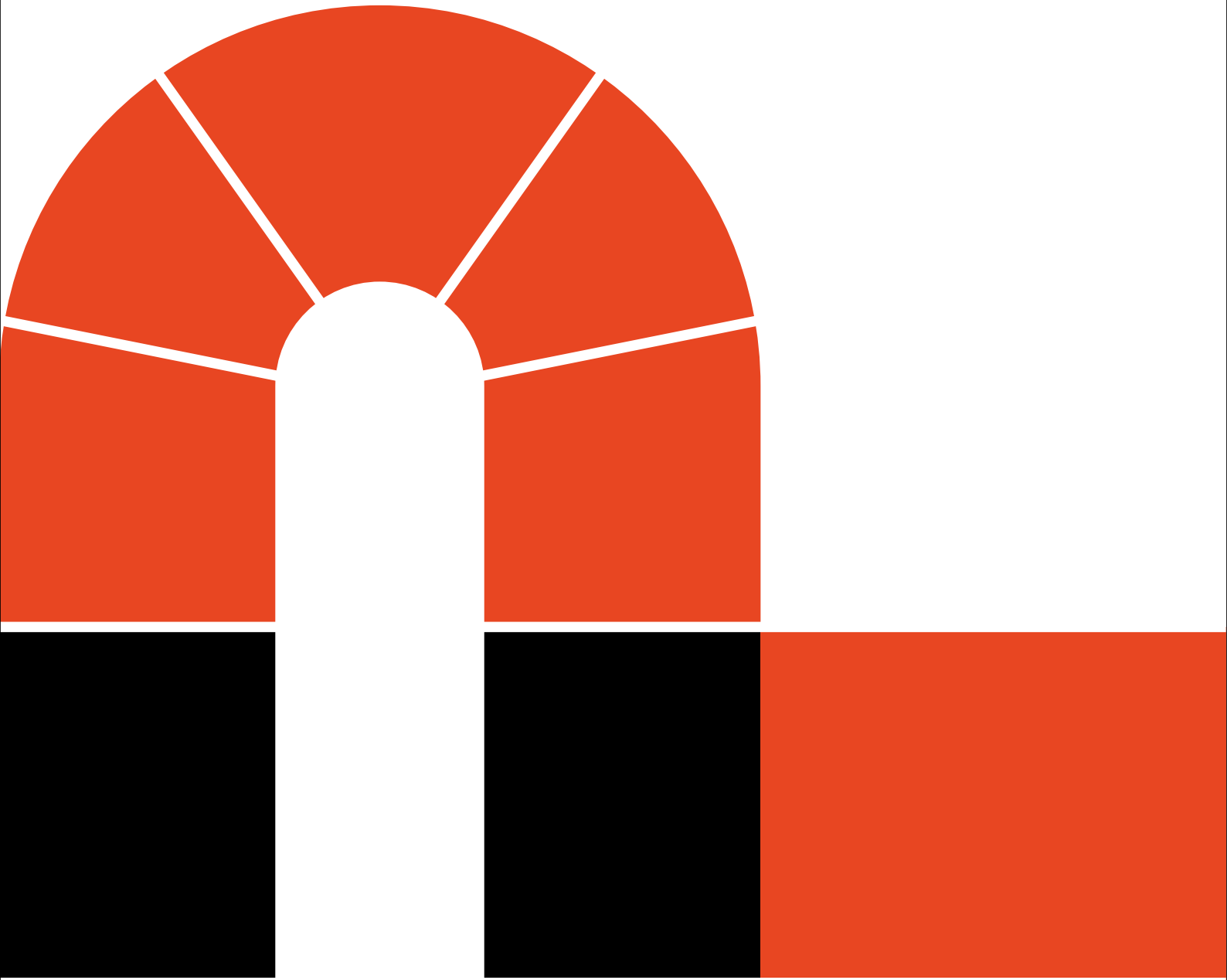




”Att få nyckelstenarna i rätt läge ger lönsamhet och hållbarhet.”

Sven-Olof Johansson, VD

nyckelsten

nyck`elsten subst. ~en ~ar

ORDLED: nyckel|sten • en

- slutsten i ett valv som sätts in i den högsta punkten och gör valvet självbärande

Svenska Akademiens ordbok
SAOB

Innehåll

FastPartners verksamhet

- 2 Året i korthet
- 4 Kort om oss
- 6 VD-ord
- 10 Strategi och marknad
- 18 Mål och utfall
- 20 Förvärv och försäljningar
- 21 Hållbarhet
- 30 Våra fastigheter
- 42 Projekt- och fastighetsutveckling
- 44 Finansiering
- 48 Riskhantering
- 51 Investment story
- 52 Aktien och aktieägare

Årsredovisning

- 56 Förvaltningsberättelse
- 62 Bolagsstyrningsrapport
- 66 Ledning
- 67 Styrelse och revisorer
- 68 Femårsöversikt
- 69 Resultaträkningar och totalresultat koncernen
- 70 Balansräkningar koncernen
- 71 Resultaträkningar moderbolaget
- 72 Balansräkningar moderbolaget
- 73 Förändringar i eget kapital
- 74 Kassaflödesanalyser
- 75 Redovisningsprinciper och noter
- 92 Årsredovisningens undertecknande
- 93 Revisionsberättelse

Övrigt

- 97 Definitioner
- 98 Finansiella mått
- 100 Fastighetsförteckning
- 104 Kontakt

Informationstillfällen 2018–2019

Delårsrapport per 31 mars 2018	26 april 2018
Årsstämma 2018	26 april 2018
Delårsrapport per 30 juni 2018	3 juli 2018
Delårsrapport per 30 september 2018	25 oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	februari 2019

Årsstämma 2018 26 april 2018 kl 16:00
T-house, Engelbrektsplan 1 i Stockholm



VD-ORD

FastPartner är i Tensta och Rinkeby för att stanna och har investerat cirka 250 MSEK för att skapa välkomnande och inkluderande centrum.

s.6



HÅLLBARHET

Ett långsiktigt och hållbart åtagande

Att äga och förvalta fastigheter är ett långsiktigt hållbart åtagande som bland annat kräver ansvarsfullt företagande, uthållighet och känsla för framtidens krav och möjligheter.

s.21

STRATEGI

Nyckelstenarna

Den dynamiska kraften som uppstår när nyckelstenen sätts in i valvet och gör det självbärande kan jämföras med de strategier som sätts in i förvaltning, investering, finansiering och kassaflöden för att skapa lönsamhet och hållbarhet.

s.10

194

FastPartner äger, förvaltar och utvecklar 194 stycken egna fastigheter i Sverige

VÅRA FASTIGHETER

FastPartner i centrum

Med spårbunden trafik transporteras passagerarna snabbt, billigt, säkert och köfritt.

s.16



PROJEKT- OCH FASTIGHETS-UTVECKLING

FastPartner har under 2017 haft ett fortsatt stort fokus på projektutveckling. Totalt investerades 460,6 (443,6) MSEK.

s.42



2017

FINANSIELLT

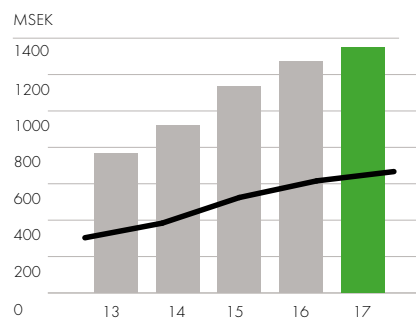
- Hyresintäkterna för 2017 ökade med 6,2% och uppgick till 1 349,0 (1 270,8) MSEK.
- Driftnettot ökade med 6,0% och uppgick till 904,0 (853,2) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 67,0 (67,1)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 8,3% och uppgick till 666,9 (615,8) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 451,0 (1 598,6) MSEK.
- Resultat per stamaktie blev 23,43 (28,18) kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 20 116,0 (17 394,2) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,32 (4,0) kronor per stamaktie.

NYCKELTAL

	2017	2016	2015
Resultat, kr/stamaktie	23,43	28,18	21,41
Utdelning, kr/stamaktie	4,32 ¹⁾	4,0	3,75
Eget kapital, kr/stamaktie	126,2	106,7	80,5
Soliditet, %	36,3	34,9	27,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,4	3,1
Driftnetto, %	4,9	5,4	6,3
Avkastning på totalt kapital, %	9,9	13,1	12,6
Avkastning på eget kapital, %	20,7	29,7	31,8

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2017 års vinstdisposition

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



667 MSEK

Förvaltningsresultatet uppgick till 666,9 MSEK.

Resultat

Årets resultat uppgick till 1 451,0 (1 598,6) MSEK. Detta ger ett resultat per stamaktie om 23,43 (28,18) kronor för 2017. Resultatförändringen beror främst på högre driftnetto till följd av nytecknade kontrakt, förvärvade fastigheter under 2017 och färdigställda projekt. Effekten av detta har dock motverkats av lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 4,32 (4,0) kronor per stamaktie för 2017. Detta är den högsta utdelning någonsin som FastPartner lämnat.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 126,2 (106,7) kronor per stamaktie vid årets slut.

Soliditet

Soliditeten vid årets slut uppgick till 36,3 (34,9) procent.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,0 (3,4) ggr. FastPartner tror på fortsatt låga räntor framöver och kommer fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindningstider.

Driftnetto

Driftnettot för år 2017 uppgick till 4,9 (5,4) procent.

Avkastning på totalt kapital

Avkastning på totalt kapital uppgick för året till 9,9 (13,1) procent. Minskningen mot föregående år förklaras främst av högre driftnetto vars effekt motverkats av lägre realiserade värdeförändringar.

Avkastning på eget kapital

För 2017 uppgick avkastningen på eget kapital till 20,7 (31,8) procent.

FINANSIELLA MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Vårt primära finansiella mål är att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 950 MSEK i slutet av år 2020.

VIKTIGA HÄNDELSER 2017

FÖRVARV/FÖRSÄLNINGAR

Mars

FastPartner avyttrar fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 i Spånga till ett gemensamt ägt bolag med Slättö, i vilket FastPartner äger 30 procent. Köpeskillingen vid lagakraftvunnen detaljplan översteg bokfört värde med cirka 440 MSEK och realisationsvinsten kommer att redovisas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket beräknas ske under andra kvartalet 2018.

Juli

FastPartner förvärvar och tillträder fastigheten Hilton 5 i Frösunda, Stockholm. Fastigheten ligger i direkt anslutning till E4 och centrala delar av Stockholm. Uthyrningsbar kontorsyta uppgår till 13 800 kvm med årliga hyresintäkter på cirka 36 MSEK.

November

FastPartner förvärvar fastigheten Uppfinnaren 1 på Östermalm i Stockholm. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 16 200 kvm och ett hyresvärde vid förvärv om cirka 44 MSEK som kommer att öka till cirka 57 MSEK efter år 2020 till följd av de nya hyresavtal som är tecknade.

FastPartner förvärvar tre fastigheter i Uppsala med en uthyrningsbar yta om 28 600 kvm och avyttrar fem bostadsfastigheter i Gävle med en yta om 8 300 kvm. Affären innebär att FastPartners årliga förvaltningsresultat ökar med cirka 18 MSEK.

UTHYRNINGAR

Mars

FastPartner tecknar ett tioårigt avtal med H&M om 3 300 kvm i Frihamnen i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48.

FastPartner tecknar ett 15-årigt avtal med Zleep Hotels om 4 000 kvm i fastigheten Hammarby-Smedby 1:458 i Upplands-Väsby.

April

FastPartner tecknar ett 20-årigt avtal med Prolympia om 6 300 kvm i en nybyggd skola i fastigheten Sättra 11:4 i Gävle.

September

FastPartner tecknar ett åttaårigt avtal med Alnova Balkongsystem om 9 000 kvm i fastigheten Kärre 90:1 i Göteborg.

FastPartner tecknar ett elvaårigt avtal med Turbo Extreme Sport Zone om 6 000 kvm i fastigheten Hemsta 11:11/15:7 i Gävle.

FastPartner tecknar ett tioårigt avtal med Big Easy Self Storage om 3 000 kvm i fastigheten Stensättra 19 i Stockholm.

November

FastPartner tecknar ett 20-årigt avtal med Aleris om 5 000 kvm på Lidingö i fastigheten Aga 2.

FINANSIERING

FastPartner upprättar ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 MSEK. Under fjärde kvartalet emitterar FastPartner företagscertifikat om 1 890 MSEK.

Riksbanken låter reporäntan var oförändrad på nivån -0,5 procent under hela år 2017.

UTDELNING

FastPartner lämnar en utdelning om 4 kr per stamaktie, totalt 241,2 MSEK vilket är den högsta utdelning som FastPartner lämnat till sina aktieägare. Preferensaktien gav en utdelning om 20 kr per preferensaktie.

VIKTIGA HÄNDELSER 2018

KAMPRAD

En aktad aktieägare har gått ur tiden. 1996 köpte Ingvar Kamprad drygt en miljon aktier i FastPartner. Dessa aktier behöll han sedan fram till sin död. Att ha haft Ingvar Kamprad med i aktieboken var en tillgång för bolaget och saknaden är stor efter Sveriges genom tiderna största entreprenör.

OFFICIEL RATING FRÅN MOODY'S

I mars 2018 erhöll FastPartner kreditbetyget "Ba2" med "positiv outlook" från Moody's.

FastPartner på 180 sekunder

Affärsidé

FastPartners affärsidé är att på expansiva orter äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden. Vi ska samtidigt visa stor lyhördhet för våra hyresgästers önskemål.

Mission

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

Så här jobbar vi

LÅNGSIKTIGHET

- Långsiktighetens garant är lönsamhetens uthållighet.
- Fastighetsbranschen är långsiktig till sin natur. Fastigheterna överlever för det mesta sina förvaltare.
- Nya krav som nya tider kräver ska tillgodoses.
- Utbildningsbehov hos varje anställd ska regelbundet utvärderas.

ENGAGEMANG

- Entusiastiska medarbetare gör resan till målet lättare.
- Lokala förvaltningskontor och ett nätverk av pålitliga leverantörer stärker relationen mellan hyresvärd och hyresgäst.
- Hyresvärd och hyresgäst utvecklar tillsammans fastigheterna.
- Fast anställda uthyrare skapar trygghet för presumtiva hyresgäster.

BESLUT

- Stora beslut får ta tid, andra beslut ska fattas snabbt.
- Snabba beslut sparar tid och pengar samt skapar kundnöjdhet.
- Delegering av beslut till den som har största kunskapen höjer servicenivån.

Här finns vi

Sundsvall
Söderhamn
Gävle
Hedemora
Ludvika
Uppsala
Enköping

Stockholm

Eskilstuna
Södertälje
Strängnäs

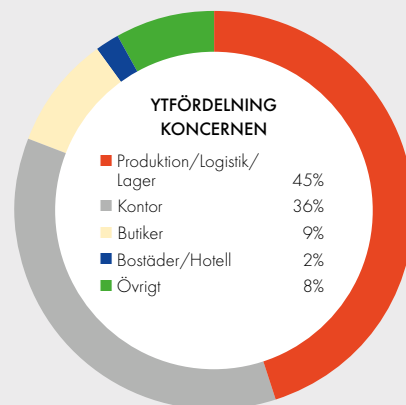
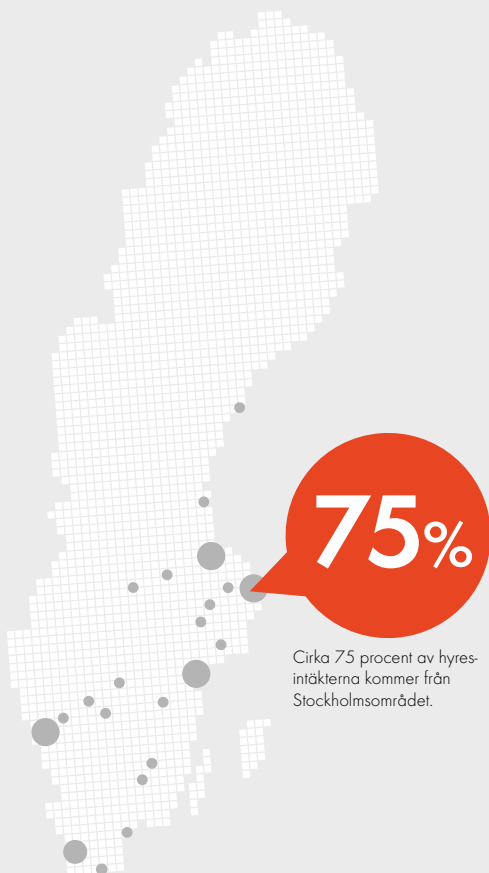
Norrköping

Tibro (såld 15 januari 2018)

Åtvidaberg
Alingsås
Ulricehamn

Göteborg

Alvesta
Växjö
Sölvesborg
Malmö
Ystad



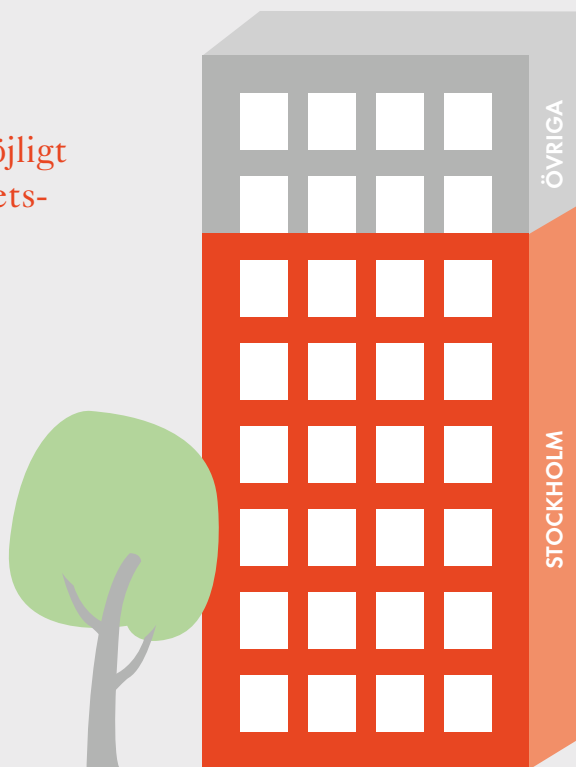
”FastPartners ekonomiska ställning gör det möjligt att kunna vara en långsiktig aktör inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.”

Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till

1 438 000 kvm

26,3%

Aktiens genomsnittliga avkastning de senaste fem åren.





FastPartner håller i alla lägen

2017 års verksamhet bekräftar på många sätt den finansiella styrkan i FastPartner vilken skapar lönsamhet och därmed hållbarhet.

■ Det är med stor tillfredsställelse som jag nu, för alla aktieägare och andra läsare, får redogöra för verksamhetsåret 2017 och bolagets roll i fastighetsbranschen. För de som ännu ej är aktieägare i FastPartner vill jag framföra tre argument för att bli det;

- 1) Stockholmsfokuseringen
- 2) Tillväxt och ambitiösa finansiella mål har hittills infriats
- 3) FastPartner har från 2003 varje år höjt utdelningen.

Jag vill tacka mina styrelsekollegor för allt arbete de lagt ned på att göra bolaget så transparent som möjligt och även för att hitta rätt strategier i en föränderlig marknad. Strategifrågor har utgjort en väsentlig del av styrelsearbetet. Det indikerar att själva verksamheten är väl-organiserad och att verksamhetsproblem sällan behöver föras upp på styrelsenivå. FastPartners personal gör ett fantastiskt jobb under stor frihet och stort ansvar. Det bästa av allt är att vår organisation är väl anpassad för uppgiften. Det innebär att alla har lite för mycket att göra. Det skapar trivsel, laganda och engagemang.

FastPartners möjligheter

FastPartner har goda förutsättningar att fortsatt kunna verka och utvecklas där vi är etablerade. Takten är beroende av de konjunkturella förhållandena där den nuvarande högkonjunkturen, framförallt i Stockholmsregionen, inte visar något tecken på avmattning i synnerhet inte när det gäller kontorsfastigheter.

De flesta kurvorna pekar uppåt och

”De flesta kurvorna pekar uppåt och indikerar att FastPartners lönsamhet är både långsiktig och hållbar, vilket är en förutsättning för att kunna uppfylla de miljökrav som förväntas av bolaget i framtiden.”

indikerar att FastPartners lönsamhet är både långsiktig och hållbar, vilket är en förutsättning för att kunna uppfylla de miljökrav som förväntas av bolaget i framtiden. Min erfarenhet av miljökraven är att miljöinvesteringar förbättrar effektiviteten och alltid är lönsamma vilket självklart medför ytterligare satsningar på miljön.

Förvärven

Sommaren 2017 började fastighetspriserna anpassa sig till de ekonomiska ramar som gäller för bolagets fastställda förvärvsstrategi. Fastigheten Hilton 5 i Solna förvärvades. Den ligger strax intill fastigheten Hilton 2 som även den ägs av FastPartner. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för de två fastigheterna uppgår till drygt 38 000 kvm. Totalt driftnetto för de båda fastigheterna uppgår till cirka 70 MSEK. Canon och Hewlett-Packard är två exempel på större internationella bolag med svenska huvudkontor i dessa fastigheter. Fastigheternas läge ger närhet till centrala Stockholm och ligger i direkt anslutning till E4 med goda kommunikationer och service samt en utlovad tunnelbanestation. Antal garageplatser täcker efterfrågan.

I oktober förvärvade FastPartner tre kommersiella fastigheter i Uppsala om totalt cirka 29 000 kvm.

I november förvärvades fastigheten Uppfinnaren 1 på Östermalm i Stockholms innerstad för 53 000 kronor per uthyrningsbar kvm. Affären omfattade ett helt kvarter på drygt ett tunnland mark bebyggd med tre separata byggnader, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 16 200 kvm, allt uthyrt. FastPartner var först på bollen och det blev en ren ”snabba cash affär”. Beredskap och tillräckligt fylld lada var nog avgörande faktorer. Tänkvärt är att affärer faktiskt har gjorts där kommuner för anvisad mark utanför Stockholms tullar får betalt motsvarande drygt 30 000 kronor per kvm byggrätt. En slutsats är att FastPartners tunnland per kvm måste ha ett betydligt högre värde än de som gäller utanför tullarna. Svårt att veta vilket men en kvalificerad gissning kan vara, 53 000 kr/kvm?

Rating

Bolaget har under hösten genomfört en process för att tillsammans med Moody's uppnå officiell rating. Arbetet avslutades under februari 2018 och resulterade i ratingbetyget Ba2 med positiv outlook.

”Bolagets främsta uppgift är att ständigt arbeta med att förstärka och fördjupa relationen med våra hyresgäster vilket ofta leder till en ökad lönsamhet för båda parter.”

Ratingen kommer att bidra till väsentligt förbättrade villkor vid kommande emissioner av obligationer. Vid den obligationsemissionen om 600 MSEK som bolaget genomförde i början på mars 2018 erhöles en marginalförbättring med cirka 175-200 punkter. FastPartners målsättning är att inom tre år uppnå nivå Investment Grade vilket ger tillgång till en mycket bred del av kapitalmarknaden och innebär en gardering inför en eventuell stramare marknadssituation.

Räntekostnaderna är en stor del av ett fastighetsbolags kostnader. Att försöka skaffa sig en insiktsfull bild av ränteutvecklingen är därmed av största vikt. Vi på FastPartner lägger mycket kraft på att förstå räntemarknadens mekanismer för att uppnå en optimal mix av olika räntebindningstider. Vi har hittills lyckats ganska väl och har idag en räntetäckningsgrad (ICR) om drygt 4 ggr vilket är väldigt bra jämfört med våra konkurrenter.

Ekonomiska utblickar

För närvarande befinner vi oss i en situation där en hel värld simultant upplever en högkonjunktur. Trots högkonjunktur, historisk låg arbetslöshet, en centralbank som avslutat QE programmen och börjat höja korta räntor, verkar den amerikanska 10-årsräntan ha svårt att ta sig över 290 punkter och 30-årsräntan handlas endast 20-30 punkter högre. Detta är i min bok ett tecken på att vi har en ny situation på räntemarknaden med räntor som även i högkonjunkturer kommer att befinna sig på betydligt lägre nivåer än vad de flesta

bedömare hävdar. Även inflationen har i västvärlden etablerats på betydligt lägre nivåer än vid tidigare högkonjunkturer och motverkas av globala marknader, automatisering, artificiell intelligens som i sin tur skapar ett överutbud av arbetskraft som motverkar löneinflationen. Allt detta leder till slutsatsen att låga räntor förmodligen blir bestående. Paradigmskifte. Vad som skulle kunna ändra bilden är likviditeten i kapitalmarknaden. Vi befinner oss idag i en situation där individer, bolag och stater är mer belånade än någon gång tidigare. Bara den amerikanska Corporate Bond marknaden har en volym på runt 12 000 miljarder USD och där låntagare utgår ifrån att den volymen kan rullas vidare i evig tid. Till detta kan läggas ett gigantiskt budgetunderskott som ska finansieras och en statsskuld som passerat 20 000 miljarder USD.

Situationen i Kina är mindre transparent men ännu mer belastad med lån än i USA. Problematiken är dock av helt annan karaktär.

Europa är mindre belånat men dras med en bankindustri som är fortsatt beroende av likviditet från ECB och fortsatt låga räntor.

Skulle en akut likviditetskris uppkomma så hamnar vi i en situation där världens centralbanker får aktivera nya omfattande QE program med fortsatt låga räntor. Allt för att världen ska kunna ta det lugnt och fortsätta att låna. Halleluja!

Hyresgäster och ytor med mera

Bolagets främsta uppgift är att ständigt arbeta med att förstärka och fördjupa

relationen med våra hyresgäster vilket ofta leder till en ökad lönsamhet för båda parter.

En viss avmattning inom bostadssektorn har under hösten 2017 och början på 2018 märkts. För kontorsfastigheter, framförallt i Stockholm, har genom att efterfrågan på lokaler fortfarande är stor, ingen avmattning kunnat konstateras. Möjligtvis har de mest exklusiva kontorens hyror i innerstaden nått sin peak.

Digitalisering och krav på allt högre produktivitet gör att företag med stor noggrannhet analyserar möjligheter till effektivisering. Där är kontorets storlek en av de saker som kan hamna under luppen.

I den globala och abstrakta värld som digitalisering har skapat är identitet och tillhörighet viktiga frågor. Här fyller kontoren både idag och imorgon en viktig roll för att skapa den dynamik och kreativitet som uppstår när individer möts.

FastPartners uppgift är att ställa om de ytor som inte efterfrågas idag till användningsområden som är mer marknadsanpassade. Att utveckla själva kontorsmiljön tillsammans med kunden är en av våra viktigaste och mest spännande arbetsuppgifter

Butiker utgör cirka 9 procent av beståndet vilket motsvarar en yta på cirka 130 000 kvm. En stor del av butiksytorerna finns i våra stadsdelscentrum. I och med att FastPartner inte äger några större gallerior blir dagligvaruhandeln klart dominerande dessutom med ett utbud av varor som är anpassade till den lokala marknaden och som därmed har en konstant efterfrågan.

Tensta och Rinkeby

FastPartner har satsat på Tensta och Rinkeby och investerat cirka 250 MSEK för att skapa välkomnande och inkluderande centrum. Satsningen är långsiktig och det är en utmaning att vara delaktig

i en process som ska förändra ohållbart till hållbart. Utvecklingen i centrumen har, sett ur ett säkerhetsperspektiv, varit negativ och eskalerande under de senaste åren. De klassas som utanförskapsområden och dödsjutningar, rån, stöld och narkotikahandel förekommer. Detta är en sida av centrumen, en annan sida är deras stora betydelse för alla boende, arbetstagare, näringsidkare och besökare till dessa centrum. Den vanliga handeln är i full gång och allt är uthyr. Ytterligare en faktor av stor betydelse är den entreprenöriella begåvningsreserv som finns i både Tensta och Rinkeby men som hittills inte har utnyttjats på rätt sätt. Först nu känns det som en rejäl vändning har skett och ett helt annat och positivare sentiment finns när det gäller företagsamhet och att få ungdomar i arbete. Alla tycks dra åt rätt håll. FastPartner har från allra första början med goda resultat försökt att skapa jobb inom centrumen för de som har anknytning till områdena. Mest har det gällt ungdomar och sommararbete men också praktikanter i vår fastighetsförvaltning.

FastPartner är i Tensta och Rinkeby för att stanna.

Inga områden i landet borde vara undantagna den fundamentala rätten till säkerhet som tillkommer varje medborgare och som regeringen har ansvar för. En uppfattning som dessutom delas av FN.

Rörelser

Det rör sig! Detta gäller även kontinentalsocklarna men uppmärksammas inte förrän en kollision med andra kontinentalsocklar inträffar och en förändring av världen uppstår. Sverige har två stora kraftfält som helst ska röra sig samstämmigt, migrationen och integrationen. Först märktes inte mycket av deras olika kursförändringar men när det blev uppenbart att de var på kollisionskurs med varandra som kunde sluta med

en krasch hände något. Stefan Löfven släppte prestigen, lade om rodet och undvek haveri. Sverige förändrades inte men politikerna vaknade upp och insåg att välfärden kunde bli allvarligt hotad.

Åsiktskorridorerna blev bredare och heliga kor slaktades för ingen svensk politiker vill beskyllas för att skada välfärden. Välfärden har förvalts av många regeringar från olika partier under lång tid. Ingen enskild politiker, parti eller regering bär ensam skulden för det uppkomna hotet mot välfärdens hållbarhet. Därför ska skuldfrågan tas bort från agendan så att fokus kan riktas mot framtiden och de gemensamma lösningar som behövs för att bevara och förstärka välfärden. Det politiska uppvaknandet för en säkrare framtid märks tydligt idag.

Stockholm den 27 mars 2018

Sven-Olof Johansson

PS Varmt tack till min vän och konkurrent Rutger Arnhult, ansvarig för Klöverns Årsredovisning 2016, som varit en inspirationskälla för FastPartners Årsredovisning 2017. "Steal with pride" för att citera Jan Stenbeck. DS

"Utanförskapet och integrationen har en sådan komplexitet att det borde betraktas som en fristående vetenskap. Att implementera människor in i samhällsmaskineriet med syftet att skapa ett bättre liv, är inget annat än humanistisk ingenjörsvetenskap byggd på kreativitet och tillämpning av vetenskapliga och humanistiska principer. I Sverige bedriver en elit av utanförskapsingenjörer sin verksamhet på Fryshuset, vilket också tjänar som ett slags universitet för denna vetenskap."

250 MSEK

FastPartner har satsat på Tensta och Rinkeby och investerat cirka 250 MSEK

"FastPartner har satsat på Tensta och Rinkeby och investerat cirka 250 MSEK för att skapa välkomnande och inkluderande centrum. Satsningen är långsiktig och det är en utmaning att vara delaktig i en process som ska förändra ohållbart till hållbart."

Nyckelstenarna

Den dynamiska kraften som uppstår när nyckelstenen sätts in i valvet och gör det självbärande kan jämföras med de strategier som sätts in i förvaltning, investering, finansiering och kassaflöden för att skapa lönsamhet och hållbarhet.

1 Organisationen

FastPartners personal har genom åren alltid visat en stor lojalitet och ett engagemang inför sina arbetsuppgifter. Detta har varit en avgörande faktor för bolagets framgångar. Stort ansvar, hög frihetsgrad, ingen byråkrati och den höga trivselfaktorn har nog bidragit till medarbetarnas uppfattning om bolaget. På andra sidor i denna årsredovisning framgår rättigheter och skyldigheter för parterna men också det samspel och den laganda som har etablerats. Det finns en obalans med för få kvinnor i ledningen som till stor del kan hänföras till FastPartners låga personalomsättning. Det finns idag många kompetenta kvinnor i fastighetsbranschen, och den låga personalomsättningen är ur detta perspektiv inte av godo, men problemet är under observation och kommer att lösas med tiden.

FastPartner har 18 kvinnliga och 45 manliga medarbetare. FastPartner har sedan år 2012 haft en kraftig expansion och förvärvat 100 fastigheter och sålt 15 motsvarande en ökning av den totala uthyrningsbara ytan med cirka 790 000 kvm eller en ökning med 120 procent. Detta har inneburit en ökning av antalet anställda framförallt till förvaltnings- och uthyrningsverksamheterna. De nyanställda har kommit till en organisation med många erfarna och kompetenta medarbetare. Stor erfarenhet blandat med nytänkande skapar energi. Trots den snabba expansionen och tillkommande nyanställningar är organisationen idag fortfarande slimmad utan att ha tappat effektivitet.

2 Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet kan ses som summan av alla fastighetsinvesteringar där det sammanlagda värdet på fastigheterna per den 31 december 2017 uppgick till 20 116 MSEK. FastPartners räntebärande skulder uppgick till 11 193,5 MSEK. Den relativt låga belåningsgraden om 55 procent och ökade hyresintäkter gjorde att FastPartners förvaltningsresultat för 2017 steg till 667 MSEK.

FastPartner äger, förvaltar och utvecklar 194 stycken egna fastigheter i Sverige. Fastighetsbeståndet på cirka 1 440 tkvm har sin tyngdpunkt i kommersiella fastigheter inom Stockholmsområdet. Drygt 75 procent av de totala hyresintäkterna kommer från denna region. Fastighetsbeståndet är diversifierat vilket är ett sätt att sprida riskerna.

I beståndet återfinns bland annat fem fastigheter i Stockholms city. Av dessa ligger en på Östermalmstorg, en på Vålhallavägen, Östermalm, vilken omfattar ett helt kvarter bestående av tre byggnader samt tre på Luntmakargatan intill Kungsgatan. Inte långt från Östermalmstorg ligger den välkända Nasdaqfastigheten i Frihamnen. På Lidingö är FastPartner en av de större fastighetsägarna genom bland annat sitt engagemang i Dalénium. Fastigheterna Hilton 2 och 5 på sammanlagt drygt 38 000 kvm ligger i Solna vid E:4:an helt nära anslutningen till city. Sju stadsdelscentrum inom Stockholmsregionen ingår också i beståndet. Fyra av dessa ligger i direkt anslutning till tunnelbanestationer och övriga tre i direkt anslutning till järnvägs- eller pendeltågsstationer. Samtliga centrum har även en bra utbyggd busstrafik med täta avgångar. FastPartner

är också väl etablerade invid flygplatserna Arlanda och Bromma.

Koncentrationen till Stockholm har varit en medveten satsning under många år. Flera större fastigheter förvärvades innan "Stockholmshypen" slog till. Dessa fastigheter ansågs då ligga långt utanför stan men i och med Stockholms expansion har dessa platser idag blivit närförorter. Därmed blev också vissa fastigheter attraktiva för bostadsbebyggelse med en väsentlig värdetillväxt som följd. FastPartners bostadsbestånd utgör idag 1,7 procent av fastighetsbeståndets uthyrningsbara area. Med hänsyn till den stora efterfrågan på bostäder, och att bolaget i framtiden kan konvertera kommersiella fastigheter till bostäder, kommer andelen med säkerhet öka i framtiden. I Märsta Centrum bygger nu FastPartner egna hyresfastigheter för 200 bostäder.

3 Finansieringen

Redan under 2016 blev det för FastPartner uppenbart att fastighetspriserna stigit till nivåer där det kunde ifrågasättas om marknadssituationen var sådan att en tillfredsställande avkastning kunde erhållas. FastPartner hade tidigare informerat marknaden om att i ett sådant läge avvakta med att expandera. I stället för fastighetsförvärv satsade FastPartner på att ytterligare stärka sin ekonomiska ställning för att därmed kunna vara likvid vid framtida affärsmöjligheter. Två större fastigheter har förvärvats under året. I juli förvärvades fastigheten Hilton 5, Solna, på 13 800 kvm som ligger strax intill Hilton 2, som sedan tidigare ägdes av FastPartner, vilket ger förvaltningsfördelar. I november förvärvades Uppfinnaren 1. Båda dessa förvärv uppfyllde FastPartners tidigare fastlagda

”FastPartners ekonomiska ställning gör det möjligt att kunna vara en långsiktig aktör inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.”

strategi att uppnå en god avkastning på eget kapital i varje enskild affär.

I finansieringen ligger nyckeln till en lyckad fastighetsaffär. Finns inte en väl genomtänkt, långsiktig och hållbar finansiering blir det ingen lyckad affär. Hållbarheten måste vara på den nivå att det finns ett skydd som i möjligaste mån kan skydda mot händelser i omvärlden. Att säkerställa finansieringen långsiktigt kan vara av stor betydelse då plötsligt förändrade omvärldsfaktorer kan slå direkt och negativt mot kortfristiga finansieringar.

De senaste åren har finansiering för fastighetsbolagen blivit mer mångfacetterad och sofistikerad. Swapar, obligationslån, preferensaktier företagscertifikat och liknande utbud används flitigt. Bankerna har blivit mer konkurrensutsatta genom att företagen kan finansiera sig på annat sätt. För FastPartners del ligger dock den större delen av krediterna hos banker. Att valmöjligheterna blivit fler när det gäller finansiering ökar möjligheterna att rätt hanterat få ned finansieringskostnaderna. Detsamma gäller om bolaget förbättrar sina nyckeltal, vilket FastPartner lyckats göra inte minst tack vare företrädesemissionen.

FastPartner följer finansmarknaden på daglig basis för att därigenom stämma av villkorsändringar och andra rörelser i marknaderna vilka kan ge indikationer på vad som komma skall.

4

Kassaflöden

FastPartners kassaflöden står under ständig uppsikt. Uppkomna avvikelser spåras snabbt och åtgärder kan direkt sättas in med kostnadsbesparingar som belöning. Vakanser skadar kassaflödet. Innehåller

en nyförvärvad fastighet vakanser, och priset reducerats med hyresvärdet av vakanserna, har köparen goda möjligheter att göra en bra affär till en strålade affär. Självklart blir dessa vakanser en utmaning för våra uthyrningsansvariga men strålade affärer görs sällan utan att utmaningarna är stora. Vid ingången av år 2017 uppgick FastPartners rullande förvaltningsresultat för år 2017 till 625 MSEK. Vid ingången av år 2018 uppgick FastPartners rullande förvaltningsresultat för 2018 till 725 MSEK.

De investeringar som pågår i eget bestånd kommer framöver att påverka förvaltningsresultatet positivt.

194

FastPartner äger, förvaltar och utvecklar 194 stycken egna fastigheter i Sverige

75%

av de totala hyresintäkterna kommer från Stockholmsområdet

STRATEGIER

FastPartners ekonomiska ställning gör det möjligt att kunna vara en långsiktig aktör inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.

Förvaltningsstrategi

FastPartner vill vara det ledande fastighetsbolaget på att tillhandahålla verksamhetslokaler för privat och offentlig sektor i Sveriges största tätorter. FastPartner värnar om goda och långsiktiga relationer till sina hyresgäster, och grunden till detta skapas av våra förvaltares och teknikers entusiasm. Vi arbetar med långsiktiga strategier, men tar snabba beslut då det behövs för att skapa en hög effektivitet. I vårt fastighetsbestånd ingår alla typer av kommersiella fastigheter, både stora och små för alla typer av användning, och inom de tätorter där vi är etablerade finns det en viss geografisk spridning. Vi överkommer de utmaningar spridning i beståndet skapar genom att nyttja de senaste tekniska IT-verktygen så att vi kan skapa en hög överskottsgrad i förvaltningen.

Investeringsstrategi

FastPartner investerar främst i kommersiella lokaler som lämpar sig för produktion, lager, logistik, kontor och butik. FastPartner följer marknaden nära för att se om möjlighet ges till nya förvärv som kompletterar befintligt bestånd. Att utveckla och investera i befintligt bestånd samt att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor är en viktig del i FastPartners verksamhet.

Finansieringsstrategi

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. FastPartner eftersträvar en avvägd mix mellan eget kapital och lånat kapital där lånat kapital utgörs av en blandning av banklån, företagscertifikat och emitterade obligationer. 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.

En pausad expansion blev startskottet för ett lyckat 2017

Pausen varade från 25 november 2015 till 3 juli 2017 och kan liknas vid avvaktande beredskap.

Marknad och uthyrning

Under 2017 var efterfrågan på lokaler mycket god, vilket kan ses som en återspeglning av ett starkt konjunkturläge för svensk ekonomi. Efterfrågan på lokaler var stor under årets inledning, men sjönk sedan något under hösten i och med inbromsningen på bostadsmarknaden. Analysen är att konverteringar av kontor till bostäder pausades, vilket fick till följd att hyresgäster i fastigheter aktuella för ombildning kunde skjuta upp frågan om nya lokaler. Denna tendens till avkyllning har dock inte varit långvarig och under början av 2018 ser vi återigen en mycket stark efterfrågan på lokaler. Det som driver denna efterfrågan är att många hyresgäster har blivit uppsagda för hyreshöjningar till följd av den starka efterfrågan på kontorslokaler som vi har haft de senaste fem åren. De gör att vi med tillförsikt hoppas på ett lika bra 2018 som det gångna året har varit.

Under 2017 har vi tecknat ett flertal större hyreskontrakt med bl a Alnova Balkongsystem, Lundqvist Maskin & Verktyg, Aleris och H&M. Totalt sett under året har det tecknats nästan 400 nya hyreskontrakt, dessutom har flertalet kontrakt omförhandlats och hyresgäster har omlokaliserats inom vårt bestånd. Nettouthyrningen summerar till totalt ca 50 000 kvm. Extra kul att notera är det framgångsrika arbetet med uthyrning i Gävle. Där har vi sedan en tid haft större vakanser efter det att Ericsson lämnat Gävle. Nu har många av dessa tidigare Ericsson-tyor hyrts ut, många gånger till nya typer av verksamheter som inte är industri/lager/kontor. Det är ett kvitto på vår organisations affärsmässighet samt kompetens i att ställa om användningen

av lokaler till det marknaden efterfrågar. I Kista har arbetet med uthyrning också framskridit väl under det gångna året och resulterat i att vakanserna i detta affärsområde sjunkit med nära 10 procentenheter. Om det innevarande året visar sig falla ut lika lyckosamt kommer vi i Kista-beståndet ha en vakans i linje med företagets genomsnittliga vakansgrad. Det är i första hand små och mellanstora bolag, ofta ägarledda, som vi gör affärer med i området.

Den stora utmaningen för oss i uthyrningsarbetet 2018 består i huvudsak av fyra solitärer i norra Stockholmsområdet. För vart och ett av objekten har vi en tydlig plan och vi för pågående diskussioner med potentiella hyresgäster. Detta arbete har en hög prioritet och faller det väl ut kommer vi att vid utgången av 2018 ha en uthyrningsgrad på över 90 procent.

Vår strategi och arbetsmetodik

FastPartner har som affärsidé att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter av alla dess slag i områden med stark ekonomisk tillväxt. FastPartner har fastigheter i Sveriges fyra största städer samt Norrköping och Gävle, vilka kan sägas ingå i den större Mälardalstriangeln runt Stockholm. Några av fastigheterna ligger mycket centralt, medan några har ett läge mer i periferin. Det viktiga är att de alla ligger inom respektive centralorts ekonomiska geografi. Att äga fastigheter som ligger i geografier med en stark ekonomisk tillväxt innebär att det alltid kommer att finnas en latent efterfrågan på lokaler. Ekonomier utvecklas och förändras över tid, och fastigheter som är 30, 50 eller 100 år gamla behöver då anpassas och utvecklas för att kunna möta

den aktuella efterfrågan på lokaler. Det finns många utmaningar i det arbetet. Dels är det byråkratiska aspekter i form av bygglov, detaljplaner mm., sedan finns det givetvis tekniska problem som måste lösas och sist men inte minst måste det finnas en lönsamhet i det hela. För att lyckas fordras kostnadsmedvetenhet, att vara arbetsam och enträgen gällande planfrågor och bygglov samt tekniskt kunnig så att man återanvänder det man kan i så stor utsträckning som möjligt. Gör man detta rätt blir resultatet både bra för plånboken och miljön. Speciellt den sista aspekten är värd att lyfta, för hur många gånger har man inte läst "Vi river allt och bygger ett nytt miljöhus".

Att äga fastigheter i regioner med hög ekonomisk tillväxt är förknippat med en lägre risk än provinsialt belägna fastigheter, oavsett användning. Detta på grund av att det alltid finns en alternativ användning för en fastighet i ett område med en stor ekonomi i tillväxt. I en teoretisk kassaflödesmodell som bedömer värdet på en fastighet kan detta påstås, att det är minst risk med att äga fastigheter i tillväxtregioner, dock motsägas. Det resonemanget bygger på att värdet i en provinsialt belägen fastighet finns i den kontrakterade hyran och att restvärdet är nära obefintligt och därför inte påverkar risken. I en förlängning av detta kassaflödesresonemang så borde då fastigheten ha ett värde som går mot restvärdet, dvs noll, då allt mindre av hyreskontraktets löptid återstår. Så fungerar det inte i praktiken, då byggnad och mark alltid tillskrivs ett latent värde. På samma vis är det uppenbart lättare att hitta nya hyresgäster till fastigheter i tätorter, än till fastigheter i glesbygden.

”I utvecklingen med att digitalisera fastighetsförvaltningen finns det skalfördelar. Precis som i allt utvecklingsarbete är det bättre ju fler enheter det finns att fördela utvecklingskostnaderna över.”

Fastigheter och digitalisering

Drygt tjugo år efter att Boo.com lanserade konceptet e-handel ser vi nu hur e-handeln börjar innebära stora förändringar för fastighetsbranschen. E-handlare har skapat en stor efterfrågan på lagerlokaler och dämpat efterfrågan på handelsfastigheter. Denna utveckling har accelererat de senaste åren, inte på grund av något speciellt tekniksprång, utan just därför att den tekniska mognaden hos företag och kunder nått en kritisk massa. De detaljister som inte var med i början av denna trend har idag hamnat på efterkälken. Två saker att ta fasta på i denna korta utveckelse är att det revolutionerade inte sker vid en specifik tidpunkt och med en specifik teknisk apparat (jmf 3D-skrivare), utan har sin grund i att systemet når en kritisk massa som snabbt förändrar förutsättningarna för samhället. Den andra intressanta saken att ta fasta på är att om man inte har hängt med i teknikutvecklingen då den är i sin linda, så är det försent att hoppa på tåget då systemet väl har nått sin kritiska massa – då går förändringarna fort.

För att möta kraven på ekonomisk tillväxt finns det två vägar att gå, antingen arbeta fler timmar eller att arbeta effektivare. Det senare handlar om att öka produktiveten, och för att lyckas med det är nya digitala verktyg instrumentella. Att utveckla arbetsrutinerna och att bli effektivare i förvaltningen är något FastPartner kontinuerligt arbetar med. I dagsläget är ca en fjärdedel av fastigheterna utrustade med heltäckande fastighetsautomations-system. Projektet med att koppla upp alla våra fastigheter med fiber är avslutat. Nu arbetar vi med att utveckla och effektivisera styrningen av fastigheterna. Den fjärdedelen av fastigheterna som



är uppkopplade styr våra tekniker från mobila plattformar, paddor. Fördelarna med att öka tillgängligheten till styrningen är många. Det blir uppenbart lättare att förfinas styrningen och därmed sänka energianvändningen och öka komforten för våra hyresgäster. Vidare är det möjligt att detektera och åtgärda problem i fastigheterna innan hyresgästerna har märkt av eventuella störningar. Att ha en god överblick över vad som händer i fastigheterna gör det också möjligt att planera arbetstiden bättre och därmed öka effektiviteten.

I utvecklingen med att digitalisera fastighetsförvaltningen finns det skalfördelar. Precis som i allt utvecklingsarbete är det bättre ju fler enheter det finns att fördela utvecklingskostnaderna över. Med ca 200 fastigheter bedömer vi att vi har en tillräckligt stor volym att fördela kostnaderna över för att kunna vara med strax bakom täten i arbetet med digita-

liseringen av fastigheter. Fastigheterna varierar kraftigt i storlek. Den genomsnittliga uthyrbare ytan per fastighet är strax över 7 000 kvm och medianfastigheten har en yta på strax under 4 000 kvm. Arbetet med digitalisering kräver att vi arbetar med en flexibel strategi utan stor administration – för att nå maximalt värde av varje krona.

Mer marknad

Vi ser en ökad efterfrågan från våra hyresgäster i industrifastigheter att vi ska ta över skötseln av fastigheterna. Mot bakgrund av att alla företag strävar efter att bli mer effektiva, och att vi nu har en snabb utveckling inom digitaliseringen i driften av fastigheter, är det fullt naturligt. Att som företag, mot bakgrund av dessa trender, teckna så kallade trippel-net hyresavtal där man som hyresgäst får sköta all drift och underhåll av fastigheten på egen hand ter sig allt mindre attraktivt.



Stockholm i vårt hjärta

Av städer vi känner i världen är Stockholm den stad som FastPartner prioriterar för sina fastighetsinvesteringar.

City

På Luntmakargatan strax intill korsningen Sveavägen/Kungsgatan ligger fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 och 35. Ytan är drygt 7 000 kvm.

På Östermalmstorg 1 ligger fastigheten Krejaren 2 med bland annat varuhuset Åhléns tre våningsplan samt flera hyresgäster inom bank- och finansmarknaden. Ytan uppgår till cirka 8 600 kvm.

Vid Valhallavägen ligger Uppfinnaren 1, det kvarter på Östermalm som förvärvades och tillträdde i slutet av 2017. Fastighetens huvudbyggnad har den välrenommerade Ragnar Östberg som arkitekt. Patent- och Registreringsverket är den dominerande hyresgästen i denna fastigheten. Två moderna kontorsfastigheter mot Östermalmstorg är uppförda och ingår också i kvarteret. Ytan är 16 200 kvm.

Frihamnen

I direkt anslutning till innerstaden och Gärdet ligger fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 med en yta på drygt 38 000 kvm. Klart dominerande hyresgäst är Nasdaq. Gant och H&M, som flyttade in under 2017, gör att även modet på ett markant sätt blivit representerat i fastigheten. Detta innebär ett naturligt möte mellan den digitala världen och retail världen med allt vad det kan komma att innebära för framtiden.

Vid tullarna

Vid infarten till innerstaden utmed E4:an i Solna ligger kontorsfastigheterna Hilton 2 och Hilton 5 med en sammanlagd yta om drygt 38 000 kvm.

I nära anslutning till stadsgränsen Stockholm/Lidingö ligger fastigheten Lidingö Aga 2 även kallad Dalénium. Egen station på Lidingöbanan, sjö nära läge samt ett över hundra års hyresförhållande är

nog anledningen till att AGA:s huvudkontor för den svenska delen av AGA återfinns bland hyresgästerna. Ytan uppgår till 23 000 kvm. På Stockholmsvägen 18 på Lidingö ligger fastigheten Västerbotten 19, en av beståndets mest utvecklingsbara fastigheter, med en yta om drygt 12 000 kvm.

I stadsdelen Liljeholmen i Stockholms kommun ligger fastigheten Syllen 4 med en yta på cirka 11 000 kvm.

Övriga i Stockholms kommun

Antal fastigheter 52, antal kvm 391 300.

Övriga i Stockholmsområdet

Antal fastigheter 74, antal kvm 331 000.

Här ställs våra hyresgäster verkligen i centrum

Från baracker till kedjeföretag. FastPartners resa med Märsta Centrum gav mersmak.

Märsta Centrum

Märsta Centrum är FastPartners äldsta centrum samtidigt som det är nytt. Det motsägelsefulla påståendet förklaras av att Märsta Centrum funnits i FastPartners balansräkning sedan i början på 90-talet och att invigningen av det "Nya Märsta Centrum" skedde i mars 2017. Resan har gått från 27 000 kvm till 41 000 kvm. För länge sedan blev Centrumet mer eller mindre utklassat av ett nybyggt närliggande centrum som hade alla de faciliteter som då efterfrågades av centrubesökare. Tuffa år följde men tiderna förändrades och FastPartner fick en finansiell styrka samtidigt som konkurrenten började svikta. Konkurrenten försvann, kunder och besökare återvände och tidigare kedjebutiker hos konkurrenten började vända sina blickar mot Märsta Centrum. FastPartner såg chansen, byggde ut centrumet och fick de eftertraktade hyresgästerna.

Stadsdelscentrum

Fem stadsdelscentrum; Tensta, Rinkeby, Hässelby Gård, Bredäng och Älvsjö förvärvades 2011. Problemet för säljaren var att FastPartner var den ende spekulanten. Försäljningen gällde samtliga centrum och ingen styckeförsäljning. Tensta och Rinkeby innebär ett stort ansvar för ägaren och problematiken är inte alltid lätthanterlig. Köpeskillingen blev med hänsyn till omständigheterna mycket låg och gav utrymme för stora investeringar. FastPartner har under sin innehavstid investerat cirka 250 MSEK i Tensta och Rinkeby. Bygga om, bygga ut, rockad av butiker vilket fick till följd att många av butikerna flyttade upp i gatuplanet vilket gav ett klart förbättrat säljläge. Lidl flyttade in i källarplanet och

”Trots att hållbarhetskraven inte införts vid tidpunkterna för dessa förvärv hade de klarat nuvarande krav på exempelvis ekonomi, miljö, socialt ansvar, hälsa och affärsetik.”

butiken blev till ytan deras största enhet i Sverige. Vid arbetet med centrumen i Tensta och Rinkeby anställdes ungdomar från trakten för bland annat måleriarbeten. Detta uppskattades och ungdomarnas inställning till centrumen påverkades positivt.

När Vallentuna Centrum blev till salu 2013 tvekade inte FastPartner utan var beredd att utveckla detta centrum också. Köpet var vältajmat då flera planer var under utarbetande hos kommunen och staten avseenden spårbunden trafik och bostadsbyggande. När planerna blev till verklighet blev Vallentuna Centrum väl belönad både med en tunnelbaneanknytning och möjligheter till bostadsexpansion. Det finns även planer på en spårbunden direktanslutning mellan Vallentuna station och Arlanda. Detta kommer att bli en rejäl uppgradering av centrumet och FastPartner kommer få en bytande roll i denna utveckling.

Älvsjö-, Bredängs- och Hässelby Gårds Centrum som alla är fullt uthyrda finns beskrivna på sidorna 16–17 i årsredovisningen.

Tunnelbanan

Tunnelbanan, Stockholmarnas guldåder, är en förutsättning för att klara av urbaniseringskrav på bland annat bostadsmarknaden. Det framstår klart att mark som ligger utmed spårbunden trafik betyder stora besparingar då kommunikation är en stor utgiftspost i bostadsexploatering. När Vallentuna- och Älvsjö

Centrum kommer in på tunnelbananätet får alla FastPartners stadsdelscentrum direkt access till guldådern.

Det kan konstateras att alla FastPartners stadsdelscentrum befinner sig i utvecklingsprocesser där möjligheter kommer att finnas för FastPartner att utveckla bostäder och kommersiella lokaler. För de flesta av processerna har initiativet tagits av kommun och/eller staten vilket bör innebära att ledtiderna från start till mål kan förkortas.

Trots att hållbarhetskraven inte införts vid tidpunkterna för dessa förvärv hade de klarat nuvarande krav på exempelvis ekonomi, miljö, socialt ansvar, hälsa och affärsetik.



Tågordning råder i stadsdelscentrumen

Med spårbunden trafik transporteras passagerarna snabbt, billigt, säkert och köfritt.

Rinkeby Centrum och Tensta Centrum

De kommersiella fastigheterna kring tunnelbanestationerna Rinkeby och Tensta ägs av FastPartner. I Rinkeby Centrum är Lidl:s etablering en av kedjans största butiker i Sverige. Fitness24Seven är en av kedjans mest välbesökta anläggningar i Sverige. Planering pågår tillsammans med Stockholm Stad att utveckla centrumet med ny butiksgata med angöring mot nybyggda Rinkebystråket. Detaljplanearbete pågår för utbyggnad av mer butiksytor mot Rinkebyplan och Ursvik samtidigt som staden utvecklar hela Rinkeby allé med nya bostäder. Ett nytt polishus blir klart under 2019. Under 2018 kommer Sveriges första basar på 600 m² och ett 20-tal småbutiker att öppna. Företagandet kommer vända sig i första hand till kvinnor. I Tensta Centrum har under året etablerats flera nya restauranger, ytterligare livsmedelsbutiker och under 2018 kommer ett större gym på plats.

Tre största hyresgästerna i Rinkeby- och Tensta Centrum: Stockholms Läns Landsting 2 700 kvm, Lidl Sverige 2 600 kvm, Stockholms Stad 1 800 kvm.

Exempel övriga: Tensta Konsthall, Matrebellan och Livstykett.

27 000 kvm

Hässelby Gårds Centrum

Tunnelbanestationen Hässelby Gård är placerad på en viadukt över det torg som omsluts av FastPartners fyra fastigheter. Här finns butiker för dagligvaror, och service samt restauranger och kaféer. ICA driver sin butik med mycket god lönsamhet. Funktionella och attraktiva kontors-, vård- och kulturlokaler finns vilket bidrar till centrumets popularitet. Den trånga sektorn i centrumet är bristen på lokaler för att bedriva handel. Genom planering och omDispositionering av ytor har etablering av nya butiker kunnat ske. Ett nytt skyltprogram under 2017 har skapat en ny och modern profil åt centrumet.

Tre största hyresgästerna i Hässelby Gårds Centrum: Stockholms Stad 11 700 kvm, Stockholms Läns Landsting 3 900 kvm, ICA Sverige 2 400 kvm vilket innebär 80 procent av samtliga uthyrningsbara ytor.

Exempel övriga: Systembolaget, Handelsbanken, Apoteket Hjärtat.

22 000 kvm

Bredäng Centrum

I Bredäng med egen tunnelbanestation ligger FastPartners tre fastigheter. Där finns två livsmedelsaffärer, restauranger, kaféer, apotek, pressbyrå, vårdcentral och en kulturskola. Expansionen i Bredäng med inriktning mot fler bostäder fortsätter. FastPartner kommer att fortsätta anpassa centrumet i takt med det ökade kundunderlaget.

Tre största hyresgästerna i Bredäng Centrum: Stone Livs 2 500 kvm, ICA Sverige 1 200 kvm, Stockholms Stad 1 100 kvm, Stockholms Läns Landsting 1 100 kvm.

Exempel övriga: Fitness24seven, Apoteket.

13 000 kvm



¹⁾ Med hyresintäkter avses här summa hyresintäkter avseende FastPartners centrum-anläggningar

Märsta Centrum

FastPartner har genomfört omfattande investeringar i Märsta Centrum som nu är en dominerande handels- och mötesplats i kommunen. I mars 2017 invigdes det nya centrumet med utökade ytor för handel, 10 000 kvm, och ett parkeringsgarage för 300 bilar. Centrumets styrka är dess närhet till kommunens invånare, många parkeringsplatser, närliggande pendeltåg och bra bussförbindelser. Arlanda, en av Sveriges största arbetsplatser, är en faktor som säkerställer kommunens fortsatta utveckling. Sedan tidigare etablerade hyresgäster är bland annat ICA Kvantum, Willys, Systembolaget samt SHB, Nordea och Swedbank. Stor betydelse för handeln är kedjeföretagens etablering.

Tre största hyresgästerna i Märsta Centrum:

Sigtuna kommun 7 900 kvm, ICA 3 200 kvm, Axfood 3 000 kvm.

Exempel övriga: H&M, Intersport, Lindex och KappAhl.

41 000 kvm

Andel av hyresintäkter¹⁾

23%

Andel av hyresintäkter¹⁾

22%

Vallentuna Centrum

Vallentuna station utmed Roslagsbanan ligger i direkt anslutning till centrumet. Tåta bussförbindelser underlättar också tillgängligheten. I framtiden kommer även T-banan vara nåbar via Östra station. FastPartner arbetar tillsammans med Vallentuna kommun för att få en ny detaljplan för centrumet antagen under 2020. Detta för att tillskapa nya byggrätter för cirka 300 bostäder, blandat hyres- och bostadsrätter med mera.

Tre största hyresgästerna i Vallentuna

Centrum: Vallentuna kommun 12 700 kvm, Sports Club Vallentuna 6 700 kvm, ICA Sverige 3 300 kvm.

Exempel övriga: Coop, Folkandvården, Stockholms Läns Landsting, Nordea och Swedbank.

41 000 kvm

Närcentrum

I FastPartners bestånd ingår fyra fastigheter som kallas Närcentrum. Med detta menas att det saknar det kompletta varuutbud som kännetecknar en vanlig centrumanläggning. Närcentrum måste dock ha ett antal lämpliga lokaler för till exempel handel, vård, service och kontor. Fyra fastigheter ägda av FastPartner kan betecknas som närcentrum; en om 12 000 kvm på Lidingö, en om 5 000 kvm i Åtvidaberg samt två fastigheter i Lerum om sammanlagt drygt 4 000 kvm kallad Gråbo Centrum.

Älvsjö Centrum

Älvsjö Station, som är Sveriges femte största järnvägsstation, ligger intill Älvsjö Centrum. FastPartners två fastigheter gränsar också till Resecentrumet. Då både boende och pendlare blir fler ökar också Älvsjöns betydelse som knutpunkt. Det stora dragplåstret i området är Stockholmsmässan med cirka 1,5 miljoner besökare per år. I framtiden ska Älvsjö Centrum få sin egen tunnelbanestation.

Tre största hyresgästerna i Älvsjö Centrum: Stockholms Läns Landsting 2 900 kvm, Hotell Älvsjö 1 700 kvm, Aleris 800 kvm.

Exempel övriga: Fitness24seven, Handelsbanken och Nordea.

9 000 kvm

Andel av hyresintäkter¹⁾

6%

Strategier med tydliga mål

Styrelsen och VD utvärderar fortlöpande bolagets strategier. Målen grundar sig bland annat på ingående analyser av marknaden, konkurrenssituation, optimala finansieringslösningar samt inte minst bibehållna starka kassaflöden.

Område	Målformulering	Måluppfyllelse 2017	Historisk måluppfyllelse																		
FÖRVALTNINGS-RESULTAT	Det är FastPartnes mål att i slutet av år 2020 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 950 MSEK. Som FastPartner tidigare informerat kommer bolaget inte att ge avkall på sina principer om en tillfredsställande avkastning på eget kapital. Detta innebär att avkastning är överordnad expansion.	Det rullande förvaltningsresultatet uppgick till cirka 725 MSEK. Förändringen, 100 MSEK mot föregående år, påverkas främst av ökat driftnetto till följd av förvärvade fastigheter 2017 men även av nyteckande kontrakt.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse - Förvaltningsresultat (MSEK)</caption><tr><th>År</th><th>Resultat (MSEK)</th><th>Mål (MSEK)</th></tr><tr><td>2013</td><td>~450</td><td>~950</td></tr><tr><td>2014</td><td>~550</td><td>~950</td></tr><tr><td>2015</td><td>~650</td><td>~950</td></tr><tr><td>2016</td><td>~700</td><td>~950</td></tr><tr><td>2017</td><td>725</td><td>~950</td></tr></table>	År	Resultat (MSEK)	Mål (MSEK)	2013	~450	~950	2014	~550	~950	2015	~650	~950	2016	~700	~950	2017	725	~950
År	Resultat (MSEK)	Mål (MSEK)																			
2013	~450	~950																			
2014	~550	~950																			
2015	~650	~950																			
2016	~700	~950																			
2017	725	~950																			
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 20,7 procent. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 21,5 procent per år.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse - Avkastning på eget kapital (%)</caption><tr><th>År</th><th>Avkastning (%)</th><th>Mål (%)</th></tr><tr><td>2013</td><td>~10</td><td>15</td></tr><tr><td>2014</td><td>~12</td><td>15</td></tr><tr><td>2015</td><td>~15</td><td>15</td></tr><tr><td>2016</td><td>~18</td><td>15</td></tr><tr><td>2017</td><td>20,7</td><td>15</td></tr></table>	År	Avkastning (%)	Mål (%)	2013	~10	15	2014	~12	15	2015	~15	15	2016	~18	15	2017	20,7	15
År	Avkastning (%)	Mål (%)																			
2013	~10	15																			
2014	~12	15																			
2015	~15	15																			
2016	~18	15																			
2017	20,7	15																			
ÖVERSKOTTS-GRAD	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 70 procent.	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgick till 67,0 procent.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse - Överskottsgrad (%)</caption><tr><th>År</th><th>Överskottsgrad (%)</th><th>Mål (%)</th></tr><tr><td>2013</td><td>~65</td><td>70</td></tr><tr><td>2014</td><td>~68</td><td>70</td></tr><tr><td>2015</td><td>~70</td><td>70</td></tr><tr><td>2016</td><td>~70</td><td>70</td></tr><tr><td>2017</td><td>67,0</td><td>70</td></tr></table>	År	Överskottsgrad (%)	Mål (%)	2013	~65	70	2014	~68	70	2015	~70	70	2016	~70	70	2017	67,0	70
År	Överskottsgrad (%)	Mål (%)																			
2013	~65	70																			
2014	~68	70																			
2015	~70	70																			
2016	~70	70																			
2017	67,0	70																			
RÄNTETÄCKNINGS-GRAD	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	Räntetäckningsgraden uppgick till 4,0 ggr. Räntetäckningsgraden ökade under året på grund av högre driftnetto och lägre räntekostnader.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse - Räntetäckningsgrad (ggr)</caption><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad (ggr)</th><th>Mål (ggr)</th></tr><tr><td>2013</td><td>~2,5</td><td>2,0</td></tr><tr><td>2014</td><td>~2,8</td><td>2,0</td></tr><tr><td>2015</td><td>~3,0</td><td>2,0</td></tr><tr><td>2016</td><td>~3,5</td><td>2,0</td></tr><tr><td>2017</td><td>4,0</td><td>2,0</td></tr></table>	År	Räntetäckningsgrad (ggr)	Mål (ggr)	2013	~2,5	2,0	2014	~2,8	2,0	2015	~3,0	2,0	2016	~3,5	2,0	2017	4,0	2,0
År	Räntetäckningsgrad (ggr)	Mål (ggr)																			
2013	~2,5	2,0																			
2014	~2,8	2,0																			
2015	~3,0	2,0																			
2016	~3,5	2,0																			
2017	4,0	2,0																			

Område	Målformulering	Måluppfyllelse 2017	Historisk måluppfyllelse												
SOLIDITET	Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.	Soliditeten uppgick till 36,3 procent.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse - Soliditet (%)</caption><thead><tr><th>År</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th><th>2016</th><th>2017</th></tr></thead><tbody><tr><td>Uppfyllelse</td><td>~28</td><td>~28</td><td>~28</td><td>~32</td><td>36,3</td></tr></tbody></table>	År	2013	2014	2015	2016	2017	Uppfyllelse	~28	~28	~28	~32	36,3
År	2013	2014	2015	2016	2017										
Uppfyllelse	~28	~28	~28	~32	36,3										
UTDELNING	Utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar.	Den föreslagna utdelningen om 4,32 kr/stamaktie uppgår till 35,6 procent av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse - Utdelning (%)</caption><thead><tr><th>År</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th><th>2016</th><th>2017</th></tr></thead><tbody><tr><td>Uppfyllelse</td><td>~45</td><td>~45</td><td>~40</td><td>~40</td><td>35,6</td></tr></tbody></table>	År	2013	2014	2015	2016	2017	Uppfyllelse	~45	~45	~40	~40	35,6
År	2013	2014	2015	2016	2017										
Uppfyllelse	~45	~45	~40	~40	35,6										
MILJÖ	Energiförbrukningen ska sänkas varje år i jämförbart bestånd (kWh/kvm, år).	FastPartners totala energiförbrukning minskade per kvm med 4,6 kWh under 2017.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse - Miljö (kWh/kvm, år)</caption><thead><tr><th>År</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th><th>2016</th><th>2017</th></tr></thead><tbody><tr><td>Uppfyllelse</td><td>~120</td><td>~115</td><td>~120</td><td>~115</td><td>-4,6</td></tr></tbody></table>	År	2013	2014	2015	2016	2017	Uppfyllelse	~120	~115	~120	~115	-4,6
År	2013	2014	2015	2016	2017										
Uppfyllelse	~120	~115	~120	~115	-4,6										
NETTOBELÅNINGS-GRAD	Nettobelåningsgraden ska understiga 60%	Nettobelåningsgraden uppgick till 51,8%.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse - Nettobelåningsgrad (%)</caption><thead><tr><th>År</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th><th>2016</th><th>2017</th></tr></thead><tbody><tr><td>Uppfyllelse</td><td>~75</td><td>~75</td><td>~75</td><td>~65</td><td>51,8</td></tr></tbody></table>	År	2013	2014	2015	2016	2017	Uppfyllelse	~75	~75	~75	~65	51,8
År	2013	2014	2015	2016	2017										
Uppfyllelse	~75	~75	~75	~65	51,8										
NETTOSKULD/EBITDA	Nettoskuld/EBITDA ska understiga 10 ggr.	Nettoskuld/EBITDA uppgick till 11,7 ggr.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse - Nettoskuld/EBITDA (ggr)</caption><thead><tr><th>År</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th><th>2016</th><th>2017</th></tr></thead><tbody><tr><td>Uppfyllelse</td><td>~10</td><td>~11</td><td>~11</td><td>~10</td><td>11,7</td></tr></tbody></table>	År	2013	2014	2015	2016	2017	Uppfyllelse	~10	~11	~11	~10	11,7
År	2013	2014	2015	2016	2017										
Uppfyllelse	~10	~11	~11	~10	11,7										
FÖRVALTNINGS-RESULTAT PER STAMAKTIE	Förvaltningsresultatet per stamaktie ska öka med 10% per år.	Förvaltningsresultat per stamaktie minskade med -0,5% under 2017.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse - Förvaltningsresultat per stamaktie (%)</caption><thead><tr><th>År</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th><th>2016</th><th>2017</th></tr></thead><tbody><tr><td>Uppfyllelse</td><td>~15</td><td>~10</td><td>~15</td><td>~10</td><td>-0,5</td></tr></tbody></table>	År	2013	2014	2015	2016	2017	Uppfyllelse	~15	~10	~15	~10	-0,5
År	2013	2014	2015	2016	2017										
Uppfyllelse	~15	~10	~15	~10	-0,5										

Förvärv och försäljningar 2017

Under 2017 har FastPartner förvärvat sju fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 74 000 kvm. Årets förvärvade fastigheter har initialt årliga hyresintäkter uppgående till cirka 115 MSEK, exklusive potentialen i vakanserna.

■ Nio fastigheter har sålts under året med en uthyrningsbar yta om cirka 22 000 kvm. Den sammanlagda realiserade värdeförändringen på dessa fastigheter uppgick till 33,6 MSEK, vilket då ej beaktar den uppskjutna köpeskillingen om 800 MSEK avseende försäljningen av två fastigheter till Slättö.

FÖRVÄRV

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Verkstäderna 2	Söderhamn	15 226	1 maj
Hilton 5	Solna	13 770	3 juli
Sätra 11:4	Gävle	0	8 sept
Årsta 76:2	Uppsala	25 634	30 nov
Kungsängen 6:10	Uppsala	1 719	30 nov
Kungsängen 40:1	Uppsala	1 189	30 nov
Uppfinnaren 1	Stockholm	16 200	1 dec

AVYTTRINGAR

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Frånträdesdag
Nedra Runby 1:9;1,11	Upplands Väsby	5 593	1 febr
Gunhild 5	Stockholm	1 700	13 mars
Gustav 1	Stockholm	282	13 mars
Kängurun 2	Mölnadal	6 442	1 juni
Norrtull 32:1	Gävle	1 223	30 nov
Norrtull 32:4	Gävle	1 330	30 nov
Norrtull 32:8	Gävle	2 472	30 nov
Norr 35:3	Gävle	2 197	30 nov
Väster 16:9	Gävle	1 038	30 nov



74 000 kvm

Uthyrningsbar yta i förvärvade fastigheter

33,6 MSEK

Realiserad värdeförändring

TRANSAKTIONER

Förvärv Hilton 5

Fastigheten Hilton 5 ligger i Frösunda på gränsen där Solna stad och Stockholm city möts i direkt anslutning till E4 med goda kommunikationsmöjligheter både vad gäller bussar och spårbunden kollektivtrafik. Det planeras även för en ny tunnelbanestation i området. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Canon, Office Depot, Midroc och Lindt. Sedan tidigare äger FastPartner grannfastigheten Hilton 2.

Förvärv Uppfinnaren 1

Fastigheten Uppfinnaren 1 innehåller enbart kontorsytor och är belägen på Valhallavägen i Stockholms innerstad på Östermalm. Största hyresgästen är Patent- och Registreringsverket vilka hyr 13 200 kvm via ett hyresavtal som löper till 2026. Fastigheten har idag ett hyresvärde om cirka 44 MSEK, vilket kommer att öka till cirka 57 MSEK år 2020 med de nya hyresavtal som är tecknade.

Försäljning Gunhild 5 och Gustav 1

FastPartner avyttrade dessa två fastigheter till ett gemensamt ägt bolag med Slättö, i vilket FastPartner äger 30%, till ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskillning om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Köpeskillingen om 850 MSEK översteg bokfört värde med cirka 440 MSEK och realisationsvinsten kommer att redovisas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket beräknas ske under andra kvartalet 2018.

Ett långsiktigt och hållbart åtagande

Att äga och förvalta fastigheter är ett långsiktigt hållbart åtagande som bland annat kräver ansvarsfullt företagande, uthållighet och känsla för framtidens krav och möjligheter.

■ För FastPartner innebär ansvarsfullt företagande att verksamheten bedrivs med sikte på framtiden med en strävan om förbättringar på alla plan, både miljömässigt, servicemässigt, socialt och ekonomiskt. Uthållighet och långsiktighet förutsätter lönsamhet.

Hållbarhet är ett värdeord som ska gälla i alla lägen. FastPartner arbetar målmedvetet och engagerat med hållbarhetsfrågor. Våra affärsmässiga beslut fattas utifrån ett långsiktigt perspektiv där vi utgår ifrån ”the triple bottom line”, dvs att vi tar hänsyn till de tre dimensionerna ekonomi, miljö och människor. FastPartner visar ett stort socialt ansvar, inte minst i flera av Stockholms närförorter, genom att investera i åtgärder som skapar bättre förutsättningar för de som bor och arbetar i och runt våra stadsdelscentrum. Vi skapar också stora miljövinster,

exempelvis genom förbättringar i vårt fastighetsbestånd, vilket är ett arbete där alla medarbetare deltar och har stor del i de resultat som skapas. FastPartner agerar ansvarsfullt i affärsrelationerna och har nolltolerans mot mutor och korruption. Under året har vi påbörjat ett arbete med att identifiera relevanta hållbarhetsfrågor och utvecklingsområden.

Den uppförandekod och hållbarhetspolicy som fastställts av styrelsen täcker områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption och har som syfte att säkerställa och stärka hållbarhetsarbetet nu och i framtiden.

På sidorna 21-28 presenteras vår hållbarhetsrapport med information om arbetet med våra huvdsakliga områden: Humankapitalet, Miljö och energi samt Ansvarsfulla affärer. Läs om vår affärsmodell på sidorna 10-11 och riskbeskrivningar på sidorna 48-50.

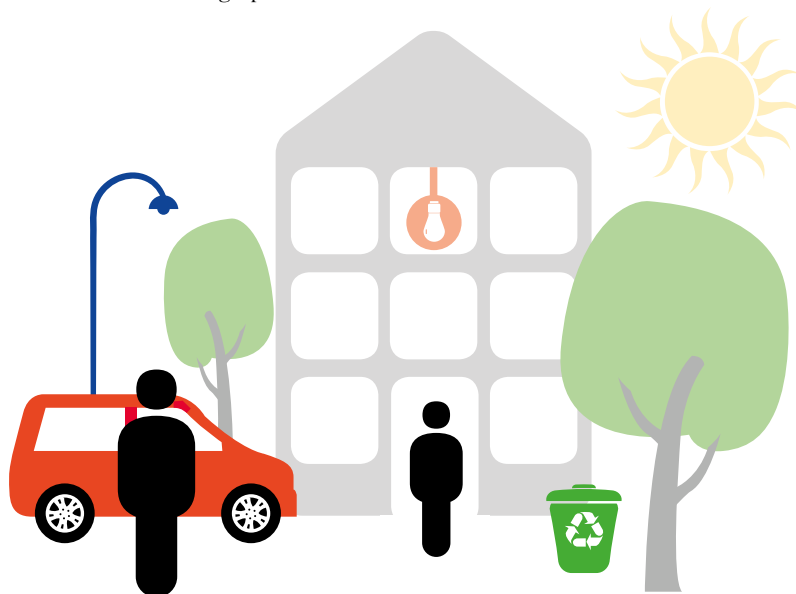
”Hållbarhet är ett värdeord som ska gälla i alla lägen. FastPartner arbetar målmedvetet och engagerat med hållbarhetsfrågor.”

IMPLEMENTERING AV FN:s HÅLLBARHETSMÅL



Under 2015 skrev världens ledare under 17 mål för en hållbar utveckling till 2030. Ansvar för implementering av målen delas mellan det offentliga,

näringslivet och individer. För FastPartner, som äger bland annat Tensta- och Rinkeby Centrum i Stockholmsregionen, är det mest relevant att arbeta med mål 11: ”Hållbara städer och samhällen”. Inom detta område menar FastPartner att företaget har en möjlighet att vara en del i utvecklingen och att påverka och förändra rådande situation. I målet har fastställts ”att städer och bostättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara”.



Humankapitalet

Humankapitalet består av medarbetarnas kompetenser, utbildning, färdigheter samt hälsa. Genom undervisning och utbildning utvecklas humankapitalet och kan fortlöpande anpassas till nya förutsättningar.

■ FastPartners engagerade och kompetenta medarbetare är en förutsättning för bolagets framgång. En god företagskultur med en bra personalpolicy är ett måste. Att skapa attraktiva arbetsplatser ger många fördelar inte minst en låg sjukfrånvaro och personalomsättning. Att vårda humankapitalet på rätt sätt är lika viktigt som att ha en ordnad ekonomi.

Förr massanställdes medarbetare för att utföra robotliknande arbetsuppgifter. Nu massproduceras robotar för att ersätta anställd personal. Därmed drabbas sysselsättningen men motvikt är att nya teknologier som exempelvis AI i snabb takt skapar behov av nya kompetensområden. Omfattningen av de arbetstillfällen som nuvarande utbildning och

forskning genererar kan endast framtiden utvisa. Många tror att den nya tekniken skapar fler jobb än vad robotarnas intåg skövlar.

Förr räckte ett godkänt skolbetyg och en snabbutbildning på det nya jobbet för att komma igång. Idag krävs för de allra flesta lediga jobb minst en gymnasieutbildning. En färdig utbildning på universitetsnivå blir nyckeln till de mest eftertraktade jobben.

De succesivt växande utbildningskraven gör att allt fler hamnar utanför arbetsmarknaden. Politikerna får nog slakta många heliga kor i framtiden för att lösa sysselsättningsproblemen för de som saknar efterfrågad utbildning.

Ingen av FastPartners medarbetare

utför något robotliknande arbete. Varje individ blir med sina specifika tillgångar en viktig pusselbit i humankapitalet så att det ekonomiska kapitalet i sin tur kan ge en bra avkastning.

Personalen

Den kraftiga expansionen mellan åren 2012–2017 har inneburit ett tillskott av nya medarbetare. Under denna period ökades fastighetsbeståndet med cirka 790 000 kvm, eller 120 procent, och en ökning av antalet anställda med 117 procent motsvarande 34 individer. FastPartner har alltid haft en låg personalomsättning. Det medför att erfarenhet kan kombineras med vad nyanställda kan tillföra bolaget vad gäller nya tankar och idéer – allt under överseende av den erfarenhet som redan finns i företaget. Det är nödvändigt att hela tiden förändra och vidareutveckla bolaget, inte minst genom att implementera vad den nya tekniken har att erbjuda fastighetsbranschen. När erfarenhet blandas med nytänkande förstärks hållbarheten genom att nya impulser kan bedömas med erfarenhetsmässiga värderingar.

Personalpolicy

FastPartner har en slimmad organisation där varje medarbetare är en viktig kugge med stor insyn i företagets dagliga verksamhet. Personalpolicyn syftar till att beskriva FastPartners grundläggande värderingar, mål och aktiviteter för att attrahera, behålla och utveckla anställda.

Personalpolicyn ska understödja förnyelse och mångfald i verksamheten och bidra till respekt för individen. Policyn är en form av moraliskt åtagande som ska ge trygghet och kontinuitet i förhållandet



”FastPartner har en slimmad organisation där varje medarbetare har lite för mycket att göra. Det skapar trivsel, laganda och engagemang.”

mellan arbetsgivare och anställd. Den ska också bidra till FastPartners anseende som en bra arbetsgivare. Policyn gäller inom all verksamhet som har FastPartner som ägare.

FastPartner utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att rättvisa förhållanden råder mellan individer och grupper. Ingen ska diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, fysiskt eller psykiskt funktionshinder, ålder, kön, sexuell läggning eller av något annat skäl.

Det yttersta ansvaret för FastPartners personalpolicy har styrelsen. Ansvaret för att fastställda riktlinjer efterlevs och utvecklas ligger i andra hand på VD. Ledningsgruppen och en styrgrupp, vilken kan ses som ledningsgruppens arbetsutskott, sammanträder var och en regelbundet enligt ett för varje kalenderår fastställt tidsschema. Dessa två grupper har till uppgift att följa upp styrelsens beslut och VD:s mer övergripande beslut samt övriga viktiga planer eller frågeställningar som rör verksamheten.

Nöjda medarbetare med hög trivselsfaktor och teamkänsla

Trivsel kan inte tas för givet utan är något som varje medarbetare, chef eller underordnad måste värna om i det dagliga arbetet. Trivselsfaktorn är svår att mäta men kanske kan FastPartners låga personalomsättning ändå indikera trivsel inom företaget. FastPartner får anses ha en väl trimmad och effektiv organisation där trivselsfaktorn med all säkerhet också har haft sin betydelse.

FastPartner måste skapa en grogrund ur vilken teamkänslan kan spira. Därefter är det medarbetarna själva som ska vårda den. Teamkänslan är också ett bra kitt för att hålla ihop ett företag och skapa en

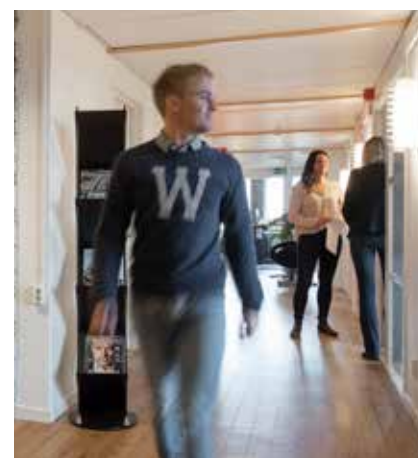
attraktiv arbetsplats. Vid sidan om löner, vidareutbildning och andra individanknutna förmåner är öppenhet och medbestämmande viktiga faktorer för en bra grogrund. Nyrekryteringar görs med stor omsorg så att nya medarbetare kan bidra med att öka nivån på humankapitalet.

Utbildning

Teknikutvecklingen accelererar i en fart som gör det svårt att hänga med både ekonomiskt och kunskapsmässigt. Det är svårt att veta hur länge det nya förblir nytt innan det ska ersättas med något annat nytt och revolutionerande. Behovet av utbildning ökar i takt med digitaliseringen. Stora besparingar kan göras inom många områden samtidigt som investeringarna är kostsamma. Ett fortlöpande kunskapsutbyte medarbetarna sinsemellan ökar kunskapsnivån. Det ankommer på bolaget att strukturera den ordning som ska gälla för ett maximalt utnyttjande av medarbetarnas kunskaper och erfarenheter. Den interna vidareutbildningen till följd av digitaliseringen drar självklart en del kostnader för bolaget men behovet av övriga vidareutbildningar blir inte mindre angelägna av denna anledning.

Systematiskt arbetsmiljöarbete, SAM

FastPartner har under 2017 arbetat aktivt med det Systematiska Arbetsmiljöarbetet. All personal har under året utbildats i arbetsmiljö och arbetsmiljöhandboken har uppdaterats. Arbetsmiljögruppen utvecklar sitt arbete, informerar och underlättar för hela bolaget att aktivt arbeta med arbetsmiljö. Bolagets företrädare, medarbetare och företrädare för personalen deltar aktivt i arbetsmiljöarbetet avseende fysisk arbetsmiljö, social



arbetsmiljö och den psykosociala arbetsmiljön. Noteras bör att arbetsmiljöarbetet utförs ofta med tanke på vår personal, konsulter, entreprenörer, hyresgäster och tredje man. Vi verkar i kontakt med många intressenter och vi ska värna alla.

Arbetsmiljöpolicy

Arbetsmiljöpolicyen som är en del av Arbetsmiljöhandboken uppdaterades och godkändes av ledningen under juni 2017. 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”.

SAM-arbetet sker löpande år från år i en process som binds samman av arbetsmiljöhandboken och arbetsmiljöpolicyen som finns i handboken. Processen kan beskrivas kortfattat genom att vi:

1. Undersöker arbetsmiljön,
2. Riskbedömer resultatet av undersökningen,
3. Åtgärdar det som framkommit i riskbedömningen,
4. Slutligen kontrollerar vi och följer upp resultatet av åtgärderna.

”FastPartner arbetar proaktivt med arbetsmiljöfrågor och försöker ligga i framkant.”

Detta sker löpande hela tiden. Start och målgång är ledningens årliga kontroll samt uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Arbetsmiljöarbetet är en naturlig del av vår kärnverksamhet; att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Under året har bolaget intensifierat skyddsronderna av våra fastigheter, kontor, fordon samt projekt. De resultat av skyddsronderna som framträder varierar, men våra riskbedömningar och åtgärder syftar hela tiden till att vi ska uppnå vår nollvision för alla typer av skador. I våra fastigheter och i projekt kan riskerna ofta vara fysiska. Påtagliga risker och påverkande faktorer är bland annat erforderlig skyddsutrustning, fallrisk/skyddsräcken, elsäkerhet och halk- eller snubbelrisk.

FastPartner arbetar proaktivt med arbetsmiljöfrågor och försöker ligga i framkant. Hälsoundersökningar och friskvårdsbidrag erbjuds till medarbetarna. Utbildningsinsatser görs som tidigare nämnts i arbetsmiljö, teknik, hyresjuridik m m för att höja våra medarbetares kompetens. Under 2018 fortsätter utbildningar inom bland annat entreprenadjuridik och konflikthantering. Ohälsotal och olycksriskerna har följts upp och några allvarliga arbetsrelaterade incidenter har inte rapporterats under året.

Arbetsvillkor, likabehandling och trivsel

FastPartner har en policy mot kränkande särbehandling och för likabehandling. Policyn anger att ingen medarbetare, arbetssökande, hyresgäst eller kund (t.ex. tredje man) till och hos FastPartner, ska utsättas för kränkande särbehandling. Alla ska behandlas lika och respektfullt. FastPartner ska erbjuda en arbetsplats där medarbetarna möter varandra med

respekt. Detta främjar alla medarbetares hälsa, arbetsglädje och möjligheter till utveckling i arbetet. All form av utfrysning, mobbning, trakasserier, pennalism och annan kränkande särbehandling tolereras inte av FastPartner. Policyn gäller för FastPartners arbetsplatser och i samband med möten mellan medarbetare, hyresgäster, arbets- eller utbildningssökande och/eller tredje man.

FastPartner har kollektivavtal och följer de arbetsrättsliga principerna i Internationella Arbetstagarorganisationens, ILOs, kärnkonventioner om rättigheter i arbetslivet. Vi följer de internationellt erkända mänskliga rättigheterna i FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och följer även FN:s barnkonvention vid framtagandet och planering av nya projekt. Utbildning har under 2017 utförts avseende arbetsvillkor, särkränkande behandling och likabehandling för all personal. Meetoo har diskuterats och debatteras bland annat på ett möte med ledningsgruppen som ett led i arbetsmiljöarbetet.

FastPartners arbete med mångfald och jämställdhet syftar till att få en ökad mångfald utifrån bolagets förhållanden. Lika tillämpning gäller löner och andra anställningsvillkor. FastPartner arbetar aktivt tillsammans med sina anställda kring frågorna om lika rättigheter. I dagsläget kan konstateras att FastPartner inte har jämlik könsfördelning. En låg personalomsättning är till viss del en fördel men kan innebära en viss fördröjning med möjligheten att rätta till obalansen i könsfördelningen. Trösterikt är dock att FastPartner styrelse är relativt jämlik med 40 procent kvinnor av ordinarie ledamöter i styrelsen.

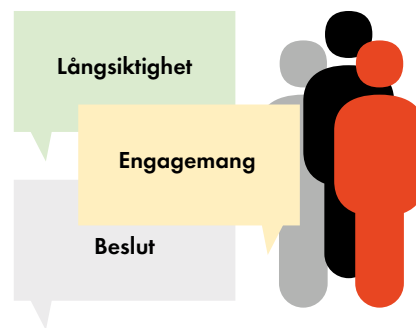
MEDARBETARE

	2017	2016
Antal anställda per 31 december	63	61
Antal kvinnor	18	17
Antal män	45	44
Snittålder	46	47
Snittålder kvinnor	49	49
Snittålder män	45	46

SJUKFRÅNVARO, %

	2017	2016
Total sjukfrånvaro	3,9	2,3
Varav korttidssjukfrånvaro	1,7	0,9
Varav långtidssjukfrånvaro	2,2	1,4
Sjukfrånvaro för kvinnor	0,7	0,3
Sjukfrånvaro för män	3,2	2,0

VÅRA KÄRNVÄRDEN



Miljö och energi

Miljöfrågorna har hög prioritet hos FastPartner och arbetet drivs såväl systematiskt som långsiktigt. Arbetet omfattar exempelvis fastighetsförvaltning, transporter, lokalanpassningar, nybyggnation, saneringar inom våra fastigheter, materialval och resurshantering.

■ Resurshantering innebär att minska material- och energiförbrukningen, återanvändning, återvinning och att minimera avfallsmängden. Dessutom genomförs ständiga förbättringar i våra fastigheter i form av byten till mer energieffektiva uppvärmnings- och kylmetoder, effektiv styrning och övervakning av våra VVS-system, energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar och montering av energibesparande belysningsarmaturer. Vid förvaltning, ombyggnad och nybyggnad av våra fastigheter styr vi över våra materialval och försöker se en miljömässig långsiktighet och helhet.

En bransch i förändring

En viktig trend i fastighetsbranschen är att sänka miljöpåverkan och att minska

energiförbrukningen för fastigheterna. FastPartner förfinar sin verksamhet hela tiden genom ett systematiskt energi- och miljöarbete, vilket leds av Energi- och Miljögruppen. Vi sänker över åren såväl våra förbrukningssiffror som vår miljöbelastning. Under 2017 har geoenergi installerats i flera fastigheter, miljöcertifieringar fortsätter, vi har handlat miljömärkt el till våra fastigheter, installerat solceller för elproduktion och fortsatta teckna gröna hyresavtal.

En annan viktig trend i fastighetsbranschen är nu att fastigheterna genomgår en elektrifiering 2.0, cirka 100 år efter den första elektrifieringen. Elektrifiering 2.0 syftar på digitalisering. Digitaliseringen är styrning och övervakning av våra fastigheter i realtid på plats eller på

distan. Det är även viktigt att bolaget investerar i ny teknik och att våra medarbetare succesivt ökar sin kompetens för att kunna minska vår miljöbelastning.

Det finns också andra stora miljö- och energibesparingar att göra i fastigheter genom bland annat användandet av intelligenta styrsystem som reglerar allt från värme, ventilation, återvinning av värme eller kyla, till belysning. Det finns också en trend mot småskalig elproduktion med solceller i fastigheter där våra hyresgästers behov av el delvis kan tillgodoses med solceller. Värme och kyla hämtas från både mark och luft. Vi kan i flera steg ta ut både värme och kyla ur luften i våra fastigheter.

Allt fler fordon är laddhybrider eller rena elbilar. Intelligent styrning av fastighetens elnät och utökat antal laddplatser kommer vara nödvändigt för att kunna möta efterfrågad laddkapacitet. FastPartner genomför nu en utbyggnad av antalet laddplatser steg för steg. Möjligheter för lagring av energi kommer att komma när tekniken är mer tekniskt ekonomiskt gångbar.

Ständiga förbättringar

FastPartners miljö- och energiledningssystem fortsätter att utvecklas och nya mål sätts årligen. Miljö- och energipolicyn ger de övergripande riktlinjerna för vårt arbete. Energi- och miljögruppen leder arbetet och förbättrar succesivt vårt interna arbete. Miljöutveckling pågår ständigt och förbättringar sker hela tiden. Vi mäter och följer upp förbrukningen avseende vatten, el, värme och kyla. Vi redovisar energislag och leverantör av respektive media och räknar ut våra koldioxidutsläpp utifrån detta. Nu när vi

Miljö- och energipolicy

FastPartner ska med långsiktighet styra och leda verksamheten med omsorg om miljön och mot en minskad resursförbrukning. FastPartner ska i sitt arbete med förvaltning, fastighetsutveckling och förvärv styra sitt miljö- och energiarbete mot ett mer hållbart samhälle.

Miljömål

- FastPartner ska utvecklas till ett mer klimatanpassat och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med våra hyresgäster.
- Energiförbrukningen ska sänkas varje år i jämförbart bestånd (kWh/kvm, år).
- Miljöpåverkan ska minskas i transporterna. FastPartners fordonspolicy ska tillämpas.
- Resursförbrukningen ska minska, återvinningen öka och källsorteringen förbättras.
- Materialval ska tillämpas med försiktighetsprincipen och göras ur hållbarhetssynpunkt.
- Vidareutveckling av miljöledningssystemet ska ske internt och vi ska ställa krav på våra leverantörer.
- Mätning och utveckling av styrning för att minska koldioxidutsläppen.

Ansvarsåret 2017

- Certifiering av nybyggnationer till Miljöbyggnad är genomförd och fortgår.
- GreenBuilding-certifiering av nya fastigheter är genomförd.
- Nyförvärvade fastigheter har analyserats och förbättrats ur hållbarhets- och miljösynpunkt.
- Solceller är monterade på en fastighet.
- Laddstationer för el- och hybridbilar är monterade i en del av våra fastigheter.
- Geoenergi i form av värme och kyla har installerats i fastigheter.

under 2017 upphandlade miljömärkt el så kommer vår koldioxidbelastning från elen att vara 0 kg koldioxidekvivalenter per kvm. Jämförelser görs från år till år. Vi har även möjlighet att analysera direktförbrukning eller jämföra en tidsperiod om t ex en månad.

Certifieringar

Antalet miljöklassificerade byggnader i fastighetsportföljen växer från år till år och därmed sänks bolagets och hyresgästernas kostnader och miljöbelastningar minskar succesivt. FastPartners erfarenhet är att de flesta investeringar som görs i miljöförbättrande syfte nästan alltid är lönsamma även ekonomiskt. Räkna vi dessutom in mervärdet från våra nöjda hyresgäster så är alla vinnare.

FastPartner använder idag certifieringarna Miljöbyggnad Silver eller högre vid nybyggnation. GreenBuilding används inom vårt befintliga bestånd och har tidigare genomförts på nybyggnadsprojekt. Det genomförda nybyggnadsprojektet för Elon, vitvarukedjan, certifierades enligt Miljöbyggnad 2017 i fastigheten Lidingö Valhall Norra 21. I Gävle uppförs en skola åt Prolympia på fastigheten Gävle Sättra 11:4. Certifiering enligt Miljöbyggnad Silver genomförs till skolstart i augusti 2018. Det känns bra att kunna erbjuda en miljöcertifierad skola till våra barn och ungdomar. Bostadsprojekten som är igång i området Bromsten, Spånga, och i fastigheten Allgunnen 7, Stockholm, kommer även de att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Marknaden kommer att tillföras drygt 900 lägenheter och två förskolor som är certifierade enligt Miljöbyggnad.

Projekt i ny-, om- och tillbyggnad

Ett helhetstänk finns avseende miljö i projekten som passar såväl FastPartner som hyresgästernas efterfrågan och dessutom gynnar det miljön. Byggprocessen är en stor del av en byggnads energi- och miljöpåverkan som fortsätter genom förvaltning, utveckling och slutligen rivningen. Rätt planerat fungerar byggprocessen med långsiktig planering. Material, byggnadsmetoder, resursoptimering, val av energikällor, t ex geoenergi, möjlighet till miljövänliga transporter under hela livs-

cykeln, installationssystemval, styrning av fastighetens system och planering för framtidens förändringar. Resurshantering innebär att minska material- och energiförbrukningen, återanvändning, återvinning och att minimera avfallsmängden.

Vid våra nybyggnadsprojekt är den elektroniska materialliggaren en självklarhet som kopplas till BIM-projektering. Vi kan därmed förvalta miljömässigt under byggnadens hela livslängd. Investeringarna ska vara väl avvägda och med ett långsiktigt perspektiv. Vid ett nyförvärv så fortsätter alltid de utvärderingar och besiktningar som alltid föregår ett förvärv. Media mäts och teknik, ekonomi samt miljöaspekter analyseras mer ingående. Först därefter börjar arbetet med att åtgärda brister samt förbättra och utveckla fastigheterna. De små ständiga förbättringarna fortsätter hela tiden.

Miljö- och energisparprojekt

Miljö- och energisparprojekten pågår hela tiden och är en del av vår dagliga förvaltning. Samtliga medarbetare är engagerade från kontoren och ut till våra fastigheter. Vi reducerar resursförbrukningen i vår verksamhet. Dessutom hjälper vi våra hyresgäster med att minska vårt gemensamma miljöavtryck. Flera hyresgäster har fått och vill fortsättningsvis ha så kallade "gröna avtal", hyreskontrakt för en god miljö och hållbarhet. Vi sänker 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 vår affär.

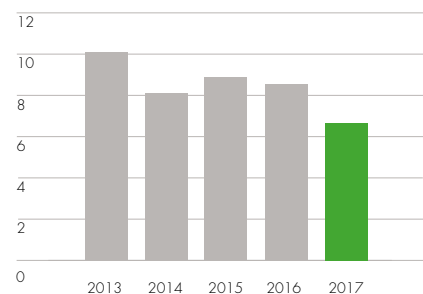
Värme och kyla från marken med nollutsläpp

I fastigheten Rånäs 1 har vi ersatt fjärrvärme och kylmaskiner med geoenergi. Installationen utfördes under 2017. Fastighetens ca 36 000 kvm värms och kyls nu av geoenergin. Fjärrvärmens är urkopplad helt och hållet. Värmen och kylan ger ingen koldioxidbelastning på miljön. På sommaren tas kyla ur marken och på vintern värme. Värmepumparna drivs nu med miljömärkt el och geoenergin genererar inga utsläpp. En anläggning på

Förbrukning av värme, kyla, el och vatten	Mwh
Fjärrvärme	92 295
El	1 819
Olja	1 380
Geoenergi och värmepump	553
Gas	322
Summa värmeenergi	96 369
Fastighetsel	29 555
Kyla	7 675
Vatten m ³	437 279
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	1 277

¹⁾ Yta justerad för förvärvade och sålda fastigheter under året

KOLDIOXIDUTSLÄPP PER M²



6,3%

minskning av FastPartners totala energiförbrukning jämfört med föregående år.

212 kW som har mycket låg miljöpåverkan. En miljövinst för alla och även ekonomiskt fördelaktigt för FastPartner.

Minskad energiförbrukning och koldioxidutsläpp

FastPartners totala energiförbrukning har minskat med 6,3 procent jämfört med föregående år. FastPartner mäter bolagets koldioxidutsläpp utifrån sin energianvändning. För 2017 redovisas ett totalt utsläpp om 8 498 ton koldioxidekvivalenter, motsvarande 6,7 kg koldioxidekvivalenter per kvm, vilket är en minskning med 22 procent per kvm jämfört med föregående år. FastPartner har succesivt sänkt sin miljöbelastning genom sitt långsiktiga och engagerade miljö- och hållbarhetsarbete.

Ansvarsfulla affärer

Av bolagets nyckeltal framgår att FastPartners ekonomiska situation är stabil och uthållig. FastPartner arbetar långsiktigt med fastighetsbeståndet och agerar etiskt och ansvarsfullt i våra affärsrelationer.

FastPartner håller i alla lägen

Fastigheternas höga standard och lägen, där Stockholmsregionen svarar för cirka 75 procent av bolagets hyresintäkter, skapar en ekonomisk stabilitet. Dessutom har FastPartner en låg belåning kombinerat med en hög ränteteckningsgrad. FastPartner har en stark balansräkning som kan stå emot eventuella framtida räntehöjningar. Stabiliteten utgör också en stor trygghet för hyresgästerna som vet att FastPartner kan möta hyresgästernas krav i expansionsfaser likaväl som om det går åt andra hållet kunna erbjuda lämpliga alternativ.

Affärsetik

Ett exempel på en ansvarsfull affär är när en hederlig säljare säljer en bra vara till en hederlig köpare till ett pris som ger både köparen och säljaren ekonomiska fördelar. Exemplet, i all sin korthet, visar ändå på hur FastPartner vill göra affärer.

FastPartner säljer sällan någon fastighet i beståndet utan agerar oftast som köpare av fastigheter. Vid uthyrningar uppträder FastPartner som säljare av rätten att under viss tid disponera en fastighetsyta till en överenskommen hyra. Då efterfrågan är stor på utbudet tyder det på att FastPartner har bra "varor" att erbjuda.

En eventuell blivande säljare eller en eventuell blivande hyresgäst som möter FastPartner i ett affärssammanhang möter ett företag som varit börsnoterat sedan 1994 och där aktieutvecklingen har ungefär trettiofemfaldigats (feb-18). Detta ger en indikation om hållbarheten i bolaget. FastPartner har en hyreskontraktstock med cirka 1 800 kommersiella hyreskontrakt med ett totalt kontraktsvärde på 6,5 miljarder. En mångfald har uppnåtts och kan ses som ett kvitto på att bolagets relationer till sina hyresgäster är



”FastPartner har en hyreskontraktstock med cirka 1 800 kommersiella hyreskontrakt med ett totalt kontraktsvärde på 6,5 miljarder.”

goda. De flesta hyresgästerna förlänger sina hyresavtal. En av hyresgästerna, AGA, har hyrt samma fastighet i över hundra år. Andra hyresgäster har också en hyreshistorik på årtionden. Stat, kommun och landskap är väl representerade i hyreslistorna, oftast med långa löptider i sina kontrakt. Börsnoterade bolag som Sandvik och H&M med flera och utländska bolag som till exempel Nasdaq, Microsoft och Canon med flera, har sina svenska huvudkontor i FastPartners fastighetsbestånd. Långsiktigt och hållbart är värdeord som passar in på bolagets affärsrelationer.

Hyreskontraktstocken har en kvalitetsstämpel genom att så många stabila

hyresgäster valt FastPartner som hyresvärd. Detta är inte bara till stor nytta för FastPartner utan också för våra hyresgäster som kan dra nytta av att bli en del i fastigheter och områden som är expansiva och framtidsinriktade. I en arbetsmarknad där efterfrågan är stor på kvalificerad arbetskraft kan vid rekrytering, och för att behålla medarbetare, arbetsmiljön vara avgörande. Att arbetsmiljön är ett prioriterat område framgår på annat håll i denna årsredovisning.

Läget och kommunikationer är förutom hyran FastPartners starkaste kort i konkurrensen om hyresgäster. Inte minst närheten till tunnelbanan kan som ovan

nämnts ha en avgörande betydelse för både boende och arbete.

Allt kan hända och FastPartner har råkat ut för konkurser i beståndet som svidit men alltid haft tillräckliga säkerhetsmarginaler för att hantera dessa situationer. Uthålligheten är skapad av lönsamheten.

FastPartners policy är att alla hyresgäster ska bemötas med respekt. Service ska vara personlig och förtroendeingivande. Allt enligt FastPartners fastlagda Uppförandekod och Hållbarhetspolicy.

Korruption och mutor

På FastPartner ska alla medarbetare agera ansvarsfullt och etiskt i affärsrelationer och inte tolerera någon form av mutor och korruption. Under året har inget fall av korruption konstaterats, vilket ligger i linje med förväntan.

I ett börsnoterat fastighetsbolag är en hel del av arbetsuppgifterna som görs rutinmässigt och fortlöpande de facto ett arbete med att motverka korruption. Detta 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

tas i samband med att nya hyresgäster önskar flytta in. Befintliga hyresgäster som inte kan betala hyror måste bli föremål för utredning om kreditvärdighet och liknande. Inte sällan upptäcker fastighetsägaren brottslig verksamhet som stölder, förvaring av stöldgods och häleri. Detta genom sin insyn i företaget och tillgång till fastigheten. Även andrahandsuthyrning, avtalad eller otillåten, måste noggrant följas upp. Knarkhandeln i Stockholms förorter berör FastPartner som äger fastigheter i Rinkeby och Tensta och arbetet tillsammans med polis och berörda butiks innehavare med att få drogfria centrum är också ett sätt att motarbeta korruption då knarkhandel kan vara en del i korruptionen. Ansvaret för den öppna knarkhandeln på gator och torg kan aldrig åläggas fastighetsägarna då detta är ett samhälleligt ansvar.

Anställda som har befogenhet att upphandla varor och tjänster kan utsättas för mutor vilket också drabbat bygg- och fastighetssektorn genom åren. Information och liknande till de anställda har tillsammans med interna kontroller och kontrollsystem blivit rutiner som FastPartner använder för att undvika brottsliga och korrupta handlingar.

1 800

kommersiella hyreskontrakt

6,5 mdr

totalt kontraktsvärde



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i FastPartner AB, org.nr 556230-7867

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 på sidorna 21–28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision

enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 27 mars 2018
Deloitte

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor



”Anders Carlberg, Fryshusets grundare, ansåg att alla människor har ett värde och om det går snett i livet ska man få en chans till.”

FRYSHUSET

Eldsjälar växer inte på träd

Tänk att så många unga eldsjälar kan spira i ett Fryshus. Dessa lyckas dessutom få många ungdomar att ta språnget från kriminalitet till studier och arbetsmarknad. Fryshuset har inget emot att vara språngbräda.

■ Fryshuset har alltid strävat mot ett hållbart samhälle. Detta långt innan begreppet blev populärt och inarbetades i alla verksamheters framtidsplaner. Redan för 30 år sedan var detta en självklarhet för Fryshuset. Ett bättre samhälle kunde bara skapas om det samtidigt var inkluderande. Anders Carlberg, Fryshusets grundare, ansåg att alla människor har ett värde och om det går snett i livet ska man få en chans till. Dialogen har hög status och är avväpnande vid möten med de oliktankande. Lyssna och lär är ett bra inslag i dialogen och leder till större förståelse. Fryshuset visar i sin dagliga gärning att dialogen ofta framkallar ett nytänkande för alla som deltar i dialogen.

Kriminalitet

Politikerna satsar mycket på att få en bättre kontroll över kriminaliteten och därmed skapa en bättre säkerhet för samhället och dess innevanare. Den maximala vinsten är att lyckas omvända de kriminella till laglydiga. Stat och kommuner informerar gärna om sina brottsförebyggande åtgärder men sällan får skattebetalarna se någon påtaglig förändring. Jämfört med vad Fryshuset, som med sina begränsade budgetar, nått för resultat borde ansvariga politiker ingående studera Fryshusets verksamhet Passus och ta del av där uppnådda resultat. Fryshusets visar sin genuina känsla för hållbarhet när man inte bara lyckas omvända kriminella utan även i stor utsträckning får dem att bli engagerade i Fryshusets verksamhet antingen som frivilliga eller anställda.

På en direkt fråga till Fryshusets VD Johan Oljeqvist om hur många som under årens lopp tack vare Fryshuset avslutat sitt kriminella liv blev svaret cirka 1 500 personer. Dock har många fler hittat andra vägar när de varit på väg in i kriminalitet. En yrkeskriminell person beräknas kosta samhället 2 MSEK per år – lågt räknat. Siffrorna är naturligtvis inte exakta men indikerar ett visst härad.

Sponsring

Huvuddelen av FastPartners sponsring går till att hålla Fryshuset öppet även under sommarmånaderna samt de större helgerna. De senare tillkom efter att de som tillbringade sina sommarlov på Fryshuset, tack vare FastPartner, gick till Fryshuset under julhelgen och tog för givet att det var öppet. Ett andra hem kan aldrig vara låst så dörren öppnades. Många av ungdomarna har inga möjligheter att resa bort under sommaren eller de stora helgerna. Alla de sommaraktiviteter, inomhus som utomhus, är öppna för allmänheten och inte bara för de som redan har en anknytning till Fryshuset. Dessa sommarlov och övriga lov på Fryshuset blir för många början till en samhörighet och en förståelse för de värden som Fryshusandan står för. Detta i sin tur kan leda till en bättre självkänsla och en mognadsprocess som kan vara till hjälp för framtida val som rör utbildning, livsstil, ansvar, solidaritet etcetera. För många blir det uppenbart att kriminaliteten inte är den väg som ska vändas.



Förvaltning, uthyrning och utveckling

2017 har varit ett intensivt år. Bolaget har verkat i en god konjunktur, aktivt förvaltat vårt bestånd, hyrt ut vakanta lokaler och utvecklat vårt fastighetsbestånd genom förvärv och ny- samt ombyggnation. Fastighetsbeståndet har passerat 20 miljardersvallen i värde. Detta har vi gjort med engagerade medarbetare och i samarbete med nya och befintliga hyresgäster samt tillsammans med kommunerna vi verkar i. Vi utvecklar våra fastigheter mot högre effektivitet och lägre miljöpåverkan samt högre driftnetto och nöjda hyresgäster.

Förvaltning och uthyrning i samarbete med hyresgästerna

Basen i vår verksamhet är alltid förvaltning och uthyrning. Vår personal genomför dagligen kontroll och uppföljning av våra fastigheter. Med en god styrning hålls kostnadssidan under kontroll och intäkterna ökar. Under 2017 har hyresintäkterna ökat med 78,2 MSEK. Förvaltningen präglas av långsiktighet, engagemang

och affärsmässiga beslut. I uthyrningsarbetet är det viktigt att vara målinriktad, snabb och beslutsför. Förvaltnings- och uthyrningspersonalen har tillsammans med våra hyresgäster samverkat för ett bra resultat 2017.

FastPartner har inom förvaltnings- och uthyrningsorganisationen 54 anställda som aktivt arbetar med förvaltning och uthyrning. Fast anställd personal inom vår

förvaltning, drifttekniker, förvaltare, centrumpersonal och uthyrare ger stabilitet och närhet som kommer våra hyresgäster till del. Vi har god kontakt med hyresgästen och kan fatta rätt beslut snabbt. Tid och pengar sparas och dessutom ökar servicegraden för våra hyresgäster. Ett personligt möte är till gagn för alla parter.

Projekt och fastighetsutveckling

FastPartner har under 2017 drivit ett flertal projekt i olika skeden och av olika omfattning. Målet med dessa projekt är alltid att utveckla fastighetsbeståndets kvalitet och effektivitet. Vi vill tillsammans med hyresgästerna anpassa lokalerna efter nya och framtida förutsättningar. Fastigheternas värde ökar långsiktigt liksom kassaflödet. Vårt fastighetsbestånd blir som en följd av utvecklingen även mer miljövänligt genom de investeringar som utförs. Utvecklingen av våra befintliga fastigheter kommer alltid att vara en av våra grundpelare för fortsatt tillväxt.

ÖVERSIKT PER FASTIGHETSKATEGORI PER 2017-12-31

	Antal fastigheter	Tomtareakv km	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Kombinationsfastigheter	109	1 467,6	117,0	62,1	474,0	4,1	8,4	72,1	737,7	646,4	6 498,3
Kontorsfastigheter	39	306,7	287,2	13,1	18,1	2,4	0,9	9,7	331,4	545,6	6 943,5
Centrumanläggningar	35	168,5	55,7	52,1	6,3	1,7	7,0	24,5	147,3	242,0	2 846,0
Logistikfastigheter	6	498,8	28,3	–	153,2	–	–	8,0	189,5	86,6	1 079,6
Stockholm cityfastigheter	5	9,3	25,8	4,1	0,4	–	–	1,6	31,9	127,3	2 748,6
Summa	194	2 450,9	514,0	131,4	652,0	8,2	16,3	115,9	1 437,8	1 647,9	20 116,0

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2017-12-31

	Antal fastigheter	Tomtareakv km	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Storstockholm	137	1 096,8	422,4	104,2	286,0	8,2	16,0	39,3	876,1	1 287,4	16 646,4
Gävle	13	339,4	20,8	1,0	85,4	–	–	35,3	142,5	114,5	1 171,8
Storgöteborg	15	317,0	26,3	11,8	99,0	–	–	10,1	147,2	81,6	921,0
Norrköping	13	214,3	13,6	6,1	55,5	–	0,3	18,5	94,0	76,2	736,7
Övriga orter	16	483,4	30,9	8,3	126,1	–	–	12,7	178,0	90,9	640,1
Summa	194	2 450,9	514,0	131,4	652,0	8,2	16,3	115,9	1 437,8	1 647,9	20 116,0

”Vi utvecklar våra fastigheter mot högre effektivitet och lägre miljöpåverkan samt högre driftnetto och nöjda hyresgäster.”

Nya visioner och fritt tänkande ger ett bra resultat.

I de tidiga skedena inom projekt- och fastighetsutveckling kan nämnas idé- och detaljplaneskedet. Här lägger vi ner mycket kraft för att kommande år kunna investera i lönsamma och prioriterade projekt. I Västberga är vi tillsammans med Stockholms stad igång med en detaljplan för lätt industri, logistik, kontor, handel, m m på upp till 45 000 kvm BTA i färdigt skick. Förhoppningsvis är planen klar under första halvåret 2019. Detaljplanen är inom vårt befintliga fastighetsbestånd och med ett tillägg av markanvisning från Stockholms stad.

I kvarteret Allgunnen pågår detaljplanen för cirka 100 bostäder, varav 50 bostadsrätter och 50 hyresrätter med tillhörande förskola med fyra avdelningar. Allgunnen 7 är vår befintliga fastighet och vi får även här en markanvisning för cirka hälften av det som skall byggas i framtiden. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft under 2019.

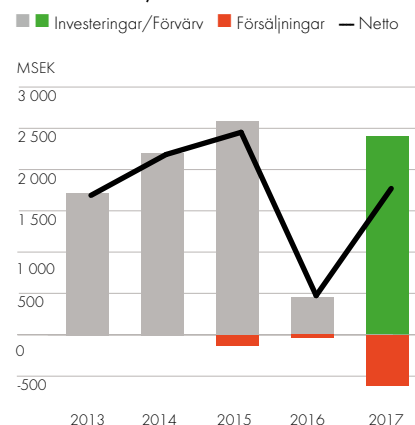
I kvarteret Bromsten avyttrade vi 70 procent av vårt ägande i mars 2017 med en realisationsvinst om cirka 440 MSEK efter lagakraftvunnen detaljplan. Detaljplanen för drygt 800 bostäder, en

förskola med åtta avdelningar och lokaler förväntas vinna laga kraft under andra kvartalet 2018.

Produktionsfasen är när vi uppför våra lokaler och bostäder. I Strängnäs har under 2017 Mekonomens och Mecas centrallager byggts ut med en ny höglagerdel. Detta lager är nu en av marknadens mest moderna, flexibla och effektiva logistikanläggning. Samarbetet med Mekomen har genomförts med professionalism och mycket engagemang från alla parter. I Märsta Centrum har byggprojektet rullat på med invigning av ”Nya Märsta Centrum” under våren för stora hyresgäster som H&M, Lindex, KappAhl, Dressman, Intersport med flera. Under hösten inleddes markarbeten för 200 bostäder i Märsta Centrum. Här kommer vi att ha inflyttningar med start våren 2020. Märsta Centrum har under 2017 tagit sin plats som ett väletablerat stadscentrum med handel, service, kultur, skola och bostäder. Utvecklingen i Märsta Centrum kommer att fortgå några år framöver.

I Kvarteret Stansen i Täby, har inflyttningarna fortsatt under 2017 för de 168 bostadsrättslänheterna. De sista lägenheterna tillträds i mars 2018 och allt är sålt. Projektet är ett samarbetsprojekt,

INVESTERINGAR/FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLNINGAR



50/50, tillsammans med Besqab som utvecklats på ”FastPartner ägd mark”. Futuraskolan som ligger på stamfastigheten Stansen 1 kan vara nästa steg att utveckla genom utbyggnad.

I Gävle uppförs en skola till Prolympia på fastigheten Sättra 11:4. Skolan är på 6 300 kvadratmeter och ska tillhanda undervisning från förskoleklass till årskurs nio. Skolan som är belägen i Gävles arenaområde kommer att tas i bruk under sommaren 2018 med första skolstart i augusti. Skolan är ett led i ett långsiktigt samarbete mellan FastPartner och Prolympia. På Lidingö uppförs just nu ett parkeringshus på fastigheten Diviatorn 1 som är belägen intill vår fastighet Aga 2. Parkeringshuset kommer rymma knappt 300 platser och i framtiden finns möjlighet att bygga på med lägenheter efter en detaljplaneändring.

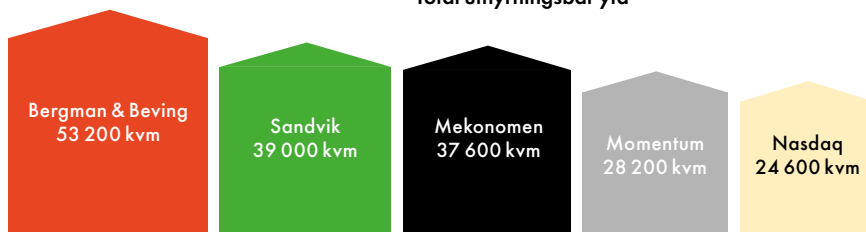
Byggrätter

Inom fastighetsbeståndet finns per 31 december 2017 drygt 378 000 kvadratmeter byggrätter, främst i Stockholmsområdet. Det ger goda möjligheter för en fortsatt fastighets utveckling inom det egna beståndet. Då markinvesteringen

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

1 437,8 tkvm

Total uthyrningsbar yta



redan är gjord kan kostnaderna hållas på en lägre nivå jämfört med nyförvärv.

Projektinvesteringar i förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2017 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 440,6 (602,7) MSEK. Dessa projekt omfattar ett flertal anpassningar och ombyggnationer för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena. Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick för året till 460,6 (443,6) MSEK.

FastPartners fastighetsbestånd

FastPartner äger vid utgången av år 2017 194 fastigheter. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1 437 819 kvadratmeter. Storstockholm är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde med drygt 78 procent av hyresvärdet och övriga landet har 22 procent med Gävle som största förvaltningsenhet. Fastigheter finns från Sundsvall i norr till Ystad i söder. En förändring har skett över tid där kontorsandelen ökat till 36 procent, men fortfarande är produktion och lager/logistik störst med 45 procent. Övriga är

handel/butiker med 9 procent, bostäder och hotell med 2 procent samt övrigt om 8 procent. Inom övrigt ryms våra samhällsfastigheter såsom skolor, bibliotek, kulturskola, tandläkare och vårdcentral.

Stockholms City och närområden

Under 2017 utökade FastPartner sitt bestånd i centrala Stockholm och i dess närområden. Fastigheten Hilton 5 i Frösunda om 13 770 kvadratmeter förvärvades sommaren 2017. I husets två byggnader sitter bland annat Canon, Office Depot, CBRE och Lindt Choklad. I Frösunda äger nu FastPartner två fastigheter om totalt 42 100 kvadratmeter. På Östermalm förvärvades fastigheten Uppfinnaren 1 med en uthyrningsbar yta om 16 200 kvadratmeter, med Patent- och Registreringsverket och Acne som största hyresgäster. Fastigheten är en kulturmärkt fastighet med ett utmärkt läge. En fastighet att nämna i övrigt är Ladugårdsgärdet 1:48 med en uthyrningsbar yta om 38 200 kvadratmeter, där H&M Studios flyttade in i slutet av året och blev granne med börsföretaget Nasdaq. Fastigheten ligger i det expansiva Frihamnen, där

FastPartner vill ta en aktiv del av utvecklingen. FastPartners centrala fastigheter ligger alla nära allmänna kommunikationer, både spårbunden och bussar samt goda möjligheter för cyklist.

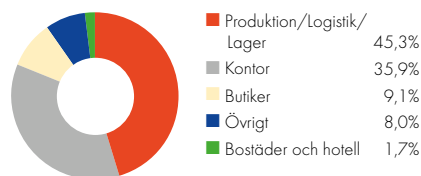
Centrumanläggningar

FastPartner äger sju centrumanläggningar i Stockholmsområdet med en sammanlagd yta om 143 000 kvm. Centrumen är stads- eller stadsdelscentrum i mycket goda kommunikationslägen speciellt avseende kollektivtrafik, spårbunden trafik och bussar. Givetvis har även möjligheterna ökat att gå eller cykla till dessa centrum. Centrumen innehåller närservice, handel, kontor, vård, kultur, utbildning och övrig service. Bostäder är ofta en del av dessa centrum. Nuvarande och framtida möjligheter finns för både kommersiellt och bostadsbyggande genom en ökande befolkning.

Produktion, lager/logistik samt kombinationslokaler

FastPartners största yttinnehav sett till lokaltyp utgörs av produktion och lager/logistik. Detta utgör 45 procent och motsvarar drygt 650 000 kvm lokalyta. Det finns stora logistikanläggningar i Ulricehamn, Alingsås, Strängnäs, Alvesta, Tibro och Jordbro med en sammanlagd yta på 190 000 kvm. Dessa ligger väldigt bra till ur logistikhänseende vad gäller lastbil, tåg och även båt. FastPartner utvecklar dessa logistikfastigheter tillsammans med sina hyresgäster med långa hyreskontrakt. Produktions- och kombinationslokaler som innehåller produktion, lager/logistik och eller kontor är vanliga i våra företagsområden. Möjligheter finns att skräddarsy lokalerna tillsammans med våra hyresgäster. Exempel på kombinationslokaler framtagna i nära samarbete är Sandviks 39 000 kvadratmeter stora anläggning i Västberga, som förutom kontor, produktion och lager även innefattar ett stort och toppmodernt forskningscentrum.

YTOR PER LOKALTYP



NYCKELTAL

	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 349,0	938,3
Fastighetskostnader	-445,0	309,5
Driftnetto	904,0	628,8
Driftnetto, %	4,9	
Fastigheternas marknadsvärde	20 116,0	

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2017 kvartal 4	2017 kvartal 3	2017 kvartal 2	2017 kvartal 1	2016 kvartal 4
Hyresintäkter m m	350,9	342,3	330,2	325,6	323,0
Fastighetskostnader	-120,1	-101,7	-100,9	-122,3	-101,8
Driftnetto	230,8	240,6	229,3	203,3	221,2
Överskottsgrad %	65,8	70,3	69,4	62,4	68,5
Central administration	-8,5	-6,6	-7,7	-6,3	-9,0
Andel i intresseföretags resultat ¹⁾	2,5	4,3	4,1	5,6	5,8
Finansiella poster ²⁾	-60,0	-55,7	-54,9	-53,9	-54,5
Förvaltningsresultat	164,8	182,6	170,8	148,7	163,5
Värdeförändringar fastigheter	423,0	77,1	177,4	290,9	397,9
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	587,8	259,7	348,2	439,6	561,4

¹⁾ Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners del i intresseföretagen Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB och Centralparken Holding AB.

²⁾ Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.



nor per stamaktie. Hyresintäkterna uppgick till 1 349,0 (1 270,8) MSEK vilket är en ökning jämfört med föregående år om 78,2 MSEK, eller 6,2 procent. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkterna innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017 samt färdigställda projekt. I jämförbart bestånd, med hänsyn tagen till förvärv och avyttringar, har hyresintäkterna ökat med 55,0 MSEK eller 4,3 procent. Utöver hyresintäkterna inkluderar även de totala intäkterna för 2017 en upplupen försäkringsersättning om 32,0 MSEK. Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 445,0 (417,6) MSEK, dvs en kostnadsökning om 27,4 MSEK. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 21,5 MSEK, eller 5,8 procent. Förklaringen till ökningen är att bolaget under 2017 valt att tidigare lägga ett antal planerade underhållsåtgärder i samband med att flera större ombyggnadsprojekt har genomförts. Detta för att uppnå en bättre kostnadseffektivitet för dessa underhållsåtgärder.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Per 2017-12-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituterna Cushman & Wakefield och Newsec. Samtliga fastighetsvärden som redovisas har stöd av ett värderingsinstitut och har varit föremål för bolagets bedömning för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Värdet på koncernens fastigheter uppgick per 31 december 2017 till 20 116,0 (17 394,2) MSEK. Årets realiserade värdeförändringar uppgick till 934,8 (1 477,6) MSEK. Värderingsinstitutens underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Informationen består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll samt planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsinstituterna egen

information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värderingstidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet på 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. Värderingsinstitutets utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. FastPartners förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 5,5 (5,6) procent på verkligt kassaflöde.

Region 1

I regionen ingår fastigheter i Stockholms City och Västerort, Solna, Sundbyberg, Spånga, Järfälla, Kallhäll/Bro samt stadsdelscentrumen i Hässelby Gård, Tensta och Rinkeby. Utanför Stockholmsregionen förvaltas tio fastigheter med egen personal i Malmö, Alvesta och Växjö.

Förvärv

Om år 2016 var ett avvaktande år avseende förvärv var 2017 ett år där två större och mycket attraktiva fastigheter köptes och Region1 blev ansvarig förvaltare. Fastigheten Hilton 5 i Solna kommun, förvärvades den 1 juli och blev ett perfekt komplement till den redan tidigare ägda fastigheten Hilton 2 som ligger mycket nära nyförvärvet. Tillsammans har de båda fastigheterna en uthyrningsbar yta på drygt 38 000 kvm. Ett antal huvudkontor finns etablerade i fastigheterna, till exempel Canon Svenska AB, Midroc Support AB, Office Depot Svenska AB, Lindt och Sprüngli AB och samt Hewlett-Packard Sverige AB som förhyr cirka 13 000 kvm. Fastigheterna ligger nära infarten till Stockholm city och i direkt anslutning till E4 med goda kommunikations möjligheter både vad gäller bussar och spårbunden trafik. Ny tunnelbanestation i området planeras och beräknas vara klar på 2020-talet.

Ett helt kvarter, Uppfinnaren 1, med en huvudbyggnad och två annex på Östermalm i Stockholm, förvärvades den 1 december 2017. Den sammanlagda ytan uppgår till 16 200 kvm. Den största hyresgästen är Patent & Registreringsverket vars hyresavtal löper fram till 2026. Under våren 2018 flyttar Acne AB in i ett av de två annexen. Vid förvärvet fanns ytterligare en vakans om 1 400 kvm som kommer hyras ut under 2018 varvid fastigheten blir fullt uthyrd.

De båda förvärven ökar FastPartners förvaltningsresultat med sammanlagt 56 MSEK per år. Med en kontrakterad hyreshöjning under 2020 så kommer förvaltningsresultatet öka med ytterligare cirka 12 MSEK.



Uthyrning

Hyresmarknaden har allmänt sett varit mycket god i Stockholmsregionen under 2017 och prognosen för 2018 är att högkonjunkturen håller i sig. Den ekonomiska vakansgraden för Region 1 uppgår till cirka 9,3 procent. Sportare med lokaler om sammanlagt drygt 9 000 kvm i fastigheten Rånäs 1 har under året flyttat ut. En bra matchning var den uthyrning som under året gjordes på samma gata som Rånäs 1 där Lundqvist Mekaniska kommer flytta in med butik och lager om 7 200 kvm i fastigheten Skebo 2. Den starka hyresmarknaden samt FastPartners förstärkta uthyrningsenhet har inneburit att regionen kan visa ett uthyrningsresultat netto om plus 6 500 kvm. Under 2017 har hyresavtal, från cirka 400 kvm och uppåt, tecknats om sammanlagt cirka 31 400 kvm med ett årligt hyresvärde på cirka 43 MSEK. Även strukturella vakanser finns. Dessa innebär att hyresavtal sägs upp för att expansionen i eget bestånd ska kunna genomföras.

Nätverksbyggande

En viktig komponent för att långsiktigt utveckla befintligt fastighetsbestånd är ett aktivt nätverksbyggande. FastPartner tar en aktiv roll på olika nivåer i diskussioner och beslutsfattande för att utveckla de

områden bolaget är verksamma inom. Stora möjligheter finns för att utveckla mark och byggrätter för att fylla behovet av kommersiella fastigheter men även hyreslägenheter och bostadsrätter ingår i planerna. Under 2017 har nätverksbyggande förstärkts. I Tensta Centrum och Rinkeby Centrum finns kontakter och ett gott och fruktbart samarbete med framförallt kommun, föreningar samt polisen. FastPartner försöker att lyfta in ”samhället” i centrumen. Allt för att skapa en naturlig och tryggare mötesplats för boende och besökande kunder. Starkt fokus ligger på att stärka kvinnor och barns villkor i dessa områden.

Fastigheter i Stockholms City

På adress Östermalmstorg 1 ligger en av Regionens paradfastigheter nämligen Krejaren 2 om cirka 8 600 kvm med Ähléns som största hyresgäst. Lokalerna har några av citys högsta hyror med nivåer över 7 000 kr per kvm. Regus AB har under 2017 utökat sina ytor och fastigheten är fullt uthyrd. Luntmakargatan 22 - 34 är adresserna till fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 och 35 som ligger intill varandra med en sammanlagd yta om 7 000 kvm. Fastigheterna har hög teknisk standard samt ett större garage. Läget är centralt mitt i city men ändå lugnt och

avskilt. Största hyresgäst är Internationella skolan som förhyr cirka 1 700 kvm. Mexikanska Ambassaden är en annan av våra hyresgäster på Luntmakargatan. Fastigheterna är fullt uthyrda.

Stadsdelscentrum

Region 1 förvaltar tre av bolagets sju stadsdelscentrum, nämligen Hässelby Gård, Rinkeby och Tensta, se sid 18.

Syd

I Malmö, Alvesta och Växjö äger och förvaltar bolaget cirka 80 000 kvm kontors- och industrifastigheter av hög klass i bra kommersiella lägen. Kv. Sporren 4 i stadsdelen Kirseberg i Malmö är den största fastigheten om cirka 20 000 kvm. I fastigheten är Sweco Sverige AB den största hyresgästen med en förhyrd yta om cirka 4 900 kvm. I fastigheten finns också hyresgäster som Netto och Toughest. Fastigheten har en stor utvecklingspotential i ett växande Malmö. Den nya vårdcentralen som etablerats under hösten 2017 har bidragit till att öppna upp "Swecofastigheten" som kommit mer i fokus vilket inneburit stora fördelar för andra hyresgäster i fastigheten och för hela området. Tågarp 16:43 i Burlöv omfattar 14 byggnader och där bedriver ett kluster av många företag småskaligt företagande för service och produktion. Fastigheten ligger i ett centralt och trafikerat läge vilket gör det attraktivt för hyresgästerna och deras kunder. I Växjö finns fastigheten Mälaren 14 med liknande förutsättningar och verksamheter. Under året har en batteritillverkare flyttat in i en lokal om 1 300 kvm. Syd har på senare tid starkt personalresurserna. De anställda ser stora möjligheter att expandera på denna marknad och skapa lönsamma affärer, inte minst i Stormalmö.

Fastigheter med extra potential

Till fastigheter med extra potential räknas bland annat Nasdaqfastigheten i Frihamnen/Loudden i Stockholm som är en del av Norra Djurgårdsstaden och är ett av Europas största stadsutvecklingsområden. Denna stadsdel blir alltmer

integrerad med Stockholms City. Inom 5 -10 år kommer cirka 7 000 bostäder att byggas inom området och FastPartner kommer ta en aktiv del i denna spännande omdaning av området. Kommunens planarbete för detta område är i full gång. Nasdaq-fastigheten med sina 38 000 kvm befäster nu sin ställning som den mest tongivande fastigheten i området. Nasdaq eller Stockholms Fondbörs är den dominerande hyresgästen i fastigheten. Att en sådan tung spelare inom finansvärlden finns i området sätter sin prägel på hela området. Modevärlden börjar förstå fastighetens kapacitet och framtidsmöjligheter och har skapat sitt eget modecentrum i fastigheten med Gant som varit hyresgäst i många år och H&M som nyligen etablerat fotostudio och kontor för design och övrig verksamhet på en yta om 3 400 kvm.

Försäljning med mera

FastPartner har framgångsrikt drivit detaljplanearbete omfattande fastigheterna Gustav 1 och Gunhild 5 i Bromsten i Stockholm Västerort och ser nära förestående detaljplanens fastställande och möjlighet att utveckla bostäder, kommersiella lokaler och en skola på fastigheterna.

I mars månad 2017 bildades ett gemensamt bolag med Slättö AB, i vilket FastPartner äger 30 procent av aktierna. Det gemensamma bolaget avser att utveckla Bromstenstaden så fort som detaljplanen fastställts.

"Att fortfarande utforska det egna beståndet på de dolda tillgångarna som befintliga och framtida byggrätter utgör är som att delta i en skattjakt; spännande och berikande."

Håkan Bolinder
Regionchef



NYCKELTAL

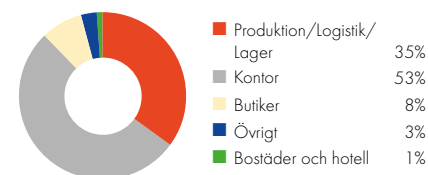
Region 1	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	494,1	1 327,7
Fastighetskostnader	-62,3	436,1
Driftnetto	331,8	891,6
Driftnetto, %	4,2	
Fastigheternas marknadsvärde	8 956,1	

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 december 2017

Nasdaq	24 600 kvm
Stockholms Stad	14 700 kvm
Patent- och Registreringsverket	13 200 kvm
Dagab Inköp & Logistik	13 200 kvm
Hewlett-Packard	12 200 kvm

UTHYRINGSBAR YTA



494,1 MSEK

Hyresintäkter

Region 2

I regionen förvaltas fastigheter i Västberga, Bromma, Täby, Lidingö, Älvsjö, Bredäng och Årsta. Utanför Stockholmsregionen förvaltas fastigheter i Norrköping, Årvidaberg, Strängnäs, Södertälje, Eskilstuna och Enköping.

■ FastPartners strategi att lägga tyngdpunkten på Stockholmsregion framgår klart och tydligt av fastighetsbeståndet i Region 2. Västberga, Täby, Lidingö och Bromma klingar välbekant även för de som inte bor i Stockholm. Norrköping med sina 94 000 kvm är ett av få andra fastighetsbestånd som FastPartner har utanför Stockholms län.

Efterfrågan på kommersiella fastigheter, bostäder och arbetskraft var stor under 2017 och har fortsatt under 2018. Regionen 2 hävdade sig väl i konkurrensen. Inga nyförvärv gjordes under 2017 utan inriktningen blev istället att expandera i det egna beståndet. Flera byggnader och mark som finns inom Region 2 är mycket lämpade för att tillgodose nya krav som fastighetsutvecklingens pågående processer kommer att ställa.

Västberga

Västberga är en stadsdel i Söderort i Stockholms kommun. I och med Stockholms stads kraftiga tillväxt kommer Västberga allt närmare staden. Därmed ökar efterfrågan på fastigheter som kan tas i anspråk för att tillgodose stadens alla behov för att behålla ställningen som en av de huvudstäder i EU som växer snabbast. I Västberga finns uthyrningsbar area i fem fastigheter om sammanlagt 64 000 kvm, varav Sandvik hyr 38 000 kvm. För att möta den framtida efterfrågan har FastPartner ansökt om en ny detaljplan och planarbetet pågår nu. Detta innebär att byggrätter motsvarande cirka 33 000 kvm tillkommer och att den totala uthyrningsbara ytan i Västberga kan bli 97 000 kvm

Täby

FastPartners fastigheter i Täby har en sammantagen yta om drygt 41 000 kvm.



Efterfrågan på lokaler i denna kommun har under året varit mycket stor. Nettouthyrningen för 2017 var 5 800 kvm. 20 stycken nya hyresgäster har tillkommit under 2017 däribland utbildningsföretaget Praktiska Sverige med en yta om cirka 1 500 kvm.

Utmed E18 intill det välkända ICA-stop ligger en populär och expanderande handelsplats kallad Bergtorps Handel. Såväl ICA-handlaren som SATS och de flesta övriga hyresgästerna i fastigheter med butiker i Bergtorps Handel, är sedan länge hyresgäster till FastPartner. FastPartner har genom sin starka ställning i området kunnat aktivt delta i utvecklingen av handeln inom detta område. I fastigheten Fogden 6 har möbelföretagen MIO och Stalands en sammanlagd yta om 8 683 kvm. Därmed har ett attraktivt möbelföretag i Täby kunnat skapas. Bergtorps Handel drar fördelar av att gamla galoppbanan i Täby flyttat och ersatts med Täby Park som omfattar 6 000 nya bostäder och 4 000 - 5 000 arbetsplatser. Succesivt medför nu denna satsning en stadig påbyggnad av kundunderlaget för våra hyresgäster. Den närmaste delen av detta område ligger endast 500 meter från Bergtorps Handel. FastPartner färdigställer förvävarande 168 bostadsrätter tillsammans med Besqab i kvarteret

Stansen. Inflyttning påbörjades i december 2016 och avslutas under Q 1 2018. Uthyrningsgraden för Täby uppgick vid årsskiftet till 98 procent och kan inte bli mycket högre när FastPartner fortlöpande anpassar beståndet till gamla och nya hyresgästers önskemål om anpassningar och uppgraderingar för att kunna ta emot den alltmer växande kundkretsen.

Dalén, Lidingö Aga 2 med mera

Under slutet av 2017 påbörjades uppförandet av en garagebyggnad om 7 000 kvm BTA på Dalénområdet med plats för drygt 300 bilar. FastPartner kommer att äga byggnaden och hyra ut platser till framförallt företag och anställda i området. Med expansionen i området ökar också efterfrågan på parkeringsplatser. Av fyra plan kommer ett vara under jord. Byggnaden ska vara klar under 2018.

Dalén har en sammanlagd uthyrningskapacitet om 23 000 kvm. Dalén och området omkring expanderar kraftigt med både bostäder och arbetsplatser. Därmed tillkommer nya butiker och serviceföretag som vänder sig både till de boende och de som har sina jobb i området. Huvuddelen av arbetsplatserna i Dalén och dess närområden finns i fastigheten, Lidingö Aga 2, där AGA:s huvudkontor om cirka 6 800 kvm ligger.

Lidingö Aga 2 är den klart dominerande fastigheten inom denna del av Lidingö. FastPartner äger inga av de bostadsfastigheter som finns inom Dalénum. Ett antal företagare som hyr kontor i fastigheten bildar tillsammans ett slags företagskluster.

En egen station på Lidingöbanan som tar passagerarna till den närliggande tunnelbanestation i Ropsten gör att Stockholms City tidsmässigt ligger mycket nära. Hela utvecklingen av Värtahamnen och intilliggande områden gör att Stockholms innerstad närmar sig Dalénum. Nasdaqhuset på Gärdet och Dalénum på Lidingö gör FastPartner till en betydande hyresvärd på båda sidor av Lidingöbron.

I november 2017 tecknade FastPartner ett hyresavtal med Aleris, som innebär att 5 000 kvm i fastigheten Lidingö Aga 2, (Dalénumfastigheten) ska iordningsställas för äldreboende. Ett tillskott som uppskattas av många Lidingöbor. Detta är ett resultat av FastPartners framgångsrika uthyrningsarbete 2017. Lokalernas användning ska anpassas till marknadens efterfrågan samtidigt som uthyrningen också speglar Dalénums attraktionsförmåga.

Årsta och Sättra

En markanvisning på 100 bostäder har erhållits på och intill FastPartners fastighet Allgunnen 7 i Årsta. Beräknad produktionsstart är årsskiftet 2018/19.

FastPartner äger en lagerfastighet om drygt 7 000 kvm i Sättra som är en stadsdel i Söderort och som gränsar till Bredäng. Ett tioårigt avtal har träffats med Big Easy Self Storage gällande cirka 3 000 kvm i två plan med inflyttning Q4 2017. Därmed är fastigheten fullt uthyrd.

Älvsjö Centrum

Enligt Stockholms Stad är Älvsjö en av Stockholms viktigaste knutpunkter och ett av stadens viktigaste utvecklingsområden. I Älvsjö skapas en modern knutpunkt med bostäder och service. Älvsjö Centrum omvandlas till en sammanhållen stadsmiljö med en blandning av bostäder, service, arbetsplatser och hotell.

Under 2017 har Sverigeförhandlingen om nya kollektivtrafiksatsningar och ökat bostadsbyggande gått i mål. Ett av resultaten är en ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan. Älvsjö Centrum är fullt uthyrt. Läs mer på sidan 17.

Bredäng Centrum

Bredäng Centrum har sin egen tunnelbanestation och är ett utomhuscentrum med cirka 30 butiker. Dagligvaruhandeln är stark inte minst genom Hemköps och ICA:s etableringar. Här finns också bland annat apotek, post, bibliotek och tobak & spel samt flera restauranger. Vid FastPartners övertagande av centrumet påbörjades en upprustning och större investeringar gjordes. Detta mottogs väl och centrumet har idag många besökare och inga vakanser. Läs mer på sid 16.

Norrköping

Norrköpings fastighetsmarknad har många likheter med Stockholmregionens. Norrköping har ett av Sveriges bästa logistiklägen med omedelbar närhet till Europavägar, flyg, båttransporter och spårbunden trafik via södra stambanan. FastPartners fastighetsbestånd i Norrköping omfattar 13 fastigheter med en uthyrningsbar area om 94 000 kvm.

Logistikfastigheter

I Region 2 ingår flera större logistikfastigheter och efterfrågan är stor på denna typ av fastigheter. Ett exempel bland logistikfastigheterna är fastigheten Bussen 3 i Strängnäs som har Mekonomen AB som hyresgäst på en yta som uppmäter 33 500 kvm.

"En trippelknutpunkt blir Älvsjö Centrum, både Västra stambanans station, en ny T-banestation och självklart ska Stockholmsmässan, in på knuten, med."

Johan Böckert
Regionchef



NYCKELTAL

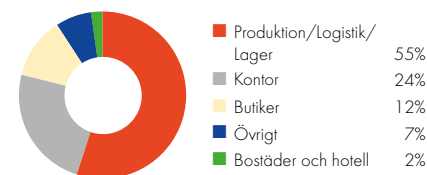
Region 2	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	375,7	950,2
Fastighetskostnader	-113,5	287,1
Driftnetto	262,2	663,1
Driftnetto, %	5,7	
Fastigheternas marknadsvärde	4 691,9	

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 december 2017

Sandvik	39 000 kvm
Mekonomen	33 500 kvm
Antalis	21 700 kvm
Packplock Scandinavia	9 200 kvm
Aga Gas	6 800 kvm

UTHYRINGSBAR YTA



375,7 MSEK

Hyresintäkter

Region 3

Under 2017 flyttade ett antal nya hyresgäster till Märsta Centrum vilka bland annat var H&M, ICA Kvantum, Lindex, Intersport, Dressmann, Apotek Hjärtat och KappAhl. Här till kommer de redan etablerade företagen i centrumet såsom Sigtuna kommun, Willys, Systembolaget, Handelsbanken, Folk tandvården och Sigtuna Friskola.

Märsta Centrum

Inflyttningarna är ett led i den centrumutveckling som FastPartner drivit i många år i Märsta Centrum där nu 97 procent av befintliga lokaler är uthyrda. Totalt omfattar nu Märsta Centrum 41 000 kvm uthyrningsbar yta. I mars månad invigdes det utbyggda centrumet med alla nya och gamla hyresgäster och andra besökare som hälsades välkomna till detta efterlängtningsfulla tillfälle. Fortfarande återstår vissa inflyttningar för till exempel Clas Ohlson med invigning våren 2018. Det pågår även arbete med att tillskapa nya butiksytor genom konvertering av lager och kommunikationsytor till butiker samt så sker också viss utbyggnad av några fastigheter, allt för att möta marknadens intresse av att etablera sig i Märsta Centrum.

Under 2017 startade FastPartner i centrumet en produktion av 200 hyreslägenheter med första inflyttning preliminärt under våren 2020. Detta tillskott av 200 hushåll till centrumets kundunderlag är en extra bonus för FastPartner som äger både hyresfastigheterna och samtliga kommersiella lokaler inom centrumet. Förutom alla nyinflyttade hyresgäster ska de redan etablerade hyresgästerna också uppmärksammas. Det rör sig om cirka 45 butiker och därtill kommer cirka 30 lokaler för skolor, kontor, vård, service och liknande. I centrumet finns sedan lång tid tillbaka även 100 hyreslägenheter. FastPartner har nu lyckats skapa en bra mix av starka varumärken i centrumets lokaler. Ett stort utbud av handel, kultur, restauranger, matutbud och även kommersiell service ökar centrumets attraktionsvärde. Målet att skapa ett levande



de stadscentrum i en av Sveriges snabbast växande kommuner har uppnåtts.

Utan ett mycket nära samarbete med Sigtuna kommuns politiker och tjänstemän hade detta centrum aldrig kunnat bli den tillgång för både kommunen och FastPartner som det idag är.

Arlandastad

Arlandastad ligger i anslutning till Märsta Centrum. FastPartner äger ett tiotal fastigheter i Arlandastad med en sammanlagd yta om cirka 37 000 kvm. Arlandastad präglas av närheten till flygplatsen. Flera av våra hyresgäster i området är verksamma inom frakt och logistik kopplat till flygplatsen. En internationell flygplats genererar många jobb vilket är en av anledningarna till Sigtuna kommuns snabba expansion som med all säkerhet kommer att fortsätta lång tid framöver där Arlanda årligen slår rekord i antal resenärer.

Vallentuna Centrum

Sommaren 2017 tecknade FastPartner ett planuppdragsavtal med Vallentuna kommun gällande utveckling av bostäder och viss handel i fastigheten Vallentuna-Åby 1:99 invid pendeltågsstationen i Vallentuna med Östra station och dess framtida tunnelbanestation som slutstation. En dubbelspårig tågsträcka mellan

Vallentuna och Arlanda finns också i planerna. Att Vallentuna station i framtiden kommer bli en av Storstockholms mest frekventerade knutpunkter kommer också ha den största betydelse för den omfattande bostadsexpansionen som nu påbörjats. För FastPartners del innebär planavtalet att arbetet med detaljplanen har påbörjats och beräknas vara antagen under år 2020. Målet är att nå en volym på cirka 300 bostäder med en mix av hyres- och bostadsrätter.

FastPartner, med sina sex fastigheter om totalt cirka 41 000 kvm, är nu den störste privata hyresvärd i kommunen vilket också innebär ett stort ansvar att fortsätta utveckla centrumet på rätt sätt. Viktigt är att kommunen växer och att den fortlöpande dialogen som är etablerad med kommunen fortsätter i samma goda anda. Kommunen som hyr 12 900 kvm avseende bland annat hela kommunalhuset i Vallentuna är också förpliktigande för hyresvärderna.

Västra Sverige

I regionen ingår också tre stora logistikfastigheter i Ulricehamn, Alingsås och Tibro om sammanlagt cirka 123 000 kvm. Dessa tre fastigheter ingår i FastPartner Väst som är ett särskilt område inom Region 3 med förvaltningskontor i Göteborg.

Under hösten träffade FastPartner ett hyresavtal avseende fastigheten Kärä 90:1 i Göteborg. Hyresavtalet omfattar cirka 9 000 kvm. Hyresgästen Alnova Balkongsystem AB flyttar in i ändamålsenliga lokaler där kontor, eget show-room, lager- och produktionsytor finns i fastigheten. Fastigheten ligger utmed E6:an vilket utgör en stor fördel.

Fastigheten Kängurun 2 i Mölndal såldes 2017 för 72,5 MSEK vilket var 107 procent över bokfört värde vilket gav en realiserad vinst på 37 MSEK.

Kontorsområden i norra Stockholm

I orterna Knivsta, Upplands Väsby och Solentuna har FastPartner 15 stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 74 000 kvm. Fastigheterna ligger i bra lägen längs pendeltåget eller E4:an mellan Stockholm och Uppsala.

FastPartner har i Kista med omnejd 7 stycken fastigheter med tillsammans en uthyrningsbar area om cirka 45 000 kvm. Många av fastigheterna ligger i norra Kista, ett område som FastPartner marknadsför under namnet Kista Bright. Microsofts svenska huvudkontor ingår och höjer självklart attraktiviteten för många andra företag att etablera sig i närheten. Andra större hyresgäster är Agility och Asus.

Uppsala

FastPartner har hittills endast haft en mindre fastighet i Uppsala kommun. Däremot har bolaget ett stort antal fastigheter som ligger mellan Stockholm och Uppsala. Därför var det logiskt att satsa på Uppsala genom att i december 2017 förvärva ett fastighetsbestånd från Heimstaden. Uppsala och Stockholm kommer allt närmare varandra genom att båda kommunerna växer. Att Uppsala skulle bli en närförort till Stockholm ligger inte i planen för det är en helt orimlig tanke, är det bäst att tilläga.

Förvärvet i Uppsala omfattade tre stycken fastigheter på tillsammans cirka 28 500 kvm. Två stycken ligger centralt i Uppsala och den tredje om 25 500 kvm vid infarten till Uppsala centrum

inte långt ifrån IKEA i Fyrislund. I den sistnämnda fastigheten hyr bland annat Uppsala kommun en egen byggnad samt är även Länsförsäkringar, Modin Bil och Salléns Elektriska stora hyresgäster. Bland hyresgästerna i centrala Uppsala finns Uppsala kommun samt Verk1 Arkitekter som hyr större delen av den för Uppsalabor kända Tullhuset invid Fyrisån.

Motivet till affären bygger på en uppfattning om en framtida positiv utveckling av hyrorna i Uppsala för kommersiella fastigheter. Bostadsboomen har hämmat utvecklingen av kommersiella lokaler. Framtiden får utvisa om de kommersiella fastigheterna i Uppsala kommer att närma sig de hyror som råder i Stockholm.

Hotell

Zleep Hotels är en ny och spännande hyresgäst som nu är på väg att etablera

sig i Sverige. Detta sker i en fastighet i Upplands Väsby där Siemens tidigare var hyresgäst. Det blivande hotellet är på cirka 4 000 kvm med 150 rum. Invigningen är planerad till januari 2019. Läget är utmärkt för ett hotell utmed E4:an och i nära anslutning till Arlanda och Stockholm. Ett nytt hotell med hög kvalitet kommer att bidra till områdets tillväxt.

Best Western Park Airport Hotel, som sedan tidigare ingår i beståndet, är ytterligare ett av många exempel på flygplatsens betydelse för norra Stockholm. Hotellet nyinvigdes den 1 november 2016 efter att ha varit stängt för ombyggnation i drygt ett år. Hotellet totalrenoverades såväl in- som utvändigt samtidigt som antalet rum ökade från 100 till 124 och är nu ett fyrstjärnigt hotell. Detta för att möta den ökande efterfrågan från den expanderande flygplatsen.

**"Märsta var värt ett riktigt centrum.
På tur står nu Vallentuna Centrum."**

Patrik Arnqvist
Regionchef



NYCKELTAL

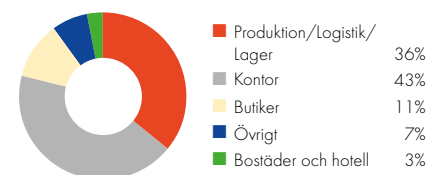
Region 3	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	375,4	798,2
Fastighetskostnader	-130,5	277,4
Driftnetto	244,9	520,8
Driftnetto, %	5,4	
Fastigheternas marknadsvärde	5 194,0	

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 december 2017

Bergman & Beving	53 200 kvm
LGT Logistics	33 600 kvm
Momentum	28 200 kvm
Vallentuna kommun	12 900 kvm
Sigtuna kommun	8 900 kvm

UTHYRINGSBAR YTA



375,4 MSEK
Hyresintäkter

Region 4

Residensstaden Gävle, i Gävleborgs län, 60 minuter med tåg till Arlanda och 80 minuter med tåg till Stockholm, utgör ett kraftcentrum med stor dragningskraft på både individer och företag. Staden växer stadigt varje år och attraherar många nya Gävlebor. Här finns regionsadministration, statliga myndigheter som Lantmäteriet och Statens servicecenter etablerade och ytterligare två myndigheter skall etablera sig under 2018, ESF-rådet och den alldeles nyinrättade myndigheten för Arbetsmiljökunskap.

■ Det politiska styret i Gävle består för första gången av ett alliansstyre sedan ett par år tillbaka, men den nya politiska ledningen har inte ändrat på de tre näringslivspolitiska mål som kommunfullmäktige antagit med syfte att peka ut riktningen mot 2025 vilket känns positivt och klokt:

- Gävle ska uppfattas som en av Sveriges mest attraktiva platser för företag
- Gävle har en framgångsrik kompetensförsörjning.
- Gävle kommun skapar de bästa förutsättningarna för företagande i jämförelse med andra kommuner i Stockholmsregionen.

Det kan ifrågasättas om Gävle verkligen ligger i Stockholmsregionen men det är viktigt att veta att Gävle sedan flera år tillbaka är medlem i Stockholm Business Alliance, SBA. Detta partnerskap innefattar 55 kommuner i åtta län där fokus ligger på att attrahera utländska investerare till regionen. Den gemensamma visionen är att långsiktigt behålla positionen som Europas ledande hållbara tillväxtregion. Medlemskapet kanske inte flyttar Gävle närmare Stockholm men visar att Gävle är ett alternativ när företag såväl inhemska som utländska sonderar de lämpligaste platserna för etableringar. Att vända sig till intressenter långt bort från den egna kommunen är ett utmärkt initiativ som komplement till de stora satsningar som



Gävle redan gör och kommer att göra inom de närmsta åren.

Det finns fastställda planer för större infrastruktursatsningar i storleksordningen 26 miljarder fram till år 2021. Här i ingår en omfattande utbyggnad av hamnen inkluderande en ny spårdragnings. Detta tillgodoser många krav som ställts av både sjöfartsintressen och järnvägen. Hänsyn har också tagits till den stora efterfrågan på bostäder genom att ett antal planändringar kommer att skapa möjligheter till nya bostadsområden.

100 000-vallen bröts igenom

I mars månad 2017 översteg antalet invånare i Gävle 100 000 stycken. En konstant ökning under många år visar att Gävle är en väl fungerande stad som attraherar många att flytta hit. Utvecklingen talar för att nya vallar snart kommer att brytas och enligt prognos kommer Gävle att ha 120 000 invånare år 2030.

Nätverk och näringsliv

Gävle är en mycket intressant stad att verka i för fastighetsägare. Inte minst för FastPartner som är en av de största privata aktörerna i Gävle och fastigheterna där står för 87 procent av regionens hyresintäkter. Det finns en bra uppslutning i många nätverk där också kommunen och

andra fastighetsägare ingår. Det gemensamma målet är att utveckla Gävle som etableringsort för svenska och utländska företag.

Marknadsplats Gävle är ett av flera viktiga forum för kommunen och fastighetsägarna där man gemensamt arbetar med etableringar, mottagandet och marknadsföring. Intresset för att värna om stadens bästa är stort samtidigt som konkurrensen inte får snedvridas. FastPartner var en av initiativtagarna till detta samarbete som startades upp för flera år sedan och deltar aktivt i detta samarbete.

Arbetsmarknaden i Gävle med omnejd har historiskt dominerats av en stark basindustri inom stål-, skog- och träindustri samt av sjöfart och handel. Dessa verksamheter har fortfarande stor betydelse för arbetsmarknaden och industrin producerar mer än någonsin. En strukturomvandling pågår dock samtidigt från ren tillverkningsindustri till ett mer kunskapsintensivt arbetsliv där Högskolan i Gävle starkt bidrar till en ökad andel högutbildade i Gävleregionen. Högskolan har en stark miljöprofil och ett brett utbud på utbildningar inom ekonomi och teknik men även många blivande lärare, sjuksköterskor och socionomer utbildas här. Ur hållbarhetssynpunkt är etableringen av högskolan av högsta vikt och en

av de avgörande faktorerna för stadens fortsatta utveckling.

Gavlehov

En helt ny idrottsstadsdel med bostäder, handel och skolor växer upp kring de närliggande arenorna i Gavlehovsområdet där många av stadens elitlag samlats. Här finns också en nyligen uppförd Multihall för framförallt friidrott, innebandy och liknande sporter. Gävle har nu fått sin egen arenastad, Gavlehov, och FastPartner är en av flera aktörer som är en del av utvecklingen av denna stadsdel. FastPartner bygger nu en skola (F – årskurs 9) med idrottsprofil. Byggnaden omfattar 6 300 kvm och rymmer ca 600 elever. Invigningen är beräknad till augusti 2018.

Fastighetsbeståndet

18 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 200 000 kvm förvaltas i Region 4 där Gävle står för merparten av beståndet. Inom regionen finns även fastigheter i Söderhamn, där Björnänge Företagshotell har 25 företag som hyresgäster, Sundsvall och Dalarna. Ambitionen är att utveckla och komplettera redan befintligt bestånd med lämpliga förvärv eller försäljningar. Ett exempel på detta är den genomförda försäljningen av de kvarvarande 125 lägenheterna i Gävle. Bostäderna såldes till en etablerad och kompetent hyresvärd som redan har 400 lägenheter i sitt bestånd i Gävle. Uthyrningen i Hemsta Företags Park (Hemsta 11:11/15:7) med tre byggnader och en sammanlagd yta på cirka 45 000 kvm har gått bra i förhållande till utgångsläget år 2015 då fastigheterna var tomställda. Uthyrningsgraden ligger på över 50 procent vilket innebär att en yta motsvarande cirka 24 500 kvadratmeter har hyrts ut under dessa år. När nya hyresgäster flyttar in skapas ökade möjligheter att snabbare hyra ut resterande ytor. FastPartners policy är att finna långsiktiga hyresgäster med stabil ekonomi och som passar väl in bland de redan inflyttade. Exempel på några av hyresgästerna är AB Gavlegårdarna vilket är ett kommunalt bolag som äger cirka 70

procent av alla Gävle kommuns hyreslägenheter. Kontraktet löper på 15 år och omfattar en yta på drygt 7 200 kvm. Övriga hyresgäster är Inresol AB, ACTIC, Byggnadsautomation, Wolfparts och FastPartners regionkontor samt ett kontorshotell med ett 15-tal mindre hyresgäster.

En av de senare uthyrningarna är ett elva-årigt hyresavtal med Turbo Extreme Sport Zone omfattande 6 000 kvadratmeter i Hemsta Företagspark. Kontraktet började löpa den 1 februari 2018. Lokaler kommer att anpassas för att inrymma Turbos koncept i form av idrotts- och aktivitetsarena med en sport- och träningsanläggning för ungdomar, en skatepark och en hall för extremsport. Detta har kunnat verkställas genom att FastPartners ansökan om ändrad detaljplan och utökad byggrätt har beviljats och vunnit laga kraft under sommaren 2017.

Med hänsyn till pågående förhand-

lingar och det FastPartner har att erbjuda marknaden med Hemsta Företagsparks läge och kvalitet samt möjlighet till skräddarsydda lösningar kan ambitionen inte vara annan än att fortsätta med ett högt uthyrningstempo.

Näringen Industriområde

Fastigheterna Näringen 10:4, -15:6 och -22:2 omfattas av den nya fastställda järnvägsplanen som nu förverkligas och planeras vara klar under 2021. FastPartner ställer sig mycket positiv till projektet som innebär en väsentlig uppgradering för FastPartners fastigheter. FastPartner har i egenskap av störste fastighetsägaren i området fått ett väsentligt inflytande vid färdigställandet av planen.

FastPartner har förlängt och utökat kontraktet med två spännande företag som varit hyresgäster i många år i Avaström Företagshotell (Näringen 10:4).

”Regionen stärkte 2017 sin position i marknaden genom rationell förvaltning, lyckade uthyrningar och kompletterande förvärv. Nya ytor tillkommer Gävle genom Nya Prolympiaskolan i Gavlehov med start i augusti 2018.”

Fredrik Thorgren
Regionchef



NYCKELTAL

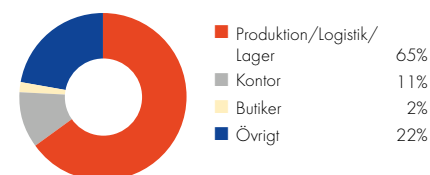
Region 4	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	103,8	518,9
Fastighetskostnader	-38,7	193,7
Driftnetto	65,1	325,2
Driftnetto, %	5,4	
Fastigheternas marknadsvärde	1 274,0	

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 december 2017

Gavlefastigheter Gävle Kommun	17 200 kvm
FLB Logistik	9 900 kvm
Gavlegårdarna	7 200 kvm
Inresol	6 900 kvm
Söderhamns kommun	6 100 kvm

UTHYRINGSBAR YTA



103,8 MSEK
Hyresintäkter

Projekt- och fastighetsutveckling

Utveckling av FastPartners fastigheter genom ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnation ger god avkastning över tid. Belöningen sker genom bättre kassaflöden, högre värden på fastigheterna och mindre miljöpåverkan.

■ FastPartner förädlar fastighetsbeståndet och några projekt som kan nämnas är nybyggnation av en skola i Gävle, ombyggnad till äldreboende åt Aleris på Lidingö, ett hotell i Upplands-Väsby, en studio med kontor åt H&M i Frihamnen, en grossistbutik åt LMV i Lunda samt en tillbyggnad av ett höglager åt Mekonomen i Strängnäs. Vi har dessutom konverterat fastigheten Rånäs 1 i Lunda till geoenergi.

FastPartner har under 2017 haft ett fort-

satt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Totalt investerades 460,6 (443,6) MSEK. Per 2017-12-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 440,0 (602,7) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 511 (117) MSEK.

Byggrätter

FastPartner arbetar ständigt med att utveckla bolagets byggrättsportfölj, genom

såväl förädling av befintliga byggrätter som tillskapande av nya byggrätter genom aktivt detaljplanarbete.

Den starka urbaniseringstrend som råder i Sverige innebär att storstadsregionerna har stark befolkningstillväxt. Detta i kombination med bostadsbrist medför behov av bostäder genom nyproduktion och konvertering av äldre kontors- och industriområden till bostäder. Denna utveckling är framförallt förekommande i Stockholmsregionen där befolkningstillväxten är stark samt bristen på bostäder omfattande.

Per 31 december 2017 har FastPartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 378 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 169 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 209 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 31 december 2017 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 203 MSEK, varav 162 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 959 kr/kvm, och 41 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 196 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av FastPartner med äganderätt och tomträtt.

FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 31 DECEMBER 2017

Fastighet	Projekttyp	Projektyta	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Sätra 11:4	Prolympia, skola	6 300	145	75	Q3 18
Aga 2, Diviatorn 1	Äldreboende, garage, mm	12 200	179	167	Q4 18
Hammarby-Smedby 1:458	Hotell, gemensamma ytor, mm	3 800	62	60	Q4 18
Ladugårdsgården 1:48	H&M, Studio och kontor	3 400	52	4	Q1 18
Bussen 3	Mekonomen, Höglager	2 200	34	1	Q1 18
Skebo 2	LMV, Grossistbutik	7 200	27	25	Q1 19
Rånäs 1	Geoenergi	35 900	16	3	Q1 18

STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart ¹⁾	Tillkommande yta (kvm, BTA) ²⁾		Tillk. antal ²⁾	
							Bostad	Kommersiellt	Total	Bostäder
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2020	9 000	–	9 000	106
Stockholm	Spånga	Vitgröet 8	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2021	6 500	–	6 500	76
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2020	9 300	700	10 000	110
Stockholm	Västberga	Lönelistan 1,2 Timp. 5	Tomträtt	Kommersiellt	Pågående detaljplan	2019	–	33 000	33 000	–
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder	Pågående detaljplan	2021	15 000	10 000	25 000	200
Stockholm	Liljeholmen	Sylen 4	Tomträtt	Bostäder	Inför detaljplan	2021	4 200	5 400	9 600	180
Stockholm	Lidingö	Västerbotten 19	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	12 000	0	12 000	150
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2025	3 100	0	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2022	30 000	30 000	60 000	300
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Byggstart	2017-2021	12 000	10 500	22 500	200
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder	Inför Byggstart och Inför detaljplan	2018-2021	12 500	2 000	14 500	159
Göteborg	Högsbo	Högsbo	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2021	5 000	–	5 000	83
Gävle	Gävle	Sätra 64:1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2020	25 000	–	25 000	357
Totalt, ovan							143 600	91 600	235 200	1 999

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

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



MÄRSTA 1:203, MÄRSTA CENTRUM

FastPartner planerar att bygga 200 lägenheter på egen mark i Märsta Centrum. Uthyrningsbar yta 10 000 kvm. Beräknad första inflyttning från Q1 2020.

”Den starka urbaniserings-trend som råder i Sverige innebär att storstadsregionerna har stark befolkningstillväxt. Detta i kombination med bostadsbrist medför behov av bostäder genom nyproduktion och konvertering av äldre kontors- och industriområden till bostäder.”



SÄTRA 11:4, GÄVLE

FastPartner uppför en ny skola åt Prolympia i Gävle. FastPartner har tecknat ett 20-årigt hyresavtal med Prolympia om 6 300 kvm i fastigheten Sättra 11:4. Inflyttning augusti 2018.



RÅNÄS 1, SPÅNGA

FastPartner har ersatt fjärrvärme och kylmaskiner med geoenergi. Hela fastigheten värms och kyls nu av geoenergi.



BUSSEN 3, STÄNGNÄS

FastPartner har uppfört ett nytt automatiserat höglager åt Mekonomen om 2 200 kvm. Fastigheten omfattar nu 33 500 kvm.

Finansiering och finansförvaltning

FastPartners målsättning är att soliditeten ska uppgå till minst 25 procent samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Per den 31 december 2017 uppgick soliditeten till 36,3 (34,9) procent. Soliditeten justerad enligt EPRA NAV uppgick till 43,3 (41,9) procent. Räntetäckningsgraden per 31 december 2017 uppgick till 4,0 (3,4) ggr.

■ Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. FastPartners tillgångar uppgick per 31 december 2017 till 21,0 (18,5) 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 och dessa svarade för 36,3 (34,9) procent respektive 53,3 (54,8) procent av FastPartners finansiering per årsskiftet.

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 räntenettet. FastPartner har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr. För 2017 uppgick räntetäckningsgraden till 4,0 (3,4) ggr. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 40 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden under året har FastPartner valt att fortsätta att använda korta bindningstider för huvuddelen av bolagets finansiering. Detta finansieringssätt har varit lyckat även under 2017 och har lett till lägre räntekostnader för FastPartner än vad en bunden ränta skulle ha gjort. Genomsnittlig räntesats på fastighetslånen var per 31 december 2017 1,9 (2,0) procent.

FastPartner bedömer att förutsägbarheten i förvaltningsresultatet medger en relativt hög andel lånat kapital. FastPartners egna kapital kan därigenom användas effektivt, vilket skapar högre

avkastning än vad som annars skulle vara möjligt, utan att risknivån blir för hög.

Eget kapital

FastPartners egna kapital uppgick per 31 december 2017 till 7 606,9 (6 435,0) MSEK vilket motsvarade 36,3 (34,9) procent av bolagets totala finansiering. Justeras det egna kapitalet enligt EPRA NAV uppgår soliditeten till 43,3 (41,9) procent. 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 FastPartner anser därför att det är mest korrekt att justera soliditeten för detta. FastPartner strävar efter balans mellan en hög avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Bolagets målsättning är att soliditeten långsiktigt ska överstiga 25 procent. FastPartner har gjort bedömningen att en soliditet överstigande 25 procent är lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och finansiella ställning i övrigt.

FastPartners målsättning för avkastning på eget kapital under en konjunkturcykel uppgår till 15 procent. För år 2017 uppgick avkastningen på eget kapital till 20,7 (29,7) procent. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 27,4 procent för de senaste tre åren och 21,5 procent för de senaste fem åren.

LÅNESTRUKTUR PER 2017-12-31 (MSEK)

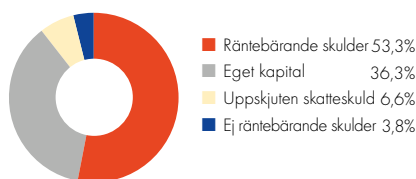
Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
4 111,9 ¹⁾	4 111,9	–	2018
3 436,9 ²⁾	3 436,9	–	2019
2 554,2 ³⁾	2 554,2	–	2020
1 090,5	1 090,5	–	2034
Totalt	11 193,5		

¹⁾ Varav 500,0 avser obligationslån och 1 890,0 avser företagscertifikat.

²⁾ Varav 950,0 avser obligationslån.

³⁾ Varav 600,0 avser obligationslån.

KAPITALSTRUKTUR



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 53,3 (54,8)% av bolagets finansiering vid årsskiftet. De räntebärande skulderna består dels av banklån om 7 253,5 (8 066,0) MSEK som upptagits med säkerhet i koncernens fastigheter, dels av fyra börsnoterade icke säkerställda obligationslån om 2 050,0 (2 050,0) MSEK och dels av ett icke säkerställt företagcertifikatprogram om 1 890,0 (-) MSEK. Vid årsskiftet uppgick således de räntebärande skulderna till 11 193,5 (10 116,0) MSEK vilket motsvarade 55,6 (58,2)% av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande nettoskulder uppgick till 10 414,7 (9 160,3) MSEK vilket motsvarade 51,8 (52,7)% av fastigheternas marknadsvärde.

Av de räntebärande skulderna var 4 130,9 (4 400,8) MSEK per årsskiftet klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller eller ska delamorteras under 2018. 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

OBLIGATIONSFÖRFALL

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
500,0	Stibor 3M + 2,25 ^{1,2)}	mar-18
450,0	Stibor 3M + 3,40 ^{1,2)}	apr-19
500,0	Stibor 3M + 3,50 ^{1,2)}	sep-19
600,0	Stibor 3M + 4,50 ¹⁾	sep-20
2 050,0		

¹⁾ Talet avser procentenheter.

²⁾ Stibor 3M kan ej vara lägre än 0.

FINANSIELLA INTÄKTER

MSEK	2017	2016
Ränteintäkter	6,6	4,5
Resultat från finansiella placeringar	-	0,2
Summa finansiella intäkter	6,6	4,7

finansiering med kort räntebindningstid under 2018. FastPartners kapitalbindning per 31 december 2017 uppgick till 2,8 (3,3) år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2018 uppgår kapitalbindningen till 4,3 (5,5) år. Samtliga FastPartners lån är tagna i SEK.

Under året har FastPartner tecknat nya långfristiga kreditavtal om 1 294,1 MSEK samt omförhandlat och förlängt befintliga långfristiga kreditavtal om 2 720,3 MSEK.

Obligationslån

FastPartner har emitterat fyra icke säkerställda obligationslån på den svenska marknaden om 2 050,0 (2 050,0) MSEK vilket motsvarar 10,2 (11,8) procent av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Under år 2017 har inga nya obligationslån emitterats. Nedan redovisas en sammanställning över de fyra utestående marknadsnoterade obligationslånen.

Certifikatprogram

FastPartner har under år 2017 etablerat 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 2017-12-31 var certifikat om 1 890,0 (-) MSEK utestående vilket motsvarar 9,4 (-) procent av fastigheternas marknadsvärde. FastPartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

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 10 158 (9 721) MSEK pantsatts. Utöver dessa pantbrev i bolagets fastigheter lämnar FastPartner regelmäs-

FINANSIELLA KOSTNADER

MSEK	2017	2016
Lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-206,2	-218,2
Checkräkning	-0,6	-1,1
Övriga poster	-15,6	-19,4
Pantbrevskostnader	-8,7	-9,8
Summa finansiella kostnader	-231,1	-248,5

sigt 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 huvudägare ej längre kontrollerar mer än 51 procent av aktierna i bolaget. Utöver detta förs löpande en 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 2 125,0 (2 125,0) MSEK. Tillsammans med upptagna fasträntelån om 637,0 (642,6) MSEK, har FastPartner räntesäkrat 25 (27) procent av sin låneportfölj.

FastPartners räntebindning uppgick per 31 december 2017 till 1,8 (2,2) år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgick räntebindningen till 6,9 (7,6) år.

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Under året har FastPartners resultat påverkats med 11,4 med (-72,5) MSEK i realiserade värdeförändringar på ingångna ränteswapavtal.

FASTPARTNERS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 DECEMBER 2017

Belopp (MSEK)	Ränta ¹⁾ (%)	Swapens löptid
250	0,85	nov-19
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

2 125

¹⁾ Exklusive lånets marginal

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 2 182,9 (1 905,3) MSEK vilket motsvarar 10,4 (10,3) procent av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Uppskjuten skatteskuld avser till största delen skatteeffekten av skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga restvärdet på bolagets fastigheter.

Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att FastPartner erhåller hyresinbetalningar kvartalsvis i förskott. Denna skuld upplöses genom att FastPartner tillhan-

dahåller 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 36,3 (34,9) procent. Likvida medel uppgick vid årets slut till 215,6 (805,5) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 60,0 (85,0) MSEK uppgick till 275,6 (890,5) MSEK.

Finansiella poster

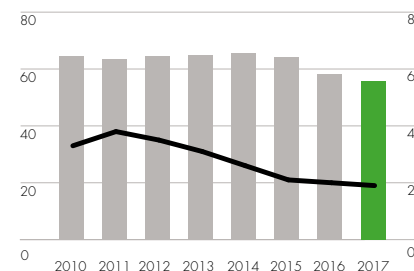
Årets finansiella poster uppgick till -164,0 (-343,5) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån och ränteintäkter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostnader uppgick till -211,9 (-227,0) MSEK. I de finansiella posterna ingick också marknadsvärdering av koncernens räntederivat om 11,4 (-72,5) MSEK. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall 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 skall redovisas över resultaträkningen.

Kassaflöde

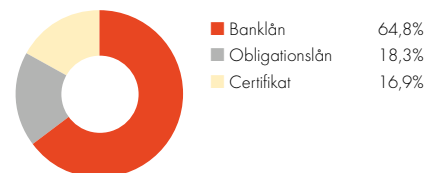
Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 575,1 (516,9) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelse-

kapitalet uppgick till 626,6 (301,7) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till -639,9 (637,9) MSEK. Förändringen förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade hyreskontrakt samt nyförvärvade fastigheter, ersättning för avyttrade fastigheter, fastighetsförvärv och gjorda investeringar i befintliga fastigheter, lösen och amoteringar av lån samt utbetald utdelning. Under året uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -2 064,8 (-363,5) MSEK varav -2 412,4 (-468,0) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 798,3 (699,7) MSEK och innefattar bland annat upptagande och lösen av lån. Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 279,2 (239,0) MSEK.

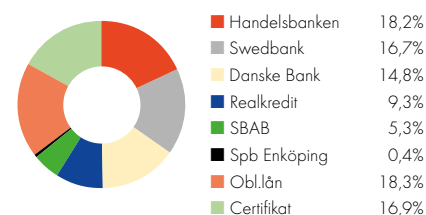
BELÄNINGSGRAD OCH GENOMSNITLIG RÄNTA, %



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE





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.

● Hög ● Medel ● Låg				
Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering	Exponering
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 åtagandena 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-FÖRVÄR	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 man förvärvar 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 försämrad teknisk standard.	Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar FastPartner kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig FastPartner av de externa värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. FastPartner har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.	
EXPONERING MOT DRIFTKOSTNADS-FÖRÄNDRING	En stor kostnadspost för FastPartner är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme 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.	

● Hög ● Medel ● Låg

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering	Exponering
REFINANSIERINGS-RISK	FastPartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som FastPartner hela tiden följer och arbetar med. FastPartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	FastPartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindingstider. FastPartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är FastPartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.	
RÄNTERISK	Räntekostnaderna är FastPartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar FastPartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2017 uppgick de räntebärande skulderna till 11 193,5 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 35 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	FastPartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. FastPartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger FastPartner att ingå förmånliga ränteswap-avtal. FastPartner har även erhållit en officiell rating från Moody's 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 policies 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.	

● Hög ● Medel ● Låg

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering	Exponering
EXPONERING MOT ÄNDRAD LAGSTIFTNING	Ändrad lagstiftning eller rättspraxis. Exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.	Under år 2009 drabbades FastPartner av ändrad skattelagstiftning till följd av regeringens beslut från den 17 juni 2009 om ändringar i rätten till avdrag i 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 avseer 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 antagen av styrelsen, 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.	

INVESTMENT STORY

Varför vara aktieägare i FastPartner

■ Tydlig Stockholmsfokusering

Drygt 75 procent av FastPartners intäkter kommer från attraktiva områden, många utmed tunnelbanan, i Stockholmsområdet. Att verka i en marknad som ständigt växer gör att efterfrågan på lokaler är hög, vilket leder till högre hyresnivåer och lägre vakanser.

75%

av FastPartners intäkter kommer från Stockholmsområdet

■ God avkastning och utdelning

Aktiens totalavkastning har de senaste fem åren uppgått till 131 procent. Utdelningen har ständigt ökat och sedan 2002 har FastPartner delat ut nästa 2 miljarder kronor till sina aktieägare.

131%

Aktiens totalavkastning de senaste fem åren

■ Ständig tillväxt och ambitiösa mål som nås

FastPartners förvaltningsresultat har ökat från 198 MSEK år 2010 till 667 MSEK för år 2017, vilket innebär en ökning med 237 procent. De mål som FastPartner satt upp under dessa år har uppfyllts. Vid utgången av 2017 uppgår FastPartners rullande förvaltningsresultat till 725 MSEK.

237%

ökning av FastPartners förvaltningsresultat mellan 2010–2017

Aktien och aktieägarna

FastPartners stamaktie noterades på Stockholms fondbörs O-lista i februari 1994. Sedan oktober 2006, då Nasdaq Stockholm öppnade, är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Sedan juni 2013 är även FastPartners preferensaktie noterad på denna lista.

Börsvärde och kursutveckling

– Stamaktien

Börsvärdet på FastPartners stamaktie uppgick den 31 december 2017 till 8 834 MSEK, att jämföra med 8 201 MSEK vid utgången av 2016. Aktiekursen har under 2017 stigit med åtta procent, att jämföra med ökningen av SIX-generalindex med 5,8 procent och Carnegies fastighetsindex med 10,4 procent. Högsta betalkurs under året var 150 kronor och lägsta var 123 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 1 137 916 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 8 203 aktier.

FastPartner har sedan flera år tillbaka likviditetsgaranter för aktien. Garanter är Remium 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

– Preferensaktie

Börsvärdet på FastPartners preferensaktie uppgick den 31 december 2017 till 642 MSEK, att jämföras med 607 MSEK vid utgången av år 2016. Aktiekursen har under 2017 stigit med sex procent. Högsta betalkurs under året var 352 kronor och lägsta kurs var 307 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 491 091 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 1 461 aktier.

FastPartners samlade börsvärde per den 31 december 2017 uppgick till 9 476 (8 808) MSEK.

Utdelning och avkastning

– Stamaktien

FastPartners målsättning är att utdelning till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet

och bolagets ställning i övrigt. Utdelningen per stamaktie har ökat från 50 öre för år 2002 till föreslagen utdelning på 4,32 kronor för år 2017. Totalt uppgår föreslagen utdelning för år 2017 till 260,5 MSEK, vilket motsvarar 35,6 procent av resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Den föreslagna utdelningen om 4,32 (4,0) kronor motsvarar en direktavkastning om 2,9 (2,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 4,0 (3,75) kronor, varit 10,7 (–8,1) procent.

Utdelning och avkastning

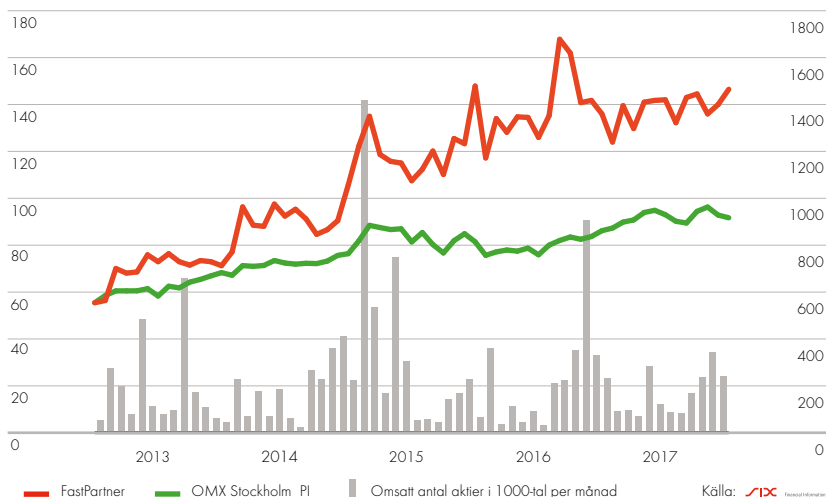
– Preferensaktien

FastPartners preferensaktier berättigar till företrädesrätt framför stamaktien till en årlig utdelning om 20 kronor med kvartalsvis utdelning om 5 kronor. Om utdelning på preferensaktien inte betalas i tid eller sker med ett lägre belopp, skall skillnaden läggas till inestående belopp inklusive en ränta om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive inestående belopp. Den föreslagna utdelningen om 20 kronor motsvarar en direktavkastning om 5,9 (6,3) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 20 kronor, varit 12,0 (1,0) procent.

Eget kapital och substansvärde

Tillgångar och skulder är i allt väsentligt värderade till verkligt värde varför substansvärdet kan beräknas utifrån

KURSUUTVECKLING OCH HANDEL, 2013–2017



balansräkningens egna kapital. Eget kapital per stamaktie uppgick vid årets utgång till 126,2 (106,7) kronor efter en ökning med 19,5 (26,2) kronor under året. Eget kapital justerat enligt EPRA NAV per stamaktie uppgick vid årets utgång till 150,6 (128,3) kronor.

Aktieägare

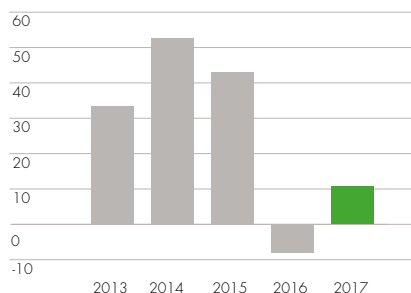
Antal stamaktieägare per 31 december 2017 uppgick till 2 710. Vid årets ingång var motsvarande siffra 2 319. Antal preferensaktieägare per 31 december 2017 uppgick till 1 313. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 227. Största aktieägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 71,7 procent av stamaktierna. Därefter följer Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Nordea Investment Funds som äger 8,5 respektive 3,5 procent av stamaktierna.

Aktiekapital, antal aktier

Per den 31 december 2017 uppgick aktiekapitalet i FastPartner till 623 087 110 kronor fördelat på 60 411 212 stamaktier och 1 897 499 preferensaktier. Vid årsskiftet fanns totalt 62 308 711 aktier i bolaget, med ett kvotvärde på 10 kronor per aktie. Varje stamaktie, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Vid årets ingång hade FastPartner 111 212 stamaktier i eget förvar. Under 2017 har inga ytterligare aktier återköpts. Innehavet vid årets slut uppgår därmed till 111 212 aktier, vilket utgör 0,2 procent av totalt antal utgivna stamaktier. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningsprinciper.

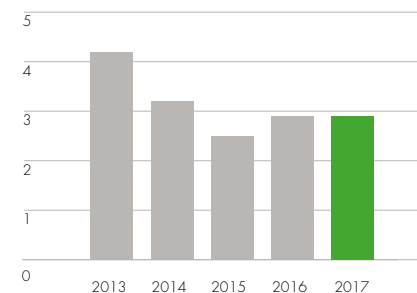
STAMAKTIENS TOTALAVKASTNING %

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



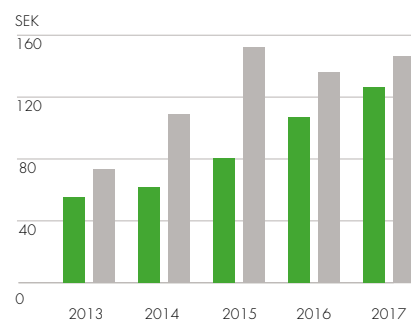
STAMAKTIENS DIREKTAVKASTNING %

Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut



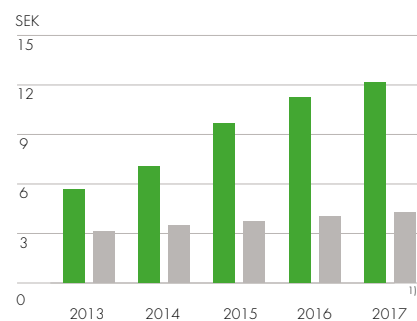
EGET KAPITAL OCH BÖRSKURS

■ Eget kapital/stamaktie ■ Börskurs



RESULTAT FÖRE SKATT OCH OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING OCH UTDELNING, PER STAMAKTIE

■ Resultat före skatt och orealiserad värdeförändring ■ Utdelning



¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning

FASTPARTNERS STAMAKTIE UNDER 5 ÅR

	2017	2016	2015	2014	2013
Börskurs vid årets slut, kr	146,5	136,0	152,0	108,8	73,3
Börsvärde vid årets slut, mkr	8 834	8 201	8 147	5 775	3 890
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	11,06	11,12	9,61	7,22	5,71
Resultat per stamaktie, kr	23,43	28,18	21,41	8,05	4,48
Eget kapital per stamaktie, kr	126,2	106,7	80,5	61,6	55,5
Utdelning per stamaktie, kr	4,32 ¹⁾	4,0	3,75	3,50	3,10
Direktavkastning, %	2,9	2,9	2,5	3,2	4,2
Totalavkastning, %	10,7	-8,1	43,0	52,7	33,3

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER; STAMAKTIEN PER 2017-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	2 232	82,4	347 448	0,6	50 901
1 001-2 000	207	7,6	291 976	0,5	42 774
2 001-5 000	131	4,9	414 288	0,7	60 693
5 001-10 000	50	1,8	366 654	0,6	53 715
10 001-20 000	34	1,3	481 629	0,8	70 559
20 001-50 000	20	0,7	696 509	1,2	102 039
50 001-100 000	8	0,3	565 529	0,9	82 850
100 001-	27	1,0	57 135 967	94,7	8 370 419
Summa utestående aktier	2 709	100	60 300 000	100	8 833 950
FastPartner AB	1		111 212		
Summa 2017-12-31	2 710		60 411 212		

FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER; PREFERENSAKTIEN PER 2017-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	1 133	86,4	272 907	14,4	92 379
1 001-2 000	92	7,0	144 262	7,6	48 833
2 001-5 000	50	3,8	172 483	9,1	58 385
5 001-10 000	19	1,4	126 231	6,7	42 729
10 001-20 000	7	0,5	99 260	5,1	33 600
20 001-50 000	7	0,5	202 329	10,7	68 488
50 001-100 000	3	0,2	203 300	10,7	68 817
100 001-	2	0,2	676 727	35,7	229 072
Summa utestående aktier	1 313	100	1 897 499	100	642 303
FastPartner AB			0		

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2017-12-31

	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	43 264 547	71,7
Länsförsäkringar Fond-förvaltning AB	4 963 302	8,2
Swedbank Robur Fonder AB	1 725 720	2,9
Nordea Investment Funds	1 716 846	2,8
Familjen Kamprads Stiftelse	962 500	1,6
	52 632 915	87,3
Övriga	7 667 085	12,7
Antal utestående aktier	60 300 000	100,0
FastPartner AB	111 212	
Totalt utgivna	60 411 212	

¹⁾Varav 60 000 (60 000) aktier är utlånade till Carnegie i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.

Totalt börsvärde utestående aktier	9 476 253
Börsvärde eget innehav	16 293
Summa börsvärde	9 492 546

Innehållsförteckning sidorna 56-104

Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	56
Bolagsstyrningsrapport	62
Ledning	66
Styrelse och revisorer	67
Femårsöversikt	68
Resultaträkningar och totalresultat, koncernen	69
Balansräkningar, koncernen	70
Resultaträkningar, moderbolaget	71
Balansräkningar, moderbolaget	72
Förändringar i eget kapital	73
Kassaflödesanalyser	74
NOT 1 Redovisningsprinciper och noter	75
NOT 2 Redovisning av segment	78
NOT 3 Hyresintäkter	79
NOT 4 Tomträttsavgälder och arrenden	79
NOT 5 Central administration	79
NOT 6 Finansiella intäkter	79
NOT 7 Finansiella kostnader	79
NOT 8 Värdeförändringar	79
NOT 9 Skatt	80
NOT 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande	80
NOT 11 Maskiner och inventarier	81
NOT 12 Aktier och andelar i dotterföretag	82
NOT 13 Aktier och andelar	84
NOT 14 Andelar i intressebolag	85
NOT 15 Andra långfristiga fordringar	86
NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86
NOT 17 Likvida medel	86
NOT 18 Skulder till kreditinstitut	86
NOT 19 Finansiell riskhantering	87
NOT 20 Övriga långfristiga skulder	88
NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88
NOT 22 Verkligt värde finansiella instrument	88
NOT 23 Upplysningar om transaktioner med närstående	90
NOT 24 Ställda säkerheter	90
NOT 25 Eventualförpliktelser	90
NOT 26 Personal, styrelse och revisorer	90
NOT 27 Specifikation till kassaflödesanalys	91
NOT 28 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	91
NOT 29 Händelser efter balansdagen	91
NOT 30 Väsentliga bedömningar och antaganden	91
NOT 31 Förslag till vinsdisposition	91
Årsredovisningens undertecknande	92
Revisionsberättelse	93
Övrigt	
Definitioner	97
Finansiella mått	98
Fastighetsförteckning	100
Kontakt	104

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (publ) 556230-7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten 2017

Under året har FastPartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera, dels genom förvärv av två fastigheter i Stockholm, tre fastigheter i Uppsala samt två fastigheter i Gävle och Söderhamn och dels genom investeringar i eget bestånd. Under 2017 avyttrades nio fastigheter.

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, forskning, handel, logistik och industri. Fastigheterna är belägna framför allt i Stockholmsregionen. Denna region är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 75 procent av hyresintäkterna kommer från Stockholmsregionen och 25 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Vid årets början ägde FastPartner 196 fastigheter, till ett redovisat värde om 17 394,2 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 393 614 kvm. Vid årets slut ägde FastPartner 194 fastigheter, till ett redovisat värde om 20 116,0 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 437 819 kvm.

Under 2017 har FastPartner förvärvat sju fastigheter belägna i Stockholm, Uppsala, Gävle och Söderhamn. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa sju fastigheter uppgick till cirka 74 000 kvm. Under året avyttrades dessutom nio fastigheter belägna i Stockholm, Mölndal och Gävle. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa nio fastigheter uppgick till 22 277 kvm.

Fastighetsvärdering

Under 2017 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 934,8 MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av sänkta avkastningskrav samt nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer. I FastPartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 5,5 (5,6) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 1 349,0 (1 270,8) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017. Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 6 508,9 (5 458,0) MSEK, och utgörs av 1 816 (1 709) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 380,0 (1 230,6) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,7 (4,4) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 13,3 (21,2) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 22,7 (18,4) MSEK.

Resultat

FastPartnerkoncernens resultat före skatt för 2017 uppgår till 1 727,8 (1 999,7) MSEK. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 934,8 (1 477,6). Driftnettot uppgår till 904,0 (853,2) MSEK. Förbättringen i driftnettot förklaras framförallt av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt men även på resultat från förvärvade fastigheter under 2017. Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 666,9 (615,8) MSEK. Det högre förvaltningsresultatet påverkas främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt resultat från förvärvade fastigheter under 2017 men även av lägre räntekostnader till följd av en mindre swapportfölj under året.

Förvaltning av kapital

Förvalt kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 18 824,1 (16 715,9) MSEK varav eget kapital utgör 7 606,9 (6 435,0) MSEK och lånat kapital 11 217,2 (10 280,9) MSEK.

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handlingsfrihet och att tillse att aktieägarna även fortsättningsvis erhåller en bra avkastning på

investerat kapital. Fördelningen mellan eget och lånat kapital ska ge en god balans mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen dela ut medel, öka det egna kapitalet genom utgivande av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska respektive öka skulderna.

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

FastPartners målsättning är en soliditet på minst 25 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 36,6 (34,9) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 4,0 (3,4) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2017 uppgår till 20,7 (29,7) procent. Gällande utdelning till aktieägare är FastPartners målsättning att utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2017 om 4,32 (4,0) kronor/stamaktie uppgår till 35,6 (38,8) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2017 avseende preferensaktien uppgår till 20,04 (20) kronor/preferensaktie. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 4,32 (4,0) kronor per stamaktie motsvarar en direktavkastning om 2,9 (2,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 4,0 kronor, varit 10,7 (–8,1) procent. Den föreslagna utdelningen om 20,04 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 5,9 (6,3) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 20 kronor, varit 12,0 (1,0) 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 7 253,5 (8 066,0) 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 7 253,5 (8 066,0) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 1 740,9 (4 400,8) MSEK. Under första kvartalet 2018 har FastPartner refinansierat 1 324,0 MSEK av dessa kortfristiga lån och för återstående delen av dessa kortfristiga lån har FastPartner redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda

banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2018.

Utöver lån till kreditinstitut har även FastPartner emitterat fyra obligationslån. Per 2017-12-31 uppgår emitterade obligationslån till 2 050 (2 050) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 500 (0) MSEK. Under första kvartalet 2018 har FastPartner refinansierat detta kortfristiga obligationslån genom att emittera ett nytt obligationslån om 600 MSEK med förfall i september 2021.

FastPartner har under 2017 etablerat ett certifikatprogram. Programmet har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikaten är högst ett år. Per 2017-12-31 var 1 890 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 uppgår till 6,6 (4,7) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till –231,1 (–248,5) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser –206,2 (–218,2) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån samt företagcertifikat. Koncernens disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 275,6 (890,5) MSEK. Medelräntan för koncernens räntebärande skulder var vid årets slut 1,9 (2,0) procent.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i FastPartners övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser CareDx som per 2017-12-31 uppgår till 98,0 (32,6) MSEK.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 575,1 (516,9) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 626,6 (301,7) MSEK. Kassaflödet har påverkats med –2 412,4 (–468,0) MSEK av förvärv och investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 1 077,5 (178,1) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för året till –639,9 (637,9) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyteknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter, ersättning för avyttrade fastigheter, fastighetsförvärv

och gjorda investeringar i befintliga fastigheter, lösen och amortering av lån samt utbetald utdelning.

Investeringar och försäljningar

Under 2017 förvärvade FastPartner sju (tre) fastigheter för 1 944,1 (45,6) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 74 000 (3 200) kvm. Fastigheterna inrymmer till största delen kontor. Förvärven har gjorts genom rena fastighetsförvärv eller via bolag vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 460,6 (443,6) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena där utvecklingen av Märsta Centrum är det största projektet. Under 2017 har nio fastigheter avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 63 (61) anställda, varav 18 (17) kvinnor och 45 (44) män. Medelantalet anställda har under året varit 57 (56), varav 16 (15) kvinnor och 41 (41) män. Årsmötet 2017 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla:

Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna ska uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen ska baseras på enkla och transparenta konstruktioner och ska inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammanlagt inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Styrelsen föreslår att riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för år 2018 ska vara desamma som för år 2017. I företagets ledning ingår 8 (8) personer. Till dessa personer har under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 8 805 (8 405) kSEK, varav VD 960 (960) kSEK. Pensionspremier om 2 032 (2 025) kSEK har erlagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har utgått ersättning om 770 (800) kSEK varav ordföranden erhållit 280 (260) kSEK och övriga ledamöter, förutom VD som ej uppbär något styrelsearvode, 140 (120) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit 70 (60) kSEK. Inga pensionspremier har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant.

Hållbarhet, miljö och energi

FastPartner arbetar målmedvetet och engagerat med miljö- och hållbarhetsfrågor 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. Ett stort socialt ansvar, inte minst vid våra centrumanläggningar, har FastPartner visat. 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.

FastPartner strävar efter att investera i moderna tekniska lösningar för ökad anpassning till miljöförbättrande åtgärder i fastigheterna. Bolagets miljö- och energiledningssystem fortsätter att utvecklas och nya mål sätts upp årligen. Miljö- och energipolicyn ger de övergripande riktlinjerna för vårt arbete.

FastPartners certifiering av bolagets fastigheter utvecklas och vi använder oss för närvarande av Miljöbyggnad och GreenBuilding. De nya projekt som pågår kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller högre. GreenBuilding-certifiering genomförs på många av våra äldre byggnader. FastPartner sänker energiförbrukningen i bolagets fastigheter år för år.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 424,5 (389,4) MSEK och ett resultat efter finansiella poster på 660,7 (504,8) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av att moderbolaget under året erhållit resultat från andelar i dotterbolag i form av anteciperad utdelning om 455,2 (499,8) MSEK samt positiv värdeförändring avseende finansiella instrument och långfristiga värdepappersinnehav om 55,9 (–86,3) MSEK.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2017 till 73,7 (694,5) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –1 846,2 (50,2) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget givit koncernbidrag netto till dotterbolag om 178,1 (148,2) MSEK.

Aktier

Totalt antal utgivna stamaktier i FastPartner AB uppgår till 60 411 212 (60 411 212) varav FastPartner vid räkenskapsårets slut innehar 111 212 (111 212) 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. Genomsnittligt anskaffningspris för samtliga återköpta aktier uppgår till 9,51 (9,51) 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 71,7 (71,4) procent.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

FastPartner har per den 15 januari 2018 avyttrat och frånträtt fastigheten Hyveln 1 i Tibro.

FastPartner har per den 14 februari 2018 refinansierat lån om 1 324 MSEK som per den 31 december 2017 var klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

FastPartner har per den 8 mars 2018 emitterat ett nytt obligationslån om 600 MSEK.

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 21–28. Riskbeskrivningarna återfinns på sidorna 48–50.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

FastPartners andel lån med längre räntebindning, dvs räntebindning längre än ett år, uppgår vid årets utgång till cirka 20 procent av den totala låneportföljen. Riksbanken visar inga tecken på att avvika från sin mycket mjuka penningpolitiska linje. Riksbanken närmar sig dock inflationsmålet om 2% vilket gör att sannolikheten ökar för en höjning av styrräntan med 25–50 punkter. FastPartners banklån har samtliga stiborgolv varför en höjning av styrräntan från dagens nivå om -50 punkter till 0 inte påverkar bolagets räntekostnader nämnvärt. Med beaktande av detta kommer FastPartner fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindningstider.

FastPartner fortsätter dock att bevaka räntemarknaden och har för avsikt att förlänga räntebindningstiden om rätt förutsättning-

ar uppkommer på marknaden. Detta gäller framför allt om priset på tioåriga swapar börjar närma sig attraktiva nivåer.

Sett ur ett globalt perspektiv har under året en åtstramande tendens kunnat konstateras hos den amerikanska centralbanken som genomfört en höjning av styrräntan och annonserat ytterligare en höjning under mars månad. FastPartners bedömning är att den amerikanska konjunkturen bromsar in under slutet av år 2018. Detta innebär förmodligen att FED blir försiktigare med ytterligare räntehöjningar vilket kommer att påverka övriga centralbanker.

ECB's beslut att behålla både räntan och återköpsprogrammen på oförändrad nivå, har inneburit en påtaglig lättnad på kapitalmarknaden med förbättrad likviditet och viss nedåtpress på räntemarknaden som följd. En viss förändring av nuvarande policy har skett under kvartal tre, där ECB bland annat planerar att från årsskiftet begränsa tillgångsköpen från 60 till 20 miljarder euro per månad i kraft av en förbättrad Europa-konjunktur. Detta får en avkylande effekt på eurobondmarknaden på grund av ett mindre tillskott av likviditet samt eventuellt något högre räntor som följd, framför allt i den korta delen av räntemarknaden.

Vi kan konstatera att vi befinner oss i en mycket god konjunktur med resursbrist inom bland annat byggindustrin vilket inneburit vissa kostnadsökningar för några av våra projekt. FastPartner bedömer att byggsektorn kylls av under andra halvåret 2018 som en följd av väsentligt sämre bostadsrättsmarknad.

Bolagets risker är framförallt kreditrisk kopplat till att bolagets hyresgäster inte kan infria sina åtaganden enligt de hyreskontrakt som de ingått med FastPartner, exponeringsrisk mot värdeförändringar på fastigheter, refinansieringsrisk och ränterisk. Tabellen på nästa sida visar en översikt över dessa risker och hur FastPartner arbetar för att hantera dem.



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 man förvärvar 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 försämrad 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 värderingsinstitutionen 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 och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för FastPartner.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av FastPartner till självkostnadspris. FastPartners exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.
REFINANSIERINGS-RISK	FastPartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som FastPartner hela tiden följer och arbetar med. FastPartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	FastPartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindingstider. FastPartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är FastPartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.
RÄNTERISK	Räntekostnaderna är FastPartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar FastPartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2017 uppgick de räntebärande skulderna till 11 193,5 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 35 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 en officiell rating från Moody's som bör öka motståndskraften för stigande räntor.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

SEK

Överkursfond	1 234 150 128
Balanserat resultat	471 960 239
Årets resultat	467 369 295
Summa	2 173 479 662

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

SEK

Till stamaktieägarna utdelas 4,32 kr per aktie	260 496 000
Till befintliga preferensaktieägare utdelas 20,04 kr per aktie	38 025 880
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	1 874 957 782
Summa	2 173 479 662

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier per 31 december 2017, det vill säga 60 300 000 aktier och antal utestående preferensaktier per 31 december 2017, det vill säga 1 897 499 aktier.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman bemyndigar styrelsen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller tillfällen, besluta om nyemission av preferensaktier och/eller stamaktier. 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 preferensaktier 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 5,01 kr per preferensaktie och kvartal med närmast följande avstämningsdag enligt villkoren, dock högst 20,04 kr. Ovan beskrivna effekter är utan hänsyn till den aktiesplit 3:1 som kommer att föreslås årsstämman. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås den 29 juni 2018, den 28 september 2018, den 28 december 2018 och den 29 mars 2019.

Vid maximalt utnyttjande av det eventuella bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 55 000 000 kr att delas ut. Av det disponibla beloppet kommer minst 1 819 957 782 kr att återstå efter utdelning om maximalt 353 521 880 kr.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning**Motivering**

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretation Committée (IFRIC) per den 31 december 2017. Vidare tillämpar koncernen även RFR 1 ”Kompletterande redovisningsregler för

koncerner” vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Koncernens egna kapital uppgår till 7 606,9 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 2 888,2 MSEK av vilka 2 173,5 MSEK är utdelningsbara. Bolagets egna kapital har ackumulerat påverkats med –36,6 MSEK till följd av att finansiella instrument och långfristiga värdepappersinnehav värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 298,5 MSEK och utgör 44,8 procent av årets förvaltningsresultat för koncernen och 40,8 procent av årets resultat i koncernen före skatt och orealiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument. Styrelsens fastställda utdelningspolicy för stamaktien är att utdelning ska uppgå till minst en tredjedel av årets resultat före skatt och orealiserade 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 och till befintligt emitterade preferensaktier med beaktande av kända händelser efter balansdagen från 36,3 procent till cirka 35 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.

Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet avseende förslag om nyemission av preferensaktier ökar moderbolagets och koncernens egna kapital med cirka 930 MSEK, beaktat stängningskursen per 29 december 2017. Koncernens och moderbolagets soliditet påverkas således positivt av ett utnyttjande av bemyndigandet. Detta gäller även efter eventuell utdelning till preferensaktieägarna. 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 55 MSEK till nya preferensaktieägare.

Stockholm den 27 mars 2018

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 s.k. 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 2017 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts, förutom nedan punkt.

Suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot

Enligt Svensk kod ska suppleanter till bolagsstämmovalda styrelseledamöter inte utses. I FastPartner är styrelsens sekreterare även vald till styrelsesuppleant.

Styrelsesuppleanten Anders Keller utsågs till valberedningens ordförande. Eftersom Anders Keller inte är styrelseledamot strider hans ordförandeskap inte mot ordalydelsen i punkten 2.4 i Koden. Samtliga stora aktieägare som nominerat ledamöter i valberedningen angav också som motivering till att Anders Keller ska vara ordförande, att Anders Keller är mycket lämpad som ordförande samt att styrelsen inte får en för stor tyngd i valberedningen, då Anders Keller endast är suppleant och mycket sällan har deltagit i styrelsemöten som en ersättare för en ledamot.

Aktieägarna

FastPartners aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 623,1 MSEK fördelat på 60 411 212 stamaktier och 1 897 499 preferensaktier. Av dessa uppgår FastPartners egna innehav till 111 212 stamaktier motsvarande 0,2 procent av antalet registrerade stamaktier vid räkenskapsårets slut.

I FastPartner har samtliga stamaktier samma rösträtt på årsstämman. 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	71,7

FastPartners ägarstruktur framgår av sidan 54.

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 bl.a. aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida, www.fastpartner.se.

Bolagsstämma

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

Årsstämma 2017

Årsstämma med aktieägarna i FastPartner AB hölls i Stockholm den 25 april 2017. Vid stämman beslutades att fastställa, de i årsredovisningen, intagna resultat- och balansräkningarna samt koncernresultat- och koncernbalansräkningarna. Stämman fattade också beslut att, i enlighet med styrelsens och VDs förslag, lämna utdelning om 4 kronor per stamaktie och om 20 kronor per preferensaktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2016.

I övrigt fattade stämman följande beslut:

Omväl av följande styrelseledamöter för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Peter Carlsson (ordf), Lars Wahlqvist, Charlotte Bergman och Katarina Staaf samt nyval av följande styrelseledamot för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Sven-Olof Johansson. Till styrelsesuppleant omvaldes Anders Keller.

Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om nyemission av preferens-aktier och/eller stamaktier 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 2017 uppdelas på två utdelningstillfällen, med hälften vardera och med ett halvår emellan.

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

Årsstämma 2018

Årsstämma 2018 kommer att hållas i Stockholm den 26 april 2018 kl 16:00 på Helio Konferens, T-house, Engelbrektsgatan 1. 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, val av styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, val av revisor, 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:

- Anders Keller, ordförande i valberedningen, som företrädare för Compactor Fastigheter AB.
- Johannes Wingborg¹⁾ som företrädare för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB.
- Mats Hellström¹⁾ som företrädare för Nordea Investment Funds.

Anders Keller är suppleant i styrelsen.

I sitt arbete har valberedningen tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy. Enligt 4.1 i koden ska styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, vara präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstäm-movalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. FastPartners styrelse bestod per 2017-12-31 av 40% 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 och en suppleant. Presentation av styrelsen finns på sidan 67.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsens arbetsordning

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

Styrelsens ordförande

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

¹⁾ Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren.

Styrelsens arbete 2017

Under 2017 höll styrelsen totalt 13 styrelsemöten varav sju ordinarie möten, ett konstituerande möte och fem 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 vid styrelsemötet i februari 2018.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNING,

Antal möten och närvaro 2017

Namn	Invald	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal ordinarie styrelsemöten ¹⁾
Peter Carlsson, ordf	2008	Ja	280	7 av 7
Sven-Olof Johansson	2017	Nej	–	7 av 7
Ewa Glennow ²⁾	2005	Ja	0	1 av 7
Lars Wahlqvist	1987	Ja	140	7 av 7
Charlotte Bergman	2015	Ja	140	7 av 7
Katarina Staaf	2015	Ja	140	7 av 7
Styrelsesekreterare				
Anders Keller, suppleant	1995	Nej	70	7 av 7

¹⁾ Under år 2017 har styrelsen även haft fem capsulammöten där samtliga valda ledamöter närvarat där bland annat fastighetsförvärv och finansieringar beslutats.

²⁾ Lämnade styrelsen på årsstämman den 25 april 2017.

I den reviderade koden hänvisas till oberoendereglererna för styrelseledamöter i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter ingå i bolagets ledning eller ledningen i dess dotterbolag. Vidare ska enligt samma börsregler en majoritet av styrelsens ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Enligt regelverket för emittenter kan en styrelseledamots oberoende ifrågasättas om ledamoten direkt eller indirekt har omfattande affärsförbindelser eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med bolaget. Detta kan uppstå exempelvis genom att styrelseledamoten är anställd, leverantör, kund eller uppdragstagare hos bolaget. Detsamma

gäller om en styrelseledamot är anställd i ett närstående företag. Inför årsstämman 2017 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 policies och riktlinjer. VD ska ta fram erforderliga informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt vid dessa föredra och avge motiverade förslag till beslut. VD ansvarar också för att styrelsebeslut blir verkställda. FastPartners VD Sven-Olof Johansson är också bolagets största aktieägare, genom Compactor Fastigheter AB.

FÖRETAGSLEDNINGEN

Företagsledningen består av VD, vVD/marknadschef, fastighetschef, ekonomichef samt regioncheferna inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen presenteras på sidan 66. Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor, planer, väsentliga projekt, budgetuppföljning och prognosarbete är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen. Principerna för ersättning till ledande befattningshavare har fastställts av bolagsstämman och innebär att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget 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 2015 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Kent Åkerlund för en period om tre år räknat från Årsstämman 2015. Styrelsen träffar revisorn minst en gång per år.

FINANSIELL RAPPORTERING

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

möte de senaste ekonomiska rapporterna och vid varje styrelse-sammanträde behandlas koncernens ekonomiska och finansiella ställning. Styrelsen behandlar även delårsrapporter och års-redovisning. Minst en gång 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 2017 har upprättats i enlighet med den svenska aktiebolags-lagen och Svensk kod för bolagsstyrning och är en del av bolags-styrningsrapporten. 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 ekonomichef, controller och fastighetschef.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolags-ledningen 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 2017 höll styrelsen 13 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 IT-policy. 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 48-50.

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.

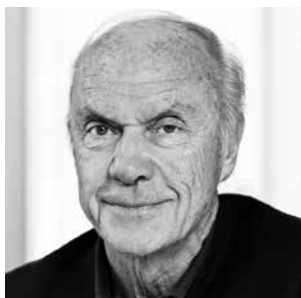
Information och kommunikation

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, Autoropa AB och STC Interfinans AB.
Antal aktier i FastPartner direkt samt via bolag och närstående: 43 364 547 (förra året: 43 035 749). Antal preferensaktier i FastPartner: 24 700 (förra året 0)



CHRISTOPHER JOHANSSON

Vice verkställande direktör och Marknadschef.
Stockholm, född 1977.
Anställd år: 2012.
Övriga uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i Compactor Fastigheter AB.
Antal aktier i FastPartner: 2 250 (förra året: 2 250).



DANIEL GERLACH

Ekonomichef.
Stockholm, född 1976.
Anställd år: 2009.
Antal aktier i FastPartner: 3 982 (förra året: 2 295).



SVANTE HEDSTRÖM

Fastighetschef.
Stockholm, född 1961.
Anställd år: 2008.
Antal aktier i FastPartner: 15 000 (förra året: 13 168).



HÅKAN BOLINDER

Regionchef.
Stockholm, född 1963.
Anställd år: 2004.
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).



JOHAN BÖCKERT

Regionchef.
Stockholm, född 1965.
Anställd år: 2005.
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).



PATRIK ARNQVIST

Regionchef.
Stockholm, född 1979.
Anställd år: 2012.
Antal aktier i FastPartner: 1 500 (förra året: 1 000).



FREDRIK THORGREN

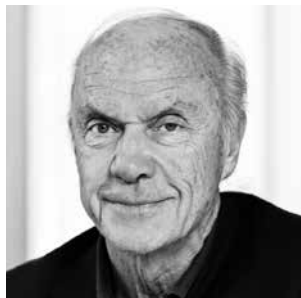
Regionchef.
Gävle, född 1974.
Anställd år: 2015.
Antal aktier i FastPartner: 500 (förra året: 500).

Styrelse och revisorer



PETER CARLSSON

Styrelseordförande, invald i styrelsen 2008.
Stockholm, född 1954.
Övriga uppdrag: –
Antal aktier i FastPartner: 11 250
(förra året: 10 000).



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 aktier i FastPartner direkt samt via bolag och närstående: 43 364 547 (förra året: 43 035 749). Antal preferensaktier i FastPartner: 24 700 (förra året 0)



LARS WAHLQVIST

Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1987.
Danderyd, född 1938.
Övriga uppdrag: –
Antal aktier i FastPartner: 39 000 (förra året: 45 000).
Antal preferensaktier i FastPartner: 300 (förra året: 300)



CHARLOTTE BERGMAN

Ledamot av FastPartners styrelse sedan 2015.
Lidingö, född 1963.
Övriga uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i ELU Konsult AB. Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, Sandbäcken Invest Group Holding AB och Svevia AB.
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).



KATARINA STAAF

Ledamot av FastPartners styrelse sedan 2015.
Bromma, född 1967.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Entra ASA, Sensys Gatso Group AB, Staaf & Partners AB och Sjötte AP-fonden (samt i revisions- och ersättningsutskottet) samt Chefsrekryterare för Poolia Executive Search.
Antal aktier i FastPartner: 300 (förra året: 300).



ANDERS KELLER

Suppleant/ledamot i FastPartners styrelse sedan 1995.
Stockholm, född 1940.
Övriga uppdrag: –
Antal aktier i FastPartner direkt och indirekt: 25 031 (förra året: 25 031).



Revisor

DELOITTE AB KENT ÅKERLUND

Huvudansvarig auktoriserad revisor. Född 1974.
Revisionsuppdrag i följande större företag: Clas Ohlson, Fabege, Bactiguard och Tagehus.

Femårsöversikt

MSEK om inget annat anges	2017	2016	2015	2014	2013
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Hysesintäkter	1 349,0	1 270,8	1 135,0	920,8	765,9
Fastighetskostnader	-445,0	-417,6	-364,0	-310,2	-269,6
Driftnetto	904,0	853,2	771,0	610,6	496,3
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	666,9	615,8	524,5	383,5	303,3
Resultat före realiserade värdeförändringar och skatt	732,5	621,8	527,2	373,6	301,1
Orealiserade värdeförändringar					
Fastigheter	934,8	1 477,6	951,7	283,6	25,3
Finansiella instrument	60,5	-99,7	73,3	-71,7	11,8
Skatt					
Aktuell skatt	-91,5	-75,0	-61,7	-42,4	-26,9
Uppskjuten skatt	-185,3	-326,1	-283,8	-77,9	-28,4
Resultat efter skatt	1 451,0	1 598,6	1 206,7	463,0	272,5
UR BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	20 046,8	17 216,0	15 383,5	12 046,0	9 448,1
Fastigheter under uppförande	69,2	178,2	82,0	-	115,0
Övriga anläggningstillgångar	190,6	169,9	220,2	183,0	178,7
Omsättningstillgångar	461,1	86,7	88,3	69,6	65,5
Likvida medel	215,6	805,5	165,0	275,7	176,0
Fastighetslån (inkl kortfristig del)	11 193,5	10 116,0	9 937,9	7 911,3	6 194,4
Övriga långfristiga skulder	23,7	164,9	160,0	154,8	4,1
Kortfristiga skulder	764,8	531,2	634,4	628,9	311,0
Uppskjuten skatteskuld	1 394,4	1 209,2	891,9	608,0	528,9
Eget kapital	7 606,9	6 435,0	4 314,8	3 271,3	2 944,9
Balansomslutning	20 983,3	18 456,3	15 939,0	12 574,3	9 983,3
UR KASSAFLÖDESANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	575,1	516,9	456,2	356,9	250,3
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	626,6	301,7	417,2	453,4	274,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 064,8	-363,5	-2 397,9	-1 934,2	-1 669,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	798,3	699,7	1 863,3	1 580,5	1 461,8
Årets kassaflöde	-639,9	637,9	-117,4	99,7	66,1
Genomsnittligt antal stamaktier	60 300 000	55 380 577	54 600 387	53 100 000	53 100 000
Antal utestående stamaktier	60 300 000	60 300 000	53 600 000	53 100 000	53 100 000
NYCKELTAL					
Soliditet %	36,3	34,9	27,1	26	29,5
Räntetäckningsgrad ggr	4,0	3,4	3,1	2,7	2,5
Avkastning på eget kapital %	20,7	29,7	31,8	14,9	10,3
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/stamaktie	11,06	11,12	9,79	7,22	5,71
Resultat kronor/stamaktie	23,43	28,18	21,88	8,05	4,48
Rörelsens kassaflöde kronor/stamaktie	9,54	8,57	8,54	6,72	4,71
Eget kapital kronor/stamaktie	126,2	106,7	80,5	61,6	55,5
Börskurs vid årets slut	146,5	136,0	152,0	108,8	73,3
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad %	88,6	88,1	88,8	88,6	87,7
Driftnetto %	4,9	5,4	6,3	6,9	7,1
Överskottsgrad %	67,0	67,1	67,9	66,3	64,8

Resultaträkningar och totalresultat, koncernen

MSEK	Not	2017	2016
Hysesintäkter	3	1 349,0	1 270,8
Övriga intäkter		32,0	–
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		–228,2	–220,2
Reparation och underhåll		–64,6	–49,3
Fastighetsskatt		–66,6	–64,3
Tomträttsavgälder/arrenden	4	–33,9	–32,2
Fastighetsadministration och marknadsföring		–51,7	–51,6
Driftnetto		936,0	853,2
Central administration	5	–29,1	–30,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	8	934,8	1 477,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	8	33,6	14
Resultat från andelar i intresseföretag	14	16,5	28,5
Resultat före finansiella poster	26	1 891,8	2 343,2
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	6,6	4,7
Finansiella kostnader	7	–231,1	–248,5
Värdeförändringar finansiella instrument	8	60,5	–99,7
Resultat före skatt		1 727,8	1 999,7
Aktuell skatt	9	–91,5	–75,0
Uppskjuten skatt	9	–185,3	–326,1
ÅRETS RESULTAT		1 451,0	1 598,6
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 451,0	1 598,6
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 451,0	1 598,6
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
		1 451,0	1 598,6
Resultat per stamaktie		23,43	28,18
Antal utgivna stamaktier		60 411 212	60 411 212
Anal utestående stamaktier		60 300 000	60 300 000
Genomsnittligt antal stamaktier		60 300 000	55 380 577

Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.

Resultat per stamaktie justerat avseende fondemissionselement i genomförd nyemission år 2016

Justering av genomsnittligt antal stamaktier har skett med faktor 1,02 avseende genomsnittligt antal stamaktier före erhållandet av nyemissionslikviden. Omräkningen har påverkat historiska värden för genomsnittligt antal stamaktier och resultat per stamaktie för år 2016.

Omklassificeringar under 2017 i resultaträkningen

Under 2017 har bolaget valt att klassificera om kostnader som tidigare år redovisas som reparation och underhåll till driftskostnader. Jämförelsesiffrorna för år 2016 har således justerats med 25,7 MSEK mellan driftskostnader och reparation och underhåll.

Balansräkningar, koncernen

MSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	20 046,8	17 216,0
Fastigheter under uppförande	10	69,2	178,2
Maskiner och inventarier	11	1,3	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar		20 117,3	17 395,9
Aktier och andelar	13, 22	98,0	32,6
Andelar i intresseföretag	14	49,9	77,3
Andra långfristiga fordringar	15	41,4	58,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		189,3	168,2
Summa anläggningstillgångar		20 306,6	17 564,1
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		2,3	3,6
Övriga fordringar		381,6	5,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	77,2	77,8
Likvida medel	17	215,6	805,5
Summa omsättningstillgångar		676,7	892,2
SUMMA TILLGÅNGAR		20 983,3	18 456,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		623,1	623,1
Övrigt tillskjutet kapital		1 234,1	1 234,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		5 749,7	4 577,8
Summa eget kapital		7 606,9	6 435,0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	7 062,6	5 715,2
Övriga långfristiga skulder	20	23,7	164,9
Uppskjuten skatteskuld	9	1 394,4	1 209,2
Summa långfristiga skulder		8 480,7	7 089,3
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	4 130,9	4 400,8
Leverantörsskulder		89,1	69,1
Övriga skulder		411,2	223,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	264,5	239,0
Summa kortfristiga skulder		4 895,7	4 932,0
Summa skulder		13 376,4	12 021,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 983,3	18 456,3

Resultaträkningar, moderbolaget

MSEK	Not	2017	2016
Hysesintäkter	3	424,5	389,4
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-55,3	-54,0
Reparation och underhåll		-24,1	-21,0
Fastighetsskatt		-20,2	-20,0
Tomträttsavgälder/arrenden		-10,3	-10,1
Fastighetsadministration och marknadsföring		-32,2	-32,9
Driftnetto		282,4	251,4
Central administration	5	-23,4	-23,9
Resultat från andelar i intresseföretag	14	22,4	8,1
Resultat före finansiella poster	26	281,4	235,6
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	192,8	219,1
Finansiella kostnader	7	-343,4	-371,8
Försäljning aktier och andelar	8	18,8	8,4
Resultat från andelar i dotterbolag (resultatandel HB/KB inkl anteciperad utdelning)		455,2	499,8
Värdeförändringar finansiella tillgångar och instrument	8	55,9	-86,3
Resultat före dispositioner och skatt		660,7	504,8
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-178,1	-148,2
Resultat före skatt		482,6	356,6
Aktuell skatt	9	-0,5	1,1
Uppskjuten skatt	9	-14,8	19,2
ÅRETS RESULTAT		467,3	376,9

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

Balansräkningar, moderbolaget

MSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	0,8	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar		0,8	0,9
Andelar i koncernföretag	12	4 744,0	4 084,5
Fordringar hos koncernföretag		8 456,7	5 633,4
Aktier och andelar	13, 22	98,0	32,6
Andelar i intresseföretag	14	27,6	49,1
Andra långfristiga fordringar	15	54,8	78,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 381,1	9 878,2
Summa anläggningstillgångar		13 381,9	9 879,1
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		2,3	1,3
Övriga fordringar		15,0	4,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	38,5	56,9
Likvida medel	17	73,7	694,5
Summa omsättningstillgångar		129,5	757,4
SUMMA TILLGÅNGAR		13 511,4	10 636,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		623,1	623,1
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 234,1	1 234,1
Balanserade vinstmedel		472,0	374,2
Årets resultat		467,3	376,9
Summa eget kapital		2 888,2	2 700,0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	5 700,2	4 294,0
Skulder till koncernföretag		1 227,7	1 542,4
Övriga långfristiga skulder	20	18,9	158,1
Summa långfristiga skulder		6 946,8	5 994,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	3 231,7	1 704,9
Leverantörsskulder		43,6	47,4
Övriga skulder		283,8	71,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	117,3	118,0
Summa kortfristiga skulder		3 676,4	1 942,0
Summa skulder		10 623,2	7 936,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 511,4	10 636,5

Förändringar i eget kapital

Koncernen MSEK	Antal utestående stamaktier	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	53 600 000	1 897 499	556,0	540,6	3 218,2	4 314,8
Emission av stamaktier	6 700 000		67,1	693,5		760,6
Utdelning 3,75 kr/stamaktie och 20 kr/preferensaktie					-239,0	-239,0
Årets totalresultat					1 598,6	1 598,6
Eget kapital 2016-12-31	60 300 000	1 897 499	623,1	1 234,1	4 577,8	6 435,0
Utdelning 4,0 kr/stamaktie och 20 kr/ preferensaktie ¹⁾					-279,1	-279,1
Årets totalresultat					1 451,0	1 451,0
Eget kapital 2017-12-31	60 300 000	1 897 499	623,1	1 234,1	5 749,7	7 606,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare			623,1	1 234,1	5 749,7	7 606,9

Moderbolaget MSEK	Antal utestående stamaktier	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Reserv- och uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	53 600 000	1 897 499	556,0	91,7	1 153,8	1 801,5
Emission av stamaktier	6 700 000		67,1		693,5	760,6
Utdelning 3,75 kr/stamaktie och 20 kr/ preferensaktie					-239,0	-239,0
Årets totalresultat					376,9	376,9
Eget kapital 2016-12-31	60 300 000	1 897 499	623,1	91,7	1 985,2	2 700,0
Utdelning 4,0 kr/stamaktie och 20 kr/ preferensaktie ¹⁾					-279,1	-279,1
Årets totalresultat					467,3	467,3
Eget kapital 2017-12-31	60 300 000	1 897 499	623,1	91,7	2 173,4	2 888,2

¹⁾ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -19,0 MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2017-12-31.

Kassaflödesanalys

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		1 727,8	1 999,7	482,6	356,6
Justeringsposter					
Avskrivningar	11	0,4	0,5	0,1	0,1
Orealiserade värdeförändringar	8	-995,3	-1 377,9	-55,9	86,3
Övriga poster	27	-52,9	-30,8	-42,3	-16,5
Betalda skatter		-104,9	-74,6	-15,6	0,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		575,1	516,9	368,9	427,4
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar		-18,9	-1,1	7,1	-6,3
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder		70,4	-214,1	41,5	-194,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		626,6	301,7	417,5	226,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter		-2 412,4	-468,0	-	-
Försäljning av fastigheter		299,7	53,1	-	-
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		47,9	55,4	100,8	66,9
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-	-4,0	-1 947,0	-16,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 064,8	-363,5	-1 846,2	50,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
	28				
Upptagande av lån		1 294,1	765,5	1 176,8	104,4
Lösen och amortering av lån		-216,7	-587,4	-89,8	-355,3
Emission av stamaktier		-	760,6	-	760,6
Lämnade utdelningar		-279,1	-239,0	-279,1	-239,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		798,3	699,7	807,9	270,7
ÅRETS KASSAFLÖDE		-639,9	637,9	-620,8	547,4
Kassabehållning vid årets ingång	17	805,5	165,0	694,5	147,1
Förvärvade likvida medel		50,0	2,6	-	-
Kassabehållning vid årets slut	17	215,6	805,5	73,7	694,5

Redovisningsprinciper och noter

NOT 01 Redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

FastPartner AB (publ) [556230–7867] är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets aktie är sedan 1994 noterad vid NASDAQ OMX Nordiska börs i Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i expansiva orter. Styrelsen och verkställande direktören har per 30 mars 2017 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer att föreläggas årsstämman den 26 april 2017 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 miljontals kronor med en decimal om ej annat anges. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde består av andra långfristiga värdepapper och övriga skulder. De nedan beskrivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag, intresseföretag och joint venture företag.

TILLÄMPNING AV NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2017.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar som ännu ej trätt ikraft:

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 1 januari 2018 och avser redovisning av intäkter från avtal med kunder med uppdelning av intäkter på hyresintäkter, som inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt, och serviceintäkter som inbegriper vidaredebitering av värme, el, kyla, vatten, sopor, snöröjning m.m. FastPartners intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och övergången till IFRS 15 bedöms inte få någon materiell påverkan på FastPartners finansiella rapportering.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 ersätter IAS 39 den 1 januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Den enskilt största posten inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär vidare att principer för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då de förväntade kreditförlusterna är små bedöms denna övergång inte få någon väsentlig påverkan på FastPartners finansiella rapportering.

Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft inte väntas få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

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

Intresseföretag

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

Samarbetsarrangemang

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

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer genom koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade 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 driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt realiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheter 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.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

INTÄKTER

Hysesintäkter

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. Rabatter eller andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktssdagen såvida inte risker och förmåner övergått till köparen 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 FastPartner är leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Hyreskontrakten 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, realiserade 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 fastställts. 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 utom till den del de inräknas i anskaffningsvärdet vid väsentliga ny- 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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen utom i de fall koncernen förvärvat eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas likviditetsredovisning. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39. Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, andra långfristiga värdepapper samt övriga finansiella instrument används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner. Omräkning till funktionell valuta görs till balansdagens kurs. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. De skillnader som eventuellt finns mellan redovisat värde och verkligt värde avser finansiella anläggningstillgångar i form av reversfordringar och finansiella skulder i form av skulder till kreditinstitut som löper med fast ränta.

Aktier och andelar

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

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

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

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringarna redovisas netto efter reservering för befarade kundförluster. Reservering för befarade kundförluster på kundfordringar görs när det finns objektiva grunder för att anta att koncernen inte kommer att erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

I 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 "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde.

Låneskulder

Låneskulder kategoriseras som "Övriga 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 innehas 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 hyresgäst Anpassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter. Två gånger per år görs värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2017 är det Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB som utfört dessa. Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar, underhåll och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. 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 realiserade 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 tillskaps 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 och uppskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden. Maskiner och inventarier har en bedömd nyttjandeperiod om fem år.

NEDSKRIVNINGAR

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

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 förvaltningsstillgångar och kostnader som är förknippade med planen. Enligt uppgift från Alecta kan de ej lämna dessa uppgifter, varför planen redovisas som en avgiftsbestämd plan i enlighet med punkt 30 i IAS 19.

AVSÄTTNINGAR

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

SKATT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse 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 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2017.

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 2018, 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 anskaffningsvärdemetoden 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 22 procent kan betraktas som uppskjuten skatteskuld och 78 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. 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 finansnetto samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna 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/Ystad och Sölvesborg samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Lidingö/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/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/Alingsås/Ulricehamn och Tibro.

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	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter	494,1	456,1	375,7	366,8	375,4	357,9	103,8	90,0	1 349,0	1 270,8			1 349,0	1 270,8
Övriga intäkter	32,0								32,0				32,0	–
Fastighetskostnader	–162,3	–150,3	–113,5	–109,0	–130,5	–121,6	–38,7	–36,7	–445,0	–417,6			–445,0	–417,6
Driftnetto	363,8	305,8	262,2	257,8	244,9	236,3	65,1	53,3	936,0	853,2			936,0	853,2
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	687,9	911,5	65,8	220,4	173,7	280,7	7,4	65,0	934,8	1 477,6			934,8	1 477,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	2,6			2,3	37,8	6,3	–6,8	5,4	33,6	14,0			33,6	14,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar									11,4	–72,5	49,1	–27,2	60,5	–99,7
Bruttoresultat	1 054,3	1 217,3	328,0	480,6	456,4	523,3	65,7	123,7	1 915,8	2 272,3	49,1	–27,2	1 964,9	2 245,1
Ofördelade poster														
Central administration											–29,1	–30,1	–29,1	–30,1
Andel i intresseföretags resultat									16,5	28,5			16,5	28,5
Finansiella intäkter									6,6	4,7			6,6	4,7
Finansiella kostnader									–231,1	–240,4		–8,1	–231,1	–248,5
Resultat före skatt													1 727,8	1 999,7
Skatt											–276,8	–401,1	–276,8	–401,1
Årets totalresultat									1 707,8	2 065,1	–256,8	–466,5	1 451,0	1 598,6
Förvaltningsfastigheter	8 956,1	7 131,7	4 691,9	4 507,1	5 194,0	4 508,3	1 274,0	1 247,1	20 116,0	17 394,2			20 116,0	17 394,20
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													189,3	168,2
Inventarier													1,3	1,7
Omsättningstillgångar													461,1	86,7
Likvida medel													215,6	805,5
Summa tillgångar	8 956,1	7 131,7	4 691,9	4 507,1	5 194,0	4 508,3	1 274,0	1 247,1	20 116,0	17 394,2			20 983,3	18 456,3
Ofördelade poster														
Eget kapital													7 606,9	6 435,0
Långfristiga skulder													7 086,3	5 880,1
Uppskjuten skatteskuld													1 394,4	1 209,2
Kortfristiga skulder													4 895,7	4 932,0
Summa eget kapital och skulder													20 983,3	18 456,3
Årets förvärv och investeringar	1 542,6	72,8	119,0	50,0	594,7	299,9	148,5	66,5	2 404,7	489,2			2 404,7	489,2
Årets försäljningar	–406,1			–9,3	–82,6	–18,7	–129,0	–10,1	–617,7	–38,1			–617,7	–38,1

NOT 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Hyresvärde	1 569,1	1 487,8	485,1	459,5
Hyresrabatter och förluster	-42,5	-38,8	-15,9	-16,0
Vakanser	-177,6	-178,2	-44,7	-54,1
Summa	1 349,0	1 270,8	424,5	389,4

Den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår till 4,7 (4,4) år. Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -2,8 (-4,1) MSEK.

FastPartners kontraktsförfallstruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktsvärde		Andel %
	Antal	(årshyra)	
2018	515	138,9	10,1
2019	426	218,4	15,8
2020	443	327,1	23,7
2021	246	164,3	11,9
2022 >	186	531,3	38,5
Summa kommersiella fastigheter	1 816	1 380,0	100,0
Bostäder	178	13,3	
P-platser och garage	1 138	22,7	
Summa	3 132	1 416,0	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 6 508,9 (5 458,0) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 13,3 (21,2) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler	2017	2016
Avtalade hyresintäkter år 1	1 380,0	1 230,6
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	3 490,5	2 992,3
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 638,4	1 235,1
Summa	6 508,9	5 458,0

Fördelningen av kontraktsporföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Region 1	2 405,7	4,7	372 162
Region 2	1 826,9	4,7	387 232
Region 3	1 772,0	4,7	462 364
Region 4	504,3	4,8	199 980
Summa	6 508,9	4,7	1 421 738

NOT 04 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 33,9 (32,2) MSEK för 2017. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. FastPartner innehar 55 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Koncernen	
	2017	2016
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-24,1	-26,2
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-71,0	-68,4
Avtalade tomträttsavgälder år 6 och framåt	-62,1	-65,6
Summa	-157,2	-160,2

NOT 05 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Central administration	-28,7	-29,6	-23,3	-23,8
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,4	-0,5	-0,1	-0,1
Summa	-29,1	-30,1	-23,4	-23,9

NOT 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	6,6	4,5	192,8	219,1
Resultat från finansiella placeringar	-	0,2	-	-
Summa	6,6	4,7	192,8	219,1

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

NOT 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-206,2	-218,2	-176,9	-190,4
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-143,7	-151,5
Räntekostnader avseende checkräkning	-0,6	-1,1	-0,6	-1,1
Räntekostnader övriga skulder	-5,1	-7,7	-4,5	-7,3
Summa räntekostnader	-211,9	-227,0	-325,7	-350,3
Övriga finansiella poster	-10,5	-11,7	-9,0	-11,7
Pantbrevskostnader	-8,7	-9,8	-8,7	-9,8
Summa övriga finansiella poster	-19,2	-21,5	-17,7	-21,5
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-231,1	-248,5	-343,4	-371,8

På koncerninterna skulder bokförs i moderbolaget räntekostnader på reversskulder avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Koncerninterna räntekostnader elimineras i koncernresultaträkningen.

NOT 08 Värdeförändringar

Under året har fastigheten Nedra Runby 1:9, 1:11 i Upplands Väsby sålts. Vidare har fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 i Stockholm samt fastigheten Kängurun 2 i Mölndal avyttrats liksom de fem fastigheterna Norrtull 32:1, 32:4, 32:8, Norr 35:3 och Väster 16:9 i Gävle. Totalt uppgår realiserad vinst för dessa avyttringar till 33,6 MSEK.

Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2017	2016
Fastigheter		
Realiserade	33,6	14,0
Orealiserade	934,8	1 477,6
Summa värdeförändringar fastigheter	968,4	1 491,6

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 968,4 (1 491,6) MSEK. Av årets realiserade värdeförändringar om 934,8 (1 477,6) MSEK avser 687,9 (911,5) MSEK beståndet i Region 1, 65,8 (220,4) MSEK beståndet i Region 2, 737,7 (280,7) MSEK beståndet i Region 3 samt 7,4 (65,0) MSEK beståndet i Region 4. Av de realiserade värdeförändringarna avser -2,6 (-) MSEK beståndet i Region 1, - (2,3) MSEK beståndet i Region 2, 37,8 (6,3) MSEK beståndet i Region 3 och -6,8 (5,4) MSEK beståndet i Region 4.

Under året har FastPartner fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet med hjälp av värderingsinstitutet Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB.

För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10 Förvaltningsfastigheter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Finansiella instrument				
Realiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	-	-	18,8	8,4
Orealiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	49,1	-27,2	49,1	-25,4
Marknadsvärdering räntederivat	11,4	-72,5	6,8	-60,9
Summa värdeförändringar finansiella instrument	60,5	-99,7	74,7	-77,9

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

NOT 09 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	1 727,8	1 999,7	482,6	356,6
Nominell skattesats i Sverige, 22,0%	-380,1	-440,0	-106,2	-78,5
Justeringsresultatandel i HB/KB	-	-	7,7	5,6
Justeringskattemässiga restvärden fastigheter	-	34,5	-	-
Upplösning av skatt i samband med skattefri försäljning	101,5	-	-	-
Justerings för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-0,2	-0,1	83,7	92,1 ¹⁾
Andel i intresseföretags resultat	2,6	4,5	-	-0,1
Korrigerings tidigare års taxering/beräkning	-0,6	-	-0,5	1,2
Redovisad skattekostnad	-276,8	-401,1	-15,3	20,3
varav				
Aktuell skatt	-91,5	-75,0	-0,5	1,1
Uppskjuten skatt	-185,3	-326,1	-14,8	19,2
Redovisad skatt	-276,8	-401,1	-15,3	20,3

Aktuell skatt i moderbolaget 2017 avser till 0,0 MSEK skatt på årets resultat och till -0,5 MSEK korrigerings skatt från föregående år.
 Aktuell skatt i moderbolaget 2016 avser till -0,1 MSEK skatt på årets resultat och till 1,2 MSEK korrigerings skatt från föregående år.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatteskuld -/fordran	2017	2016	2017	2016
Temporära skillnader				
Fastigheter	-6 375,0	-5 637,4	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22,0%	-1 402,5	-1 240,1	-	-
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	-12,1	-18,2	1,8	2,8
Uppskjuten skatteskuld 22,0%	-2,7	-3,9	-0,4	-0,6
Marknadsvärdering räntederivat	81,7	93,1	60,3	67,1
Uppskjuten skattefordran 22,0 %	18,0	20,5	13,3	14,7
Marknadsvärdering långfristiga värdepappersinnehav	34,2	27,2	36,1	25,4
Uppskjuten skattefordran 22,0%	-7,5	6,0	-7,9	5,6
Outnyttjade underskottsavdrag	2,4	40,1	-	-
Uppskjuten skattefordran 22,0%	0,5	8,8	-	-
Övrigt	-0,9	-2,3	-2,3	-2,3
Uppskjuten skatteskuld 22,0 %	-0,2	-0,5	-0,5	-0,5
Uppskjuten skatteskuld	-1 394,4	-1 209,2	4,5	19,2

Årets skatt uppgår till -276,8 (-401,1) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna. Detta innebär att skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas sällan den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri.

Spärrade underskott finns i koncernen om cirka 2,4 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas i koncernen tidigast i taxeringen 2020. Uppskjuten skattefordran om 0,5 MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2017-12-31.

NOT 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderbolaget	
Förvaltningsfastigheter	2017	2016	2017	2016
Verkligt värde vid årets början	17 216,0	15 383,5	-	-
Omklassificering	178,2	-	-	-
Försäljningar av fastigheter	-617,7	-38,1	-	-
Förvärv av fastigheter	1 944,1	45,6	-	-
Investeringar	391,5	352,0	-	-
Värdeförändring	934,8	1 473,0	-	-
Verkligt värde vid årets slut	20 046,8	17 216,0	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
Fastigheter under uppförande	2017	2016	2017	2016
Värde vid årets början	178,2	82,0	-	-
Omklassificering	-178,2	-	-	-
Investering	69,1	91,6	-	-
Värdeförändring	0,1	4,6	-	-
Verkligt värde vid årets slut	69,2	178,2	-	-

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 värdetidspunkten.

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

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.

Not 10 fortsättning

Förvaltningsfastigheter värdering verkligt värde per 31 december 2017

Nedan tabell visar de väsentliga antaganden som använts vid värderingen. Då FastPartner har många kombinationsfastigheter, fastigheter som både består av kontor/lager/produktion, har en geografisk indelning gjorts av beståndet i nedan risköversikt. Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till två procent per år. Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 5,5 (5,6) procent. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 5,0 (5,1) procent, för Region 2 är det cirka 6,1 (6,2) procent, för Region 3 är det cirka 5,9 (6,1) procent och för Region 4 är det cirka 6,6 (6,0) procent.

	Verkligt värde	Hyresvärde	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Avkastningskrav, %
Stockholm city	2 748,6	127,3	31,9	5,7 - 6,1	3,6 - 4,1	3,8
Storstockholm	13 897,8	1 157,4	844,2	6,6 - 9,7	4,6 - 7,6	5,6
Gävle	1 217,6	114,5	142,5	8,3 - 11,0	5,9 - 9,5	6,0
Storgöteborg	921,0	81,6	147,2	5,9 - 9,3	6,4 - 8,0	7,0
Norrköping	736,7	76,2	94,0	8,2 - 9,8	5,9 - 7,8	6,8
Malmö	270,6	31,9	40,9	8,6 - 9,5	6,8 - 7,6	7,4
Övrigt	323,7	59,0	137,1	8,7 - 15,5	6,7 - 12,0	7,1
Totalt	20 116,0	1 647,9	1 437,8	5,7 - 15,5	3,6 - 12,0	5,5

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 +/- 1 005 MSEK.

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

		Resultateffekt
	Förändring +/-	fastighetsvärdering, MSEK
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+1 780/-1 480
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 200
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-600
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-240

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

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 511 (117) MSEK.

NOT 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	12,6	12,3	1,7	1,6
Förvärv	–	–	–	–
Investeringar	–	0,3	–	0,1
Avyttringar och utrangeringar	–0,1	–	–0,1	–
Summa	12,5	12,6	1,6	1,7
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	–10,9	–10,4	–0,8	–0,7
Förvärv	–	–	–	–
Avyttringar och utrangeringar	0,1	–	0,1	–
Årets avskrivning enligt plan	–0,4	–0,5	–0,1	–0,1
Summa	–11,2	–10,9	–0,8	–0,8
Planenligt restvärde vid årets slut	1,3	1,7	0,8	0,9

NOT 12 Aktier och andelar i dotterföretag

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
I Moderbolaget				
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%	19 845
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	5 112
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 Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%	70 753
Fastighets AB Drillsnåppan	556660-5761	Stockholm	100%	178 383
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%	6 319
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%	25 487
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Stockholm	100%	114 653
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%	11 421
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%	4 705
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%	8 422
Fastighetspartner Skollfastigheter AB	556661-5521	Stockholm	100%	25 768
Fastighetspartner Söderhamm Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%	1
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%	2 650
FastPartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100%	98
FastPartner Alingsås-Ullricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100%	17 352
FastPartner Amerika 3 KB	969695-2499	Stockholm	100%	88 102
FastPartner Andersberg 14:40 AB	559088-2576	Stockholm	100%	50
FastPartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%	2 030
FastPartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%	50
FastPartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100%	50
FastPartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100%	10 255
FastPartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%	17 177
FastPartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%	16 022
FastPartner Bromsten Holding I AB	559079-8962	Stockholm	100%	50
FastPartner Bromsten Holding II AB	559079-8905	Stockholm	100%	50
FastPartner Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100%	9 990
FastPartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%	29 465
FastPartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%	27 960
FastPartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%	22 679
FastPartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%	14 226
FastPartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%	17 471
FastPartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%	10 705
FastPartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
FastPartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%	17 423
FastPartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%	5 344
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%	15 210
FastPartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%	16 263
FastPartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	Stockholm	100%	11 969
FastPartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%	649
FastPartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%	43 228
FastPartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%	9 909
FastPartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%	4 972
FastPartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%	10 636
Fastpartner Kungsängen 6:10 KB	916671-8511	Stockholm	100%	14 762
Fastpartner Kungsängen 40:1 AB	559101-5036	Stockholm	100%	24 966
FastPartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%	36 550
FastPartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%	34 410
FastPartner Kärra 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100%	47 035
FastPartner Luntmakargatan 22:34 AB	556877-0076	Stockholm	100%	244

Not 12 fortsättning

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
FastPartner Malmö 1 KB	969634-5355	Stockholm	100%	84 372
FastPartner Målaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%	147
FastPartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%	33 351
FastPartner Mälärporten AB	556417-7201	Stockholm	100%	65 800
FastPartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%	33 851
FastPartner Pooc AB	559015-9116	Stockholm	100%	50
Fastpartner i Tibro AB	556847-7946	Stockholm	100%	68 601
FastPartner Ringpärmen 4 HB	916608-4138	Stockholm	100%	30 438
FastPartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100%	1 447
FastPartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%	24 815
FastPartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100%	20 544
FastPartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100%	13 653
FastPartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100%	3 388
FastPartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100%	2 574
FastPartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100%	9 855
FastPartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100%	15 911
FastPartner Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100%	192 678
FastPartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%	14 978
FastPartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%	100 579
FastPartner Sylten 4:7 KB	969761-5475	Stockholm	100%	8 703
FastPartner Sätessdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100%	307
FastPartner Sättra Skollfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100%	50
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%	310
Fastpartner Uppfinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100%	171 410
FastPartner Verkstäderna 2 KB	969629-4561	Stockholm	100%	21 088
FastPartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%	69 107
FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%	12 749
Fastpartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100%	228 630
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%	1 249
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%	40 005
Fast Real AB	556840-4395	Stockholm	100%	45
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%	62 045
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%	0
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 Fisker 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%	401
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%	190 891
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	7 078
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	29 517
Sättra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Stockholm	100%	8 843
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%	203 226
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%	41 726
Summa				4 744 000

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 12 fortsättning

	2017	2016
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets början	4 084,5	4 059,9
Förvärv under året	653,7 ¹⁾	20,6 ¹⁾
Lämnade aktieägartillskott	-0,2	4,0
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets slut	4 744,0	4 084,5

¹⁾ Samtliga förvärv har i koncernen klassificerats som tillgångsförvärv.

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel
Tillkommer i koncernen			
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
Fastighets AB Krejfast	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	Gävle	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 Gustav 1 AB	559079-8889	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1B AB	559079-8871	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1C AB	559079-8897	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%
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%
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	
				2017	2016	2017	2016
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,0%	Italien	0,0	0,0	0,0	0,0
CareDx Inc	2982485	6,3%	USA	98,0	32,6	98,0	32,6
E-tel Ltd		3,0%	England	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa aktier och andelar				98,0	32,6	98,0	32,6

Inneheten i aktier och andelar redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 39.

NOT 14 Andelar i intresseföretag

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2017	2016	2017	2016
Fast Real AB	556840-4395	50,00%	Stockholm	–	0,4	–	0,4
Kapitalandel							
Vid årets början				0,4	0,4	0,4	0,4
Försäljning av andelar				–0,4	–	–0,4	–
Återbetalning av aktieägartillskott				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				–	0,4	–	0,4
Allenex AB	556543-6127	0,00%	Stockholm	–	–	–	–
Kapitalandel							
Vid årets början				–	102,5	–	100,7
Försäljning av andelar				–	–102,5	–	–100,7
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				–	–	–	–
Litium AB (publ)	556562-1835	25,70%	Stockholm	12,4	24,8	12,4	24,8
Kapitalandel							
Vid årets början				24,8	21,8	24,8	21,8
Förvärv av andelar				–	3,0	–	3,0
Nedskrivning av andelar				–12,4	–	–12,4	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				12,4	24,8	12,4	24,8
Xenella Holding AB	556871-5477	50,00%	Malmö	9,4	9,4	9,4	9,4
Kapitalandel							
Vid årets början				9,4	9,4	9,4	9,4
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				9,4	9,4	9,4	9,4
Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB¹⁾	969755-7222	50,00%	Stockholm	5,5	14,5	5,5	14,5
Kapitalandel							
Vid årets början				14,5	11,4	14,5	11,4
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Återbetalning av ägartillskott				–13,9	–5,0	–13,9	–5,0
Andel av årets resultat				4,9	8,1	4,9	8,1
Vid årets slut				5,5	14,5	5,5	14,5
Centralparken Holding AB¹⁾	556908-8833	50,00%	Stockholm	22,6	28,3	0,3	0,1
Kapitalandel							
Vid årets början				28,3	35,9	0,1	28,1
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Lämnat aktieägartillskott				0,2	–	0,2	–
Återbetalning aktieägartillskott				–	–28,0	–	–28,0
Erhållen utdelning				–17,5	–	–17,5	–
Andel av årets resultat				11,6	20,4	17,5	–
Vid årets slut				22,6	28,3	0,3	0,1
Slättö Projektutveckling AB	559077-0896	30,00%	Stockholm	0,0	–	0,0	–
Kapitalandel							
Vid årets början				–	–	–	–
Förvärv av andelar				0,0	–	0,0	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				0,0	–	0,0	–
Summa andelar i intresseföretag				49,3	77,3	27,6	49,1
Kapitalandel							
Vid årets början				77,3	181,3	49,1	171,8
Förvärv/Försäljning av andelar				–0,4	–99,5	–0,4	–97,7
Lämnat aktieägartillskott				0,2	–	0,2	–
Nedskrivning av andelar				–12,4	–	–12,4	–
Erhållen utdelning				–17,5	–	–	–
Återbetalning av aktieägartillskott				–13,9	–33,0	–31,4	–33,0
Andel av årets resultat				16,5	28,5	22,4	8,1
Vid årets slut				49,9	77,3	27,6	49,1

¹⁾ Innehas redovisas enligt kapitalandelsmetoden i enlighet med IAS 28

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 14 fortsättning

Nedan presenteras kompletterande upplysningar om innehaven i Litium AB (publ), Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB och Centralparken Holding AB. Upplysningar om Xenella Holding AB lämnas ej då detta bolag varken har någon omsättning eller övriga tillgångar än aktier och där aktiernas värde i princip överensstämmer med bokfört värde. Upplysningar om övriga innehav lämnas ej då dessa innehav är av mindre karaktär.

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

	2017			2016		
	Litium AB (publ)	Bostadsbyggarna FastPartner- Besqab HB	Centralparken Holding AB	Litium AB	Bostadsbyggarna FastPartner- Besqab HB	Centralparken Holding AB
Anläggningstillgångar	27,0	–	–	24,4	–	–
Omsättningstillgångar	12,0	33,8	51,3	17,4	60,8	86,7
Långfristiga skulder	2,5	–	–	3	–	–
Kortfristiga skulder	10,6	22,8	6,3	8,7	31,7	30
Nettotillgångar (100 %)	25,9	11,0	45,0	30,1	29,1	56,7
Ägarandel	25,7%	50%	50%	25,70%	50,00%	50,00%
Koncernens andel av nettotillgångar	6,7	5,5	22,5	7,7	14,6	28,4

Eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag uppgår till 3,5 (5,5) MSEK.

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2017			2016		
	Litium AB (publ)	Bostadsbyggarna FastPartner- Besqab HB	Centralparken Holding AB	Litium AB	Bostadsbyggarna FastPartner- Besqab HB	Centralparken Holding AB
Intäkter	27,7	134,6	23,2	22,9	196,2	97,6
Rörelseresultat	–4,0	9,7	23,2	–4,5	16,1	40,8
Övriga finansiella intäkter och kostnader	–0,2	0,0	–	–0,4	0	–
Årets omräkningsdifferenser	–	–	–	–	–	–
Skatt	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat (100%)	–4,2	9,7	23,2	–4,9	16,1	40,8
Erhållna utdelningar från intresseföretag	–	17,5	–	–	–	–

Under 2017 har 4,9 (8,1) MSEK i resultatandelar redovisats för Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB och 11,6 (20,4) MSEK för Centralparken Holding AB. Inga resultatandelar från Litium AB (publ) har redovisats då dessa ej bedöms som väsentliga för koncernen.

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Reversfordringar	41,4	58,3	41,4	58,2
Uppskjutna skattefordran	–	–	13,4	20,4
Summa	41,4	58,3	54,8	78,6

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

Förfall	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
2018	12,1	20,0
2019	10,2	19,7
2025	2,0	1,7
Summa		41,4

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Övriga förutbetalda kostnader	75,8	73,8	37,1	52,9
Upplupna ränteintäkter	1,4	4,0	1,4	4,0
Summa	77,2	77,8	38,5	56,9

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Kassa och banktillgodohavanden	215,6	805,5	73,7	694,5
Likvida medel	215,6	805,5	73,7	694,5

NOT 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetslån	7 216,5	7 965,7	4 991,9	3 948,9
Byggnadskreditiv	37,0	100,3	–	–
Företagscertifikat	1 890,0	–	1 890,0	–
Obligationslån	2 050,0	2 050,0	2 050,0	2 050,0
Summa	11 193,5	10 116,0	8 931,9	5 998,9
Varav kortfristig del fastighetslån	–4 130,9	–4 400,8	–3 231,7	–1 704,9
Summa långfristiga lån till kreditinstitut	7 062,6	5 715,2	5 700,2	4 294,0
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	60,0	85,0	60,0	85,0
Outnyttjad del	–60,0	–85,0	–60,0	–85,0
Utnyttjad kreditbelopp	–	–	–	–

Not 18 fortsättning

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2017:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtalens löptid
	4 111,9 ¹⁾	4 111,9	–	2018
	3 436,9 ²⁾	3 436,9	–	2019
	2 554,2 ³⁾	2 554,2	–	2020
	1 090,5	1 090,5	–	2034
Summa	11 193,5	11 193,5	–	

1) varav 500,0 avser obligationslån och 1 890,0 avser företagscertifikat

2) varav 950,0 avser obligationslån

3) varav 600,0 avser obligationslån

FastPartners lån hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 11 193,5 (10 116,0) MSEK.

FastPartner har under 2017 etablerat ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 MSEK och där löptiden är högst ett år. Per 31 december var certifikat om 1 890 MSEK utestående. FastPartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

FastPartner emitterade i september 2016 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volum uppgår till 1 000 MSEK, varav 600 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2020. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 4,50 procentenheter.

FastPartner emitterade i september 2015 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volum uppgår till 500 MSEK och har slutligt förfall år 2019. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,50 procentenheter.

FastPartner emitterade i februari 2015 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volum uppgår till 600 MSEK, varav 450 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2019. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,40 procentenheter.

FastPartner emitterade i mars 2014 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volum uppgår till 500 MSEK och har slutligt förfall år 2018. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,25 procentenheter.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 11 193,5 (10 116,0) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 130,9 (4 400,8) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2017. Under första kvartalet 2018 har FastPartner refinansierat 1 924,0 MSEK av dessa lån. För övriga av dessa krediter har FastPartner 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. Ansvaret för FastPartners finansiella risker hanteras av företagets styrelse samt VD och VD tillsammans med bolagets ekonomistavdelning ser till att riktlinjerna efterlevs. FastPartner använder derivatinstrument för att säkra de finansiella riskerna.

Ränterisk

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

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

FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Totalt uppgår FastPartners ränteswapsportfölj till 2 125 MSEK. FastPartners räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 23 procent av FastPartners totala låneportfölj. Ränteswapsavtalen om totalt 2 125 MSEK innebär att FastPartner betalar en fast årlig ränta om cirka 1,4 procent exklusive marginal. FastPartners räntebindning uppgår per 2017-12-31 till 1,8 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgår räntebindningen till 6,9 år. FastPartners övriga finansiering löper för närvarande med kort ränta, merparten omfattar tre månaders bindningstid, då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. FastPartner har under året i stor utsträckning valt att använda Stibor 3M som huvudsaklig räntebas.

Per den 31 december 2017 uppgick de räntebärande skulderna till 11 193,5 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 35 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2017 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2017-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2018	4 111,9 ¹⁾	36,7	1,1	4 111,9
2019	3 436,9 ²⁾	30,7	2,5	3 436,9
2020	2 554,2 ³⁾	22,8	2,4	2 554,2
2034	1 090,5	9,8	2,1	1 090,5
Summa	11 193,5	100,0	1,9	11 193,5

1) varav 500,0 avser obligationslån och 1 890,0 avser företagscertifikat

2) varav 950,0 avser obligationslån

3) varav 600,0 avser obligationslån

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 11 193,5 (10 116,0) MSEK var per 31 december 2017 1,9 (2,0) procent.

Vid utgången av 2017 uppgick koncernens likvida medel till 215,6 (805,5) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2018 påverka FastPartners resultaträkning med cirka 3,5 MSEK.

Kredit- och motpartsrisker

FastPartners kredit- och motpartsrisker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. FastPartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Per den 31 december 2017 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till –2,8 (–4,1) MSEK.

	Koncernen	
	2017	2016
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	5,0	3,1
Förfallna 31–60 dagar	1,1	0,7
Förfallna mer än 61 dagar	0,3	2,5
Totalt	6,4	6,3

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 11 193,5 (10 116,0) 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 2018, 2019, 2020 och 2034.

Av koncernens totala lån om 11 193,5 (10 116,0) MSEK löper lån om 4 130,9 (4 400,8) MSEK ut eller ska delamorteras under år 2018. Under första kvartalet 2018 har FastPartner refinansierat 1 924,0 MSEK av dessa lån. För övriga av dessa krediter har FastPartner kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa lån. FastPartners kapitalbindning per 2017-12-31 uppgår till 2,8 år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2018 uppgår kapitalbindningen till 4,3 år.

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	3-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	4 636,4	6 235,4	45,8	1 364,5	12 282,1
Åtaganden, övrigt	511,0				511,0
Summa kontrakterade åtaganden, kommersiella löften	5 147,4	6 235,4	45,8	1 364,5	12 793,1

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.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 19 fortsättning

Av de finansiella skulderna om 4 636,4 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 4 130,9 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 utsiktarna för att refinansiera dessa lån till marknads-mässiga villkor som goda.

Förvaltning av kapital

Förvalt kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 18 824,1 (16 715,9) MSEK varav eget kapital utgör 7 606,9 (6 435,0) MSEK och lånat kapital 11 217,2 (10 280,9) MSEK.

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

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

FastPartners målsättning är en soliditet på minst 25 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 36,3 (34,9) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 4,0 (3,4) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2017 uppgår till 20,7 (29,7) procent. Gällande utdelning till aktieägare är FastPartners målsättning att utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2017 om 4,32 (4,0) kronor/stamaktie uppgår till 35,6 (38,8) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2017 avseende preferensaktien uppgår till 20 (20) kronor/preferensaktie. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 4,32 (4,0) kronor per stamaktie motsvarar en direktavkastning om 2,9 (2,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 4,0 kronor, varit 10,7 (-8,1) procent. Den föreslagna utdelningen om 20 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 5,9 (6,3) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 20 kronor, varit 12,0 (1,0) procent.

Preferensaktier

FastPartner har via två emissioner emitterat 1 897 499 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 20 kronor per år ackumuleras i det så kallade "Innestående Beloppet" implicerar i sig ingen förpliktelse då det krävs ett stämmobeslut för att reglera det.

NOT 20 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Depositioner	23,7	14,5	10,0	7,7
Övriga skulder	–	150,4	8,9	150,4
Summa	23,7	164,9	18,9	158,1

NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förutbetalda hyror	179,7	185,1	73,6	80,1
Upplupna räntekostnader	25,5	17,4	24,3	15,0
Övriga upplupna kostnader	59,3	36,5	19,4	22,9
Summa	264,5	239,0	117,3	118,0

NOT 22 Verkligt värde finansiella instrument

I nedan tabell framgår de tillgångar som är värderade till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats. Med anledning av detta redovisas dessa tillgångar enligt Nivå 1.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2017-12-31.

	Koncernen			
	2017-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	32,6	32,6		
Förvärv/Försäljning under året	4,0	4,0		
Realiserad värdeförändring	61,4	61,4		
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	98,0	98,0		

	Moderbolaget			
	2017-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	32,6	32,6		
Förvärv/Försäljning under året	4,0	4,0		
Realiserad värdeförändring	61,4	61,4		
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	98,0	98,0		

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2016-12-31

	Koncernen			
	2016-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	–	–		
Förvärv/Försäljning under året	59,8	59,8		
Realiserad värdeförändring	-27,2	-27,2		
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	32,6	32,6		

	Moderbolaget			
	2016-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	–	–		
Förvärv/Försäljning under året	58,0	58,0		
Realiserad värdeförändring	-25,4	-25,4		
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	32,6	32,6		

I nedan tabell framgår de skulder som är värderade till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på externa uppgifter som extern part huvudsakligen baserat på observerbar marknadsdata. Med anledning av detta redovisas dessa skulder enligt Nivå 2.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2017-12-31

	Koncernen			
	2017-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-93,1		-93,1	
Årets förändring	11,4		11,4	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-81,7		-81,7	

	Moderbolaget			
	2017-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-67,1		-67,1	
Årets förändring	6,8		6,8	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-60,3		-60,3	

Not 22 fortsättning

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2016-12-31

	Koncernen			
	2016-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-20,6		-20,6	
Årets förändring	-72,5		-72,5	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-93,1		-93,1	

	Moderbolaget			
	2016-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-6,2		-6,2	
Årets förändring	-60,9		-60,9	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-67,1		-67,1	

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:

Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadplats.

Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2017-12-31						
	Finansiella tillgångar som kan säljas	Lånefordringar och kundfordringar	Verkligt värde via resultaträkningen ¹⁾	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar	98,0				98,0	98,0
Andra långfristiga fordringar		41,4			41,4	41,4
Kundfordringar		2,3			2,3	2,3
Övriga kortfristiga fordringar		382,4			382,4	382,4
Likvida medel		215,6			215,6	215,6
Upplupna intäkter		1,4			1,4	1,4
Summa finansiella tillgångar	98,0	643,1			741,1	741,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder				11 193,5	11 193,5	11 193,5
Övriga långfristiga skulder				23,7	23,7	23,7
Leverantörsskulder				89,1	89,1	89,1
Övriga kortfristiga skulder			81,7	87,7	169,4	169,4
Upplupna kostnader				84,8	84,8	84,8
Summa finansiella skulder			81,7	11 478,8	11 560,5	11 560,5

¹⁾ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2016-12-31						
	Finansiella tillgångar som kan säljas	Lånefordringar och kundfordringar	Verkligt värde via resultaträkningen ¹⁾	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar	32,6				32,6	32,6
Andra långfristiga fordringar		58,3			58,3	58,3
Kundfordringar		3,6			3,6	3,6
Övriga kortfristiga fordringar		14,1			14,1	14,1
Likvida medel		805,5			805,5	805,5
Upplupna intäkter		3,9			3,9	3,9
Summa finansiella tillgångar	32,6	885,4			918,0	918,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder				10 116,0	10 116,0	10 116,0
Övriga långfristiga skulder				164,9	164,9	164,9
Leverantörsskulder				69,1	69,1	69,1
Övriga kortfristiga skulder			93,1	68,6	161,7	161,7
Upplupna kostnader				53,9	53,9	53,9
Summa finansiella skulder			93,1	10 472,5	10 565,6	10 565,6

¹⁾ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

NOT 23 Upplysningar om transaktioner med närstående

Moderbolaget hanterar löpande dotterföretagens in- och utbetalningar samt lånetransaktioner. För vissa bolag sker detta enligt kommissionärsavtal (se not 1 Redovisningsprinciper).

Transaktioner med bolag inom FastPartner-koncernen sker till marknadsmässiga villkor.

Vid årets utgång har FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 139,8 MSEK som löper med marknadsmässig ränta om tre procent. Under året har FastPartner lämnat utdelning om 172,4 MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Lön till FastPartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 960 (960) 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 1,3 MSEK per år.

NOT 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsinteckningar	10 158,2	9 720,6	–	–
Andelar	–	–	3 224,8	2 601,2
Fordringar på dotterföretag	–	–	6 123,2	3 165,2
Summa	10 158,2	9 720,6	9 348,0	5 766,4

NOT 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Borgensåtaganden	172,5	174,4	1 554,5	4 239,7
Summa	172,5	174,4	1 554,5	4 239,7

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	
	2017	2016	2017	2016
Medelantal anställda	57	56	57	56
varav män	41	41	41	41
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,8	1,8	1,8	1,8
Övriga anställda	33,9	30,9	33,9	30,9
Summa	35,8	32,7	35,8	32,7
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,2	0,3	0,2	0,3
varav pensionskostnader	–	–	–	–
Övriga anställda	10,7	10,1	10,7	10,1
varav pensionskostnader	5,2	5,4	5,2	5,4
Summa	10,9	10,4	10,9	10,4
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	1,3	1,6	1,3	1,4
Andra tjänster utöver revisionsuppdraget	–	0,5	–	0,6
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	–	–	–

Till styrelsen har utgått ersättning om 770 (800) kSEK, varav ordföranden erhållit 280 (260) kSEK och övriga ledamöter, förutom VD som ej uppstår något styrelsearvode, 140 (120) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 70 (60) kSEK. 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 67.

Årsstämman 2017 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla: Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna ska uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen ska baseras på enkla och transparenta konstruktioner och ska inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammanlagt inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Till verkställande direktören har under året utgått fast lön om 960 (960) kSEK. Härutöver har erlagts pensionspremier om 0 (0) kSEK. Verkställande direktören har rätt till lön i tolv månader vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser föreligger ej. Ej heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen.

I bolagets ledning ingår sju personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl bilförmåner om 7 845 (7 445) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte. En presentation av bolagets ledning återfinns på sidan 66.

För personer i bolagets ledning har pensionspremier om 2 032 (2 025) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I FastPartner-koncernen förekommer bara åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering ska betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecia 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 5 214 (5 359) kSEK erlagts.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecia. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecia, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2017 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 Alecia 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 Alecia uppgår till 2 677 (3 068) kSEK och avser 39 (39) aktiva medlemmar. För ytterligare information om totala antalet aktiva medlemmar, se Alecias finansiella rapporter. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alecias tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alecias försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alecias 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 premiereduktioner. Alecias överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2017 uppgick Alecias överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 (149) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alecias tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alecias försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 27 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	-8,1	6,0	-9,3	6,3
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	2,6	-1,4	2,6	-1,4
Andel i intresseföretags resultat	-16,5	-28,5	-22,4	-8,1
Realisationsvinst försäljning fastigheter/andelar	-33,6	-14,0	-18,8	-8,4
Övriga poster	2,7	7,1	5,6	-4,9
Summa	-52,9	-30,8	-42,3	-16,5

NOT 28 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	UB 2016	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande	
			Förändring i verkligt värde	UB 2017
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	5 715,2	1 347,4		7 062,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	4 400,8	-269,9		4 130,9
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	93,1		11,4	81,7
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	10 209,1	1 077,5	11,4	11 275,2

		Ej kassaflödespåverkande			
		Kassaflöde från finan- sierings- verksam- heten	För- ändring	Förändring i verkligt värde	
Moderbolaget	UB 2016				UB 2017
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	4 294,0	1 406,2			5 700,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	1 704,9	1 526,8			3 231,7
Fordringar/Skulder till koncernföretag	-4 091,0	-1 845,9	-1 292,1		-7 229,0
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	67,1			6,8	60,3
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 975,0	1 087,1	-1 292,1	6,8	1 763,2

NOT 29 Händelser efter balansdagen

FastPartner har per den 14 februari 2018 refinansierat lån om 1 324,0 MSEK som per den 31 december 2017 var klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut och liknade skulder. Dessa lån är refinansierade med förfall februari 2021 respektive februari 2028.

FastPartner har per den 15 januari 2018 avyttrat och frånträtt fastigheten Hyveln 1 i Tibro. Realisationsvinsten om cirka 20 MSEK har redovisats som en orealiserad värdeförändring i Q4 2017.

FastPartner har per den 8 mars 2018 emitterat ett nytt obligationslån om 600 MSEK.

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 om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar som är gjorda av styrelsen och företagsledningen vid tillämpningen av IFRS och som bedöms kunna ha en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare nedan.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter, 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 uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. FastPartner värderar samtliga fastigheter varje kvartal 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 2017 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Preferensaktier

FastPartner har via två emissioner emitterat 1 897 499 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 20 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.

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

Överkursfond	1 234 150 128
Balanserat resultat	471 960 239
Årets resultat	467 369 295
Summa	2 173 479 662

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

Till stamaktieägarna utdelas 4,32 kr per aktie	260 496 000
Till befintliga preferensaktieägare utdelas 20,04 kr per aktie	38 025 880
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	1 874 957 782
Summa	2 173 479 662

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier per 31 december 2017, det vill säga 60 300 000 aktier och antal utestående preferensaktier per 31 december 2017, det vill säga 1 897 499 aktier.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman bemyndigar styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av preferensaktier och/eller stamaktier. 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 preferensaktier 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 5,01 kr per preferensaktie och kvartal med närmast följande avstämningsdag enligt villkoren, dock högst 20,04 kr. Ovan beskrivna effekter är utan hänsyn till den aktiesplit 3:1 som kommer föreslås årsstämma. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås den 29 juni 2018, den 28 september 2018, den 28 december 2018 och den 29 mars 2019.

Vid maximalt utnyttjande av det eventuella bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 55 000 000 kr att delas ut. Av det disponibla beloppet kommer minst 1 819 957 782 kr att återstå efter utdelning om maximalt 353 521 880 kr.

Årsredovisningens undertecknande

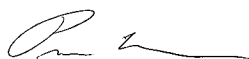
Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- 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 27 mars 2018



Peter Carlsson
Styrelseordförande



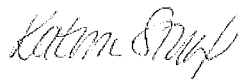
Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör



Lars Wahlqvist
Styrelseledamot



Charlotte Bergman
Styrelseledamot



Katarina Staaf
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 27 mars 2018

Deloitte AB



Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i FastPartner AB (publ)
Organisationsnummer 556230-7867

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-65. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 56-92 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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 styrelse 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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2017 upptaget till 20 116 Mkr. Per den 31 december 2017 har samtliga fastigheter i beståndet värderats av externa och välrenommerade värderingsinstitut. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Som komplement till de externa värderingarna genomför FastPartner en intern översiktlig bedömning av värderingarna och i vissa fall har mindre avvikelser gjorts från de externa värderingarna. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av mikro- och makroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om fastighetsbeståndets marknadsvärde på sidan 33, riskhantering på sidan 48, koncernens redovisningsprinciper på sidan 75, not 10 Förvaltningsfastigheter och not 30 Väsentliga bedömningar och antaganden i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av FastPartners rutin för framtagande av indata till såväl interna som externa värderingar samt granskning av konsekvent tillämpning av rutiner och att integritet föreligger i processen.
- Granskning av indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen såväl som i de externa värderingarna för ett urval av fastigheterna för bedömning av fullständighet och värdering.
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värderingsinstituten.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-55, samt 97-103. 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 de 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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 tillhörande motåtgärder.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 förvaltning av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-65 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 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. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till FastPartner AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2015-04-23 och har varit bolagets revisor sedan innan den årsstämma som hölls 1994.

Stockholm 27 mars 2018

Deloitte AB



Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Driftnetto

Hysesintäkter 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 uthyrda ytor, i procent av hyresvärde.

Fastighetskostnader

Summan av direkta fastighetskostnader som driftkostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgifter, skatt, och indirekta fastighetskostnader som kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i 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 uthyrda ytor.

Jämförbart bestånd

Jämförelseperioden justeras med avseende på förvärvade och sålda fastigheter som om de hade innehafts under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

Finansiella

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat efter finansiella poster plus ränte- kostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomsättning.

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

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 justerat enligt EPRA NAV, %

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.

Längsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

Genomsnittligt antal aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Resultat per stamaktie

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

		2017 1/1-31/12	2016 1/1-31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	666,9	615,8
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultat-genereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justerings för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-16,5	-28,5
	Justerings till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	4,0	5,0
	Justerings för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	70,6	25,8
	Justerings för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	-	6,9
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	725,0	625,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	725,0	625,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	7 606,9	6 435,0
FastPartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie.	Antal utestående stamaktier, st	60 300 000	60 300 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	126,2	106,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	7 606,9	6 435,0
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.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 394,4	1 209,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	81,7	93,1
	Antal utestående stamaktier, st	60 300 000	60 300 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	150,6	128,3
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	1 451,0	1 598,6
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Beräknat till årstakt, MSEK	1 451,0	1 598,6
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	7 021,0	5 374,9
	Avkastning på eget kapital, %	20,7	29,7
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	1 727,8	1 999,7
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	231,1	248,5
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 958,9	2 248,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	19 719,8	17 193,2
	Avkastning på totalt kapital, %	9,9	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	1 727,8	1 999,7
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	-1 028,9	-1 391,9
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	231,1	248,5
	Justerat resultat före skatt, MSEK	930,0	856,3
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,0	3,4
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	7 606,9	6 435,0
Soliditet betraktar FastPartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	20 983,3	18 456,3
	Soliditet, %	36,3	34,9
Soliditet justerat enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	7 606,9	6 435,0
Soliditet justerat enligt EPRA NAV 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	1 394,4	1 209,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	81,7	93,1
	Justerat eget kapital, MSEK	9 083,0	7 737,3
	Balansomslutning, MSEK	20 983,3	18 456,3
	Soliditet justerat enligt EPRA NAV, %	43,3	41,9
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	11 193,5	10 116,0
	Räntebärande tillgångar	-452,8	-92,9
	Likvida medel	-215,6	-805,5
	Börsnoterade aktier	-110,4	-57,3
	Nettoskulder, MSEK	10 414,7	9 160,3
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	904,0	853,2
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	28,8	-26,6
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	932,8	826,6
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	18 991,2	15 376,3
	Driftnetto, %	4,9	5,4
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	1 349,0	1 270,8
	Fastighetskostnader, MSEK	-445,0	-417,6
	Driftnetto, MSEK	904,0	853,2
	Överskottsgrad, %	67,0	67,1



Fastighetsförteckning

Region 1

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthyrn. area	Fördelning						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Alvesta 13:27	Forsdalavägen 2	Alvesta		38 187	13 200	3 200	0	10 000	0	0	0	6 577	15 156
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 640	48 400
Bagaren 7	Ljungadalsgatan 4 A-H, J-K	Växjö		28 077	9 492	735	0	8 248	0	0	509	5 120	29 642
Bockalyckan 8	Bilgatan 1	Sölvesborg		4 221	1 398	224	400	774	0	0	0	762	2 528
Bränninge 4	Taxingevärd 8-10	Spånga	T	12 192	9 391	385	6 656	711	0	0	1 639	17 561	73 000
Bränninge 7	Taxingevärd 4	Spånga	T	3 334	0	0	0	0	0	0	0	475	16 683
Båggången 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 653	1 477	1 550	475	0	0	151	6 310	21 975
Domnarvet 41	Gunnebogatan 32 A	Spånga	T	436	668	0	0	668	0	0	0	781	4 653
Domnarvet 43	Gunnebogatan 30	Spånga	T	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 144	8 125
Domnarvet 44	Gunnebogatan 22	Spånga	T	456	690	0	0	690	0	0	0	1 009	4 484
Domnarvet 45	Gunnebogatan 32 B	Spånga	T	436	783	0	0	783	0	0	0	826	4 865
Hilton 2	Gustav III:s Boulevard 26-38	Solna		12 736	24 272	23 195	0	1 077	0	0	0	60 934	483 000
Hilton 5	Telegrafgatan 4, 6A, 6B	Solna		7 063	13 801	12 526	0	802	0	0	473	37 210	319 000
Kallhäll 1:5	Gjutarplan 19	Järfälla		1 728	1 730	0	1 730	0	0	0	0	1 981	9 508
Krejaren 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 489	4 080	0	0	0	0	55 163	461 000
Kristiansborg 2	Västra Hindbyväg. 12, 14	Malmö	T	11 530	7 075	3 256	0	3 792	0	0	27	5 002	19 000
Kungsängens-Tibble 25:2	Hjortronvägen 1	Kungsängen		1 845	925	0	925	0	0	0	0	1 022	5 092
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 271	1 535	1 767	107	0	0	1 862	8 254	0
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	3 988	1 705	1 831	382	0	0	70	8 188	29 596
Kvarnberget 5	Skårbyvärd 3-5	Spånga	T	771	1 904	1 904	0	0	0	0	0	3 033	75
Kvarnberget 7	Skårbyvärd 2	Spånga	T	2 062	0	0	0	0	0	0	0	405	2 680
Kvarnberget 8	Rinkebytorget 2-6	Spånga	T	1 884	2 924	1 352	837	182	0	0	553	5 182	22 203
Labyrinten 1	Astrakängatan 17-21	Hässelby	T	9 913	15 082	13 040	1 089	813	0	0	140	25 655	114 800
Ladugårdsgården 1:48	Tullvaktsvägen 5-15 m. fl.	Stockholm		19 197	38 168	36 850	0	0	0	0	1 318	113 621	760 987
Lektorn 2	Jakobsbergsgatan 57	Ystad		3 534	1 270	0	1 270	0	0	0	0	903	3 120
Löftgängen 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 017	500	517	0	0	0	0	1 742	9 368
Målaren 14	Arabygatan 43-45 m. fl.	Växjö		47 629	12 294	4 672	120	7 355	0	0	147	7 469	32 341
Oxen Mindre 30	Luntnakargatan 34	Stockholm		850	3 212	2 764	0	288	0	0	160	13 476	100 000
Oxen Mindre 34	Luntnakargatan 22	Stockholm		335	1 387	814	0	106	0	0	467	4 517	51 000
Oxen Mindre 35	Luntnakargatan 26	Stockholm	T	644	2 531	1 522	0	0	0	0	1 009	10 107	84 000
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg		15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	6 834	41 104
Recetten 1	Blackebergsvägen 109	Stockholm	T	900	862	0	535	0	0	223	104	1 270	7 760
Robertsfors 2	Domnarvsgatan 11	Spånga	T	22 448	11 403	4 041	0	7 362	0	0	0	9 713	69 500
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 715	1 679	1 343	6 693	0	0	0	10 881	57 390
Robertsfors 4	Finspångsgatan 54	Spånga	T	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	6 558	42 400
Rånäs 1	Fagerstagatan 18	Spånga	T	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	37 614	172 886
Skebo 2	Fagerstagatan 21	Spånga	T	21 280	18 872	423	0	18 199	0	0	250	13 515	93 000
Skebo 3	Finspångsgatan 42	Spånga	T	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	9 617	43 331
Skultuna 1	Finspångsgatan 48	Spånga	T	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	8 188	25 140
Skultuna 2	Finspångsgatan 46	Spånga	T	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 844	11 240
Skultuna 5	Domnarvsgatan 7	Spånga	T	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 246	9 981
Skänninge 6	Tenstagången 14-20	Spånga		1 585	3 476	3 258	0	218	0	0	0	5 044	0
Sporren 4	Alhemsgatan 2 m. fl.	Malmö		10 459	19 291	9 450	1 672	5 496	0	0	2 673	14 605	76 446
Stenskärvan 8	Siktgatan 2	Vinsta	T	6 409	9 600	9 600	0	0	0	0	0	9 805	47 000
Trymån 3	Hässelby Torg 7	Hässelby	T	920	1 925	681	845	0	0	0	399	2 032	12 044
Tågarp 16:43	Färetagsvägen 29	Arlöv		40 284	12 990	448	0	12 342	0	0	200	9 358	35 600
Tågarp 21:144	Arlövsvägen 36	Arlöv		4 157	432	0	0	432	0	0	0	1 554	3 098
Uppfinnaren 1	Valhallavägen 136	Stockholm		5 904	16 200	16 200	0	0	0	0	0	44 000	354 400
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla		17 080	718	0	0	718	0	0	0	922	36 904
Vitgrödet 8	Stormbyvägen 6	Spånga		3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	4 247	16 439
Åkarp 3:79	Dalslunds vägen 1	Åkarp		3 031	1 131	0	1 081	50	0	0	0	1 190	5 842
Summa Region 1				481 797	372 162	195 966	28 645	132 737	2 441	223	12 151	613 106	3 897 786

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt utlyrd, 2017.

Region 2

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Allgunnen 7	Bolmensvägen 51	Årsta	T	1 569	1 772	0	0	1 772	0	0	0	3 264	16 989
Amerika 3	Lindövägen 65, Röda Stugans Gata	Norrköping		122 483	45 459	5 149	157	39 560	0	0	593	29 878	133 826
Arbetsbasen 3	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	T	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	730	3 800
Arbetslaget 1	Elektrav 83-85/Lerkrogsv 13	Västberga	T	8 000	12 312	4 150	0	8 162	0	0	0	22 347	58 099
Arbetslaget 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	32 769	9 874	0	22 895	0	0	0	38 132	103 051
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 524	152	380	992	0	0	0	1 333	7 041
Blyet 5	Järgatan 23	Norrköping	T	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	3 239	13 140
Bomullsspinneriet 3	Holmensgatan 26	Norrköping		2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	12 136	0
Bussen 3	Fjärdervägen 20	Strängnäs		81 044	31 322	0	0	31 322	0	0	0	18 861	95 663
Concordia 1	Bredängstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 935	899	920	116	0	0	0	3 043	11 889
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby		21 647	12 945	12 344	0	601	0	0	0	16 648	59 000
Diatorn 1	Agavägen	Lidingö	O	2 020	0	0	0	0	0	0	0	0	14 200
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby		1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	1 129
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby		8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	10 809	54 400
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby		14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	15 955	89 600
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping		4 268	5 354	163	0	0	0	0	5 191	7 299	0
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby		1 917	0	0	0	0	0	0	0	179	1 533
Importen 3	Hospitalsgatan 78	Norrköping		8 532	6 894	0	0	6 026	0	0	868	3 711	12 407
Jordbromalm 5:1	Rörvägen 3-5	Jordbro		35 135	21 686	1 979	0	19 707	0	0	0	12 284	79 200
Konduktören 5	Stockholmsvägen 50	Norrköping		2 684	912	0	912	0	0	0	0	693	3 513
Lidingö Aga 2 ¹⁾	Ackumulatorvägen 15	Lidingö		14 194	23 007	15 839	0	3 171	0	0	3 997	36 885	0
Ljusets Bröder 1	Bredängstorget 2-12	Skärholmen	T	1 184	2 486	1 160	851	475	0	0	0	4 003	18 217
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje		3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	2 012	6 651
Lönelistan 1	Elektrav 79-81/Västbergav 14	Västberga	T	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	3 076	20 026
Lönelistan 2	Västbergavägen 18-20	Västberga	T, O	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000
Nattugglan 13	Grängsgatan 9	Eskilstuna		2 902	1 080	0	760	320	0	0	0	984	2 980
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby		7 972	4 675	2 400	0	2 275	0	0	0	5 030	13 871
Prästgårdsängen 1	Götalandsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 452	4 756	696	0	0	0	0	8 655	0
Reparatören 4	Reprovägen 9	Täby		8 164	2 372	0	0	2 372	0	0	0	2 017	13 022
Riksby 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	T	64 864	43 648	1 000	0	42 648	0	0	0	38 858	151 282
Romberga 2:65	Romgatan 1 A	Enköping		16 408	5 505	0	5 505	0	0	0	0	6 845	31 125
Romberga 25:4	Östra Järnvägsatan 8	Enköping		10 814	5 802	429	1 050	0	0	4 323	0	7 373	7 442
Slakthuset 18	Risängsgatan 19	Norrköping		15 099	2 864	2 864	0	0	0	0	0	2 337	13 071
Slakthuset 19	Risängsgatan 15 E	Norrköping		5 881	1 657	1 009	648	0	0	0	0	1 498	11 498
Slakthuset 20	Tolagsgatan 6	Norrköping		4 000	1 862	0	1 192	0	0	0	670	1 004	4 681
Slakthuset 21	Lindövägen 72, 72 B	Norrköping		11 970	6 564	1 596	0	3 093	0	282	1 593	3 860	15 307
Slakthuset 22	Risängsgatan 15 A-D	Norrköping		16 185	6 711	361	0	3 982	0	0	2 368	3 593	22 684
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 321	2 321	0	0	0	0	0	3 855	18 153
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby		11 179	790	0	0	0	0	0	790	1 353	0
Stensättra 19	Stensättravägen 6	Stockholm	T	10 017	7 390	3 040	0	2 950	0	0	1 400	5 721	44 539
Stenvreten 5:67	Kvartsgatan 10	Enköping		4 936	1 872	433	0	1 439	0	0	0	1 317	5 708
Strömsdal 3	Rönninge Torg 7-11	Rönninge		2 323	1 448	0	1 234	0	0	0	214	2 265	12 910
Svenska Gillet 1	Bredängstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 412	2 495	4 306	799	0	0	812	10 659	51 000
Syllen 4	Färmansvägen 1-11	Stockholm	T	3 238	10 842	8 281	539	1 878	0	0	144	20 520	55 600
Syllen 4:7	Röda Stugans Gata 2-4	Norrköping		10 133	3 238	0	3 238	0	0	0	0	3 062	16 179
Timpenningen 2	Västbergavägen 22	Västberga	T, O	5 647	0	0	0	0	0	0	0	1 083	0
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 950	1 300	0	12 650	0	0	0	10 099	47 344
Trekanten 9	Adelswärdsg 4-8 m fl	Älvadaberg		3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	5 158	17 687
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194	Älvsjö	T	2 206	3 362	736	949	0	1 677	0	0	6 097	26 600
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö	O	991	0	0	0	0	0	0	0	949	991
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö		1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	855	5 130
Västerbotten 19	Stockholmsvägen 18	Lidingö		7 811	12 346	2 551	7 196	821	0	1 778	0	19 369	121 000
Summa Region 2				625 752	395 327	94 424	45 981	219 336	1 677	8 095	25 814	420 933	1 518 178

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2017.

¹⁾ Fastighetsreglering slutförd och f. n. har fastigheten ett taxeringsvärde som är 0 kronor.

FASTIGHETSFÖRTECKNING
Region 3

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthyrn. area	Fördelning					Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder			Övrigt
Bajonetten 7	Kristineholmsvägen 35	Alingsås		76 590	37 782	7 603	0	22 217	0	0	7 962	17 215	100 107
Biskopsgården 46:4	Åskvädersgatan 1	Göteborg		19 458	16 052	940	0	15 112	0	0	0	7 308	33 710
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Mölndal	O	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Broby 11:2	Östra Bangatan 8	Arlandastad		23 203	3 577	248	0	3 329	0	0	0	3 335	29 844
Centrum 13	Kung Agnes väg 1 m. fl.	Sallentuna		1 970	4 667	3 505	1 000	0	0	0	162	10 755	51 400
Ekenäs 1	Finlandsgatan 28-40	Kista	T	9 631	19 260	18 712	0	0	0	0	548	36 189	213 000
Ekenäs 2	Finlandsgatan 10	Kista	T	1 987	4 674	4 599	75	0	0	0	0	6 848	40 400
Ekenäs 3	Finlandsgatan 16-22	Kista	T	4 792	4 252	3 496	756	0	0	0	0	5 304	34 600
Ekenäs 4	Finlandsgatan 32	Kista	T	2 255	8 075	7 491	584	0	0	0	0	10 914	71 200
Ekplantan 2	Djupdalsvägen 13-15	Sallentuna		7 853	4 388	2 548	0	1 840	0	0	0	3 730	19 989
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 411	4 893
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	1 085	5 048
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	3 585	15 922
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta		572	793	0	0	793	0	0	0	750	1 857
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta		458	486	0	0	486	0	0	0	452	1 538
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta		4 580	550	0	0	550	0	0	0	523	1 936
Hammarby-Smedby 1:454	Johanneslundsvägen 2-4	Upplands Väsby		10 460	8 388	8 298	90	0	0	0	0	9 652	68 600
Hammarby-Smedby 1:458	Johanneslundsvägen 10	Upplands Väsby		21 117	20 722	20 722	0	0	0	0	0	17 324	123 000
Hammarby-Smedby 1:461	Johanneslundsvägen 3-5	Upplands Väsby		6 798	4 553	3 659	218	0	0	0	676	5 796	38 400
Hammarby-Smedby 2:37	Stockholmsvägen 22	Upplands Väsby		2 428	579	0	579	0	0	0	0	500	3 242
Hjällsnäs 8:30	Mjörnbatorget 4-10	Lerum		3 544	2 954	0	2 954	0	0	0	0	3 275	13 374
Hjällsnäs 8:31	Mjörnbatorget 14	Lerum		1 218	700	0	700	0	0	0	0	571	2 706
Hyveln 1	Fågelviksleden 2	Tibro		178 760	41 949	7 921	0	34 028	0	0	0	12 321	35 017
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg		9 900	2 193	358	0	1 835	0	0	0	1 944	15 342
Högsbo 27:6	August Barks gata 2	Västra Frölunda		16 971	8 584	859	5 319	773	0	0	1 633	8 185	33 309
Karis 3	Finlandsgatan 48	Kista	T	2 248	3 396	2 881	510	0	0	0	5	3 602	28 600
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Kista	T	3 920	5 260	4 675	585	0	0	0	0	7 449	46 000
	Bäverns gränd 8/Kungs- ängsgatan 29	Uppsala		584	1 719	1 533	15	119	0	0	52	2 218	16 856
Kungsängen 40:1	Hamnesplanaden 9-13	Uppsala		1 108	1 189	975	0	94	0	0	120	2 677	12 340
Kärä 72:33	Tagenevägen 34 A-E	Hisingen Kärä		15 497	6 173	2 065	0	3 933	0	0	175	3 914	25 600
Kärä 78:3	Trankärsgatan 15 och 17	Hisingen Kärä		15 162	8 409	1 625	0	6 424	0	0	360	5 949	28 600
Kärä 90:1	Orrekulla Industrigata 61	Hisingen Kärä		26 420	10 257	2 465	0	7 792	0	0	0	5 177	49 800
Mejeriet 8	Sandbergsvägen 10	Alingsås		12 559	160	0	0	160	0	0	0	100	2 696
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta		2 051	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	4 238	31 404
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	5 687	33 200
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 309	9 886
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		4 648	7 209	0	7 209	0	0	0	0	11 551	89 880
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	2 886	651	1 725	0	0	0	510	5 815	8 433
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	619	0	619	0	0	0	0	1 241	6 701
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	4 238	23 453
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	5 906	35 400
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	734	301	433	0	0	0	0	940	5 471
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	2 453	17 443
Märsta 1:203	Märsta Centrum	Märsta		40 211	5 035	0	0	0	0	0	5 035	11 611	58 800
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	8 345	52 800
Märsta 1:219	Raisiogatan 1-27	Märsta		5 121	3 667	2 784	0	0	0	883	0	5 809	31 828
Märsta 11:8	Generatorgatan 6	Märsta	O	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	1 609
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta		5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	2 299	7 737
Märsta 16:2	Maskingatan 5	Arlandastad		3 500	1 613	620	0	993	0	0	0	1 344	8 382
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Arlandastad		3 000	2 921	2 489	0	432	0	0	0	4 287	14 400
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	3 441	21 747
Märsta 17:6	Maskingatan 8 B	Arlandastad		5 318	2 658	646	0	2 012	0	0	0	1 795	12 341
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta		34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	13 563	53 800
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 132	0	0	0	4 132	0	0	8 551	19 800
Märsta 21:54	Elkraftsgatan 11	Arlandastad		10 934	2 200	0	0	2 200	0	0	0	2 134	16 318
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal		9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	4 104	16 558
Pottegården 3	Taljegårdsgatan 3	Mölndal		13 043	4 967	2 672	0	2 295	0	0	0	3 147	18 000
Ringpärmen 4	Bergkällavägen 32	Sallentuna		12 205	12 601	10 828	1 173	0	0	0	600	9 892	77 840
Ringpärmen 5	Bergkällavägen 34	Sallentuna		4 022	4 069	4 000	0	69	0	0	0	4 283	26 000
Ritmallen 1	Rotebrovägen 115 m. fl.	Sallentuna		5 306	4 654	2 939	1 384	0	0	0	331	6 349	29 200
Sjöstugan 1	Sidensvansvägen 8	Sallentuna		9 155	6 299	4 390	1 909	0	0	0	0	6 031	38 028
Slingan 1	Vistaforsvägen 3	Ulricehamn		89 067	43 473	7 601	0	35 872	0	0	0	19 292	63 257

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2017. Vad gäller hyresvärdet avseende fastigheterna Bajonetten 7 och Mejeriet 8 så ska dessa ses som en enhet.

Region 3, fortsättning

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthyrn. area	Fördelning						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Steninge 8:313	Solgatan 2	Märsta	T	2 021	472	0	0	472	0	0	0	385	1 583
Sätessdalen 2	Norgegatan 2	Kista	T	10 812	11 756	10 181	1 272	0	0	0	303	19 156	113 800
Vallentuna Prästgård 1:130	Tuna Torg 1-5, 1A, 2-4	Vallentuna		4 837	9 948	6 360	2 127	43	0	0	1 418	13 781	87 200
Vallentuna-Rickeby 1:472	Torggatan	Vallentuna	O	755	0	0	0	0	0	0	0	0	3 040
Vallentuna-Rickeby 1:474	Torggatan 9-17	Vallentuna		5 312	7 234	3 322	3 912	0	0	0	0	14 699	99 000
Vallentuna-Rickeby 1:58	Torggatan 14-16	Vallentuna		3 416	4 583	0	3 406	0	0	1 150	27	5 576	42 192
Vallentuna-Rickeby 1:7	Tuna Torg 6-8	Vallentuna		1 129	1 366	182	672	213	0	0	299	1 926	12 970
Vallentuna-Åby 1:99	Tellusvägen 5A-C, 7-45, 7A	Vallentuna		34 450	16 561	2 959	530	1 468	0	0	11 604	26 372	37 072
Vilunda 20:80	Optimusvägen 21	Upplands-Väsby		1 467	1 044	0	0	60	0	135	849	778	6 571
Årsta 68:5	Fyrislundsgatan 79A	Uppsala		2 379	1 244	0	785	459	0	0	0	1 227	6 784
Årsta 76:2	Fyrisborgsgatan 1-5, 2,4	Uppsala		28 027	25 634	23 791	0	925	0	0	918	29 652	198 102
Summa Region 3				890 372	470 350	201 731	52 028	170 886	4 132	7 986	33 587	473 265	2 606 956

Region 4

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthyrn. area	Fördelning						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn		78 500	40 326	0	0	40 326	0	0	0	16 603	11 091
Brynäs 124:3	Södra Skeppsbron 17	Gävle		3 530	2 090	1 095	0	980	0	0	15	2 501	7 576
Elverket 8	Ivarshyttvägen 6	Hedemora		4 059	788	0	788	0	0	0	0	317	1 264
Hemsta 9:4	Rynningsgatan 8	Gävle		4 767	1 158	0	0	1 158	0	0	0	1 528	0
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle		22 900	9 670	0	0	7 998	0	0	1 672	5 000	22 560
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle		39 300	34 737	10 380	0	24 357	0	0	0	30 534	88 827
Industrien 7	Gamla Bangatan 50	Ludvika		2 000	468	0	468	0	0	0	0	258	1 018
Näringen 5:1	Löfängsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 079	1 883	0	14 943	0	0	2 253	8 480	29 028
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		68 334	17 002	2 240	978	11 755	0	0	2 029	13 534	63 724
Näringen 15:6	Beckasinvägen 14-16/ Kanalvägen 11	Gävle		25 632	4 538	635	0	2 481	0	0	1 422	3 485	14 912
Näringen 22:2	Beckasinvägen / Krickvägen	Gävle		75 183	27 926	3 553	0	21 779	0	0	2 594	16 563	93 164
Slagan 2	Axvägen 4	Sundsvall		2 444	632	0	430	202	0	0	0	541	2 144
Sätra 11:3	Norrbågen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	2 867	0
Sätra 11:4	Gävlehovsvägen 5	Gävle		22 194	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle		17 506	4 534	0	0	0	0	0	4 534	6 503	0
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle		9 072	16 018	0	0	0	0	0	16 018	19 807	0
Verkstäderna 2	Kungsgatan 3 m. fl.	Söderhamn		26 536	15 226	1 000	2 080	3 032	0	0	9 114	8 338	11 934
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 648	1 065	0	0	0	0	2 583	3 738	19 820
Summa Region 4				452 968	199 980	21 851	4 744	129 011	0	0	44 374	140 597	367 062
SUMMA TOTALT				2 450 889	1 437 819	513 972	131 397	651 970	8 250	16 304	115 926	1 647 901	8 389 982
Ytfördelning						35,8%	9,1%	45,3%	0,6%	1,1%	8,0%		

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2017.

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

Märsta

FastPartner AB

Box 155
195 24 Märsta
Besöksadress: Industrigatan 6
Tel: 08-402 34 60

Kista

FastPartner AB

Finlandsgratan 48
164 74 Kista
Tel: 08-402 34 60

Täby

FastPartner AB

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

Vallentuna

FastPartner AB

Tellusvägen 43
186 36 Vallentuna
Tel: 08-402 34 60

Västberga

FastPartner AB

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

Gävle

FastPartner AB

Box 1226, 801 36 Gävle
Besöksadress:
Skolgången 17
Tel: 026-12 46 30

Göteborg

FastPartner AB

Göteborgsvägen 91
413 37 Mölndal
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

