Centrum	Märsta		1 105	3 984	0	0	0	0	3 984	0	0	131 000
Märsta 11:8	Generatorgatan 6	Märsta	O	2 012	1 240	478	762	0	0	0	0	0	12 036
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta		5 518	2 009	179	1 004	826	0	0	0	0	8 782
Märsta 16:2	Maskingatan 5	Arlandastad		3 500	1 586	599	310	0	677	0	0	0	9 694
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Arlandastad		3 000	2 921	2 410	511	0	0	0	0	0	18 200
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 418	1 842	1 547	0	0	0	0	29	21 968

Region 2, forts.

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning							Taxvärde, Kkr
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	
Märsta 17:6	Maskingatan 8 B	Arlandastad		5 318	2 717	295	828	0	1 594	0	0	0	14 133
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta		34 002	12 532	2 016	8 920	0	1 361	0	0	235	62 600
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 513	0	32	0	0	4 481	0	0	58 000
Märsta 21:54	Elkraftsgatan 11	Arlandastad		10 934	2 200	200	2 000	0	0	0	0	0	19 067
Märsta 24:4	Industrigatan 7	Arlandastad		31 705	10 273	1 620	5 880	0	2 773	0	0	0	64 000
Märsta 25:1	Elkraftsgatan	Arlandastad		28 617	0	0	0	0	0	0	0	0	20 400
Nattugglan 13	Grängsgatan 9	Eskilstuna		2 902	1 080	0	1 080	0	0	0	0	0	2 568
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby		7 972	4 709	200	1 353	0	0	0	3 156	0	7 354
Reparatören 4	Reprovägen 9	Täby		8 164	2 401	0	0	0	2 401	0	0	0	15 255
Riksby 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	A	64 864	41 848	5 113	31 130	1 120	1 689	0	0	2 796	149 437
Ringpärmen 4	Bergkällavägen 32	Sollentuna		12 205	12 667	3 374	1 606	600	0	7 087	0	0	104 000
Ringpärmen 5	Bergkällavägen 34	Sollentuna		4 022	3 999	1 576	2 423	0	0	0	0	0	32 400
Ritmallen 1	Rotebrovägen 115 m. fl.	Sollentuna		5 306	4 560	2 253	796	751	0	0	760	0	46 000
Romberga 2:65	Romgatan 1 A	Enköping		16 408	5 505	0	0	5 505	0	0	0	0	43 000
Romberga 25:4	Östra Järnvägsgränd 8	Enköping		10 814	5 802	429	0	1 050	0	0	4 323	0	14 289
Sjöstugan 1	Sidensvansvägen 8	Sollentuna		9 155	6 346	3 749	2 597	0	0	0	0	0	48 000
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby		11 179	790	0	0	0	0	0	790	0	0
Stenvreten 5:67	Kvarngatan 10	Enköping		4 936	1 912	700	697	0	515	0	0	0	6 254
Sätesdalen 2	Norgegatan 2	Kista	T	10 812	11 680	10 771	277	194	388	0	0	50	147 800
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö		991	564	82	0	482	0	0	0	0	11 818
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö		1 993	836	766	70	0	0	0	0	0	6 566
Vallentuna Prästgård 1:130	Tuna Torg 1-5, 1A, 2-4	Vallentuna		4 836	10 120	5 440	113	3 502	0	0	1 055	10	107 200
Vallentuna-Rickeby 1:472	Torggatan	Vallentuna	O	755	0	0	0	0	0	0	0	0	6 600
Vallentuna-Rickeby 1:474	Torggatan 9-17	Vallentuna		5 312	7 956	2 892	640	4 424	0	0	0	0	124 000
Vallentuna-Rickeby 1:58	Torggatan 14-16	Vallentuna		3 416	4 593	0	10	3 406	0	1 150	0	27	54 000
Vallentuna-Rickeby 1:7	Tuna Torg 6-8	Vallentuna		1 128	1 634	279	37	744	0	0	574	0	16 760
Vallentuna-Åby 1:99	Tellusvägen 5A-C, 7-45, 7A	Vallentuna		34 450	17 311	4 163	46	200	1 468	0	11 434	0	51 792
Vilunda 20:80	Optimsvägen 21	Upplands Väsby		1 467	1 080	474	154	317	0	135	0	0	8 153
Västerbotten 19	Stockholmsvägen 18	Lidingö		7 811	12 274	2 634	778	6 572	0	1 778	507	5	212 000
Årsta 68:5	Fyrilundsgatan 79A	Uppsala		2 379	1 010	0	0	785	225	0	0	0	8 259
Årsta 76:2	Fyrisborgsgatan 1-5, 2,4	Uppsala		28 027	25 338	20 835	1 438	1 684	430	0	940	11	281 102
Årsta 84:3	Palmgatan 1-3	Uppsala		8 984	3 096	0	0	0	3 096	0	0	0	31 559
Summa Region 2				762 349	489 480	180 814	117 638	73 286	21 325	38 322	54 761	3 334	4 889 023

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, A = Arrendetomt,

Region 3

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning							Taxvärde, Kkr
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	
Alderholmen 13:2	Norra Skeppsbron 11, 13A-C, 15A-C	Gävle		3 552	9 505	2 631	0	1 197	0	0	5 677	0	0
Alvesta 13:27	Forsdalavägen 2	Alvesta		38 187	13 200	3 200	10 000	0	0	0	0	0	13 671
Amerika 3	Lindövägen 65, Röda Stugans Gata	Norrköping		122 483	49 677	5 394	28 310	1 404	13 365	0	1 204	0	177 264
Andersberg 14:44	Ersbogan 4	Gävle		10 486	1 912	211	0	0	1 520	0	0	181	14 621
Bagaren 7	Ljungadalsgränd 4 A-H, J-K	Växjö		28 077	2 811	736	931	0	1 144	0	0	0	15 880
Biskopsgården 46:4	Åskvädersgatan 1	Göteborg		19 458	16 212	902	15 310	0	0	0	0	0	40 377
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn		78 500	40 326	8 434	11 158	1 151	16 791	0	1 851	941	21 351
Blyet 5	Järngatan 23	Norrköping	T	9 491	2 824	399	170	2 193	0	0	0	62	16 033
Bomullsspinneriet 3	Holmsgatan 26	Norrköping		2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	0	0
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Mölnådal	O	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Brynäs 124:3	Södra Skeppsbron 17	Gävle		3 530	2 090	1 115	145	0	830	0	0	0	13 725
Brynäs 125:1	Södra Skeppsbron 19	Gävle		1 210	825	412	84	0	329	0	0	0	5 918
Elverket 8	Ivarshyttvägen 6	Hedemora		4 059	788	0	0	788	0	0	0	0	1 297
Flyggodset 1	Cederströmsgatan 4	Malmö	T	9 104	5 392	449	4 133	0	0	0	0	810	14 199
Flyggodset 2	Cederströmsgatan 4	Malmö	T	6 747	2 023	0	0	0	0	0	2 023	0	0

Region 3, forts.

Region 3, forts.

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Folnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning						Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola		Övrigt
Färgelanda Pgård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 498	309	0	1 189	0	0	0	0	5 512
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping		4 268	4 449	2 295	123	0	396	0	1 635	0	0
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle		22 900	13 100	2 324	1 114	0	7 990	0	1 672	0	29 200
Hemsta 14:1	Skolgången 5	Gävle		20 939	7 305	0	0	7 305	0	0	0	0	27 136
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle		39 190	31 570	13 113	4 890	0	7 407	0	6 160	0	105 583
Hemsta 9:4	Rynningsgatan 8	Gävle		4 767	1 343	0	1 343	0	0	0	0	0	0
Hjällsnäs 8:30	Mjörnbatorget 4-10	Lerum		3 544	3 027	15	0	2 642	0	0	371	0	15 226
Hjällsnäs 8:31	Mjörnbatorget 14	Lerum		1 218	700	0	0	700	0	0	0	0	2 953
Härstorp 8:2	Leverstorp svägen 4	Finspång		4 598	3 153	171	2 982	0	0	0	0	0	1 872
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg		9 900	2 193	1 121	789	0	283	0	0	0	16 963
		Västra											
Högsbo 27:6	August Barks gata 2	Frölunda		16 971	8 462	118	6 157	936	143	0	1 109	0	37 152
Importen 3	Hospitalsgatan 78	Norrköping		8 532	5 833	539	3 519	0	1 775	0	0	0	15 744
Industrien 7	Gamla Bangatan 50	Ludvika		2 000	468	0	0	468	0	0	0	0	1 100
Konduktören 5	Stockholmsvägen 50	Norrköping		2 684	912	0	0	912	0	0	0	0	4 487
Kristiansborg 2	Västra Hindbyv. 12, 14	Malmö	T	11 530	7 088	2 427	3 908	753	0	0	0	0	18 600
Källtorp 127:2	Torpavallsgatan 4	Göteborg		5 389	1 234	0	0	1 234	0	0	0	0	20 464
Kärra 72:33	Tagenevägen 34 A-E	Hisings Kärra		15 497	6 274	1 288	4 986	0	0	0	0	0	30 000
Kärra 78:3	Trankärrsgatan 15 och 17	Hisings Kärra		15 162	8 524	1 625	6 899	0	0	0	0	0	34 400
Kärra 90:1	Örrekulla Industrigata 61	Hisings Kärra		26 420	10 305	2 465	7 840	0	0	0	0	0	59 000
Lektorn 2	Jakobsbergsgatan 57	Ystad		3 534	1 270	0	0	1 270	0	0	0	0	3 124
Mälaren 14	Arabygatan 43-45 m. fl.	Växjö		47 629	12 182	1 327	8 332	0	2 509	0	0	14	41 888
Norr 22:2	Nygatan 20	Gävle		785	3 396	3 188	0	0	0	208	0	0	28 005
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		68 334	17 002	2 255	437	978	11 946	0	0	1 386	79 204
	Beckasinvägen 14-16/ Kanalvägen 11	Gävle		25 632	4 373	1 494	0	0	2 599	0	0	280	16 993
Näringen 15:6	Beckasinvägen / Krickvägen	Gävle		75 183	27 926	3 680	22 166	0	2 080	0	0	0	110 704
Näringen 22:2	Lötängsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 604	1 725	16 260	0	1 304	0	0	315	34 824
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal		9 677	4 078	0	1 000	2 252	826	0	0	0	17 345
Potttegården 3	Täljegårdsgatan 3	Mölndal		13 043	6 115	1 456	391	3 672	596	0	0	0	38 400
Reläet 8	Kromgatan 10	Norrköping		52 230	9 364	1 079	8 285	0	0	0	0	0	0
Slagan 2	Äxvägen 4	Sundsvall		2 444	632	0	0	430	202	0	0	0	3 109
Slakthuset 18	Risängsgatan 19	Norrköping		15 099	2 729	1 336	1 393	0	0	0	0	0	20 193
Slakthuset 19	Risängsgatan 15 E	Norrköping		5 881	1 758	990	120	648	0	0	0	0	13 445
Slakthuset 20	Tolagsgatan 6	Norrköping		4 000	1 862	0	0	1 192	670	0	0	0	5 643
Slakthuset 21	Lindövägen 72, 72 B	Norrköping		11 970	6 893	2 906	2 903	0	479	210	395	0	20 276
Slakthuset 22	Risängsgatan 15 A-D	Norrköping		16 185	6 711	812	3 889	432	1 578	0	0	0	27 114
Slingan 1	Vistaforsvägen 3	Ulricehamn		89 067	43 473	7 601	35 872	0	0	0	0	0	73 092
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 336	1 671	400	0	0	0	265	0	27 200
Spolaren 3	Maskingatan 14	Norrköping		10 777	1 710	350	0	0	1 360	0	0	0	12 531
Sporren 4	Alhemsgatan 2 m. fl.	Malmö		10 459	19 424	11 653	5 554	1 038	0	0	1 179	0	111 000
Stångmärket 5	Hanholmsvägen 63	Norrköping		8 184	2 684	524	2 160	0	0	0	0	0	11 893
Stångmärket 7	Hanholmsvägen 61	Norrköping		80 141	31 445	2 207	29 238	0	0	0	0	0	107 600
Syften 4:7	Röda Stugans Gata 2-4	Norrköping		10 133	3 238	0	0	3 238	0	0	0	0	20 738
Sätra 108:23	Folkparksvägen 7	Gävle		2 925	498	0	0	0	0	0	498	0	0
Sätra 11:3	Norrbågen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	0	0
Sätra 11:4	Gavlehovsvägen 5	Gävle		22 194	6 300	0	0	0	0	0	6 300	0	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle		14 720	4 534	0	0	0	0	0	4 534	0	0
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle		9 072	16 018	0	0	332	0	0	15 676	10	0
Tälja 1:32	Täljavägen 2C	Flen		9 900	942	55	0	0	887	0	0	0	2 945
Teknikern 6	Gjutargatan 36	Borlänge		6 489	2 424	310	2 114	0	0	0	0	0	10 092
Trekanten 9	Adelsvärdsg 4-8 m fl	Årvidaberg		3 610	5 127	960	222	1 250	0	2 356	339	0	26 136
Tränsbättet 8	Travbanegatan 10	Malmö		4 619	3 350	982	2 368	0	0	0	0	0	11 355
Tågarp 16:43	Företagsvägen 29	Arlöv		40 284	12 998	923	9 825	0	2 250	0	0	0	40 600
Tågarp 21:144	Arlövsvägen 36	Arlöv		4 157	432	0	0	432	0	0	0	0	3 061
Valbo-Backa 6:13	Johanneslövsvägen 22	Gävle		12 192	3 981	1 500	2 481	0	0	0	0	0	18 579
Verkstäderna 2	Kungsgatan 30 m fl	Söderhamn		26 536	15 251	1 305	126	3 173	3 226	0	7 421	0	10 360
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 648	3 191	74	383	0	0	0	0	20 820
Åkarp 3:79	Dalslundsvägen 1	Åkarp		3 031	1 131	130	50	951	0	0	0	0	6 470
Summa Region 3				1 332 945	581 177	107 303	270 451	44 543	84 485	2 774	67 622	3 999	1 734 467
SUMMA TOTALT				2 549 659	1 562 761	530 589	490 769	164 497	161 013	45 011	161 513	9 369	14 321 536

Folnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, A = Arrendetomt.

Kalendarium 2024

Delårsrapport per 31 mars 2024 18 april 2024

Årsstämma 2024 18 april 2024

Delårsrapport per 30 juni 2024 4 juli 2024

Delårsrapport per 30 september 2024 17 oktober 2024

IR-kontakt

SVEN-OLOF JOHANSSON, VD
08 - 402 34 65 (direkt), 08 - 402 34 60 (växel)

DANIEL GERLACH, CFO
08 - 402 34 63 (direkt), 08 - 402 34 60 (växel)





Stockholm HK

Fastpartner AB (publ)

Box 55625

102 14 Stockholm

Besöksadress: Sturegatan 38

Tel 08-402 34 60

info@fastpartner.se

www.fastpartner.se