

F A S

T P

Fastpartner  
Årsredovisning  
2021

A R T

N E R



# Innehåll

## Fastpartners verksamhet

- 2 Fastpartner i korthet
- 4 Året i korthet
- 6 VD har ordet
- 8 Trender
- 10 Strategi
- 12 Intervju med vice VD
- 16 Mål och utfall
- 18 Hållbarhet på Fastpartner
- 32 Ett urval av fastigheter
- 40 Klimatneutrala till 2030
- 41 Intervju med Hållbarhets- och projektchef
- 44 Projekt- och fastighetsutveckling
- 48 Förvärv och avyttringar
- 50 Finansiering
- 55 Riskhantering
- 57 Aktien och aktieägare

## Årsredovisning

- 61 Förvaltningsberättelse
- 66 Femårsöversikt
- 68 Bolagsstyrningsrapport
- 72 Ledning
- 73 Styrelse och revisorer
- 74 Resultaträkningar och totalresultat koncernen
- 75 Balansräkningar koncernen
- 76 Resultaträkningar moderbolaget
- 77 Balansräkningar moderbolaget
- 78 Förändringar i eget kapital
- 79 Kassaflödesanalyser
- 80 Redovisningsprinciper och noter
- 99 Årsredovisningens undertecknande
- 100 Revisionsberättelse

## Hållbarhetsrapport

- 105 Om hållbarhetsrapporten
- 107 Hållbarhetsnoter
- 110 GRI-Index

## Övrig information

- 112 Definitioner
- 113 Finansiella mått
- 114 Fastighetsförteckning
- 118 Kalendarium & IR-kontakt



**40** Klimatneutrala  
till 2030



# 8

Trender  
i vår  
omvärld



# 26

Arbetsmiljö  
och balans



Ett långsiktigt  
ansvar

# 20

## VÄRDEGRUND

## 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 ska fattas snabbt.

## Engagerat

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

## Nära

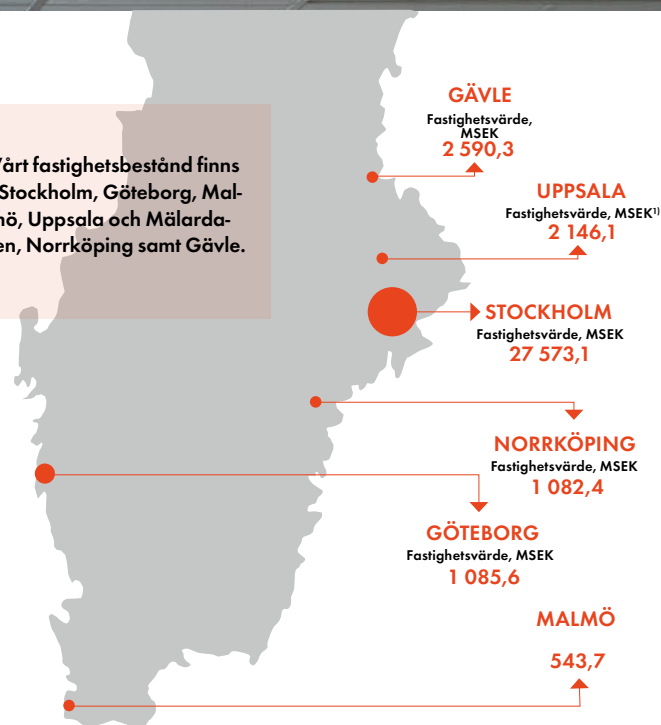
- Vi är tillgängliga och tillmötesgående.
- Bygger relationer till våra hyresgäster, medarbetare och leverantörer.
- Visar glädje och återkopplar snabbt.

# FASTPARTNER I KORTHET

Fastpartner är ett börsnoterat svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum. Vårt fastighetsbestånd finns i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Mälardalen, Norrköping samt Gävle.

I våra fastigheter finns några av Sveriges ledande och största teknik-, tjänste- och industribolag, liksom unga entreprenörer med nystartade bolag samt olika typer av samhällstjänster, som äldreboenden, skolor, statliga och kommunala förvaltningar och vårdinrättningar. Vi utvecklar fastigheterna i nära dialog med våra hyresgäster. Därmed kan vi skapa effektiva verksamhetslokaler och bidra till en långsiktigt positiv och hållbar utveckling av stadsrummet.

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



1) Avser Uppsala och Mälardalen

**80%**

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

**1 856 MSEK**

Hyresintäkterna uppgick till 1 856,3 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



Brahelund 2

## Finansiering

- Fastpartner erhöll Investment Grade-rating av Moody's. Kreditbetyget uppgick till Baa3 med stabila utsikter. Fastpartner har kreditbetyget BBB- med stabila utsikter från Scope Ratings vilket även omfattar Fastpartners seniora icke säkerställda obligationer och företagscertifikat.
- Fastpartners egna kapital uppgick till 17 457,4 (14 057,4) MSEK vid utgången av 2021.
- De räntebärande skulderna uppgick till 15 280,6 (14 607,6) MSEK motsvarande en nettobelåningsgrad om 39,7 (44,5)%. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 4,2 (4,1) ggr.

## FINANSIELLA MÅL

Hösten 2020 beslutade styrelsen om nya finansiella mål där en av de nya målsättningarna är att Fastpartner ska nå ett årligt rullande förvaltningsresultat om 1 500 MSEK vid utgången av år 2025. Andra finansiella mål är bland annat att avkastningen av eget kapital ska uppgå till minst 12% per år och av bolagets totala låneportfölj ska 70% utgöras av grön finansiering.

## Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,20 (2,0) kronor per stamaktie av serie A.

## Eget kapital

Eget kapital per stamaktie av serie A uppgick till 95,4 (76,9) kronor vid årets slut.

## Långsiktigt substansvärde NRV

Långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A uppgick till 95,4 (76,9) vid årets slut.

## Soliditet

Soliditeten vid årets slut uppgick till 46,0 (42,4)%.

## Soliditet NRV

Soliditeten justerad enligt NRV vid årets slut uppgick till 54,7 (50,3)%.

## Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,2 (4,1) ggr. Fastpartner tror på fortsatt låga räntor framöver och kommer fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindingstider.

## Avkastning på eget kapital

För 2021 uppgick avkastningen på eget kapital till 21,4 (12,2)%.

## Avkastning på totalt kapital

Avkastning på totalt kapital uppgick för året till 12,8 (7,4)%.

## Uthyrningar

Nettouthyrningen för året var ca 30 300 (8 000) kvm och nettot för antalet kontrakt blev 213 (186). Under året har vi haft nöjet att teckna avtal med flera nya hyresgäster. Nedan följer en summering av några av de största nytecknade hyreskontrakten under 2021:

- Centrala Frösunda flyttar flera företag in, tex Webhallen, Tech Data, Office Management, MW Group och Fudd har valt att lägga sina kontor här. Totalt flyttar fler än 600 nya medarbetare in under första halvåret 2022 och den sammanlagda ytan ligger på drygt 9 000 kvm. Sedan tidigare är det klart att K-märkt kommer att driva lunchrestaurang och café i de cirka 1 100 kvm de hyr av Fastpartner samt att Nordic Wellness har etablerat en anläggning om ca 1 080 kvm.
- I Sättra, söder om Stockholm, har Fastpartner tecknat ett hyresavtal med Debe Flow Group gällande 2 990 kvadratmeter.
- I Dalénum-området och den historiska fastigheten Ago2, har Fastpartner tecknat hyresavtal med Beckmans Designhögskola gällande 3 830 kvm.
- I Lunda Företagspark i Stockholm har Fastpartner utökat sitt tidigare samarbete med Heat Restauranger och under året tecknat ett avtal om cirka 600 kvm för ytterligare en lunchrestaurang.
- I Norrköping har Fastpartner tecknat avtal med Kriminalvården, Johnson Controls Systems & Service AB, MR Svets och Sliptjänst AB avseende nya lokaler i kvarteret Amerika i östra delen av Norrköping. Därutöver har flertalet hyresgäster såsom Tupac AB och PreZero Recycling AB utökat sina befintliga förhyrningar. Totalt rör det sig om ca 16 000 kvm.
- I Runeberga i Enköping har hyresavtal tecknats med Enköpings kommun gällande utbildningslokaler för vuxenutbildning avseende en yta på 3 300 kvm.
- I det expansiva företagarsområdet Björnänge i Söderhamn har Fastpartner tecknat hyresavtal med We Are Padel, WAP för etablering av padelplanläggning med sex banor, omklädningsrum, loungedel och konferens. Totalt omfattar ytan 1 850 kvm.
- Till det moderna kontors- och verksamhetsområdet Hemsta Works i Gävle har Fastpartner välkomnat Gavlefastigheter och Secab till nya lokaler vilka tillsammans hyr en yta på cirka 1 700 kvm bestående av kontor, förråd och produktionslokaler.
- I Upplands Väsby och fastigheten J12 har Fastpartner tecknat flera mindre kontorshyreskontrakt under året. Det största hyresavtalet tecknades med MAXFPS AB om ca 2 300 kvm.
- I Solna har hyresavtal tecknats med Philips Sverige om 950 kvadratmeter kontor.

## Händelser under året

Covid-19 har satt sin prägel även på 2021, men i spåren av vaccinationerna har vi sett en viss återgång till en mer normaliserad tillvaro. Återhämtningen i svenska ekonomin har varit stark under året och företagets försäljningar har ökat, ny personal har anställts och med det följer behovet av större lokaler. Med andra ord ett mer gynnsamt läge för fastighetsbranschen i allmänhet och Fastpartner i synnerhet som mot bakgrund av våra korta beslutsvägar snabbt kunnat möta verksamheternas förändrade behov. Pandemin har påskyndat utvecklingen mot en något annorlunda, mer flexibel och rörligare uthyrningsmarknad med fler möjligheter än problem. Den enda smolken i bägaren är de skenande energipriserna mot slutet av året som har en direkt påverkan på våra driftskostnader. Vi har i år lyckats nå en överskottsgrad om 70,1%. Fastpartner har som mål att uppnå en överskottsgrad om 75% vid utgången av år 2025. Förvaltningsresultatet uppgick till 972,4 MSEK.

Vi har ökat vår aktivitet i att utveckla våra byggrätter och har nu totalt en portfölj om cirka 450 000 kvm. Vi har slutit avtal om nybyggnation av fastigheter om cirka 5 200 kvm i Västberga och cirka 7 000 kvm i Norrköping.

Till vår portfölj av stadsdelscentrum har vi skaffat ett tillskott i form av Dalénium på Lidingö. Vi har ägt fastigheten Aga 2 länge, men den har nu ändrat karaktär från att vara en delvis tom kontorsfastighet till att bli en samhällsfastighet.

I april respektive maj förvärvades två fastigheter i Gävle, Alderholmen 13:2 om 9 500 samt Hemsta



14:1 om 7 300 kvm för en köpeskilling om 384,0 respektive 53,3 MSEK. Den förstnämnda ligger i centrala Gävle med närhet till stationen och attraktiva utvecklingsområden. Största hyresgäst är Region Gävleborg. Hemsta 14:1 är belägen i södra Gävle i närheten av Fastpartners kvarter Hemsta Works. Fastigheten används idag för försäljning av bilar. I slutet av året förvärvades ytterligare en fastighet i centrala Gävle för 73,5 MSEK med en uthyrningsbar yta om cirka 3 400 kvm. Idag är Handelsbanken ensam hyresgäst och Fastpartner tillträdde fastigheten den 31 januari 2022.

Under hösten förvärvades fastigheterna Broby 11:5 i Sigtuna om 7 188 kvm och Årsta 84:3 i Uppsala om 3 096 kvm uthyrningsbar yta. Den senare ligger i närheten av Fastpartners befintliga bestånd i området Fyrislund.

Även detta år avslutades med den positiva nyheten att vi certifierats av Great Place to Work vilket är världens största och mest erkända certifiering av arbetsplatser. Fastpartner förbättrade dessutom resultat jämfört med förra året.

## Året i sammandrag

- Hyresintäkterna för 2021 ökade med 3,0% och uppgick till 1 856,3 (1 801,6) MSEK.
- Drifnettot ökade med 1,2% och uppgick till 1 301,0 (1 285,0) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 70,1 (71,3)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 2,1% och uppgick till 972,4 (952,1) MSEK.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 1 050 (970) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 3 367,7 (1 632,2) MSEK.
- Resultat per stamaktie av serie A uppgick till 17,92 (8,55) kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 35 323,0 (31 344,4) MSEK

# 972

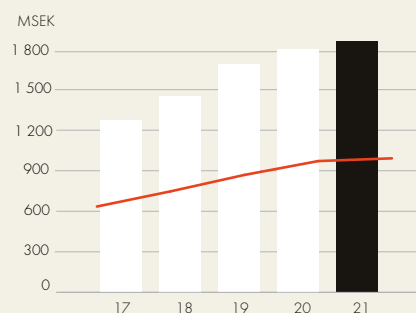
**Förvaltningsresultatet  
uppgick till 972,4 MSEK.**

### Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat, kr/stamaktie, serie A	17,92	8,55	17,90	9,77	7,81
Utdelning, kr/stamaktie, serie A	2,20 <sup>1)</sup>	2,0	1,90	1,60	1,44
Eget kapital, kr/stamaktie, serie A	95,4	76,9	69,8	50,4	42,1
Soliditet, %	46,0	42,4	42,1	38,7	36,3
Soliditet NRV, %	54,7	50,3	49,8	45,9	43,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,1	4,0	4,2	4,0
Drifnetto, %	4,0	4,3	4,6	4,7	4,9
Avkastning på eget kapital, %	21,4	12,2	28,9	21,6	20,7
Avkastning på totalt kapital, %	12,8	7,4	15,4	10,6	9,6

<sup>1)</sup> Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2021 års vinstdisposition

### Hyresintäkter och förvaltningsresultat



# OMVÄRLD I FÖRÄNDRING

2021 har varit ett på många sätt exceptionellt år med fortsatt stark påverkan av pandemin vilket medfört att västvärlden genomfört omfattande stimulansåtgärder för att motverka effekten av pandemin. Det har inneburit att likviditeten på de finansiella marknaderna varit god vilket medfört en god konsumtionsefterfrågan och samtidigt en stark efterfrågan på investeringstillgångar som aktier och fastigheter. Dessa effekter har ytterligare förstärkts av låga räntor under hela 2021. Den starka konsumtionen i kombination med den ”supply chain”-problematik som uppstått som en följd av pandemin medförde att inflationen började att ta fart under slutet av året. En ytterligare effekt av den goda tillgången på kapital och de låga räntorna var att avkastningskraven för aktier och fastigheter sjönk ordentligt under det fjärde kvartalet 2021. Detta ledde till ordentliga värdejusteringar för båda dessa tillgångsslag. Sammantaget var 2021 ett bra år med en god konjunktur och god tillväxt.

Om 2021 var ett riktigt bra år så har år 2022 börjat mer problematiskt. Det började med att alla de större centralbankerna annonserade en mer hökaktig penningpolitik med aggressiva räntebanor och en avsikt att reducera sina balansräkningar och därmed avsluta sina QE-program. Detta för att bemöta en alltmer tilltagande inflation som förstärkts av händelseutvecklingen i Ukraina där Ryssland genomför ett fullständigt obegripligt, vansinnigt och orättfärdigt anfallskrig och där det inte verkar finnas några gränser för brutaliteten. Kriget har förstärkt ”supply chain”-problematiken samt inneburit kraftiga prisuppgångar på energi, transporter, industriråvaror samt livsmedel. Dessa är i stor utsträckning livsnödvändiga för den vanliga konsumenten vilket i hög grad begränsar utrymmet för övrig konsumtion. Läger vi sedan till höjda räntor för bostadslån och konsumtionskrediter så kommer detta givetvis medföra en påtaglig försämring av konjunkturen.

## Finansiering

Vi har med början under hösten sett hur kreditspreadarna gått isär för både räntor i SEK och EUR, samma trend har fortsatt även under inledningen av 2022. Finansieringskostnaden för fastighetsbolag med en Investment Grade-rating har under de senaste sex månaderna ökat med 70–100 räntepunkter för samtliga löptider. För bolag med sämre eller ingen rating ligger motsvarande ökning i intervallet 200–300 räntepunkter. Detta gäller i första hand för obligationsmarknaden, för traditionell bankfinansiering är ränteuppgången något mindre. I den nu rådande situationen på finansieringssidan är Fastpartners starka balansräkning, med en belångsgrad på 40%, avgörande för att fortsatt kunna finansiera verksamheten på ett effektivt sätt till rimliga räntekostnader.

## Strategi

Stigande finansieringskostnader i kombination med allt lägre avkastningskrav för fastigheter har varit avgörande för Fastpartner då det gäller att ta det strategiska beslutet att vara restriktiva med större förvärv. Istället har vi valt att investera i och utveckla våra befintliga fastigheter där riskersättningen är avsevärt mycket bättre. Det är dock vår uppfattning att inflation för livsnödvändiga varor och högre räntor skapar en så kraftig ekonomisk inbromsning att vi i slutet av nästa år återigen kan behöva stimulera efterfrågan genom en mjukare penning- och finanspolitik.

## Gåva till UNHCR

Med anledning av de flyktingströmmar som föranletts av kriget i Ukraina har Fastpartners styrelse beslutat att föreslå årsstämman att ge en gåva om 10 MSEK till UNHCR's arbete med situationen i Ukraina. Fastpartner har även kostnadsfritt upplåtit boende för ett 50-tal flyktingar i en av våra fastigheter i norra Stockholm.

## Portföljpremie

Fastpartner har per den 31 december 2021 externvärderat hela sitt fastighetsbestånd och med dessa värderingar som stöd kommit fram till ett långsiktigt NRV-värde per stamaktie av serie A om 113,5 kronor. I den marknad vi nu befinner oss i har vi kunnat konstatera att väl sammansatta fastighetsportföljer alltid erhåller en premie vid en försäljning. Det finns givetvis flera fördelar för en köpare att kunna komma att förvärva en väl sammansatt portfölj, såsom balanserad risk, rationalitet i förvaltning, synergier vid sammanläggning av redan befintlig portfölj med mera. För att få fram ett ”break up-värde” för Fastpartner, utifrån att bolagets totala fastighetsportfölj skulle delas upp i sex separata portföljer och därefter avyttras portföljvis, har vi givit Cushman & Wakefield i uppdrag att bedöma denna portföljpremie. Cushman & Wakefield har gjort bedömningen att portföljpremien i dagens fastighetsmarknad ligger i intervallet 12,5–17,5% av marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Om vi lägger oss i mitten av detta intervall innebär detta ett ”break-up-värde” per stamaktie av serie A om cirka 142 kronor.

## Aktiv fastighetsförvaltning

Under 2021 har Fastpartner tillträtt fyra fastigheter och avyttrat två. Under årets fjärde kvartal har vi även tecknat avtal om förvärv av två fastigheter i Gävle med tillträde i januari 2022. Under januari 2022 tillträdde vi, utöver fastigheterna i Gävle, även två fastigheter i Stockholm. Samtliga förvärv under fjolåret gjordes i någon av våra sex kärnmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Norrköping och Gävle.

ESG-arbetet är centralt i Fastpartners verksamhet. Vi är en av Fryshusets huvudsponsorer och vi sponsrar en rad verksamheter som engagerar sig socialt i de område där vi äger fastigheter. Varje år erbjuder vi praktikplatser kopplade till våra fastigheter och deras lokala förvaltning. Det är väldigt uppskattat och



öppnar dörren till arbetsmarknaden för många ungdomar.

Vi arbetar också intensivt med att sänka vår energiförbrukning i fastigheterna och deras CO<sub>2</sub>e belastning. Till nästa år höjer vi vår ambitionsnivå och siktar på att sänka energiförbrukning i hela beståndet med 2% per år, tidigare var målet 1% per år. En nyckelfaktor i vårt arbete med hållbarhet, men också i att utveckla vårt erbjudande och öka servicen till våra hyresgäster, är våra satsningar på IT. Idag har närmare 50% av våra fastigheter en intrångssäker uppkoppling och ett digitalt styrsystem. Detta utgör grunden och på den kan man addera fler tjänster och erbjudanden, som till exempel digitala informationstavlor, digitala nycklar, behovsstyrt klimat med mera.

Fastpartner tar, som sagt, stora kliv framåt i miljö- och hållbarhetsarbetet. Vi sänker våra CO<sub>2</sub>e utsläpp i verksamheten (Scope 1 och 2) med 61,4% under fjolåret och året innan dess minskade vi dessa utsläpp med 45,4%. Fjärrvärme är den största källan till dessa utsläpp och står för ungefär 80% och den näst största utsläppskällan är köldmedier med en andel om ca 15%. I absoluta tal har vi under de senaste två åren gått från en CO<sub>2</sub>e belastning på ca 4,44 kg/kvm till endast 0,89 kg/kvm, en imponerande minskning! Vi har under fjolåret startat att mäta våra indirekta CO<sub>2</sub>e utsläpp som uppstår när vi bygger och renoverar fastigheter. För fjolåret var dessa utsläpp strax över 28 kg CO<sub>2</sub>e/kvm. I relation till utsläppen inom ramen för driften av fastigheterna (Scope 1 och 2) är utsläppen från byggnation (Scope 3) mycket större, eftersom det går åt mycket energi att producera stål och betong. Kan man återanvända befintliga stommar i husen är mycket vunnet, nybyggda miljösmapta hus är inte alltid ett genidrag.

Vi har under januari 2022 gjort en väldigt spännande uthyrning till en ny typ av klimatsmart serverhall i Stockholmsområdet. Det nya med denna serverhall är att man återför spillvärmen till fjärrvärmenätet istället för att som i en traditionell serverhall dumpa överskottsvärmen rakt ut i det fria. Initialt bygger vi ca 4 000 kvm som inom ett par år kommer kunna dubblas. Här har läget för fastigheten varit helt avgörande för affären då server-



hallen ligger på en knutpunkt för el-, fiber- och fjärrvärmenätet. För våra kontorsfastigheter, tex i Centrala Frösunda, är det andra parametrar som skapar läget.

Vi har under året arbetet intensivt med att utveckla vårt kontorserbjudande på ett par platser. Centrala Frösunda i Stockholm är ett av de mest lysande exemplen, där Fastpartners satsningar har lett till en kraftig ökning av efterfrågan på lokaler i stadsdelen. På bara några månader har Webhallen, Tech Data, Office Management, MW Group och Fudd valt att lägga sina kontor här. Totalt flyttar fler än 600 nya medarbetare in under första halvåret 2022 och den sammanlagda uthyrda ytan ligger på drygt 9 000 kvm. I dialogen med våra nya hyresgäster är det tydligt att det är helheten med Centrala Frösunda som lockar, attraktiva moderna kontor, i kombination med ett rikt utbud av service och pendeltåg inom gångavstånd samt en trygg urban miljö.

I Hemsta, Gävle, har vi gjort ännu en framgångsrik satsning motsvarande den i Centrala Frösunda. Industrielokalerna, som tidigare ägdes av Ericsson, har byggts om till tuffa och moderna kontor. Områdets serviceerbjudande har utvecklats så att fastigheten nu har blivit ett lokalt nav med många besökare varje dag.

Sammanfattningsvis kan man säga att vi har en stark efterfrågan på alla typer av lokaler i alla våra sex kärnmarknader. För lager/logistik, lättindustri och samhällsfastigheter har hyresgästernas efterfrågan varit i det närmaste oförändrad under de senaste två åren av covid-restriktioner. För kontor har vi sett att kraven på kvalitet har ökat markant, men att vi har varit framgångsrika i att möta kundernas förväntningar.

Stockholm den 31 mars 2022

**Sven-Olof Johansson, VD**

# TRENDER I VÅR OMVÄRLD

Flexibilitet och omställningsförmåga premieras i en värld som förändras i snabb takt. Därför blir mötet med våra hyresgäster allt viktigare tillsammans med att hänga med i den accelererande teknikutvecklingen. Samtidigt bidrar klimatförändringar, global oro och växande samhällsklyftor till ett allt större fokus på hållbarhetsfrågorna. Fastpartner har örat mot marken och lyssnar in framtida trender. Genom analys, proaktivitet och lyhörddhet kan vi ligga i framkant och identifiera nya affärsmöjligheter.



## Digitalisering

Digitaliseringen går allt fortare, en trend som har förstärkts kraftigt under pandemin. Vi är sannolikt bara i början av en teknikutveckling som kommer att förändra stora delar av samhället och vårt sätt att leva. För fastighetsbranschen innebär digitaliseringen att nya verktyg för att bygga, förvalta, renovera, sälja och hyra ut fastigheter utmanar rådande branschpraxis. Med algoritmstyrd precision ökar hyresgästernas snabb- rörlighet och behovet av flexibilitet. Det kan leda till utmaningar för aktörer med mer trögörliga processer, men skapar också stora möjligheter för fastighetsägare med förmåga att följa med i utvecklingen.

### Affärsmöjligheter:

De närmaste åren kommer vi få se en utveckling av verktyg och tjänster som vi tidigare inte kunnat drömma om, inte minst mot bakgrund av att flera olika teknologier vävs samman. Det betyder att vi blir än mer resurseffektiva med hjälp av smarta energilösningar, digitala kommunikationskanaler, sensorbase- rad prediktionsanalys för preventivt underhåll och mycket annat. Men det finns också annat som följer med den teknologiska utvecklingen. I takt med att kraven på effektivitet blir allt större ökar efterfrågan på fullservicekontor, platser där det är möjligt att lösa flera av vardagens måsten samtidigt. Här kommer medarbetare också berikas med de sociala dimensioner som de digitala kommunikationskanalerna inte kan tillfredställa.

## Urbanisering

Människor och verksamheter koncentreras alltmer till större städer och våra urbana områden breder ut sig. Innan industrialiseringen tog fart i slutet 1800-talet bodde större delen av befolkningen på landsbygden. Idag är förhållandet det omvända, nästan nio av tio svenskar bor i tätort. Det betyder att den så kallade tätortsgraden sett till riket är 88 procent, i Stockholms län är den så hög som 97 procent. Det bildas dessutom städer i staden utmed kollektivtrafikens viktiga noder. Pandemin har kortsiktigt försvagat denna trend, men Stockholm fortsätter att präglas av en stabil ekonomi, hög innovationsgrad och ett allt mer gynnsamt företagsklimat. Befolkningsökningen drivs av flyktingmottagning, arbetskraftsinvandring och en snabb urbaniseringstakt. En utveckling som ställer nya krav, på såväl samhällssystemet som på infrastruktur och fastigheter.

### Affärsmöjligheter:

Med en stor inflyttning följer också andra behov än bara bostäder som till exempel samhällsservice, butiker, industrier och kontorsfastigheter. Genom en god analys av Stockholm och andra svenska storstadsområden som växer, kan vi med relativt enka medel extrapolera framtidens befolkningsflöden. Vi har en ständig närvaro i ytterområden där tillväxten kan skena. Förutom att vara tidigt ute på en spännande marknad är detta också ett utmärkt sätt för Fastpartner att erbjuda tjänster till samhällsgrupper som ofta åsidosätts.

## Hållbarhet

Fastighetsbranschen spelar en viktig roll i den gröna omställningen av vårt samhälle. Såväl hyresgäster som medarbetare och investerare intresserar sig allt mer för hållbarhets- och klimatfrågor. Debatten har tidigare mest kretsat kring klimatförändringar, fossila bränseln och utsläpp av växthusgaser. Men bland annat i takt med ökad polarisering i samhället har den sociala hållbarheten tagit plats på agendan och frågor som psykosocial utveckling, trygghet, inkludering och mångfald fått ett allt större fokus.

### Affärsmöjligheter:

Med ökade krav och kunskap om klimatfrågorna ökar möjligheterna för oss att etablera en konstruktiv dialog med våra hyresgäster och partners. Vi kan vässa vårt erbjudande ytterligare och välkomnar den positiva utvecklingen. Det råder ingen tvekan om att hållbarhet och lönsamhet inte står i ett motsatsförhållande utan snarare tvärtom. Förnybar energi, som solceller, sjunker successivt i pris och därmed kan fastighetsägare producera egen el. Den gröna omställningen följer den affärsstrategiska logiken.

”Hållbarhet och lönsamhet står inte i ett motsatsförhållande utan snarare tvärtom”

## Strategi

Fastpartners strategiarbete präglas av långsiktigt ägande och hållbarhet. Men vi strävar också efter att arbeta snabbt och effektivt för att kunna tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår i de växande storstadsregioner där vi är verksamma. Områden som har potential att öka i attraktivitet skapar förutsättningar för stigande hyresintäkter.

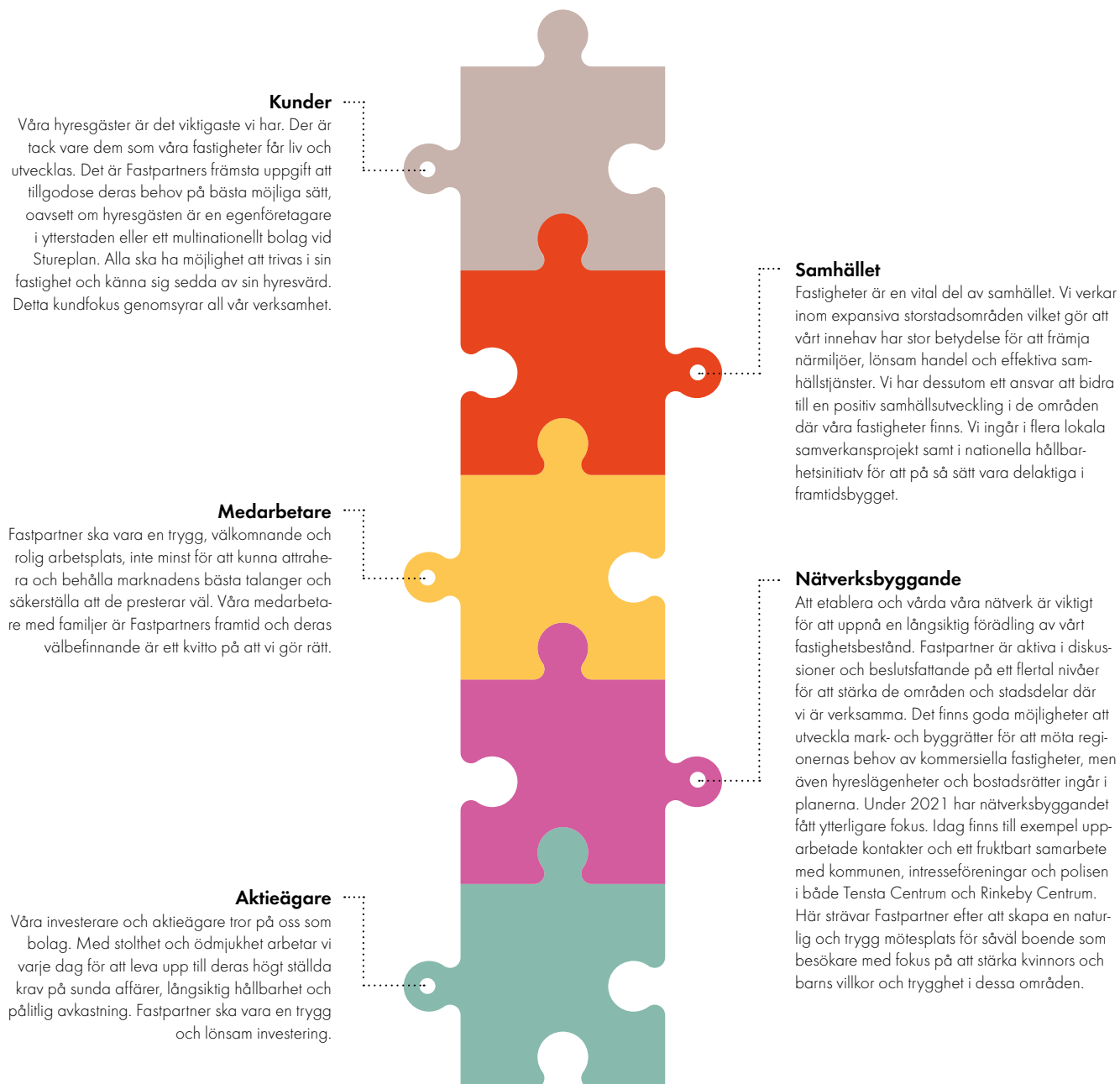
### Affärsmodell och strategi

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum. I dessa storstadsregioner har vi en bred riskspridning med fastigheter inom flera olika segment.

Vi strävar efter att arbeta snabbt och effektivt för att kunna tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår i de växande storstadsregionerna. Fastpartners affärsmodell uppdateras årligen samtidigt som hållbarhetsarbetet ingår som en del i den långsiktiga affären.

# Våra intressenter

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



**Möt Christopher Johansson,  
vice VD på Fastpartner**

# ”Fastpartner har som ambition att bli Sveriges bästa fastighetsbolag”

Christopher har i snart 25 år på ett eller annat sätt varit involverad i Fastpartner ABs verksamhet. Från 1998 var Christopher medlem i styrelsen, innan han började arbeta operativt på företaget 2012. År 2006 disputerade han på KTH i Stockholm inom datalogi och området brain-like-computing dvs AI. Han har under 2000-talet arbetat som konsult inom finansvärlden, bla i Schweiz, samt varit anställd på Första AP-fonden, Swedbank och Danske Bank.

## Hur ser din roll ut på Fastpartner idag?

-Idag har jag fullt fokus på en av de intressantaste tillgångarna man kan äga, fastigheter. Att arbeta med fastigheter i ett stort noterat bolag bjuder på många olika perspektiv. Man får nöjet att träffa den lilla entreprenören som är i början på sin karriär på samma gång som man får möjligheten att göra affärer med internationella storbolag. Genom att äga fastigheter blir man oundvikligen också en del av samhällsutvecklingen med allt från sociala frågor till miljö- och energifrågor. Slutligen är fastighetsbranschen, precis som alla andra delar av näringslivet, just nu inne i en snabb teknisk utveckling vilket för mig känns extra intressant.

## Vad karaktäriserar er investeringsstrategi och vilka parametrar kollar ni på innan ni investerar i nya fastigheter?

Vår målsättning är att över tid skapa en hög avkastning med låg risk. Detta gör vi genom att förvärva fastigheter i någon av Sveriges största tätorter där ekonomin växer. Vi förvärvar fastigheter som levererar ett bra kassaflöde från dag ett men som också har en utvecklingspotential över tid. Det intala kassaflödet gör att vi redan vid tillträdet skapar tillväxt i vårt förvaltningsresultat. Genom att investeringen så att säga finansierar sig självt ger det oss tid till att ta nästa steg i utvecklingen av fastigheten. Man kan säga att vi lägger den nya fastighetens utvecklingspotential på hög i vår projektutvecklingsportfölj. Att tillskapa tex nya detaljplaner tar lång tid, en tidsåtgång som ofta underskattas. Varje år väljer vi att utveckla ett

antal av de allra mest lönsamma projekt som finns i vår projektportfölj och på så vis skapar vi en hög lönsamhet. Avkastning på våra projekt är långt större än vad man finner i den direkta transaktionsmarknaden. För att denna strategi ska fungera, och utan att man ska behöva ta stora projektrisker, måste man ha en investeringshorisont på gärna tio år eller mer. Givet denna långa tidshorisont är det möjligt att, som vi, hålla en god tillgänglighet av högvastande fastighetsutvecklingsprojekt.

#### **Vilka är era största utmaningar som börsnoterat fastighetsbolag?**

Våra två största utmaningar är att skapa tillväxt i vår affär samt att tillvarata potentialen i digitalisering.

Under 2021 var transaktionsmarknaden för fastigheter glödhet och nya prisrekord sattes. I en sådan marknad är det svårt att hitta bra affärer. För att skapa tillväxt i vårt förvaltningsresultat arbetar vi, utöver förvärv, även med utveckling av befintliga lokaler, uthyrning av vakanser, nybyggnadsprojekt inom ramen för vår projektportfölj samt kostnadseffektiveringar.

För att nå våra tillväxtmål, men även för att nå våra högt satta mål inom hållbarhet, är digitalisering en nyckelfaktor. Genom att fullt ut digitalisera våra fastigheter kommer vi kunna höja servicenivån till våra hyresgäster samtidigt som vi sänker energiförbrukning i våra fastigheter. Här är tekniken på sätt och vis det enkla, det svåra är att implementera den över alla fastigheter och genom hela organisationen. Stora fastigheter har väldigt komplexa styr- och regelsystem som kräver en hög kunskapsnivå hos de som förvaltar dessa.



**”Avkastningen på våra projekt är långt större än vad man finner i den direkta transaktionsmarknaden”**

#### **Hur ser framtidsambitionerna ut för Fastpartner och vart är ni om 5 år?**

Fastpartner har som ambition att bli Sveriges bästa fastighetsbolag. Det innebär att våra hyresgäster ska stortrivnas och känna att dom hyr en fantastisk lokal för deras verksamhet. Våra medarbetare ska vara affärsorienterade och engagerade i att utveckla våra fastigheter tillsammans med våra hyresgäster. Då finns förutsättningarna för ett stimulerande och meningsfullt arbete med många möjligheter till att växa och utvecklas i sin yrkesroll. Nöjda hyresgäster tillsammans med engagerade och begåvade medarbetare skapar förutsättningarna för Fastpartner att växa det rullande årliga förvaltningsresultat till 1 500 MSEK vid utgången av år 2025.

## Investering

Investering i nya och befintliga fastigheter samt omvandling av byggrätter till uthyrningsbara ytor.

Avvägd kombination av eget och lånat kapital.

## Finansiering

## Förvaltning

Aktiv och långsiktig förvaltning för ökade intäkter.



# 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 värdeskapande 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 förvävsstrategi utgår från perspektivet att bolaget vid förvärv väljer fastigheter i lägen som kommer att öka i attraktivitet över tiden. 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 förvärv 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 affärsmöjligheter

som dyker upp med kort varsel och vi kan agera snabbt i förvävsprocessen. 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 kassaföden 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 och att detta är ett långsiktigt arbete. Förvaltare och tekniker samarbetar för att skapa goda relationer med våra hyresgäster, en viktig del i vår förvaltning som ger mervärde. Det innebär också att vi kan vara behjälpliga vid snabba förändringar i våra hyresgästers verksamhet och på så sätt även skapa värde 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, realt 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. Många av våra hyresavtal uppfyller dessa kriterier och det innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade. Mot bakgrund av Riksbankens inflationsmål betyder det att merparten av Fastpartners hyresintäkter, som är långt större än kostnaderna i verksamheten, automatiskt justeras upp med cirka 2% per år. Detta

skapar ett ökat driftnetto och en god värdetillväxt.

Nyckeln till framgång i vår förvaltningsstrategi är våra medarbetare och deras prestation och välbehållande. 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 företagscertifikat. 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.

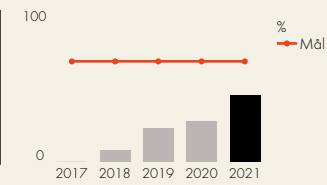
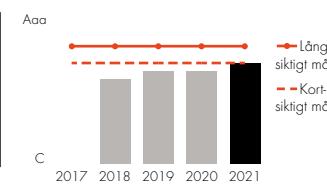
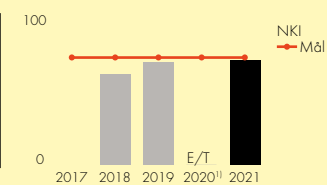
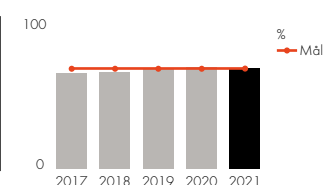
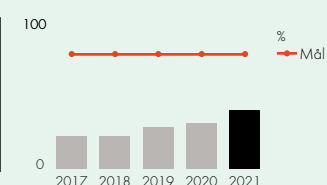
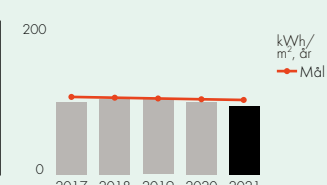
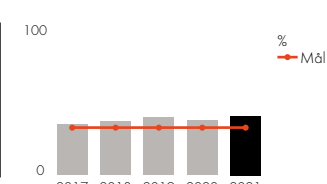
»Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet»

# MÅL & UTFALL

Styrelsen och vd utvärderar fortlöpande bolagets strategier. Målen grundar sig bland annat på ingående analyser av marknaden samt insikter kring Fastpartners konkurrenssituation, optimala finansieringslösningar och bibehållna starka kassaflöden. I september 2020 fastställde styrelsen nya mål för 2025.

Finansiella mål

Mål	Målformulering	Utfall 2021	Historisk måluppfyllelse
	<p>Målet var att uppnå ett förvaltningsresultat om 970 MSEK år 2021. Långsiktigt mål är att det rullande årliga förvaltningsresultat skall uppgå till 1 500 MSEK i slutet av 2025.</p> <p><b>1 500</b> MSEK</p>	<p>Årets förvaltningsresultat uppgick till 972,4 MSEK. Förändringen, 20,3 MSEK mot föregående år, förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytteknade kontrakt och färdigställda projekt, men även av förvärvade fastigheter under 2020 och 2021.</p>	
	<p>Förvaltningsresultat per stamaktie av serie A skall öka &gt;10% per år.</p> <p><b>&gt;10%</b> per år</p>	<p>Förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A ökade med 2,1% under 2021. De senaste fem åren har förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A ökat med 10,0% per år.</p>	
	<p>Avkastning på eget kapital skall uppgå till &gt;12% per år.</p> <p><b>&gt;12%</b> per år</p>	<p>Avkastning på eget kapital uppgick till 21,4%. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 21,0% per år.</p>	
	<p>Nettobelåningsgraden skall vara &lt;48%.</p> <p><b>&lt;48%</b></p>	<p>Nettobelåningsgraden uppgick till 39,7%.</p>	
	<p>Räntetäckningsgraden skall vara &gt;3x.</p> <p><b>&gt;3x</b></p>	<p>Räntetäckningsgraden uppgick till 4,2x. Räntetäckningsgraden ökade under året tack vare högre driftnetto.</p>	
	<p>Säkerställd belåningsgrad skall vara &lt;30%.</p> <p><b>&lt;30%</b></p>	<p>Säkerställd belåningsgrad uppgick till 20,4%.</p>	

	Mål	Målformulering	Utfall 2021	Historisk måluppfyllelse
Finansiella mål fortsättning		Bolagets totala låneportfölj skall till 70% utgöras av grön finansiering i slutet av 2025. <b>70%</b>	Grön finansiering utgjorde 46,5% av låneportföljen.	
		Fastpartners långsiktiga ratingmål är att uppnå kreditbetyget Baa1. <b>Baa1</b>	Under 2021 erhöll Fastpartner en Investment Grade-rating från Moody's. Kreditbetyget uppgår till Baa3 med stabila utsikter.	
Operationella mål		NKI (nöjd kund-index) skall överstiga 75. <b>75</b>	Under 2021 uppgick NKI till 73.  <sup>1)</sup> Under 2020 genomfördes ingen undersökning på grund av Covid-19.	
		Överskottsgraden skall uppgå till minst 75% i slutet av 2025. <b>75%</b>	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgick till 70,1%.	
Miljömål		Volymen miljöcertifierade fastigheter skall öka med >10% per år och utgöra >80% av fastighetsvärdet i slutet av 2025. <b>&gt;80%</b>	De certifierade fastigheterna har ett marknadsvärde om 14 339 MSEK. Det är en ökning med 44,3% sedan 2020 eller 4 403 MSEK. Dessa fastigheter utgör 40,6% av fastigheternas marknadsvärde. Beslutet om att öka volymen certifierade fastigheter med >10% per år och att dessa ska utgöra > 80% av marknadsvärdet i slutet av 2025 togs under 2020.	
	Fastpartners vision är att uppnå 100% klimatneutralitet år 2030		CO <sub>2</sub> e utsläppen skall minska med >15% per år. <b>&gt;15% per år</b>	Kraftig minskning av växthusgaser med 61,4% skedde under 2021 jämfört med 2020. Detta är inklusive inköpt klimatkompenserad fjärrvärme. Målet att halvera utsläppen senast till 2025 jämfört med 2019 uppnåddes redan under 2021. Utsläppsminskningen är ett resultat av minskad energianvändning, klimatkompenserad fjärrvärme och ett litet tillskott av egenproducerad energi.
		Energianvändningen skall minska med >2% per år i befintligt bestånd från och med 2022. <b>&gt;1% per år</b>	Fastpartners totala energianvändning 2021 har minskat med 5,9 kWh/m <sup>2</sup> , Atemp, jämfört med föregående år eller 5,8%/m <sup>2</sup> , Atemp. Energi-användningen har minskat med 10,1 kWh/m <sup>2</sup> , Atemp, per år sedan 2016. Energianvändningen 2021 är 95,7 kWh/m <sup>2</sup> .	
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 2,20 kr/stamaktie av serie A uppgår till 41,4% av resultat före skatt och värdeförändringar.	

# HÅLLBARHET ETT SJÄLVKLART MÅL OCH ANSVAR

Fastpartner strävar efter långsiktighet och en helhet. Vi ser vårt hållbarhetsarbete som en del av denna helhet såväl ekologisk som ekonomisk och social hållbarhet. Vi är med och utvecklar samhället och tar stort ansvar för att bidra till en bättre omvärld för alla. Fastpartner bidrar till de nationella och globala klimatmålen samt värnar om jordens resurser.

## Långsiktig tillväxt

Fastpartners verksamhet påverkar inte bara omvärlden genom våra hyresgästers verksamheter och de fastigheter vi äger. Det handlar även om vårt engagemang i de områden där vi verkar och vad vi gör som arbetsgivare. 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. Vi arbetar med ambitionen att se till alla dessa delar. Därigenom kan vi skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar tillväxt och lönsamhet över tid.

## Ekologisk hållbarhet

Verksamhetens klimatavtryck mäts och bearbetas, det är en viktig del för

Fastpartners framtida värdeskapande. Det ger oss förutsättningar att aktivt följa vår klimatpåverkan och på ett effektivt sätt arbeta mot en förbättring. Genom att verka för en ansvarsfull resursanvändning och ett minskat klimatavtryck kan vi också få en viktig konkurrensfördel. Förutom att vi kan bygga miljömässigt hållbara och certifierade fastigheter där människor vill vistas, kan vi förbättra våra möjligheter till grön finansiering. Vi kan också skapa socialt trivsamma områden och bidra till möjligheterna att uppfylla våra klimatmål.

## Social hållbarhet

Social hållbarhet är av avgörande betydelse både för Fastpartner samt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Det handlar om att långsiktigt utveckla ett samhälle

genom att säkerställa människors lika värde, deras välbefinnande, rättigheter och behov. Fastpartner arbetar med ambitionen att spela en aktiv roll i de områden och städer där vi är närvarande. Genom att vi är verksamma i många ytterstadsområden kan vi också vara en positiv kraft för att utveckla inkluderade och trygga stadsmiljöer. Vi engagerar oss i föreningar för unga och samverkar med kommuner och andra relevanta aktörer för att på olika sätt främja en hållbar samhällsutveckling. Vi arbetar även med att utveckla och stödja medarbetare, hyresgäster och andra som kommer i kontakt med Fastpartner.

## Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar om att bidra till en hållbar ekonomisk tillväxt och stabilitet genom att samtidigt värna ekologisk och social tillväxt. Fastpartner arbetar för en ekonomisk hållbarhet genom ambitionen att bedriva ett ansvarsfullt företagande i alla delar av verksamheten.

## Agenda 2030

Fastpartner bidrar till omställningen till ett mer hållbart samhälle med stöd av Agenda 2030. Med stöd av de globala målen har vi kartlagt Fastpartners verksamhet för att se inom vilka områden 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 ständigt förbättra vår möjlighet att verka för en hållbar utveckling för Fastpartner och samhället.



# Hållbarhet och styrning

Hos Fastpartner ses hållbarhet inte som en isolerad verksamhet, utan våra hållbarhetsmål är ständigt integrerade med övriga mål för verksamheten. För att systematiskt stärka och utveckla hållbarhetsarbetet tar vi stöd av interna policybeslut, certifieringarnas riktlinjer och lokala regelverk. Vi arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål som vägledning och står bakom 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) nivå Core.



## 3:5 – Förebygg och behandla drogmissbruk

Tillsammans med viktiga samhällsaktörer som kommuner, 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 stadsmiljöer i våra områden.



## 7:2 – Öka andelen förnybar energi i världen

Fastigheternas el kommer till 100 procent från förnybara källor. Fastpartner strävar även efter att minska klimatavtrycket genom att installera geoenergislösningar och solceller. Med sjunkande priser och ökad utbyggnadstakt kommer implementeringen av lösningar för egenproducerad energi växa i omfattning och därmed bidra till ett alltmer 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. Sommarjobb och praktik tillämpas lokalt i våra områden.



## 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 ett antal ungdomar sommarjobb varje år 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 blir 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.

## 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 antikorrupcion. Fastpartner är sedan 2019 medlemmar i det svenska nationella nätverket Global Compact Network Sweden som bildades i april 2018.



## 11:6 – Minska städernas miljöpåverkan

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



## 12:5 – Minska mängden avfall markant

Fastpartner arbetar för att minska resursanvändningen, öka återbruket och återvinningen i alla delar av vår verksamhet. Vi väljer material med omsorg och strävar alltid efter att optimera såväl transporter som resurshandlingar i våra fastigheter.



## 13.1 – Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer

Fastpartner utför klimatriskbedömningar på fastigheter i samband med förvärv, projekt eller certifieringar. Åtgärder vidtas för att öka motståndskraften samt anpassningsförmågan på kort och lång sikt. Fastigheterna stärks bland annat för att klara extremvärme och extremkyla och stora nederbörds-mängder. Fördröjningsmagasin för dagvatten, förbättrat solskydd, bättre isolering samt generell ett hållbart byggande är delar det som utförs.



## 16:5 – Bekämpa korruption och mutor

Fastpartner följer Global Compacts riktlinjer och har nolltolerans mot korruption och mutor. Våra anställda utbildas kontinuerligt och vi ställer motsvarande krav på våra leverantörer.

# ETT LÅNGSIKTIGT ANSVAR

Hållbarhet handlar till stor del om att arbeta kontinuerligt och att ta ansvar. Med Fastpartners långsiktighet är affärsetik och transparens självklara kärnvärden för oss alla.

## Ansvarsfulla affärer

Fastpartner har varit börsnoterat sedan 1994 och har en solid balansräkning. Vi arbetar långsiktigt med fastighetsbeståndet och agerar etiskt och ansvarsfullt i våra affärsrelationer. Därigenom kan vi verka framgångsrikt på marknaden och bygga starka relationer med våra intressenter. I alla former av affärer betraktar vi förtroende som något värdefullt och det ska aldrig råda något tvivel om bolagets moraliska kompass. Vi strävar efter att bedriva verksamheten på ett öppet och transparent sätt vilket gynnar såväl aktieägare som leverantörer, medarbetare och andra som är i kontakt med bolaget. Förutom att det ger en ekonomisk effektivitet borgar det även för att vi ska ha möjlighet att fortsätta leva upp till våra högt ställda mål inom miljö- och säkerhetsarbetet.

## Fastpartner skapar solida samarbeten

Fastpartners service ska vara personlig och förtroendeingivande. Vi ska också alltid möta våra affärskontakter med respekt. Med den ambitionen kan vi verka som en trygg partner för våra hyresgäster och erbjuda dem lämpliga lösningar i både expansionsfaser och låg-

konjunkturer. Hur vi ska behandla våra hyresgäster och andra finns beskrivet i vår hållbarhetspolicy och i vår interna uppförandekod. Våra värderingar är även tydliggjorda i vår externa uppförandekod för leverantörer. Genom det kan vi understryka vikten av att även 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 2021 har inget fall av korruption konstaterats vilket också ligger i linje med vår förväntan. Oetiska beteenden inom bolaget skulle påverka verksamheten negativt, vilket är anledningen till att vi har en nolltolerans för 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 även bli att vi inte längre kan leva upp till våra höga krav inom miljö och arbetsplats säkerheten. För att behålla en vaksamhet kring etiska och moraliska frågor har vi återkommande diskussioner kring ämnet, vilket vi anser är betydelsefullt för att upprätthålla sunda värderingar inom bolaget. Till stöd för vårt arbete har vi även 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, ställa krav på våra leverantörer och mycket annat.

Vi ser också regelbundet över och uppdaterar såväl vår interna uppförandekod som vår uppförandekod för leverantörer

» Det ska aldrig råda några tvivel om vår moraliska kompass «

Alderholmen 13:2





och ledningen säkerställer att dessa efterlevs.

Genom att arbeta ansvarsfullt i våra affärsrelationer kan vi undgå negativ påverkan i relation till ekonomi, säkerhet och miljö. Betydande risker finns bland annat kopplade till våra inköpsprocesser och inom försäljning. Vi arbetar ständigt för att vara på tårna och proaktivt motverka tveksamma genvägar. Bland annat genom att se över rutiner för entreprenad- och konsultarbeten och arrangera utbildningar kring ett ansvarsfullt agerande. Därigenom vill vi alltid maximera den ömsidiga affärsnyttan.

I ett börsnoterat fastighetsbolag är en hel del av de fortlöpande rutinarbetsuppgifterna de facto ett arbete med att motverka korruption. Det gäller till exempel vid förvärv och försäljning av fastigheter där alla betalningsströmmar ska ha sin förankring i skrivna avtal.

Noggranna kreditupplysningar och övriga upplysningar ska inhämtas i samband med att nya hyresgäster ska teckna avtal. Befintliga hyresgäster som har betalningssvårigheter med hyror utreds beträffande framtida affärsupplägg, kreditvärdighet och eventuella stödåtgärder från oss.

Fastpartner äger fastigheter i ytterskadedområden som Rinkeby och Tensta. Arbetet vi gör tillsammans med polis, kommuner, föreningar och berörda butiksinnehavare för att få drogfria centrum är också ett sätt att motarbeta kriminalitet samt korruption. Inte minst eftersom droghandel ofta kan vara en del av ett större sammanhang. Den öppna knarkhandeln på gator och torg är ett samhällsligt ansvar, men som fastighetsägare är det något vi försöker bidra till att lösa på lång sikt.

#### **Visselblåsarfunktion**

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

Funktionen hanteras internt och externt vid behov. Inga anmälningar har inkommit via visselblåsartjänsten under 2021.

# ENGAGERADE MEDARBETARE NYCKELN TILL FRAMGÅNG



## 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.

## 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 ska fattas snabbt.

## Engagerat

Vi är initiativrika och ansvarsfulla och strävar alltid efter 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 tillmötesgående.

Vi värnar om våra relationer till hyresgäster, medarbetare och leverantörer.

Vi visar glädje och är snabba i vår återkoppling



**En briljant idé börjar ofta som en utmanande tanke. Det som är självklart idag har inte alltid varit det. Det är våra engagerade medarbetare som är nyckeln till Fastpartners framgång och vi skapar värden både för oss själva och för våra kunder genom att erbjuda både erfarenhet och nytänkande.**

**F**astpartners kompetenta medarbetare är bolagets viktigaste resurs. Våra medarbetares välbefinnande är ett av våra mest prioriterade fokusområden. Vill vi erbjuda en trygg och attraktiv arbetsplats med målsättning att ständigt förbättra våra möjligheter att attrahera och behålla talanger. En god företagskultur är grundläggande för att företaget ska utvecklas och det finns en tydlig koppling mellan tillit och hög produktivitet och engagemang. Alla satsningar följs upp noggrant för att på så sätt bidra till en positiv anda och starka prestationer.

Vi har tagit fram nyckeltal och mäter regelbundet stolthet för företaget, trivsel på arbetsplatsen och tillit till ledarskapet. Tillsammans har vi arbetat fram värdeorden enkelt, engagerat och nära. Detta är värderingar som delas av alla våra medarbetare och som genomsyrar allt vi gör. Det är vår önskan att

tiden som anställd hos Fastpartner ska upplevas som den bästa under ett helt arbetsliv.

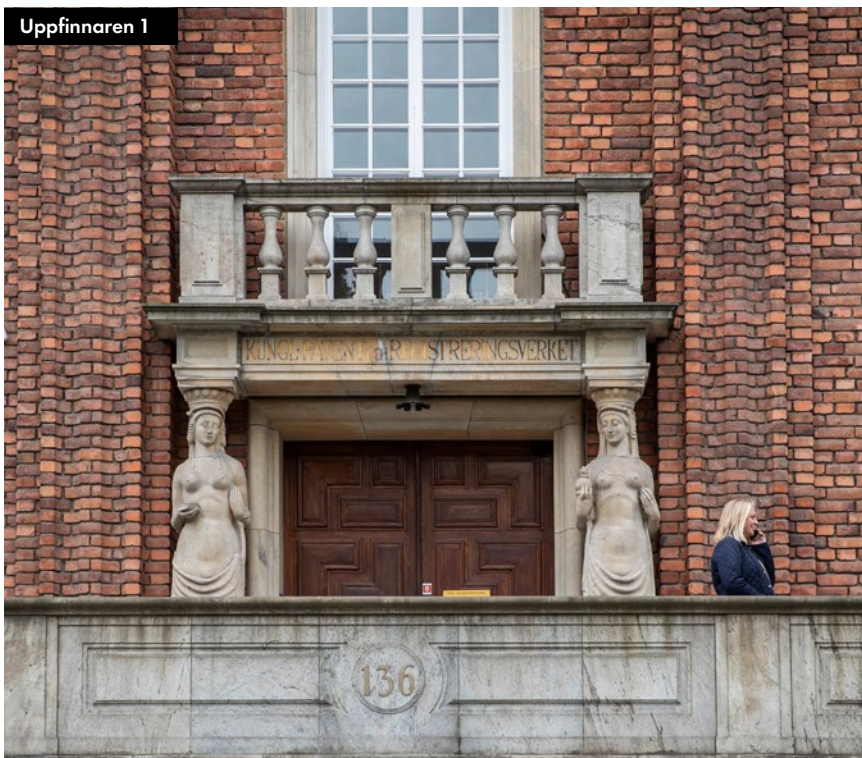
#### **Styrning och uppföljning**

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

#### **Mångfald och förnyelse en stor tillgång**

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. Ingen ska diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, funktionsnedsättning, ålder, kön, sexuell läggning eller könsöverskridande identitet eller uttryck. 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. Detta har blivit än mer tydligt under de senaste årens kraftiga expansion. Sedan 2012 har vi blivit betydligt fler medarbetare och vi fortsätter att växa varje år. Det innebär att ständigt inflöde av nya infallsvinklar och idéer som tillsammans med gedigen erfarenhet är en stor tillgång för Fastpartner.



### Högt rankad arbetsplats

Fastpartner är för andra året i rad certifierade enligt *Great Place to Work*<sup>®</sup> som med mer än 30 års erfarenhet utför världens största arbetsplatsstudie. Great Place to Work delar årligen ut sin kvalitetsutmärkelse i mer än 50 länder till de arbetsplatser som efter studien anses ha de allra bästa arbetsplatskulturerna. Under året deltog Fastpartner för tredje gången i undersökningen. Resultatet visade att hela 83% av medarbetarna anser att Fastpartner är en mycket bra arbetsplats – vilket ska ses som ett mycket gott betyg. Fastpartner hade även en för medelstora bolag hög svarsfrekvens på 91%. Resultaten visar också att det finns en stolthet för företaget vilket vi värdesätter högt och är ödmjuka inför.

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. Teamkänsla

är det kitt som håller ihop en verksamhet och skapar en attraktiv arbetsplats. Detta är inte minst viktigt i en så slimmad organisation som Fastpartners där varje enskild medarbetare har en viktig roll. Vi rekryterar med omsorg, de som söker sig till oss ska dela våra värderingar och bidra till att ytterligare höja nivån på humankapitalet. Vår organisation är platt för att ge ökad tillgänglighet och för att värna teamkänslan. Vi har en väl fungerande kommunikation internt, bland annat via intranät och värdeskapande möten.

### Kompetensutveckling

Teknikutvecklingen och digitaliseringen accelererar i en allt snabbare takt och Fastpartner fortsätter att satsa inom detta område. Satsningar som kan leda till betydande kostnadsbesparingar inom ett flertal verksamhetsområden (läs mer på sid 43). Våra utbildningar inom digitala lösningar är viktiga investeringar tillsammans med övriga satsningar på kompetensutveckling. Vi ser gärna att alla våra medarbetare vidareutbildar sig inom sina respektive yrkesområden. Under 2021

användes i snitt 13 utbildningstimmar per person. Det har bland annat handlat om kurser som rör konflikthantering och arbetsmiljö. I höstas kunde vi återigen genomföra introduktionskursen för nyanställda på plats på huvudkontoret.

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.

### Goda möjligheter att avancera internt

Vår medarbetarundersökning visar att hela 89% av medarbetarna tycker att arbetet har en mening och är mer än bara ett jobb. 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 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.

Fastpartner främjar karriärvägar internt och rekryterar gärna inom organisationen. Under 2021 har vi bland annat tillsatt en chefstjänst internt. Sju av våra åtta områdeschefer är internrekryterade. En av våra givande utvecklingsvägar är Fastpartners kontorshotellskoncept Fastoffice (läs mer på sidan 39) 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.



# 83%

83% av medarbetarna anser att Fastpartner är en mycket bra arbetsplats



# Arbetsmiljö och balans – ett hållbart arbetsliv

Vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter och 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.

## Medarbetare som håller i längden

Medarbetarnas hälsa, utveckling och arbetsglädje är grundläggande för Fastpartners attraktionskraft. Engagemang och kompetens har skapat en kultur där både vi själva och våra kunder trivs. Fastpartner erbjuder en bra arbetsmiljö med ett flertal aktiviteter som främjar hälsa och balans samt den egna utvecklingen. Det handlar bland annat om hälsoundersökningar, motionsaktiviteter, medarbetarundersökning och medarbetarsamtal. Vi vill skapa förutsättningar för långsiktigt hållbara medarbetare. Det ska vara enkelt att hitta en bra balans mellan arbete och fritid vilket i sin tur möjliggör goda insatser på arbetsplatsen.

Det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM) 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:

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 i Fastpartners arbetsmiljöhandbok där utförliga policys, rutiner och riktlinjer finns. En arbetsmiljögrupp



med skyddsombud och representanter från företagsledningen leder och utvecklar arbetet där HR informerar och är sammankallande. Bolagets ledning, medarbetare och företrädare för personalen deltar aktivt i arbetsmiljöarbetet avseende fysisk-, social- och psykosocial arbetsmiljö. Lokala arbetsmiljöfrågor fångas även upp vid arbetsplatsträffarna som genomförs på våra kontor fyra gånger om året.

Arbetsmiljöpolicyen är en del av arbetsmiljöhandboken som årligen granskas och uppdateras vid behov för att sedan godkännas av ledningen. Vi kan sammanfatta arbetsmiljöpolicyen i följande utdrag:

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

## Förebyggande av tillbud

Fastpartner följer aktivt upp ohälsotal och olycksfall. Under 2021 rapporterades två olyckor som utgjordes av en mindre elolycka och en lättare handskada. Fastpartner utför löpande riskanalyser och skyddsronder för att förebygga

tillbud. Skyddsronderna genomförs i våra kontorslokaler, i fordon och i fastigheters allmänna utrymmen. Vi är måna om att chefer, HR-avdelning och skyddsombud ska vara tillgängliga för att bidra till tryggheten. Fastpartner har även en visseblåsarfunktion 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 medarbetare är utbildade sedan tidigare för att säkerställa att rätt kompetens finns inom bolaget. Drifttekniker går arbetsmiljöutbildningar som är anpassade för specifika arbetsuppgifter och som kan vara riskfyllda, till exempel höghöjdsarbete.

## Arbetet under pandemin

Under pandemin har arbetsmiljöarbetet varit intensivt. Det har krävts mer planering, fler riskanalyser och tätare arbetsmiljömöten. Fastpartner har haft stort fokus på att upprätthålla en god kommunikation med medarbetare, kunder och övriga intressenter. Ledningen har också varit noga med att hålla sig uppdaterade om händelseutvecklingen i stort. Det har varit möjligt för samtliga medarbetare att vaccinera sig mot covid-19 under arbetstid. Vi har uppmuntrat alla i den mån det varit möjligt, att arbeta på distans när smittspridningen varit som störst. I de fall medarbetarna inte har haft möjlighet att arbeta hemifrån, eller behövt vara på kontoret av andra skäl, har vi gjort individuella anpassningar för att säkerställa en trygg arbetsmiljö. Under 2021 tog vi fram en policy om distansarbete som sammanfattningsvis möjliggör ett mer flexibelt arbetssätt.

## Hilton 2

# SAM

Det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM) sker löpande enligt en strukturerad process och binds samman av bolaget arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy. Processen kan kortfattat beskrivas genom att vi:

1. Undersöker vår arbetsmiljö
2. Riskbedömer resultatet av undersökningen
3. Åtgärdar det som framkommit i riskbedömningen
4. Kontrollerar och följer upp resultatet av åtgärderna



## » Intressanta och utmanande arbetsuppgifter samt gemenskapen och härliga kollegor.«

Citat ur medarbetarundersökningen 2021



### Förmåner

Fastpartner har ett generöst förmånspaket som erbjuder privat sjukvårdsförsäkring, extra ledighet utöver kollektivavtalet, tjänstebil för majoriteten av tjänstemännen samt maximalt friskvårdsbidrag. Vi uppmuntrar också till motion och erbjuder 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 efter önskemål. Vi tillämpar förtroendearbetstid vilket innebär en flexibilitet i arbetssättet. Närmaste chef och den enskilde medarbetaren för en dialog om det arbete som den specifika tjänsten kräver utan att specificera det exakta antalet arbetstimmar per vecka.

### Arbetsvillkor, mångfald och jämställdhet

Fastpartner arbetar för likabehandling. Ingen medarbetare, arbetsökande, 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 utfrysning, mobbing, trakasserier, pennalism eller annan 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 tillsam-

# 89% av medarbetarna säger att mitt arbete är meningsfullt – det är inte ”bara ett jobb”

mans med jämställdhetsfrågorna. Lika tillämpning gäller för löner och övriga anställningsvillkor. Fastpartner genomför lönerrevision och lönekartläggning, ett arbete som har stöd i vår lönepolicy. Vi har kollektivavtal och arbetar efter ILO:s arbetsrättsliga konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Vi följer även de internationellt erkända mänskliga rättigheterna i FN:s deklaration. Detta gäller i vårt dagliga arbete, men också i samband med att vi tar fram och planerar nya projekt.

## Mänskliga rättigheter

Det internationella arbetet med att säkerställa mänskliga rättigheter för alla individer är en viktig fråga för oss. Fastpartner är medlemmar i och stöder FN:s Global Compact. Det betyder att vi har åtagit oss att efterleva och främja internationella konventioner och normer gällande skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetsrätt, miljö-hänsyn, 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 skyddsombud och företagsrepresentanter samverkar. Arbetat stöts av en visselblåsarfunktion.

## Mångfald inom styrelsen

Styrelsen har antagit en mångfaldspolicy, ett styrdokument för valberedning och

bolagsstämma som ska alltid 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

## Employer Branding

Fastpartner ska både attrahera nya kompetenta medarbetare och samtidigt behålla talanger inom bolaget. Vårt övergripande arbetsgivarlofte är att Fastpartner ska vara en trygg arbetsgivare med framåtanda där alla medarbetare har möjlighet att utvecklas. Det råder ett öppet företagsklimat med en entreprenöriell anda. Fastpartners ledare är kompetenta och entusiastiska och vi arbetar under frihet med ansvar och mot tydliga mål. Vi vill att alla ska trivas och genomför sociala sammankomster för att bygga och utveckla medarbetarupplevelsen. Under 2021 har våra träffar, till följd av pandemin, genomförts utomhus och i mindre grupper där några av aktiviteterna har varit boule, paddling och höghöjdsbanor.

Fastpartners arbete med Employer Branding är långsiktigt och vänder 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 identifiera de kompetenser som är väsentliga för att Fastpartner ska nå sina långsiktiga mål.

Vi samarbetar med ungdomsorganisationer som bedriver utbildningsinsatser och vi tar emot praktikanter i den mån det är möjligt. Vår ambition är att hitta och lära känna dem som kan bli våra framtida talanger. Vi deltar regelbundet i utvalda branschmässor för att få möjlighet att presentera Fastpartner och vårt värdeskapande för potentiella medarbetare. Vi uppmanar alla som arbetar på Fastpartner att ta plats i det offentliga rummet och vi är aktiva i sociala medier där vi synliggör vår företagsresa samt kommunicerar med olika intressenter.

## MEDARBETARE

	2021	2020	2019
Antal anställda per 31 december	80	79	71
Antal kvinnor	24	20	18
Antal män	56	59	53
Snittålder	45	44	45
Snittålder kvinnor	46	48	49
Snittålder män	44	43	45

## SJUKFRÅNVARO, %

	2021	2020	2019
Total sjukfrånvaro	2,61	4,10	3,28
Varav korttidssjukfrånvaro	1,62	1,69	2,94
Varav långtidssjukfrånvaro	0,99	2,41	0,34
Varav sjukfrånvaro, kvinnor	0,46	0,59	0,82
Varav sjukfrånvaro, män	2,15	3,51	2,46

Sjukfrånvaron sammanställs årligen och vid behov. Fastpartners arbetsmiljögrupp samt ledningsgrupp analyserar föregående års sjukfrånvaro i den årliga sammanställningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Åtgärder vidtas om sjukfrånvaron är hög eller annat utmärkande mönster kan ses. En sjukfrånvaro på ca 3% är acceptabel.

# SAMHÄLLSANSVAR

**Tillsammans bygger vi ett tryggare och stabilare samhälle. Genom att stödja ett antal beundransvärda organisationer tar vi ansvar och arbetar för att skapa en bättre omvärld.**

## Våra kunder

Fastpartner har ett aktivt socialt hållbarhetsarbete och en viktig byggsten i detta arbete är att vara delaktig i det lokala och småskaliga företagandet. Detta bidrar till att skapa lokalsamhällen som är trygga och främjar en positiv social utveckling.

Cirka 50% av våra cirka 2 000 hyresgäster är små eller medelstora bolag enligt definitionen max 10 MEUR eller 50 anställda. Fastpartner samverkar dessutom med kommun och stadsdelsnämnder i de områden där vi verkar. Vi utvecklar platserna genom att planera för gatubelysning och attraktiva lösningar som bidrar till levande stadsmiljöer.

Vi vill vara en möjliggörare för dessa bolag genom att ge dem förutsättningar att bedriva sina verksamheter på ett kundnära och behovsanpassat sätt. Vi erbjuder lokaler som gör det möjligt för bolagen att utvecklas och växa. Det är viktigt eftersom företagen spelar en betydelsefull roll för att göra områdena utanför citykärnan mer attraktiva. Det gäller både ur ett företagsperspektiv och på en samhällsnivå. Företagen bidrar till att skapa livfulla stadsmiljöer och nya arbetstillfällen. När områdena omvandlas ger de även möjlighet till trygghet, mångfald och god integration. För

Fastpartner är det därför angeläget att aktivt förbättra våra möjligheter att bidra till framstegen. Den viktiga frågan hanteras inom förvaltningen med stöd från Projekt- och hållbarhetschef och HR.

## Samhällsengagemang

Under året har pandemin medfört att arbetslösheten i samhället ökat dramatiskt. Det har även bidragit till att vi 2021 sat sat stort på att anställa sommarjobbare även detta år. Sommaren 2021 motsvarade sommarjobbarna 48 % av ordinarie medarbetare. Vi erbjuder sommarjobb lokalt och där vi verkar. Vi erbjuder också praktik i den mån vi kan. Allt i syfte att få ut unga i arbetslivet.

Fastpartner har på olika sätt försökt stötta samhället under virusutbrottet. Vårt största stöd går till Fryshuset sedan hela 14 år tillbaka. Huvuddelen av vårt bidrag går till projektet Lovely Days som erbjuder ungdomar lagad mat och en meningsfull tillvaro under skolloven. Ungdomarna får möta engagerade ledare som hjälper dem att delta i nya aktiviteter och på olika sätt stärka sin självkänsla. För Fastpartner är samarbetet givande på flera sätt. Bland annat genom att vi får kunskap om vad som är viktigt för ungdomar som visas i våra

områden och stadsdelscentrum. Vi får också möjlighet att inspirera unga till en möjlig karriär inom fastighetsbranschen. Vi vet att det är otroligt betydelsefullt att unga kan känna meningsfullhet och framtidstro. I oroliga tider kan det även finnas ett extra stort behov av en trygg och välkomnande plats. Vi är därför stolta över att sedan flera år tillbaka samarbeta med Fryshuset. Vårt stöd om 1,5 miljoner kronor per år är av stor betydelse för verksamheten och innebär att den kan hålla öppet – vilket även har varit möjligt under pandemin.

Fastpartner stöttar utöver Fryshuset flera beundransvärda organisationer som arbetar för ett bättre samhälle. Några exempel är Noll tolerans mot mobbing, Säkra varje unge, Tensta konsthall och Kriminellas revansch i samhället.

Vi står även bakom flera lokala insatser för ett tryggare samhälle. Fastpartner är officiell partner till "Ett bättre Gävle" som Gefle IF Fotboll driver.

Fastpartner stödjer även FN:s Global Compact och är sedan 2019 en del av det svenska nätverket, Global Compact Network Sweden, som startade 2018. Vi följer därmed Global Compacts 10 grundläggande principer som är baserade på internationellt vedertagna konventioner om mänskliga rättigheter, arbetsrättigheter, miljö och antikorrupktion.

En BID-förening för Märsta Centrum har bildats med fastighetsbolagen där Fastpartner ingår. Syftet är att öka tryggheten och attraktiviteten i och kring Märsta centrum. Det är en samverkansmodell som syftar till att utveckla ett avgränsat område och öka dess attraktivitet och konkurrenskraft. För att nå dit är en första åtgärd att göra området tryggare. Därför kretsar oftast insatserna som finansieras och utförs av BID-föreningen kring lokala trygghets- och attraktions- skapande åtgärder.

**Fryshuset**

**1 500 000**

**Övrigt\***

**ca 500 000**

\*) Fastpartner stödjer även Tensta konsthall, Kriminellas Revansch i Samhället Säkra varje unge m.m. Utöver detta görs lokala insatser i det områden vi verkar. Nytt för 2021 är att Fastpartner är officiell partner Till ett bättre Gävle.



Fastpartner har även i år stöttat sommarprojektet Sambafotboll i Hässelby samt varit drivande och delaktig i firandet av Rinkeby Torg 50 år.



# ETT URVAL AV FASTIGHETER

**Fastpartners fastighetsbestånd finns i stora befolkningscentrum som har en stark ekonomisk utveckling och god hyrestillväxt. Det innebär att vi finns i Sveriges fyra största städer samt Norrköping och Gävle. Här erbjuder vi attraktiva lokaler för ett stort antal verksamheter, från modedesign och innovativ spjutpetsteknik till äldreboenden.**

Storstädernas befolkning växer alltjämt. Hög sysselsättning, goda kommunikationer och närhet till service bidrar till fortsatt inflyttning vilket i sin tur lägger grunden för låga vakanser och stigande fastighetspriser och hyresnivåer. Det finns en stor efterfrågan på lokaler som anpassas utifrån skiftande behov och en föränderlig omvärld. Genom att vara lyhörda och förädla såväl byggnader som omgivning kan vi skapa mervärden för både Fastpartner, våra hyresgäster och andra som vistas i våra områden.

Hos Fastpartner är hyresgästerna och miljön i centrum, det är den bärande

tanken i vår långsiktiga strategi. Vi arbetar med egen personal som utgår från lokalkontoren, belägna i anslutning till våra fastighetskluster. Våra engagerade förvaltare och tekniker har god kännedom om såväl våra fastigheter som den lokala marknaden. Det finns därmed goda förutsättningar för att skapa förtroende hos hyresgästerna och att säkerställa kvaliteten och effektiviteten i förvaltningen.

Vår värdegrund nära, enkelt och engagerat är bärande för hur vi förvaltar. Närheten till våra hyresgäster underlättar dialogen vilket gör det möjligt att

vara proaktiva. Vi är angelägna om att överträffa våra hyresgästers förväntningar och att snabbt leverera åtgärder och lösningar. Vi undviker i görligaste mån onödig byråkrati, fokuserar på affärs-mässiga lösningar och arbetar smart och enkelt för att frigöra tid för de viktigaste frågorna.

Nya hyreskontrakt tecknas till största delen med eller via befintliga hyresgäster, vilket tydliggör vikten av att ta väl hand om våra kunder. I 2021 års Fastighetsbarometer förbättrade vi vårt NKI-index med två enheter från 71 till 73. Målsättningen är ett index på 75.

## Avtalsstruktur

Generellt sett har vi med 90,6% en hög ekonomisk uthyrningsgrad och långa hyresavtal, 4,4 år i genomsnitt. Det innebär att exponeringen mot förändringar på hyresmarknaden inom den närmaste framtiden är relativt låg. Om vi rensar för våra projektfastigheter stiger uthyrningsgraden till 91,1%.

Kontorsytorna utgör i dag nästan 50% av vårt hyresvärde, följt av lager, logistik, handel och offentlig verksamhet. Under de senaste åren har andelen kontor växt samtidigt som andelen industri minskat från cirka 35 till cirka 7%.

Ytor för statliga och kommunala verksamheter samt andra indirekt skattefinansierade verksamheter står för ca 244 miljoner kronor av hyresvärdet och har en lokalyta om 152 444 kvadratmeter, det vill säga cirka 12% av det totala hyresvärdet.

Vår kontraktspportfölj bestod vid årsskiftet av 3 853 kontrakt fördelade på 2 071 unika hyresgäster. Av dessa kontrakt avsåg 2 024 lokalhyresavtal, 1 415 garagehyresavtal och p-platsavtal samt 414 bostadshyresavtal.

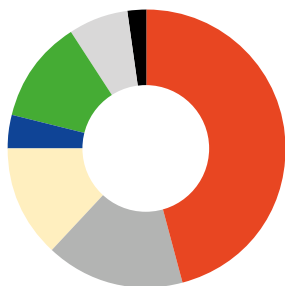


Timpenningen 6

Timpenningen 6



Hyresvärdets fördelning – lokaltyper



- Kontor 46%
- Logistik & lager 16%
- Butik & restaurang 13%
- Bostad & hotell 4%
- Vård & skola 12%
- Industri & verkstad 7%
- Övrigt 2%

Regionchefer



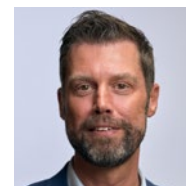
Håkan Bolinder



Jenny Tallskog



Patrik Arnqvist



Fredrik Thorgren

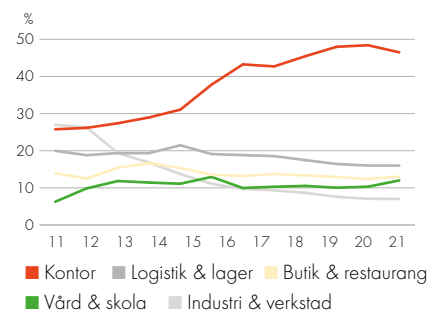
**35 323 MSEK**

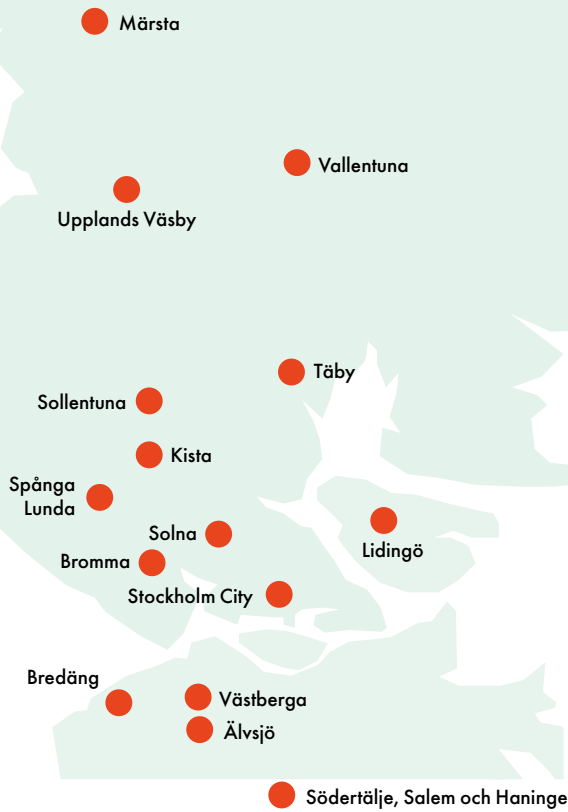
Fastigheternas marknadsvärde per 2021-12-31

**90,6%**

Ekonomisk uthyrningsgrad

Historisk utveckling av fastighetsbeståndets sammansättning





»Stockholm fortsätter att vara en marknad med högt tryck på verksamhetslokaler inom alla segment«

2067

Totalt hyresvärde MSEK

Ekenäs 1



Hilton 2



## Stockholm

Stockholm fortsätter att vara en marknad med mycket stor efterfrågan på verksamhetslokaler inom alla segment, detta trots den fortsatta covid-pandemin. När pandemin slog till 2020 så innebar det en tvär inbromsning för Stockholms tjänstebaserade näringsliv. Under 2021 har ekonomin vuxit starkt trots ett par inbromsningar när pandemin har blossat upp under året. För Fastpartners del innebär den positiva utvecklingen i ekonomin att hyresintäkterna har ökat och vakanserna minskat. Vi ser att det är många företag som passar på att se över sina kontorslokaler för att vara förberedda när pandemin är över. Vi har inte förvärvat några stora volymer i Stockholmsområdet under året, istället har vi fokuserat på att utveckla våra fastigheter och byggrätter för att på så vis öka våra intäkter.

### Centrala Frösunda

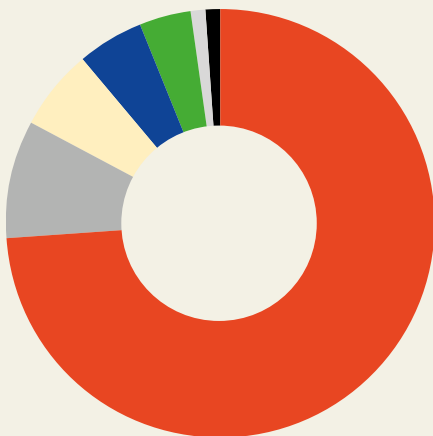
Vi har under året arbetat intensivt med att utveckla vårt kontorserbjudande på ett par platser. Centrala Frösunda är ett av de mest lysande exemplen, där Fastpartners satsningar har lett till en kraftig ökning av efterfrågan på lokaler i stadsdelen. På bara några månader har Webhallen, Tech Data, Office Management, MW Group och Fudd valt att lägga sina kontor här. Totalt flyttar fler än 600 nya medarbetare in under första halvåret 2022 och den sammanlagda uthyrda ytan ligger på drygt 9 000 kvm. I dialogen med våra nya hyresgäster är det tydligt att det är helheten med Centrala Frösunda som lockar, attraktiva moderna kontor i kombination med ett rikt utbud av service och pendeltåg inom gångavstånd samt en trygg urban miljö.

I området äger Fastpartner en bit över 100 000 kvm uthyrningsbar yta i fastigheterna Hilton 2 och Hilton 5, vilka utgör navet i Centrala Frösunda, samt Brahelund 2 och Herrjärva 3.

Hilton 2



## Hyresvärdets fördelning, geografiskt



- Stockholm 74%
- Gävle 9%
- Uppsala & Mälardalen 6%
- Göteborg 5%
- Norrköping 4%
- Malmö 2%
- Övriga orter 1%

## Malmö

Tillsammans med Helsingborg är Malmö en viktig logistisk knutpunkt. Kombinationen av en ung befolkning och närheten till Köpenhamn och kontinenten bidrar till att skapa ett dynamiskt näringsliv. I Malmö är det fortfarande vanligt med äldre industrifastigheter insprängda bland bostäder. Det betyder att det finns ett flertal intressanta utvecklingsprojekt för de närmaste åren.

### Sporren 4

Kvarteret Sporren 4 i Kirseberg, i de norra delarna av Malmö, är en stor pampig fastighet som genomsyras av kreativitet och möjligheter. Den danske redaren Einar Hansen bodde från början i villan som uppfördes på tidigt 1900-tal och låg i det nordvästra hörnet av fastigheten. Hansen var en företagsam man och parallellt med sina åtagande i rederibranschen gav han sig in i bokförlagsbranschen. Villan byggdes om i slutet av 1920-talet och byggdes sedan på till 23 000 kvm innan allt var färdigbyggt i slutet av 1940-talet. Allhems förlag som företaget hette levde kvar i huset till 1981. I dag inrymmer huset bl a en Coop-butik, gym, en kyrka, vårdcentral, kreativa verksamheter, flertalet kontor och vårt egna kontorshotell. Fastigheten ligger nära både motorvägar, ringleder och Malmö C.





## Göteborg

Göteborg genomgår en stor förändring där tidigare centrala hamnområden bebyggs med kontor och bostäder. Göteborg är en centralpunkt för stora delar av Sveriges exportinriktade industri och Västra Götalands län ligger i topp när det gäller ekonomisk utveckling.

### Pottegården 3

Pottegården 3 är en fastighet som erbjuder kontor och en nybyggd byggvaruhandel. Den är ett bra exempel på att vi har förmåga att driva större nybyggnadsprojekt samt att hyra ut i alla de sex städer som vi fokuserar att vara verksamma i. Efterfrågan på lättindustri är stor i Göteborg, vilket gör att vakanserna är låga och möjligheten god till en bra utveckling av hyresintäkterna.

»Pottegården 3 är en fastighet som erbjuder kontor och en nybyggd byggvaruhandel«



## Uppsala & Mälardalen

Uppsala som region har under 2010-talet upplevt en kraftig tillväxt med ett stort tillskott av nya bostäder. Uppsala universitet har under lång tid varit en av Sveriges viktigaste institutioner för skapandet av nya kunskapsintensiva företag, många gånger inom medicinteknik. Fastpartner har en fin portfölj av centralt belägna fastigheter i Uppsala om ca 50 000 m<sup>2</sup>.

### Dragarbrunn 10:3

Fastigheten Dragarbrunn 10:3 är en stor kombinationsfastighet med vårdcentral, butiker, café, lägenheter och kontor, centralt belägen mellan Fyrisån och Svartbäcksgatan/gågatan. I fastigheten finns Fastpartners kontorshotellskoncept Fastoffice vilket under 2021 växt till ett av Uppsalas största kontorshotell med totalt 53 stycken kontorsrum fördelat på 1 600 m<sup>2</sup>. Fastigheten är ett bra exempel på hur man kan öka hyresintäkterna genom att förädla lokalerna och bygga om.

# 50 000

Fastpartner har en portfölj av centralt belägna fastigheter i Uppsala om ca 50 000 m<sup>2</sup>.



Bomullsspinneriet 3



## Norrköping

Norrköping har ett av Sveriges bästa lägen, med omedelbar närhet till europavägar, flyg, hamn och spårbunden trafik via södra stambanan. Fastpartners fastighetsbestånd omfattar 15 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 105 000 m<sup>2</sup>. En av hyresgästerna är Kunskapsskolan som hyr centralt belägna lokaler för sitt gymnasium. Norrköping har genomgått en stor förändring under 2010-talet, från klassisk industristad till en stad med ett kunskapsorienterat näringsliv.

### Amerika 3

I fastigheten Amerika 3 har Fastpartner förädlad industrilokaler som tidigare användes till att producera plastkassar. Idag är det moderna lager- och kontorsytor som används av leverantörer av förpackningar till e-handel, modern industriell projektering och tillverkning, materialåtervinning samt av statliga och regionala verksamheter.

Fastigheten, som från början byggdes i slutet av 50-talet och som byggdes om för plastindustrin på 80-talet, har återigen bytt skepnad och tillhandahåller moderna verksamhetsanpassade lokaler för en bred samling hyresgäster. Hela fastighetens struktur med entréer, gårdsytor, takhöjder och robusta konstruktion medger en stor variation av möjligheter för anpassningar enligt dagens behov. Huset möter den efterfrågan som finns i dag och i morgon.

## Gävle

I residentsstaden Gävle äger Fastpartner 16 fastigheter med en sammanlagd yta på 170 937 m<sup>2</sup>. Gävle har likt Norrköping gått från industristad till högskolestad med ett kunskapsintensivt näringsliv. Staden har med sin närhet till E4 och E16 och med stambana och djuphamn, all tänkbar infrastruktur som stöttar ett näringsliv i tillväxt. Dessutom nås Arlanda inom 60 minuter. Under 2021 har vi tecknat avtal om förvärv av två fastigheter i centrala Gävle, men det mest intressanta händer strax utanför centrum i ett område som kallas Hemsta.

### Hemsta Works

I Hemsta 11:11/15:7 har vi skapat Hemsta Works, ett kontorserbjudande som förutom moderna kontor också erbjuder kringtjänster som restaurang, gym och kontorshotell.

Det är en framgångsrik satsning motsvarande den i Centrala Frösunda. Industrilokalerna, som tidigare ägdes av Ericsson, har byggts om till tuffa och moderna kontor. Områdets serviceerbjudande har utvecklats så att fastigheten nu har blivit ett lokalt nav med många besökare varje dag. Uthyrningsarbetet är på god väg och många av de nya hyresgästerna älskar sina lokaler och området.

# 105 000 m<sup>2</sup>

Fastpartners fastighetsbestånd i Norrköping omfattar 15 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 105 000 m<sup>2</sup>.



## Stor satsning på Fastoffice

### Fastoffice

Under året har vi fortsatt att utveckla Fastoffice, vårt koncept för mindre och mer flexibla kontorslokaler. Fastoffice finns på fler än 20 platser, det finns fler än 500 stycken uthyrningsbara kontorsrum på en yta om ca 20 000 kvm. På dessa platser skapas mervärden som ökad trivsel och ett bättre serviceutbud för alla hyresgäster i respektive område. Dessutom kan våra befintliga hyresgäster ta del av de nya möjligheter som en co-workingyta kan erbjuda. I spåren av pandemin har vi sett en stor efterfrågan på denna typ av lokaler. Framåt ser vi att vi kan utveckla detta erbjudande än mer, dels med nya ytor men också med nya affärsmodeller.

» Ett modernt och effektivt kontor med full flexibilitet.«



# KLIMATNEUTRALA TILL 2030

**Fastpartners hållbarhetsmål att minska energianvändning med >2% per år, att vara klimatneutrala 2030 samt att minska CO<sub>2</sub>e >15% per år går hand i hand med våra övriga finansiella och operationella mål. Långsiktig lönsamhet och ansvarsfullt företagande verkar i symbios med vårt hållbarhetsarbete.**

## Hållbarhetsarbete, styrning och genomförande

Fastpartners satsning på hållbarhet fortsätter genom utökade resurser inom hållbarhetsarbetet, såväl personalmässigt som med övriga resurser. De övergripande målen arbetas fram inom bolaget och styrelsen samt ledningsgruppen beslutar om dessa. Hållbarhets- och Projektchefen leder arbetet. Hållbarhetsgruppen, Miljö och Energi, uppdaterar och förbättrar Hållbarhet, Miljö- och Energiledningssystemet löpande. Den nya taxonomiförordningen, certifieringsregler, BBR och Fastpartners egna mål inarbetas i Fastpartners Ramverk Hållbarhet. Fokus ligger på att minska energianvändning och klimatavtryck samt att öka andelen egenproducerad energi som sol och geenergi.

## Andelen certifierade fastigheter ökade med 44%

Fastpartner har under 2021 ytterligare ökat arbetet med att certifiera fastigheter. Vid utgången av 2021 ägde Fastpartner miljöcertifierade fastigheter med ett sammanlagt värde om 14 338,8 MSEK.

Det är en ökning med 44,3 % under året. Ökningstakten har varit hög även om vi haft vissa fördröjningar. Certifieringsarbetet pågår fortlöpande intensivt under 2022. Fastpartner har som mål att mer än 80% av fastigheterna skall vara certifierade 2025, detta mätt i fastighetsvärde. Nuvarande certifieringsgrad är 40,6% av fastigheternas marknadsvärde.

Fastpartner är medlem i Sweden Green Building Council (SGBC). SGBC är en branschorganisation som 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 good eller Miljöbyggnad iDrift, Silver. För nybyggnation har Fastpartner valt att certifiera sig enligt BREEAM (alternativt den svenska anpassningen BREEAM-SE), very good eller Miljöbyggnad, Silver. Dessa certifieringssystem bedömer många olika aspekter av byggnader, byggnaders inre och yttre miljö, underhåll samt media- och energiförbrukning.

Fastpartner har även valt att certifiera

## Miljömål

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

CO<sub>2</sub>e utsläppen skall minska med >15% per år

Energianvändningen skall minska med >2% per år i befintligt bestånd från och med 2022. Tidigare var målet att minskningen skulle vara >1% per år i befintligt bestånd.

## VISION 2030:

Att uppnå 100% klimatneutralitet



BREEAM<sup>SE</sup>



## Möt Svante Hedström, Hållbarhets- och Projektchef på Fastpartner

# ”Samarbete är viktigt för ett framgångsrikt hållbarhetsarbete”

Hur bra är fastighetsbranschen på hållbarhet? Och varför är ett ökat hållbarhetsfokus så viktigt för Fastpartner som bolag? Fastpartners Hållbarhets- och Projektchef Svante Hedström ger svar.

### Kan du berätta lite mer om din roll?

– Det handlar mycket om samordning, att leda, styra och utveckla arbetet för att nå Fastpartners hållbarhetsmål, som till exempel att föreslå och följa upp åtgärder för minskad energi- och medieanvändning eller att vara involverad i våra miljöcertifieringar som BREEAM och Miljöbyggnad. Jag arbetar också med större projekt som Västberga Entré och Riksby.

– Allra viktigast är att vara drivande i arbetet med att minska Fastpartners klimatavtryck, att sänka vår energi-användning och minska utsläppen av växthusgaser.

### Varför är ett ökat hållbarhetsfokus viktigt för Fastpartner som bolag?

– Det är en viktig samhällsfråga och vi är en del av samhället och arbetar både socialt och tillsammans med andra för en ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Idag är det nödvändigt att ta hållbarhetsfrågorna på allvar, det förväntas att vi kan erbjuda klimatvänliga lokaler. Det är med andra ord viktigt även ur ett konkurrens- och marknadsperspektiv.

### Vad är Fastpartners nästa steg i hållbarhetsarbetet?

– Att fortsätta minska våra växthusgasutsläpp och därför öka produktionen av ren el från solceller och geonergi. Dessutom

ska vi arbeta vidare med att sänka vår energianvändning samt öka användningen av miljövänliga material. Fastpartners övergripande mål är att nå en klimatneutral verksamhet till år 2030.

### Vad är din bild av hållbarhetsarbetet inom fastighetsbranschen generellt?

– Bygg- och fastighetssektorn har en stor påverkan på klimatet och svenska byggnader svarar för totalt sett cirka en femtedel av växthusgaserna sett ur ett livscykelperspektiv. Det krävs krafttag och stora insatser görs för att minska påverkan. Merparten av alla fastighetsbolag arbetar målmedvetet och strukturerat och vi lär av varandra.

– Det har hänt mycket de senaste åren, hållbarhetsarbetet har utvecklats från att mest handla om miljö till att vi nu inkluderar ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Idag har Fastpartner fasat ut alla våra fossila bränslen och har kunnat flytta vårt fokus.

### Hur bidrar Fastpartner till hållbara kontor?

– Vi ser till att det finns bra kommunikationer, närhet till kollektivtrafik och att det är möjligt att gå och cykla till jobbet. Vi ordnar så att det finns cykelrum, cykelverkstad och omklädningsrum. Vi sätter solceller på fastigheternas tak, arbetar med värmeåtervinning och har



kontroll över ventilationen.

– Vi samarbetar med våra hyresgäster för att gemensamt sänka klimatavtrycket. Vi skapar en trivsam miljö i och kring fastigheterna och har en kontinuerlig dialog med hyresgästerna, vi är öppna för idéer och förslag på förbättringar.

– En av våra hyresgäster, H&M Studios, önskade miljövänlig el i samband med att vi var mitt en sådan upphandling. De litade på oss, trots att vi inte kunde röja vår motpart. H&M var mycket nöjda när det visade sig att vi använde EL, Bra Miljöval, med Naturskyddsföreningen som garant. Tillit och samarbete är viktigt för ett framgångsrikt hållbarhetsarbete.

## » Att sänka energianvändningen i våra fastigheter är en av de absolut viktigaste åtgärderna vi behöver fortsätta arbeta med år efter år«

ett antal fastigheter enligt GreenBuilding som fokuserar på energiförbrukningen i fastigheterna. GreenBuilding har som krav att energianvändningen ska vara 25% lägre än nybyggnadsstandarden i BBR eller för befintliga fastigheter 25% lägre än tidigare energianvändning. Förutom certifieringsprocessen ställs krav på att fastigheterna ska följas upp regelbundet och även redovisas för certifieringsorganen. Av fastigheterna är 25 certifierade enligt BREEAM, Miljöbyggnad eller GreenBuilding.

### Energianvändning, solceller och geoenergi

Fastpartner fortsätter sin satsning på att öka andelen förnybar energi genom solcellsanläggningar och geoenergi.

Installationen av solcellsanläggningar har tagit fart även om det har blivit fördröjningar i samband med pandemin. Vi har tillsammans med våra leverantörer och konsulter utvecklat våra processer så att de fungerar effektivt. Fastpartner har nu tio fastigheter med solcellsanläggningar på våra tak eller fasader. Genom vår geoenergi ökar vi också andelen miljövänlig värme och kyla till våra fastigheter. Geoenergi och luftvärmepumpar finns nu i 13 av våra fastigheter. Andelen egenproducerad el är idag 1 % av den totala elanvändningen och geoenergin står för cirka 5 % av den totala värmeanvändningen.

Att sänka energianvändningen i våra fastigheter är en av de absolut viktigaste åtgärderna vi fortsätter att arbeta med år efter år. Vi har haft som mål att minska energianvändningen med >1% per år i befintligt bestånd. Denna målsättning har under året reviderats >2% per år i befintligt bestånd från och med 2022. Vi har minskat energianvändningen för värme med 14,4% sedan 2013 vilket ger 1,8% i snitt. Mellan 2020 och 2021

minskade värmeenergin med 5,8 %/m<sup>2</sup>, Atemp. Under 2021 hade vi en högre beläggning i våra fastigheter jämfört med 2020 på grund av pandemieffekter. Det intensiva arbete som pågår internt med energigenomlysningar av alla våra fastigheter kommer att sänka vår energianvändning ytterligare steg för steg.

### Sänkta utsläpp och satsning på förnybar energi

Sedan 2013 har Fastpartner mer än halverat växthusgasutsläppen. Vi satte upp ett nytt mål att vi ytterligare ska halvera våra utsläpp fram till 2025 jämfört med 2019 års utsläpp. Varje år ska utsläppen av CO<sub>2</sub>e minska med mer än 15%.

Fastpartner har förbättrat inköpen av miljövänlig och klimatkompenserad fjärrvärme till alla våra fastigheter som har fjärrvärme. Tillsammans med samtliga fjärrvärmeleverantörer har vi kommit fram till mer miljövänliga fjärrvärmeleveranser. Fastpartner köper idag el som till 100% är producerad av vattenkraft med noll CO<sub>2</sub>e-utsläpp, Bra Miljöval, 100% vatten. Genom detta aktiva val stärker vi vårt samarbete med Naturskyddsföreningen och EFS, Energiförsäljning Sverige AB. Tillsammans verkar vi för ett bättre hållbarhetsarbete och att minska vårt klimatavtryck. Vi utökar även andelen av egenproducerad förnybar energi genom våra solcellsanläggningar, värmepumpar och geoenergianläggningar

### Kraftigt minskade växthusgasutsläpp

Fastpartner mäter växthusgasutsläpp, koldioxidutsläpp, från vår energianvändning. Under 2021 redovisades ett totalt utsläpp om 1 388 (3 599) ton, motsvarande 0,89 (2,44) kg CO<sub>2</sub>e per m<sup>2</sup>. De redovisade utsläppen avser scope 1 och scope 2 och inkluderar inköpt klimatkompenserad fjärrvärme. Detta är en minskning med 61,4 (45,1) %/m<sup>2</sup> jämfört

med föregående år. Fastpartners mål om att halvera utsläppen till år 2025 jämfört med 2019 uppnåddes 2021. Dessutom halverades utsläppen ytterligare en gång. Sänkningen från nivån 4,44 kg CO<sub>2</sub>e per m<sup>2</sup> 2019 till årets nivå 0,89 kg CO<sub>2</sub>e per m<sup>2</sup> är en sänkning med 80,0 %.

Vi beräknar även våra koldioxidutsläppen i scope 3 mätt i Atemp med fokus på projektverksamheten. Utsläppen av växthusgaser genererade under 2021, 44 141 ton CO<sub>2</sub>e, motsvarande 28,27 kg CO<sub>2</sub>e per m<sup>2</sup> Atemp. Vår ambition är att sänka utsläppen i scope 3 med huvudsakligen mer miljövänliga och resurseffektiva bygg- och förvaltningsprocesser. Utvecklingen med mer miljö- och klimatvänliga material och tjänster till våra fastigheter går i positiv riktning.

### Hållbarhet inom projekt och förvaltning

Fastpartner har tagit fram ett Ramverk Hållbarhet som skall användas vid alla projekt, såväl ombyggnad som nybyggnation. Ramverket uppfyller Fastpartners krav, certifieringskrav, byggregler och EU:s taxonomi. Samtliga våra projekt erhåller på detta sätt minskade klimatavtryck, såsom sänkt energianvändning, sänkt vattenförbrukning, mer miljövänliga produkter, anpassning till förändrat klimat i form av kyla, värme, ökade nederbörds mängder och mycket mer. Vi genomför ständiga förbättringar i fastigheterna i form av byten till mer miljö- och energieffektiva uppvärmnings- och kylmetoder, digitalisering, smartare styrning och övervakning av våra VVS-system, energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar samt montering av energibesparande belysningsarmaturer.

### Samarbete med hyresgäster

Gröna hyresavtal är ett effektivt sätt att tillsammans med våra hyresgäster hjälpa åt med att minska vårt gemensamma



Hilton 2

miljö- och klimatavtryck. Flera hyresgäster har fått hyreskontrakt med extra tuffa krav för god miljö och hållbarhet. Vi sänker därmed energi- och resursförbrukningen, återvinner mer och minskar avfallsmängden. Detta avspeglar sig i att både vi och våra hyresgäster ser hållbarhet som en självklar del av en framgångsrik affärsverksamhet.

#### Fastpartners leverantörskedja

Fastpartner använder sig av ett stort antal leverantörer inom service och underhållstjänster. Vid byggprojekt upphandlas avtal med bland annat bygg-, ventilations- och hissrenare. Leverantörerna verkar inom vårt fastighetsbestånd som finns över hela landet, fokus ligger dock i Stockholmsregionen där huvuddelen av vårt bestånd finns. Leverantörerna kommer huvudsakligen från närområdet och främst från Sverige. Fastpartner har

en ”Uppförandekod för leverantörer” och har genomgång av den i samband med avtalsteckning. Uppföljning av koden sker genom revision hos leverantören eller vid aktuell plats för projektet.

De leverantörer med riskfyllda arbetsuppgifter är de leverantörer som är lämpliga för kontroll eller uppföljning av kod och avtalsföreskrifter. Skyddsronder, riskbedömningar och handlingsplaner tas fram tillsammans med våra leverantörer. Vi arbetar tillsammans med våra leverantörer för att säkerställa att lagar och förordningar efterlevs på bästa möjliga sätt.

#### Digitalisering av verksamheten

Vi arbetar aktivt med att digitalisera driften av våra fastigheter. Centralt är att installera uppkopplade styrsystem så att fastigheterna kan övervakas och styras på distans. Det handlar också om att exempelvis digitalisera trapphustavlor i fastig-

#### Energianvändning (MWh)

	2021	2020	2019
Elförbrukning	35 947	37 248	38 505
Värme	104 452	103 668	106 934
Kyla	9 114	9 240	10 318
<b>Summa</b>	<b>149 513</b>	<b>150 156</b>	<b>155 757</b>
Intensitetsmått (kWh/m <sup>2</sup> , Atemp)	96	102	105

#### Utsläpp (ton CO<sub>2</sub>e)

	2021	2020	2019
Scope 1	249	126	169
Scope 2	1 139	3 473	6 419
<b>Summa</b>	<b>1 388</b>	<b>3 599</b>	<b>6 588</b>
Intensitetsmått (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> , Atemp)	0,89	2,44	4,44

#### Certifiering

MSEK	2021	2020	Andel
BREEAM In-Use	7 797	4 382	22,1%
Miljöbyggnad	3 036	2 052	8,6%
GreenBuilding	3 506	3 052	9,9%
<b>Certifierade totalt</b>	<b>14 339</b>	<b>9 936</b>	<b>40,6%</b>

#### Vattenförbrukning

	2021	2020	2019
Total vattenförbrukning (m <sup>3</sup> )	368 334	350 220	420 519
Vattenintensitet (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , Atemp)	0,236	0,237	0,283

heterna så att man effektivt kan uppdatera informationen till hyresgästerna. Vinningarna med detta är flera, uppenbart är att det kraftigt minskar behovet av transporter, men en annan aspekt är att det skapar en tätare kommunikation och ger hyresgästerna en högre servicenivå. Andelen fastigheter med smarta styrsystem ökar hela tiden, 119 av 208 fastigheter har uppkoppling, det vill säga 57%. Hyresavisering och leverantörsfakturer hanteras numera nästan helt digitalt.

#### Vattenförbrukning

Fastpartner arbetar aktivt med att sänka vattenanvändningen i fastigheterna. Under 2021 var vattenanvändningen 0,236 (0,237) m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, Atemp, vilket är en minskning med 0,4% jämfört med 2020. Målsättningen är att varje år sänka vattenförbrukningen per kvadratmeter, Atemp i jämförbart bestånd.

# 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 klimatpåverkan. Flera av de aktuella projekten under 2021 kommer att ge påtaglig påverkan på våra kommande resultat såväl ekonomiskt som miljömässigt.**

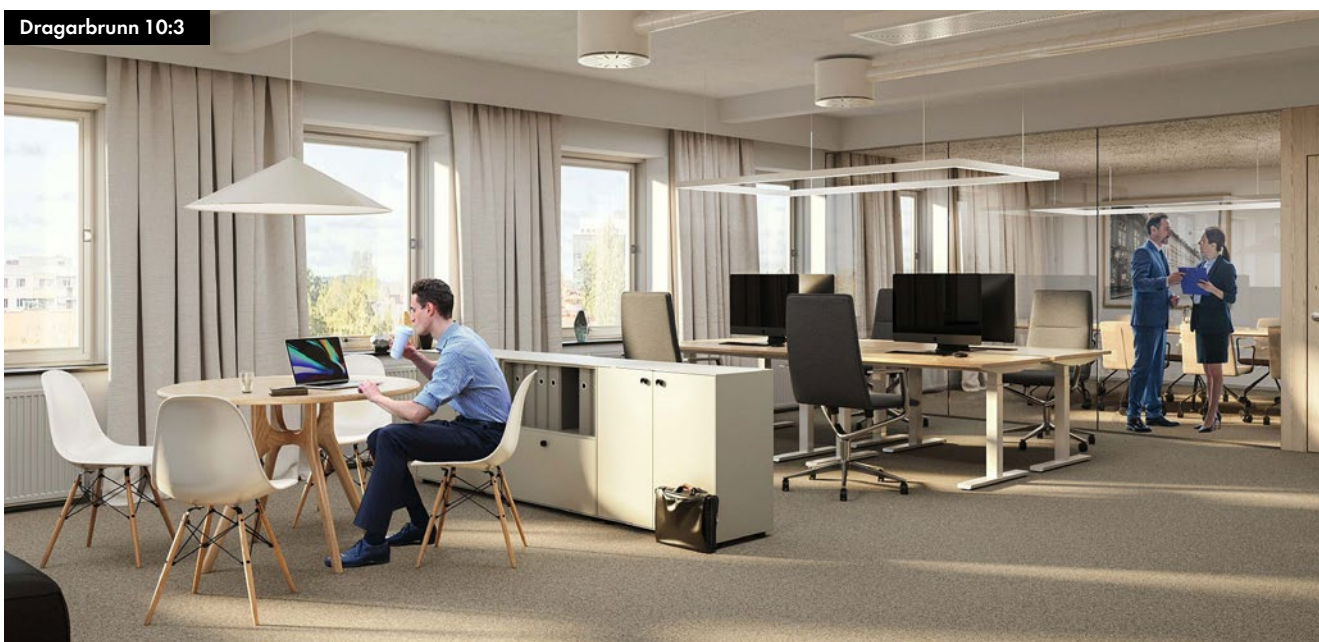
Fastighetsutvecklingen sker ofta genom konvertering av befintliga verksamheter och även genom ökad exploatering i våra områden. Affärskänsla, nyfikenhet, hållbarhetstänk och framtida efterfrågan driver projekten. Det avser samtliga fastigheter oavsett befintlig användning såsom kontor, industri, samhällsfastigheter eller bostäder. Projekten ger Fastpartner god avkastning över tid. Några projekt som kan nämnas är anpassning för tillverkning, restaurang och kontors-hotell i Hemsta, Gävle, ombyggnad åt Beckmans skola och vård på fastigheten Aga 2, Lidingö, den stora ombyggnaden

till nybyggnadsstandard med solceller av fastigheten Hilton 2, Frösunda samt miljöcertifierad nybyggnad åt SGD Golv i Västberga. De här projekten tillskapar värde och ger god avkastning över tid.

Fastpartner hade under 2021 stort fokus på investeringar i eget bestånd genom projekt- och fastighetsutveckling. Totalt investerades 777,0 (540,1) MSEK i egna fastigheter. Per 2021-12-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 1 148,4 (1 122,2) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa projektinvesteringar uppgick till 660 (390) MSEK.

## Byggrätter

Fastpartner har ett stort antal potentiella projekt och tillskapade byggrätter i sin utvecklingsportfölj. Vid årsskiftet summerade den framtida byggrättsportfölj till 443 000 kvm, fördelat på 138 000 kvm bostäder och 305 000 kvm 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.



Dragarbrunn 10:3

FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 31 DECEMBER 2021

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Märsta 24:4	Nybyggnad fordonshall, sällyta mm	10 000	83	5	Q1 22
Syllen 4	Lokalanpassning, Aimo Park mfl, energi mm	8 100	96	12	Q2 22
Dragarbrunn 10:3	Lokalanpassning, Fastoffice, kontor, miljöcert	2 800	34	4	Q2 22
Skänninge 6	Lokalanpassning, bibliotek, energi mm	1 100	23	7	Q2 22
Märsta 1:193	Lokalanpassning gym, energi	1 500	20	4	Q2 22
Hilton 5	Lokalanpassning Webhallen mfl	2 400	19	4	Q2 22
Hemsta 11:11, 15:7	Lokalanpassning, restaurang, kontor mm	2 600	53	4	Q3 22
Aga 2	Ombyggnad utbildning, kontor, vård	4 400	35	22	Q3 22
Amerika 3	Lokalanpassning, lager, kontor	19 500	27	5	Q4 22
Hilton 2	Totalombyggnad, kontor, gym, restaurang	18 500	252	110	Q2 23
Arbetsbasen 3	Nybyggnad, lager, kontor, showroom	5 200	120	105	Q2 23

STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart <sup>1</sup>	Tillkommande yta (kvm, BTA) <sup>2</sup>			Tillk. antal <sup>2</sup>
							Bostad	Kommersiellt	Total	
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2024	10 000	800	10 800	154
Stockholm	Västberga	Arbetsbasen 3	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb	2021	-	5 700	5 700	-
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2024	8 600	900	9 500	108
Stockholm	Västberga	Timpenningen 6	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb	2021	-	33 500	33 500	-
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	9 200	7 800	17 000	115
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2024	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2025	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande/Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2025	43 000	45 000	88 000	538
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Byggstart	2022	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	25 000	2 000	27 000	294
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder,handel	Inför Byggstart	2022	2 750	600	3 350	48
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför Byggstart	2022	-	2 000	2 000	-
Ulricehamn	Ulricehamn	Slingan 1	Äganderätt	Lager/logistik	Inför byggstart	2022	-	23 500	23 500	-
Gävle	Näringen	Näringen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2022	-	10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2022	-	20 000	20 000	-
Gävle	Gavlehov	Sätra 64:5, Sätra 108:23	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Detaljplan antagen	2022	11 500	24 500	36 000	164
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum/kommersiellt	Pågående detaljplan	2023	-	18 100	18 100	-
<b>Totalt</b>							<b>117 350</b>	<b>216 600</b>	<b>333 950</b>	<b>1 639</b>

<sup>1</sup> 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.

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

Värdet på byggrätterna var per 2021-12-31 802 (714) MSEK varav 257 (252) MSEK avsåg bostadsbyggrätter och 544 (462) MSEK avsåg kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna återfinns på fastigheter som innehas av Fastpartner med både äganderätt och tomträtt.

Våra fastighetsinvesteringar skall utgå från ett långsiktigt perspektiv och vara väl utformade för att ur ett helhetsperspektiv ge ökade värden, ökade kassaflöden samt tillföra förbättringar ur hållbarhetssynpunkt. Vid projekt- och fastighetsutveckling görs alltid utvärderingar, riskbedömningar och analyser för att ge framtida möjligheter. Flera av

våra projekt skapas tillsammans med befintliga eller nya hyresgäster. Hållbarhet är alltid en ledstjärna i våra projekt som syftar till att minska vårt klimatavtryck.

Fastpartners projektportfölj utvecklas positivt och fylls kontinuerligt på. Projekten går från genomförande till uthyrning och förvaltning, några exempel följer. I Frösunda pågår den stora ombyggnaden av Hilton 2 till nybyggnadsstandard, med en service av högsta klass. Restaurang, gym, konferensdel, bemannad reception, en takterrass, förbättrade mobilitetsåtgärder för cyklister och övriga är några av de utökade servicetjänsterna som tillkommer. I Västberga pågår

utvecklingen av två projekt parallellt om 40 000 kvm, nybyggnation för SGD Golv och en lagerterminal för närdistribution samt tillhörande kontor. I Arenastaden i Gävle är vi i inledningen av en större utbyggnad av 35 000 kvm, förskola, skola, bostäder och kontor.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	MSEK
Nybyggnation	105,4
Hyresgästpassningar	499,3
Miljö- och planprojekt	172,3
<b>Totalt</b>	<b>777,0</b>

# URVAL AV PROJEKT

## Pågående och färdigställda projekt

### Hilton 2

Nya kontorslokaler

**Status:** Färdigställs sommaren 2022

**Kommersiellt:** ca 18 500 kvm kontor

I Centrala Frösunda skapar Fastpartner en helt nytt kontorserbjudande genom att fylla fastigheten med service och ny miljöteknik. Fastigheten, som är på ca 25 000 kvm, får en helt ny interiör och exteriör, med många intressanta funktioner. Fasaden kommer att delvis förses med solpaneler, för att hjälpa de paneler som redan finns på taket. Taket kommer dels fylla en funktion som solfångare, dels erbjuda en trevlig miljö för arbete eller avkoppling. I entrén möts besökarna av en stor trappa som uppmanar till rörelse och spontana möten. Miljön kompletteras också av en förstklassig restaurang, ett gym av hög klass samt andra bekvämlighetstjänster från den bemannade receptionen.

### Märsta 1:257-1:259 och 1:261

Nybyggnation av bostäder

**Status:** Färdigställdes sommaren 2021

**Bostäder:** 200

**Kommersiellt:** Parkering till centrum och bostäder

Fastpartner har under året färdigställt ca 200 bostäder i Märsta Centrum. Det är tre byggnader med bostäder samt ett garage. Byggnaderna är bland de högsta i Märsta Centrum med upp till 16 våningar och blir därmed ett landmärke i Sigtuna. Nyproduktionen höjer Märsta Centrums attraktionskraft ytterligare med fler boende vilket ger centrumet liv under stora delar av dygnet. I tidigare etapper har bibliotek och kulturskola byggts. Dessutom har handelsdelarna byggts ut med lokaler för bland annat ICA, H&M samt ett flertal restauranger och caféer. Byggnaderna kommer att certifieras enligt standarden Miljöbyggnad.

### Märsta 24:4

Nybyggnation, kommersiella lokaler, padel, bilhandel och uthyrning byggmaskiner

**Status:** Pågående byggnation med inflyttning från våren till juni 2022

**Kommersiellt:** 10 000 kvm

Fastpartner bygger nytt och bygger om befintliga lokaler på fastigheten Märsta 24:4 i Arlandastad. Två stora hyresgäster flyttar in, Cramo (byggmaskiner m.m.) och Arlanda Stad Bil. Först in av dessa hyresgäster var Arlanda Stad Bil som flyttade in i juni 2021 i en ny modern bilanläggning. Cramo öppnade sin verksamhet i mars 2022. Fastpartner har omvandlat fastigheten till en modern fastighet med skiftande användning mitt i Arlandastad. Fastigheten certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

### Märsta 11:8

Nybyggnation, lager och kontor

**Status:** Färdigställt med inflyttning mars 2021.

Fastpartner har byggt, åt hyresgästen Origum, kontor och lager om ca 1 230 kvm. Origum har verksamhet som optimerar sina kunders affärsverksamheter, både mjuk- och hårdvara. Inflyttning skedde i mars 2021. Byggnaden har både solceller samt geoenergi. Utformning av byggnaden har skett i nära samarbete med hyresgästen, både av lokalerna och hållbarhetsarbetet. Den kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.





**Fastpartner arbetar löpande med att förädla sitt fastighetsbestånd. I detta avsnitt beskrivs ett urval av Fastpartners färdigställda och pågående projekt i detaljplaneprocess. Projektportföljen innehåller en blandning av projekt för bostadsändamål och kommersiella ytor. Många gånger innehåller projekten en blandning av båda fastighetstyperna.**

## Kommande projekt

### Arbetsbasen 3, Västberga

**Status:** Inför byggstart och rivning med färdig detaljplan.

**Kommersiellt:** 5 700 kvm, showroom, lager och kontor.

Fastpartner kommer att riva befintliga byggnader på fastigheten och uppföra helt nya byggnader för lager, showroom och kontor. Läget i Västberga med direkt närhet till Stockholms city är perfekt för service eller last-miledistribution till Stockholms centrala delar. Intresset är stort för denna typ av lokaler och rivning påbörjades under 2021. Därefter vidtar byggnation av de nya byggnaderna. Prel. färdigställande sker under slutet av 2022. Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad eller BREEAM.

### Timpenningen 6, Västberga

**Status:** Inför byggstart och rivning med färdig detaljplan.

**Kommersiellt:** 33 500 kvm, lager, handel, kontor och service.

Fastpartner kommer att riva befintliga byggnader på fastigheten och uppföra helt nya byggnader för lager, kontor och annan service. Precis som för Arbetsbasen 3 är läget i Västberga med direkt närhet till Stockholms city perfekt för service eller last-miledistribution till Stockholms centrala delar och även här är intresset stort från många företag att hyra lokaler. Preliminärt färdigställande sker under slutet av 2023. Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad eller BREEAM.

### Riksby Bromma

Kommersiella lokaler, bostäder och en förskola

**Status:** Pågående detaljplan med möjlig byggstart 2024

**Bostäder:** 500 bostäder

**Förskola:** 1 st med sex avdelningar

**Kommersiellt:** 45 000 kvm

Fastpartner spelar en aktiv roll i framväxandet av det nya och moderna Riksby. Området med närhet till både Bromma och Stockholms innerstad erbjuder stora möjligheter som en aktiv kulturplats med stor attraktionskraft för besökare. Totalt kommer Fastpartner utveckla 43 000 kvm bostäder, ca 538 lägenheter, en förskola samt 45 000 kvm kommersiell yta i området. Fastpartner kommer även bevara och rusta upp den välkända byggnaden "Lintaverken". Samtliga byggnader kommer att miljöcertifieras med Miljöbyggnad eller BREEAM.

### Gavlehov, Gävle

Kommersiella lokaler, handel, skola, bostäder, kontor och hotell

**Status:** Pågående detaljplan, antogs våren 2021, med möjlig byggstart 2022.

**Bostäder:** 164 bostäder

**Kommersiellt:** 24 500 kvm

Fastpartner har varit aktiva i Gävles Arenastad i flera år. Vi har befintliga byggnader och färdigställd en skola åt Prolympia under 2018, 6 300 kvm. Nu sker ytterligare utveckling av området kring Gävles idrottsarenor. I en flexibel detaljplan som medger såväl 164 bostäder, 11 500 kvm, som en mångfasetterad kommersiell användning. Det ges möjligheter att bygga 24 500 kvm. De olika användningarna är bland annat skola, centrum, kontor och hotell. Uthyrningsarbete och utveckling för hyresgäster pågår. Samtliga byggnader kommer certifieras enligt Miljöbyggnad eller BREEAM.



# FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Vår fastighetsportfölj växer och renodlas via kontinuerliga förvärv och avyttringar. Vår målsättning är låg risk och god direktavkastning och vi kan via god förvaltning, långsiktighet och fortsatt utveckling skapa betydande värdeökningar för våra fastigheter. Under året var de orealiserade värdeökningarna ca 3 028 MSEK.

I början av året förutspåddes kontorens död i det postpandemiska samhället, men investerarna lät sig inte påverkas. Flera stora kontorsaffärer genomfördes under våren, där den fortsatt låga räntan spelade en viss roll. Dessutom var segmenten lager, samhällsfastigheter och bostäder fortsatt heta.

Under hösten gick marknaden från het till glödhet, trots en kraftigt stigande inflation. Men större investerares räntekostnader var all-time-low och räntegapet mellan lånekostnad och direktavkastning på historiskt låga nivåer.

Hur förhålla sig till risk i en omvärld där penningpolitiken styrs av centralbanker? Enligt Fastpartner är det starka kassaflöden, fokus på bra lägen och långsiktighet som säkerställer en riskjusterad god avkastning oavsett hur

fastighetspriserna, inflationen eller räntorna utvecklas.

I Gävle har vi dels förvärvat två fastigheter dels ingått bindande avtal för ytterligare två, alla i bra lägen. Två av dem är centralt belägna och har idag en låg direktavkastning med goda förutsättningar för höjda hyresnivåer. De andra två levererar redan idag goda kassaflöden och ligger bra till i utkanten av Gävle. Denna nya portfölj ger en hög riskjusterad avkastning både i dag och i morgon.

Årets övriga förvärv, i Uppsala och Arlandastad, följer samma strategi med fastigheter i attraktiva lägen med ekonomisk tillväxt och där det finns potential för höjda hyresnivåer över tid. I dessa förvärv ingår bland annat byggklar mark och en lättindustri.

Alderholmen 13:2

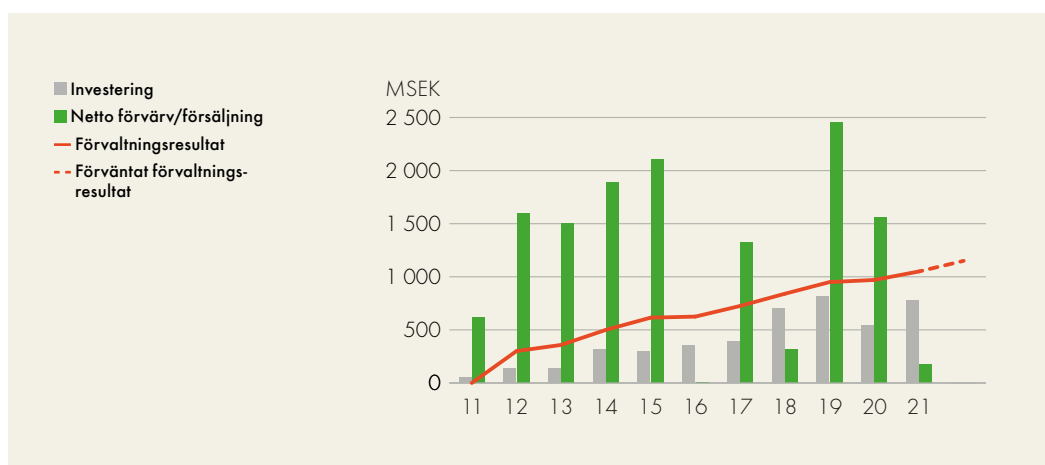


## FÖRVÄRV 2021

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar	
		yta, kvm	Tillträdesdag
Alderholmen 13:2	Gävle	9 505	1 apr 2021
Hemsta 14:1	Gävle	7 305	30 apr 2021
Broby 11:5	Sigtuna	718	1 jun 2021
Årsta 84:3	Uppsala	3 096	15 okt 2021

## AVYTTRINGAR 2021

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar	
		yta, kvm	Frånträdesdag
Bajonetten 7	Alingsås	37 942	15 jun 2021
Mejeriet 8	Alingsås	160	15 jun 2021



# FINANSIERING

**Fastpartners egna kapital uppgick till 17 457,4 MSEK vid utgången av 2021. De räntebärande skulderna uppgick till 15 280,6 MSEK motsvarande en belåningsgrad om 43,5%. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,2 ggr. Fastpartner har åsatts en Investment Grade rating med kreditbetyget Baa3 från Moody's Investors Service och en Investment Grade rating med kreditbetyget BBB- av Scope Ratings.**

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 2021 till 37,9 (33,1) 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 46,0 (42,4)% respektive 40,3 (44,1)% 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 räntebindningstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtalen innebär bland annat räntevillkor där bankens marginaler är fastställda i avtalen och där Fastpartner har möjlighet att välja räntebindningstid. 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 räntenetot. Fastpartner har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 3,0 ggr. För 2021 uppgick räntetäckningsgraden till 4,2 (4,1) ggr. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna

med cirka 120 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden under året har Fastpartner valt att fortsätta använda korta bindningstider för huvuddelen av bolagets finansiering. Detta finansieringssätt har varit lyckat även under 2021 och har lett till lägre räntekostnader för Fastpartner än vad en bunden ränta skulle ha gjort. Genomsnittlig räntesats på fastighetslånen var per 31 december 2021 1,6 (1,7)%.

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 2021 till 17 457,4 (14 057,4) MSEK vilket motsvarade 46,0 (42,4)% av

bolagets totala finansiering. Justeras det egna kapitalet enligt NRV uppgår soliditeten till 54,7 (50,3)%. Då Fastpartner normalt säljer fastigheter i bolagsform, 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%. Fastpartner har gjort bedömningen att en soliditet överstigande 25 % är lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och finansiella ställning i övrigt.

Fastpartners målsättning för avkastning på eget kapital under en konjunkturcykel uppgår till 12%. För år 2021 uppgick avkastningen på eget kapital till 21,4 (12,2)%. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 20,8% för de senaste tre åren och 21,0% för de senaste fem åren.

## LÅNESTRUKTUR PER 2021-12-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
	3 140,4	3 140,4 <sup>1)</sup>	2022
	7 108,7	3 758,7 <sup>2)</sup>	2023
	2 827,6	2 827,6 <sup>3)</sup>	2024
	1 323,9	1 323,9 <sup>4)</sup>	2025
	1 835,3	1 835,3 <sup>5)</sup>	2026
	500,0	500,0 <sup>6)</sup>	2027
	637,4	637,4	2028
	216,0	216,0	2029
	1 041,3	1 041,3	2034
<b>Totalt</b>	<b>18 630,6</b>	<b>15 280,6</b>	

<sup>1)</sup> Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån och 1 195,0 avser företagscertifikat.

<sup>2)</sup> Varav 1 300,0 avser obligationslån.

<sup>3)</sup> Varav 1 100,0 avser obligationslån.

<sup>4)</sup> Varav 1 250,0 avser grönt obligationslån.

<sup>5)</sup> Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

<sup>6)</sup> Varav 500,0 avser grönt 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 40,3 (44,1)% av bolagets finansiering vid årsskiftet. De räntebärande skulderna består dels av banklån om 7 335,6 (8 892,6) MSEK som upptagits med säkerhet i koncernens fastigheter, dels av sex börsnoterade icke säkerställda obligationslån om 6 750,0 (4 300) MSEK och dels av ett icke säkerställt företagscertifikatsprogram om 1 195,0 (1 415,0) MSEK. Vid årsskiftet uppgick således de räntebärande skulderna till 15 280,6 (14 607,6) MSEK vilket motsvarade 43,5 (46,6) % av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande nettoskulder uppgick till 14 009,5 (13 936,3) MSEK vilket motsvarade 39,7 (44,5)% av fastigheternas marknadsvärde.

Av de räntebärande skulderna var 3 221,3 (3 450,9) MSEK per årsskiftet klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller eller ska delamorteras under 2022. 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 2022. Fastpartners kapitalbindning per 31 december 2021 uppgick till 3,1 (3,1) år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2022 uppgår kapitalbindningen till 3,8 (3,9) år. Samtliga Fastpartners lån är tagna i SEK.

Under året har Fastpartner tecknat nya långfristiga kreditavtal om 3 707,9 MSEK samt omförhandlat och förlängt befintliga långfristiga kreditavtal om 3 034,9 MSEK.

### FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MSEK

Räntebärande skulder vid årets början	14 607,6
Nyupptagna lån	3 707,9
Refinansieringar befintliga lån	± 290,5
Amorteringar och lösen av lån	-3 034,9
Räntebärande skulder vid årets slut	15 280,6

### Obligationslån

Fastpartner har emitterat sex icke säkerställda obligationslån på den svenska

### FÖRDELNING FINANSIERING



marknaden om 6 750,0 (4 300,0) MSEK vilket motsvarar 19,1 (13,7)% av fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång. Under år 2021 har Fastpartner vid tre tillfällen emitterat icke säkerställda obligationer uppgående till totalt 3 050 MSEK inom befintligt MTN-program samt löst ett befintligt obligationslån uppgående till 600 MSEK vid förfall. Nedan redovisas en sammanställning över de sex utestående marknadsnoterade obligationslånen.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
1 300	Stibor 3M + 2,85 <sup>1)</sup>	maj-22
1 300	Stibor 3M + 2,45 <sup>1)</sup>	maj-23
1 100	Stibor 3M + 3,10 <sup>1)</sup>	mar-24
1 250	Stibor 3M + 1,12 <sup>1)</sup>	maj-25
1 300	Stibor 3M + 1,27 <sup>1)</sup>	jun-26
500	Stibor 3M + 1,28 <sup>1)</sup>	aug-27
<b>6 750</b>		

<sup>1)</sup> Talet avser procentenheter.

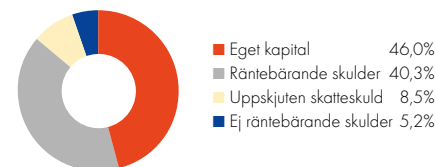
### Gröna obligationslån

Av Fastpartners utestående obligationslån om 6 750 (4 300) MSEK avser 4 350 (1 300) 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%.

### 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 211231 var certifikat om 1 195,0 (1 415,0) MSEK utestående vilket motsvarar 3,4 (4,5)% av fastigheternas

### KAPITALSTRUKTUR



marknadsvärde. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

### 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 9 882,5 (12 541,5) 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 långgivare med finansiell information, såsom årsredovisningar och delårsrapporter, och i vissa fall rätt till omförhandling vid avnotering eller då Fastpartners huvudgare ej längre kontrollerar mer än 51% av aktierna i bolaget. Utöver detta förs en löpande dialog med bankerna.

### Räntebindning

Fastpartners låneavtal löper i huvudsak med 3 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 1 875,0 (1 875,0) MSEK. Tillsammans med upptagna fasträntelån om 207,5 (192,3) MSEK, har Fastpartner räntesäkrat 14 (14)% av sin låneportfölj.

Fastpartners räntebindning uppgick per 31 december 2021 till 1,0 (1,1) år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgick räntebindningen till 4,9 (5,7) 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 68,1

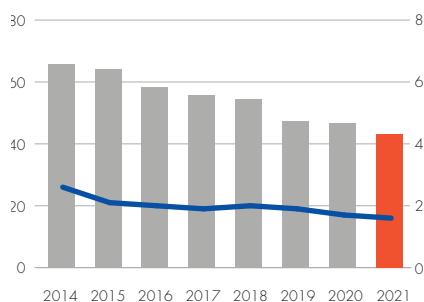
(-17,0) MSEK i realiserade värdeförändringar på ingångna ränteswapavtal.

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 återstående löptid. Om rådande marknadsränta överstiger swapens fasta ränta erhålls ett övervärde 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 5 184,1 (4 483,3) MSEK vilket motsvarar 13,7 (13,5)% av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld och leasingskuld avseende tomträttsavgälder samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Uppskjuten skatteskuld avser till största delen skatteeffekten av skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga restvärdet på

### BELÄNINGSGRAD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, %



bolagets 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.

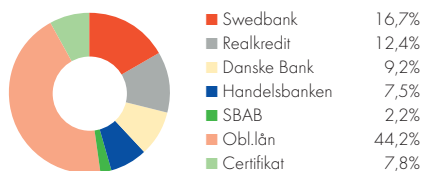
### Finansiell ställning

Soliditeten uppgick vid årets slut till 46,0 (42,4)%. Likvida medel uppgick vid årets slut till 210,7 (147,0) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 405,0 (235,0) MSEK uppgick till 615,7 (382,1) MSEK.

### Finansiella poster

Årets finansiella poster uppgick till -49,9

### FÖRDELNING LÅNGIVARE

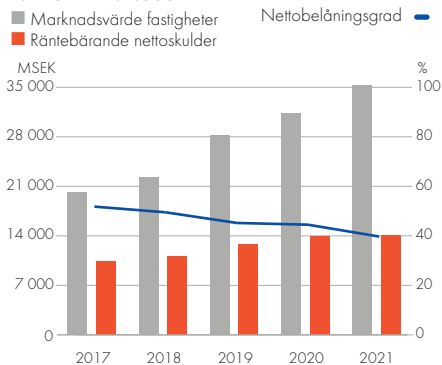


### FASTPARTNERS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 DECEMBER 2021

Belopp (MSEK)	Ränta <sup>1)</sup> (%)	Swapens löptid
300	1,86	mar-23
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
200	1,98	dec-44
<b>1 875</b>		

<sup>1)</sup> Exklusive lånets marginal

### NETTOBELÄNINGSGRAD



(-333,6) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån och räntetäkter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostnader uppgick till -280,9 (-292,5) MSEK. I de finansiella posterna ingick också marknadsvärdering av koncernens finansiella placeringar om 236,2 (-) MSEK och räntederivat om 68,1 (-17,0) 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

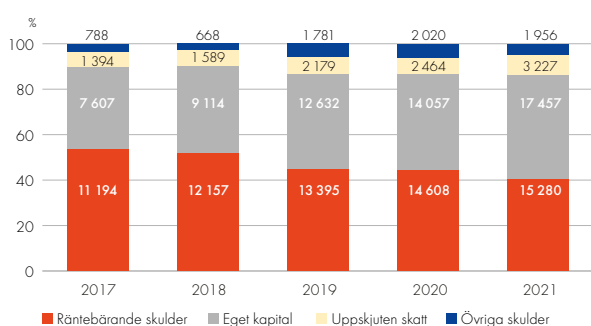
marknadsräntan, där värdeförändringen i Fastpartners fall ska redovisas över resultaträkningen.

#### Kassaflöde

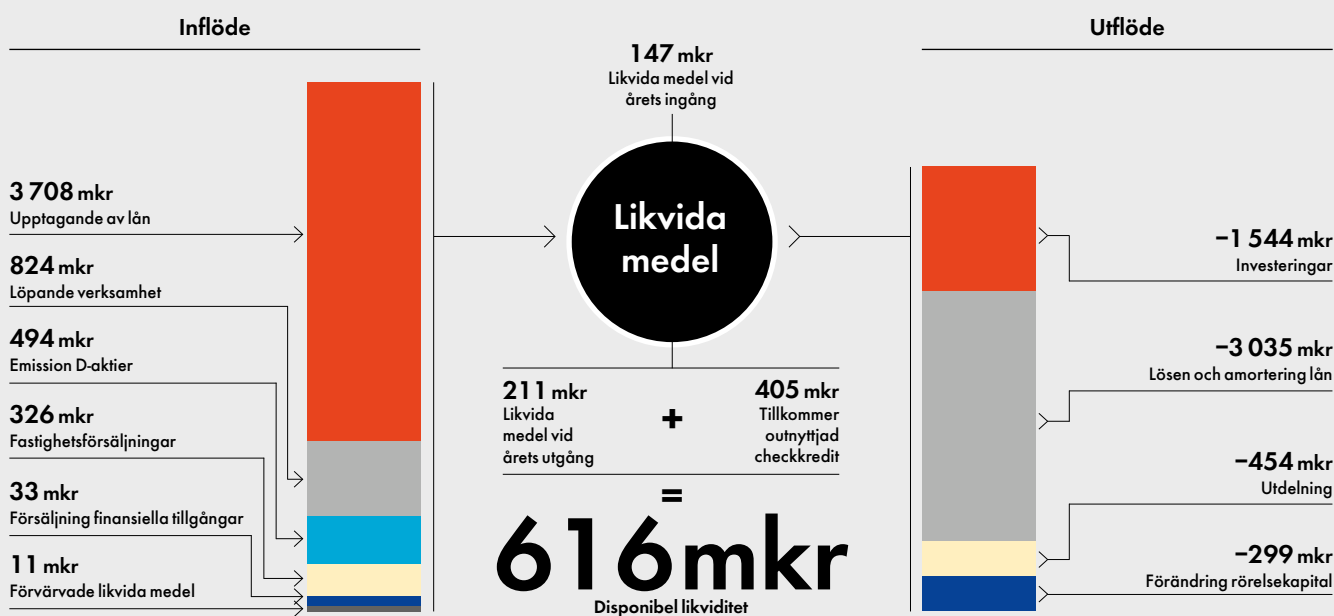
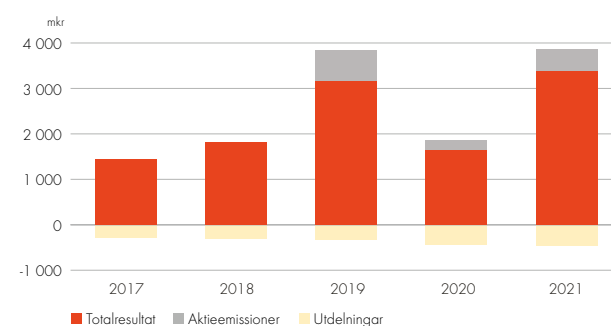
Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 823,9 (854,6) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 525,0 (802,9) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till 52,9 (-117,2) MSEK. Förändringen förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade hyreskontrakt samt färdig-

ställda hyresgäst Anpassningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter och nyupptagna lån samt försäljning av fastigheter. Under året har Fastpartner också emitterat D-aktier om 494 MSEK. Under året uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -1 185,2 (-1 937,1) MSEK varav -1 262,9 (-1 910,9) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 713,1 (1 017,0) MSEK och innefattar bland annat upptagande och lösen av lån samt emission

KAPITALSTRUKTURENS UTVECKLING, MKR



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL



av D-aktier. Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 453,9 (417,3) MSEK.

**Kreditrating från Moody's**

Fastpartner erhöll i maj 2021 en Investment Grade-rating om Baa1 med "stable outlook" av Moody's Investors Service.

Moody's använder en särskild metodologi för att fastställa en profil för Fastpartner enligt sin ratingskala. En fullständig beskrivning av ratingskalan och ratingmetodolgin för "REITs and Other Commercial Property Firms" återfinns på [www.moodys.com](http://www.moodys.com).

Fastpartner arbetar aktivt för att stärka bolagets nyckeltal i syfte att långsiktigt uppnå ratingnivån Baa1 till senast år 2025.

En officiell rating i kategorin Investment Grade bedöms vara till godo för Fastpartner då det innebär en ännu förbättrad tillgång till kapitalmarknaden vilket innebär lägre refinansieringsrisk och möjliggör lägre finansieringskostnader och längre kapitaldurationer.

**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.

RATINGSKALA – MOODY'S INVESTOR SERVICES

Högst	Aaa
	Aa1
	Aa2
	Aa3
	A1
	A2
	A3
	Baa1
	Baa2
Fastpartners rating, december 2021 →	Baa3
	Ba1
	Ba2
	Ba3
	B1
	B2
	B3
	Caa1
	Caa2
	Caa3
	Ca
Lägst	C

RATINGSKALA – SCOPE RATINGS

Högst	AAA
	AA+
	AA
	AA-
	A+
	A
	A-
	BBB+
Fastpartners rating, augusti 2020 →	BBB
	BBB-
	BB+
	BB
	BB-
	B+
	B
	B-
	CCC
	CC
Lägst	C

**Baa3**

Fastpartners erhöll en Investment Grade-rating i maj 2021 från Moody's.

**BBB-**

Fastpartner erhöll en Investment Grade rating i augusti 2020 från Scope.



# 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 värderingsinstituterna 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.	● ● ●

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 rätetäckningsgrad.	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 2021 uppgick de räntebärande skulderna till 15 280,6 MSEK. En förändring av de kräftliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 120 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Fastpartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider då tillfälliga räntehöjningar är 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 Investment Grade-ratings 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-, förvävs- 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 inkomstlaget 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 tre aktieslag som samtliga är noterade på Nasdaq Stockholm, Largecap. Bolagets börsvärde uppgick till 24,0 miljarder kronor per den 31 december 2021.**

## Börsvärde och kursutveckling – stamaktie, serie A

Börsvärdet på Fastpartners stamaktie uppgick den 31 december 2021 till 22 164 MSEK, att jämföra med 17 741 MSEK vid utgången av 2020. Aktiekursen har under 2021 ökat med 24,3%, att jämföra med ökningen av SIX generalindex med 35,7% och Carnegies fastighetsindex som ökat med 46,9%. Högsta betalkurs under året var 152,40 kronor och lägsta var 80,10 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 3 046 344 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 29 427 aktier.

Fastpartner har sedan flera år tillbaka likviditetsgaranter för aktien. Garanter är ABG Sundall 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

Under året har Fastpartner emitterat 6 159 140 stamaktier av serie D. Börsvärdet på Fastpartners D-aktier uppgick den 31 december 2021 till 1 211 MSEK, att jämföra med 682 MSEK vid utgången av 2020. Aktiekursen har under 2021 ökat med 2,8%. Högsta betalkurs under året var 85 kronor och lägsta var 78 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 1 822 220 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 22 423 aktier.

## Börsvärde och kursutveckling – preferensaktie

Börsvärdet på Fastpartners preferensaktie uppgick den 31 december 2021 till 669 MSEK, att jämföras med 663 MSEK vid utgången av år 2020. Aktiekursen har under 2021 sjunkit med 0,3%. Högsta betalkurs under året var 121 kronor och lägsta kurs var 115 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 792 725 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 6 757 aktier.

## Samlat börsvärde

Fastpartners samlade börsvärde per den 31 december 2021 uppgick till 24 043 (19 086) MSEK.

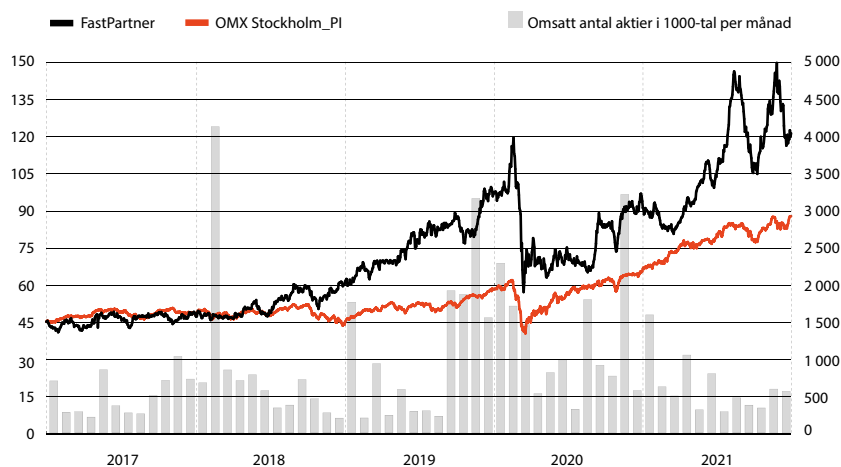
## Utdelning och avkastning – stamaktie serie A

Fastpartners målsättning är att utdelning 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. Utdelningen per stamaktie har ökat från 16,67 öre för år 2002 till föreslagen utdelning på 2,20 kronor för år 2021. Totalt uppgår föreslagen utdelning för år 2021 till 402,4 MSEK, vilket motsvarar 41,4% av resultat före skatt och värdeförändringar.

Den föreslagna utdelningen om 2,20 (2,0) kronor motsvarar en direktavkastning om 1,8 (2,1) % beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 2,0 (1,90) kronor, varit 27,2 (–0,2)%.

## KURSUVECKLING OCH HANDEL, 2017–2021

### Fastpartner



## Utdelning och avkastning

### – stamaktie serie D

Fastpartners D-aktier berättigar till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktie av serie A, dock högst 5,0 kr per aktie och år. Den föreslagna utdelningen om 5,0 (5,0) kronor motsvarar en direktavkastning om 6,1 (6,2)% beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 5,0 (3,75) kr varit 9,2 (–6,5)%.

## Utdelning och avkastning

### – preferensaktie

Vid en extra bolagsstämma i Fastpartner den 9 mars 2022 fattade stämman beslut om att lösa in samtliga utestående 5 692 497 preferensaktier. Utbetalning av inlösenlikvid skedde den 30 mars 2022. I och med att samtliga preferensaktier lösts in så kommer ingen utdelning avseende preferensaktier att föreslås årsstämman 2022. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,68 kronor, varit 6,6 (0,1)%.

## Eget kapital och substansvärde

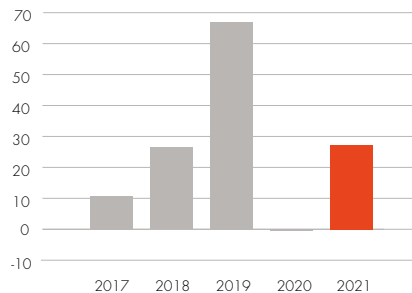
Tillgångar och skulder är i allt väsentligt värderade till verkligt värde varför substansvärdet kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Eget kapital per stamaktie av serie A uppgick vid årets utgång till 95,4 (76,9) kronor efter en ökning med 18,5 (7,1) kronor under året. Eget kapital justerat enligt NRV per stamaktie av serie A uppgick vid årets utgång till 113,5 (91,1) kronor.

## Aktieägare

Antal stamaktieägare, serie A, per 31 december 2021 uppgick till 3 791. Vid årets ingång var motsvarande siffra 3 954. Antal stamaktieägare, serie D, per 31 december 2021 uppgick till 5 492. Vid årets ingång var motsvarande siffra 2 629. Antal preferensaktieägare per 31 december 2021 uppgick till 2 092. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 821. Största aktieägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 71,6% av stamaktierna av serie A. Därefter följer Länsförsäkringar Fond-

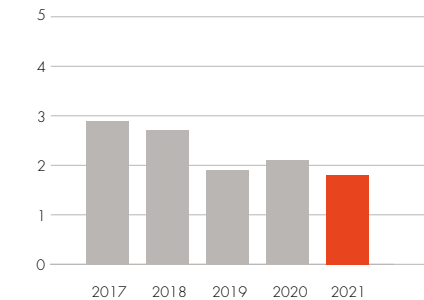
## STAMAKTIENS TOTALAVKASTNING %

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



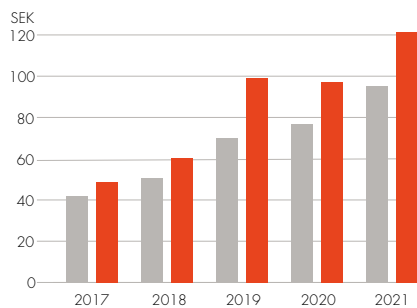
## STAMAKTIENS DIREKTAVKASTNING %

Aktieutdelning i % av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut



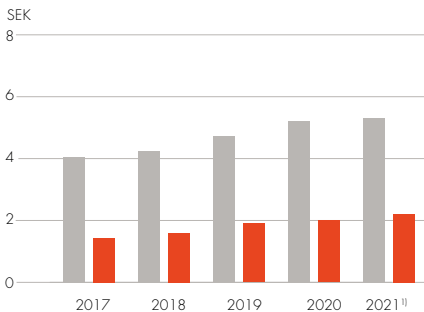
## EGET KAPITAL OCH BÖRSKURS

■ Eget kapital/stamaktie serie A ■ Börskurs



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

■ Resultat före skatt och värdeförändring  
■ Utdelning



<sup>1)</sup> Av styrelsen föreslagen utdelning

förvaltning AB och Familjen Kamprads Stiftelse som äger 8,4 respektive 3,2% av stamaktierna av serie A.

## Aktiekapital, antal aktier

Per den 31 december 2021 uppgick aktiekapitalet i Fastpartner till 678 617 575 kronor fördelat på 183 233 636 stamaktier av serie A, 14 659 140 stamaktier av serie D och 5 692 497 preferensaktier. Vid årsskiftet fanns totalt 203 585 273 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 och preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Vid årets ingång hade Fastpartner 333 636 stamaktier av serie A i eget förvar. Under 2021 har inga ytterligare aktier

återköpts. Innehavet vid årets slut uppgår därmed till 333 636 stamaktier av serie A, vilket utgör 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier av serie A. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningsprinciper.

## Företrädesemission

Med stöd av årsstämmans bemyndigande beslutade Fastpartners styrelse den 12 augusti 2021 om en företrädesemission av 6 159 140 stamaktier av serie D till ett pris om 81 kr per aktie. Emissionen tillförde Fastpartner ett belopp om 499 MSEK före transaktionskostnader. Aktiekapitalet ökade till följd av nyemissionen med 20,5 MSEK.

## DE FEM STÖRSTA ÄGARN PER 2021-12-31

	Antal A-aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB <sup>1)</sup>	130 930 000	71,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	15 448 625	8,4
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,2
Swedbank Robur Fonder AB	5 638 838	3,1
Iljja Batljan Invest Fast 1 AB	4 152 366	2,3
Övriga	20 842 671	11,4
<b>Antal utestående aktier</b>	<b>182 900 000</b>	<b>100,0</b>
Fastpartner AB	333 636	
<b>Totalt utgivna</b>	<b>183 233 636</b>	

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

Totalt börsvärde utestående aktier	24 043 270
Börsvärde eget innehav	40 503
<b>Summa börsvärde</b>	<b>24 083 773</b>

## FASTPARTNERS STAMAKTIE, SERIE A, UNDER 5 ÅR

	2021	2020	2019	2018	2017
Börskurs vid årets slut, kr	121,4	97,0	99,2	60,3	48,8
Börsvärde vid årets slut, mkr	22 164	17 741	17 936	10 916	8 834
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	5,32	5,21	4,70	4,02	3,69
Resultat per stamaktie, kr	17,92	8,55	17,19	9,77	7,81
Eget kapital per stamaktie, kr	95,4	76,9	69,8	50,4	42,1
Utdelning per stamaktie, kr	2,20 <sup>1)</sup>	2,0	1,90	1,60	1,44
Direktavkastning, %	1,8	2,1	1,9	2,7	2,9
Totalavkastning, %	27,2	-0,2	67,0	26,5	10,7

<sup>1)</sup> Av styrelsen föreslagen utdelning.

## FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER, STAMAKTIE SERIE A, PER 2021-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	3 012	79,5	406 694	0,2	49 373
1 001-2 000	247	6,4	353 743	0,2	42 944
2 001-5 000	245	6,5	792 236	0,4	96 177
5 001-10 000	120	3,2	785 196	0,4	95 323
10 001-20 000	59	1,6	730 498	0,4	88 682
20 001-50 000	49	1,3	1 533 089	0,9	186 117
50 001-100 000	20	0,5	1 294 482	0,7	157 150
100 001-	38	1,0	176 670 426	96,8	21 447 790
<b>Summa</b>	<b>3 790</b>	<b>100,0</b>	<b>182 566 364</b>	<b>100,0</b>	<b>22 163 557</b>
Fastpartner AB	1		333 636		
<b>Summa</b>	<b>3 791</b>		<b>182 900 000</b>		

## FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER, STAMAKTIE SERIE D, PER 2021-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	4 816	87,7	742 749	5,1	61 351
1 001-2 000	270	4,9	372 640	2,5	30 780
2 001-5 000	208	3,8	633 321	4,3	52 312
5 001-10 000	84	1,5	598 069	4,1	49 400
10 001-20 000	59	1,1	800 788	5,5	66 145
20 001-50 000	27	0,5	930 260	6,3	76 839
50 001-100 000	6	0,1	485 387	3,3	40 093
100 001-	22	0,4	10 095 926	68,9	833 923
<b>Summa</b>	<b>5 492</b>	<b>100,0</b>	<b>14 659 140</b>	<b>100,0</b>	<b>1 210 845</b>
Fastpartner AB	0				

## FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER, PREFERENSAKTIE, PER 2021-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	1 588	75,9	461 594	8,1	54 237
1 001-2 000	181	8,7	276 398	4,9	32 477
2 001-5 000	179	8,6	581 820	10,2	68 364
5 001-10 000	73	3,5	530 512	9,3	62 335
10 001-20 000	32	1,5	463 529	8,1	54 465
20 001-50 000	24	1,1	743 405	13,1	87 350
50 001-100 000	6	0,3	395 975	7,0	46 527
100 001-	9	0,4	2 239 264	39,3	263 114
<b>Summa</b>	<b>2 902</b>	<b>100,0</b>	<b>5 692 497</b>	<b>100,0</b>	<b>668 868</b>
Fastpartner AB	0				

# INNEHÅLL SID 61–118

## Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	61
Femårsöversikt	66
Bolagsstyrningsrapport	68
Ledning	72
Styrelse och revisorer	73
Rapport över totalresultat, koncernen	74
Balansräkning, koncernen	75
Resultaträkning, moderbolaget	76
Balansräkning, moderbolaget	77
Förändringar i eget kapital	78
Kassaflödesanalyser	79
<b>NOT 01</b> Redovisningsprinciper och noter	80
<b>NOT 02</b> Redovisning av segment	83
<b>NOT 03</b> Hyresintäkter	84
<b>NOT 04</b> Räntekostnad leasingskulder / Tomträttsavgälder	84
<b>NOT 05</b> Central administration	84
<b>NOT 06</b> Finansiella intäkter	84
<b>NOT 07</b> Finansiella kostnader	84
<b>NOT 08</b> Värdeförändringar	85
<b>NOT 09</b> Skatt	85
<b>NOT 10</b> Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande	85
<b>NOT 11</b> Maskiner och inventarier	86
<b>NOT 12</b> Aktier och andelar i dotterföretag	87
<b>NOT 13</b> Aktier och andelar	90
<b>NOT 14</b> Andelar i intressebolag	90
<b>NOT 15</b> Andra långfristiga fordringar	92

<b>NOT 16</b> Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92
<b>NOT 17</b> Likvida medel	92
<b>NOT 18</b> Skulder till kreditinstitut	92
<b>NOT 19</b> Finansiell riskhantering	93
<b>NOT 20</b> Övriga långfristiga skulder	94
<b>NOT 21</b> Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94
<b>NOT 22</b> Verkligt värde finansiella instrument	94
<b>NOT 23</b> Upplysningar om transaktioner med närstående	96
<b>NOT 24</b> Ställda säkerheter	96
<b>NOT 25</b> Eventualförpliktelser	96
<b>NOT 26</b> Personal, styrelse och revisorer	96
<b>NOT 27</b> Specifikation till kassaflödesanalys	97
<b>NOT 28</b> Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	97
<b>NOT 29</b> Händelser efter balansdagen	98
<b>NOT 30</b> Väsentliga bedömningar och antaganden	98
<b>NOT 31</b> Förslag till vinsdisposition	98
Årsredovisningens undertecknande	99
Revisionsberättelse	100

## Hållbarhetsrapport

Om hållbarhetsrapporten	103
Hållbarhetsnoter	105
GRI-Index	108
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	110

## Övrigt information

Definitioner	111
Finansiella mått	112
Fastighetsförteckning	113
Kalendarium och IR-kontakt	118

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

**Styrelsen och verkställande direktören för Fastpartner AB (publ) 556230-7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.**

## Verksamheten 2021

Under året har Fastpartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera, dels genom att man under andra kvartalet tillträdde fastigheterna Alderholmen 13:2 och Hemsta 14:1 i Gävle samt under fjärde kvartalet fastigheten Årsta 84:3 i Uppsala och dels genom investeringar i eget bestånd. Under året har även fastigheterna Bajonetten 7 och Mejeriet 8 i Alingsås avyttrats.

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 208 fastigheter, till ett redovisat värde om 31 344,4 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 533 087 kvm. Vid årets slut ägde Fastpartner 208 fastigheter, till ett redovisat värde om 35 353,0 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 519 409 kvm.

Under april månad tillträdde Fastpartner fastigheterna Alderholmen 13:2 och Hemsta 14:1 i Gävle med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 16 810 kvm. Under oktober månad tillträdde fastigheten Årsta 84:3 i Uppsala med en uthyrningsbar yta om 3 096 kvm. Under 2021 har fastigheterna Bajonetten 7 och Mejeriet 8 i Alingsås avyttrats vilka hade en uthyrningsbar yta om 38 102 kvm.

## Fastighetsvärdering

Under 2021 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 marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest

sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsförings-tid 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 driftnettot samt objektets behov av underhåll och investeringar. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med Fastpartners interna värdering.

Årets orealiserade värdeförändringar uppgår till 3 027,9 (1 074,1) MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer men även av färdigställda hyresgäst Anpassningsprojekt och lägre avkastningskrav. I Fastpartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 4,4 (4,6) procent.

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 1 856,3 (1 801,6) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt hyror från fastigheter förvärvade under 2021 och 2020. Kontraktspportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 7 832,5 (8 042,9) MSEK, och utgörs av 2 024 (1 964) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 796,0 (1 718,0) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,4 (4,7) år.

Som en effekt av Covid-19 och det statliga hyresstödet har Fastpartner lämnat hyresrabatter om 3,1 (3,8) MSEK.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 42,0 (30,1) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 28,1 (27,4) MSEK.

## Resultat

Fastpartnerkoncernens resultat före skatt för 2021 uppgick till 4 239,2 (2 009,8) MSEK. I resultatet ingick orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 3 027,9 (1 074,1). Driftnettot uppgick till 1 301,0 (1 285,0) MSEK och förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgick till 972,4 (952,1) MSEK. Förbättringen i driftnettot och i förvaltningsresultatet förklaras framförallt av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt men även på resultat från förvärvade fastigheter under 2020 och 2021.

## Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -871,5 (-377,6) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -107,8 (-92,9) MSEK samt uppskjuten skatt om -763,7 (-284,7) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2021 är 20,6 (21,4)%. 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 32 785,7 (28 708,8) MSEK varav eget kapital utgör 17 457,4 (14 057,4) MSEK och lånat kapital 15 328,3 (14 651,4) 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 46,0 (42,4)<sup>1)</sup> procent och räntetäckningsgraden uppgick till 4,2 (4,1)<sup>1)</sup> ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 12 procent per år under en femårsperiod. Utfallet för 2021 uppgick till 21,4 (12,2)<sup>1)</sup> 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 2021 om 2,20 (2,0) kronor/stamaktie av serie A uppgår till 41,4 (38,4) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2021 avseende stamaktier av serie D uppgår till 5,0 (5,0) kronor. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 2,20 (2,0) kronor per stamaktie av serie A motsvarar en direktavkastning om 1,8 (2,1) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie As totalavkastning, inklusive utdelning om 2,0 kronor, varit 27,2 (–0,2) procent. Den föreslagna utdelningen om 5,0 (5,0) kronor per stamaktie av serie D motsvarar en direktavkastning om 6,1 (6,2) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie Ds totalavkastning varit 9,2 (–6,5) procent. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,68 kronor, varit 6,6 (0,1) 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 11 880,6 (10 360,6) 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 7 335,6 (8 892,6) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 726,3 (1 435,9) 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 2022.

Utöver lån till kreditinstitut har även Fastpartner emitterat sex obligationslån. Per 211231 uppgick emitterade obligationslån till 6 750 (4 300) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 1 300 (600) MSEK.

Fastpartners etablerade certifikatsprogram har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikaten är högst ett år. Per 211231 var 1 195 (1 415) 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 44,9 (24,6) MSEK, medan finansiella kostnader uppgick till –299,7 (–310,5) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser –275,2 (–288,8) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån samt företagscertifikat. Koncernens disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid årets slut till 615,7 (382,1) MSEK. Utöver detta har Fastpartner utnyttjade kreditramar med svenska banker om 3 350 (2 053) MSEK. Medelräntan för koncernens räntebärande skulder var vid årets slut 1,6 (1,7) procent.

### Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i Fastpartners övriga finansiella verksamhet. De värdemässigt största investeringarna avser Slättö Fastpartner Holding AB som per 2021-12-31 uppgick till 302,6 (305,9) MSEK och Randviken Fastigheter AB (publ) som per 2021-12-31 uppgick till 323,2 (-) MSEK.

### Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 823,9 (854,6) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 525,0 (802,9) MSEK. Kassaflödet har påverkats med –1 262,9 (–1 910,9) MSEK av förvärv och investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 673,0 (1 212,5) MSEK, emission av A/D-aktier med 494,0 (221,8) MSEK och utbetald utdelning med –453,9 (–417,3) MSEK. Förändring-



en i likvida medel uppgår för året till 52,9 (–117,2) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästanpassningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter och nyupptagna lån samt försäljning av fastigheter. Under året har Fastpartner också emitterat D-aktier.

### Investeringar och försäljningar

Under 2021 förvärvade Fastpartner fyra (en) fastigheter för 497,6 (1 557,8) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 21 000 (20 000) kvm. Förvärven har gjorts via bolagsförvärv vilket redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 777,0 (540,1) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena. Under 2021 har två (inga) fastigheter avyttrats.

### Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång hade koncernen totalt 80 (79) anställda, varav 24 (20) kvinnor och 56 (59) män. Medelantalet anställda har under året varit 80 (76), varav 22 (20) kvinnor och 58 (56) män. Årsstämman 2021 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. 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 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 26. I företagens ledning ingår 9 (10) personer. Till dessa personer har det under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 11 761 (11 674) kSEK, varav VD 970 (978) kSEK. Pensionspremier om 3 297 (2 798) kSEK har erlagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har det utgått ersättning om 775,0 (749,5) kSEK varav ordföranden erhållit 310 (310) kSEK och övriga ledamöter erhållit 155 (155) kSEK vardera undantaget en styrelseledamot föregående år som endast var med i styrelsen

under 4 månader och då erhöll 52 kSEK. VD uppbär ej något styrelsearvode. Föregående år erhöll suppleanten ett halvt arvode om 77,5 kSEK. Inga pensionspremier har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant.

### 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. 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 Energiledningssystem 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 i Drift 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 från sina fastigheter år för år.

### Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 548,1 (536,7) MSEK och ett resultat efter finansiella poster på 1 266,4 (1 003,7) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av högre driftnetto och högre resultat från försäljning av aktier och andelar.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2021 till 149,6 (135,0) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –418,4 (–1 397,0) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget erhållit koncernbidrag netto från dotterbolag om 94,0 (226,7) MSEK.

### Aktier

Totalt antal utgivna stamaktier av serie A i Fastpartner AB uppgår till 183 233 636 (181 233 636) 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 åter-

köpta 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 Sven-Olof Johansson, verkställande direktör i Fastpartner AB. Compactor Fastigheter ABs ägarandel uppgår till 71,1 (71,0) procent.

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

Fastpartner har under året emitterat 6 159 140 stamaktier av serie D till kursen 81 kr/D-aktie. Emissionen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på bolagsstämman som hölls den 22 april 2021.

Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 5 692 497 vid årets utgång. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 6,68 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

#### Händelser efter räkenskapsårets utgång

Fastpartner har refinansierat obligationslån om 1 300,0 MSEK vilka var klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut och liknande skulder per 2021-12-31. De nya obligationslånen har förfalldatum i februari 2027.

Fastpartner har under januari 2022 tillträtt fastigheterna Norr 22:2 och Andersberg 14:44 i Gävle, fastigheten Märsta 25:1 i Märsta samt fastigheten Hammarby-Smedby 1:446 i Upplands Väsby.

Vid en extra bolagsstämma i Fastpartner beslutades att bolaget ska lösa in samtliga 5 692 497 utestående preferensaktier i enlighet med inlösenförbehåll i punkt 5.5 i bolagets bolagsordning. Utbetalningen av inlösenbeloppet om 664,1 MSEK kommer att ske den 30 mars 2022.

#### 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 18–31, 40–43 samt 105–111. Riskbeskrivningarna återfinns på sidorna 53–54.

#### 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



Hilton 5

del livsmedel. Denna tendens har fortsatt även i inledningen av 2022 och dessutom förstärkts genom den tragiska händelseutvecklingen i Ukraina. För att motverka inflationsutvecklingen har samtliga större centralbanker i viss utsträckning börjat höja sina styrrentor samt annonserat att man tänker avsluta rådande QE-program och börja krympa sina balansräkningar. Även för obligation- och bankfinansiering har spreadarna gått isär ganska ordenligt. För Fastpartners del är detta kontrollerbart då bolaget har en mycket stark balansräkning och en belåningsgrad på 40% samt en räntetäckningsgrad om höga 4,2 ggr.

Konjunkturen kommer sannolikt att försvagas under året, men även i detta avseende har bolaget ett gott utgångsläge med hög efterfrågan i bolagets segment av marknaden och med ett attraktivt kunderbudande.

Sammantaget är bedömning att bolaget går in i ett tuffare affärsklimat men vårt utgångsläge är bra och med duktiga och engagerade medarbetare och hårt arbete kommer vi att prestera väl även under 2022.

Tabellen på nästa sida visar en översikt över dessa risker och hur Fastpartner arbetar för att hantera dem.

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering
<b>HYRESNIVÅRISK</b>	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.
<b>KREDITRISK</b>	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.
<b>RISKER I SAMBAND MED FASTIGHETS-FÖRVÄRV</b>	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.
<b>EXPONERING MOT VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER</b>	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.
<b>EXPONERING MOT DRIFTKOSTNADS-FÖRÄNDRING</b>	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.
<b>REFINANSIERINGS-RISK</b>	Fastpartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligat ionslån 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 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.
<b>RÄNTERISK</b>	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 2021 uppgick de räntebärande skulderna till 15 280,6 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 120 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Fastpartners 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.

## FEMÅRSÖVERSIKT

MSEK om inget annat anges	2021	2020	2019	2018	2017
<b>RESULTATRÄKNINGEN</b>					
Hyresintäkter	1 856,3	1 801,6	1 686,5	1 450,6	1 349,0
Fastighetskostnader	-555,3	-516,6	-513,5	-468,7	-445,0
Drifnetto	1 301,0	1 285,0	1 173,0	981,9	904,0
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	972,4	952,1	849,6	728,1	666,9
Resultat före realiserade värdeförändringar och skatt	973,8	952,6	1 275,8	924,8	732,5
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>					
Fastigheter	3 027,9	1 074,1	2 587,6	1 198,6	934,8
Finansiella instrument	237,5	-16,9	-32,5	-12,6	60,5
<b>Skatt</b>					
Aktuell skatt	-107,8	-92,9	-94,0	-110,4	-91,5
Uppskjuten skatt	-763,7	-284,7	-589,9	-194,5	-185,3
Resultat efter skatt	3 367,7	1 632,2	3 147,0	1 805,9	1 451,0
<b>BALANSRÄKNINGEN</b>					
Förvaltningsfastigheter	35 323,0	31 168,3	27 876,8	22 263,7	20 046,8
Fastigheter under uppförande	-	176,1	295,6	66,3	69,2
Övriga anläggningstillgångar	2 000,2	1 504,4	1 443,5	69,6	190,6
Omsättningstillgångar	388,2	152,4	106,6	453,3	461,1
Likvida medel	210,7	147,1	264,3	676,1	215,6
Fastighetslån (inkl. kortfristig del)	15 280,6	14 607,6	13 395,1	12 157,4	11 193,5
Övriga långfristiga skulder	1 212,7	1 073,8	1 060,8	29,9	23,7
Kortfristiga skulder	744,0	945,8	720,0	638,4	764,8
Uppskjuten skatteskuld	3 227,4	2 463,7	2 178,9	1 589,0	1 394,4
Eget kapital	17 457,4	14 057,4	12 631,7	9 114,3	7 606,9
<b>Balansomslutning</b>	<b>37 922,1</b>	<b>33 148,3</b>	<b>29 986,5</b>	<b>23 529,0</b>	<b>20 983,3</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYSEN</b>					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	823,9	854,6	774,7	592,1	575,1
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	525,0	802,9	744,8	441,8	626,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 185,2	-1 937,1	-2 784,6	-666,2	-2 064,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	713,1	1 017,0	1 611,7	665,5	798,3
Årets kassaflöde	52,9	-117,2	-428,1	441,1	-639,9
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	182 650 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000
<b>NYCKELTAL</b>					
Soliditet %	46,0	42,4	42,1	38,7	36,3
Soliditet justerat enligt NRV %	54,7	50,3	49,8	45,9	43,3
Räntetäckningsgrad ggr	4,2	4,1	4,0	4,2	4,0
Avkastning på eget kapital %	21,4	12,2	28,9	21,6	20,7
<b>DATA PER AKTIE</b>					
Förvaltningsresultat/stamaktie, serie A	5,32	5,21	4,70	4,02	3,69
Resultat kronor/stamaktie, serie A	17,92	8,55	17,19	9,77	7,81
Rörelsens kassaflöde kronor/stamaktie, serie A	4,50	4,67	4,28	3,27	3,18
Eget kapital kronor/stamaktie, serie A	95,4	76,9	69,8	50,4	42,1
Börskurs vid årets slut	121,4	97,0	99,2	60,3	48,8
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>					
Uthyrningsgrad %	90,6	90,6	91,0	89,7	88,6
Drifnetto %	4,0	4,3	4,6	4,7	4,9
Överskottsgrad %	70,1	71,3	69,6	67,7	67,0

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står:

SEK	
Överkursfond	2 591 998 924
Balanserat resultat	3 097 824 169
Årets resultat	1 276 849 889
<b>Summa</b>	<b>6 966 672 982</b>

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

SEK	
Till stamaktieägarna av serie A utdelas 2,20 kr per aktie	402 380 000
Till stamaktieägarna av serie D utdelas 5,0 kr per aktie	73 295 700
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	6 490 997 282
<b>Summa</b>	<b>6 966 672 982</b>

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier av serie A per 31 december 2021, det vill säga 182 900 000 aktier, och antal utestående stamaktier av serie D per 31 december 2021, det vill säga 14 659 140 aktier.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman bemyndigar styrelsen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och/eller D. Samtliga av styrelsen beslutade nyemissioner enligt detta bemyndigande får dock inte innebära att fler aktier än vad som motsvarar 10 procent av aktiekapitalet på dagen för årsstämman, oavsett aktieserie, emitteras. I det fall ett sådant bemyndigande erhålls av årsstämman föreslår styrelsen vidare att årsstämman beslutar om att de stamaktier av serie D som kan komma att emitteras med stöd av detta bemyndigande ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 1,25 kr per stamaktie av serie D och kvartal med närmast följande avstämningsdag enligt villkoren, dock högst 5,0 kr. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås den 29 april 2022, den 29 juli 2022, den 31 oktober 2022 och den 31 januari 2023.

Vid maximalt utnyttjande av det eventuella bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande stamaktier av serie D om maximalt 101,7 MSEK att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2021 kommer minst 6 389 204 645 kronor att återstå efter utdelning om maximalt 577 468 337 kronor.

**Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning****Motivering**

Koncernens egna kapital uppgår till 17 457,4 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 7 736,9 MSEK av vilka 6 966,6 MSEK är utdelningsbara. Bolagets egna kapital har ackumulerat påverkats med 42,0 MSEK till följd av att finansiella instrument och långfristiga värdepappersinnehav värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 475,7 MSEK och utgör 48,9 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 46,0 procent till cirka 43,8 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.

Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet avseende förslag om nyemission av stamaktier av serie D ökar moderbolagets och koncernens egna kapital med cirka 1 700 MSEK, beaktat stängningskursen per 30 december 2021. Koncernens och moderbolagets soliditet påverkas således positivt av ett utnyttjande av bemyndigandet. Detta gäller även efter eventuell utdelning till stamaktieägarna av serie D. 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 eventuella maximala utdelningen om cirka 102 MSEK till nya stamaktieägare av serie D.

Stockholm den 31 mars 2022

Styrelsen

# 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 beslutssystem 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 2021 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts.

### Aktieägarna

Fastpartners aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 678,6 MSEK fördelat på 183 233 636 stamaktier av serie A, 14 659 140 stamaktier av serie D och 5 692 497 preferensaktier. 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 och preferensaktierna 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	71,1

Fastpartners ägarstruktur framgår av sidan 57.

### 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](http://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 2021

Årsstämma med aktieägarna i Fastpartner AB hölls i Stockholm den 22 april 2021. 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 VD:s förslag, lämna utdelning om 2,0 kronor per stamaktie av serie A, 5,0 kronor per stamaktie av serie D och 6,68 kronor per preferensaktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020.

I övrigt fattade stämman följande beslut:

Omval 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 2021 uppdelas på två utdelningstillfällen, med hälften vardera och med ett halvår emellan.

Fullständigt protokoll från årsstämman finns tillgängligt på bolagets hemsida, [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se).

## Årsstämma 2022

Årsstämma 2022 kommer att hållas i Stockholm den 21 april 2022 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 Wingborg<sup>1)</sup> som företrädare för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB.
- Stefan Sundblom<sup>1)</sup> som företrädare för Swedbank Robur Fonder.

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, utvecklingskede och förhållanden i övrigt ha en ändamålsenlig sammansättning, vara präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmodalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund samt eftersträva en jämn könsfördelning. Fastpartners styrelse bestod per 2021-12-31 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 har under året bestått av fem ordinarie ledamöter. Presentation av styrelsen finns på sidan 71.

## 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.

## Styrelsens arbete 2021

Under 2021 höll styrelsen totalt 17 styrelsemöten varav fem ordinarie möten, ett konstituerande möte och elva per capsulammöten. Revisorn har deltagit på två av de ordinarie styrelsemötena. Enligt styrelsebeslut ska revisorn närvara vid minst ett styrelsesammanträde 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. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades i styrelsen i februari 2022.

<sup>1)</sup> Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH ERSÄTTNING

Antal möten och närvaro 2021

Namn	Invald	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal ordinarie styrelsemöten <sup>1)</sup>
Peter Carlsson, ordf	2008	Ja	310	5 av 5
Sven-Olof Johansson	2017	Nej	–	5 av 5
Charlotte Bergman	2015	Ja	155	5 av 5
Cecilia Vestin	2019	Ja	155	5 av 5
Katarina Staaf	2020	Ja	155	5 av 5

<sup>1)</sup> Under år 2021 har styrelsen även haft elva capsulamöten där samtliga valda ledamöter närvarat där bland annat fastighetsförvärv och finansieringar beslutats.

I den reviderade koden hänvisas till oberoenderegler för styrelseledamöter i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämvalda 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 2021 gjorde valberedningen bedömningen att samtliga föreslagna styrelseledamöter förutom Sven-Olof Johansson var oberoende från såväl bolaget och bolagsledningen som från större aktieägare.

### 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 VD-instruktionen samt övriga fastställda policys 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. 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 70. 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. Principer-

na 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 26 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 policys 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 styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska och finansiella ställning. Styrelsen behandlar även delårsrapporter och årsredovisning. 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 2019 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 2021 höll styrelsen 17 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 policys som har utarbetats av styrelsen och företagsledningen. Bland dessa riktlinjer och policys 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 skattessituation analyseras löpande för att kontrollera att lagar och regler följs samt att bolagets skattessituation blir rättvisande redovisad i de finansiella rapporterna. Bolagets risker finns utförligt beskrivna på sidorna 53–54.

### **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 policys 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, Auturopa AB och STC Interfinans AB.

**Antal A-aktier i Fastpartner direkt samt via bolag och närstående:** 130 930 000 (förra året: 130 817 915).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 130 980 000 A-aktier.

**Antal D-aktier i Fastpartner:** 4 873 407 (förra året 0).

**Antal preferensaktier i Fastpartner:** 549 100 (förra året 549 100).



## 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 0).



## DANIEL GERLACH

Ekonomichef.  
Stockholm, född 1976.

Anställd år: 2009.

**Antal A-aktier i Fastpartner:** 19 000 (förra året: 17 500).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 21 000 A-aktier.

**Antal D-aktier i Fastpartner:** 5 000 (förra året 1 600).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 6 000 D-aktier.



## SVANTE HEDSTRÖM

Hållbarhets- och projektchef.  
Stockholm, född 1961.

Anställd år: 2008.

**Antal A-aktier i Fastpartner:** 58 700 (förra året: 57 800).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 59 700 A-aktier.

**Antal D-aktier i Fastpartner:** 4 900 (förra året 3 000)



## SARA SIGGE

HR-chef  
Stockholm, född 1980.

Anställd år: 2018.

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



## HÅKAN BOLINDER

Regionchef.  
Stockholm, född 1963.

Anställd år: 2004.

**Antal A-aktier i Fastpartner:** 3 000 (förra året: 1 066).

**Antal D-aktier i Fastpartner:** 93 (förra året 0).



## JENNY TALLSKOG

Regionchef.  
Stockholm, född 1978.

Anställd år: 2019.

**Antal A-aktier i Fastpartner:** 650 (förra året: 300).

**Antal D-aktier i Fastpartner:** 19 (förra året 0).



## PATRIK ARNQVIST

Regionchef.  
Stockholm, född 1979.

Anställd år: 2012.

**Antal A-aktier i Fastpartner:** 14 500 (förra året: 12 500).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 15 500 A-aktier.

**Antal D-aktier i Fastpartner:** 450 (förra året 0).



## FREDRIK THORGREN

Regionchef.  
Gävle, född 1974.

Anställd år: 2015.

**Antal A-aktier i Fastpartner:** 6 500 (förra året: 5 500).

**Antal D-aktier i Fastpartner:** 230 (förra året 0).

# STYRELSE OCH REVISORER



## PETER CARLSSON

Styrelseordförande, ledamot av Fastpartners styrelse sedan styrelsen 2008.

Stockholm, född 1954.

**Övriga uppdrag:** –

**Antal A-aktier i Fastpartner:** 35 000 (förra året: 33 750).

**Antal D-aktier i Fastpartner:** 35 000 (förra året: 0).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 50 000 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, Autoropa AB och STC Interfinans AB.

**Antal A-aktier i Fastpartner direkt samt via bolag och närstående:** 130 930 000 (förra året: 130 817 915).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 130 980 000 A-aktier.

**Antal D-aktier i Fastpartner:** 4 873 407 (förra året: 0).

**Antal preferensaktier i Fastpartner:** 549 100 (förra året: 549 100).



## CHARLOTTE BERGMAN

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2015.

Lidingö, född 1963.

**Övriga uppdrag:** Verkställande direktör och styrelseledamot i ELU Konsult AB. Styrelseordförande i Svela Holding AB. Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB.

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

**Antal D-aktier i Fastpartner:** 84 (förra året: 0).



## CECILIA VESTIN

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2019.

Älvsjö, född 1977.

**Övriga uppdrag:** Vice verkställande direktör Svenska Myndighetsbyggnader AB.

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



## KATARINA STAAF

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2020.

Stockholm, född 1967.

**Övriga uppdrag:** Verkställande direktör AP6.

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

**Antal D-aktier i Fastpartner:** 62 (förra året: 0).

## 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), Byggvesta AB (publ), Logistri Fastighets AB (publ), Magnolia Bostad AB (publ), Nordisk Renting AB.



# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

MSEK	Not	2021	2020
Hysesintäkter	3	1 856,3	1 801,6
Övriga intäkter		-	-
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader		-313,3	-273,0
Reparation och underhåll		-58,0	-66,3
Fastighetskostnader		-109,3	-107,2
Arrenden		-8,2	-8,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		-66,5	-62,1
<b>Driftnetto</b>		<b>1 301,0</b>	<b>1 285,0</b>
Central administration	5	-41,9	-38,4
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	8	3 027,9	1 074,1
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	8	1,4	0,5
Resultat från andelar i intresseföretag	14	0,7	22,2
<b>Resultat före finansiella poster</b>	26	<b>4 289,1</b>	<b>2 343,4</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	6	44,9	24,6
Finansiella kostnader	4, 7	-332,3	-341,3
Värdeförändringar finansiella instrument	8	237,5	-16,9
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 239,2</b>	<b>2 009,8</b>
Aktuell skatt	9	-107,8	-92,9
Uppskjuten skatt	9	-763,7	-284,7
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 367,7</b>	<b>1 632,2</b>
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>3 367,7</b>	<b>1 632,2</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		3 367,7	1 632,2
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
		<b>3 367,7</b>	<b>1 632,2</b>
Resultat per stamaktie, serie A, kr		17,92	8,55
Antal utgivna stamaktier, serie A		183 233 636	183 233 636
Anal utestående stamaktier, serie A		182 900 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A		182 900 000	182 650 000

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

# BALANSRÄKNING, KONCERNEN

MSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	35 323,0	31 168,3
Fastigheter under uppförande	10	-	176,1
Nyttjanderättstillgång tomträtt		1 165,0	1 030,0
Maskiner och inventarier	11	1,4	1,5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 489,4</b>	<b>32 375,9</b>
Aktier och andelar	13, 22	323,2	0,0
Andelar i intresseföretag	14	403,7	402,9
Andra långfristiga fordringar	15	106,9	70,0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>833,8</b>	<b>472,9</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 323,2</b>	<b>32 848,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	1	17,4	16,9
Övriga fordringar	1	9,3	8,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	111,6	90,9
Kortfristiga placeringar	22	249,9	36,0
Likvida medel	17	210,7	147,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>598,9</b>	<b>299,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 922,1</b>	<b>33 148,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital och skulder hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		678,6	658,1
Övrigt tillskjutet kapital		2 592,0	2 118,5
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		14 186,8	11 280,8
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 457,4</b>	<b>14 057,4</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	12 059,3	11 156,7
Leasingskulld tomträtt		1 165,0	1 030,0
Övriga långfristiga skulder	20	47,7	43,8
Uppskjuten skatteskuld	9	3 227,4	2 463,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 499,4</b>	<b>14 694,2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	3 221,3	3 450,9
Leverantörsskulder	1	119,4	110,0
Övriga skulder	1	151,5	351,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	473,1	484,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 965,3</b>	<b>4 396,7</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>20 464,7</b>	<b>19 090,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 922,1</b>	<b>33 148,3</b>

# RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

MSEK	Not	2021	2020
Hysesintäkter	3	548,1	536,7
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader		-74,9	-66,3
Reparation och underhåll		-24,1	-23,8
Fastighetsskatt		-29,4	-30,4
Tomträttsavgifter/arrenden		-14,9	-15,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		-39,7	-37,5
<b>Driftnetto</b>		<b>365,1</b>	<b>363,7</b>
Central administration	5	-24,4	-23,1
Resultat från andelar i intresseföretag	14	0,7	22,2
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>26</b>	<b>341,4</b>	<b>362,8</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	6	257,9	225,1
Finansiella kostnader	7	-431,4	-438,0
Försäljning aktier och andelar		278,0	-
Resultat från andelar i dotterbolag (resultatandel HB/KB inkl. anteciperad utdelning)		590,6	873,6
Värdeförändringar finansiella tillgångar och instrument	8	229,9	-19,8
<b>Resultat före dispositioner och skatt</b>		<b>1 266,4</b>	<b>1 003,7</b>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	1	94,0	226,7
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 360,4</b>	<b>1 230,4</b>
Aktuell skatt	9	-36,2	-64,2
Uppskjuten skatt	9	-47,4	4,1
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 276,8</b>	<b>1 170,3</b>

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

# BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

MSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	11	0,9	0,9
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>0,9</b>	<b>0,9</b>
Andelar i koncernföretag	12	7 369,4	6 581,8
Fordringar hos koncernföretag		12 891,3	12 234,7
Aktier och andelar	13, 22	323,2	0,0
Andelar i intresseföretag	14	403,8	403,0
Andra långfristiga fordringar	15	106,9	97,0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 094,6</b>	<b>19 316,5</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 095,6</b>	<b>19 317,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	1	8,9	6,1
Övriga fordringar	1	6,5	6,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	94,8	77,9
Kortfristiga placeringar	22	249,9	36,0
Likvida medel	17	149,6	135,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>509,7</b>	<b>261,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 605,2</b>	<b>19 578,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		678,6	658,1
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		2 592,0	2 118,5
Balanserade vinstmedel		3 097,8	2 389,2
Årets resultat		1 276,8	1 170,3
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 736,9</b>	<b>6 427,8</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	9 817,1	9 173,4
Skulder till koncernföretag		579,6	456,2
Övriga långfristiga skulder	20	46,6	24,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 443,3</b>	<b>9 654,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	3 081,9	2 940,3
Leverantörsskulder	1	37,4	53,2
Övriga skulder	1	156,5	338,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	149,2	164,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 425,0</b>	<b>3 496,8</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>13 868,3</b>	<b>13 150,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 605,2</b>	<b>19 578,7</b>

# 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
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>180 900 000</b>	<b>8 500 000</b>	<b>5 692 497</b>	<b>651,4</b>	<b>1 903,7</b>	<b>10 076,6</b>	<b>12 631,7</b>
Emission av stamaktier, serie A	2 000 000			6,7	214,8		221,5
Utdelning 1,90 kr/stamaktie serie A, 5,0 kr/ stamaktie serie D och 6,68 kr/preferensaktie <sup>1)</sup>						-428,0	-428,0
Årets totalresultat						1 632,2	1 632,2
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>182 900 000</b>	<b>8 500 000</b>	<b>5 692 497</b>	<b>658,1</b>	<b>2 118,5</b>	<b>11 280,8</b>	<b>14 057,4</b>
Emission av stamaktier, serie D		6 159 140		20,5	473,5		494,0
Utdelning 2,0 kr/stamaktie serie A, 5,0 kr/ stamaktie serie D och 6,68 kr/preferensaktie <sup>1)</sup>						-461,7	-461,7
Årets totalresultat						3 367,7	3 367,7
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>182 900 000</b>	<b>14 659 140</b>	<b>5 692 497</b>	<b>678,6</b>	<b>2 592,0</b>	<b>14 186,8</b>	<b>17 457,4</b>

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

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
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>180 900 000</b>	<b>8 500 000</b>	<b>5 692 497</b>	<b>651,4</b>	<b>91,7</b>	<b>4 720,9</b>	<b>5 464,0</b>
Emission av stamaktier, serie A	2 000 000			6,7		214,8	221,5
Utdelning 1,90 kr/stamaktie serie A, 5,0 kr/ stamaktie serie D och 6,68 kr/preferensaktie <sup>1)</sup>						-428,0	-428,0
Årets resultat						1 170,3	1 170,3
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>182 900 000</b>	<b>8 500 000</b>	<b>5 692 497</b>	<b>658,1</b>	<b>91,7</b>	<b>5 678,0</b>	<b>6 427,8</b>
Emission av stamaktier, serie D		6 159 140		20,5		473,5	494,0
Utdelning 2,0 kr/stamaktie serie A, 5,0 kr/ stamaktie serie D och 6,68 kr/preferensaktie <sup>1)</sup>						-461,7	-461,7
Årets resultat						1 276,8	1 276,8
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>182 900 000</b>	<b>14 659 140</b>	<b>5 692 497</b>	<b>678,6</b>	<b>91,7</b>	<b>6 966,6</b>	<b>7 736,9</b>

<sup>1)</sup> För att se fördelning per aktieslag, se not 19.



# KASSAFLÖDESANALYSER

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt		4 239,2	2 009,8	1 360,4	1 230,4
<b>Justeringsposter</b>					
Avskrivningar	11	0,3	0,3	0,1	0,1
Orealiserade värdeförändringar	8	-3 264,0	-1 057,2	-229,9	19,9
Övriga poster	27	-2,3	-26,0	-277,3	-22,3
Betalda skatter		-149,3	-72,3	-90,4	-10,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>823,9</b>	<b>854,6</b>	<b>762,9</b>	<b>1 218,0</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning (-)/minskning (+) korfristiga fordringar		-178,9	-46,0	-176,9	-43,8
Ökning (+)/minskning (-) korfristiga skulder		-120,0	-5,7	-125,1	-8,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>525,0</b>	<b>802,9</b>	<b>460,9</b>	<b>1 165,4</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i fastigheter		-1 262,9	-1 910,9	-	-
Försäljning av fastigheter		325,4	0,5	-	-
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		33,3	52,7	325,4	0,5
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-281,0	-79,4	-743,8	-1 397,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 185,2</b>	<b>-1 937,1</b>	<b>-418,4</b>	<b>-1 397,0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
	28				
Upptagande av lån		3 707,9	2 252,1	2 584,6	1 274,8
Lösen och amortering av lån		-3 034,9	-1 039,6	-2 652,6	-970,0
Emission av stamaktier, serie A/D		494,0	221,8	494,0	221,8
Lämnade utdelningar		-453,9	-417,3	-453,9	-417,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>713,1</b>	<b>1 017,0</b>	<b>-27,9</b>	<b>109,3</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>52,9</b>	<b>-117,2</b>	<b>14,6</b>	<b>-122,3</b>
Kassabehållning vid årets ingång	17	147,1	264,3	135,0	257,3
Förvärvade likvida medel		10,7	-	-	-
<b>Kassabehållning vid årets slut</b>	17	<b>210,7</b>	<b>147,1</b>	<b>149,6</b>	<b>135,0</b>

# 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 31 mars 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer att föreläggas årsstämman den 21 april 2022 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 miljonerna kronor med en decimal om ej annat anges. Rapporterna är upprättade enligt antagandet om fortlevd. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvalningsfastigheter 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 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2021.

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 2021 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Bolaget har erhållit statliga bidrag i form av hyresstödsprogramet vilka redovisas som hyresintäkter. Erhållna bidrag redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsberorfall, 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 eventuella förpliktelser 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 inflytande över företaget till att påverka avkastningen. Koncernens sammansättning framgår i not 12. 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 rörelseförväret värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket

beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomma 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 netto tillgångar 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. Fasparters 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, Region 3 och Region 4. Dessa fyra 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 fyra regionerna följs upp på driftmetonivå. 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 förtid intäktsförs direkt.

###### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktetsdagen 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.

#### Koncernen som leasetagare

Leasingavgifter under operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden med utgångspunkt från nyttjandet. Fastpartner har klassificerat ingångna tomträtts- och arrendeavtal som operationella leasingavtal, där dotterbolag till Fastpartner är leasetagare.

#### Koncernen som leasegivare

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

#### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter, räntekostnader på lån,orealiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella tillgångar. Ränteintäkter 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. Räntekostnaden 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 räntor 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 fastighetsrådsörelsen 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 kontraktensliga kassaflöden och innehåller i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktensliga 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 kreditre-

serveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande 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 framåtblickande 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 "Lånefordringar 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. Leverantörsskuldens 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 2021 är det Cusham & 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 värdepunkten. 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 10 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 tillskapas läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs 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. Maski-

ner och inventarier har en bedömd nyttjandeperiod om fem år.

### NEDSKRIVNINGAR

Det redovisade värdet på anläggningsstillgångarna prövas fortlöpande. Om indikation på nedskrivningsbehov finns, görs en jämförelse mellan anläggningsstillgångens 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.

### 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 förpliktelseerna 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 osäkra 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 eventualefterförpliktelse 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 företagens 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 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2021.

### 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 2021, 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, Region 3 och Region 4. Dessa fyra 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 fyra 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 fastighetsstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

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 Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö och Ystad samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Lidingö/Södertälje/Norrköping/Åvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping samt bolagets två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg och Ulricehamn.

Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	803,3	819,9	408,4	393,8	491,4	461,2	153,2	126,7	1 856,3	1 801,6			1 856,3	1 801,6
Fastighetskostnader	-213,5	-204,2	-121,1	-113,5	-170,3	-158,7	-50,4	-40,2	-555,3	-516,6			-555,3	-516,6
<b>Driftnetto</b>	<b>589,8</b>	<b>615,7</b>	<b>287,3</b>	<b>280,3</b>	<b>321,1</b>	<b>302,5</b>	<b>102,8</b>	<b>86,5</b>	<b>1 301,0</b>	<b>1 285,0</b>			<b>1 301,0</b>	<b>1 285,0</b>
<b>Tomträttsavgälder</b>	-20,8	-20,7	-6,7	-5,0	-5,1	-5,1			-32,6	-30,8			-32,6	-30,8
<b>Värdeförändringar</b>														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 417,0	114,6	724,8	679,5	513,3	168,6	372,8	111,4	3 027,9	1 074,1			3 027,9	1 074,1
Realiserade värdeförändringar fastigheter					1,0	0,5	0,4		1,4	0,5			1,4	0,5
Värdeförändringar finansiella instrument									237,5	-16,9			237,5	-16,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 986,0</b>	<b>709,6</b>	<b>1 005,4</b>	<b>954,8</b>	<b>830,3</b>	<b>466,5</b>	<b>476,0</b>	<b>197,9</b>	<b>4 535,2</b>	<b>2 311,8</b>			<b>4 535,2</b>	<b>2 311,8</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Central administration											-41,9	-38,4	-41,9	-38,4
Andel i intresseföretags resultat									0,7	22,2			0,7	22,2
Finansiella intäkter									44,9	24,6			44,9	24,6
Finansiella kostnader									-299,7	-310,5			-299,7	-310,5
<b>Resultat före skatt</b>													<b>4 239,2</b>	<b>2 009,8</b>
Skatt											-871,5	-377,6	-871,5	-377,6
<b>Periodens totalresultat</b>									<b>4 281,1</b>	<b>2 048,1</b>	<b>-913,4</b>	<b>-416,0</b>	<b>3 367,7</b>	<b>1 632,2</b>
Förvaltningsfastigheter	17 040,6	15 394,1	7 700,4	6 811,4	7 980,1	7 407,2	2 601,9	1 731,7	35 323,0	31 344,4			35 323,0	31 344,4
<b>Ofördelade poster</b>														
Nyttjanderättstillgång tomträtt													1 165,0	1 030,0
Finansiella anläggningstillgångar													833,8	472,9
Maskiner och inventarier													1,4	1,5
Omsättningstillgångar													388,2	152,4
Likvida medel													210,7	147,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 040,6</b>	<b>15 394,1</b>	<b>7 700,4</b>	<b>6 811,4</b>	<b>7 980,1</b>	<b>7 407,2</b>	<b>2 601,9</b>	<b>1 731,7</b>	<b>35 323,0</b>	<b>31 344,4</b>			<b>37 922,1</b>	<b>33 148,3</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Eget kapital													17 457,4	14 057,4
Långfristiga skulder													13 272,0	12 230,5
Uppskjuten skatteskuld													3 227,4	2 463,7
Kortfristiga skulder													3 965,3	4 396,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>													<b>37 922,1</b>	<b>33 148,3</b>
Periodens förvärv och investeringar	214,4	1 645,0	164,2	95,1	383,7	330,5	512,3	27,3	1 274,6	2 097,9			1 274,6	2 097,9
Periodens försäljningar					-323,9				-323,9				-323,9	

**NOT 03 Hyresintäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Hyresvärde	2 111,2	2 065,5	603,5	600,8
Hyresrabatter och förluster	-56,3	-71,2	-12,6	-19,8
Vakanser	-198,6	-192,7	-42,8	-44,3
<b>Summa</b>	<b>1 856,3</b>	<b>1 801,6</b>	<b>548,1</b>	<b>536,7</b>

Den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår till 4,4 (4,7) år. Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -2,6 (-9,3) MSEK.

Fastpartners kontraktsförallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktsvärde		Andel %
	Antal	(årshyra)	
2022	644	183,1	10,2
2023	567	416,4	23,1
2024	383	407,6	22,7
2025	248	212,1	11,8
2026	69	134,0	7,5
2027 >	113	442,8	24,7
<b>Summa kommersiella fastigheter</b>	<b>2 024</b>	<b>1 796,0</b>	<b>100,0</b>
Bostäder	414	42,0	
Garage och p-platser	1 415	28,1	
<b>Summa</b>	<b>3 853</b>	<b>1 866,1</b>	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 7 832,5 (8 042,9) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 42,0 (30,1) MSEK i årshyra och orderstocken för garage och p-platser uppgår till 45,9 (53,8) MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler	2021	2020
Avtalade hyresintäkter år 1	1 796,0	1 718,0
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	4 175,1	4 390,0
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 861,4	1 934,9
<b>Summa</b>	<b>7 832,5</b>	<b>8 042,9</b>

Fördelningen av kontraktspportföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	
		Yta (kvm)	
Region 1	3 072,1	4,0	444 732
Region 2	1 909,2	4,9	412 772
Region 3	1 889,7	4,1	413 583
Region 4	961,5	5,7	228 402
<b>Summa</b>	<b>7 832,5</b>	<b>4,4</b>	<b>1 499 489</b>

Fördelning av intäkter	Koncernen	
	2021	2020
Hyresintäkter	1 740,4	1 683,4
Serviceintäkter	115,9	118,2
<b>Summa</b>	<b>1 856,3</b>	<b>1 801,6</b>

**NOT 04 Räntekostnad leasingkulder / Tomträttsavgälder**

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträttsavgälderna uppgick till 32,6 (30,6) MSEK för 2021. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. Fastpartner innehar 53 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Koncernen	
	2021	2020
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-34,7	-30,0
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-115,5	-101,6
Avtalade tomträttsavgälder år 6 och framåt	-86,1	-72,5
<b>Summa</b>	<b>-236,3</b>	<b>-204,1</b>

**NOT 05 Central administration**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Central administration	-41,8	-38,3	-24,3	-23,0
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
<b>Summa</b>	<b>-41,9</b>	<b>-38,4</b>	<b>-24,4</b>	<b>-23,1</b>

**NOT 06 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	23,8	22,8	236,6	223,3
Resultat från finansiella placeringar	21,1	1,8	21,3	1,8
<b>Summa</b>	<b>44,9</b>	<b>24,6</b>	<b>257,9</b>	<b>225,1</b>

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	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-275,2	-288,8	-239,8	-253,9
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-167,3	-162,7
Räntekostnader avseende checkräkning	-3,0	-2,0	-3,0	-2,0
Räntekostnader övriga skulder	-2,7	-1,7	-2,5	-1,4
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-280,9</b>	<b>-292,5</b>	<b>-412,6</b>	<b>-420,0</b>
Övriga finansiella poster	-13,2	-11,7	-13,2	-11,7
Pantbrevskostnader	-5,6	-6,3	-5,6	-6,3
Räntekostnad leasingkulder / Tomträttsavgälder	-32,6	-30,8	-	-
<b>Summa övriga finansiella poster</b>	<b>-51,4</b>	<b>-48,8</b>	<b>-18,8</b>	<b>-18,0</b>
<b>Finansiella kostnader enligt resultaträkning</b>	<b>-332,3</b>	<b>-341,3</b>	<b>-431,4</b>	<b>-438,0</b>

## Not 8 fortsättning

**NOT 08** Värdeförändringar

Realiserade värdeförändringar i förvalningsfastigheter uppgår till totalt 1,4 (0,5) MSEK där 1,0 MSEK avser vinst vid försäljning av fastigheterna Bajonetten 7 och Mejeriet 8 i Region 3 och 0,4 MSEK vinst vid försäljning av mark i Region 4.

Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2021	2020
<b>Fastigheter</b>		
Realiserade	1,4	0,5
Orealiserade	3 027,9	1 074,1
<b>Summa värdeförändringar fastigheter</b>	<b>3 029,3</b>	<b>1 074,6</b>

Årets totala värdeförändringar i förvalningsfastigheter uppgår till 3 029,3 (1 074,6) MSEK. Av årets orealiserade värdeförändringar om 3 027,9 (1 074,1) MSEK avser 1 417,0 (1 14,6) MSEK beståndet i Region 1, 724,8 (679,5) MSEK beståndet i Region 2, 513,3 (168,6) MSEK beståndet i Region 3 samt 372,8 (111,4) MSEK beståndet i Region 4. De realiserade värdeförändringarna om 1,4 (0,5) avser till 1,0 (0,5) MSEK beståndet i Region 3 och till 0,4 (-) MSEK beståndet i Region 4. Föregående år utgjorde realiserade värdeförändringar om 0,5 MSEK beståndet i Region 3.

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 förvalningsfastigheter, se not 10 Förvaltningsfastigheter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Finansiella instrument</b>				
Realiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	1,4	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar i kortfristiga innehav	168,0	0,1	168,0	0,1
Marknadsvärdering räntederivat	68,1	-17,0	61,9	-19,9
<b>Summa värdeförändringar finansiella instrument</b>	<b>237,5</b>	<b>-16,9</b>	<b>229,9</b>	<b>-19,8</b>

För ytterligare information kring värdering av finansiella instrument, se not 22 Verkligt värde finansiella instrument.

**NOT 09** Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Inkomstskatt</b>				
Resultat före skatt	4 239,2	2 009,8	1 360,4	1 230,4
Nominell skattesats i Sverige, 20,6 (21,4)%	-873,3	-430,1	-280,2	-263,3
Justering resultatandel i HB/KB	-	-	9,1	0,7
Upplösning av skatt i samband med skattefri försäljning	-	-	-	-
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-0,3	-0,2	180,4	207,2 <sup>1)</sup>
Andel i intresseföretags resultat	0,1	4,7	-	-
Övrigt	7,6	46,1	-	-
Korrigerad tidigare års taxering/beräkning	-5,6	1,9	7,1	-4,7
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-871,5</b>	<b>-377,6</b>	<b>-83,6</b>	<b>-60,1</b>
varav				
Aktuell skatt	-107,8	-92,9	-36,2	-64,2
Uppskjuten skatt	-763,7	-284,7	-47,4	4,1
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-871,5</b>	<b>-377,6</b>	<b>-83,6</b>	<b>-60,1</b>

Aktuell skatt i moderbolaget 2021 avser till -43,3 MSEK skatt på årets resultat och till 7,1 MSEK korrigerad av skatt från föregående år.

Aktuell skatt i moderbolaget 2020 avser till -59,5 MSEK skatt på årets resultat och till -4,7 MSEK korrigerad av skatt från föregående år.

Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2021 är sänkt till 20,6 (21,4)%. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

<sup>1)</sup> I övriga ej skattepliktiga intäkter ingår skatteeffekten på anticerad utdelning från dotterbolag.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Uppskjuten skatteskuld -/fordran</b>				
<b>Temporära skillnader</b>				
Fastigheter	-1 565,8	-1 218,1	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6 (20,6)%	-3 224,5	-2 509,5	-	-
Marknadsvärdering räntederivat	75,7	143,8	69,0	131,0
Uppskjuten skattefordran 20,6 (20,6)%	15,6	29,6	14,2	27,0
Marknadsvärdering noterade innehav	168,0	-	168,0	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6 (20,6)%	-34,6	-	-34,6	-
Outnyttjade underskottsavdrag	80,6	80,9	-	-
Uppskjuten skattefordran 20,6 (20,6)%	16,6	16,7	-	-
Övrigt	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3
Uppskjuten skatteskuld 20,6 (20,6)%	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-3 227,4</b>	<b>-2 463,7</b>	<b>20,9</b>	<b>26,5</b>

Årets skatt uppgår till -871,5 (-377,6) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade värdeförändringar på förvalningsfastigheter samt möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvalningsfastigheterna. 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 80,6 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas i koncernen tidigast i taxeringen 2024. Uppskjuten skattefordran om 16,6 MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2021-12-31.

**NOT 10** Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Förvaltningsfastigheter</b>				
<b>Verkligt värde vid årets början</b>	31 168,3	27 876,8	-	-
Omklassificering	180,7	201,8	-	-
Försäljning av fastigheter	-323,9	-	-	-
Förvärv av fastigheter	497,6	1 557,8	-	-
Investeringar	772,4	492,1	-	-
Värdeförändring	3 027,9	1 039,8	-	-
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>35 323,0</b>	<b>31 168,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Fastigheter under uppförande</b>				
<b>Värde vid årets början</b>	176,1	295,6	-	-
Omklassificering	-180,7	-201,8	-	-
Investering	4,6	48,0	-	-
Värdeförändring	-	34,3	-	-
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>176,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 värderingsinstitutet 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 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 kalkyelperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkyelperiodens slut. Kalkyelperioden uppgår normalt till tio år. För bedömning av restvärde vid utgången av kalkyelperioden beräknas driftnettot för året efter kalkyelperiodens slut.

## Not 10 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.

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.

## Förvaltningsfastigheter värdering verkligt värde per 31 december 2021

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 4,4 (4,6) procent. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 3,9 (4,0) procent, för Region 2 är det cirka 4,7 (5,1) procent, för Region 3 är det cirka 4,8 (5,1) procent och för Region 4 är det cirka 5,1 (5,6) procent.

	Verkligt värde	Hyresvärde <sup>1)</sup>	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Avkastningskrav, %
Stockholm	27 573,1	1 511,8	878,8	5,3 – 8,8	3,3 – 6,8	4,1
Uppsala & Mälardalen	2 146,1	129,2	104,8	6,3 – 8,6	4,3 – 6,8	4,6
Gävle	2 590,3	193,0	226,5	6,0 – 8,6	4,0 – 6,7	4,9
Göteborg	1 085,6	74,5	110,4	7,5 – 8,6	5,5 – 6,6	5,3
Norrköping	1 082,4	87,0	105,9	5,7 – 8,9	5,0 – 7,4	5,0
Malmö	543,7	41,7	48,2	6,3 – 8,7	4,5 – 6,7	4,6
Övrigt	301,8	29,6	44,8	8,5 – 10,5	6,1 – 8,9	5,5
<b>Totalt</b>	<b>35 323,0</b>	<b>2 066,7</b>	<b>1 519,4</b>	<b>5,3 – 10,5</b>	<b>3,3 – 8,9</b>	<b>4,4</b>

<sup>1)</sup> Hyresvärde per 2021-01-01 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 +/- 1 800 MSEK.

Bolagets ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 90,6 (90,6)% per 2021-12-31. 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	+4 000/-3 200
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 400
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-700
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-350

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

## Översikt per lokaltyp

2021-12-31	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde <sup>1)</sup>
Kontor	534,1	956,0
Logistik & lager	453,8	335,6
Industri & verkstad	153,6	137,6
Handel & restaurang	163,5	265,0
Vård & skola	152,4	243,9
Bostad & hotell	44,8	75,7
Övrigt	17,2	52,9
<b>Summa kommersiella fastigheter</b>	<b>1 519,4</b>	<b>2 066,7</b>

<sup>1)</sup> Hyresvärde per 2022-01-01 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 660 (390) MSEK.

## NOT 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	6,7	6,7	1,6	1,6
Förvärv	0,7	-	-	-
Investeringar	0,1	0,1	0,1	0,1
Avyttringar och utrangeringar	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
<b>Summa</b>	<b>7,3</b>	<b>6,7</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Vid årets början	-5,2	-5,0	-0,7	-0,8
Förvärv	-0,7	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	0,2	0,1	0,2	0,1
Årets avskrivning enligt plan	-0,2	-0,3	-0,1	0,0
<b>Summa</b>	<b>-5,9</b>	<b>-5,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,7</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>



**NOT 12 Aktier och andelar i dotterföretag**

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
<b>I Moderbolaget</b>				
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%	46 283
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	7 221
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%	212 671
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%	6 319
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%	49 280
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%	18 421
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%	5 205
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%	10 122
Fastighetspartner Skollfastigheter AB	556661-5521	Stockholm	100%	25 768
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%	1
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%	12 850
Fastpartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100%	28 337
Fastpartner Alingsås-Ulricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100%	47 339
Fastpartner Amerika 3 KB	969695-2499	Stockholm	100%	88 102
Fastpartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%	2 030
Fastpartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%	4 050
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%	15 938
Fastpartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%	40 473
Fastpartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%	18 422
Fastpartner Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100%	13 524
Fastpartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%	32 765
Fastpartner Dragarbrunn 10:3 AB	559029-8583	Stockholm	100%	24 196
Fastpartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%	40 154
Fastpartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%	31 440
Fastpartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%	15 816
Fastpartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%	36 944
Fastpartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%	27 979
Fastpartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
Fastpartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%	35 198
Fastpartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%	5 344
Fastpartner Flyggodset AB	559161-0810	Stockholm	100%	32 759
Fastpartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%	401 716
Fastpartner Frösunda Port KB	969690-1629	Stockholm	100%	119 867
Fastpartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100%	644
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100%	146 455
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100%	20 310
Fastpartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%	22 363
Fastpartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	Stockholm	100%	5 769
Fastpartner Hemsta 14:1 KB	969668-5255	Stockholm	100%	28 541
Fastpartner Herjärva 3 AB	559080-0271	Stockholm	100%	635 177
Fastpartner Humlet AB	556535-9022	Stockholm	100%	37 461
Fastpartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%	84 038
Fastpartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%	49 528
Fastpartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%	13 148
Fastpartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%	13 833
Fastpartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%	18 150
Fastpartner Kostern 11 AB	556990-7537	Stockholm	100%	61 925
Fastpartner Kungsängen 6:10 KB	916671-8511	Stockholm	100%	14 762
Fastpartner Kungsängen 40:1 AB	559101-5036	Stockholm	100%	29 979
Fastpartner Källtorp 127:2 AB	556927-9044	Stockholm	100%	13 101
Fastpartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%	36 550
Fastpartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%	39 910

**REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**

Not 12 fortsättning

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
Fastpartner Kärra 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100%	47 035
Fastpartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%	37 995
Fastpartner Malmö 1 KB	969634-5355	Stockholm	100%	84 372
Fastpartner Mälaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%	8 629
Fastpartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%	62 751
Fastpartner Mälarporten AB	556417-7201	Stockholm	100%	77 600
Fastpartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%	36 785
Fastpartner Märsta 1:259 AB	559079-8897	Stockholm	100%	1 050
Fastpartner Märsta 24:4 AB	556661-9671	Stockholm	100%	39 569
Fastpartner Pooc AB	559015-9116	Stockholm	100%	5 950
Fastpartner Reläet 8 AB	559163-0701	Stockholm	100%	2 630
Fastpartner Ringpärmen 4 HB	916608-4138	Stockholm	100%	30 438
Fastpartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100%	39 922
Fastpartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%	28 814
Fastpartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100%	20 544
Fastpartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100%	22 669
Fastpartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100%	11 283
Fastpartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100%	4 655
Fastpartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100%	13 155
Fastpartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100%	20 845
Fastpartner Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100%	221 578
Fastpartner Solna Port AB	559021-1230	Stockholm	100%	709 948
Fastpartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%	18 378
Fastpartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%	113 379
Fastpartner Sylten 4:7 KB	969761-5475	Stockholm	100%	8 703
Fastpartner Sätessdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100%	25 515
Fastpartner Sättra 108:23 AB	556766-4718	Stockholm	100%	2 921
Fastpartner Sättra Skolfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100%	21 437
Fastpartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
Fastpartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%	25 877
Fastpartner Timpenningen 6 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Fastpartner Tullhuset AB	559054-5777	Stockholm	100%	108 867
Fastpartner Uppfinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100%	245 850
Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB	556883-5481	Stockholm	100%	17 447
Fastpartner Verkstäderna 2 KB	969629-4561	Stockholm	100%	21 088
Fastpartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%	86 426
Fastpartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%	17 826
Fastpartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100%	251 374
Fastpartner Årsta 84:3 AB	559059-2597	Stockholm	100%	47 382
Fastpartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%	20 274
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%	40 005
Fast Real AB	556840-4395	Stockholm	100%	145
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%	95 242
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 Fisken 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%	3 501
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	128 690
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%	251 746
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	34 178
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	30 617
Sättra Hälsöfastigheter AB	556704-8748	Stockholm	100%	8 843
Vällentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%	203 226
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%	41 726
<b>Summa</b>				<b>7 369 409</b>

Not 12 fortsättning

	2021	2020
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets början	6 581,8	5 607,7
Förvärv under året	183,1 <sup>1)</sup>	536,6 <sup>1)</sup>
Nedskrivningar under året	-159,0	-
Avyttringar under året	-0,1	-
Lämnade aktieägartillskott	763,6	437,5
<b>Aktier och andelar i dotterföretag vid årets slut</b>	<b>7 369,4</b>	<b>6 581,8</b>

<sup>1)</sup> Samtliga förvärv har i koncernen klassificerats som tillgångsförvärv.

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel
<b>Tillkommer i koncernen</b>			
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
Fastighets AB Krefäst	556804-7764	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 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 13 Aktier och andelar**

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2021	2020	2021	2020
Randviken Fastigheter AB (publ)	556776-3213	9,4%	Stockholm	323,2	–	323,2	–
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,0%	Italien	0,0	0,0	0,0	0,0
E-tel Ltd		3,0%	England	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa aktier och andelar</b>				<b>323,2</b>	<b>0,0</b>	<b>323,2</b>	<b>0,0</b>

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

**NOT 14 Andelar i intresseföretag**

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2021	2020	2021	2020
<b>Litium AB (publ)</b>	556562-1835	17,8%	Stockholm	22,0	22,1	22,1	22,1
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				22,1	14,4	22,1	14,4
Förvärv av andelar				–	7,7	–	7,7
Andel av årets resultat				–	–	–	–
<b>Vid årets slut</b>				<b>22,1</b>	<b>22,1</b>	<b>22,1</b>	<b>22,1</b>
<b>Xenella Holding AB</b>	556871-5477	50,0%	Malmö	–	–	–	–
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				–	0,0	–	0,0
Erhållen utdelning				–	0,0	–	0,0
Andel av årets resultat				–	–	–	–
<b>Vid årets slut</b>				<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB<sup>1)</sup></b>	969755-7222	50,0%	Stockholm	1,1	1,1	1,1	1,1
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				1,1	1,1	1,1	1,1
Återbetalning av ägartillskott				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
<b>Vid årets slut</b>				<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>
<b>Centralparken Holding AB<sup>1)</sup></b>	556908-8833	50,0%	Stockholm	0,2	0,2	0,3	0,3
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				0,2	0,2	0,3	0,3
Erhållen utdelning				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
<b>Vid årets slut</b>				<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
<b>Slättö Fastpartner Holding AB<sup>1)</sup></b>	559199-8298	40,0%	Stockholm	302,6	305,9	302,6	305,9
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				305,9	308,7	305,9	308,7
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Lämnat aktieägartillskott				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–3,3	–2,8	–3,3	–2,8
<b>Vid årets slut</b>				<b>302,6</b>	<b>305,9</b>	<b>302,6</b>	<b>305,9</b>
<b>Slättö Fastpartner II AB<sup>1)</sup></b>	559211-9720	50,0%	Stockholm	54,6	50,5	54,6	50,5
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				50,5	25,0	50,5	25,0
Förvärv av andelar				0,1	0,5	0,1	0,5
Andel av årets resultat				4,0	25,0	4,0	25,0
<b>Vid årets slut</b>				<b>54,6</b>	<b>50,5</b>	<b>54,6</b>	<b>50,5</b>
<b>Slättö Value Add I AB</b>	556994-4464	1,48/0,74%	Stockholm	23,2	23,2	23,2	23,2
<b>Kapitalandel</b>							
Vid årets början				23,2	23,2	23,2	23,2
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
<b>Vid årets slut</b>				<b>23,2</b>	<b>23,2</b>	<b>23,2</b>	<b>23,2</b>

Not 14 fortsättning

Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
			2021	2020	2021	2020
Övrigt			-	-	36,0	-
<b>Summa andelar i intresseföretag</b>			<b>403,7</b>	<b>402,9,5</b>	<b>403,8</b>	<b>403,0</b>
<b>Kapitalandel</b>						
Vid årets början			402,9	372,5	403,0	372,6
Förvärv/Försäljning av andelar			-	7,7	-	7,7
Lämnat aktieägartillskott			0,1	0,5	0,1	0,5
Erhållen utdelning			-	-	-	-
Andel av årets resultat			0,7	22,2	0,7	22,2
Övrigt			-	-	-	36,0
<b>Vid årets slut</b>			<b>403,7</b>	<b>402,9</b>	<b>403,8</b>	<b>403,0</b>

<sup>1)</sup> 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

	2021		2020		2021		2020	
	Litium AB (publ)	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB
Anläggningstillgångar	61,4	48,8	784,4	699,1	93,1	75,7		
Omsättningstillgångar	23,9	27,2	71,5	71,5	127,0	160,2		
Långfristiga skulder	-	1,4	397,4	395,3	6,9	138,0		
Kortfristiga skulder	19,2	20,3	101,1	13,9	105,8	4,3		
Nettotillgångar (100 %)	66,1	54,3	344,8	361,4	107,4	93,6		
Ägarandel	17,8	19,3%	40,0	40,0	50,0	50,0		
<b>Koncernens andel av nettotillgångar</b>	<b>11,8</b>	<b>10,5</b>	<b>137,9</b>	<b>144,6</b>	<b>53,7</b>	<b>46,8</b>		

Eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag uppgår till 0,0 (0,5) MSEK.

#### Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2021		2020		2021		2020	
	Litium AB (publ)	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB
Intäkter	57,9	48,3	29,9	5,1	-	-		
Rörelseresultat	-12,8	-17,9	2,1	3,1	15,7	40,1		
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-0,1	-0,5	-2,5	-2,2	-2,2	4,2		
Skatt	-	-	-4,4	-8,5	0,0	-0,4		
Årets totalresultat (100%)	-12,9	-18,4	-8,4	-7,6	13,5	43,9		
<b>Erhållna utdelningar från intresseföretag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		

Under 2021 har 0,0 (0,0) MSEK i resultatandelar redovisats för Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB, -3,3 (-2,8) MSEK för Slättö Fastpartner Holding AB och 4,0 (25,0) MSEK för Slättö Fastpartner II AB. Inga resultatandelar från Litium AB (publ) har redovisats då dessa ej bedömts som väsentliga för koncernen.

**NOT 15 Andra långfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Reversfordringar	106,9	70,0	106,9	34,0
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	27,0
<b>Summa</b>	<b>106,9</b>	<b>70,0</b>	<b>106,9</b>	<b>61,0</b>

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

Förfall	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
2022	4,4	21,0
2025	7,8	1,0
2026	8,0	31,4
<b>Summa</b>		<b>53,4</b>

**NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Övriga förutbetalda kostnader	43,2	43,8	29,8	34,0
Förutbetalda försäkringspremie	5,9	5,4	5,9	5,4
Förutbetalda pantbrevskostnad	3,7	5,9	3,7	5,9
Förutbetalda tomträttsavgäld	9,2	7,8	5,8	4,6
Upplupna räntointäkter	49,6	28,0	49,6	28,0
<b>Summa</b>	<b>111,6</b>	<b>90,9</b>	<b>94,8</b>	<b>77,9</b>

**NOT 17 Likvida medel**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Kassa och banktillgodohavanden	210,7	147,1	149,6	135,0
<b>Likvida medel</b>	<b>210,7</b>	<b>147,1</b>	<b>149,6</b>	<b>135,0</b>

**NOT 18 Skulder till kreditinstitut**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetslån	7 335,6	8 697,1	4 954,0	6 316,0
Byggnadskreditiv	–	195,5	–	82,7
Företagscertifikat	1 195,0	1 415,0	1 195,0	1 415,0
Obligationslån	6 750,0	4 300,0	6 750,0	4 300,0
<b>Summa</b>	<b>15 280,6</b>	<b>14 607,6</b>	<b>12 113,7</b>	<b>12 113,7</b>
Varav kortfristig del fastighetslån	–3 221,3	–3 450,9	–3 081,9	–2 940,3
<b>Summa långfristiga lån till kreditinstitut</b>	<b>12 059,3</b>	<b>11 156,7</b>	<b>9 817,1</b>	<b>9 173,4</b>
<b>Specifikation checkräkningskredit</b>				
Beviljad kreditlimit	405,0	235,0	405,0	235,0
Outnyttjad del	–405,0	–235,0	–405,0	–235,0
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2021:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalens löptid
	3 140,4 <sup>1)</sup>	3 140,4	2022
	7 108,7 <sup>2)</sup>	3 758,7	2023
	2 827,6 <sup>3)</sup>	2 827,6	2024
	1 323,9 <sup>4)</sup>	1 323,9	2025
	1 835,3 <sup>5)</sup>	1 835,3	2026
	500,0 <sup>6)</sup>	500,0	2027
	637,4	637,4	2028
	216,0	216,0	2029
	1 041,3	1 041,3	2034
<b>Summa</b>	<b>18 630,6</b>	<b>15 280,6</b>	

<sup>1)</sup> varav 1 300,0 avser grönt obligationslån och 1 195,0 avser företagscertifikat

<sup>2)</sup> varav 1 300,0 avser obligationslån

<sup>3)</sup> varav 1 100,0 avser obligationslån

<sup>4)</sup> varav 1 250,0 avser grönt obligationslån

<sup>5)</sup> varav 1 300,0 avser grönt obligationslån

<sup>6)</sup> varav 500,0 avser grönt obligationslån

Fastpartners lån hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 15 280,6 (14 607,6) 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 1 195 (1 415) MSEK utestående. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

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 ett icke säkerställt grönt obligationslån om 1 250 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 maj 2019 ett icke säkerställt 4-årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 1 500 MSEK, varav 1 300 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2023. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,45 procentenheter.

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.

Fastpartner emitterade i november 2018 ett icke säkerställt grönt 3,5-årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 1 500 MSEK, varav 1 300 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2022. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,85 procentenheter.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 18 630,6 (14 660,6) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 221,3 (3 450,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2021. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa krediter. För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 19 Finansiell riskhantering.

**NOT 19** Finansiell riskhantering

Fastpartner är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker så som ränte-, kredit- och motparts- samt likviditets- och refinansieringsrisker. Ansvar för Fastpartners finansiella risker hanteras av företags 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 ränteswapportfölj till 1 875 MSEK. Fastpartners räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 14 procent av Fastpartners totala låneportfölj. Ränteswapavtalen om totalt 1 875 MSEK innebär att Fastpartner betalar en fast årlig ränta om cirka 1,5 procent exklusive marginal. Fastpartners räntebindning uppgår per 2021-12-31 till 1,0 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 2021 uppgick de räntebärande skulderna till 15 280,6 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 120 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2021 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

**Räntebindningsstruktur per 2021-12-31**

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2022	3 140,4 <sup>1)</sup>	20,6	1,7	3 140,4
2023	3 758,7 <sup>2)</sup>	24,5	1,7	7 108,7
2024	2 827,6 <sup>3)</sup>	18,5	1,7	2 827,6
2025	1 323,9 <sup>4)</sup>	8,7	1,0	1 323,9
2026	1 835,3 <sup>5)</sup>	12,0	1,1	1 835,3
2027	500,0 <sup>6)</sup>	3,3	1,2	500,0
2028	637,4	4,2	2,3	637,4
2029	216,0	1,4	1,4	216,0
2034	1 041,3	6,8	2,4	1 041,3
<b>Summa</b>	<b>15 280,6</b>	<b>100,0</b>	<b>1,6</b>	<b>18 630,6</b>

<sup>1)</sup> varav 1 300,0 avser grönt obligationslån och 1 195,0 avser företagscertifikat

<sup>2)</sup> varav 1 300,0 avser obligationslån

<sup>3)</sup> varav 1 100,0 avser obligationslån

<sup>4)</sup> varav 1 250,0 avser grönt obligationslån

<sup>5)</sup> varav 1 300,0 avser grönt obligationslån

<sup>6)</sup> varav 500,0 avser grönt obligationslån

**Koncernens ingångna ränteswapavtal per 2021-12-31**

Belopp, (MSEK)	Ränta <sup>1)</sup> %	Swapens löptid
300	1,86	mar-23
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
200	1,98	dec-44
<b>1 875</b>		

<sup>1)</sup> Exklusive lånets marginal.

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 15 280,6 (14 607,6) MSEK var per 31 december 2021 1,6 (1,7) procent.

Vid utgången av 2021 uppgick koncernens likvida medel till 210,7 (147,1) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2022 påverka Fastpartners resultaträkning med cirka 120 MSEK.

**Kredit- och motpartsrisiker**

Fastpartners kredit- och motpartsrisiker 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 2020 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Kredit- och motpartsrisiker bedöms vara oväsentliga. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till -2,6 (-9,3) MSEK.

	Koncernen	
	2021	2020
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	2,5	5,0
Förfallna 31–60 dagar	1,1	4,2
Förfallna mer än 61 dagar	0,0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>3,6</b>	<b>9,2</b>

**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 18 630,6 (14 660,6) 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 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 och 2034.

Av koncernens totala lån om 15 280,6 (14 607,6) MSEK löper lån om 3 221,3 (3 450,9) MSEK ut eller ska delamorteras under år 2022. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa lån. Fastpartners kapitalbindning per 2021-12-31 uppgår till 3,2 år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2022 uppgår kapitalbindningen till 3,8 år.

**Löptidsanalys**

	Inom 1 år	1-3 år	3-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	3 886,5	8 295,0	2 439,9	2 074,5	16 695,9
Åtaganden, övrigt	660,0				660,0
<b>Summa kontrakterade åtaganden, kommersiella löften</b>	<b>4 546,5</b>	<b>8 295,0</b>	<b>2 439,9</b>	<b>2 074,5</b>	<b>17 355,9</b>

I ovan tabell presenteras förfallostrukturen för Fastpartners finansiella skulder och kontrakterade åtaganden, inklusive räntebetalingar, 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 3 886,5 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 3 140,4 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 marknads-mässiga 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 32 785,7 (28 708,8) MSEK varav eget kapital utgör 17 457,4 (14 057,4) MSEK och lånat kapital 15 328,3 (14 651,4) 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.

## Not 19 fortsättning

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 rätetäckningsgraden ska uppgå till minst 3,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 46,0 (42,4) procent och rätetäckningsgraden uppgår till 4,2 (4,1) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 12 procent. Utfallet för 2021 uppgår till 21,4 (12,2) 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 2021 om 2,20 (2,0) kronor/stamaktie av serie A uppgår till 41,4 (38,4) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2021 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 2,20 (2,0) kronor per stamaktie av serie A motsvarar en direktavkastning om 1,8 (2,1) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie As totalavkastning, inklusive utdelning om 2,0 kronor, varit 27,2 (-0,2) procent. Den föreslagna utdelningen om 5,0 (5,0) kronor per stamaktie av serie D motsvarar en direktavkastning om 6,1 (6,2) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie Ds totalavkastning, inklusive utdelning om 5,0 (3,75) kronor, varit 9,2 (-6,5) procent. På en extra bolagsstämma den 9 mars 2022 beslutades om inlösen av samtliga utestående preferensaktier. Inlösen skedde den 30 mars 2022 varav ingen utdelning avseende preferensaktier föreslås årsstämman 2022. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,68 kronor, varit 6,6 (0,1) procent.

**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**

Fastpartner har via två emissioner emitterat 5 692 497 stycken preferensaktier. För dessa preferensaktier föreligger det ingen kontraktuell betalningsförpliktelse i villkoren för dessa preferensaktier då både utdelningar och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma. Att utdelningar som uppgår till mindre än 6,68 kronor per år ackumuleras i det så kallade "Innestående Beloppet" implicerar i sig ingen förpliktelse då det krävs ett stämmobeslut för att reglera det.

**Beslutad utdelning**

Av årets beslutade utdelning om 461,7 (428,0) MSEK utgör utdelning stamaktie serie D 57,9 (42,5) MSEK och utdelning preferensaktier 38,0 (38,0) MSEK. Av detta är 424,4 (398,4) MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd.

**NOT 20 Övriga långfristiga skulder**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Depositioner	47,7	43,8	25,7	24,0
Övriga skulder	-	-	20,9	0,5
<b>Summa</b>	<b>47,7</b>	<b>43,8</b>	<b>46,6</b>	<b>24,5</b>

**NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetalda hyror	214,3	228,7	69,0	83,9
Upplupna räntekostnader	58,7	57,3	58,5	57,0
Övriga upplupna kostnader	200,1	198,2	21,7	23,5
<b>Summa</b>	<b>473,1</b>	<b>484,2</b>	<b>149,2</b>	<b>164,4</b>

**NOT 22 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, SEB, Nordea och Randviken Fastigheter enligt Nivå 1 och Fastpartners räntederivat, där Fastpartner erhållit marknadsvärderingen från respektive långivare, enligt Nivå 2.

**Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2021-12-31**

	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	36,0	36,0		
Förvärv/Försäljning under året	369,0	369,0		
Orealiserad värdeförändring	168,1	168,1		
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>573,1</b>	<b>573,1</b>	-	-

**Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2020-12-31**

	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början				
Förvärv/Försäljning under året				
Orealiserad värdeförändring				
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>(-)</b>	<b>(-)</b>	<b>(-)</b>	<b>(-)</b>

**Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2021-12-31**

	Koncernen			
	2021-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-143,8		-143,8	
Årets förändring	68,1		68,1	
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut</b>	<b>-75,7</b>		<b>-75,7</b>	

	Moderbolaget			
	2021-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-131,0		-131,0	
Årets förändring	61,9		61,9	
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut</b>	<b>-69,1</b>		<b>-69,1</b>	

**Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2020-12-31**

	Koncernen			
	2020-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-126,8		-126,8	
Årets förändring	-17,0		-17,0	
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut</b>	<b>-143,8</b>		<b>-143,8</b>	

	Moderbolaget			
	2020-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-111,1		-111,1	
Årets förändring	-19,9		-19,9	
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut</b>	<b>-131,0</b>		<b>-131,0</b>	

**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 22 fortsättning

## Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2021-12-31					
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		323,2		323,2	323,2
Andra långfristiga fordringar			106,9	106,9	106,9
Kundfordringar			17,4	17,4	17,4
Övriga kortfristiga fordringar			25,9	25,9	25,9
Kortfristiga placeringar		249,9		249,9	249,9
Likvida medel			210,7	210,7	210,7
Upplupna intäkter			49,6	49,6	49,6
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	-	<b>573,1</b>	<b>410,5</b>	<b>983,6</b>	<b>983,6</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			15 280,6	15 280,6	15 280,6
Leasingskuld tomträtt			1 165,00	1 165,00	1 165,00
			1 165,0	1 165,0	1 165,0
Övriga långfristiga skulder			47,7	47,7	47,7
Leverantörsskulder			119,4	119,4	119,4
Övriga kortfristiga skulder		75,7 <sup>1)</sup>	72,9	148,6	148,6
Upplupna kostnader			258,8	258,8	258,8
<b>Summa finansiella skulder</b>	-	<b>75,7</b>	<b>16 944,4</b>	<b>17 020,1</b>	<b>17 020,1</b>

<sup>1)</sup> Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

## Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2020-12-31					
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Andra långfristiga fordringar			70,0	70,0	70,0
Kundfordringar			16,9	16,9	16,9
Övriga kortfristiga fordringar			25,2	25,2	25,2
Likvida medel			147,1	147,1	147,1
Upplupna intäkter			27,9	27,9	27,9
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	-	-	<b>287,1</b>	<b>287,1</b>	<b>287,1</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			14 607,6	14 607,6	14 607,6
Leasingskuld tomträtt			1 030,0	1 030,0	1 030,0
Övriga långfristiga skulder			43,8	43,8	43,8
Leverantörsskulder			110,0	110,0	110,0
Övriga kortfristiga skulder		143,8 <sup>1)</sup>	148,1	291,9	291,9
Upplupna kostnader			255,5	255,5	255,5
<b>Summa finansiella skulder</b>	-	<b>143,8</b>	<b>16 195,0</b>	<b>16 338,8</b>	<b>16 338,8</b>

<sup>1)</sup> Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

**NOT 23** Upplysningar om transaktioner med närstående

Moderbolaget hanterat 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 0,0 (57,3) MSEK som löper med marknadsmässig ränta om tre procent. Under året har Fastpartner lämnat utdelning om 271,2 (248,9) MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Lön till Fastpartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 970 (978) kSEK.

Under året har Fastpartner hanterat den ekonomiska och administrativa förvaltningen av Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. För dessa tjänster fakturerar Fastpartner ett marknadsmässigt arvode om 0,9 (1,6) MSEK per år.

**NOT 24** Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsinteckningar	9 917,5	12 541,5	-	-
Andelar	-	-	4 359,1	4 566,8
Fordringar på dotterföretag	-	-	5 905,6	7 674,9
<b>Summa</b>	<b>9 917,5</b>	<b>12 541,5</b>	<b>10 311,0</b>	<b>12 241,7</b>

**NOT 25** Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Borgensåtaganden	44,5	0,5	1 789,0	1 857,1
<b>Summa</b>	<b>44,7</b>	<b>0,5</b>	<b>1 789,0</b>	<b>1 857,1</b>

Moderbolaget är, i egenskap av ägare och komplementär i koncernens handels- och kommanditibolag, ytterst ansvarig för dessa bolags skulder.

**NOT 26** Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Medelantal anställda</b>	<b>80</b>	<b>76</b>	<b>80</b>	<b>76</b>
varav män	58	56	58	56
<b>Löner och ersättningar</b>				
Styrelse och VD	1,7	1,7	1,7	1,7
Övriga anställda	49,7	44,0	49,7	44,0
<b>Summa</b>	<b>51,4</b>	<b>45,7</b>	<b>51,7</b>	<b>45,7</b>
<b>Sociala kostnader</b>				
Styrelse och VD	0,3	0,3	0,3	0,3
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	15,8	13,5	15,8	13,5
varav pensionskostnader	8,3	7,2	8,3	7,2
<b>Summa</b>	<b>16,1</b>	<b>13,8</b>	<b>16,1</b>	<b>13,8</b>
<b>Ersättning till revisorer</b>				
Revisionsuppdrag	1,8	1,9	1,8	1,9
Andra tjänster utöver revisionsuppdraget	0,1	0,1	0,1	0,1
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-

Till styrelsen har utgått ersättning om 775,0 (749,5) kSEK, varav ordföranden erhållit

310 (310) kSEK och övriga ledamöter erhållit 155 (155) kSEK vardera undantaget en styrelseledamot föregående år som endast var med i styrelsen under 4 månader och då erhöll 52 kSEK samt suppleanten föregående år som erhöll ett halvt arvode om 77,5 kSEK. VD uppbar ej något styrelsearvode. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen. En presentation av styrelsen återfinns på sidan 71.

Årsstämman 2021 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. Uppsägningsslön 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 970 (978) 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 åtta personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl. bilförmåner om 10 791 (10 696) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte. En presentation av bolagets ledning återfinns på sidan 70.

För personer i bolagets ledning har pensionspremier om 3 297 (2 798) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företags 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 8 155 (7 151) 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 2021 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 är tecknade i Alecta uppgår till 4 738 (3 764) kSEK och avser 56 (49) 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 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 (148) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

**NOT 27** Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	-1,4	-22,8	-1,5	-22,5
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-21,6	-20,8	-21,6	-20,8
Andel i intresseföretags resultat	-0,7	-22,2	-0,7	-22,2
Realisationsvinst försäljning fastigheter/andelar	-1,4	-0,5	-276,6	-
Övriga poster	22,8	40,3	23,1	43,2
<b>Summa</b>	<b>-2,3</b>	<b>-26,0</b>	<b>-277,3</b>	<b>-22,3</b>

**NOT 28** Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	UB 2020	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2021
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	11 156,7	902,6			12 059,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	3 450,9	-229,6			3 221,3
Leasingskuld tomträtt	1 030,0		135,0		1 165,0
Ränteswapar, räntesäkring	143,8			68,1	75,7
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>15 781,4</b>	<b>673,0</b>	<b>135,0</b>	<b>68,1</b>	<b>16 521,3</b>

Koncernen	UB 2019	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2020
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	10 562,1	594,6			11 156,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	2 833,0	617,9			3 450,9
Leasingskuld tomträtt	1 018,0		12,0		1 030,0
Ränteswapar, räntesäkring	126,8			-17,0	143,8
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>14 539,9</b>	<b>1 212,5</b>	<b>12,0</b>	<b>-17,0</b>	<b>15 781,4</b>

Moderbolaget	UB 2020	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2021
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	9 173,4	643,7			9 817,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	2 940,3	141,6			3 081,9
Fordringar/Skulder till koncernföretag	-11 778,5	875,4	-1 408,6		-12 311,7
Ränteswapar, räntesäkring	131,0			-61,9	69,1
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>466,2</b>	<b>1 660,7</b>	<b>-1 408,6</b>	<b>-61,9</b>	<b>656,4</b>

Moderbolaget	UB 2019	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2020
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	9 055,7	117,7			9 173,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	2 687,5	252,8			2 940,3
Fordringar/Skulder till koncernföretag	-11 311,6	66,7	-533,6		-11 778,5
Ränteswapar, räntesäkring	111,1			-19,9	131,0
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>542,7</b>	<b>437,2</b>	<b>-533,6</b>	<b>-19,9</b>	<b>466,2</b>

**NOT 29 Händelser efter balansdagen**

Fastpartner har refinansierat obligationslån om 1 300,0 MSEK vilka var klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut och liknande skulder per 2021-12-31. De nya obligationslånen har förfalldatum i februari 2027.

Fastpartner har under januari 2022 tillträtt fastigheterna Norr 22:2 och Andersberg 14:44 i Gävle, fastigheten Märsta 25:1 i Märsta samt fastigheten Hammarby-Smedby 1:446 i Upplands Väsby.

Vid en extra bolagsstämma i Fastpartner beslutades att bolaget ska lösa in samtliga 5 692 497 utestående preferensaktier i enlighet med inlösenförbehåll i punkt 5.5 i bolagets bolagsordning. Utbetalningen av inlösenbeloppet om 664,1 MSEK kommer att ske den 30 mars 2022.

**NOT 30 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 och 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 10 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 uthytningsgrad, 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 2021 har klassificerats som tillgångsförvärv.

**Preferensaktier**

Fastpartner har via två emissioner emitterat 5 692 497 stycken preferensaktier. I villkoren för dessa preferensaktier föreligger det ingen kontraktuell betalningsförpliktelse då både utdelningar och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma. Att utdelningar som uppgår till mindre än 6,68 kronor per år ackumuleras i det så kallade "Innestående Beloppet" implicerar i sig ingen förpliktelse då det krävs ett stämmobeslut för att reglera det. Bolagets bedömning är att detta innebär att de emitterade preferensaktierna ska redovisas som eget kapital.

**Invasjonen av Ukraina**

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För

närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten. Fram till dags datum har konflikten haft begränsad påverkan på bolaget.

**NOT 31 Förslag till vinstdisposition****Till årsstämmans förfogande står:**

Överkursfond	2 591 998 924
Balanserat resultat	3 097 824 169
Årets resultat	1 276 849 889
<b>Summa</b>	<b>6 966 672 982</b>

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

Till stamaktieägarna av serie A utdelas 2,20 kr per aktie	402 380 000
Till stamaktieägarna av serie D utdelas 5,0 kr per aktie	73 295 700
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	6 490 997 282
<b>Summa</b>	<b>6 966 672 982</b>

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier av serie A per 31 december 2021, det vill säga 182 900 000 aktier och antal utestående stamaktier av serie D per 31 december 2021, det vill säga 14 659 140 aktier..

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman bemyndigar styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och D. Samtliga av styrelsen beslutade nyemissioner enligt detta bemyndigande får dock inte innebära att fler aktier än vad som motsvarar 10 procent av aktiekapitalet på dagen för årsstämman, oavsett aktieserie, emitteras. I det fall ett sådant bemyndigande erhålls av årsstämman föreslår styrelsen vidare att årsstämman beslutar om att de stamaktier av serie D som kan komma att emitteras med stöd av detta bemyndigande ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 1,25 kr per stamaktie av serie D och kvartal med närmast följande avstämningsdag enligt villkoren, dock högst 5,0 kr. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås den 29 april 2022, den 29 juli 2022, den 31 oktober 2022 och den 31 januari 2023.

Vid maximalt utnyttjande av det eventuella bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande stamaktier av serie D om maximalt 101,8 MSEK att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2021 kommer minst 6 389 204 645 kr att återstå efter utdelning om maximalt 577 468 337 kr.

# 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 31 mars 2022

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 31 mars 2022

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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68–71. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61–99 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 2021 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 2021 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 och hållbarhetsrapporten på sidorna 68–71 respektive 105–111. 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

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
<p>Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2021 till 35 323 mSEK och värdeförändringarna till 3 027,9 mSEK. Förvaltningsfastigheter 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. Ortsprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.</p> <p>Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter 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 10 över fastighetsinnehavet.</p>	<p>I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna.</p> <p>Vi har utvärderat de externt anlitate värderingsexperternas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets interna värderares kompetens.</p> <p>Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.</p>

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–59 och 105–119. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2021 utgör annan information. 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 2021 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten

# [checksumma]

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 ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näralliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade 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 en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

---

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esecf-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

#### **Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68–71 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.

#### **Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 105–111 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, utsågs till Fastpartner AB (publ) revisor av bolagsstämman den 22 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 22 april 2021.

Stockholm den 31 mars 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# HÅLLBARHETSRAPPORT

## Om hållbarhetsrapporten

Fastpartner har upprättat sin hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI Standarder, nivå Core, för verksamhetsåret 2021. För vissa upplysningar finns information endast för 2020 och 2021 men ambitionen är att ha tre jämförande år. Ambitionen är att Fastpartners hållbarhetsarbete ska redovisas årligen i Årsredovisningen. 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 sida 110–111 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 och baseras på normalårskorrigerad energis-

tatistik för respektive fastighet i Fastpartners fastighetsbestånd. Energianvändningen i MWh är uppmätt och framtagen utefter Boverkets byggreglers specifikation för fastighetsenergi. Totalt utsläpp av CO<sub>2</sub>e hänfört till energianvändningen i Fastpartners fastighetsbestånd är framräknat baserat på energileverantörernas (Fjärrvärme, Fjärrkyla och El) redovisning av emissionsfaktorer för växthusgaser (g CO<sub>2</sub> ekv/kWh). Koldioxidutsläppen summeras avseende fjärrvärme för förbränning respektive transporter och produktion av bränslen.

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 18–31, 40–43 samt 105–111. Riskbeskrivningarna återfinns på sidorna 55–56.

### Intressentdialog

Det har genomförts ett arbete för att kartlägga vilka områden Fastpartners intressenter anser är högst prioriterade. De viktigas-

Intressenter	Dialog med respektive intressentgrupp	Viktiga frågor	Fastpartners hantering
<b>SAMHÄLLET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möten och nära samarbete med samhällsorganisationer</li> <li>Avstämningar genom möten och samtal med kommuner och myndigheter</li> <li>Möten och nära samarbete med samhällsorganisationer</li> <li>Avstämningar genom möten och samtal med kommuner och myndigheter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimat (Riskhantering, utsläpp, resande, mobilitet)</li> <li>Skapa trygghet</li> <li>Arbetsstillfällen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samarbete med kommuner för att utveckla allmänna och privata transportmedel</li> <li>Erbjuder unga arbetsstillfällen</li> <li>Bidrar till en levande stadsmiljö genom våra fastigheter</li> </ul>
<b>AKTIEÄGARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Årsredovisningar</li> <li>Kvartalsrapporter</li> <li>Årsstämmor</li> <li>Styrelsemöten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hög avkastning</li> <li>Hållbar tillväxt</li> <li>Långsiktighet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stabil verksamhet med långsiktiga mål</li> <li>Tydlig finansiell kommunikation</li> </ul>
<b>MEDARBETARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Medarbetarsamtal</li> <li>Medarbetarundersökningar</li> <li>Löpande dialog</li> <li>Arbetsplatsträffar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbetsvillkor (Hälsa och arbetslivsbalans)</li> <li>Personlig utveckling</li> <li>Meningsfullhet (känna att man bidrar)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stort fokus på att efterleva värdegrunden, policy och att se till att det finns en hög trivselseffekt</li> <li>Satsningar på hälsa, friskvård och balans mellan arbete och fritid</li> <li>Satsning på arbetsmiljö genom arbetsmiljöträffar, skyddsronder och arbetsmiljögrupp</li> <li>Identifiera kompetensutvecklingsbehov</li> </ul>
<b>KUNDER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kundundersökningar</li> <li>Kundtjänst</li> <li>Fastighetsskötare</li> <li>Informationskärlar</li> <li>Informationsutskick</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miljö och klimat</li> <li>Attraktiva lägen</li> <li>Väl fungerande lokaler (Rent och städad)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbetar för att utveckla våra fastigheter så att de är energieffektiva, attraktiva och trivsamma</li> <li>Fastpartner stävar alltid efter att våra kunder ska finnas nära sina kunder för att möjliggöra för deras verksamheter att växa</li> </ul>
<b>FINANSIÄRER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finansiella rapporter</li> <li>Kapitalmarknadsdagar Investerarpresentationer</li> <li>Pressmedelanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förtroende</li> <li>Säkerhet och stabilitet (hållbarhet)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbetar med att bygga långsiktigt förtroende genom en transparent kommunikation och tydlig ekonomisk rapportering</li> </ul>
<b>LEVERANTÖRER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kontraktmöten</li> <li>Ramavtal och hållbarhetskrav</li> <li>Besikningar och kontroller</li> <li>Besök på arbetsplatser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Långsiktigt förtroende</li> <li>Korruption och mutor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genomgång av CoC</li> <li>Kontroll av efterlevnad av miljö och klimatkrav</li> <li>Säkerställer en trygg och säker arbetsmiljö, skyddsronder</li> </ul>

te 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 intressenters förväntningar, omvärldshändelser och verksamhetens strategiska mål. Analysen resulterade i att ett antal områden identifierades som väsentliga för både intressenter och verksamhetens arbete framöver. Många väsentliga områden visar på ett stort engagemang och fokus kring frågor som rör miljö och klimat men även att säkerställa att våra kunder även 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

Det är Fastpartners VD och ledningsgrupp som har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de uppsatta finansiella målen. 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 1 500 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 sid 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.

	2021	2020	2019
Direkt skapat ekonomiskt värde	1 856,1	1 801,6	1 686,5
Intäkter	1 856,1	1 801,6	1 686,5
Fördelat ekonomiskt värde	1 375,1	1 285,9	1 159,8
Driftskostnader	313,3	273,0	279,0
Utdelning till aktieägare	461,7	428,0	327,5
Löner och ersättningar till medarbetare	67,5	59,5	55,3
Ränta till finansörer	280,9	292,5	270,2
Skatt till staten	249,7	230,9	225,8
Bidrag till lokalsamhället	2,0	2,0	2,0
<b>Behållet ekonomiskt värde</b>	<b>481,0</b>	<b>515,7</b>	<b>526,7</b>

#### Anti-korruption GRI - 205-1 och 205-3

Korruption i den svenska bygg- och fastighetsbranschen, där en stora mängder produkter och tjänster omsätts varje år, anses vara utbredd. Därför 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 även genom de krav vi ställer på att våra leverantörer och samarbete med hyresgäster. Arbetet sker långsiktigt och ska på kort och lång sikt motverka korruption och även risken att utsättas för korruption. Det ska vara ett systematiskt arbetssätt 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. Överträdelser godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. 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 samt miljö. Tillsammans med uppförandekoderna samverkar våra 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. Samtliga policyer som gäller medarbetarna finns tillgängliga på intranätet. Intern uppföljning och kontroll sker löpande för att säkerställa att de policyer som finns följs. Målet är nolltolerans mot alla former av korruption.

#### Utfall

Under 2021 anmäldes inga korruptionsincidenter.

Under året har ytterligare åtgärder vidtagits i syfte att minimera risken för korruption.

## 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 att personer oavsett kön och bakgrund.

#### Avgränsning

Främjandet av mångfald, inkludering och jämställdhet omfattar anställda i bolaget och 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 utvecklingsamtal. 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

86% av medarbetarna uppper att de blir lika behandlade oavsett ålder. 2020 var den siffran 74% av medarbetarna, ett utfall som Fastpartner till i år ville förbättra 2021. Det har vi alltså lyckats med och höjt med 12%. Fördelningen mellan de nyanställda 2021 är 50% kvinnor/män. Andel kvinnor i bolaget är nu 30% vilket är en ökning med 5% från förra året.

Åldersfördelning samtliga anställda 2021	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Under 30	8	12,5%	87,5%
30–49	39	28%	72%
50 och över	33	36%	64%
<b>Totalt</b>	<b>80</b>	<b>30%</b>	<b>70%</b>

Åldersfördelning ledningsgrupp 2021	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Under 30	0	0	0
30–49	6	33,3%	66,6%
50 och över	3	0	100%
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>22%</b>	<b>78%</b>

Åldersfördelning övriga chefer och anställda, ex ledningsgrupp, 2021	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Under 30	8	12,5%	87,5%
30–49	33	27%	73%
50 och över	30	40%	60%
<b>Totalt</b>	<b>71</b>	<b>26%</b>	<b>74%</b>

Åldersfördelning styrelse 2021	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Under 30	0	0	0
30–49	1	100%	0%
50 och över	4	50%	50%
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>

Könsfördelning 2021	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Styrelse	5	60%	40%
Bolagsledning	9	20%	80%
Mellanchefer	7	43%	57%
Övriga	76	25%	75%
<b>Totalt</b>	<b>85</b>	<b>32%</b>	<b>68%</b>

### Information om anställda – GRI-102-8

Anställningsform, antal personer	2021	Andel kvinnor	2020	Andel kvinnor	2019	Andel kvinnor
Tillsvidareanställda	80	30%	79	25%	71	25%
Typ av anställning, andel						
Heltidsanställda	100%		100%		100%	
Deltidsanställda	0 <sup>1)</sup>		0 <sup>1)</sup>		0 <sup>1)</sup>	

<sup>1)</sup> Fastpartner tillämpar endast heltidsanställning. Antal deltidanställda anses för få att rapportera.

## 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 förbrukning enligt graddagar. Energiförbrukningen avser Atemp.

#### Ansvar och uppföljning

Styrelsen sätter upp övergripande mål och riktlinjer. Ledningsgruppen tar beslut om Hållbarhet, Miljö- och Energiledningssystem och följer dessutom regelbundet upp hållbarhetsarbetet. Hållbarhetsgrupp, Miljö och Energi har representanter från samtliga enheter inom bolagett och arbetar fram metoder och system för att genomföra hållbarhetsåtgärder i verksamheten.

#### Styrning och mål

Fastpartner har som ambition att minska den totala energianvändningen med minst 1 % per år. Från och med 2022 är målet att minska energianvändningen med 2% per år. Vi arbetar med att sänka energianvändningen kontinuerligt genom att installera smarta energisystem och effektivisera våra fastigheter.

## Utfall

Den totala energianvändningen har minskat med 0,4% (-4%) från 2020 och energiintensiteten har minskat med 5,8% (-3,2%) från 2020. Utav nedanstående är 337 MWh Solcellsel och Värmepump (t.ex. Geo) 5 745 MWh.

Energiförbrukning (MWh)	2021	2020	2019
Fastighetsel	35 947	37 248	38 505
Värme total	104 452	103 668	106 934
Fjärrvärme	99 755	98 194	10 1130
El	1 818	1 870	1 630
Olja	0	0	138
Geoenergi och värmepump	2 879	3 540	3 870
Gas <sup>1)</sup>	0	65	166
Kyla	9 115	9 240	10 318
<b>Summa</b>	<b>149 513</b>	<b>150 156</b>	<b>155 757</b>
Intensitetsmått (kWh/m <sup>2</sup> Atemp)	95,7	101,59	104,91

<sup>1)</sup> 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.

### 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. Scope 2 avser inköpt el, fjärrvärme och fjärrkyla. Scope 3 avser projektverksamhet som ny- och ombyggnad samt lokalanpassning. Samtliga energislag är omräknade med koldioxidkvalitetslenter från respektive leverantör, Naturvårdsverket eller IPCC fjärde utvärderingsrapport. För företagsbilar har vi gjort ett antagande om jämn CO<sub>2</sub>e belastning per körda kilometer. Intensitet är uttryckt i Atemp, uppvärmd area, för våra fastigheter.

### Ansvar och uppföljning

Styrelsen sätter upp övergripande mål och riktlinjer. Ledningsgruppen tar beslut om Hållbarhet, Miljö- och Energiledningssystem och följer dessutom regelbundet upp hållbarhetsarbetet. 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 ambition att vara klimatneutral i förvaltningen till 2030 vilket innefattar Scope 1 och 2. För att nå vårt mål 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.

## Utfall

Utsläppen av växthusgaser i Scope 1 och 2 har minskat kraftigt jämfört med 2020, minus 61,4%. Fastpartners mål att halvera utsläppen till år 2025 jämfört med 2019 uppnåddes redan under 2021. Dessutom halverades utsläppen ytterligare en gång till 0,89 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Atemp. Utsläppen från Scope 3 beräknades till 44 141 ton CO<sub>2</sub>e eller 28,3 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Atemp. Minskning av utsläpp i Scope 1 och 2 beror huvudsakligen på miljövänlig eller kompenserad fjärrvärme och fjärrkyla, förnyelsebar el eller kontrakt med Bra Miljöval, energieffektiviseringar i fastigheterna och en liten del egenproducerad sol.

Utsläpp (ton CO <sub>2</sub> e)	2021	2020	2019
Scope 1 <sup>1)</sup>	249	126	169
Scope 2	1 139	3 473	6 419
<b>Summa</b>	<b>1 388</b>	<b>3 599</b>	<b>6 588</b>
Intensitetsmått scope 1+2 (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> Atemp)	0,89	2,44	4,44

<sup>1)</sup> Den sista gaskällan fasades ut i maj 2020

## Vattenförbrukning GRI – 303-5

Vatten är en begränsad resurs och Fastpartners Hållbarhet, Miljö- och Energiledningssystem sätter upp riktlinjer för att begränsa och minska vattenanvändningen i våra fastigheter.

### Avgränsning

Vattenanvändningen mäts och följs upp i fastigheterna och vattenintensiteten avser användning per m<sup>2</sup>, Atemp.

### Ansvar och uppföljning

Styrelsen sätter upp övergripande mål och riktlinjer för vattenanvändningen. Ledningsgruppen tar beslut om Hållbarhet, 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 som arbetar fram metoder, styr och genomför hållbarhetsåtgärder.

### Styrning och mål

Fastpartner har som mål att årligen minska vattenanvändningen i fastigheterna och har förutom Hållbarhet, Miljö- och Energiledningssystem även ett Ramverk som omfattar BBR-krav, 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

Vattenanvändningen har minskat genom åren och var 2021 40% lägre än 2013. 2021 års förbrukning var 368 334 m<sup>3</sup> vatten eller 0,236 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> Atemp. 2020 var motsvarande förbrukning 350 220 m<sup>3</sup> eller 0,237 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> Atemp. Ett fortsatt arbete med att minska vattenanvändningen pågår fortlöpande i Fastpartners förvaltningsverksamhet.

## GRI-INDEX

## Generella upplysningar

Gri standarder / områden	Upplysning	Beskrivning	Hänvisning	Kommentar/utelämnande
<b>Organisationsprofil</b>				
GRI 102: Generella upplysningar (2016)	102-1	Organisationens namn	Sid 61	
	102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	Sid 32-33	
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	Sid Baksida	
	102-4	Länder där organisationen är verksam	Sid 2	
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	Sid 2, 80	
	102-6	Marknader där organisationen är verksam	Sid 2-3	
	102-7	Bolagets storlek	Sid 29, 74-75, 113-116	
	102-8	Personalstyrka	Sid 106	
	102-9	Organisationens leverantörskedja	Sid 43	
	102-10	Väsentliga förändringar	Sid 61-62	
	102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	Sid 29	
	102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer och/eller omfattas av	Sid 19, 29-30	
	102-13	Medlemskap i organisationer	Sid 40, 42	
<b>Strategi</b>				
	102-14	Uttalande av vd om hållbarhetsfrågornas relevans för bolaget	Sid 6-7	
<b>Etik och integritet</b>				
	102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	Sid 20-21, 23-24, 43	
<b>Styrning</b>				
	102-18	Styrningsstruktur	Sid 68-71	
<b>Intressentdialog</b>				
	102-40	Intressentgrupper	Sid 103	
	102-41	Antal anställda med kollektivavtal	Sid 19, 29	
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	Sid 103	
	102-43	Metod för intressentdialoger	Sid 103-104	
	102-44	Viktiga områden och frågor som framkommit i dialog med intressenter	Sid 103	
<b>Redovisningsprofil</b>				
	102-45	Enheter som ingår i redovisningen	Sid 80, 87-89	
	102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	Sid 103-104	
	102-47	Identifierade väsentliga aspekter	Sid 103-104	
	102-48	Reviderad information	-	Inga revideringar har gjorts
	102-49	Väsentliga förändringar	-	Inga förändringar har skett
	102-50	Redovisningsperiod	Sid 103	
	102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	-	Mars 2021
	102-52	Redovisningscykel	Sid 103	
	102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen	Sid 118	
	102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	Sid 103	
	102-55	GRI-index och redovisningsnivå	Sid 108-109	
	102-56	Externt bestyrkande	-	GRI-redovisningen är ej bestyrkad



## Specifika upplysningar

Gri standarder / områden	Upplysning	Beskrivning	Hänvisning	Kommentar/utelämnande
<b>Finansiella upplysningar</b>				
<b>Ekonomiskt resultat</b>				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 14-15, 18, 105	
GRI 201: Ekonomiskt resultat (2016)	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	Sid 105	
	201-3	Definierad föremånsplan för pension och andra föremåner	Sid 96	
<b>Antikorruption</b>				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 18-21, 105	
GRI 205: Antikorruption (2016)	205-1	Andel av organisationen som bedömts avseende korruptionsrisker	Sid 20-21, 56, 105	
	205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Sid 20	
<b>Miljömässiga upplysningar</b>				
<b>Energi och vatten</b>				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 18-19, 40, 107	
GRI 302: Energi (2016)	302-1	Energianvändningen inom organisationen	Sid 43, 107	
	302-3	Energiintensitet för organisationen	Sid 43, 107	
GRI 303: Vatten och avlopp (2018)	303-5	Vattenintensitet för organisationen	Sid 43, 107	
<b>Utsläpp</b>				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 18-19, 40, 42, 107	
GRI: 305 Utsläpp (2016)	305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	Sid 43, 107	
	305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	Sid 43, 107	
	305-4	Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	Sid 43, 107	
<b>Certifierade fastigheter</b>				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 18-19, 40, 107	
	Företagsspecifik	Andel certifierade fastigheter	Sid 43	Andel färdigcertifierade fastigheter under året
<b>Sociala upplysningar</b>				
<b>Anställdas hälsa och säkerhet</b>				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 18-19, 22-23, 26-27	
GRI 403: Hållbarhetsstyrning för Hälsa och säkerhet (2018)	403-1	Hälsa- och säkerhetshanteringssystem	Sid 26-27	
	403-2	Risikidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	Sid 26-27	
	403-3	Hälsovårdstjänster	Sid 22-23, 26-27	
	403-4	Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	Sid 26-27	
	403-5	Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	Sid 26	
	403-6	Främjande av arbetstagarnas hälsa	Sid 22-24, 26-27	
	403-7	Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	Sid 26-28	
GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet (2018)	403-8	Medarbetare som täcks av ett system för hälsa och säkerhet	Sid 26	
	Företagsspecifik	Sjukfrånvaro	Sid 29	
<b>Kompetensutveckling för anställda</b>				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 18, 22-24	
GRI 404: Kompetensutveckling för anställda (2016)	404-1	Genomsnittlig utbildningstid per anställd	Sid 24	Vi delar inte upp genomsnittlig utbildningstid på kön och anställningskategori då vi är få anställda
	404-2	Utbildningsprogram för anställda	Sid 24	
	404-3	Andel anställda som regelbundet har utvecklings-samtal	Sid 24	Vi delar inte upp andel av anställda som har utvecklingssamtal på kön och anställningskategori då vi är få anställda
<b>Mångfald och jämställdhet</b>				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 18, 22-23, 28-29, 106	
GRI 405: Mångfald och jämställdhet (2016)	405-1	Mångfald och jämställdhet inom organisationen	Sid 106	
<b>Nöjda kunder</b>				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 18, 30, 32	
	Företagsspecifik	Nöjdhetsindex (NKI)	Sid 17, 32	Baserat på vår NKI-undersökning under året
<b>Andel småföretagare</b>				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 18, 30	
	Företagsspecifik	Andel av hyresgäster som är små- eller medelstora bolag	Sid 30	Baserat på data över hyresgäster under året

# DEFINITIONER

## Fastighetsrelaterade

### DRIFTNETTO

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

### DRIFTNETTO, %

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

### EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %

Redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och hyresförluster i procent av hyresvärde.

### EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrd 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 fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

### RULLANDE ÅRLIGT FÖRVALTNINGSRESULTAT (4 KVARTAL FRAMÅT)

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen 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 hyresförluster, plus bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrd 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 balansomslutning.

### BELÄNINGSGRAD, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

### 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.

### GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

### RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat efter skatt justerat för utdelning på preferensaktier i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier. 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

		2021 1/1-31/12	2020 1/1-31/12
<b>Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)</b>	Förvaltningsresultat, MSEK	972,4	952,1
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.	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-0,7	-
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	3,5	-
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	62,3	14,9
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	12,5	3,0
	<b>Justerat förvaltningsresultat, MSEK</b>	<b>1 050,0</b>	<b>970,0</b>
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	1 050,0	970,0
<b>Eget kapital/stamaktie A, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	17 457,4	14 057,4
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.	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	182 900 000
	Eget kapital/stamaktie A, SEK	95,4	76,9
<b>Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	17 457,4	14 057,4
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.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	3 227,4	2 463,7
	Återläggning räntederivat, MSEK	75,7	143,8
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	113,5	91,1
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	Resultat efter skatt, MSEK	3 367,7	1 632,2
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 757,4	13 344,6
	Avkastning på eget kapital, %	21,4	12,2
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	Resultat efter finansiella poster, MSEK	4 239,2	2 009,8
Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	299,7	310,5
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	4 538,9	2 320,3
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	35 535,2	31 567,4
	Avkastning på totalt kapital, %	12,8	7,4
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Resultat före skatt, MSEK	4 239,2	2 009,8
Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	-3 266,8	-1 057,7
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	299,7	310,5
	<b>Justerat resultat före skatt, MSEK</b>	<b>1 272,1</b>	<b>1 262,6</b>
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,2	4,1
<b>Soliditet, %</b>	Eget kapital, MSEK	17 457,4	14 057,4
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	37 922,1	33 148,3
	Soliditet, %	46,0	42,4
<b>Soliditet justerad enligt NRV, %</b>	Eget kapital, MSEK	17 457,4	14 057,4
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.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	3 227,4	2 463,7
	Återläggning räntederivat, MSEK	75,7	143,8
	<b>Justerat eget kapital, MSEK</b>	<b>20 760,5</b>	<b>16 664,9</b>
	Balansomslutning, MSEK	37 922,1	33 148,3
	Soliditet justerad enligt NRV, %	54,7	50,3
<b>Nettoskulder, MSEK</b>	Räntebärande skulder, MSEK	15 280,6	14 607,6
	Räntebärande tillgångar	-442,8	-405,9
	Likvida medel	-210,7	-147,1
	Börsnoterade aktier	-617,6	-118,3
	<b>Nettoskulder, MSEK</b>	<b>14 009,5</b>	<b>13 936,3</b>
<b>Driftnetto, %</b>	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	1 301,0	1 285,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-23,9	-12,4
	<b>Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK</b>	<b>1 277,1</b>	<b>1 272,6</b>
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	31 982,0	29 324,0
	Driftnetto, %	4,0	4,3
<b>Överskottsgrad, %</b>	Hysesintäkter, MSEK	1 856,3	1 801,6
	Fastighetskostnader, MSEK	-555,3	-516,6
	<b>Driftnetto, MSEK</b>	<b>1 301,0</b>	<b>1 285,0</b>
	Överskottsgrad, %	70,1	71,3

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

## Region 1

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning						Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola		Övrigt
Alvesta 13:27	Forsdalavägen 2	Alvesta		38 187	13 200	3 200	10 000	0	0	0	0	0	14 102
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 898	2 717	3 801	0	1 380	0	0	0	56 400
Bagaren 7	Ljungadalsgatan 4 A-H, J,K	Växjö		28 077	9 574	1 014	6 916	0	1 644	0	0	0	36 847
Brahelund 2	Råsundavägen 2-16	Salna		13 090	41 371	34 151	4 082	1 530	0	0	1 016	592	989 000
Bränninge 4	Taxingegränd 8-10	Spånga	T	12 192	9 606	385	701	6 619	0	0	1 821	80	92 400
Bränninge 7	Taxingegränd 4	Spånga	T	3 334	700	0	510	0	0	0	0	190	20 178
Båggången 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 768	1 464	446	1 201	0	0	640	17	30 400
Domnarvet 41	Gunnebagatan 32 A	Spånga	T	436	668	546	122	0	0	0	0	0	5 322
Domnarvet 43	Gunnebagatan 30	Spånga	T	845	1 226	888	338	0	0	0	0	0	8 636
Domnarvet 44	Gunnebagatan 22	Spånga	T	456	690	350	340	0	0	0	0	0	3 754
Domnarvet 45	Gunnebagatan 32 B	Spånga	T	436	783	423	360	0	0	0	0	0	5 884
Flyggodset 1	Cederströmsgatan 4	Malmö	T	9 104	5 392	736	3 846	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
Herjärva 3	Herjärva torg 2	Salna		3 936	19 959	18 817	330	770	0	0	0	42	548 000
Hilton 2	Gustav III:s Boulevard 26-38	Salna		12 736	22 309	17 821	1 218	1 561	0	0	1 084	625	678 000
Hilton 5	Telegrafgatan 4, 6A, 6B	Salna		7 063	13 744	12 496	758	490	0	0	0	0	343 000
Kallhäll 1:5	Gjutarplan 19	Järfälla		1 728	1 730	0	0	1 730	0	0	0	0	11 419
Krejaren 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 809	0	3 760	0	0	0	0	540 000
Kristiansborg 2	Västra Hindbyv. 12, 14	Malmö	T	11 530	7 088	2 427	3 908	753	0	0	0	0	18 600
Kungsängens-Tibble 25:2	Hjortronvägen 1	Kungsängen		1 845	925	0	0	925	0	0	0	0	6 920
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 462	682	100	3 293	0	0	1 372	15	50 600
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	4 315	958	248	3 028	0	0	75	6	40 200
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	27 400
Labyrinten 1	Astrakängatan 17-21	Hässelby	T	9 913	15 982	7 592	335	2 966	0	0	5 082	7	133 000
Ladugårdsgården 1:48	Tullvaktsvägen 5-15 m. fl.	Stockholm		19 197	37 403	36 085	0	0	0	0	1 000	318	988 400
Lektor 2	Jakobsbergsgatan 57	Ystad		3 534	1 270	0	0	1 270	0	0	0	0	3 124
Lofthögen 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 021	504	0	517	0	0	0	0	10 640
Målaren 14	Arabygatan 43-45 m. fl.	Växjö		47 629	12 302	1 327	7 972	120	2 869	0	0	14	41 494
Oxen Mindre 30	Luntmakargatan 34	Stockholm		850	3 212	2 148	159	0	0	0	899	6	121 000
Oxen Mindre 34	Luntmakargatan 22	Stockholm		335	1 435	814	117	0	0	0	504	0	62 800
Oxen Mindre 35	Luntmakargatan 26	Stockholm	T	644	2 562	1 520	35	0	0	0	1 005	2	102 000
Päronet 2	Ursviksgatan 127	Sundbyberg		15 937	8 075	3 405	2 536	0	2 120	0	0	14	53 768
Recetten 1	Blackebergsvägen 109	Stockholm	T	900	851	202	275	104	0	270	0	0	9 162
Robertsfors 2	Domnarvsgatan 11	Spånga	T	22 448	10 947	4 170	6 777	0	0	0	0	0	75 672
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 450	2 347	955	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	44 235
Rånäs 1	Fagerstagatan 18	Spånga	T	27 495	36 755	15 727	18 385	1 040	1 538	0	0	65	221 360
Skebo 2	Fagerstagatan 21	Spånga	T	21 280	19 920	893	2 431	250	12 036	0	4 310	0	108 000
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	1 182	268	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	3 552	1 955	330	0	0	0	1 267	0	0
Sporren 4	Alhemsgratan 2 m. fl.	Malmö		10 459	19 100	11 448	5 435	1 038	0	0	1 179	0	102 000
Stenskärvan 8	Siktgatan 2	Vinsta	T	6 409	9 510	4 920	2 403	0	433	0	1 754	0	60 000
Trymån 3	Hässelby Torg 7	Hässelby	T	920	1 891	0	0	811	0	0	1 080	0	12 492
Tågarp 16:43	Företagsvägen 29	Arlöv		40 284	12 998	1 198	9 375	0	2 425	0	0	0	40 600
Tågarp 21:144	Arlövsvägen 36	Arlöv		4 157	432	0	0	432	0	0	0	0	3 061
Uppfinnaren 1	Valhallavägen 136	Stockholm		5 904	16 162	16 162	0	0	0	0	0	0	459 000
Veddasta 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	2 786	2 786	0	0	0	0	0	0	23 000
Åkarp 3:79	Dalslundsvägen 1	Åkarp		3 031	1 131	130	50	951	0	0	0	0	6 447
<b>Summa Region 1</b>				<b>510 453</b>	<b>445 002</b>	<b>230 129</b>	<b>113 914</b>	<b>39 540</b>	<b>28 407</b>	<b>2 238</b>	<b>27 908</b>	<b>2 866</b>	<b>6 463 896</b>

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, A = Arrendetomt,

## Region 2

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning							Taxvärde, Kkr
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	
Aga 2	Akkumulatorvägen 15	Lidingö		14 194	24 169	5 061	3 402	406	300	0	15 000	0	229 000
Allgunnen 7	Bolmensvägen 51	Årsta	T	1 569	1 772	1 772	0	0	0	0	0	0	20 077
Amerika 3	Lindövägen 65, Röda Stugans Gata	Norrköping		122 483	49 410	5 448	27 989	1 404	13 365	0	1 204	0	177 363
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	64 643
Arbetslaget 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	30 188	9 873	2 466	416	17 433	0	0	0	119 800
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 549	422	65	0	1 062	0	0	0	7 924
Blyet 5	Järngatan 23	Norrköping	T	9 491	2 824	399	170	2 193	0	0	0	62	16 033
Bomullsspinneriet 3	Holmensgatan 26	Norrköping		2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	0	0
Bussen 3	Fjärdervägen 20	Strängnäs		81 044	33 399	0	33 399	0	0	0	0	0	120 108
Concordia 1	Bredängstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 916	336	102	935	0	0	543	0	14 842
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby		21 647	13 154	12 252	723	0	179	0	0	0	57 600
Diviatorn 1	Agavägen	Lidingö	O	2 020	0	0	0	0	0	0	0	0	169 284
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	6 593	1 042	920	2 340	0	0	2 291	0	67 600
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby		14 632	12 219	1 047	417	10 495	260	0	0	0	108 000
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping		4 268	4 450	146	138	0	0	0	4 166	0	0
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
Importen 3	Hospitalsgatan 78	Norrköping		8 532	5 833	539	3 519	0	1 775	0	0	0	15 744
Jordbromalm 5:1	Rörvägen 3-5	Jordbro		35 135	21 686	1 979	19 707	0	0	0	0	0	87 400
Konduktören 5	Stockholmsvägen 50	Norrköping		2 684	912	0	0	912	0	0	0	0	3 676
Kostern 11	Balicvägen 2	Södertälje		12 749	8 113	2 296	998	4 019	0	0	800	0	54 463
Ljusets Bröder 1	Bredängstorget 2-12	Skärholmen	T	1 184	2 475	0	174	1 253	0	0	1 048	0	20 196
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje		3 662	1 983	0	0	160	1 823	0	0	0	7 493
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	4 907
Prästgårdsängan 1	Götalandsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 426	765	0	132	0	0	4 529	0	0
Reläet 8	Kromgatan 10	Norrköping		52 230	9 364	1 079	8 285	0	0	0	0	0	0
Reparatören 4	Reprovägen 9	Täby		8 164	2 226	0	0	0	2 226	0	0	0	15 255
Riksby 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	A	64 864	42 710	5 215	31 760	1 120	1 689	0	0	2 926	149 907
Romberga 2:65	Romgatan 1 A	Enköping		16 408	5 505	0	0	5 505	0	0	0	0	37 000
Romberga 25:4	Östra Järnvägsgränd 8	Enköping		10 814	5 802	429	0	1 050	0	0	4 323	0	8 689
Slakthuset 18	Risängsgatan 19	Norrköping		15 099	2 753	1 336	1 417	0	0	0	0	0	17 052
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	20 104
Slakthuset 22	Risängsgatan 15 A-D	Norrköping		16 185	6 711	812	3 889	432	1 578	0	0	0	27 114
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 668	1 926	279	0	0	0	362	101	26 000
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby		11 179	790	0	0	0	0	0	790	0	0
Stensåtra 19	Stensåtravägen 6	Stockholm	T	10 017	7 473	500	5 786	0	1 187	0	0	0	53 455
Stenvreten 5:67	Kvartsgatan 10	Enköping		4 936	1 872	700	657	0	515	0	0	0	6 254
Strömsdal 3	Rönninge Torg 7-11	Rönninge		2 323	1 368	0	0	1 206	0	0	162	0	14 500
Svenska Gillet 1	Bredängstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 817	474	983	3 887	320	0	2 076	1 077	62 000
Syllen 4	Förmansvägen 1-11	Stockholm	T	3 238	10 846	9 542	744	560	0	0	0	0	74 000
Syllen 4:7	Röda Stugans Gata 2-4	Norrköping		10 133	3 238	0	0	3 238	0	0	0	0	20 738
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 249	4 705	2 008	0	4 824	0	1 600	112	55 817
Timpenningen 6	Elektrav 79-81/ Västbergav 14-16	Västberga	T	16 276	3 302	3 302	0	0	0	0	0	0	22 772
Trekanten 9	Adelswärdsg 4-8 m fl	Ärvidaberg		3 610	5 127	960	222	1 250	0	2 356	339	0	24 189
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194	Älvsjö	T	2 206	3 366	1 065	0	0	0	1 677	595	29	40 000
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö		991	564	82	0	482	0	0	0	0	9 086
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö		1 993	836	766	70	0	0	0	0	0	5 902
Västerbotten 19	Stockholmsvägen 18	Lidingö		7 811	12 431	2 674	765	6 707	0	1 778	507	0	194 200
<b>Summa Region 2</b>				<b>699 921</b>	<b>417 116</b>	<b>87 190</b>	<b>156 525</b>	<b>54 181</b>	<b>57 832</b>	<b>6 021</b>	<b>51 060</b>	<b>4 307</b>	<b>2 309 958</b>

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, A = Arrendetomt,

## Region 3

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fot-not	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning							Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Biskopsgården 46:4	Åskvädersgatan 1	Göteborg		19 458	15 989	775	15 214	0	0	0	0	0	0	40 377
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Mälndal	O	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Broby 11:2	Östra Bangatan 8	Arlandastad		23 203	3 524	250	2 443	0	831	0	0	0	0	35 077
Broby 11:5	Östra Bangatan 20	Arlandastad		1 893	718	151	0	0	567	0	0	0	0	5 149
Centrum 13	Kung Agnes väg 1 m. fl.	Sollentuna		1 970	4 641	4 055	101	485	0	0	0	0	0	70 600
Dragarbrunn 10:3	Svarbäcksgatan 12-14	Uppsala		4 719	14 647	4 750	1 031	3 763	0	3 449	1 654	0	0	311 000
Ekenäs 1	Finlandsgatan 28-40	Kista	T	9 631	19 247	18 536	163	540	0	0	0	8	0	234 000
Ekenäs 2	Finlandsgatan 10	Kista	T	1 987	4 806	4 627	179	0	0	0	0	0	0	51 600
Ekenäs 3	Finlandsgatan 16-22	Kista	T	4 792	4 229	3 379	850	0	0	0	0	0	0	41 400
Ekenäs 4	Finlandsgatan 32	Kista	T	2 255	7 855	7 299	350	206	0	0	0	0	0	80 000
Ekplantan 2	Djupdalsvägen 13-15	Sollentuna		7 853	4 529	4 529	0	0	0	0	0	0	0	25 800
Färgelanda Pgård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 498	309	0	1 189	0	0	0	0	0	5 000
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 228	711	517	0	0	0	0	0	0	5 884
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 266	3 111	5	0	0	0	0	150	0	20 697
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta		572	793	293	500	0	0	0	0	0	0	2 083
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta		458	486	100	386	0	0	0	0	0	0	1 741
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta		4 580	550	550	0	0	0	0	0	0	0	2 179
Hammarby-Smedby 1:454	Johanneslundsvägen 2-4	Upplands Väsby		10 460	8 389	8 180	209	0	0	0	0	0	0	81 000
Hammarby-Smedby 1:458	Johanneslundsvägen 10	Upplands Väsby		21 117	14 956	7 121	3 432	659	0	3 744	0	0	0	175 000
Hammarby-Smedby 1:461	Johanneslundsvägen 3-5	Upplands Väsby		6 798	4 445	1 759	113	676	0	0	1 897	0	0	0
Hammarby-Smedby 2:37	Stockholmsvägen 22	Upplands Väsby		2 428	579	0	0	579	0	2 428	0	0	0	5 323
Hjällsnäs 8:30	Mjörnbatorget 4-10	Lerum		3 544	3 023	15	0	2 637	0	0	371	0	0	15 637
Hjällsnäs 8:31	Mjörnbatorget 14	Lerum		1 218	700	0	0	700	0	0	0	0	0	2 950
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg		9 900	2 193	1 121	789	0	283	0	0	0	0	16 963
Högsbo 27:6	August Barks gata 2	Västra Frölunda		16 971	8 528	668	6 171	936	143	0	610	0	0	37 152
Karis 3	Finlandsgatan 48	Kista	T	2 248	3 348	1 853	275	0	0	0	1 215	5	0	33 600
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Kista	T	3 920	5 222	4 991	110	121	0	0	0	0	0	51 200
Kungsängen 40:1	Hamnplan 9-13	Uppsala		1 108	1 165	951	94	0	0	0	120	0	0	15 600
Kungsängen 6:10	Bäverns gränd 8/ Kungsängsgatan 29	Uppsala		584	1 731	1 545	119	15	52	0	0	0	0	22 400
Källtorp 127:2	Torpavallsgatan 4	Göteborg		5 389	1 234	0	0	1 234	0	0	0	0	0	12 208
Kärra 72:33	Tagenevägen 34 A-E	Hisings Kärra		15 497	6 274	1 288	4 986	0	0	0	0	0	0	30 000
Kärra 78:3	Trankärsgratan 15 och 17	Hisings Kärra		15 162	8 524	1 625	6 899	0	0	0	0	0	0	34 400
Kärra 90:1	Orrekulla Industrigata 61	Hisings Kärra		26 420	10 305	2 465	7 840	0	0	0	0	0	0	59 000
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta		2 051	3 541	1 065	44	583	0	1 489	353	7	0	38 732
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 726	976	22	1 548	0	0	1 180	0	0	42 800
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 077	591	0	486	0	0	0	0	0	10 262
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		4 648	7 574	0	148	6 130	0	0	1 295	1	0	107 000
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	2 886	1 161	0	1 725	0	0	0	0	0	47 000
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	619	0	0	619	0	0	0	0	0	7 721
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 649	280	249	950	0	892	278	0	0	39 099
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 438	0	0	3 438	0	0	0	0	0	40 200
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	755	71	0	458	0	0	226	0	0	7 490
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 823	0	0	58	0	1 223	542	0	0	20 983
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 638	1 662	20	1 634	0	2 322	0	0	0	71 400
Märsta 1:219	Raisiogatn 1-27	Märsta		5 121	3 668	2 785	0	0	0	883	0	0	0	44 670
Märsta 1:257	Märsta Centrum	Märsta		744	3 657	0	0	0	0	3 657	0	0	0	94 600
Märsta 1:258	Märsta Centrum	Märsta		733	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 572
Märsta 1:259	Märsta Centrum	Märsta		1 460	2 048	0	0	0	0	2 048	0	0	0	55 400
Märsta 1:260	Märsta Centrum	Märsta		34 998	4 655	0	8	0	0	0	4 647	0	0	47 200
Märsta 1:261	Märsta Centrum	Märsta		1 105	3 984	0	0	0	0	3 984	0	0	0	70 000
Märsta 11:8	Generalogatan 6	Märsta	O	2 012	1 240	0	1 240	0	0	0	0	0	0	9 111
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta		5 518	2 009	350	1 659	0	0	0	0	0	0	8 782
Märsta 16:2	Maskingatan 5	Arlandastad		3 500	1 613	622	310	0	681	0	0	0	0	9 694
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Arlandastad		3 000	2 921	2 410	511	0	0	0	0	0	0	18 600
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 433	1 742	1 662	0	0	0	0	29	0	26 807
Märsta 17:6	Maskingatan 8 B	Arlandastad		5 318	2 729	840	295	0	1 594	0	0	0	0	14 133
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta		34 002	12 624	1 932	8 985	0	1 361	0	76	270	0	62 600
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 513	0	32	0	0	4 481	0	0	0	47 400

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, A = Arrendetomt,

## Region 3, forts.

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning						Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola		Övrigt
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	10 266	1 620	5 880	0	2 766	0	0	0	43 400
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölnadal		9 677	4 078	0	1 000	2 252	826	0	0	0	17 345
Pottegården 3	Taljegårdsgatan 3	Mölnadal		13 043	6 115	1 456	391	3 672	596	0	0	0	33 000
Ringpärmen 4	Bergkällavägen 32	Sollentuna		12 205	12 667	3 569	1 411	600	0	7 087	0	0	98 000
Ringpärmen 5	Bergkällavägen 34	Sollentuna		4 022	3 999	2 722	1 277	0	0	0	0	0	28 000
Ritmallen 1	Rotebrovägen 115 m. fl.	Sollentuna		5 306	4 560	2 253	796	965	0	0	546	0	39 600
Sjöstugan 1	Sidensvansvägen 8	Sollentuna		9 155	6 346	4 179	2 167	0	0	0	0	0	46 800
Slingan 1	Vistaforsvägen 3	Ulricehamn		89 067	43 473	7 601	35 872	0	0	0	0	0	73 292
Sätesdalen 2	Norgegatan 2	Kista	T	10 812	11 624	10 745	247	194	388	0	0	50	123 000
Vallentuna Prästgård 1:130	Tuna Torg 1-5, 1A, 2-4	Vallentuna		4 836	10 160	5 919	56	3 599	0	0	576	10	106 800
Vallentuna-Rickeby 1:472	Torggatan	Vallentuna	O	755	0	0	0	0	0	0	0	0	4 160
Vallentuna-Rickeby 1:474	Torggatan 9-17	Vallentuna		5 312	7 900	3 362	640	3 898	0	0	0	0	131 000
Vallentuna-Rickeby 1:58	Torggatan 14-16	Vallentuna		3 416	4 593	0	10	3 406	0	1 150	0	27	52 603
Vallentuna-Rickeby 1:7	Tuna Torg 6-8	Vallentuna		1 128	1 619	279	22	744	0	0	574	0	18 600
Vallentuna-Åby 1:99	Tellusvägen 5A-C, 7-45, 7A	Vallentuna		34 450	17 308	4 160	46	200	1 468	0	11 434	0	49 480
Vilunda 20:8	Optimusvägen 21	Upplands-Väsby		1 467	1 080	474	154	317	0	135	0	0	5 999
Årsta 68:5	Fyrislundsgatan 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	25 354	22 256	1 403	1 684	0	0	0	11	238 102
Årsta 84:3	Palmgatan 1-3	Uppsala		8 984	3 096	0	3 096	0	0	0	0	0	32 475
<b>Summa Region 3</b>				<b>671 959</b>	<b>428 889</b>	<b>174 289</b>	<b>124 429</b>	<b>53 685</b>	<b>11 781</b>	<b>36 544</b>	<b>27 594</b>	<b>568</b>	<b>3 645 258</b>

## Region 4

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
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn		78 500	40 326	8 434	10 378	1 151	17 253	0	1 851	1 259	21 551
Brynäs 124:3	Södra Skeppsbron 17	Gävle		3 530	2 090	1 095	165	0	830	0	0	0	11 557
Elverket 8	Ivarshyttvägen 6	Hedemora		4 059	788	0	0	788	0	0	0	0	1 297
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle		22 900	13 100	2 324	1 114	0	7 990	0	1 672	0	27 135
Hemsta 14:1	Skolgången 5	Gävle		20 939	7 305	0	0	7 305	0	0	0	0	26 640
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle		39 190	31 570	12 888	4 404	0	8 118	0	0	6 160	105 583
Hemsta 9:4	Rynningsgatan 8	Gävle		4 767	1 343	0	1 343	0	0	0	0	0	0
Industrien 7	Gamla Bangatan 50	Ludvika		2 000	468	0	0	468	0	0	0	0	1 061
Näringsen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		68 334	17 002	2 255	437	978	11 946	0	0	1 386	79 204
Näringsen 15:6	Beckasinvägen 14-16/ Kanalvägen 11	Gävle		25 632	4 373	1 494	0	0	2 599	0	0	280	16 741
Näringsen 22:2	Beckasinvägen/ Krickvägen	Gävle		75 183	27 926	3 680	22 166	0	2 080	0	0	0	109 904
Näringsen 5:1	Lötiängsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 604	1 725	16 260	0	1 304	0	0	315	34 537
Slagan 2	Axvägen 4	Sundsvall		2 444	632	0	0	430	202	0	0	0	2 485
Sätra 108:23	Folkparksvägen 7	Gävle		3 132	498	0	0	0	0	0	498	0	0
Sätra 11:3	Norrågen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	0	0
Sätra 11:4	Gävlehovsvägen 5	Gävle		22 194	6 300	0	0	0	0	0	6 300	0	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle		17 506	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
Valbo-Backa 6:13	Johanneslötsvägen 22	Gävle		12 192	3 981	1 500	2 481	0	0	0	0	0	17 016
Verkstäderna 2	Kungsgatan 30 m fl	Söderhamn		26 536	15 251	1 305	126	3 060	3 226	0	7 534	0	10 360
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 648	3 191	74	383	0	0	0	0	21 400
<b>Summa Region 4</b>				<b>492 673</b>	<b>228 402</b>	<b>42 522</b>	<b>58 948</b>	<b>16 092</b>	<b>55 548</b>	<b>0</b>	<b>45 882</b>	<b>9 410</b>	<b>486 471</b>
<b>SUMMA TOTALT</b>				<b>2 375 006</b>	<b>1 519 409</b>	<b>534 130</b>	<b>453 816</b>	<b>163 497</b>	<b>153 568</b>	<b>44 803</b>	<b>152 444</b>	<b>17 151</b>	<b>12 905 583</b>

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, A = Arrendetomt,

---

## Kalendarium 2022

Delårsrapport per 31 mars 2022 21 april 2022

Årsstämma 2022 21 april 2022

Delårsrapport per 30 juni 2022 5 juli 2022

Delårsrapport per 30 september 2021 20 oktober 2022

## 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)



# KONTAKT

## Stockholm HK

Fastpartner AB (publ)  
Box 55625  
102 14 Stockholm  
Besöksadress: Sturegatan 38  
Tel 08-402 34 60  
info@fastpartner.se  
www.fastpartner.se

## Lunda/Spånga

Fastpartner AB  
Domnarvsgatan 2D  
163 53 Spånga  
Tel: 08-402 34 60

## Täby

Fastpartner AB  
Fogdevägen 4A  
183 64 Täby  
Tel: 08-402 34 60

## Upplands Väsby

Fastpartner AB  
Johanneslundsvägen 12  
194 61 Upplandsväsby  
Tel: 08-402 34 60

## Västberga

Fastpartner AB  
Lerkrogsvägen 21  
126 79 Hägersten  
Tel: 08-402 34 60

## Gävle

Fastpartner AB  
Box 1226  
802 57 Gävle  
Besöksadress: Hasselgatan 11  
Tel: 026-12 46 30

## Göteborg

Fastpartner AB  
Kungssportsavenyn 3  
411 36 Göteborg  
Tel: 031-380 28 70

## Malmö

Fastpartner AB  
Norra Bulltoftavägen 65G  
212 43 Malmö  
Tel: 040-653 25 01

## Norrköping

Fastpartner AB  
Box 1122  
600 41 Norrköping  
Besöksadress:  
Risängsvägen 21  
Tel: 08-402 34 60

## Söderhamn

Fastpartner AB  
Björnänge Företagshotell  
Granvägen 1  
826 35 Söderhamn  
Tel: 026-12 46 30



Form och produktion: Narva  
Foto: Fastpartner och Kristian Pohl  
Tryck: Elanders Sverige AB, 2022



**P** FASTPARTNER