

F A S

T

Fastpartner
Årsredovisning
2020

P

A

R

T

N

E

R



Innehåll

Fastpartners verksamhet

- 2 Fastpartner i korthet
- 4 Året i korthet
- 6 VD har ordet
- 8 Trender
- 10 Strategi
- 14 Mål och utfall
- 16 Hållbarhet på Fastpartner
- 30 Våra fastigheter
- 38 Hållbarhet i våra fastigheter
- 42 Projektutveckling
- 46 Förvärv och försäljning
- 48 Finansiering
- 53 Riskhantering
- 55 Aktien och aktieägare

Årsredovisning

- 58 Förvaltningsberättelse
- 64 Femårsöversikt
- 66 Bolagsstyrningsrapport
- 70 Ledning
- 71 Styrelse och revisorer
- 72 Resultaträkningar och totalresultat koncernen
- 73 Balansräkningar koncernen
- 74 Resultaträkningar moderbolaget
- 75 Balansräkningar moderbolaget
- 76 Förändringar i eget kapital
- 77 Kassaflödesanalyser
- 78 Redovisningsprinciper och noter
- 97 Årsredovisningens undertecknande
- 98 Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

- 101 Om hållbarhetsrapporten
- 103 Hållbarhetsnoter
- 106 GRI-Index
- 108 Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Övrig information

- 109 Definitioner
- 110 Finansiella mått
- 111 Fastighetsförteckning
- 116 Kalendarium & IR-kontakt

Bild omslag: Herrjärva 3



VD har ordet

s. 6



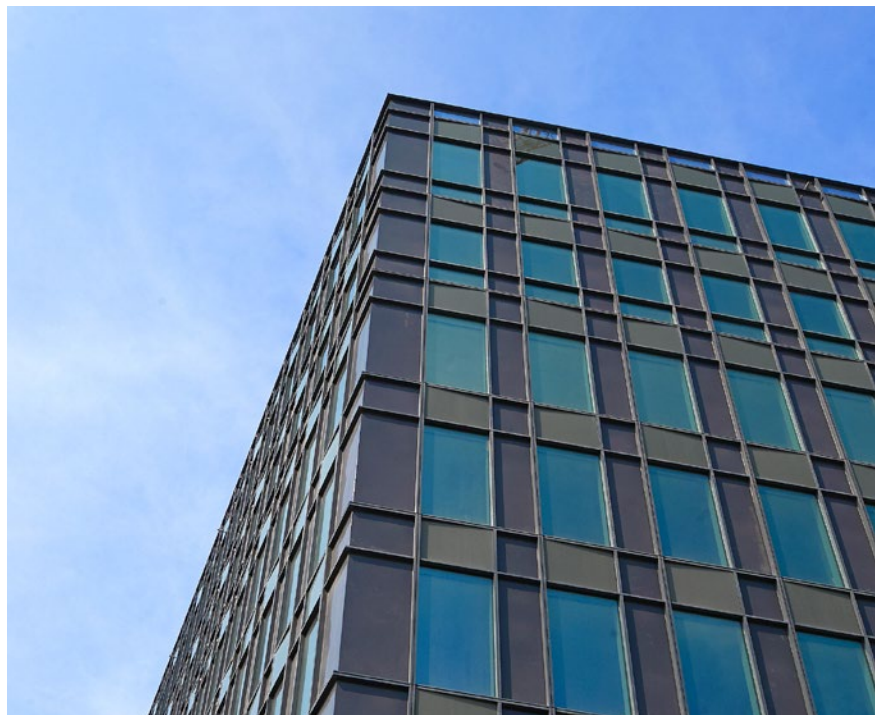
Trender i
vår omvärld

s. 8



Vårt hållbarhetsarbete

s. 16



Våra fastigheter

s. 32

FASTPARTNER I KORTHET

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

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

VÄRDEGRUND

Enkelt

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

Engagerat

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

Nära

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

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

GÄVLE
Fastighetsvärde, MSEK
1 721,0

UPPSALA
Fastighetsvärde, MSEK¹⁾
1 883,5

STOCKHOLM
Fastighetsvärde, MSEK
24 725,4

NORRKÖPING
Fastighetsvärde, MSEK
972,3

GÖTEBORG
Fastighetsvärde, MSEK
1 337,8

MALMÖ
Fastighetsvärde, MSEK
453,6

1) Avser Uppsala och Mälardalen

80%

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

1 802 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 801,6 MSEK för året.

Vision

Vi skapar hållbara miljöer där människor och företag kan utvecklas.

Affärsidé

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

Mission

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

ÅRET I KORTHET



Herjärva 3

Finansiering

- Fastpartner erhöll Investment Grade rating av Scope. Fastpartner har kreditbetyget Ba1 hos Moody's med målet att inom en snar framtid nå en Investment Grade rating.
- Fastpartners egna kapital uppgick 14 057,4 (12 631,7) MSEK vid utgången av 2020.
- De räntebärande skulderna uppgick till 14 607,6 (13 395,1) MSEK motsvarande en nettobelåningsgrad om 44,5 (45,2)%. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 4,1 (4,0) ggr.

FINANSIELLA MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Tack vare ett systematiskt och fokuserat arbete lyckades vi redan under föregående år nå vårt primära finansiella mål gällande ett rullande förvaltningsresultat om 950 MSEK i slutet av 2020. I september beslutade styrelsen om nya finansiella mål, och en av de nya målsättningarna är att Fastpartner ska nå ett årligt rullande förvaltningsresultat om 1 500 MSEK vid utgången av år 2025.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,0 (1,90) kronor per stamaktie av serie A.

Eget kapital

Eget kapital per stamaktie av serie A uppgick till 76,9 (69,8) kronor vid årets slut.

Långsiktigt substansvärde

Långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A uppgick till 91,1 (82,6) vid årets slut.

Soliditet

Soliditeten vid årets slut uppgick till 42,4 (42,1) %.

Soliditet EPRA NAV

Soliditeten justerad enligt EPRA NAV vid årets slut uppgick till 50,3 (49,8) %.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,1 (4,0) ggr. Fastpartner tror på fortsatt låga räntor framöver och kommer fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindingstider.

Avkastning på eget kapital

För 2020 uppgick avkastningen på eget kapital till 12,2 (28,9) %.

Avkastning på totalt kapital

Avkastning på totalt kapital uppgick för året till 7,4 (15,4) %.

Uthyrningar

Nettouthyrningen för året var 7 989 (13 289) m² och nettot för antalet kontrakt blev 186 (35) kontrakt. Under året har vi haft nöjet att teckna avtal med flera nya hyresgäster. Nedan följer en summering av några av de största nytecknade hyreskontrakten under 2020:

- Till vårt kontorskluster Kista Bright har vi välkomnat Infranord AB, Larmia Control AB samt Trimtec AB, som tillsammans hyr en yta på cirka 2 100 m² kontor och lager. Vi har också tecknat avtal med ONE Nordic avseende en yta på cirka 1 200 m².
- I det moderna kontors och aktivitetsklustret Hemsta Works i Gävle har Fastpartner tecknat flera nya hyreskontrakt. De största är Hjälpmedel SAM som hyr 4 235 m², Heat Restauranger avseende lokaler på cirka 1 000 m² och Gävle-fastigheter 615 m².
- I Arlandastad har hyresavtal tecknats med Arlandastad Bil AB som innebär ett uppförande av en ny bilhall på cirka 2 800 m². Cramo AB hyr cirka 7 500 m² lager, kontor och utbildningslokaler samt cirka 15 000 m² uppställningsyta. PDL Group har tecknat hyresavtal för en nybyggd padelhall på 2 760 m².
- I J12 Upplands Väsby har Fastpartner tecknat avtal med flera nya hyresgäster, däribland MAXFPS AB, Delibruket Flatbread, JAMEC Artists AB. Totalt omfattar den nytecknade hyresytan cirka 3 300 m².
- I Vallentuna har avtalet med Sports Club Vallentuna förlängts avseende en yta om 8 240 m².
- I Norrköping och fastigheten Amerika 3 har flera nya kontrakt tecknats. Tupac utökar sin förhyrning till 5 423 m², Envirozone hyr 2 898 m², Krimnallvärden 1 204 m².
- I Bredäng har ett hyresavtal för utökning av en Hemköp-butik tecknats rörande 3 405 m².
- I vår nya fastighet Herjärva 3 i Solna har två nya kontrakt med 3M och Phillips tecknats rörande ytor om ca 2 500 m².

Händelser under året

Covid-19 har präglat året med omfattande effekter för omvärlden och den globala ekonomin. Trots det har händelserna i samband med virusutbrottet haft en relativt begränsad effekt på Fastpartners affärsverksamhet. Redan under föregående år lyckades vi nå våra högt ställda **finansiella mål** för 2020. Genom att vi succesivt ökat effektiviteten i förvaltningen och förädlat vårt fastighetsbestånd, men även delvis på grund av den låga aktiviteten i ekonomin under pandemin, har vi också lyckats nå en överskottsgrad om 71,3% under året. Denna överskottsgrad överstiger med bred marginal målet om 70% och har lett till att vi under rådande omständigheter levererar ett bra **förvaltningsresultat** om 952,1 MSEK. I målen för 2025 har vi höjt ambitionsnivån och arbetar för en överskottsgrad på 75% eller högre.

I mars tillträdde fastigheten **Herjärva 3** i Solna, med en yta om 19 800 m², och förväntade hyresintäkter på cirka 76 MSEK. Fastigheten byggdes

ursprungligen av NCC som också hyr lokalerna enligt ett tioårigt avtal.

Under hösten tog Fastpartner även nästa steg i utvecklingen av Hemsta Works i Gävle genom lanseringen av konceptet **Fastoffice**. De nya kontorslösningarna innebär att vi får ytterligare en möjlighet att möta kundernas ökande efterfrågan på mer flexibla kontorslokaler. Konceptet är riktat till företag som ofta är under stark tillväxt, men upplever att de är för stora för de klassiska kontorshotellen. I vår företagspark i Gävle skapar vi lokaler i olika storlekar på en yta motsv. ca 2 300 m².

Året avslutades med flera ljusglimtar, bl.a. genom att Fastpartner under senhösten blev certifierade enligt **Great Place to Work**[®] höga internationella standard. Great Place to Work är världens största och mest erkända certifiering för arbetsplatser. Därmed har vi fått ett fint kvitto på vårt hårda arbete med att utveckla en attraktiv arbetsplats.

Året i sammandrag

- Hyresintäkterna för 2020 ökade med 6,8% och uppgick till 1 801,6 (1 686,5) MSEK.
- Drifnettot ökade med 9,5% och uppgick till 1 285,0 (1 173,0) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 71,3 (69,6)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 12,1% och uppgick till 952,1 (849,6) MSEK.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 970 (950) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 632,2 (3 147,0) MSEK.
- Resultat per stamaktie av serie A uppgick till 8,55 (17,19) kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 31 344,4 (28 172,4) MSEK.

952

**Förvaltningsresultatet
uppgick till 952,1 MSEK.**

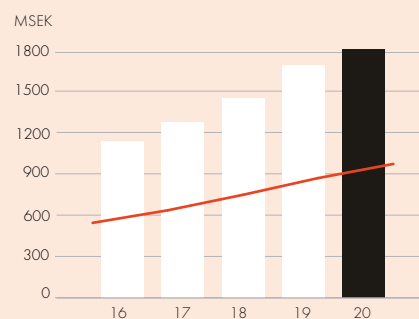


Nyckeltal

	2020	2019	2018
Resultat, kr/stamaktie, serie A	8,55	17,9	9,77
Utdelning, kr/stamaktie, serie A	2,0 ¹⁾	1,9	1,60
Eget kapital, kr/stamaktie, serie A	76,9	69,8	50,4
Soliditet, %	42,4	42,1	38,7
Soliditet EPRA NAV, %	50,3	49,8	45,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,0	4,2
Drifnetto, %	4,3	4,6	4,7
Avkastning på eget kapital, %	12,2	28,9	21,6
Avkastning på totalt kapital, %	7,4	15,4	10,6

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2020 års vinstdisposition

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



KONTORET – TILLBAKA TILL FRAMTIDEN

Under en period som helt dominerats av den pågående och världsomfattande pandemin har Fastpartner mot alla odds lyckats leverera det bästa förvaltningsresultatet i bolagets historia, där vi dessutom överträffade vårt långsiktiga mål och nådde ett förvaltningsresultat om 952 MSEK.

Fastighetsportföljens sammansättning i kombination med en snabbfotad och flexibel förvaltningsorganisation har lyckats parera huvuddelen av de problem som pandemin fört med sig.

Året inleddes väldigt positivt för fastighetsbranschen med låga räntor, hög likviditet på kapitalmarknaden och stor aktivitet på transaktionsmarknaden för att under mars ersättas av en situation som ingen tidigare upplevt och än mindre kunnat förvänta sig.

En hel värld stängdes ned inom loppet av några veckor i ett desperat försök att hindra en spridning av ett okänt men extremt farligt och smittsamt virus, Covid-19.

Snabbt ändrades hela sentimentet i marknaden där allt stannade upp, kapitalmarknaden upphörde att fungera, likviditeten torkade upp och alla beslut sköts på framtiden.

Efter den initiala chocken visade svenskt näringsliv och svenskt entreprenörskap prov på vad jag anser vara unikt för vårt land: förmågan att snabbt, flexibelt och med hög effektivitet ställa om och anpassa sig till den nya situationen.

Samtidigt har krisen i sig givit upphov till nya innovativa affärsmässiga lösningar där ett stort antal unga snabbväxande företag har startats upp.

Tack vare kvaliteten och innovationskraften i svenskt näringsliv har BNP-fallet kunnat reduceras till -2,8%, vilket är i särklass vid en internationell jämförelse. Dessutom har detta åstadkommit med ett mycket begränsat statligt stöd. Förutom rena arbetsmarknadsåtgärder

uppgår de utbetalda direkta företagsstöden till mellan 20 och 30 miljarder motsvarande cirka 0,5% av BNP. Motsvarande siffra för USA uppgår till cirka 22% av BNP för 2020. Till detta kan läggas penningpolitiska stöd från FED om ungefär 4 000 miljarder dollar.

Även inom EU har finans- och penningpolitiska åtgärder genomförts i ungefär samma omfattning som i USA, så vid en global jämförelse framstår de svenska stöden som mycket marginella.

Så hatten av för svensk företagsamhet vilka självklart även utgör en stor del av förklaringen till att Fastpartner har kunnat klara utmaningarna under 2020 på ett tillfredställande sätt.

Kontorsmarknaden

Vi har under lång tid sett en gradvis förändring i användandet av kontorsytor. Huvudtrenden har varit en minskning av kvadratmeter per anställd som en följd av att vi gått från individuella rum till kontorslandskap och aktivitetsbaserade kontor och inte minst co-working som blivit en mycket efterfrågad form av kontorsförhyrning. Ett utmärkt exempel på detta är den stora efterfrågan som vi ser inom vårt eget co-working bolag Fastoffice som vi etablerat i våra närförortsområden. Sedan kom pandemin och förstärkte redan existerande trender plus att kraftfulla åtgärder vidtogs i syfte att stoppa smittspridning och där alla som kunde skulle arbeta hemma.

Allt detta sammantaget har skapat en viss oro bland investerare, finansiärer och även ratinginstituten. Min uppfattning

och erfarenhet är att oron är överdriven av en mängd olika anledningar som jag nu skall försöka redogöra för.

Som fastighetsägare möter vi ständiga förändringar i marknaden som vi omgående måste anpassa oss till och där det är väldigt viktigt att ligga nära marknaden och tidigt fånga upp förändrade önskemål hos våra hyresgäster. För att klara detta krävs en flexibel och innovativ organisation där beslutsvägarna är korta. En ytterligare riskminimering för bolaget är att ständigt förbättra produkten och alltid vara det bästa alternativet i varje marknadsområde.

Om vi övergår till att försöka analysera det framtida kontorsbehovet utifrån mer generella termer så har pandemin påskyndat och klarlagt vad som fungerar och vad som inte fungerar. Bilden av vad som krävs av det framtida kontoret har också blivit tydligare.

De flesta företags erfarenheter av distansarbete är att det fungerat (att upprätthålla ett status quo) men inte mer än så. Vi får inte heller glömma bort att den generella aktiviteten i ekonomin har varit låg vilket bidragit till att distansarbetet fungerat någorlunda.

Det digitala mötet i all ära men det blir svårt att ersätta det personliga mötet när det kommer till en mängd företagskritiska frågor som att skapa dynamiska processer, ta företaget till nästa nivå, behålla och förbättra sin konkurrenskraft, förstärka företagskulturen, hitta och utveckla talanger m m.

För allt detta behövs kontoren som mötesplatser och kreativa och stimule-

rande miljöer. Vi får inte glömma att vi är sociala varelser som både för att utveckla oss själva och den organisation vi verkar inom måste träffas och inspireras av varandra för att detta skall kunna ske på ett effektivt sätt.

Kan vi redan idag utläsa några tendenser till hur vi kommer att använda kontoren post pandemin? Ja, jag tror att vi kan det. Om vi tittar på vad som just nu händer i New York, som alltid ligger 6 månader före vad som sedan händer i resten av västvärlden, så är trenden tydlig.

I stort sett samtliga företrädare inom den finansiella industrin, som är den i särklass största kontorsanvändaren i New York, vill att de anställda återvänder till kontoren. Goldman Sachs VD David Salmon, som nyligen talade vid en virtuell branschkonferens ansåg att distansarbete inte passar ett företag som Goldman Sachs med en utpräglad mentorbaserad och innovativ företagskultur och att hemarbete snarare måste ses som ett undantag och inte det nya normala.

För någon månad sedan konstaterade JP Morgans VD Jamie Dimon att arbetet hemma hade haft en negativ effekt på produktiviteten. Barclays VD Jes Staley uttryckte samma sak.

De bolag som har en mer positiv inställning till hemarbete är de bolag vars produkter och tjänster har tjänat på videokonferenser, ökad digitalisering och en större konsumtion av streamingtjänster genom att många tillbringar mer tid i hemmen.

Hur skall då det framtida kontoret vara utformat för att vara relevant även efter pandemin?

En faktor som glädjande nog får en allt större betydelse är hållbarhet i vid bemärkelse. En allt större andel av våra hyresgäster kräver idag att våra fastigheter är hållbarhetscertifierade för att de ska vara beredda att teckna ett hyresavtal. Det blir även mer och mer vanligt att man är beredd att teckna gröna hyresavtal som även innebär vissa hållbarhetsåtaganden från hyresgästens sida.

För att kontoret skall vara den perfekta mötesplatsen för företagets anställda måste vi som fastighetsägare kunna erbjuda en miljö som är överlägsen hemmiljön. Detta innebär ett kom-

plett serviceutbud i form av ett antal restauranger/caféer av olika karaktär, gym, cykelservice samt en mängd ytor för spontana möten och flexibilitet i bred bemärkelse. Allt detta för att skapa förutsättningar för den kreativitet och utveckling som alla företag eftersträvar.

Så avslutningsvis, kontoren behövs mer än någon gång tidigare för att återstarta kreativiteten och företagskulturen efter pandemin. Det är Fastpartners uppgift att leverera de optimala för-

utsättningarna och marknadens bästa alternativ till varje enskild hyresgäst.

Vi lovar att med full kraft göra allt vi kan för att tillsammans med våra hyresgäster och våra anställda skapa de bästa förutsättningarna för ett framgångsrikt 2021.

Jag vill även rikta ett stort tack till vår styrelse, aktieägare och finansiärer.

Stockholm den 26 mars 2021
Sven-Olof Johansson, VD



»Kontoren behövs mer än någon gång tidigare för att återstarta kreativiteten och företagskulturen efter pandemin«

TRENDER I VÅR OMVÄRLD

I en värld som förändras i en snabb takt premieras flexibilitet och omställningsförmåga. Mötet med hyresgästerna blir allt viktigare liksom att följa med i den accelererande teknikutvecklingen. Samtidigt bidrar klimatförändringar, global oro och växande samhällsklyftor till att sätta ytterligare ljus på de många hållbarhetsfrågorna. Fastpartner arbetar aktivt för att möta omvärldens utveckling och se till framtidens trender. Genom löpande analys, proaktivitet och lyhördhet kan vi ligga i framkant och identifiera nya affärsmöjligheter.

Digitalisering

Digitaliseringen i omvärlden sker i en rasande takt, och vi står med största sannolikhet bara i begynnelsen av en teknikutveckling som kommer att förändra stora delar av samhället och vårt sätt att leva. För fastighetsbranschen innebär digitaliseringen att nya verktyg för att bygga, förvalta, renovera, sälja och hyra ut fastigheter kommer utmana rådande branschpraxis. Med större algoritmstyrd precision ökar hyresgästernas snabbriklighet och behovet av flexibilitet. Det kan innebära utmaningar för många befintliga aktörer med trögrikliga processer, men skapar också stora möjligheter för fastighetsägare med förmåga att följa med i utvecklingen.

AFFÄRSMÖJLIGHETER:

Genom sammansmältningen av flera olika nya teknologier kommer vi inom de närmaste åren se en utveckling av verktyg och tjänster som vi aldrig kunnat drömma om tidigare. Det innebär att vi har möjlighet att bli ännu mer resurseffektiva, med smarta energilösningar, digitala kommunikationskanaler, sensorbaserad prediktionsanalys för preventivt underhåll och mycket annat. Samtidigt ligger det en annan möjlighet i den teknologiska utvecklingen: När kraven på effektivitet blir allt större kommer efterfrågan på fullservicekontor är att öka, platser där man kan lösa många av vardagens måsten smidigt och enkelt. Samtidigt är det också dessa platser som kommer berika medarbetare med de sociala dimensioner som digitala kommunikationskanaler inte förmår att göra.

Urbanisering

Våra urbana områden breder ut sig, och utmed kollektivtrafikens viktiga noder bildas nya städer i staden. Stockholm har de senaste åren präglats av en stabil ekonomi, hög innovationsgrad och ett allt mer gynnsamt företagsklimat. En befolkningsökning som drivs av flyktmottagning, arbetskraftinvandring och en urbaniseringstakt som slår det mesta i Europa, ställer ofrånkomligen nya krav – inte bara på samhällssystemet, utan även på infrastruktur och fastigheter.

AFFÄRSMÖJLIGHETER:

Med tillräckligt stor inflyttning skapas platser där bostäder inte är allt – här behövs också en utbredning av samhällsservice, kontorsfastigheter, butiker och industrier. Genom att analysera Stockholm och andra växande svenska storstadsområden kan vi med enkla medel extrapolera framtidens befolkningsflöden. Fastpartner har en ständig strategisk närvaro i ytterstaden, där tillväxten plötsligt kan skena. Förutom att vara tidigt ute på en spännande marknad är det också ett utmärkt sätt för oss att kunna erbjuda tjänster till samhällsgrupper som ofta åsidosätts.

Hållbarhet

Fastighetsbranschen spelar en viktig roll i den gröna omställning som ofrånkomligen sker i samhället. Såväl hyresgäster som medarbetare och investerare intresserar sig allt mer för hållbarhets- och klimatfrågor. En stor del av debatten har av naturliga skäl kretsat kring klimafförändringar, fossila bränslen och utsläpp av växthusgaser, men i takt med en ökad polarisering i samhället har även många andra frågor hamnat i fokus. Bland annat vikten av en hållbar psykosocial utveckling, trygghet, inkludering och mångfald.

AFFÄRSMÖJLIGHETER:

I samband med att kraven och kunskapen kring klimaffrågor ökar får vi som fastighetsägare möjligheten att etablera en konstruktiv dialog med våra hyresgäster och partners. Det gör att vi ytterligare kan vässa vårt erbjudande och vi välkomnar den positiva utvecklingen. Det råder dessutom ingen tvekan om att hållbarhet och lönsamhet inte längre står i motsatsförhållande till varandra, utan snarare tvärtom. Förnybar energi som solceller sjunker i pris och gör att fastighetsägare kan producera egen el. Den gröna omställningen följer i dag också den affärsstrategiska logiken.



Strategi

Långsiktigt ägande, hållbarhet och kontinuerlig utveckling präglar Fastpartners strategi- arbete. Men med en snabbriktig och effektiv organisation kan vi också vara öppna för nya affärsmöjligheter när de dyker upp på marknaden.

Affärsmodell och strategi

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

Vi strävar efter att arbeta snabbt och effektivt för att tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår i de växande storstadsregionerna. Affärsmodellen uppdateras årligen, medan hållbarhetsarbetet är en naturlig del av den långsiktiga affären.

Våra intressenter

Ingen framgångsrik verksamhet kan bedrivas i isolering. Liksom alla andra bolag existerar vi för våra intressenter. Det är deras välbefinnande och utveckling som skapar långsiktiga värden för alla inblandade.

Kunder

Våra hyresgäster är det viktigaste vi har. De ser till att våra fastigheter lever och utvecklas, och vår främsta uppgift är att tillgodose deras behov på bästa möjliga sätt – oavsett om hyresgästen är en egenföretagare i ytterstaden eller ett multinationellt bolag vid Stureplan. Alla ska ha möjlighet att trivas med sin fastighet och känna sig sedda av sin hyresvärd. Detta kundfokus ska alltid genomsyra Fastpartners verksamhet.

Medarbetare

Fastpartner ska vara en trygg, välkomnande och rolig arbetsplats. Endast på det sättet kan vi fortsätta attrahera marknadens bästa talanger och säkerställa att de i varje situation gör sitt allra yttersta. Våra medarbetare och deras familjer är våra byggstenar för framtiden, och deras välbefinnande är kvittot på att vi gör rätt.

Aktieägare

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

Samhället

Fastigheter är en vital del av samhället. Vi verkar inom expansiva storstadsområden vilket gör att vårt innehav spelar en stor roll för att främja närmiljöer, lönsam handel och effektiva samhällstjänster. Utöver det har vi även ett ansvar att bidra till en positiv samhällsutveckling utanför fastigheternas väggar. Genom olika typer av lokala samverkansprojekt och nationella hållbarhetsinitiativ försöker vi bygga en gemensam framtid som gynnar alla inblandade.

Nätverksbyggande

Att etablera och vårda våra nätverk är en viktig komponent för att långsiktigt kunna förädla vårt befintliga fastighetsbestånd. Fastpartner tar en aktiv roll på olika nivåer i diskussioner och beslutsfattande för att stärka de områden som bolaget är verksamt inom. Det finns goda möjligheter att utveckla mark och byggrätter för att fylla regionens behov av kommersiella fastigheter i framtiden, men även hyreslägenheter och bostadsrätter ingår i planerna. Under 2020 har detta nätverksbyggande fortsatt att förstärkas. I Tensta Centrum och Rinkeby Centrum finns i dag goda kontakter och ett fruktbart samarbete är på plats med framförallt kommun, intresseföreningar samt polisen. Genom att lyfta in samhället i centrumen strävar Fastpartner efter att skapa en naturlig och trygg mötesplats för såväl boende hyresgäster som besökare. Starkt fokus ligger på att stärka kvinnor och barns villkor och trygghet i dessa områden.



Herrjärva 3



Investering

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

Förvaltning

Aktiv och långsiktig förvaltning för ökade intäkter.

Finansiering

Avvägd kombination av eget och lånat kapital.

Strategiformulering

Investeringsstrategi

En viktig del i Fastpartners verksamhet är att utveckla och investera i befintligt fastighetsbestånd samt att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor. Genom Fastpartners strategi att investera i fastigheter med bra lägen och med möjlighet till ökad attraktivitet över tid, skapas förutsättningar för värdeskapande projektinvesteringar. Syftet med investeringarna är att de ska resultera i en god avkastning. Utvecklingsprojekt som kräver ny detaljplan kan medföra arbete med utredningar under en längre tid innan byggnationen kan starta.

Fastpartners förvärvsstrategi utgår från ett evighetsperspektiv som innebär att bolaget vid förvärv väljer fastigheter i lägen som kommer öka i

attraktivitet med tiden. Genom denna strategi skapas förutsättningar för stigande hyresintäkter och lägre värderingsyielder, vilka tillsammans skapar en god värdeutveckling för bolagets fastighetsbestånd. Den goda värdeutvecklingen bidrar i sin tur till att fastighetsbeståndet kan fortsätta att växa.

Fastpartner förvärvar fastigheter i Stockholmsregionen och i övriga större storstadsregioner för att kunna dra nytta av den positiva korrelationen mellan städernas storlek och deras ekonomiska utveckling.

Fastpartner investerar i alla typer av kommersiella lokaler som exempelvis kontor, samhällsfastigheter, lager och logistik, industri och produktion samt butik. Vid förvärv prioriteras fastigheter med bra befintliga kassaflöden och som geografiskt kompletterar bolagets befintliga fastighetsbestånd. I Fastpartners organisation finns stor kompetens

kring fastighetsförvärv, vilket möjliggör snabba förvärvsprocesser där Fastpartner kan dra fördel av affärsmöjligheter som dyker upp med kort varsel. Fastpartner följer marknaden nära på de orter där bolaget är verksamt för att vid förvärv välja mikrolägen med god tillväxt över tid.

Fastpartners prioritering av goda kassaflöden gör det möjligt för bolaget att växa och förvärva nya fastigheter. Samtidigt skapar det en stor motståndskraft vid ett sämre konjunkturläge eftersom det finns kapital för att betala löpande kostnader. I samband med förvärv identifieras också potentialen att öka exploateringsgraden i investeringsobjektet, vilket innebär att bolaget utökar fastighetens uthyrningsbara area. Fastpartner utvärderar även eventuella möjligheter till alternativa användningsområden för lokalerna i fastigheterna.

Förvaltningsstrategi

Fastpartners förvaltningsstrategi bygger på att arbeta långsiktigt tillsammans med hyresgästerna för att utveckla bolagets fastigheter och lokaler. Förvaltare och tekniker hjälps åt för att skapa goda relationer till hyresgästerna, vilket är en viktig del i Fastpartners förvaltning som skapar mervärden för bolaget. I detta arbete kan Fastpartner också skapa ett värde för hyresgästerna genom att bistå vid snabba förändringar i hyresgästernas verksamheter. De flesta av alla nya hyresavtal skapas i dialog mellan Fastpartner och dess befintliga hyresgäster.

Fastpartner har en kompetent och väl fungerande förvaltningsorganisation som arbetar effektivt med god kvalitet, vilket medför låga omkostnader och effektiv drift av fastigheterna i beståndet. Bolagets förvaltning gör det möjligt att höja hyrorna i attraktivt belägna delar av beståndet vid omförhandlingar. Fastpartner strävar efter att bolagets hyresavtal ska löpa på lång tid och vara, helt eller delvis, bundna till konsumentprisindex. Många av bolagets hyresavtal uppfyller dessa kriterier, vilket medför att sådana hyresavtal helt eller delvis är inflationsjusterade. Mot bakgrund av Riksbankens mål för inflationen innebär det att merparten av Fastpartners hyresintäkt, som är långt större än kost-

naderna i verksamheten, automatiskt justeras upp med cirka 2% per år. Detta skapar ett ökat driftnetto och god värdetillväxt.

Nyckeln till att nå framgång i vår förvaltningsstrategi ligger i våra medarbetare och deras prestation och välbefinnande. Vi arbetar aktivt med att skapa en arbetsplats som uppmuntrar till personlig utveckling och rörelse.

Fastpartner arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra förvaltningen genom användandet av IT-system. Systemen gör det möjligt för förvaltningen att både sänka kostnader och höja kvaliteten. Detta är ett ständigt pågående arbete vars betydelse ökar med tiden.

Finansieringsstrategi

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

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

»Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet»

MÅL & UTFALL

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

Finansiella mål

Mål	Målformulering	Utfall 2020	Historisk måluppfyllelse
	<p>Målet var att uppnå ett förvaltningsresultat om 950 MSEK år 2020. Nytt mål är att det rullande årliga förvaltningsresultat skall uppgå till 1 500 MSEK i slutet av 2025.</p> <p>1 500 MSEK</p>	<p>Det rullande förvaltningsresultatet uppgick till 952,1 MSEK. Förändringen, 102,5 MSEK mot föregående år, förklaras främst av ökat driftnetto till följd av förvärvade fastigheter 2019 och 2020 samt av nytecknade kontrakt och färdigställda projekt.</p>	<p>MSEK</p> <p>— Mål</p>
	<p>Förvaltningsresultat per stamaktie av serie A skall öka >10% per år.</p> <p>>10% per år</p>	<p>Förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A ökade med 10,9% under 2020. De senaste fem åren har förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A ökat med 10,0% per år.</p>	<p>%</p> <p>— Mål</p>
	<p>Avkastning på eget kapital skall uppgå till >12% per år.</p> <p>>12% per år</p>	<p>Avkastning på eget kapital uppgick till 12,2%. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 22,6% per år.</p>	<p>%</p> <p>— Mål</p>
	<p>Nettobelåningsgraden skall vara <48%.</p> <p><48%</p>	<p>Nettobelåningsgraden uppgick till 44,5%.</p>	<p>%</p> <p>— Mål</p>
	<p>Målet var att räntetäckningsgraden skall vara >2x. Nytt mål är att räntetäckningsgraden skall vara >3x.</p> <p>>3x</p>	<p>Räntetäckningsgraden uppgick till 4,1x. Räntetäckningsgraden ökade under året tack vare högre driftnetto.</p>	<p>ggr</p> <p>— Mål</p>
	<p>Säkerställd belåningsgrad skall vara <30%.</p> <p><30%</p>	<p>Säkerställd belåningsgrad uppgick till 28,4%.</p>	<p>%</p> <p>— Mål</p>

Mål	Målformulering	Utfall 2020	Historisk måluppfyllelse												
Finansiella mål fortsättning	Bolagets totala låneportfölj skall till 70% utgöras av grön finansiering i slutet av 2025. 70%	Grön finansiering utgjorde 28,0% av låneportföljen.	<table border="1"><thead><tr><th>År</th><th>Uppfyllelse (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2016</td><td>0</td></tr><tr><td>2017</td><td>0</td></tr><tr><td>2018</td><td>0</td></tr><tr><td>2019</td><td>0</td></tr><tr><td>2020</td><td>28</td></tr></tbody></table>	År	Uppfyllelse (%)	2016	0	2017	0	2018	0	2019	0	2020	28
	År	Uppfyllelse (%)													
2016	0														
2017	0														
2018	0														
2019	0														
2020	28														
Operationella mål	Fastpartners långsiktiga ratingmål är att uppnå kreditbetyget Baa1. Det kortsiktiga ratingmålet är att uppnå kreditbetyget Baa3. Baa1	Under 2020 erhöll Fastpartner en Investment Grade rating från Scope Ratings. Kreditbetyget om "BBB-" med stabila utsikter omfattar även Fastpartners seniora icke säkerställda obligationer och företagscertifikat.	<table border="1"><thead><tr><th>År</th><th>Rating</th></tr></thead><tbody><tr><td>2016</td><td>BBB-</td></tr><tr><td>2017</td><td>BBB-</td></tr><tr><td>2018</td><td>BBB-</td></tr><tr><td>2019</td><td>BBB-</td></tr><tr><td>2020</td><td>BBB-</td></tr></tbody></table>	År	Rating	2016	BBB-	2017	BBB-	2018	BBB-	2019	BBB-	2020	BBB-
	År	Rating													
2016	BBB-														
2017	BBB-														
2018	BBB-														
2019	BBB-														
2020	BBB-														
Miljömål	NKI (nöjd kund-index) skall överstiga 75. 75	Under 2020 har vi inte gjort någon NKI undersökning pga den rådande situationen med Covid-19, men vi planerar inför 2021 års mätning.	<table border="1"><thead><tr><th>År</th><th>NKI</th></tr></thead><tbody><tr><td>2016</td><td>0</td></tr><tr><td>2017</td><td>0</td></tr><tr><td>2018</td><td>0</td></tr><tr><td>2019</td><td>0</td></tr><tr><td>2020</td><td>E/T</td></tr></tbody></table>	År	NKI	2016	0	2017	0	2018	0	2019	0	2020	E/T
	År	NKI													
2016	0														
2017	0														
2018	0														
2019	0														
2020	E/T														
Miljömål	Målet var att överskottsgraden skall uppgå till minst 70%. Nytt mål är att överskottsgraden skall uppgå till minst 75% i slutet av 2025. 75%	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgick till 71,3%.	<table border="1"><thead><tr><th>År</th><th>Överskottsgrad (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2016</td><td>0</td></tr><tr><td>2017</td><td>0</td></tr><tr><td>2018</td><td>0</td></tr><tr><td>2019</td><td>0</td></tr><tr><td>2020</td><td>71.3</td></tr></tbody></table>	År	Överskottsgrad (%)	2016	0	2017	0	2018	0	2019	0	2020	71.3
	År	Överskottsgrad (%)													
2016	0														
2017	0														
2018	0														
2019	0														
2020	71.3														
Miljömål	Volymen miljöcertifierade fastigheter skall öka med >10% per år och utgöra >80% av fastighetsvärdet i slutet av 2025. >80%	De certifierade fastigheterna har ett marknadsvärde om 9 936 MSEK. Det är en ökning med 21% sedan 2019 eller 1 723 MSEK och utgör 31,7% av fastigheternas marknadsvärde. Beslutet om att öka volymen av certifierade fastigheter med >10% per år och utgöra >80% av marknadsvärdet i slutet av 2025 togs under 2020.	<table border="1"><thead><tr><th>År</th><th>Uppfyllelse (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2016</td><td>0</td></tr><tr><td>2017</td><td>0</td></tr><tr><td>2018</td><td>0</td></tr><tr><td>2019</td><td>0</td></tr><tr><td>2020</td><td>31.7</td></tr></tbody></table>	År	Uppfyllelse (%)	2016	0	2017	0	2018	0	2019	0	2020	31.7
	År	Uppfyllelse (%)													
2016	0														
2017	0														
2018	0														
2019	0														
2020	31.7														
Miljömål	CO ₂ e utsläppen skall minska med >15% per år. >15% per år	Kraftig minskning av koldioxidutsläpp med 45% utfördes under 2020 jämfört med 2019. Det beror huvudsakligen på en övergång till mer miljövänlig fjärrvärme, minskad energiförbrukning samt att alla fossila bränslen som olja och gas i våra fastigheter avslutades definitivt i maj 2020. Målet att halvera utsläppen jämfört med 2019, som beslutades under 2020, kommer att uppnås under 2021 och nya tuffare hållbarhetsmål kommer sättas upp. Minskningen avser Scope 1 och 2 i Fastpartners verksamhet.	<table border="1"><thead><tr><th>År</th><th>Utsläpp (kg CO₂e/m², år)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2016</td><td>0</td></tr><tr><td>2017</td><td>0</td></tr><tr><td>2018</td><td>0</td></tr><tr><td>2019</td><td>0</td></tr><tr><td>2020</td><td>45</td></tr></tbody></table>	År	Utsläpp (kg CO ₂ e/m², år)	2016	0	2017	0	2018	0	2019	0	2020	45
	År	Utsläpp (kg CO ₂ e/m², år)													
2016	0														
2017	0														
2018	0														
2019	0														
2020	45														
Miljömål	Energianvändningen skall minska med >1% per år i befintligt bestånd. >1% per år	Fastpartners totala energiförbrukning 2020 har minskat med 3,3 kWh/m², Atemp jämfört med föregående år eller 3,2%/m², Atemp. Förbrukningen har sjunkit med 4,2 kWh/m², Atemp per år sedan 2016.	<table border="1"><thead><tr><th>År</th><th>Uppfyllelse (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2016</td><td>0</td></tr><tr><td>2017</td><td>0</td></tr><tr><td>2018</td><td>0</td></tr><tr><td>2019</td><td>0</td></tr><tr><td>2020</td><td>3.3</td></tr></tbody></table>	År	Uppfyllelse (%)	2016	0	2017	0	2018	0	2019	0	2020	3.3
	År	Uppfyllelse (%)													
2016	0														
2017	0														
2018	0														
2019	0														
2020	3.3														
Utdelning	Bolaget skall generera en stabil ökande årlig utdelning per stamaktie av serie A och utgöra minst 1/3 av förvaltningsresultatet per år.	Den föreslagna utdelningen om 2,0 kr/stamaktie av serie A uppgår till 38,4% av resultat före skatt och värdeförändringar.	<table border="1"><thead><tr><th>År</th><th>Uppfyllelse (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2016</td><td>0</td></tr><tr><td>2017</td><td>0</td></tr><tr><td>2018</td><td>0</td></tr><tr><td>2019</td><td>0</td></tr><tr><td>2020</td><td>38.4</td></tr></tbody></table>	År	Uppfyllelse (%)	2016	0	2017	0	2018	0	2019	0	2020	38.4
År	Uppfyllelse (%)														
2016	0														
2017	0														
2018	0														
2019	0														
2020	38.4														

Fastpartners vision är att uppnå 100% klimatneutralitet år 2030

MÅLET ÄR ALLTID HÅLLBARHET

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

Långsiktig tillväxt

Fastpartners verksamhet påverkar inte bara omvärlden genom våra hyresgästers verksamheter och de fastigheter vi äger. Det handlar även om vårt engagemang i de områden där vi verkar och vad vi gör som arbetsgivare. Hållbarhet för oss handlar om att bidra till de nationella och globala klimatmålen och värna naturens resurser, men också om ett socialt och ekonomiskt ansvar. Vi arbetar med ambitionen att se till alla dessa delar. Därigenom kan vi skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar tillväxt och lönsamhet över tid.

Ekologisk hållbarhet

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

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

Social hållbarhet

Social hållbarhet är av avgörande betydelse för Fastpartner liksom ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Det handlar om att långsiktigt utveckla ett samhälle genom att säkerställa människors lika

värde, deras välbefinnande, rättigheter och behov. Fastpartner arbetar med ambitionen att spela en aktiv roll i de områden och städer där vi är närvarande. Genom att vi är verksamma i många ytterstadsområden kan vi också vara en positiv kraft för att utveckla inkluderade och trygga stadsmiljöer. Vi engagerar oss i föreningar för unga och samverkar med kommuner och andra relevanta aktörer för att på olika sätt främja en hållbar samhällsutveckling. Vi arbetar även för att värna medarbetare, hyresgäster och andra som kommer i kontakt med Fastpartner. Se sid 28.

Ekonomisk hållbarhet

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

Agenda 2030

Agenda 2030 hjälper oss att bidra till omställningen mot ett hållbart samhälle. Med stöd de globala målen har vi kartlagt Fastpartners verksamhet för att se inom vilka områden vi har bäst förutsättningar att göra en positiv skillnad. Därefter har vi identifierat 10 delmål som är prioriterade i hållbarhetsarbetet. Genom att arbeta aktivt med dessa mål, och fortsätta integrera fler hållbarhetsmål i verksamheten, vill vi ständigt förbättra vår möjlighet att verka för en hållbar utveckling.



Hållbarhet och styrning

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

Fastpartner stödjer FN:s Global Compact

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



3:5 – Förebygg och behandla drogmisbruk

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



7:2 – Öka andelen förnybar energi i världen

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



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

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



8:6 – Främja ungas anställning, praktik och utbildning

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



10:2 – Främja social, ekonomisk och politisk inkludering

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



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

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



11:6 – Minska städernas miljöpåverkan

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



12:5 – Minska mängden avfall markant

Fastpartner strävar efter att alltid ta hänsyn till användningen av transporter, val av material vid konstruktion och renoveringar samt resurshanteringen för verksamheterna i lokalerna. Vi arbetar även för att öka möjligheten till återbruk och återvinning i alla delar av verksamheten.



13.1 – Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer

Gröna hyresavtal, hållbar infrastruktur, materialval och energieffektivisering hjälper oss att minska klimatpåverkan. Översvämningar motarbetas genom hållbart byggande och dagvattenmagasin.



16:5 – Bekämpa korruption och mutor

Fastpartner följer Global Compacts riktlinjer och har nolltolerans mot korruption och mutor. Våra anställda utbildas kontinuerligt inom området.

EN VÄRLD DÄR ALLA ÄR VINNARE

Hållbarhet handlar till stor del om att ta ansvar. Med Fastpartners evighetsperspektiv är affärsetik och transparens självklara kärnvärden, både idag och i framtiden.

Ansvarsfulla affärer

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

En trygg partner i alla lägen

Fastpartners service ska vara personlig och förtroendeingivande. Vi ska också alltid möta våra affärskontakter med respekt. Med den ambitionen kan vi verka som en trygg partner för våra hyresgäster och erbjuda dem lämpliga lösningar i både expansionsfaser och lågkonjunkturer. Hur vi ska behandla våra hyresgäster och andra finns beskrivet i vår hållbarhetspolicy och i vår interna uppförandekod. Våra värderingar är även tydliggjorda i vår externa uppförandekod för leverantörer. Genom det kan vi understryka vikten av att även våra samarbetspartners åtar sig att upprätthålla öppna och ärliga affärsprocesser.

Nolltolerans mot korruption och mutor

På Fastpartner ska alla medarbetare agera ansvarsfullt och etiskt i sina affärsrelationer. Under 2020 har inget fall av korruption konstaterats vilket också ligger i linje med vår förväntan. Oetiska beteenden inom bolaget skulle påverka verksamheten negativt, vilket är anledningen till att vi har en nolltolerans för alla former av korruption och mutor. Vårt tydliga mål hänger ihop med att korruptionsfall riskerar att försämra det ekonomiska resultatet för våra aktieägare. Konsekvensen skulle även bli att vi inte längre kan leva upp till våra höga krav inom miljö och arbetsplatssäkerheten. För att behålla en vaksamhet kring etiska och moraliska frågor har vi återkommande diskussioner kring ämnet, vilket vi anser är betydelsefullt för att upprätthålla sunda värderingar inom bolaget. Till stöd för vårt arbete har vi även riktlinjer som redogör för hur vi på bästa sätt kan agera ansvarsfullt i våra affärskontakter, till exempel genom att i möjligaste mån konkurrensutsätta anbud, alltid låta minst två personer attestera fakturor och mycket annat. Vi ser också regelbundet över och uppdaterar såväl vår interna

» På Fastpartner ska alla medarbetare alltid agera ansvarsfullt och etiskt i sina affärsrelationer«





Herjärva 3

uppförandekod som vår uppförandekod för leverantörer, och ledningen säkerställer att dessa efterlevs.

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

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

Noggranna kreditupplysningar och övriga upplysningar ska inhämtas i samband med att nya hyresgäster önskar flytta in. Befintliga hyresgäster som inte kan betala sina hyror blir också föremål för utredning om kreditvärdighet.

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

Visselblåsarfunktion

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

Funktionen hanteras internt och externt vid behov. Inga anmälningar har inkommit via visselblåsartjänsten under 2020.

MOTIVERADE MEDARBETARE

Bra idéer börjar som nya och utmanande tankar. Det som idag är självklart för alla har inte alltid varit det. Vi vet att det är våra engagerade medarbetare som är nyckeln till Fastpartners framgång. Med en kombination av nytänkande och erfarenhet kan vi skapa hållbara värden både för oss själva och våra kunder.

Arbetsgivarlöfte

Vi är en arbetsgivare som sätter människan i centrum och värdesätter en trygg och stimulerande arbetsmiljö.

Arbetsplatsen genomsyras av en entreprenöriell anda där det egna initiativet och engagemanget värdesätts högt. Vi arbetar målstyrt och bejakar ny teknik och lärande vilket främjar den personliga utvecklingen.

Förvaltning

Hållbar förvaltning i framkant under banderollerna
*Finaste huset på gatan och
Trevligare än hemma.*

Service

Hållbar service i framkant där säkerhet, ny teknik och hållbarhet är ledorden.

Enkelt

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

Engagerat

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

Nära

Vi är tillgängliga och tillmötesgående.

Bygger relationer till våra hyresgäster, medarbetare och leverantörer.

Visar glädje och återkopplar snabbt.

Vi ser våra kompetenta medarbetare som bolagets viktigaste resurs. Det gör också att vi betraktar deras välbefinnande hos Fastpartner som ett av våra mest väsentliga områden att arbeta aktivt med. Vi vill erbjuda alla medarbetare en attraktiv och trygg arbetsmiljö. Vårt mål är även att ständigt förbättra våra möjligheter att attrahera och behålla talanger i bolaget. Ett måste för utvecklingen är en god företagskultur. Vi vet också att det finns ett samband mellan tillit, hög produktivitet och engagemang på en arbetsplats. Därför följer vi noga upp våra satsningar för att bidra till en positiv anda och starka prestationer inom organisationen. Bland annat genom att mäta nyckeltal kring medarbetarnas stolthet för bolaget, deras trivsel på arbetsplatsen och tillit till ledarskapet. Tillsammans har vi arbetat fram värdeorden enkelt, engagerat och nära. Dessa värderingar genomsyrar allt vårt arbete och delas av alla våra medarbetare. Vi vill att våra medarbetare ska känna att den bästa tiden i arbetslivet är tiden på Fastpartner.

Styrning och uppföljning

Arbetet med personalfrågorna hanteras av ledningsgruppen och det yttersta ansvaret ligger hos styrelsen. Det är också styrelsen som i första hand ansvarar för att fastställda riktlinjer och policys efterlevs och utvecklas. I andra hand ligger detta ansvar hos VD.

Hållbara medarbetare

Medarbetarnas hälsa, utveckling och arbetsglädje är viktiga förutsättningar för Fastpartners attraktionskraft. Det är genom våra medarbetares engagemang, utveckling och kompetens som vi kan



skapa en kultur där både vi själva och våra kunder trivs. Fastpartner ska erbjuda alla medarbetare en bra arbetsmiljö. Det innebär inte bara att vår arbetsplats ska stå för trygga, säkra och hälsosamma arbetsförhållanden. Vi vill också att alla medarbetare ska ha möjlighet att utvecklas och känna tillfredsställelse över sitt arbete. För att säkerställa ett positivt arbetsklimat arbetar vi systematiskt med arbetsmiljön. Vårt arbete är nedbrutet i en mängd olika aktiviteter som främjar utveckling, hälsa och balans i arbetslivet. Några exempel är förebyggande hälsoundersökningar, motionsaktiviteter och medarbetarsamtal. Genom våra satsningar vill vi skapa förutsättningar för långsiktigt hållbara medarbetare med möjlighet att göra goda insatser på jobbet. Vi vill också underlätta för medarbetarna att hitta en bra balans mellan arbete och fritid.

Värderingar för långsiktig tillväxt

Fastpartners värdeskapande bygger på en hållbar utveckling. Våra medarbetare utbildas, informeras och uppmuntras kontinuerligt till engagemang inom området. Vårt arbetsklimat kännetecknas av respekt, förståelse och kunskap om andra människor och kulturer. Vi utgår från alla människors lika värde med rättvisa förhållanden mellan individer och grupper. Alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Ingen ska diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, funktionsnedsättning, ålder, kön, sexuell läggning eller könsöverskridande identitet eller uttryck.

Fastpartner försöker också stödja förnyelse och mångfald i verksamheten och



bidra som bolag och arbetsgivare med respekt för individen. Med många olika perspektiv kan vi skapa mervärden och en bra dynamik i organisationen. Detta har inte minst blivit tydligt under de senaste årens kraftiga expansion. Sedan 2012 har vi fått ett stort tillskott av nya medarbetare och vi försätter att växa varje år. Det medför att längre erfarenhet kan kombineras med nyanställdas tankar och idéer vilket är en stor tillgång för bolaget.

Stolthet och teamkänsla

Engagerade medarbetare som har inflytande, lust att lära och en vilja att ta sig an utmaningar är viktiga framgångsfaktorer. Det är också viktigt att varje medarbetare kan känna stolthet över sitt arbete och se sin egen del i den starka helhet som utgör Fastpartner. Trivsel kan inte tas för givet utan är något som varje medarbetare måste värna om varje dag. Trivselfaktorn inom organisationen mäts genom medarbetarundersökningen. Fastpartner är certifierade enligt Great Place to Work® som med mer än 30 års erfarenhet utför världens största arbetsplatsstudie. Great Place to Work® delar årligen ut sin kvalitetsutmärkelse i mer än 50 länder till de arbetsplatser som efter studien anses ha de allra bästa arbetsplatskulturerna. Under året deltog

Fastpartner för andra gången i undersökningen. Resultatet visade att hela 91% av medarbetarna anser att Fastpartner allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats – vilket kan ses som ett mycket gott betyg. Fastpartner hade även en för medelstora bolag hög svarsfrekvens på 86%. Resultaten visar också att det finns en stark stolthet för bolaget vilket vi värdesätter högt och ödmjukt. Vi är stolta över vad vi har åstadkommit tillsammans och över våra arbetssätt. Att medarbetarna verkar trivas på Fastpartner indikeras också av vår mycket låga personalomsättning.

Fastpartner arbetar aktivt för att skapa en bra grogrund ur vilken teamkänslan kan spira. Vid sidan om löner, vidareutbildning och andra individanknutna förmåner är öppenhet och medbestämmande viktiga faktorer för en god sammanhållning. Teamkänslan är också ett bra kitt för att hålla ihop verksamheten och skapa en attraktiv arbetsplats. För Fastpartner är detta viktigt bland annat eftersom vi har en slimmad organisation där varje medarbetare spelar en viktig roll för helheten. Varje rekrytering görs därför med stor omsorg för att säkerställa att alla nya medarbetare delar våra värderingar och kan bidra till att ytterligare höja nivån på humankapitalet. För att värna teamkänslan är vi också tillgäng-

» Engagerade medarbetare som har inflytande, lust att lära och en vilja att ta sig an utmaningar är viktiga framgångsfaktorer«

liga för varandra i en platt organisation. Vi strävar efter en god kommunikation inom bolaget med sammansvetsade intranät och värdeskapande möten.

Kompetensutveckling

Teknikutvecklingen och digitaliseringen accelererar i en snabb takt i omvärlden. Fastpartner fortsätter att satsa stort inom området som innebär att betydande kostnadsbesparingar kan göras inom många områden samtidigt, läs mer på sid 41. Genom att medarbetarna fortlöpande kan utbyta kunskaper med varandra skapas förutsättningar för att effektivt höja den samlade kompetensnivån. Det bidrar till att vi betraktar våra utbildningar inom digitala lösningar som viktiga inves-

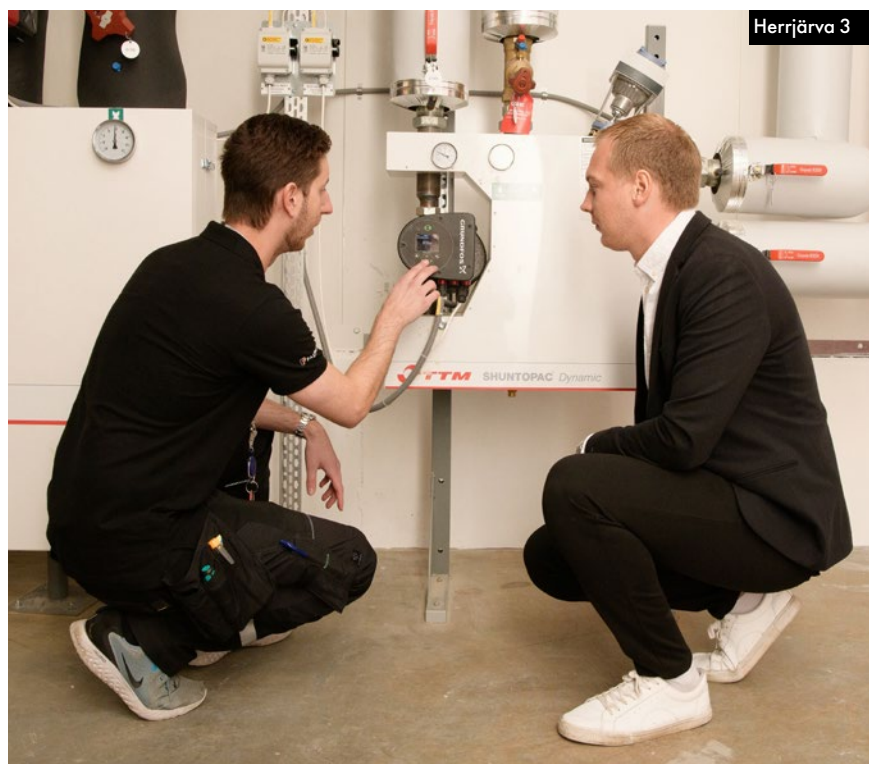
teringar för bolaget liksom våra övriga satsningar för att bidra till kompetensutveckling bland medarbetarna. Vi ser gärna att alla våra medarbetare vidareutbildar sig inom sina olika områden. Under året genomgick medarbetarna i snitt 5 utbildningstimmar per person. Medarbetarna har bland annat deltagit i kurser som rör arbetsplatsutveckling, arbetsmiljö och förhandlingsteknik. Nya medarbetare har även fått delta i olika introduktionsutbildningar. 2020 har vi också haft två större gemensamma utbildningar inom hjärt- och lungräddning. När vi planerar in våra utbildningar utgår vi från behoven som finns inom organisationen. Dessa identifieras bland annat via utvecklingssamtalen och genom en

nära dialog mellan medarbetarna och deras chefer. Vi vill också att såväl chefer som medarbetare ska vara drivande i frågorna som rör kompetensutvecklingen. Målet är att alla medarbetare ska gå utbildning om minst 8 timmar per år inom sitt yrkesområde.

Utveckling och mening

Vår medarbetarundersökning visar att hela 90% av medarbetarna tycker att arbetet har en mening och är mer än bara ett jobb. För att bidra till en fortsatt arbetsglädje vill vi att alla medarbetare ska ha möjlighet att utvecklas inom bolaget. Utvecklingssamtalen har en hög prioritet och hjälper oss att göra framsteg inom organisationen. Under året har vi haft utvecklingssamtal med samtliga medarbetare. Det är också vårt mål att alla medarbetare ska ha utvecklingssamtal med sin närmsta chef och följa upp det under året. HR säkerställer att utvecklingssamtalen genomförs samt att de följs upp på ledningsgruppsnivå. Under samtalen får medarbetarna bland annat utvärdera det gångna året och sätta nya mål för den kommande perioden.

För att bidra till medarbetarnas utveckling försöker vi också främja karriärvägar internt. Vi rekryterar gärna inom organisationen och under året har vi internt tillsatt tre chefstjänster. Ett bra exempel på en givande utvecklingsväg inom bolaget är också vårt kontorshotellkoncept Fastoffice, läs mer på sidan 37. Med hjälp av konceptet kan vi skapa en attraktiv inkörsport för unga talanger och nya medarbetare som vill växa inom Fastpartner. Det kan till exempel handla om praktikanter som först börjar inom Fastoffice för att senare få sommarjobb och därefter anställning som juniora förvaltare. På så vis kan de naturligt göra karriär inom bolaget och med tiden anta allt större utmaningar och ansvarsområden.



Hilton 5

Möt Mari Lindau, Områdeschef på Fastpartner

Mari Lindau började arbeta på Fastpartner 2006 som Teknisk förvaltare och är idag en av bolagets sex Områdeschefer. Områdescheferna ansvarar för förvaltning, uthyrning och utveckling inom ett tilldelat område. Mari har gjort en karriärsresa på Fastpartner och har idag ett övergripande resultatansvar av samtliga fastigheter inom sitt område.

Berätta om din utveckling på Fastpartner?

Jag började 2006 som Teknisk Förvaltare på Fastpartners regionkontor i Lunda/Spånga. Då var vi fyra medarbetare i gruppen och idag är vi över 20 medarbetare i regionen. Regionen växte snabbt genom förvärv av flera centrum och cityfastigheter. Jag fick en ny roll som Förvaltare av ett antal cityfastigheterna. 2019 fick jag förfrågan om att bli områdeschef för cityfastigheterna och det kändes som en väldigt spännande utmaning och tackade ja. Idag är vi ett team på sju medarbetare som arbetar med området City/Solna. Det är jag, fyra Driftekniker och två Förvaltare.

Vad har varit utmärkande för Fastpartner?

Det är roligt att när man har en bra idé så får man ta bollen och genomföra den. På så sätt är man

med från början och kan påverka, vilket gör att man känner sig väldigt delaktig i arbetet. Bra idéer får positivt gehör och tas tillvara på. Själv har jag fått vara med att leda upphandlingen av stora solcell- och geoenergiprojekt.

Det har varit väldigt intressant och tillfredställande och utvecklande på ett personligt. Alla i organisationen tar initiativ, är närvarande och återkopplar. Om jag eller en kollega gör fel hjälps vi att rätta till det, alla ställer upp och vi har en prestigelös öppenhet. Vi vågar testa och ett misstag rättar vi till.

Vilka utmaningar ser du hos Fastpartner?

Att hänga med och vara ledande inom teknik, hållbarhet och miljö. Vi accelererar på området men det sker mycket och vi behöver lägga mycket

energi och resurser på dessa områden. Detta är viktigt för företaget, men också, för våra kunder och egentligen för allas skull.

Hur leder du ditt team?

Det har varit ett speciellt år och vi har inte setts lika mycket som vanligt. Men vi talar vid mycket och ses över digitala möten. Jag har ett väldigt bra och självgående team och det finns en stor tillit inom gruppen. Tilliten inom gruppen gör att vi har en rak och öppen dialog när utmaningar uppstår, vilket är viktigt för att all energi ska läggas på en utmärkt leverans till kund. Vi lyssnar på varandra och ger varandra ansvar och därmed möjlighet att utvecklas.

På vilket sätt relaterar du till Fastpartners värdeord Enkelt, Engagerat och Nära?

Organisationen är platt och det är enkelt att ta beslut och komma med idéer. Det är roligt och motiverande. Jag är enormt engagerad, framförallt inom områdena energi och hållbarhet. Vi är snabba och nära våra kunder bokstavligen talat eftersom jag oftast sitter i samma hus som de.

Arbetsmiljö och balans

Vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Det gör vårt arbete med arbetsmiljön till en naturlig del av vår dagliga verksamhet. Fastpartner arbetar proaktivt inom området med ambitionen att alltid ligga i framkant.

Det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM) sker löpande genom en strukturerad process enligt svensk arbetsmiljölagstiftning. Arbetet binds samman av bolagets arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicyn. Processen kan kortfattat beskrivas genom att vi:

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

Det löpande arbetsmiljöarbete innebär att vi snabbt kan fånga upp och åtgärda eventuella tillbud. Start och mål för det systematiska arbetet är ledningens årliga kontroll och uppföljning.

Processen beskrivs närmare i Fastpartners arbetsmiljöhandbok där utförliga policys, rutiner och riktlinjer finns. En arbetsmiljögrupp med skyddsombud och representanter från företagsledningen leder och utvecklar arbetet där HR informerar och är sammankallande. Bolagets ledning, medarbetare och företrädare för personalen deltar aktivt i

arbetsmiljöarbetet avseende fysisk, social och psykosocial arbetsmiljö. Lokala arbetsmiljöfrågor fångas även upp vid arbetsplatsträffarna som genomförs på våra kontor fyra gånger om året.

Arbetsmiljöpolicyn är en del av arbetsmiljöhandboken som årligen uppdateras och godkänns av ledningen. Vi kan sammanfatta arbetsmiljöpolicyn i följande utdrag:

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



Förebyggande av tillbud

Fastpartner följer aktivt upp ohälsotal och olycksrisker. 2020 rapporterades tre olyckor och en incident med tredje part. Olyckorna består av en fallolycka och en krock med tjänstebil. Olyckan med tredje part avser en halkolycka i en grässlänt. För att förebygga tillbud utför Fastpartner löpande riskanalyser och skyddsronder. Skyddsronderna görs i våra kontorslokaler, fordon och i fastigheter-nas allmänna utrymmen. Vi är även måna om att chefer, HR och skyddsombud, ska visa hög tillgänglighet för att bidra



till tryggheten. Fastpartner har även en visselblåsarfunktion som gör det möjligt att anonymt rapportera in eventuella tillbud och andra oegentligheter. Under året har nya chefer och skyddsombud tillsammans vidareutbildat sig inom frågor som rör arbetsmiljön. Samtliga medarbetare har också tidigare utbildats inom området för att säkerställa att rätt kompetens finns inom bolaget.

Arbetet under pandemin

Under året har pandemin bidragit till att Fastpartners arbete inom arbetsmiljön varit mer intensivt jämfört med tidigare år. Det har krävts mer planering, fler riskanalyser och tätare arbetsmiljömöten än vanligt. Fastpartner har under perioden lagt stor vikt vid att behålla en god kommunikation med medarbetarna, kunderna och övriga intressenter till bolaget. Ledningen har också varit noggranna med att hela tiden hålla sig uppdaterade om händelseutvecklingen och träffades veckovis under inledningen av pandemin. Fastpartner har ett högt säkerhetstänk. Därför var vi även snabba med att redan i februari vidta åtgärder om karantän för utlandsresande medarbetare. Så snart antikroppstester blev tillgängliga på marknaden erbjöd vi också dessa till samtliga medarbetare. Vi har även uppmuntrat alla anställda på Fastpartner att i den mån de kan arbeta

på distans. Vid önskemål har bolaget även köpt in bärbara datorer och andra arbetsredskap för att underlätta hemarbetet. I de fall medarbetarna inte har haft möjlighet att arbeta hemifrån, eller behövt vara på kontoret av andra skäl, har vi gjort individuella anpassningar för att säkerställa en trygg arbetsmiljö på kontoret. För att hjälpa medarbetarna att undvika det kollektiva resandet har vi också erbjudit parkeringsmöjligheter vid arbetsplatsen.

Förmåner

Balans och mening i livet liksom i arbetslivet är viktigt för Fastpartner att stödja. Det gör vi genom goda arbetsvillkor och ett generöst förmånspaket. Fastpartner erbjuder extra ledighet utöver kollektivavtalet, tjänstebil för tjänstemän, och friskvårdsbidrag. Vi uppmuntrar också medarbetarna till motion och förebyggande hälsovård. Medarbetarna får bland annat tillgång till tider för padel och träning på gym. Varje kontor har även trivsamma lokaler som ger möjlighet till vila och återhämtning samt tillgängliga omklädningsrum med dusch. Vi kan se i vår medarbetarundersökning att våra medarbetare trivs på jobbet, känner arbetsglädje och kan vara sig själva på arbetsplatsen. Undersökningen visar också att våra medarbetare upplever att de ofta kan ta ledigt enligt önskemål.

SAM

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

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

» Fastpartners arbete med mångfald och jämställdhet syftar till att få en ökad intern dynamik utifrån bolagets förhållanden«



Märsta 1:257

Arbetsvillkor, mångfald och jämställdhet

Fastpartner arbetar för likabehandling. Ingen medarbetare, arbetssökande, hyresgäst eller kund ska utsättas för kränkande särbehandling. Vi ska erbjuda våra medarbetare en inkluderande arbetsplats där vi möter varandra med respekt. Därigenom kan vi främja hälsa, arbetsglädje och utveckling. Fastpartner har ingen tolerans för utfrysning, mobbning, trakasserier, pennalism eller annan kränkande särbehandling. Detta gäller för Fastpartners arbetsplatser och i samband med möten mellan medarbetare, hyresgäster, arbets- eller utbildningsökande och/eller tredje part.

Fastpartners arbete med mångfald och jämställdhet syftar till att få en ökad intern dynamik utifrån bolagets förhållanden. Vi strävar efter att ge alla medarbetare goda arbetsvillkor och arbetar aktivt tillsammans med medarbetarna kring frågorna om jämställda rättigheter. Lika tillämpning gäller för löner och övriga anställningsvillkor. Vi tillämpar förtroendearbetstid och ger medarbetarna stor handlingsfrihet inom sina områden. Fastpartner genomför lönerevision och lönekartläggning, och arbetet stöds av vår lönepolicy. Vi har kollektivavtal och arbetar efter de arbetsrättsliga principerna i Internationella arbetstagarorganisationens ILO:s kärnkonventioner om rättigheter i arbetslivet. Vi följer även de internationellt erkända mänskliga rättigheterna i FN:s deklaration om mänskliga rättigheter samt. Detta gäller i vårt dagliga arbete liksom vid framtagandet och planeringen av nya projekt.

Mänskliga rättigheter, uppföljning och trygghet

Det internationella arbetet med att säkerställa mänskliga rättigheter för alla

91% av medarbetarna anser att Fastpartner allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats

individer är en viktig fråga för oss. Fastpartner är medlemmar i och stödjer FN:s Global Compact. Därmed har vi åtagit oss att efterleva och främja internationella konventioner och normer gällande skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetsrätt, miljöhänsyn, försiktighetsprincipen och antikorrupcion.

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

För att främja trygga arbetsförhållanden har vi också en lönepolicy och en intern uppförandekod. Arbetsmiljöarbetet är omfattande och sammanställs årligen. Det följs regelbundet upp av arbetsmiljögruppen där skyddsombud och företagsrepresentanter samverkar. Vårt arbete stöds även av en visselblåsarfunktion.

Mångfald inom styrelsen

Styrelsen har antagit en mångfaldspolicy för att främja olika erfarenheter, oberoende åsikter och ett kritiskt ifrågasättande i styrelsearbetet. Policyn är ett styrdokument för valberedningen och bolagsstämma och ska alltid tillämpas vid tillsättning av styrelseledamöter. Detta gäller oavsett om nomineringen sker genom omval eller nyval. I mångfaldspolicyn framgår att när styrelseledamöter tillsätts i styrelsen så ska en bred uppsättning egenskaper och kunskaper beaktas i styrelsen som helhet för att mångfald ska främjas.

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

- En god bredd avseende ålder
- En jämn könsfördelning
- Ledamöternas geografiska ursprung
- Ledamöternas utbildnings- och yrkesbakgrund.

Employer Branding

Fastpartner strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare. Därmed kan vi attrahera och behålla talanger inom bolaget. Vårt generella arbetsgivarlöfte är att vi ska vara en trygg arbetsgivare med framåtanda. Vi ska också erbjuda alla våra medarbetare möjlighet till ständig utveckling. Hos oss råder ett öppet företagsklimat med en entreprenöriell anda. Vi möjliggör en målstyrd frihet under ansvar med kompetenta och entusiastiska ledare. HR-arbete följer en årscykel och samverkar med arbetsmiljöarbetet. Vi satsar på trivsel och sociala sammankomster som ska passa alla i bolaget. Dessa aktiviteter syftar till att bygga upp, utveckla och höja medarbetarupplevelsen i organisationen.

Under 2020 har vi till följd av pandemin framförallt träffats utomhus och i mindre grupper. Några exempel på aktiviteter som vi arrangerat under året är motionsbingon och "alla rör på sig-halvtimmar". Mindre grupper har även seglat, spelat minigolf och motionerat ihop samt anordnat en uppskattad intern padelcup hos vår hyresgäst Padelverket Spånga.

Fastpartners arbete med Employer Branding är långsiktigt och riktar sig mot både nuvarande och framtida medarbetare. En viktig del i arbetet är att utveckla vår förmåga att identifiera de kritiska kompetenser som vi behöver för att nå våra mål. Därför arbetar vi aktivt med

att försöka förstå vår målgrupp. Bland annat genom att följa och samarbeta med organisationer för ungdomar och utbildningsinstanser. Vi försöker också i den mån vi kan ta emot praktikanter. Ambitionen är att tidigt identifiera och lyssna på personer som kan komma att bli våra framtida talanger. För att introducera Fastpartner och bolagets värdeskapande för potentiella medarbetare deltar vi också regelbundet i utvalda branschmässor. Vi uppmuntrar även våra medarbetare att på olika sätt ta plats i det offentliga rummet. Vi har valt att vara aktiva i de sociala medierna LinkedIn och Instagram där vi kommunicerar med olika intressenter.

MEDARBETARE

	2020	2019	2018
Antal anställda per 31 december	79	71	69
Antal kvinnor	20	18	17
Antal män	59	53	52
Snittålder	44	45	47
Snittålder kvinnor	48	49	51
Snittålder män	43	45	45

SJUKFRÅNVARO, %

	2020	2019	2018
Total sjukfrånvaro	4,10	3,28	3,47
Varav korttidssjukfrånvaro	1,69	2,94	2,04
Varav långtidssjukfrånvaro	2,41	0,34	1,43
Varav sjukfrånvaro, kvinnor	0,59	0,82	1,24
Varav sjukfrånvaro, män	3,51	2,46	2,23

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

VÅRT SAMHÄLLSANSVAR

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

Våra kunder

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

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

Vi vill vara en möjliggörare för dessa bolag genom att ge dem förutsättningar att bedriva sina verksamheter på ett kundnära och behovsanpassat sätt. Vi erbjuder lokaler som gör det möjligt för bolagen att utvecklas och växa. Det är viktigt eftersom företagens spelar en betydelsefull roll för att göra områdena utanför citykärnan mer attraktiva. Det gäller både ur ett företagsperspektiv och på en samhällsnivå. Företagen bidrar till att skapa livfulla stadsmiljöer och nya

arbetstillfällen. När områdena omvandlas ger de även möjlighet till trygghet, mångfald och god integration. För Fastpartner är det därför angeläget att aktivt förbättra våra möjligheter att bidra till framstegen. Den viktiga frågan handlar inom förvaltningen med stöd från Projekt- och hållbarhetschef och HR.

Vårt samhällsengagemang

Under året har pandemin medfört att arbetslösheten i samhället ökat dramatiskt. Det har även bidragit till att vi 2020 har valt att ta in dubbelt så många sommarjobbare jämfört med tidigare år. Vi erbjuder sommarjobb lokalt och där vi verkar. Vi erbjuder också praktik i den mån vi kan. Allt i syfte att få ut unga i arbetslivet.

Fastpartner har på olika sätt försökt stötta samhället under virusutbrottet. Vi har bland annat skänkt mat till sjukvårdspersonal och stått bakom flera lokala insatser. Ett exempel är vårt nattfotbollsprojekt i Gävle. Projektet genomförs i samarbete med Gefle IF Fotboll och innebär att ungdomar kostnadsfritt har möjlighet att spela organiserad fotboll tillsammans med engagerade ledare.

Fotbollen som spelas på kvällar och nätter har kommit att bli ett betydelsefullt samhällsevenemang som bidrar positivt till hela Gävle.

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

Huvuddelen av vårt bidrag går till projektet Lovely Days som erbjuder ungdomar lagad mat och en meningsfull tillvaro under skolloven. Ungdomarna får möta engagerade ledare som hjälper dem att delta i nya aktiviteter och på olika sätt stärka sin självkänsla. För Fastpartner är samarbetet givande på flera sätt. Bland annat genom att vi får kunskap om vad som är viktigt för ungdomar som visas i våra områden och stadscentrum. Vi får också möjlighet att inspirera unga till en möjlig karriär inom fastighetsbranschen.

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

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

Fryshuset

1 500 000

Övrigt*

ca 500 000

*) Fastpartner stödjer även Tensta konsthall, Giving People, Kriminellas Revansch i Samhället Säkra varje unge m.m. Utöver detta görs lokala insatser i de områden vi verkar. Under 2020 genomfördes Barnens Vasalopp i Märsta där barn får låna skidutrustning och bjuds på blåbärs-soppa och belönas med diplom och medalj. Därutöver har vi sponsrat handbolls- och hockeylag lokalt.



Fastpartner
stöttar även
Tensta konst-
hall som liksom
Fryshuset bl.a.
arrangerar skol-
lovsaktiviteter
för barn.



VÅRA FASTIGHETER

Fastpartners fastighetsbestånd är koncentrerat till Sveriges största befolkningscentrum där den ekonomiska utvecklingen är stark. Vi erbjuder attraktiva lokaler för en mängd olika verksamheter och i våra byggnader ryms allt ifrån modedesign till äldreboenden och innovativ spjutspetsteknik.

Befolkningen i storstäderna fortsätter att växa. Närheten till service, sysselsättning och goda kommunikationer bidrar till att många söker sig till landets befolkningscentrum. Det borgar även för fortsatt stigande fastighetspriser, låga vakanser och ökande hyresnivåer.

Det finns en ständig efterfrågan på lokaler som är anpassade efter verksamheters skiftande behov och omvärldens utveckling. Genom att förädla byggnader och mark på ett lyhört sätt kan vi skapa mervärden både för Fastpartner, våra hyresgäster och andra som vistas i våra områden.

Fastpartner sätter hyresgästerna och miljön i centrum, vilket är en bärande tanke i vår långsiktiga strategi. Vi arbetar

med egen förvaltningspersonal som utgår från våra lokalkontor som ligger i anslutning till våra fastighetskluster. Våra engagerade förvaltare och tekniker har en god kännedom om den lokala marknaden och våra fastigheter. Det innebär att de bygger upp ett förtroende hos våra hyresgäster och garanterar kvaliteten och effektiviteten i förvaltningen.

Vi arbetar med vår värdegrund nära, enkelt och engagerat i förvaltningen. Genom att fysiskt vara nära våra hyresgäster kan vi underlätta dialogen vilket gör det möjligt för oss att arbeta proaktivt. I kontakten med våra hyresgäster är vi angelägna om att hela tiden överträffa deras förväntningar och leverera lösningar och åtgärder så snabbt som möjligt. För att

viktiga frågor ska få ta den tid de kräver, arbetar vi smart och enkelt. Vi undviker gärna onödig byråkrati och fokuserar på affärsmissiga lösningar där alla parter är vinnare.

Till största del tecknas nya hyreskontrakt med eller genom våra befintliga hyresgäster. Det understryker också vikten för oss att alltid ta hand om våra hyresgäster väl. I 2019 års Fastighetsbarometer gjorde Fastpartner den största förbättringen av NKI ut av alla fastighetsbolag som gör mätningen. Det är vi mycket stolta och glada över.

Under 2020 har vi inte gjort någon NKI undersökning pga den rådande situationen med Covid-19, men vi planerar inför 2021 års mätning.



Animerad skiss Ekenäs 1

Avtalsstruktur

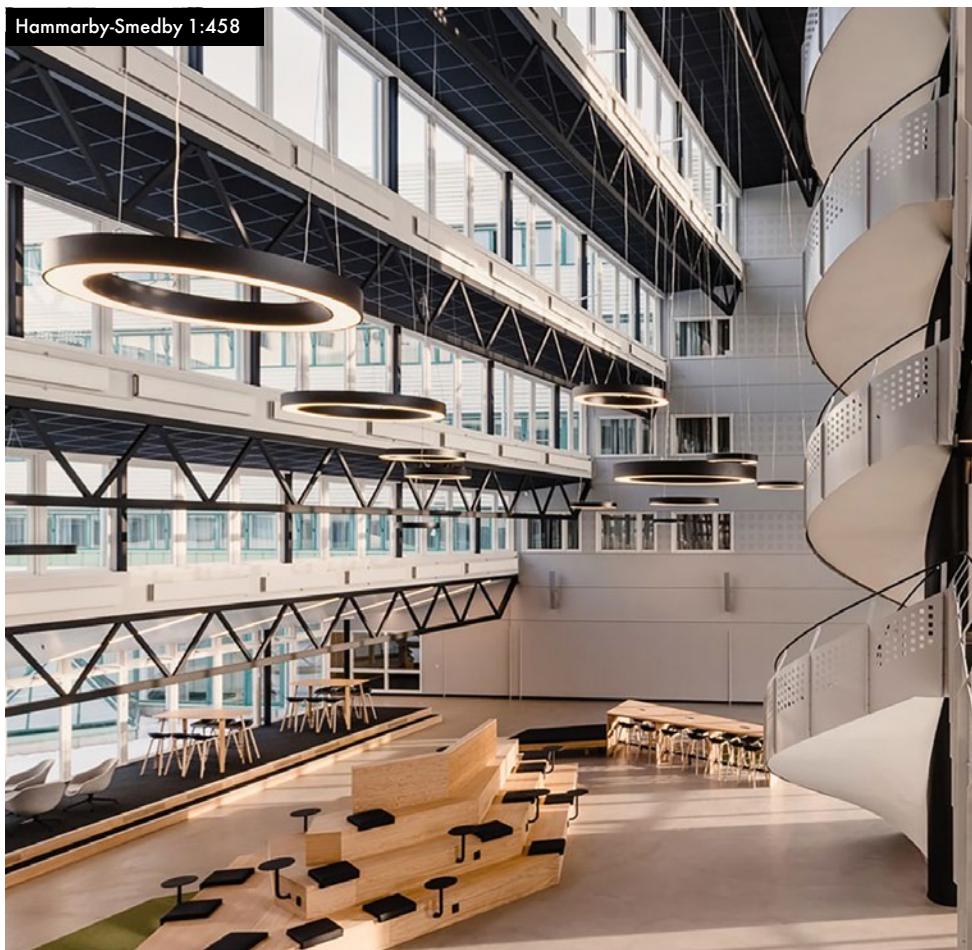
Vi har en generellt hög ekonomisk uthyrningsgrad på 90,6% och långa hyresavtal på 4,7 år i genomsnitt, vilket innebär att exponeringen mot förändringar på hyresmarknaden är relativt låg inom den närmaste framtiden. Vid en rensning för våra projektfastigheter stiger uthyrningsgraden till 91,2%.

Kontorsytor utgör i dag nära 50% av vårt hyresvärde, följt av lager och logistik, handel samt offentlig verksamhet. Under de senaste åren har andelen kontor sett en stor tillväxt, samtidigt som andelen industri minskat från cirka 35% till cirka 7%.

Statliga och kommunala verksamheter hyr 135 385 m² och står för ca 210 mkr i hyresintäkter, det vill säga cirka 10%.

Vår kontraktportfölj bestod vid årsskiftet av 3 332 kontrakt fördelade på 1 968 unika hyresgäster. Av dessa kontrakt avsåg 2 173 lokalhyresavtal, 732 garagehyresavtal och p-platsavtal, 327 bostadshyresavtal, samt 100 övriga upplåtelseavtal för antenner, markarrenden, reklamplatser och liknande

Hammarby-Smedby 1:458



31 344 MSEK

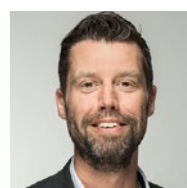
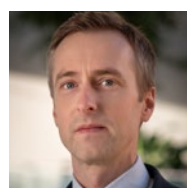
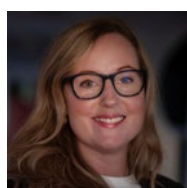
Fastigheternas marknadsvärde
per 2020-12-31

90,6%

Ekonomisk uthyrningsgrad

135 385 M²

Statliga och kommunala verksamheter hyr
135 385 m² och står för ca 200 MSEK i
hyresintäkter, det vill säga cirka 10%.



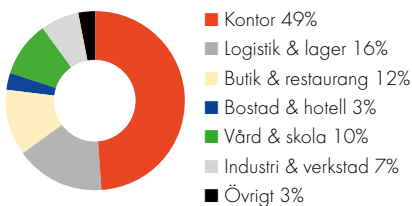
Håkan Bolinder

Jenny Tallskog

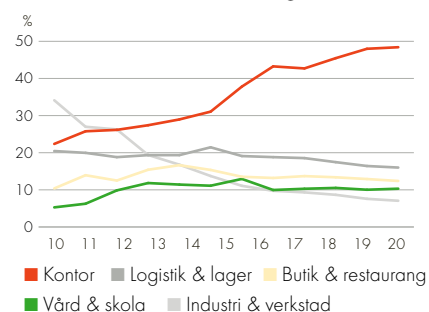
Patrik Arnqvist

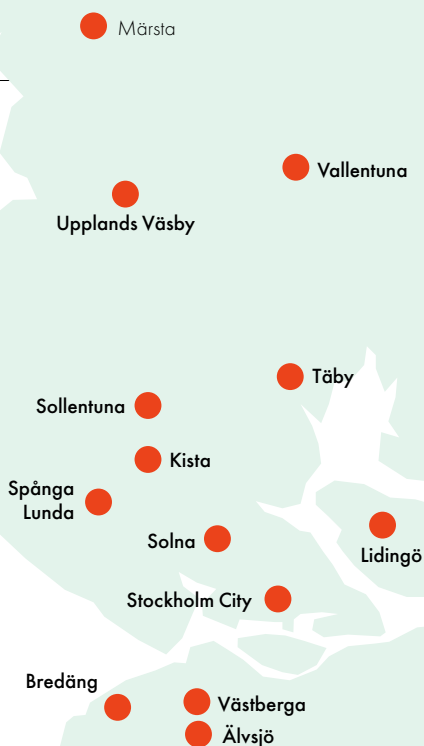
Fredrik Thorngren

Hyresvärdets fördelning – lokaltyp



Historisk utveckling av fastighetsbeståndets sammansättning





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

2044

Totalt hyresvärde MSEK

Stockholm

Stockholm fortsätter att vara en marknad med högt tryck på verksamhetslokaler inom alla segment. Bruttoregionalprodukten (BRP) för Stockholms län var för 2019 4,2% (3,1%) och den disponibla inkomsten per invånare var den högsta i riket, 262 000 (252 000) kr per år.

Stockholm är Fastpartners enskilt största marknad. Under 2020 har genomsnittliga kontorshyror i Stockholm planat ut och ökar inte som tidigare.

Syllen 4

Syllen 4 i Liljeholmen har under året moderniserat till ett topp modernt kontorserbjudande. I fastigheten hyr Assa en större del av ytorna. Allt eftersom området kring Liljeholmen har utvecklats och bebyggelsen förnyats har hyresnivåerna i området ökat kraftigt. Fastigheten ligger precis invid tvärbanan och området erbjuder många möjligheter till avkoppling intill vattnet.

Ekenäs 1

Ekenäs 1 är en av fastigheterna i kontorsklustret Kista Bright, som ligger i norra Kista. Fastpartner har tillsammans med Stockholms Stad stora planer för utvecklingen av platsen. I dessa planer skapas en attraktiv blandstad med liv och rörelse under dygnets alla timmar genom att komplettera den befintliga kontorsbyggnaden med hotell, serviceföretag, handel, utbildning, vård och bostäder. Flera byggnader kommer att tillföras under de närmaste åren, och för Fastpartners del väntas ökningen av den totala uthyrningsbara ytan uppgå till omkring 30 000 m².

Fastigheten J12

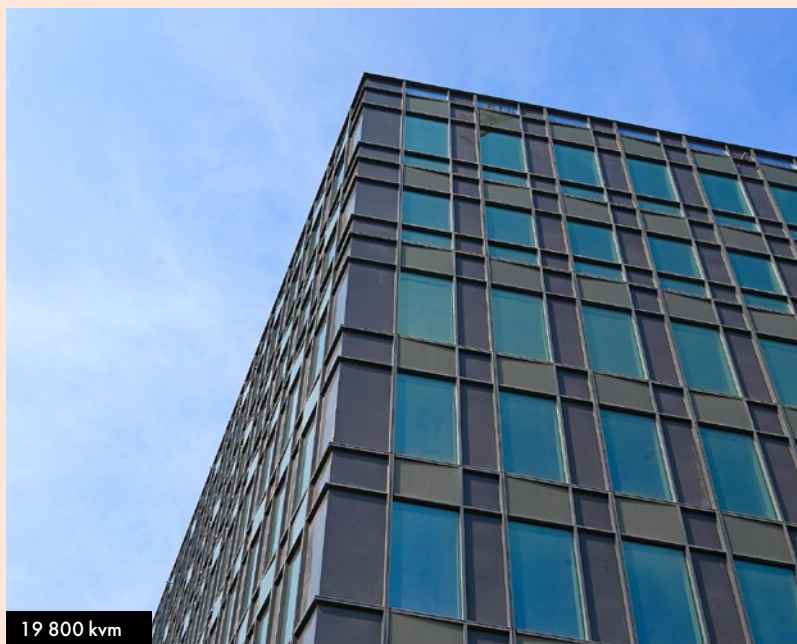
Fastigheten J12 i Upplands Väsby, med fastighetsbeteckningen Hammarby Smedby 1:458, var tidigare Siemens huvudkontor och ligger i anslutning till E4:an som kopplar samman Arlanda med Stockholm city. Fastigheten erbjuder en hög servicenivå med bland annat Fastpartners nya kontorshotellkoncept Fastoffice, restauranger, hotell och gym. Under året har Fastpartner tecknat flera nya hyresavtal avseende cirka 3 300 m² lokaler i fastigheten.

Ekenäs 1



Herrjärva 3

Fastpartner tillträdde fastigheten Herrjärva 3 under året. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på 19 800 m² och ligger i det natursköna, snabbväxande och citynära området Ulriksdal i Solna. Fastigheten är nyproducerad av NCC för att bli deras huvudkontor, och bolaget förhyr även större delen av lokalerna enligt ett tioårigt hyresavtal. I de andra ytorna i huset finns 3M och Phillips Sverige kontor. Byggnaden är av hög kvalitet och är certifierad enligt BREEAM (Excellent).



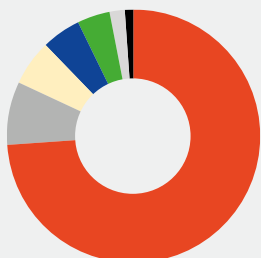
Hilton 2

Hilton 2 med en yta på ca 24 000 m² är attraktivt belägen i centrala Frösunda med goda kommunikationer och närhet till Stockholms innerstad. Här skapar Fastpartners ett toppmodernt kontorskoncept med förstklassig service, gym och konferensytor. Exteriört kommer den miljöcertifierade fastigheten få en helt ny fasad som är influerad av Gustav III:s paviljong i Hagaparken.





Hyresvärdets fördelning, geografiskt



- Stockholm 74%
- Gävle 8%
- Uppsala & Mälardalen 6%
- Göteborg 5%
- Norrköping 4%
- Malmö 2%
- Övriga orter 1%

Gävle

I residensstaden Gävle äger Fastpartner 15 fastigheter med en sammanlagd yta på 154 000 m². Gävle har på ett sätt liknande Norrköping gått från industristad till högskolestad med ett kunskapsintensivt näringsliv. Staden har all tänkbar infrastruktur för att stödja ett växande näringsliv, bland annat tillgång till E4:an och E16, stambana och djuphamn. Arlanda nås på 60 minuter, vilket kompletterar stadens infrastruktur. Länets BRP var 2019 -3,7% (1,6 %) och den disponibla inkomsten per invånare 213 000 (205 000) kr.

Hemsta 11:11/15:7

I Hemsta Works har vi skapat ett erbjudande av moderna kontor, restaurang, gym och kontorshotell. Den mix av service och tjänster i anslutning till arbetsplatsen som vi nu erbjuder i Hemsta Works är vad anställda på morgondagens Svenska företag efterfrågar.

Göteborg

Göteborg genomgår just nu en stor förändring där tidigare centrala hamnområden bebyggs med nya kontor och bostäder. Göteborg är en centralpunkt för stora delar av Sveriges exportinriktade industri, och Västra Götalands län ligger i topp när det gäller ekonomisk utveckling. BRP för länet var för 2019, 0,8% (2,5%) och den disponibla årsinkomsten per invånare 231 000 (221 000) kr.

Pottegården 3

Under året har Fastpartner för XL Byggs räkning färdigställt en nyproducerad byggvaruhandel på 3 700 m² i fastigheten. Invigningen skedde under våren 2020.



Sporren 4, 19 100 kvm



Dragarbrunn 10:3, 14 700 kvm

Malmö

Malmö tillsammans med Helsingborg utgör en av de viktigast knutpunkterna i landet för logistik. Kombinationen av en ung befolkning och ett intressant läge nära kontinenten och Köpenhamn bidrar till ett lockande och dynamiskt näringsliv. Skåne län hade för 2019 en BRP på 1,4% (1,8%) och en disponibel årsinkomst per invånare på 224 000 (216 000) kr. I Malmö finns det ett omfattande antal äldre industrifastigheter insprängda i gatubilden. Det innebär att det finns många intressanta utvecklingsprojekt i staden under de kommande åren.

Sporren 4

Sporren 4 i stadsdelen Kirseberg är med sina 19 100 m² den största fastigheten i vårt skånska bestånd. Här ryms verksamheter som handel, vårdcentral, kontor och utbildning. Läget är fantastiskt invid Beijers park och i nära anslutning till Malmös ringleder och E6:an. Fastigheten har en intressant historia och uppfördes som huvudkontor till Allhems förlag samt rederiet Clipperline.

Uppsala & Mälardalen

Uppsala är en region som under 2010-talet upplevt en kraftig tillväxt med ett stort tillskott av nya bostäder. I spåren av vikande efterfråga på exklusiva bostadsrätter har utvecklingen nu dämpats, och 2019 var BRP på 0% (1,6%) och den disponibla inkomsten per invånare var 226 000 (217 000) kr per år. Fastpartner äger ett stort antal fastigheter i Uppsala och Mälardalen.

Dragarbrunn 10:3

Dragarbrunn 10:3 i Uppsala förvärvades under slutet av 2019 vilket medförde att Fastpartners uthyrningsbara yta i staden ökade med drygt 50%. Fastigheten ligger mitt i centrala Uppsala och består av ett helt kvarter som är beläget mellan Fyrisån och det välkända shoppingstråket längs med Svartbäcksgatan. Vi har under året gjort flertalet uthyrningar i fastigheten och standarden på lokalerna och hyresnivåerna har höjts.



Bomullsspinneriet 3, 7 200 kvm

Norrköping

Norrköping har ett av Sveriges bästa logistiklägen, med omedelbar närhet till Europavägar, flyg, hamn och spårbunden trafik via södra stambanan. Fastpartners fastighetsbestånd i Norrköping omfattar 15 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 105 000 m². Centralt hyr Kunskapsskolan lokaler för ett gymnasium. Norrköping har genomgått en stor förändring under 2010-talet, från klassisk industristad till ett mer kunskapsorienterat näringsliv.

Som en konsekvens av utvecklingen har kontorshyrorna i staden börjat röra sig uppåt – från under 1 500 kr/m²/år till över 2 000 kr/m²/år. Utvecklingen för länet har varit god under många år och har nu planat ut med en BRP på -0,6% (2,4%) 2019 och en disponibel årsinkomst på 221 000 (212 000) kr.

Amerika 3

Amerika 3 innehåller lokaler för både kontor, produktion och lager. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på cirka 49 100 m² och erbjuder ett gott läge med närhet till både centralstationen och flygplatsen. Det är något Kriminalvården tog fasta på när dom valde att etablera sig i fastigheten.

Gropen 9

Gropen 9 ligger i centrala Norrköping och har en uthyrningsbar yta på cirka 4 500 m². Fastigheten erbjuder ljusa och moderna lokaler, perfekta för tex en skola, invid Motala Ström. Härifrån är det även promenadavstånd i till stadens alla nöjen och rika utbud av service, kommunikationer och restauranger.

105 000 m²

Fastpartners fastighetsbestånd i Norrköping omfattar 15 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 105 000 m².

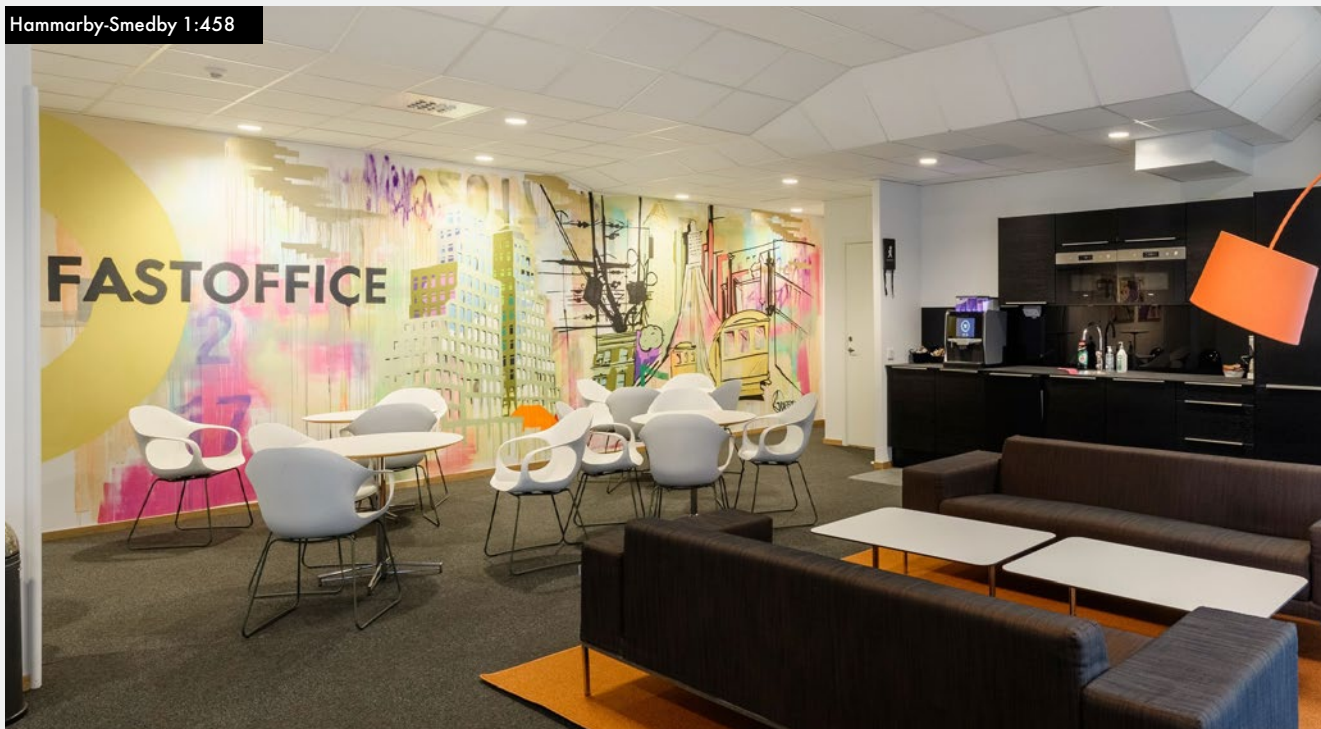
Stor satsning på Fastoffice

Under året har vi fortsatt utveckla vårt koncept för mindre, mer flexibla, kontorslokaler – Fastoffice. Fastoffice finns idag på runt 20 stycken platser och vi ser att det på dessa ställen skapar stora mervärden som t ex ökad trivsel och ett bättre serviceutbud till alla hyresgäster i närområdet.

Fastoffice gör det också möjligt för våra befintliga hyresgäster att ta del av de nya möjligheter som en co-working yta kan erbjuda, och detta är något vi kommer utveckla framöver. Även under 2020 har vi sett en fortsatt stor efterfrågan på denna typ av lokaler.



Hammarby-Smedby 1:458



KLIMATNEUTRALA TILL 2030

Fastpartners mål är att nå en klimatneutral förvaltning till år 2030. Vi är också övertygade om att hållbarhet är en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Därför arbetar vi fokuserat med hållbarhetsfrågorna som dels innebär att utveckla miljöcertifierade och energismarta fastigheter men också att bedriva ett ansvarsfullt företagande i alla delar av verksamheten.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Styrningen av vårt hållbarhetsarbete i sker i flera olika led. Styrelsen sätter upp övergripande mål och riktlinjer. Ledningsgruppen tar beslut om Miljö- och Energiledningssystem och följer dessutom regelbundet upp hållbarhetsarbetet. Energi- och Miljögruppen har representanter från samtliga enheter inom bolaget och arbetar fram metoder och system för att genomföra hållbarhetsåtgärder i våra fastigheter. För närvarande pågår en stor satsning på solceller och tex geoenergi. Fastpartner har dessutom tillsatt en Projekt- och Hållbarhetschef som har dessa uppgifter som huvudsats. I våra regioner genomförs åtgärderna och projekten med stöd från olika specialister inom bolaget.

Certifieringar

Fastpartner har under 2020 ytterligare ökat arbetet med att certifiera fastigheter. Vid utgången av 2020 ägde Fastpartner miljöcertifierade fastigheter med ett sammanlagt värde om 9 936 MSEK.

Det är en ökning med 21% under året. Ökningstakten hade varit högre om inte coronapandemin till viss del bromsat utvecklingen. Det betyder att vi inför 2021 har ett fortsatt arbete med certifieringar att genomföra. Fastpartner har som mål att mer än 80% av fastigheterna skall vara certifierade 2025, detta mätt i fastighetsvärde.

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

Miljömål

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

CO₂e utsläppen skall minska med >15% per år

Energianvändningen skall minska med >1% per år i befintligt bestånd.

Vision 2030:

Att uppnå 100% klimatneutralitet

Fastpartner har även valt att certifiera ett antal fastigheter enligt GreenBuilding som fokuserar på energiförbrukningen i fastigheterna. Den har som krav att energiförbrukningen ska vara 25% lägre än nybyggnadsstandarden i BBR eller för befintliga fastigheter 25% lägre förbruk-



BREEAM® SE



BYGGVARU
BEDÖMNINGEN

Slingan 1

» Fastpartner genomför en stor satsning på miljövänliga energikällor. Vi installerar solceller på våra fastigheter och även geoenergi för värme och kyla«



Herjärva 3



Hilton 2



ning än jämförbart genomsnitt. Förutom certifieringsprocessen ställs krav på att fastigheterna ska följas upp regelbundet och även redovisas för certifieringsorganen. Av fastigheterna är 21 certifierade enligt BREEAM, Miljöbyggnad eller Green-Building.

Energi, solceller och geoenergi

Fastpartner genomför en stor satsning på miljövänliga energikällor. Vi installerar solceller på våra fastigheter och även geoenergi för värme och kyla. För närvarande har Fastpartner 6 fastigheter med solcellsanläggningar på taken eller väggarna. Vi utvecklar metoder tillsammans med konsulter och leverantörer för att kunna driva dessa projekt så rationellt som möjligt. Fastpartner har under många år även installerat geoenergi i våra fastigheter. När installationerna med geoenergi inleddes var det ibland endast värmen från berggrunden vi utnyttjade, så kallad bergvärme. Nu försöker vi hela tiden installera både värme och kyla, när vi satsar på geoenergi. Geoenergi finns nu i 9 av våra fastigheter.

En av de viktigaste åtgärderna är att minska energiförbrukningen oavsett vil-

ken energikälla som används för värme, kyla eller el i våra fastigheter. Vi har som mål att vi ska minska energiförbrukningen med mer än 1% per år i befintligt bestånd. Sedan 2013 har värmeförbrukningen minskat med 14,6% vilket ger 2,1% i snitt. Mellan 2019 och 2020 minskade den totala energiförbrukningen i fastigheterna med 3,2%/m², Atemp. Vi undersöker hela tiden möjligheterna att ytterligare sänka vår energiförbrukning. När vi är framgångsrika i vårt uthyrningsarbete gör det att minskningen av energiförbrukningen inte blir större.

Energisystem och minskade utsläpp från våra fastigheter

Sedan 2013 har Fastpartner mer än halverat våra utsläpp av koldioxidutsläpp. Vi satte upp ett nytt mål att vi ytterligare ska halvera våra utsläpp av koldioxid fram till 2025. Detta jämfört med 2019 års utsläpp. Varje år ska utsläppen av CO₂e minska med mer än 15%.

Fastpartner köper idag el som till 100% är producerad av vattenkraft med noll CO₂e-utsläpp, Bra Miljöval, 100% vatten. Vi utökar även andelen av egenproducerad el genom våra solcellsanläggningar. Vi

har idag 6 st anläggningar med solceller. Genom detta aktiva val stärker vi vårt samarbete med Naturskyddsföreningen och vår Energileverantör, EFS, Energiförsäljning Sverige AB. Tillsammans verkar vi för ett bättre hållbarhetsarbete och att minska vårt klimatavtryck.

Vi har genomfört flera stora steg på att minska vårt klimatavtryck. Vi beslutade 2018 att fasa ut all vår användning av fossila bränslen i våra fastigheter, det avser såväl gas som olja. Arbetet är färdigställt och de nya anläggningarna i form av geoenergi, värmepumpar eller fjärrvärme är nu i full drift. Vissa av våra fastigheter får även el från solcellsanläggningar.

Kraftigt minskade koldioxidutsläpp

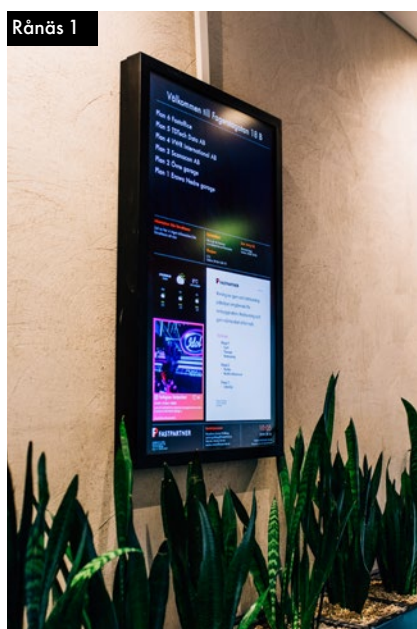
Fastpartner mäter koldioxidutsläpp från vår energianvändning. Under 2020 redovisades Ett totalt utsläpp om 3 599 (6 588), motsvarande 2,44 (4,44) kg CO₂e per m². Detta är en minskning med 45,12 (21,37) %/m² jämfört med föregående år. Fastpartners mål om att halvera utsläppen till år 2025 jämfört med 2019 kommer att uppnås under 2021 genom ett långsiktigt och engagerat hållbarhetsarbete. Under 2020

fasades den sista fossila källan ut ur våra fastigheter, vilket betyder att vår uppvärmning numera är helt fossilfri.

Av våra kvarvarande energikällor är för närvarande fjärrvärme den största källan beträffande utsläpp av växthusgaser. Vi arbetar tillsammans med fjärrvärmeleverantörerna för att kunna få leverans av mer miljövänlig fjärrvärme. Dessutom så installerar vi geoenergi för både kyla och värme som sänker vår klimatbelastning ytterligare. Fastpartner redovisar koldioxidutsläpp från den direkta verksamheten i scope 1 och scope 2 mätt i Atemp.

Om- och tillbyggnad med gröna mål

Fastpartner genomför ständiga förbättringar i fastigheterna i form av byten till mer miljö- och energieffektiva uppvärmnings- och kylmetoder, smartare styrning och övervakning av våra VVS-system, energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar samt montering av energibesparande belysningsarmaturer. Vid förvaltning, ombyggnad och nybyggnad av våra fastigheter styr vi över våra materialval och eftersträvar en miljömässig långsiktighet och helhet. Vi är medlemmar i Byggvarubedömningen som är en branschorganisation med fokus på att miljöriktiga och hållbara byggmaterial används vid nyproduktion och renovering.



Grönt samarbete med hyresgäster

Gröna hyresavtal är ett effektivt sätt att tillsammans med våra hyresgäster hjälpa åt med att minska vårt gemensamma miljö- och klimatavtryck. Flera hyresgäster har fått hyreskontrakt med extra tuffa krav för god miljö och hållbarhet. Vi sänker därmed energi- och resursförbrukningen, återvinner mer och minskar avfallsmängden. Detta avspeglar sig i att både vi och våra hyresgäster ser hållbarhet som en självklar del av en framgångsrik affärsverksamhet.

Fastpartners leverantörskedja

Fastpartner använder sig av ett stort antal leverantörer inom service och underhållstjänster. Vid byggprojekt upphandlas avtal med bland annat bygg-, ventilations- och hissentreprenörer. Leverantörerna verkar inom vårt fastighetsbestånd som finns över hela landet, fokus ligger dock i Stockholmsregionen där huvuddelen av vårt bestånd finns. Leverantörerna kommer huvudsakligen från närområdet och främst från Sverige. Fastpartner har en "Uppförandekod för leverantörer" och har genomgång av den i samband med avtalsteckning. Uppföljning av koden sker genom besök hos leverantören eller vid aktuell plats för projektet.

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

Digitalisering av fastigheterna

Vi arbetar aktivt med att digitalisera driften av våra fastigheter. Centralt är att installera uppkopplade styrsystem så att fastigheterna kan övervakas och styras på distans. Det handlar också om att exempelvis digitalisera trapphus-tavlor i fastigheterna så att man effektivt kan uppdatera informationen till hyresgästerna. Vinningarna med detta är flera, uppenbart är att det kraftigt minskar behovet av transporter, men en annan aspekt är att det skapar en tätare kommunikation och ger hyresgästerna en

högre servicenivå. Andelen fastigheter med smarta styrsystem ökar hela tiden, vi har 90 (88) fastigheter med smarta styrsystem, varav cirka två tredjedelar är uppkopplade mot internet.

Digital hantering av hyresavtal, fakturor och aviseringar

Vi använder oss av e-signering för många av våra hyresavtal. Det ger stora fördelar för mindre avtal som kontorshotell, förråd och parkering. Det är dessutom populärt hos våra hyresgäster. Vi aviserar idag en betydande del av våra ca 3 300 (3 100) kontrakt elektroniskt. Aviseringen sker elektroniskt med EDI 381 (324) st och med PDF 896 (284) st. Andelen leverantörsfakturer i digital form ökar också och under 2020 var andelen så hög som 92 (70)%. Vi minskar transporter och pappersförbrukning genom vår digitala hantering. Tid sparas i alla led och klimatavtrycket minskar.

Energiförbrukning (MWh)

	2020	2019	2018
Elförbrukning	37 248	38 505	33 131
Värme	103 668	106 934	103 560
Kyla	9 240	10 318	9 388
Summa	150 156	155 757	146 079
Intensitetsmätt (KWh/m ²)	102	105	106

Utsläpp (ton CO₂e)

	2020	2019	2018
Scope 1	126	169	545
Scope 2	3 473	6 419	7 271
Summa	3 599	6 588	7 816
Intensitetsmätt scope 1+2 (kg CO ₂ e/m ² Atemp)	2,44	4,44	5,64

Certifiering

	MSEK	Andel
BREEAM In-Use	4 382	14%
Miljöbyggnad	2 502	8%
GreenBuilding	3 052	10%

PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Fastpartner har under många år aktivt arbetat med att utveckla fastighetsbeståndet. De fastigheter Fastpartner äger utgör grunden för projekt- och fastighetsutvecklingen. Vi genomför projekten och skapar ökade värden och förbättrade kassaflöden samt mindre miljöpåverkan.



Fastighetsutvecklingen sker ofta genom konvertering av befintliga verksamheter och även genom förtätningar i befintliga områden. Nyfikenhet, känsla för marknaden och framtida efterfrågan driver projekten. Detta avser alla typer av ytor kontor, industri, samhällsfastigheter eller bostäder. Ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnation ger Fastpartner god avkastning över tid.

Under 2020 har Fastpartner haft ett fortsatt starkt fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Totalt investerades 540,1 (811,9) MSEK. Per 2020-12-31 uppgick pågående projektinvesteringar till 1 122,2 (865,6) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 390 (428) MSEK.

Fastpartner har ett stort antal potentiella projekt och tillskapade byggrätter i vår utvecklingsportfölj. Vid årsskiftet summerade vår framtida byggrättssportfölj till 433 000 kvm, fördelat på 137 000 kvm bostäder och 296 000 kvm kommersiell yta. Byggrätterna är i olika skeden från planidéer till färdig detaljplan med möjlighet att starta byggandet. Det ger oss möjlighet till ökad avkastning under flera år framöver. De flesta av projekten och byggrätterna finns inom tillväxtorter med goda möjligheter till genomförande och god avkastning.

Värdet på byggrätterna var per 2020-12-31 714 MSEK varav 252 MSEK avsåg bostadsbyggrätter och 462 MSEK avsåg kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fast-

FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 31 DECEMBER 2020

Fastighet	Område	Projekttyp	Projektyta (m ²)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Timpenningen 5	Västberga	Lokalanpassning, kontor, kultur, mm	3 016	17	4	Q2 2021
Ekenäs 4	Kista	Lokalanpassning, kontor, flera hg	3 700	13	2	Q2 2021
Syllen 4	Liljeholmen	Lokalanpassning Assa, klimat, Energi, mm	6 200	72	12	Q3 2021
Rånäs 1	Lunda	Lokalanpassning, kontor flera hg, solcell	7 000	18	13	Q3 2021
Bränninge 4	Tensta	Lokalanpassning Matkanonen, Energi	1 200	18	6	Q3 2021
Hilton 2	Frösunda	Lokalanpassning, kontor, verksamhet	5 120	28	4	Q3 2021
Märsta 11:8	Arlandastad	Ny- och ombyggnad, kontor, lager, mm	1 240	25	5	Q3 2021
Trekanten 9	Åtvidaberg	Ombyggnad Bank	895	10	9	Q3 2021
Märsta 1:257-260	Märsta	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	430	30	Q4 2021
Hemsta 11:11,15:7	Gävle	Ombyggnad Restaurang, kontor, flera hg	3 300	54	50	Q4 2021
Romberga 25:4	Enköping	Ombyggnad, utbildning	3 300	20	19	Q4 2021
Märsta 24:4	Arlandastad	Nybyggnad, fordonshall, mm flera hg	12 760	113	89	Q1 2022

STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Uppplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart ¹⁾	Tillkommande yta (m ² , BTA) ²⁾			Tillk. antal ²⁾
							Bostad	Kommersiellt	Total	
Stockholm	Sundbyberg	Päronei 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	10 000	-	10 000	154
Stockholm	Västberga	Arbetsbasen 3	Tomträtt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2021		4 500	4 500	0
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Markanv./Tr/Ägande	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2023	8 600	900	9 500	108
Stockholm	Västberga	Lönelistan 1,2 Timp. 2	Tomträtt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2021	-	33 500	33 500	0
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Kommers/Bostäder	Pågående detaljplan	2024	9 200	7 800	17 000	115
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Kommers/Bostäder	Inför detaljplan	2024	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2025	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Markanv./TR/Ägande	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	42 000	33 000	75 000	420
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2021	0	16 800	16 800	0
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2023	25 000	2 000	27 000	294
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder/handel	Inför Byggstart	2021	2 750	600	3 350	48
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför Byggstart	2022		2 000	2 000	0
Ulricehamn	Ulricehamn	Slingan 1	Äganderätt	Lager/logistik	Inför Byggstart	2021		23 500	23 500	
Gävle	Näringen	Näringen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2022		10 000	10 000	
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2022		20 000	20 000	
Gävle	Gävlehov	Sätra 64:5 108:23	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2022	11 500	23 500	35 000	164
Totalt							116 350	183 500	299 850	1 521

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.

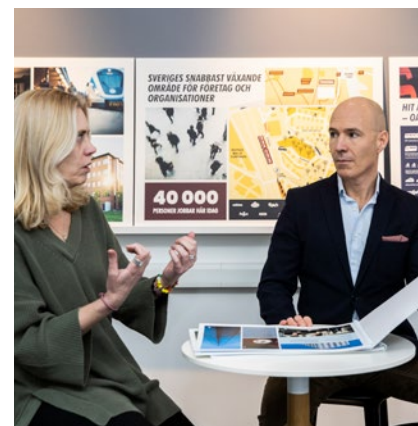
²⁾ Siffrorna grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Fastpartner och är således preliminära. Siffrorna kan komma att revideras under projektens gång.

partner med äganderätt och tomträtt.

Våra fastighetsinvesteringar skall utgå från ett långsiktigt perspektiv och vara väl utformade för att ur ett helhetsperspektiv ge ökade värden, ökade kassaflöden och samt tillföra förbättringar ur hållbarhetssynpunkt. Vid projekt- och fastighetsutveckling görs alltid utvärderingar, analyser för att ge framtida möjligheter. Flera av våra projekt skapas tillsammans med befintliga hyresgäster eller nya hyresgäster. Hållbarhet är alltid en ledstjärna i våra projekt som syftar till att minska vårt klimatavtryck.

Under 2020 har Fastpartner haft flera

projekt som drivits framåt i flera olika steg. Byggnation av 200 lägenheter i Märsta centrum pågår och kommer att avslutas till sommaren 2021. Detaljplanen för Lönelistan 1 med flera antogs i december 2020. Rivning, sanering och byggnation kommer att inledas i början av 2021. Här kommer över 33 500 kvm att bebyggas med lager, kontor och garage. Dessutom kommer vi att bevara en kontorsdel som vittnar om områdets industrikaraktär. Assa har fått nya lokaler i Kv Syllen 4 i Liljeholmen. För att nämna några av våra framgångsrika projekt.



URVAL AV PROJEKT

Pågående projekt

Märsta 1:257-1:259 och 1:261

Nybyggnation av bostäder

Status: Färdigställs sommaren 2021

Antal Bostäder: 200

Kommersiellt: Parkering till centrum och bostäder

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

Märsta 1:257



Märsta 24:4

Nybyggnation, kommersiella lokaler, padel, bilhandel och uthyrning byggmaskiner

Status: Pågående byggnation med inflyttning från juni till våren 2022

Kommersiellt: 12 900 m²

Fastpartner bygger nytt och bygger om befintliga lokaler på fastigheten Märsta 24:4 i Arlandastad. Det är tre stora hyresgäster som flyttar in Cramo (byggmaskiner mm), PDL Center (padel) och Arlanda Stad Bil. Först in av dessa hyresgäster är Arlanda Stad Bil som flyttar in i juni 2021 med en ny modern bilanläggning. I december så öppnar PDL Center i Märsta upp för padelspel på nio banor. Slutligen så öppnar Cramo sin verksamhet i mars 2022. Fastpartner har omvandlat fastigheten till en modern fastighet med skiftande användning mitt i Arlandastad. Fastigheten certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Märsta 11:8

Nybyggnation, lager och kontor

Status: Pågående byggnation med inflyttning mars 2021.

Fastpartner bygger åt hyresgästen Origum kontor och lager om 1 230 m². Origum har verksamhet som optimerar sina kunder affärsverksamheter, både mjuk- och hårdvara. Inflyttning sker i mars 2021. Byggnaden är nybyggd och har både solceller samt geoenergi. Utformning av byggnaden har skett i nära samarbete med hyresgästen både av lokalerna och hållbarhetsarbetet. Den kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Märsta 1:259



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

Kommande projekt

Arbetsbasen 3, Västberga

Status: Inför byggstart och rivning med färdig detaljplan.

Kommersiellt: 4 500 m², showroom, lager och kontor.

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

Riksby Bromma

Kommersiella lokaler, bostäder och en förskola

Status: Pågående detaljplan med möjlig byggstart 2024

Bostäder: 500 bostäder

Förskola: 1 st med sex avdelningar

Kommersiellt: 33 000 m²

Fastpartner spelar en aktiv roll i framväxande av det nya och moderna Riksby. Området med närhet till både Bromma och Stockholms innerstad erbjuder stora möjligheter som en aktiv kulturplats med stor attraktionskraft för besökare. Totalt kommer Fastpartner utveckla 42 000 m² bostäder, ca 500 lägenheter, en förskola samt 33 000 m² kommersiell yta i området. Fastpartner kommer även bevara och rusta upp den välkända byggnaden "Lintaverken". Samtliga byggnader kommer att miljöcertifieras med Miljöbyggnad eller BREEAM.

Gavlehov, Gävle

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

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

Bostäder: 164 bostäder

Kommersiellt: 23 500 m²

Fastpartner har varit aktiva i Gävles Arenastad i flera år. Vi har befintliga byggnader och färdigställt en skola åt Prolympia under 2018, 6 300 m². Nu sker ytterligare utveckling av området kring Gävles idrottsarenor. I en flexibel detaljplan som medger såväl 164 bostäder, 11 500 m², som en mångfasetterad kommersiell användning. Det ges möjligheter att bygga 23 500 m². De olika användningarna är bland annat skola, centrum, kontor, och hotell. Uthyrningsarbete och utveckling för hyresgäster pågår. Samtliga byggnader kommer certifieras enligt Miljöbyggnad eller BREEAM.

Riksby Bromma kv 1.5 Lintaverken, Arkitekt: DinellJohansson



FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Genom regelbundna förvärv och försäljningar kan vi kontinuerligt renodla och växa fastighetsportföljen. Vi strävar efter en låg risk och god direktavkastning. Utifrån den förutsättningen kan vi med stark förvaltning, långsiktighet och fortsatt utveckling skapa betydande värdeökningar i våra fastigheter.

2020 blev ett mellanår när det kommer till förvärv i verksamheten – och det eftersom allt handlade om Covid-19.

Året inledes med en stark konjunkturutveckling i ryggen från 2019 och det nyss gjorda förvärvet av Herrjärva 3. Fastigheten tillträdde i mars och är nyproducerad av NCC som också hyr den större delen av lokalerna för sitt huvudkontor. I byggnaden med en uthyrningsbar yta på 19 836 m² finns även andra välkända hyresgäster som 3M och Philips. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM (Excellent) och ligger i området Ulriksdal.

Fastpartner tror mycket på utvecklingsmöjligheterna i området som erbjuder både närhet till grönska och stadens puls. Ulriksdal hör till Solna som 2020 utsågs till Sveriges bästa företagarkommun enligt Svenskt Näringsliv. I Ulriksdal byggs också mycket bostäder vilket ger området goda förutsättningar att utvecklas till en dynamisk plats som lockar både företagare, boende och besökare.

Under våren och i början av sommaren var det oroligt på kapitalmarknaderna

till följd av Covid-19, men under hösten återhämtade sig marknaderna starkt.

Året avslutades med att börsen visade nya toppnoteringar i förhållande till det första kvartalet. 2020 blev också ett år då den totala transaktionsvolymen inom fastighetsmarknaden blev en av de största någonsin, och mycket tack vare att det genomfördes många stora strukturaffärer. För en del fastighetsägare var det också just strukturaffärerna, snarare än fastighetsförvärven, som tillsammans med Covid-19, blev årets signum. Efter 20 år med stigande fastighetspriser befann sig många intressenter på köpsidan medan det var mer eller mindre tomt på säljsidan.

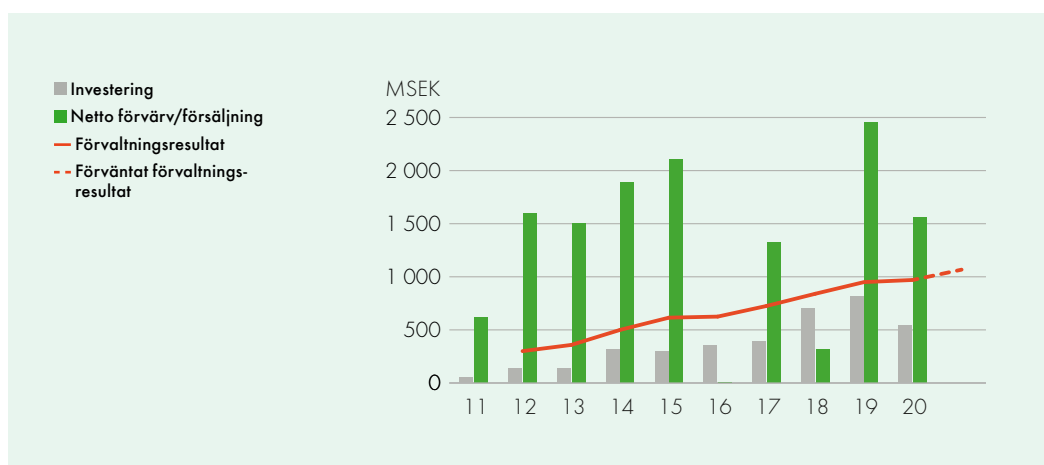
För Fastpartners del handlade året till stor del om den kontinuerliga förädlingen av fastighetsportföljen. Parallellt med våra fastighetsaffärer arbetar vi aktivt med nybyggnation, ombyggnation och tillbyggnad, läs mer om våra projekt på sidan 42. Belöningen sker genom bättre kassaflöden, högre värden på fastigheter och mindre miljöpåverkan. Under året har vi bland annat arbetat vidare med utvecklingen i Märsta.

Herrjärva 3



Förvärv 2020

Fastighet: Herrjärva 3
Kommun: Solna
Uthyrningsbar yta: 19 836 kvm
Tillträdesdag: 5 mars



FINANSIERING

Fastpartners egna kapital uppgick till 14 057,4 MSEK vid utgången av 2020. De räntebärande skulderna uppgick till 14 607,6 MSEK motsvarande en belåningsgrad om 46,6%. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,1 ggr. Fastpartner har åsatts en Investment Grade rating med kreditbetyget BBB- av Scope Ratings och en rating om Ba1 av Moody's Investors Service.

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 2020 till 33,1 (30,0) miljarder kronor. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. De två viktigaste kapitalkällorna är det egna kapitalet och de räntebärande skulderna. Dessa svarade vid årsskiftet för 42,4 (42,1)% respektive 44,1 (44,7)% av Fastpartners finansiering.

Ränterisk och räntetäckningsgrad

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

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver bolagets motståndskraft och risknivå för förändringar i räntetotot. Fastpartner har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 3,0 ggr. För 2020 uppgick räntetäckningsgraden till 4,1 (4,0) ggr. En förändring av de rör-

liga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 110 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden under året har Fastpartner valt att fortsätta använda korta bindningstider för huvuddelen av bolagets finansiering. Detta finansieringssätt har varit lyckat även under 2020 och har lett till lägre räntekostnader för Fastpartner än vad en bunden ränta skulle ha gjort. Genomsnittlig räntesats på fastighetslånen var per 31 december 2020 1,7 (1,9)%.

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 2020 till 14 057,4 (12 631,7) MSEK vilket motsvarade 42,4 (42,1)%

av bolagets totala finansiering. Justeras det egna kapitalet enligt EPRA NAV uppgår soliditeten till 50,3 (49,8)%. Då Fastpartner normalt säljer fastigheter i bolagsform, vilket är en skattebefriad transaktion, är det sannolikt att Fastpartner inte kommer att betala den uppskjutna skatteskulden och bolaget anser därför att det är mest korrekt att justera soliditeten för detta. Fastpartner strävar efter balans mellan en hög avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Bolagets målsättning är att soliditeten långsiktigt ska överstiga 25%. Fastpartner har gjort bedömningen att en soliditet överstigande 25% är lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och finansiella ställning i övrigt.

Fastpartners målsättning för avkastning på eget kapital under en konjunkturscykel uppgår till 12%. För år 2020 uppgick avkastningen på eget kapital till 12,2 (28,9)%. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 20,9% för de senaste tre åren och 22,6% för de senaste fem åren.

LÅNESTRUKTUR PER 2020-12-31 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
3 377,4	3 377,4 ¹⁾	2021
2 728,9	2 675,9 ²⁾	2022
3 789,7	3 789,7 ³⁾	2023
2 795,3	2 795,3 ⁴⁾	2024
74,6	74,6	2025
637,4	637,3	2028
216,0	216,0	2029
1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	14 660,6	14 607,6

¹⁾ Varav 600,0 avser obligationslån och 1 415,0 avser företagscertifikat.

²⁾ Varav 1 300,0 avser obligationslån.

³⁾ Varav 1 300,0 avser obligationslån.

⁴⁾ Varav 1 100,0 avser obligationslån.

Räntebärande skulder

Fastigheter är en långfristig tillgång och kräver långfristig finansiering där fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder sätts så att nödvändig finansiering erhålls. De räntebärande skulderna, som är Fastpartners huvudsakliga finansieringskälla, utgjorde 44,1 (44,7)% av bolagets finansiering vid årsskiftet. De räntebärande skulderna består dels av banklån om 8 892,6 (8 135,1) MSEK som upptagits med säkerhet i koncernens fastigheter, dels av fyra börsnoterade icke säkerställda obligationslån om 4 300,0 (3 800) MSEK och dels av ett icke säkerställt företagscertifikatsprogram om 1 415,0 (1 460,0) MSEK. Vid årsskiftet uppgick således de räntebärande skulderna till 14 607,6 (13 395,1) MSEK vilket motsvarade 46,6 (47,5) % av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande nettoskulder uppgick till 13 936,3 (12 729,2) MSEK vilket motsvarade 44,5 (45,2)% av fastigheternas marknadsvärde.

Av de räntebärande skulderna var 3 450,9 (2 833,0) MSEK per årsskiftet klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller eller ska delamorteras under 2021. Fastpartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindningstid under 2021. Fastpartners kapitalbindning per 31 december 2020 uppgick till 3,1 (3,6) år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2021 uppgår kapitalbindningen till 3,9 (4,4) år. Samtliga Fastpartners lån är tagna i SEK.

Under året har Fastpartner tecknat nya långfristiga kreditavtal om 2 252,1 MSEK samt omförhandlat och förlängt befintliga långfristiga kreditavtal om 539,7 MSEK.

FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MSEK

Räntebärande skulder vid årets början	13 395,1
Nyupptagna lån	2 252,1
Refinansieringar befintliga lån	± 539,7
Amorteringar och lösen av lån	-1 039,6
Räntebärande skulder vid årets slut	14 607,6

Obligationslån

Fastpartner har emitterat fyra icke säkerställda obligationslån på den svenska

Fördelning finansiering



marknaden om 4 300,0 (3 800,0) MSEK vilket motsvarar 13,7 (13,5)% av fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång. Under år 2020 har Fastpartner vid tre tillfällen emitterat icke säkerställda obligationer uppgående till totalt 1 100 MSEK inom befintliga ramar samt löst ett befintligt obligationslån uppgående till 500 MSEK vid förfall. Nedan redovisas en sammanställning över de fyra utestående marknadsnoterade obligationslånen.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
600	Stibor 3M + 2,45 ¹⁾	sep-21
1 300	Stibor 3M + 2,85 ¹⁾	maj-22
1 300	Stibor 3M + 2,45 ¹⁾	maj-23
1 100	Stibor 3M + 3,10 ¹⁾	mar-24
4 300		

¹⁾ Talet avser procentenheter.

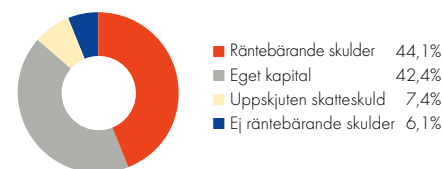
Grönt obligationslån

Av Fastpartners utestående obligationslån om 4 300 (3 800) MSEK avser 1 300 (1 300) MSEK grönt obligationslån. Emissionslikviden har använts i enlighet med Fastpartners gröna ramverk till finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter samt investeringar i förnybara energikällor och energieffektivitet. Gröna fastigheter inkluderar bland annat nya fastigheter med minimumcertifiering Miljöbyggnad Silver samt renoveringar som leder till en sänkning av energiförbrukningen med minst 25%.

Certifikatsprogram

Fastpartner etablerade under år 2017 ett certifikatsprogram som handlas via Handelsbanken och Swedbank. Programmet har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikaten är högst ett år. Per 20201231 var certifikat om 1 415,0 (1 460,0) MSEK utestående vilket motsvarar 4,5 (5,2)% av fastigheternas marknadsvärde. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnytt-

Kapitalstruktur



jade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Finansfunktion och finanspolicy

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

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

Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i Fastpartners styrelse.

Säkerhet för räntebärande skulder

Långfristiga kreditavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerheter i bolagets fastigheter. Som säkerhet för de säkerställda räntebärande skulderna har pantbrev om sammanlagt 12 541,5 (11 566,1) MSEK pantsatts. Utöver dessa pantbrev i bolagets fastigheter lämnar Fastpartner regelmässigt pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernbolagen. I kreditavtalen med bankerna finns även fastlagda gränsvärden för definierade nyckeltal, så kallade "covenants". Fastpartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav. Dessutom finns allmänna åtaganden om att Fastpartner ska förse sina långivare med finansiell information,

såsom årsredovisningar och delårsrapporter, och i vissa fall rätt till omförhandling vid avnotering eller då Fastpartners huvudägare ej längre kontrollerar mer än 51% av aktierna i bolaget. Utöver detta förs en löpande dialog med bankerna.

Räntebindning

Fastpartners låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders Stibor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att bolaget kan förändra sin kapitalstruktur utan kostnad för ränteskillnadsersättning. För att i viss mån begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet har Fastpartner valt att ingå ränteswapavtal om totalt 1 875,0 (1 875,0) MSEK. Tillsammans med upptagna fasträntelån om 192,3 (45,9) MSEK, har Fastpartner räntesäkrat 14 (14)% av sin låneportfölj.

Fastpartners räntebindning uppgick per 31 december 2020 till 1,1 (1,2) år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgick räntebindningen till 5,7 (7,0) år.

Värdering av derivat

I enlighet med redovisningsreglerna (IFRS 9) ska räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Under året har Fastpartners resultat påverkats med -17,0 (-32,5) MSEK i orealiserade värdeförändringar på ingångna ränteswapavtal.

Swapens värde påverkas av den allmänna räntenivån och swapavtalets återstående

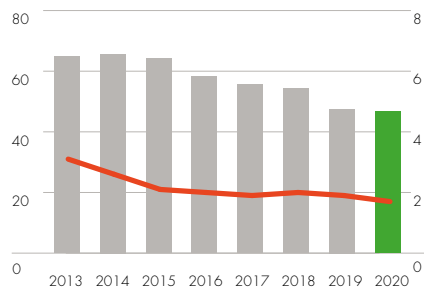
de löptid. Skulle det allmänna ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när swapavtalet ingicks medför detta att swapens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas till exempel genom att nuvärdesberäkna skillnaden mellan swapens fasta ränta och rådande marknadsränta med 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 4 483,3 (3 959,7) MSEK vilket motsvarar 13,5 (13,2)% av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld och leasingskuld avseende tomträttsavgälder samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Uppskjuten skatteskuld avser till största delen skatteeffekten av skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga restvärdet på bolagets fastigheter.

Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att Fastpartner erhåller hyresinbetalningar kvartalsvis i förskott. Denna skuld

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta, %



upplöses genom att Fastpartner tillhandahåller lokaler under den period för vilken hyra betalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader och upplupna kostnader för media för det närmast föregående kvartalet.

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

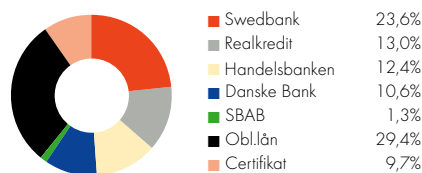
Finansiell ställning

Soliditeten uppgick vid årets slut till 42,4 (42,1)%. Likvida medel uppgick vid årets slut till 147,1 (264,3) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 235,0 (235,0) MSEK uppgick till 382,1 (499,3) MSEK.

Finansiella poster

Årets finansiella poster uppgick till -333,6 (-342,3) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån och ränteintäkter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostna-

Fördelning långivare

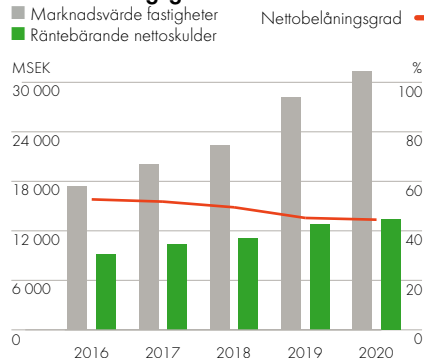


FASTPARTNERS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 DECEMBER 2020

Belopp (MSEK)	Ränta ¹⁾ (%)	Swapens löptid
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44
1 875		

¹⁾ Exklusive lånets marginal

Nettobelåningsgrad



der uppgick till –292,6 (–270,2) MSEK. I de finansiella posterna ingick också marknadsvärdering av koncernens räntederivat om –17,0 (–32,5) MSEK.

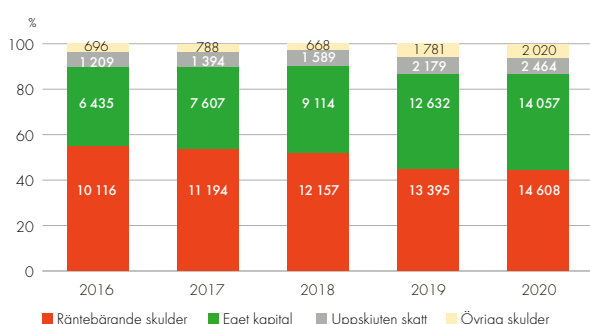
I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över eller undervärde om den avtalade räntan avviker från den aktuella marknadsräntan, där värdeförändringen i Fastpartners fall ska redovisas över resultaträkningen.

Kassaflöde

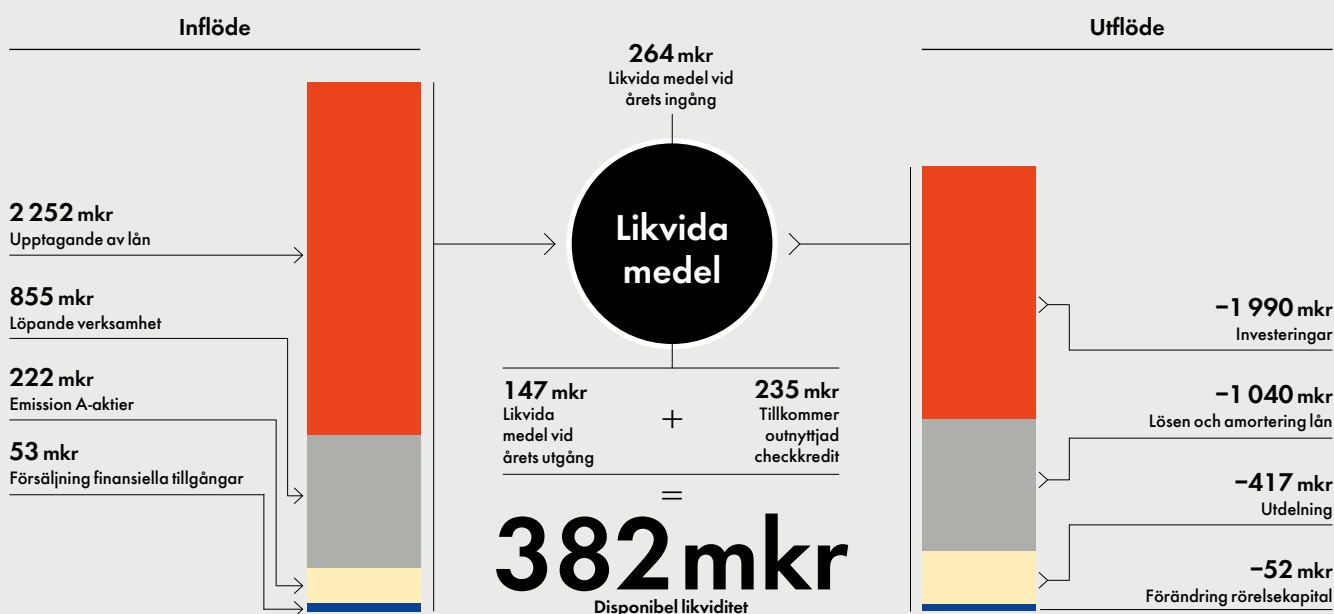
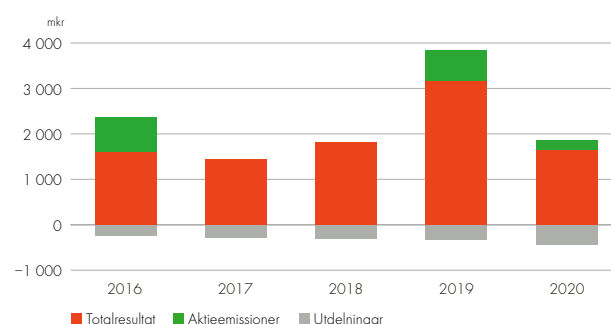
Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 854,6 (774,7) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 802,9 (744,8) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till –117,2 (–428,1) MSEK. Förändringen förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade hyreskontrakt samt nyförvärvade fastigheter. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv

av nya fastigheter och nyupptagna lån. Under året har Fastpartner också emitterat A-aktier om 224 MSEK. Under året uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till –1 937,1 (–2 784,6) MSEK varav –1 910,9 (–3 255,1) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 017,0 (1 611,7) MSEK och innefattar bland annat upptagande och lösen av lån samt emission av A-aktier. Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 417,3 (327,4) MSEK.

KAPITALSTRUKTURENS UTVECKLING, MKR



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL



Kreditrating från Moody's

Fastpartner erhöll i mars 2018 en rating om Ba2 med "positive outlook" av Moody's Investors Service. Moody's uppgraderade Fastpartners kreditbetyg i december 2019 till Ba1 med stabila utsikter.

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

Fastpartner arbetar aktivt för att stärka bolagets nyckeltal i syfte att senast under år 2021 nå en rating om Baa3, vilket innebär Investment Grade. En officiell rating i kategorin Investment Grade bedöms vara till godo för Fastpartner då det skulle innebära en ännu förbättrad tillgång till kapitalmarknaden vilket innebär lägre refinansieringsrisk och möjliggör lägre finansieringskostnader och längre kapital-durationer.

Kreditrating från Scope Ratings

Fastpartner erhöll i augusti 2020 en Investment Grade rating med kreditbetyget BBB- med stabila utsikter av Scope Ratings. Kreditbetyget omfattar även Fastpartners seniora icke säkerställda obligationer och företagscertifikat.

Ba1

Fastpartners ratingbetyg från Moody's.

BBB-

Fastpartner erhöll en Investment Grade rating i augusti 2020.

Ratingskala – Moody's investor services

Högst	Aaa
	Aa1
	Aa2
	Aa3
	A1
	A2
	A3
	Baa1
	Baa2
	Baa3
	Ba1
	Ba2
	Ba3
	B1
	B2
	B3
	Caa1
	Caa2
	Caa3
	Ca
Lägst	C

Fastpartners
rating,
december
2019

Ratingskala – Scope Ratings

Högst	AAA
	AA+
	AA
	AA-
	A+
	A
	A-
	BBB+
	BBB
	BBB-
	BB+
	BB
	BB-
	B+
	B
	B-
	CCC
	CC
Lägst	C

Fastpartners
rating,
augusti
2020

HÅLLBAR RISKHANTERING

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

Exponering: ● Hög ● Medel ● Låg

RISK	BESKRIVNING	KONSEKVENS	RISKHANTERING	
HYRESNIVÅRISK	Hyresnivårisk står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	Fastpartners förvaltningsstrategi att arbeta med långa hyresavtal reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av Fastpartners hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.	● ● ●
KREDITRISK	Fastpartners primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Det finns alltid en risk att hyresgästerna inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med Fastpartner.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. Fastpartner arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. Fastpartner bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.	● ● ●
RISKER I SAMBAND MED FASTIGHETS-FÖRVÄRV	Fastighetsförvärv är en del av Fastpartners löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter som förvärvas kan bli mycket kostsamma för bolaget.	Fastpartner är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. Fastpartner bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.	● ● ●
EXPONERING MOT VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER	Fastpartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrade tekniska 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 DRIFT-KOSTNADS-FÖRÄNDRING	En stor kostnadspost för Fastpartner är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme, kyla och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för Fastpartner.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckelta	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Fastpartner till självkostnadspris. Fastpartners exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.	● ● ●

Exponering: ● Hög ● Medel ● Låg

RISK	BESKRIVNING	KONSEKVENS	RISKHANTERING	
REFINANSIERINGSRISK	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 2020 uppgick de räntebärande skulderna till 14 607,6 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 110 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Fastpartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. Fastpartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger Fastpartner att ingå förmånliga ränteswapavtal. Fastpartner har även erhållit en officiella ratingar från Moody's och Scope Ratings som bör öka motståndskraften för stigande räntor.	● ● ●
ORGANISATION OCH MEDARBETARE	Fastpartner har en relativt liten organisation vilket medför beroende av enskilda medarbetare.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	Fastpartner arbetar långsiktigt med att skapa en god intern kontroll med dokumenterade rutiner och 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.	● ● ●
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 inkomstlagen näringsverksamhet för kapitalförluster på andelar i handelsbolag. Detta fick till följd att Fastpartner under år 2009 var tvungen att lösa upp en uppskjuten skattefordran om 104,3 MSEK (ej kassaflödespåverkande). Detta är ett exempel på en konsekvens som kan påverka Fastpartner vid ändrad lagstiftning.	Fastpartner använder sig inte av avancerad skatteplanering för att på så sätt minimera sin skatt. Fastpartner är noga med att följa de lagstiftningar och direktiv som finns. Flera utredningar om förändrade regelverk för beskattning pågår. Potentiella förändringar avser begränsningar av ränteavdrag samt beskattning vid transaktioner i samband med s.k. paketeringar. Inga konkreta förslag föreligger ännu. Fastpartner följer utvecklingen löpande.	● ● ●
KORRUPTION OCH MUTOR	Anställd eller affärspartner agerar oetiskt i syfte att nå otillbörlig vinning för egen del.	Risk för legala konsekvenser samt försämrat rykte och anseende.	Fastpartner har stärkt riktlinjerna i en uppförandekod för anställda och för leverantörer, samt har interna kontroller och rutiner för att undvika brottsliga och korrupta handlingar.	● ● ●
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	Risk för brott mot mänskliga rättigheter i Fastpartners eller leverantörs verksamhet.	Risk för legala konsekvenser samt försämrat rykte och anseende.	Fastpartner har en policy mot kränkande särbehandling och för likabehandling. Fastpartner har även antagit en uppförandekod. Utbildning har under 2017 utförts avseende arbetsvillkor, särkränkande behandling och likabehandling för all personal.	● ● ●

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

Fastpartner har tre aktieslag som samtliga är noterade på Nasdaq Stockholm, Largecap. Bolagets börsvärde uppgick till 19,1 miljarder kronor per den 31 december 2020.

Börsvärde och kursutveckling

– stamaktie, serie A

Börsvärdet på Fastpartners stamaktie uppgick den 31 december 2020 till 17 741 MSEK, att jämföra med 17 936 MSEK vid utgången av 2019. Aktiekursen har under 2020 sjunkit med 2,2%, att jämföra med ökningen av SIX generalindex med 13,2% och Carnegies fastighetsindex som sjunkit med 5,2%. Högsta betalkurs under året var 124,80 kronor och lägsta var 55,50 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 5 110 175 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 60 746 aktier.

Fastpartner har sedan flera år tillbaka likviditetsgaranter för aktien. Garanter är ABG Sundall och Carnegie. Syftet med avtalen är att främja likviditeten

i aktien. Avtalen innebär i korthet att likviditetsgaranterna ställer köp och säljkurs i Fastpartners aktie och förbinder sig att för egen räkning köpa och sälja aktier till dessa kurser.

Börsvärde och kursutveckling

– stamaktie, serie D

Börsvärdet på Fastpartners D-aktier uppgick den 31 december 2020 till 682 MSEK, att jämföra med 763 MSEK vid utgången av 2019. Aktiekursen har under 2020 sjunkit med 10,8%. Högsta betalkurs under året var 95 kronor och lägsta var 60 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 1 353 190 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 16 498 aktier.

Börsvärde och kursutveckling

– preferensaktie

Börsvärdet på Fastpartners preferensaktie uppgick den 31 december 2020 till 663 MSEK, att jämföras med 700 MSEK vid utgången av år 2019. Aktiekursen har under 2020 sjunkit med 5,3%. Högsta betalkurs under året var 127 kronor och lägsta kurs var 94,50 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 1 305 401 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 11 243 aktier.

Samlat börsvärde

Fastpartners samlade börsvärde per den 31 december 2020 uppgick till 19 086 (19 400) MSEK.

Utdelning och avkastning

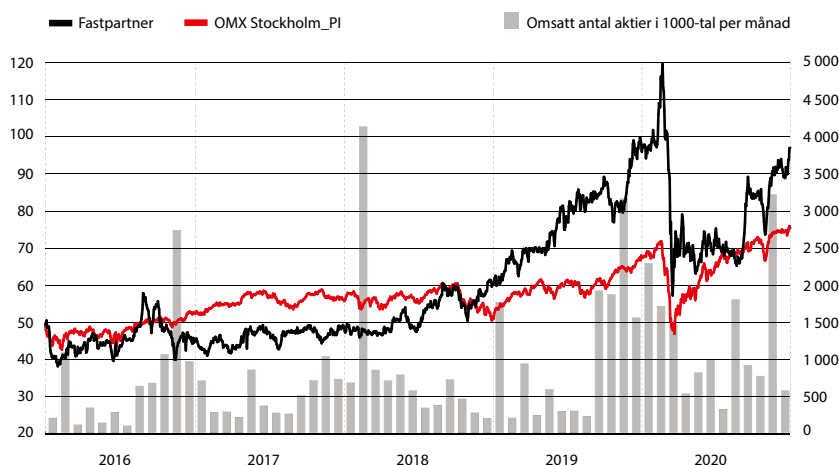
– stamaktie serie A

Fastpartners målsättning är att utdelning till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Utdelningen per stamaktie har ökat från 16,67 öre för år 2002 till föreslagna utdelning på 2,0 kronor för år 2020. Totalt uppgår föreslagna utdelning för år 2020 till 365,8 MSEK, vilket motsvarar 38,4% av resultat före skatt och värdeförändringar.

Den föreslagna utdelningen om 2,0 (1,90) kronor motsvarar en direktavkastning om 2,1 (1,9) % beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 1,90 (1,60) kronor, varit -0,2 (67,0) %.

KURSUUTVECKLING OCH HANDEL, 2016–2020

Fastpartner



Utdelning och avkastning

– stamaktie serie D

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

Utdelning och avkastning

– preferensaktie

Fastpartners preferensaktier berättigar till företrädesrätt framför stamaktien till en årlig utdelning om 6,68 kronor med kvartalsvis utdelning om 1,67 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% till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive inestående belopp.

Den föreslagna utdelningen om 6,68 kronor motsvarar en direktavkastning om 5,4 (5,4)% beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,68 kronor, varit 0,1 (9,4)%.

Eget kapital och substansvärde

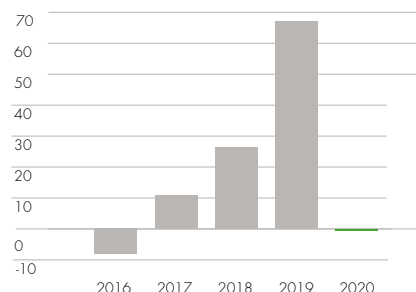
Tillgångar och skulder är i allt väsentligt värderade till verkligt värde varför substansvärdet kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Eget kapital per stamaktie av serie A uppgick vid årets utgång till 76,9 (69,8) kronor efter en ökning med 7,1 (19,4) kronor under året. Eget kapital justerat enligt EPRA NAV per stamaktie av serie A uppgick vid årets utgång till 91,1 (82,6) kronor.

Aktieägare

Antal stamaktieägare, serie A, per 31 december 2019 uppgick till 3 416. Vid årets ingång var motsvarande siffra 2 806. Antal preferensaktieägare per 31 december 2019 uppgick till 1 551. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 422. Största aktie-

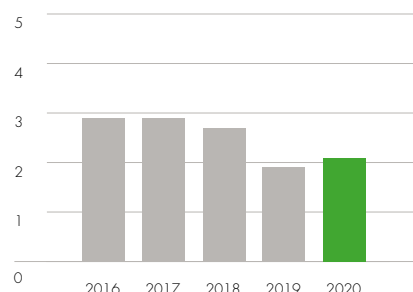
Stamaktiens totalavkastning %

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



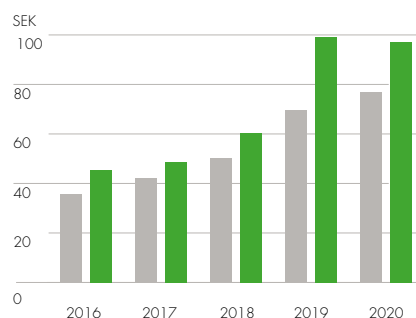
Stamaktiens direktavkastning %

Aktieutdelning i % av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut



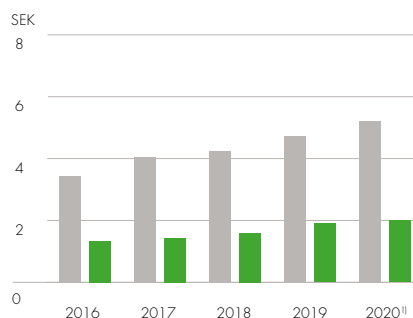
Eget kapital och börskurs

■ Eget kapital/stamaktie serie A ■ Börskurs



Resultat före skatt och värdeförändring och utdelning, per stamaktie Serie A

■ Resultat före skatt och värdeförändring ■ Utdelning



¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning

ägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 71,5% av stamaktierna av serie A. Därefter följer Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Familjen Kamprads Stiftelse som äger 8,7 respektive 3,2% av stamaktierna av serie A.

Aktiekapital, antal aktier

Per den 31 december 2020 uppgick aktiekapitalet i Fastpartner till 658 087 110 kronor fördelat på 183 233 636 stamaktier av serie A, 8 500 000 stamaktier av serie D och 5 692 497 preferensaktier. Vid årsskiftet fanns totalt 197 426 133 aktier i bolaget, med ett kvotvärde på 3,33 kronor per aktie. Varje stamaktie av serie A, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och varje stamaktie av serie D och preferensaktie berättigar till en tiondel

röst. Vid årets ingång hade Fastpartner 333 636 stamaktier av serie A i eget förvar. Under 2020 har inga ytterligare aktier återköpts. Innehavet vid årets slut uppgår därmed till 333 636 stamaktier av serie A, vilket utgör 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier av serie A. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningsprinciper.

Företrädesemission

Med stöd av årsstämman bemyndigande beslutade Fastpartners styrelse den 19 februari 2020 om en riktad nyemission av 2 000 000 stamaktier av serie A till ett pris om 112 kr per aktie. Emissionen tillförde Fastpartner ett belopp om 224 MSEK före transaktionskostnader. Aktiekapitalet ökade till följd av nyemissionen med 6,7 MSEK.

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2020-12-31

	Antal A-aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	130 817 915	71,5
Länsförsäkringar Fond-förvaltning AB	15 885 081	8,1
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,2
Swedbank Robur Fonder AB	5 421 102	3,0
Lilja Balljan Invest Fast 1 AB	3 152 366	1,7
Övriga	21 736 036	11,9
Antal utestående aktier	182 900 000	100,0
Fastpartner AB	333 636	
Totalt utgivna	183 233 636	

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

Totalt börsvärde utestående aktier	19 086 176
Börsvärde eget innehav	32 363
Summa börsvärde	19 118 539

FASTPARTNERS STAMAKTIE, SERIE A, UNDER 5 ÅR

	2020	2019	2018	2017	2016
Börskurs vid årets slut, kr	97,0	99,2	60,3	48,8	45,3
Börsvärde vid årets slut, mkr	17 741	17 936	10 916	8 834	8 201
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	5,21	4,70	4,02	3,69	3,71
Resultat per stamaktie, kr	8,55	17,19	9,77	7,81	9,39
Eget kapital per stamaktie, kr	76,9	69,8	50,4	42,1	35,6
Utdelning per stamaktie, kr	2,0 ¹⁾	1,90	1,60	1,44	1,33
Direktavkastning, %	2,1	1,9	2,7	2,9	2,9
Totalavkastning, %	-0,2	67,0	26,5	10,7	-8,1

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER, STAMAKTIE SERIE A, PER 2020-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	3 125	79,1	482 471	0,3	46 800
1 001-2 000	265	6,6	387 704	0,2	37 607
2 001-5 000	261	6,6	823 827	0,5	79 911
5 001-10 000	128	3,2	868 738	0,5	84 268
10 001-20 000	62	1,6	829 596	0,5	80 471
20 001-50 000	52	1,3	1 537 746	0,8	149 161
50 001-100 000	22	0,6	1 558 777	0,9	151 201
100 001-	38	1,0	176 411 141	96,5	17 111 881
Summa	3 953	100	182 900 000	100	17 741 300
Fastpartner AB	1		333 636		
Summa	3 954		182 233 636		

FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER, STAMAKTIE SERIE D, PER 2020-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	2 237	85,1	451 716	5,3	36 228
1 001-2 000	137	5,2	202 684	2,4	16 255
2 001-5 000	100	3,8	327 588	3,8	26 273
5 001-10 000	75	2,9	560 748	6,6	44 972
10 001-20 000	34	1,3	482 073	5,7	38 662
20 001-50 000	22	0,8	717 037	8,4	57 506
50 001-100 000	7	0,3	625 976	7,4	50 203
100 001-	17	0,6	5 132 178	60,4	411 601
Summa	2 629	100	8 500 000	100	681 700
Fastpartner AB	0				

FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER, PREFERENSAKTIE, PER 2020-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	1 341	73,6	400 938	7,0	46 709
1 001-2 000	167	9,2	256 196	4,5	29 847
2 001-5 000	178	9,8	594 910	10,5	69 307
5 001-10 000	64	3,5	457 733	8,0	53 326
10 001-20 000	36	2,0	524 970	9,2	61 159
20 001-50 000	21	1,2	652 142	11,5	75 975
50 001-100 000	6	0,3	419 009	7,4	48 815
100 001-	8	0,4	2 386 599	41,9	278 039
Summa	1 821	100	5 692 497	100	663 176
Fastpartner AB	0				

INNEHÅLL SID 59–116

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	59
Femårsöversikt	64
Bolagsstyrningsrapport	66
Ledning	70
Styrelse och revisorer	71
Rapport över totalresultat, koncernen	72
Balansräkningar, koncernen	73
Resultaträkningar, moderbolaget	74
Balansräkningar, moderbolaget	75
Förändringar i eget kapital	76
Kassaflödesanalyser	77

NOT 01	Redovisningsprinciper och noter	78
NOT 02	Redovisning av segment	81
NOT 03	Hysesintäkter	82
NOT 04	Tomträttsavgälder och arrenden	82
NOT 05	Central administration	82
NOT 06	Finansiella intäkter	82
NOT 07	Finansiella kostnader	82
NOT 08	Värdeförändringar	83
NOT 09	Skatt	83
NOT 10	Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande	83
NOT 11	Maskiner och inventarier	84
NOT 12	Aktier och andelar i dotterföretag	85
NOT 13	Aktier och andelar	88
NOT 14	Andelar i intressebolag	88
NOT 15	Andra långfristiga fordringar	90

NOT 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90
NOT 17	Likvida medel	90
NOT 18	Skulder till kreditinstitut	90
NOT 19	Finansiell riskhantering	91
NOT 20	Övriga långfristiga skulder	92
NOT 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92
NOT 22	Verkligt värde finansiella instrument	92
NOT 23	Upplysningar om transaktioner med närstående	94
NOT 24	Ställda säkerheter	94
NOT 25	Eventualförpliktelser	94
NOT 26	Personal, styrelse och revisorer	94
NOT 27	Specifikation till kassaflödesanalys	95
NOT 28	Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	95
NOT 29	Händelser efter balansdagen	96
NOT 30	Väsentliga bedömningar och antaganden	96
NOT 31	Förslag till vinsdisposition	96

Årsredovisningens undertecknande	97
Revisionsberättelse	98

Hållbarhetsrapport

Om hållbarhetsrapporten	101
Hållbarhetsnoter	103
GRI-Index	106
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	108

Övrigt information

Definitioner	109
Finansiella mått	110
Fastighetsförteckning	111
Kalendarium & IR-kontakt	116

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastpartner AB (publ) 556230-7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten 2020

Under året har Fastpartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera, dels genom att man i mars tillträtt fastigheten Herrjärva 3 i Solna och dels genom investeringar i eget bestånd. Inga fastigheter har avyttrats under 2020.

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

Vid årets början ägde Fastpartner 207 fastigheter, till ett redovisat värde om 28 172,4 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 510 711 kvm. Vid årets slut ägde Fastpartner 208 fastigheter, till ett redovisat värde om 31 344,4 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 533 087 kvm.

I mars månad tillträdde Fastpartner fastigheten Herrjärva 3 i Solna. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 19 836 kvm. Under 2020 har även två nya bostadshus i Märsta Centrum färdigställts med en uthyrningsbar yta om 5 705 kvm.

Fastighetsvärdering

Under 2020 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 1 074,1 (2 587,6) MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer men även av färdigställda hyresgäst Anpassningsprojekt och lägre avkastningskrav. I Fastpartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 4,6 (4,6) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 1 801,6 (1 686,5) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt hyror från förvärvade under 2020 och 2019. Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 8 042,9 (7 644,5) MSEK, och utgörs av 1 964 (1 913) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 718,0 (1 637,3) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,7 (4,7) år.

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

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 30,1 (16,4) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för pplatser och garage uppgår till 27,4 (31,1) MSEK.

Resultat

Fastpartnerkoncernens resultat före skatt för 2020 uppgick till 2 009,8 (3 830,9) MSEK. I resultatet ingick orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 1 074,1 (2 587,6). Driftnettot uppgick till 1 285,0 (1 173,0) MSEK och förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgick till 952,1 (849,6) MSEK. Förbättringen i driftnettot och i förvaltningsresultatet förklaras framförallt av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt men även på resultat från förvärvade fastigheter under 2019 och 2020.

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till –377,6 (–683,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –92,9 (–94,0) MSEK samt uppskjuten skatt om –284,7 (–589,9) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2020 är 21,4 (21,4)% och kommer att sänkas till 20,6% för beskattningsår 2021. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgick eget kapital och lånat kapital i koncernen till 28 708,8 (26 069,6) MSEK varav eget kapital utgör 14 057,4 (12 631,7) MSEK och lånat kapital 14 651,4 (13 437,9) MSEK.

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

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

Fastpartners målsättning är en soliditet på minst 25 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 3,0 ggr. Vid årets slut uppgick soliditeten till 42,4 (42,1)¹⁾ procent och räntetäckningsgraden uppgick till 4,1 (4,0)¹⁾ ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 12 procent per år under en femårsperiod. Utfallet för 2020 uppgick till 12,2 (28,9)¹⁾ procent. Gällande utdelning till aktieägare är Fastpartners målsättning att utdelningen till stamaktieägarna av serie A ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2020 om 2,0 (1,90) kronor/stamaktie av serie A uppgår till 38,4 (40,3) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2020 avseende stamaktier av serie D uppgår till 5,0 (–5,0) kronor. Föreslagen utdelning för 2020 avseende preferensaktien uppgår till 6,68 (6,68) kronor/preferensaktie. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 2,0 (1,90) kronor per stamaktie av serie A motsvarar en direktavkastning om 2,1 (1,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie As totalavkastning, inklusive utdelning om 1,90 kronor, varit –0,2 (67,0) procent. Den föreslagna utdelningen om 5,0 kronor per stamaktie av serie D motsvarar en direktavkastning om 6,2 (5,6) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie Ds totalavkastning varit –6,5 (6,9) procent. Den föreslagna utdelningen om 6,68 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 5,7 (5,4) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,68 kronor, varit 0,1 (9,4) 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 10 360,6 (8 188,3) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där Fastpartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut

till sammanlagt 10 307,6 (8 135,1) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 1 435,9 (773,0) MSEK. Fastpartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2021.

Utöver lån till kreditinstitut har även Fastpartner emitterat fyra obligationslån. Per 201231 uppgick emitterade obligationslån till 4 300 (3 800) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 600 (600) MSEK.

Fastpartners etablerade certifikatsprogram har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikaten är högst ett år. Per 201231 var 1 415 (1 460) MSEK utestående.

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

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

Finansiella intäkter uppgick till 24,6 (8,8) MSEK, medan finansiella kostnader uppgick till –310,5 (–287,4) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser –288,9 (–266,1) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån samt företagscertifikat. Koncernens disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid årets slut till 382,1 (499,3) MSEK. Medelräntan för koncernens räntebärande skulder var vid årets slut 1,7 (1,9) procent.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i Fastpartners övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser Slättö Fastpartner Holding AB som per 2020-12-31 uppgick till 305,9 (308,7) MSEK.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 854,6 (774,7) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 802,9 (744,8) MSEK. Kassaflödet har påverkats med –1 910,9 (–3 255,1) MSEK av förvärv och investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 1 212,5 (1 237,7) MSEK, emission av A/D-aktier med 221,8 (701,4) MSEK och utbetald utdelning med –417,3 (–327,4) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för året till –117,2 (–428,1) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter,

förvärv av nya fastigheter och nyupptagna lån. Under året har Fastpartner också emitterat A-aktier.

Investeringar och försäljningar

Under 2020 förvärvade Fastpartner en (fyra) fastighet för 1 557,8 (2 443,0) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 20 000 (57 000) kvm. Förvärvet har gjorts via bolagsförvärv vilket redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 540,1 (811,9) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena samt pågående nybyggnation av bostäder i Märsta centrum. Under 2020 har inga (inga) fastigheter avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 79 (71) anställda, varav 20 (18) kvinnor och 59 (53) män. Medelantalet anställda har under året varit 76 (70), varav 20 (17) kvinnor och 56 (53) män. Årsstämman 2020 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla:

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

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

För senaste beslutade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och förslag till nya riktlinjer, se not 26. I företagets ledning ingår 10 (9) personer. Till dessa personer har det under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 11 674 (10 839) kSEK, varav VD 978 (960) kSEK. Pensionspremier om 2 798 (2 563) kSEK har erlagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har det utgått ersättning om 749,5 (770,0) kSEK varav ordföranden erhållit 310 (280) kSEK, två styrelseledamöter erhållit 155 (140) kSEK vardera och en styrelseledamot som endast var med i styrelsen under 4 månader 52 (140) kSEK. VD uppbär ej något styrelsearvode. Suppleanten har erhållit 77,5 (70) 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 fortsätter att utvecklas. De nya projekt som certifieras är enligt Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad iDrift, BREEAM, very good och BREEAM In Use, very good eller högre. GreenBuilding används på ett fåtal fastigheter där enkom energiförbrukning är målet. Fastpartner sänker energiförbrukningen i bolagets fastigheter år för år.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 628,3 (524,9) MSEK och ett resultat efter finansiella poster på 1 003,7 (1 863,7) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av högre driftnetto, lägre resultat från försäljning av aktier och andelar och resultat från andelar i dotterbolag.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2020 till 135,0 (257,3) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 397,0 (-1 939,1) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget erhållit koncernbidrag netto från dotterbolag om 226,7 (151,8) MSEK.

Aktier

Totalt antal utgivna stamaktier av serie A i Fastpartner AB uppgår till 183 233 636 (181 233 636) varav Fastpartner vid räkenskapsårets slut innehar 333 636 (333 636) egna aktier. Utav dessa har 0 (0) aktier anskaffats under räkenskapsåret.

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

Fastpartners innehav av egna aktier vid räkenskapsårets slut utgör 0,2 (0,2) procent av det totala antalet utgivna stamaktier av serie A. Genomsnittligt anskaffningspris för samtliga återköpta aktier uppgår till 3,17 (3,17) kronor/aktie. Ägaren till det aktieinnehav som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget är Compactor Fastigheter AB, som ägs av Sven-Olof Johansson, verkställande direktör i Fastpartner AB. Compactor Fastigheter ABs ägarandel uppgår till 71,0 (70,9) procent.

Fastpartner har under året emitterat 2 000 000 stamaktier av serie A till kursen 112 kr/A-aktie. Emissionen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på bolagsstämman som hölls den 23 april 2020.

Totalt antal utestående stamaktier av serie D uppgår till 8 500 000 vid årets utgång. Stamaktierna av serie D berättigar till en årlig utdelning om högst 5,0 kr/D-aktie och varje stamaktie av serie D berättigar till en tiondels röst.

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Fastpartner har refinansierat banklån om 290,4 MSEK som låg klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 2020-12-31. Lånen har förlängts med förfalldatum mars 2022 och februari 2024.

Fastpartner har slutfinansierat ett byggnadskreditiv om 111 MSEK som låg klassificerat som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 2020-12-31. Det nya banklånet har förfalldatum i januari 2026.

Fastpartner har förvärvat fastigheten Alderholmen 13:2 i Gävle. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 9 500 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till 22 MSEK.

Under det första kvartalet 2021 har coronavirusets spridning fortsatt att skapa en osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Fastpartner följer utvecklingen noga. Under början av år 2021 har hyrorna fortsatt att komma in på normala nivåer och de refinansieringar som Fastpartner genomfört har varit lyckade.

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 16–29, 38–41 samt 101–108. Riskbeskrivningarna återfinns på sidorna 53–54.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Fastpartners huvudsakliga risker är kopplade till konjunktursutveckling, finansieringskostnad, tillgång till likviditet på finansieringsmarknaden och värdeförändringar på fastigheter. Samtliga dessa risker är sammankopplade med varandra och samverkande. Tillgång till likviditet och räntenivån är avgörande för hur investeringar och konsumtion utvecklas vilket i sin tur påverkar konjunkturen likväl som räntan självklart är den viktigaste faktorn för värdeutvecklingen på fastigheter.

Fastpartners bedömning av risken för en räntehöjning, på både kort och lång sikt, är mycket begränsad. Detta till trots att amerikansk 10-åring kommit upp en hel del i pris i början av år 2021. Vi har dock sett att både FED och ECB väsentligt ökat sina obligationsköp för att på så sätt hålla kvar räntan på låga nivåer och som



en följdfeffekt även ökat på likviditeten i kapitalmarknaden. Ett av huvudskälen för centralbankerna att hålla nere räntan, förutom att skapa förutsättningar för ekonomisk återhämtning efter pandemin, är att stadsskulden för merparten av västvärldens ekonomier har nått nivåer där en skuldsättning om 130–150% av BNP är en normalitet. Västvärlden är således väldigt känslig för stigande räntor med enorma budgetunderskott som följd.

Finans- och penningpolitiska stimulanser fortsätter i minst oförändrad omfattning och detta i samband med att vaccinationsprogramen får allt större effekt på pandemin gör att vi bedömer att konjunkturen kommer att förbättras under andra halvåret 2021.

Sammantaget är vår bedömning att de för Fastpartner relevanta riskfaktorerna inte utgör någon större risk för bolagets verksamhet under innevarande år.

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 som förvärvas kan bli mycket kostsamma för bolaget.	Fastpartner är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. Fastpartner bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.
EXPONERING MOT VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER	Fastpartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrade teknisk standard.	Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar Fastpartner kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig Fastpartner av de externa värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Fastpartner har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.
EXPONERING MOT DRIFTKOSTNADS-FÖRÄNDRING	En stor kostnadspost för Fastpartner är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme 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 driftskostnadsförändringar är således relativt begränsad.
REFINANSIERINGS-RISK	Fastpartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån samt företagscertifikat. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som Fastpartner hela tiden följer och arbetar med. Fastpartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrade balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	Fastpartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta 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 2020 uppgick de räntebärande skulderna till 14 607,6 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 110 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Fastpartners goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. Fastpartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger Fastpartner att ingå förmånliga ränteswapavtal. Fastpartner har även erhållit officiella ratingar från Moody's och Scope Ratings som bör öka motståndskraften för stigande räntor.

FEMÅRSÖVERSIKT

MSEK om inget annat anges	2020	2019	2018	2017	2016
RESULTATRÄKNINGEN					
Hysesintäkter	1 801,6	1 686,5	1 450,6	1 349,0	1 270,8
Fastighetskostnader	-516,6	-513,5	-468,7	-445,0	-417,6
Driftnetto	1 285,0	1 173,0	981,9	904,0	853,2
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	952,1	849,6	728,1	666,9	615,8
Resultat före orealiserade värdeförändringar och skatt	952,6	1 275,8	924,8	732,5	621,8
Orealiserade värdeförändringar					
Fastigheter	1 074,1	2 587,6	1 198,6	934,8	1 477,6
Finansiella instrument	-16,9	-32,5	-12,6	60,5	-99,7
Skatt					
Aktuell skatt	-92,9	-94,0	-110,4	-91,5	-75,0
Uppskjuten skatt	-284,7	-589,9	-194,5	-185,3	-326,1
Resultat efter skatt	1 632,2	3 147,0	1 805,9	1 451,0	1 598,6
BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	31 168,3	27 876,8	22 263,7	20 046,8	17 216,0
Fastigheter under uppförande	176,1	295,6	66,3	69,2	178,2
Övriga anläggningstillgångar	1 504,4	1 443,5	69,6	190,6	169,9
Omsättningstillgångar	152,4	106,6	453,3	461,1	86,7
Likvida medel	147,1	264,3	676,1	215,6	805,5
Fastighetslån (inkl. kortfristig del)	14 607,6	13 395,1	12 157,4	11 193,5	10 116,0
Övriga långfristiga skulder	1 073,8	1 060,8	29,9	23,7	164,9
Kortfristiga skulder	945,8	720,0	638,4	764,8	531,2
Uppskjuten skatteskuld	2 463,7	2 178,9	1 589,0	1 394,4	1 209,2
Eget kapital	14 057,4	12 631,7	9 114,3	7 606,9	6 435,0
Balansomslutning	33 148,3	29 986,5	23 529,0	20 983,3	18 456,3
KASSAFLÖDESANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	854,6	774,7	592,1	575,1	516,9
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	802,9	744,8	441,8	626,6	301,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 937,1	-2 784,6	-666,2	-2 064,8	-363,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 017,0	1 611,7	665,5	798,3	699,7
Årets kassaflöde	-117,2	-428,1	441,1	-639,9	637,9
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 650 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000	166 141 731
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000
NYCKELTAL					
Soliditet %	42,4	42,1	38,7	36,3	34,9
Soliditet justerat enligt EPRA NAV %	50,3	49,8	45,9	43,3	41,9
Räntetäckningsgrad ggr	4,1	4,0	4,2	4,0	3,4
Avkastning på eget kapital %	12,2	28,9	21,6	20,7	29,7
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/stamaktie, serie A	5,21	4,70	4,02	3,69	3,71
Resultat kronor/stamaktie, serie A	8,55	17,19	9,77	7,81	9,39
Rörelsens kassaflöde kronor/stamaktie, serie A	4,67	4,28	3,27	3,18	2,86
Eget kapital kronor/stamaktie, serie A	76,9	69,8	50,4	42,1	35,6
Börskurs vid årets slut	97,0	99,2	60,3	48,8	45,3
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad %	90,6	91,0	89,7	88,6	88,1
Driftnetto %	4,3	4,6	4,7	4,9	5,4
Överskottsgrad %	71,3	69,6	67,7	67,0	67,1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

SEK	
Överkursfond	2 118 517 282
Balanserat resultat	2 389 244 755
Årets resultat	1 170 303 144
Summa	5 678 065 181

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

SEK	
Till stamaktieägarna av serie A utdelas 2,0 kr per aktie	365 800 000
Till stamaktieägarna av serie D utdelas 5,0 kr per aktie	42 500 000
Till befintliga preferensaktieägare utdelas 6,68 kr per aktie	38 025 880
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	5 231 739 301
Summa	5 678 065 181

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier av serie A per 31 december 2020, det vill säga 182 900 000 aktier, antal utestående stamaktier av serie D per 31 december 2020, det vill säga 8 500 000 aktier och antal utestående preferensaktier per 31 december 2020, det vill säga 5 692 497 aktier.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman bemyndigar styrelsen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och/eller D. Samtliga av styrelsen beslutade nyemissioner enligt detta bemyndigande får dock inte innebära att fler aktier än vad som motsvarar 10 procent av aktiekapitalet på dagen för årsstämman, oavsett aktieserie, emitteras. I det fall ett sådant bemyndigande erhålls av årsstämman föreslår styrelsen vidare att årsstämman beslutar om att de stamaktier av serie D som kan komma att emitteras med stöd av detta bemyndigande ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 1,25 kr per stamaktie av serie D och kvartal med närmast följande avstämningsdag enligt villkoren, dock högst 5,0 kr. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås den 30 april 2020, den 31 juli 2020, den 30 oktober 2020 och den 29 januari 2021.

Vid maximalt utnyttjande av det eventuella bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande stamaktier av serie D om maximalt 98,7 MSEK att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2020 kommer minst 5 133 026 235 kr att återstå efter utdelning om maximalt 545 038 947 kr.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning**Motivering**

Koncernens egna kapital uppgår till 14 057,4 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 6 427,8 MSEK av vilka 5 678,0 MSEK är utdelningsbara. Bolagets egna kapital har ackumulerat påverkats med –131,0 MSEK till följd av att finansiella instrument och långfristiga värdepappersinnehav värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 446,3 MSEK och utgör 46,9 procent av årets resultat i koncernen före skatt och värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument.

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

Likviditet och soliditet

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och koncernens soliditet, som enligt fastställd målsättning ska uppgå till minst 25 procent, minskar efter föreslagen utdelning till stamaktieägarna och till befintligt emitterade preferensaktier med beaktande av kända händelser efter balansdagen från 42,4 procent till cirka 41,6 procent.

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

Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet avseende förslag om nyemission av stamaktier av serie D ökar moderbolagets och koncernens egna kapital med cirka 1 600 MSEK, beaktat stängningskursen per 30 december 2020. Koncernens och moderbolagets soliditet påverkas således positivt av ett utnyttjande av bemyndigandet. Detta gäller även efter eventuell utdelning till stamaktieägarna av serie D. Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att moderbolagets och koncernens egna kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna eventuella maximala utdelningen om 99 MSEK till nya stamaktieägare av serie D.

Stockholm den 26 mars 2021

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 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 2020 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts.

Aktieägarna

Fastpartners aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 658,1 MSEK fördelat på 183 233 636 stamaktier av serie A, 8 500 000 stamaktier av serie D och 5 692 497 preferensaktier. Av dessa uppgår Fastpartners egna innehav till 333 636 stamaktier av serie A motsvarande 0,2 procent av antalet registrerade stamaktier av serie A vid räkenskapsårets slut.

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

Innehav	Andel av röstetalet, %
Compactor Fastigheter AB	71,0

Fastpartners ägarstruktur framgår av sidan 57.

BOLAGSORDNING

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

bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta fast egendom och aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Ändringar i Fastpartners bolagsordning sker enligt föreskrifter i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om 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 2020

Årsstämma med aktieägarna i Fastpartner AB hölls i Stockholm den 23 april 2020. Vid stämman beslutades att fastställa, de i årsredovisningen, intagna resultat- och balansräkningarna samt koncernresultat- och koncernbalansräkningarna. Stämman fattade också beslut att, i enlighet med styrelsens och VDs förslag, lämna utdelning om 1,90 kronor per stamaktie av serie A, en utdelning om 5,0 kronor per stamaktie av serie D och om 6,68 kronor per preferensaktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2019.

I övrigt fattade stämman följande beslut:

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

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

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

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

Beslut att utdelning för verksamhetsåret 2020 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 2021

Årsstämma 2021 kommer att hållas i Stockholm den 22 april 2021 kl 16:00. Kallelse till denna kommer att ske enligt bolagsordningen och de regler som gäller enligt Aktiebolagslagen samt med beaktande av Svensk kod för bolagsstyrning.

Valberedning

Valberedningen är bolagsstämman 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:

- Christopher Johansson, ordförande i valberedningen, som företrädare för Compactor Fastigheter AB.
- Johannes Wingborg¹⁾ som företrädare för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB.
- Stefan Sundblom¹⁾ som företrädare för Swedbank Robur Fonder.

I sitt arbete har valberedningen tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy. Enligt 4.1 i koden ska styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingskede och förhållanden i övrigt 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 2020-12-31 av 60 procent kvinnor.

Styrelsen

Enligt Fastpartners bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter med högst fyra suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltning-

en av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har under året bestått av fem ordinarie ledamöter. Presentation av styrelsen finns på sidan 71.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsens arbetsordning

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

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens arbete 2020

Under 2020 höll styrelsen totalt 18 styrelsemöten varav sju ordinarie möten, ett konstituerande möte och tio 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-

¹⁾ Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren.

och ersättningsfrågor behandlas och beslutas av hela styrelsen, varmed inga särskilda utskott för dessa frågor har tillsatts. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades i styrelsen i februari 2021.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH ERSÄTTNING

Antal möten och närvaro 2020

Namn	Invald	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal ordinarie styrelsemöten ¹⁾
Peter Carlsson, ordf	2008	Ja	310	7 av 7
Sven-Olof Johansson	2017	Nej	–	7 av 7
Charlotte Bergman	2015	Ja	155	7 av 7
Cecilia Vestin	2019	Ja	155	7 av 7
Katarina Ståaf ²⁾	2020	Ja	155	5 av 7

¹⁾ Under år 2020 har styrelsen även haft tio capsulammöten där samtliga valda ledamöter närvarat där bland annat fastighetsförvärv och finansieringar beslutats.

²⁾ Nyinvald i styrelsen på årsstämman den 23 april 2020.

I den reviderade koden hänvisas till oberoendereglererna för styrelseledamöter i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämma-valda 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 2020 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 policyer och riktlinjer. VD ska ta fram erforderliga informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt vid dessa föredra och avge motiverade förslag till beslut. VD ansvarar också för att styrelsebeslut blir verkställda. Fastpartners VD Sven-Olof Johansson är också bolagets största aktieägare, genom Compactor Fastigheter AB.

FÖRETAGSLEDNINGEN

Företagsledningen består av VD, vVD/marknadschef, ekonomichef, projekt- och hållbarhetschef, affärsutvecklingschef, HR-chef samt regioncheferna inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen presenteras på sidan 70. Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor, planer, väsentliga projekt, budgetuppföljning och prognosarbete är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen. Principerna för ersättning till ledande befattningshavare har fastställts av bolagsstämman och innebär att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammanlagt inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsen. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare, se not 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 2019 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Johan Telander för en period om ett år räknat från Årsstämman 2020. Styrelsen träffar revisorn minst två gånger per år.

FINANSIELL RAPPORTERING

Kvaliteten i den finansiella rapporteringen styrs genom av styrelsen fastställda policyer och instruktioner för ansvarsfördelning och styrning, såsom instruktioner för VD avseende bland annat den finansiella rapporteringen. Styrelsen erhåller inför varje styrelsemöte de senaste ekonomiska rapporterna och vid varje styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska och finansiella ställning. Styrelsen behandlar även delårsrapporter och årsredovisning. Minst två gånger per år redogör bolagets revisor för sin granskning av bolagets bokföring och förvaltning.

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

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen 2019 har upprättats i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och är en del av bolagsstyrningsrapporten. Fastpartners styrelse har inte funnit någon

anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets ekonomichef, controller och fastighetschef.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till styrelsen minst en gång per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Styrelsen har en tät dialog med bolagets VD och ekonomichef vilket bekräftas av att under 2020 höll styrelsen 18 protokollförda möten.

ORGANISATION AV INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Kontrollmiljö

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

Riskbedömning

Riskbedömningen innebär att en analys har gjorts för att identifiera områden där det finns en risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Resultatet av denna analys och de bedömningar som företagsledningen har gjort visar att dessa områden främst avser värdering av fastigheter och projekt, fastighetsförvärv, reserveringar, finansiella investeringar och skatter. Fastigheter och därtill hörande pågående projekt utgör den enskilt största posten i balansräkningen. Detta medför att rutiner för värdering av fastigheter är mycket viktiga. Reserveringar i balansräkningen innefattar vanligtvis ett visst mått av bedömningar från företagsledningen, vilket också innebär att dessa bedömningar och rutiner kring dem får stor betydelse. Finansiella instrument ska redovisas till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde, vilka baseras på värderingstekniker med visst mått av bedömningar.

Bolagets skattesituation analyseras löpande för att kontrollera att lagar och regler följs samt att bolagets skattesituation blir rättvisande redovisad i de finansiella rapporterna. Bolagets risker finns utförligt beskrivna på sidorna 53–54.

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

Uppföljning

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

LEDNING

**SVEN-OLOF JOHANSSON**

Verkställande direktör sedan 1997. Stockholm, född 1945.

Anställd år: 1997.

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

Antal A-aktier i Fastpartner direkt samt via bolag och närstående: 130 817 915 (förra året: 130 717 915).

Antal preferensaktier i Fastpartner: 549 100 (förra året 74 100).

**CHRISTOPHER JOHANSSON**

Vice verkställande direktör och Marknadschef.

Stockholm, född 1977.

Anställd år: 2012.

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

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

**DANIEL GERLACH**

Ekonomichef.

Stockholm, född 1976.

Anställd år: 2009.

Antal A-aktier i Fastpartner: 17 500 (förra året: 14 000).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 19 000 A-aktier.

Antal D-aktier i Fastpartner: 1 600 (förra året 1 600)

**SVANTE HEDSTRÖM**

Hållbarhets- och projektchef.

Stockholm, född 1961.

Anställd år: 2008.

Antal A-aktier i Fastpartner: 57 800 (förra året: 53 800).

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

**ANDREAS VON HEDENBERG**

Affärsutvecklingschef.

Stockholm, född 1979.

Anställd år: 2018.

Antal A-aktier i Fastpartner: 7 000 (förra året: 0).

**HÅKAN BOLINDER**

Regionchef.

Stockholm, född 1963.

Anställd år: 2004.

Antal A-aktier i Fastpartner: 1 066 (förra året: 0).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 3 000 A-aktier.

**JENNY TALLSKOG**

Regionchef.

Stockholm, född 1978.

Anställd år: 2019.

Antal A-aktier i Fastpartner: 300 (förra året: 0).

**PATRIK ARNQVIST**

Regionchef.

Stockholm, född 1979.

Anställd år: 2012.

Antal A-aktier i Fastpartner: 12 500 (förra året: 7 000).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 14 500 A-aktier.

**FREDRIK THORGREN**

Regionchef.

Gävle, född 1974.

Anställd år: 2015.

Antal A-aktier i Fastpartner: 5 500 (förra året: 4 500).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 6 500 A-aktier.

**SARA SIGGE**

HR-chef & Kommunikatör.

Stockholm, född 1980.

Anställd år: 2018.

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

STYRELSE OCH REVISORER



PETER CARLSSON

Styrelseordförande, ledamot av Fastpartners styrelse sedan styrelsen 2008.

Stockholm, född 1954.

Övriga uppdrag: –

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



SVEN-OLOF JOHANSSON

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

Stockholm, född 1945.

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

Antal A-aktier i Fastpartner direkt samt via bolag och närstående: 130 817 915 (förra året: 130 717 915).

Antal preferensaktier i Fastpartner: 549 100 (förra året: 74 100).



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.

Antal A-aktier i Fastpartner: 2 700 (förra året: 1 200).



CECILIA VESTIN

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2019.

Älvsjö, född 1977.

Övriga uppdrag: Affärschef Specialfastigheter AB.

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



KATARINA STAAF

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2020.

Stockholm, född 1967.

Övriga uppdrag: Verkställande direktör AP6.

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

Revisor

DELOITTE AB JOHAN TELANDER

Huvudansvarig auktoriserad revisor. Född 1978.

Revisionsuppdrag i följande större företag: Marginalen Fastigheter AB, Climeon AB (publ), Rejlers AB (publ), Trygghem Bostad AB (publ) och Stockholms mässan AB.



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

MSEK	Not	2020	2019
Hyresintäkter	3	1 801,6	1 686,5
Övriga intäkter		–	–
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		–273,0	–279,0
Reparation och underhåll		–66,3	–65,4
Fastighetsskatt		–107,2	–100,6
Tomträttsavgifter/arrenden	4	–8,0	–7,9
Fastighetsadministration och marknadsföring		–62,1	–60,6
Driftnetto		1 285,0	1 173,0
Central administration	5	–38,4	–34,9
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	8	1 074,1	2 587,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	8	0,5	423,4
Resultat från andelar i intresseföretag	14	22,2	24,1
Resultat före finansiella poster	26	2 343,4	4 173,2
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	24,6	8,8
Finansiella kostnader	7	–341,3	–318,6
Värdeförändringar finansiella instrument	8	–16,9	–32,5
Resultat före skatt		2 009,8	3 830,9
Aktuell skatt	9	–92,9	–94,0
Uppskjuten skatt	9	–284,7	–589,9
ÅRETS RESULTAT		1 632,2	3 147,0
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 632,2	3 147,0
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 632,2	3 147,0
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
		1 632,2	3 147,0
Resultat per stamaktie, serie A, kr		8,55	17,19
Antal utgivna stamaktier, serie A		183 233 636	181 233 636
Anal utestående stamaktier, serie A		182 900 000	180 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A		182 650 000	180 900 000

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

BALANSRÄKNINGAR, KONCERNEN

MSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	31 168,3	27 876,8
Fastigheter under uppförande	10	176,1	295,6
Nyttjanderättstillgång tomrätt		1 030,0	1 018,0
Maskiner och inventarier	11	1,5	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar		32 375,9	29 192,1
Aktier och andelar	13, 22	0,0	0,0
Andelar i intresseföretag	14	402,9	372,5
Andra långfristiga fordringar	15	70,0	51,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		472,9	423,8
Summa anläggningstillgångar		32 848,8	29 615,9
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		16,9	6,1
Övriga fordringar		8,6	7,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	90,9	92,4
Kortfristiga placeringar		36,0	-
Likvida medel	17	147,1	264,3
Summa omsättningstillgångar		299,5	370,6
SUMMA TILLGÅNGAR		33 148,3	29 986,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		658,1	651,4
Övrigt tillskjutet kapital		2 118,5	1 903,7
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		11 280,8	10 076,6
Summa eget kapital		14 057,4	12 631,7
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	11 156,7	10 562,1
Leasingskuld tomrätt		1 030,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder	20	43,8	42,8
Uppskjuten skatteskuld	9	2 463,7	2 178,9
Summa långfristiga skulder		14 694,2	13 801,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	3 450,9	2 833,0
Leverantörsskulder		110,0	125,1
Övriga skulder		351,6	321,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	484,2	273,6
Summa kortfristiga skulder		4 396,7	3 553,0
Summa skulder		19 090,9	17 354,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 148,3	29 986,5

RESULTATRÄKNINGAR, MODERBOLAGET

MSEK	Not	2020	2019
Hysesintäkter	3	628,3	524,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-66,3	-65,3
Reparation och underhåll		-23,8	-21,6
Fastighetsskatt		-30,4	-29,5
Tomträttsavgifter/arrenden		-15,0	-15,6
Fastighetsadministration och marknadsföring		-37,5	-35,1
Driftnetto		455,3	357,8
Central administration	5	-23,1	-25,5
Resultat från andelar i intresseföretag	14	22,2	24,1
Resultat före finansiella poster	26	454,4	356,4
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	225,1	189,6
Finansiella kostnader	7	-438,0	-391,4
Försäljning aktier och andelar		-	780,0
Resultat från andelar i dotterbolag (resultatandel HB/KB inkl. anteciperad utdelning)		782,0	965,1
Värdeförändringar finansiella tillgångar och instrument	8	-19,8	-36,0
Resultat före dispositioner och skatt		1 003,7	1 863,7
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		226,7	151,8
Resultat före skatt		1 230,4	2 015,5
Aktuell skatt	9	-64,2	-48,3
Uppskjuten skatt	9	4,1	7,6
ÅRETS RESULTAT		1 170,3	1 974,8

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

BALANSRÄKNINGAR, MODERBOLAGET

MSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	0,9	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar		0,9	0,8
Andelar i koncernföretag	12	6 581,8	5 607,7
Fordringar hos koncernföretag		12 234,7	11 805,2
Aktier och andelar	13, 22	0,0	0,0
Andelar i intresseföretag	14	439,0	372,6
Andra långfristiga fordringar	15	61,0	74,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 316,5	17 859,7
Summa anläggningstillgångar		19 317,4	17 860,5
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		6,1	0,6
Övriga fordringar		6,3	4,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	77,9	77,0
Kortfristiga placeringar		36,0	–
Likvida medel	17	135,0	257,3
Summa omsättningstillgångar		261,3	339,7
SUMMA TILLGÅNGAR		19 578,7	18 200,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		658,1	651,4
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		2 118,5	1 903,7
Balanserade vinstmedel		2 389,2	842,4
Årets resultat		1 170,3	1 974,8
Summa eget kapital		6 427,8	5 464,0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	9 173,4	9 055,7
Skulder till koncernföretag		456,2	493,6
Övriga långfristiga skulder	20	24,5	23,5
Summa långfristiga skulder		9 654,1	9 572,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	2 940,3	2 687,5
Leverantörsskulder		53,2	58,2
Övriga skulder		338,9	287,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	164,4	130,7
Summa kortfristiga skulder		3 496,8	3 163,4
Summa skulder		13 150,9	12 736,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 578,7	18 200,2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernen MSEK	Antal utestående stamaktier, serie A	Antal utestående stamaktier, serie D	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	180 900 000	–	5 692 497	623,1	1 234,1	7 257,1	9 114,3
Emission av stamaktier, serie D		8 500 000		28,3	669,6		697,9
Utdelning 1,60 kr/stamaktie serie A och 6,68 kr/preferensaktie ¹⁾						–327,5	–327,5
Årets totalresultat						3 147,0	3 147,0
Eget kapital 2019-12-31	180 900 000	8 500 000	5 692 497	651,4	1 903,7	10 076,6	12 631,7
Emission av stamaktier, serie A	2 000 000			6,7	214,8		221,5
Utdelning 1,90 kr/stamaktie serie A, 5,0 kr/stamaktie serie D och 6,68 kr/prefe- rensaktie ¹⁾						–428,0	–428,0
Årets totalresultat						1 632,2	1 632,2
Eget kapital 2020-12-31	182 900 000	8 500 000	5 692 497	658,1	2 118,5	11 280,8	14 057,4

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Moderbolaget MSEK	Antal utestående stamaktier, serie A	Antal utestående stamaktier, serie D	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Reserv- och upp- skrivningsfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	180 900 000	–	5 692 497	623,1	91,7	2 404,0	3 118,8
Emission av stamaktier, serie D		8 500 000		28,3		669,6	697,9
Utdelning 1,60 kr/stamaktie och 6,68 kr/preferensaktie ¹⁾						–327,5	–327,5
Årets resultat						1 974,8	1 974,8
Eget kapital 2019-12-31	180 900 000	8 500 000	5 692 497	651,4	91,7	4 720,9	5 464,0
Emission av stamaktier, serie A	2 000 000			6,7		214,8	221,5
Utdelning 1,90 kr/stamaktie serie A, 5,0 kr/stamaktie serie D och 6,68 kr/preferensaktie ¹⁾						–428,0	–428,0
Årets resultat						1 170,3	1 170,3
Eget kapital 2020-12-31	182 900 000	8 500 000	5 692 497	658,1	91,7	5 678,0	6 427,8

¹⁾ Varav utdelning stamaktie serie D utgör –42,5 MSEK och preferensaktier utgör –38,0 MSEK. Av detta är –398,4 MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2020-12-31.

KASSAFLÖDESANALYSER

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2020	2019	2020	2019
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		2 009,8	3 830,9	1 230,4	2 015,5
Justeringsposter					
Avskrivningar	11	0,3	0,2	0,1	0,1
Orealiserade värdeförändringar	8	-1 057,2	-2 555,1	19,9	36,0
Övriga poster	27	-26,0	-439,9	-22,3	-804,1
Betalda skatter		-72,3	-61,4	-10,1	28,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		854,6	774,7	1 218,0	1 276,1
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar		-46,0	-8,5	-43,8	-28,9
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder		-5,7	-21,4	-8,8	-20,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		802,9	744,8	1 165,4	1 226,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter		-1 910,9	-3 255,1	-	-
Försäljning av fastigheter		0,5	501,0	-	-
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		52,7	47,1	0,5	501,0
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-79,4	-77,6	-1 397,5	-2 440,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 937,1	-2 784,6	-1 397,0	-1 939,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	28				
Upptagande av lån		2 252,1	3 227,3	1 274,8	3 330,4
Lösen och amortering av lån		-1 039,6	-1 989,6	-970,0	-3 347,2
Emission av stamaktier, serie D		221,8	701,4	221,8	701,4
Lämnade utdelningar		-417,3	-327,4	-417,3	-327,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 017,0	1 611,7	109,3	357,2
ÅRETS KASSAFLÖDE		-1 117,2	-428,1	-122,3	-355,6
Kassabehållning vid årets ingång	17	264,3	676,1	257,3	612,9
Förvärvade likvida medel		-	16,3	-	-
Kassabehållning vid årets slut	17	147,1	264,3	135,0	257,3

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 26 mars 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer att föreläggas årsstämman den 22 april 2021 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 rapporterings 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 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2020.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2020 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Bolaget har erhållit statliga bidrag i form av hyresstöds paketet vilka redovisas som hyresintäkter. Erhållna bidrag redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsbörfall, i form av lämnade hyresrabatter, som bidragen är avsedda att täcka till den del det bedöms föreligga rimlig säkerhet att villkoren uppfylls och bidragen har erhållits/kommer att erhållas. Det finns inga eventalförpliktelser som är knutna till de statliga bidragen. Koncernen har inte erhållit några andra former av statliga stöd. Koncernen upprättar inte årsredovisningen för 2020 enligt ESEF.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisning

Dotterbolag är de bolag där koncernen direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppstår när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerat för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytande över företaget till att påverka avkastningen. Koncernens sammansättning framgår i not 12. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för 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 övertvärden i intresseföretag ingår också i denna resultatpost. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde.

Samarbetsarrangemang

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

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

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

SEGMENTRAPPORTERING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, 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.

INTÄKTER

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktsdagen såvida motparten inte erhåller kontroll över fastigheten vid ett senare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

LEASINGAVTAL

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

Koncernen som leasetagare

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

Koncernen som leasegivare

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

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 fastställs. Resultat från försäljning av värdepapper redovisas då de risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet i allt väsentligt överförs till köparen och koncernen ej längre har kontroll över instrumentet. Lånekostnader redovisas i den period till vilken de hänförs utom till den del de inräknas i anskaffningsvärdet vid väsentliga ny-, till- och ombyggnationer. Räntekostnaden motsvarar faktisk kostnad eller beräknas efter en räntefot motsvarande koncernens genomsnittliga räntekostnad för perioden. Kostnad för uttag av pantbrev betraktas som finansiell kostnad och periodiseras över tre år.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

Aktier och andelar

Aktier och andelar avser andra långfristiga värdepappersinnehav utanför 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 dem som övriga fordringar. Dessa fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Fordringar

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

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

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

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

Likvida medel

Likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden. Tillgodohavanden under kassa och bank kategoriseras som "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 hyresgästpassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter. Två gånger per år görs värderingar av Fastpartners hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2020 är det Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB som utfört dessa. Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som Fastpartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar, underhåll och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidspunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen har en kassaflödesanalys genomförts för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplaneprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. För Fastpartner är det endast ett fåtal fastigheter där byggrätten har värderats.

Värderingsinstituten uttalande 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 tillskops läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

MASKINER OCH INVENTARIER

Maskiner och inventarier redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på maskiner och inventarier beräknas från historiskt anskaffningsvärde med justering för beräknat restvärde och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden. 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 förvaltningstillgångar och kostnader som är förknippade med planen. Enligt uppgift från Alecta kan de ej lämna dessa uppgifter, varför planen redovisas som en avgiftsbestämd plan i enlighet med punkt 30 i IAS 19.

AVSÄTTNINGAR

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

SKATT

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatt. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på företagens tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip för alla skattepliktiga temporära skillnader, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som inte är ett tillgångsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att beloppen kan nyttjas 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 nyttjas 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 företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Ändrade redovisningsprinciper för moderbolaget

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2020.

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

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2021, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

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

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

Förvaltning i kommission

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

Uppskjuten skatt

De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas i juridisk person inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas enligt svensk praxis över resultaträkningen i enskilda bolag under rubriken "Bokslutsdispositioner". I balansräkningen redovisas det ackumulerade värdet av avsättningarna under rubriken "Obeskattade reserver", av vilka 21,4 procent kan betraktas som uppskjuten skatteskuld och 78,6 procent som bundet eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

NOT 02 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentsredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3 och Region 4. Dessa fyra identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är densamma som för koncernen i övrigt förutom vad gäller tomträttsavgifter som i resultaträkningen för koncernen redovisas som en finansiell post. De fyra regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkterna, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och 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 och Ystad samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby.

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

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

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

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter	819,9	722,1	393,8	399,3	461,2	443,6	126,7	121,5	1 801,6	1 686,5			1 801,6	1 686,5
Fastighetskostnader	-204,2	-201,9	-113,5	-120,6	-158,7	-150,5	-40,2	-40,5	-516,6	-513,5			-516,6	-513,5
Driftnetto	615,7	520,2	280,3	278,7	302,5	293,1	86,5	81,0	1 285,0	1 173,0			1 285,0	1 173,0
Tomträttsavgifter	-20,7	-21,1	-5,0	-5,0	-5,1	-5,1			-30,8	-31,2			-30,8	-31,2
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	114,6	1 683,4	679,5	460,4	168,6	420,0	111,4	23,7	1 074,1	2 587,6			1 074,1	2 587,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter		424,5			0,5			-1,1	0,5	423,4			0,5	423,4
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-16,9	-32,5			-16,9	-32,5
Bruttoresultat	709,6	2 607,0	954,8	734,2	466,5	708,0	197,9	103,6	2 311,9	4 120,3			2 311,9	4 120,2
Ofördelade poster														
Central administration											-38,4	-34,9	-38,4	-34,9
Andel i intresseföretags resultat									22,2	21,5		2,6	22,2	24,1
Finansiella intäkter									24,6	8,8			24,6	8,8
Finansiella kostnader									-310,5	-287,4			-310,5	-287,4
Resultat före skatt													2 009,8	3 830,9
Skatt											-377,6	-683,9	-377,6	-683,9
Årets totalresultat									2 048,2	3 863,1	-416,0	-716,2	1 632,2	3 147,0
Förvaltningsfastigheter	15 394,1	13 634,5	6 811,4	6 036,8	7 407,2	6 908,2	1 731,7	1 592,9	31 344,4	28 172,4			31 344,4	28 172,4
Ofördelade poster														
Nyttjanderättstillgång tomträtt													1 030,0	1 018,0
Finansiella anläggningstillgångar													472,9	423,8
Inventarier													1,5	1,7
Omsättningstillgångar													152,4	106,3
Likvida medel													147,1	264,3
Summa tillgångar	15 394,1	13 634,5	6 811,4	6 036,8	7 407,2	6 908,2	1 731,7	1 592,9	31 344,4	28 172,4			33 148,3	29 986,5
Ofördelade poster														
Eget kapital													14 057,4	12 631,7
Långfristiga skulder													12 230,5	11 622,9
Uppskjuten skatteskuld													2 463,7	2 178,9
Kortfristiga skulder													4 396,7	3 553,0
Summa eget kapital och skulder													33 148,3	29 986,5
Årets förvärv och investeringar	1 645,0	2 147,6	95,1	189,4	330,5	880,8	27,3	37,2	2 097,9	3 254,9			2 097,9	3 254,9
Årets försäljningar								-0,1		-0,1				-0,1

NOT 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Hyresvärde	2 065,5	1 927,0	692,4	583,6
Hyresrabatter och förluster	-71,2	-70,0	-19,8	-13,6
Vakanser	-192,7	-170,5	-44,3	-45,1
Summa	1 801,6	1 686,5	628,3	524,9

Den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår till 4,7 (4,7) år. Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -9,3 (-4,0) MSEK.

Fastpartners kontraktsförallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktswärde (årshyra)		Andel %
	Antal		
2021	589	136,8	8,0
2022	496	274,5	16,0
2023	450	384,1	22,3
2024	273	343,0	20,0
2025	61	110,4	6,4
2026 >	95	469,2	27,3
Summa kommersiella fastigheter	1 964	1 718,0	100,0
Bostäder	321	30,1	
Garage och p-platser	1 348	27,4	
Summa	3 633	1 775,5	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 8 042,9 (7 644,5) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 30,1 (16,4) MSEK i årshyra och orderstocken för garage och p-platser uppgår till 53,8 (79,2) MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler	2020	2019
Avtalade hyresintäkter år 1	1 718,0	1 637,3
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	4 390,0	4 240,5
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 934,9	1 766,7
Summa	8 042,9	7 644,5

Fördelningen av kontraktsporföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktswärde per region	Kontraktswärde	Löptid		Yta (kvm)
Region 1	3 386,8	4,5	446 427	
Region 2	1 811,0	5,0	413 744	
Region 3	2 052,5	4,5	440 069	
Region 4	792,6	5,6	211 592	
Summa	8 042,9	4,7	1 511 832	

Fördelning av intäkter	Koncernen	
	2020	2019
Hyresintäkter	1 683,4	1 577,2
Serviceintäkter	118,2	109,3
Summa	1 801,6	1 686,5

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 38,8 (39,1) MSEK för 2020. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. Fastpartner innehar 55 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Koncernen	
	2020	2019
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-30,0	-30,0
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-101,6	-106,3
Avtalade tomträttsavgälder år 6 och framåt	-72,5	-83,4
Summa	-204,1	-219,7

NOT 05 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Central administration	-38,3	-34,9	-23,0	-25,5
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Summa	-38,4	-34,9	-23,1	-25,5

NOT 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	22,8	8,7	223,3	189,5
Resultat från finansiella placeringar	1,8	0,1	1,8	0,1
Summa	24,6	8,8	225,1	189,6

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	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-288,8	-266,0	-253,9	-240,6
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-162,7	-129,8
Räntekostnader avseende checkräkning	-2,0	-1,9	-2,0	-1,9
Räntekostnader övriga skulder	-1,7	-2,3	-1,4	-2,1
Summa räntekostnader	-292,5	-270,2	-420,0	-374,4
Övriga finansiella poster	-11,7	-10,7	-11,7	-10,5
Pantbrevskostnader	-6,3	-6,5	-6,3	-6,5
Tomträttsavgälder	-30,8	-31,2	-	-
Summa övriga finansiella poster	-48,8	-48,4	-18,0	-17,0
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-341,3	-318,6	-438,0	-391,4

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 10 fortsättning

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

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

Samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet genererar hyresintäkter.

Förvaltningsfastigheter värdering verkligt värde per 31 december 2020

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

	Verkligt värde	Hyresvärde ¹⁾	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Avkastningskrav, %
Stockholm	24 725,4	1 508,2	874,1	5,4 - 8,8	3,5 - 6,9	4,4
Uppsala & Mälardalen	1 883,5	120,9	101,8	6,3 - 8,6	4,5 - 6,8	5,0
Gävle	1 721,0	163,9	209,7	7,3 - 11,6	5,7 - 9,8	5,6
Göteborg	1 337,8	92,1	148,5	7,9 - 8,7	6,0 - 6,7	5,6
Norrköping	972,3	84,4	105,6	7,4 - 9,2	5,5 - 7,4	5,3
Malmö	453,6	45,4	48,5	7,4 - 9,0	5,4 - 7,1	5,6
Övrigt	250,8	29,3	44,9	8,2 - 10,4	6,3 - 8,2	6,4
Totalt	31 344,4	2 044,2	1 533,1	5,4 - 11,6	3,5 - 9,8	4,6

¹⁾ Hyresvärde per 2021-01-01 12 månader framåt.

Känslighetsanalys

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

Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- fem procent påverkar Fastpartners fastighetsvärde med +/- 1 600 MSEK.

Bolagets ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 90,6 (91,0)% per 2020-12-31. En förändring av uthyrningsgraden med +/- en procentenhet visas i nedan känslighetsanalys.

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, MSEK
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+3 450/-2 800
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 400
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-700
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-325

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

Översikt per lokaltyp

2020-12-31	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde ¹⁾
Kontor	556,9	989,9
Logistik & lager	452,1	323,1
Industri & verkstad	174,6	144,3
Handel & restaurang	156,5	253,3
Vård & skola	135,4	210,8
Bostad & hotell	40,2	65,0
Övrigt	17,4	58,1
Summa kommersiella fastigheter	1 533,1	2 044,2

¹⁾ Hyresvärde per 2021-01-01 12 månader framåt.

Åtaganden

Fastpartner har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna om cirka 390 (428) MSEK.

NOT 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	6,7	5,9	1,6	1,5
Förvärv	–	0,7	–	–
Investeringar	0,1	0,1	0,1	0,1
Avyttringar och utrangeringar	–0,1	0,0	–0,1	0,0
Summa	6,7	6,7	1,6	1,6
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	–5,0	–4,7	–0,8	–0,8
Förvärv	–	–0,1	–	–
Avyttringar och utrangeringar	0,1	0,0	0,1	0,0
Årets avskrivning enligt plan	–0,3	–0,2	0,0	0,0
Summa	–5,2	–5,0	–0,7	–0,8
Planenligt restvärde vid årets slut	1,5	1,7	0,9	0,8

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%	38 683
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	6 121
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%	3 000
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%	170 737
Fastighets AB Bomullspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%	70 753
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%	193 971
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%	6 319
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%	41 080
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%	12 821
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%	4 705
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%	8 722
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Stockholm	100%	25 768
Fastighetspartner Söderhamm Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%	1
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%	7 350
FastPartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100%	21 537
FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100%	43 339
FastPartner Amerika 3 KB	969695-2499	Stockholm	100%	88 102
FastPartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%	2 030
FastPartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%	1 950
FastPartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100%	50
FastPartner Bosgården 1:32 AB	559088-2576	Stockholm	100%	50
FastPartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100%	14 438
FastPartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%	31 073
FastPartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%	16 622
FastPartner Bromsten Holding II AB	559079-8905	Stockholm	100%	350
FastPartner Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100%	11 624
FastPartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%	29 465
FastPartner Dragarbrunn 10:3 AB	559029-8583	Stockholm	100%	24 196
FastPartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%	40 154
FastPartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%	28 340
FastPartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%	15 416
FastPartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%	28 044
FastPartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%	19 579
FastPartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
FastPartner Fagerstogatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%	23 398
FastPartner Fastigheter Mårsta AB	556746-6130	Stockholm	100%	5 344
FastPartner Flyggodset AB	559161-0810	Stockholm	100%	30 159
FastPartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%	401 716
FastPartner Frösunda Port KB	969690-1629	Stockholm	100%	119 867
FastPartner Gustav 1 C AB	559079-8897	Stockholm	100%	950
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%	17 010
FastPartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%	16 263
FastPartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	Stockholm	100%	12 769
FastPartner Herjörva 3 AB	559080-0271	Stockholm	100%	548 458
FastPartner Humlet AB	556535-9022	Stockholm	100%	37 461
FastPartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%	55 538
FastPartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%	44 928
FastPartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%	11 648
FastPartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%	11 033
FastPartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%	15 850
FastPartner Kostern 11 AB	556990-7537	Stockholm	100%	61 925
FastPartner Kungsängen 6:10 KB	916671-8511	Stockholm	100%	14 762
FastPartner Kungsängen 40:1 AB	559101-5036	Stockholm	100%	27 579
FastPartner Källtorp 127:2 AB	556927-9044	Stockholm	100%	12 601

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 12 fortsättning

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
FastPartner Kärre 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%	36 550
FastPartner Kärre 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%	36 310
FastPartner Kärre 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100%	47 035
FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%	23 495
FastPartner Malmö 1 KB	969634-5355	Stockholm	100%	84 372
FastPartner Mälaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%	4 929
FastPartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%	42 651
FastPartner Mälärporten AB	556417-7201	Stockholm	100%	68 600
FastPartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%	36 785
FastPartner Märsta 24:4 AB	556661-9671	Stockholm	100%	39 569
FastPartner Pooc AB	559015-9116	Stockholm	100%	1 850
FastPartner Reläet 8 AB	559163-0701	Stockholm	100%	1 030
FastPartner Ringpärmen 4 HB	916608-4138	Stockholm	100%	30 438
FastPartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100%	25 922
FastPartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%	24 914
FastPartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100%	20 544
FastPartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100%	18 969
FastPartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100%	8 583
FastPartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100%	3 855
FastPartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100%	11 555
FastPartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100%	18 745
FastPartner Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100%	203 578
FastPartner Solna Port AB	559021-1230	Stockholm	100%	608 848
FastPartner Spörren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%	14 978
FastPartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%	106 279
FastPartner Sylten 4:7 KB	969761-5475	Stockholm	100%	8 703
FastPartner Sätessdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100%	14 115
FastPartner Sättra 108:23 AB	556766-4718	Stockholm	100%	2 921
FastPartner Sättra Skolfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100%	14 437
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%	16 177
FastPartner Upplinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100%	206 450
FastPartner Valbo-Backa 6:13 AB	556883-5481	Stockholm	100%	16 147
FastPartner Verkstäderna 2 KB	969629-4561	Stockholm	100%	21 088
FastPartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%	81 626
FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%	17 226
FastPartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100%	228 575
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%	12 774
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%	40 005
Fast Real AB	556840-4395	Stockholm	100%	145
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%	29 568
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%	22 375
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%	80 842
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 Fiske 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	100%	10 785
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%	427 852
KB Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%	1 501
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	128 690
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%	225 046
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	16 578
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				6 581 751

Not 12 fortsättning

	2020	2019
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets början	5 607,7	4 860,5
Förvärv under året	536,6 ¹⁾	561,1 ¹⁾
Avyttringar under året	–	–0,1
Lämnade aktieägartillskott	437,5	186,2
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets slut	6 581,8	5 607,7

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%
FastPartner Bromsten Holding I AB	559079-8962	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Hemsta KB	969668-0256	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Holding KB	969666-4177	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1 AB	559079-8889	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1B AB	559079-8871	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%
Märstakullen Ekonomisk förening	769636-2339	Stockholm	100%
Märsta 1:198 AB	556848-9636	Stockholm	100%
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100%
Vallentuna 1:472 AB	556778-9309	Stockholm	100%
Vallentuna 1:474 AB	556698-8175	Stockholm	100%
Vallentuna 1:7 AB	556698-8100	Stockholm	100%
Vallentuna Prästgård 1:130 AB	556698-8159	Stockholm	100%
VaTellus AB	556549-0538	Stockholm	100%
VaTellus Holding AB	556698-5379	Stockholm	100%
Vinsta Stenskärv AB	556725-8685	Stockholm	100%

NOT 13 Aktier och andelar

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2020	2019	2020	2019
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,0%	Italien	0,0	0,0	0,0	0,0
E-tel Ltd		3,0%	England	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa aktier och andelar				0,0	0,0	0,0	0,0

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

NOT 14 Andelar i intresseföretag

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2020	2019	2020	2019
Litium AB (publ)	556562-1835	19,3%	Stockholm	22,1	14,4	22,1	14,4
Kapitalandel							
Vid årets början				14,4	14,4	14,4	14,4
Förvärv av andelar				7,7	–	7,7	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				22,1	14,4	22,1	14,4
Xenella Holding AB	556871-5477	50,0%	Malmö	–	0,0	–	0,0
Kapitalandel							
Vid årets början				0,0	44,5	0,0	44,5
Erhållen utdelning				0,0	–47,2	0,0	–47,2
Andel av årets resultat				–	2,7	–	2,7
Vid årets slut				–	0,0	–	0,0
Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB¹⁾	969755-7222	50,0%	Stockholm	1,1	1,1	1,1	1,1
Kapitalandel							
Vid årets början				1,1	1,0	1,1	1,0
Återbetalning av ägartillskott				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	0,1	–	0,1
Vid årets slut				1,1	1,1	1,1	1,1
Centralparken Holding AB¹⁾	556908-8833	50,0%	Stockholm	0,2	0,2	0,3	0,3
Kapitalandel							
Vid årets början				0,2	0,2	0,3	0,3
Erhållen utdelning				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				0,2	0,2	0,3	0,3
Slättö Fastpartner Holding AB¹⁾	559199-8298	40,0%	Stockholm	305,9	308,7	305,9	308,7
Kapitalandel							
Vid årets början				308,7	–	308,7	–
Förvärv av andelar				–	311,5	–	311,5
Lämnat aktieägartillskott				–	0,8	–	0,8
Andel av årets resultat				–2,8	3,6	–2,8	3,6
Vid årets slut				305,9	308,7	305,9	308,7
Slättö Fastpartner II AB¹⁾	559211-9720	50,0%	Stockholm	50,5	25,0	50,5	25,0
Kapitalandel							
Vid årets början				25,0	–	25,0	–
Förvärv av andelar				0,5	0,0	0,5	0,0
Andel av årets resultat				25,0	25,0	25,0	25,0
Vid årets slut				50,5	25,0	50,5	25,0
Slättö Value Add I AB	556994-4464	1,48/0,74%	Stockholm	23,2	23,2	23,2	23,2
Kapitalandel							
Vid årets början				23,2	–	23,2	–
Förvärv av andelar				–	23,2	–	23,2
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				23,2	23,2	23,2	23,2

Not 14 fortsättning

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2020	2019	2020	2019
Övrigt				–	–	36,0	–
Summa andelar i intresseföretag				402,9	372,5	439,0	372,6
Kapitalandel							
Vid årets början				372,5	60,0	372,6	60,1
Förvärv/Försäljning av andelar				7,7	334,7	7,7	334,7
Lämnat aktieägartillskott				0,5	0,8	0,5	0,8
Erhållen utdelning				–	–47,2	–	–47,2
Andel av årets resultat				22,2	24,2	22,2	24,2
Övrigt				–	–	36,0	–
Vid årets slut				402,9	372,5	439,0	372,6

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

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

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	Litium AB (publ)	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB
Anläggningstillgångar	48,8	38,6	699,1	628,7	75,7	160,0
Omsättningstillgångar	27,2	12,3	71,5	135,6	160,2	0,1
Långfristiga skulder	1,4	0,5	395,3	393,2	138,0	110,0
Kortfristiga skulder	20,3	17,1	13,9	10,0	4,3	1,3
Nettotillgångar (100 %)	54,3	33,3	361,4	360,9	93,6	48,7
Ägarandel	19,3%	19,3%	40,0	40,0%	50,0	50,0
Koncernens andel av nettotillgångar	10,5	6,4	144,6	144,4	46,8	24,4

Eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag uppgår till 0,5 (1,5) MSEK.

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	Litium AB (publ)	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB
Intäkter	48,3	40,9	5,1	2,6	–	–
Rörelseresultat	–17,9	–16,4	3,1	0,9	40,1	48,7
Övriga finansiella intäkter och kostnader	–0,5	–0,1	–2,2	–4,4	4,2	–0,1
Skatt	–	–	–8,5	–0,9	–0,4	–
Årets totalresultat (100%)	–18,4	–16,6	–7,6	–4,6	43,9	48,7
Erhållna utdelningar från intresseföretag	–	–	–	–	–	–

Under 2020 har 0,0 (2,7) MSEK i resultatandelar redovisats för Xenella Holding AB, – (0,1) MSEK för Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB, – (0,0) MSEK för Centralparken Holding AB, –2,8 (–3,6) MSEK för Slättö Fastpartner Holding AB och 25,0 (25,0) MSEK för Slättö Fastpartner II AB. Inga resultatandelar från Litium AB (publ) har redovisats då dessa ej bedömts som väsentliga för koncernen.

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Reversfordringar	70,0	51,3	34,0	51,3
Uppskjuten skattefordran	–	–	27,0	22,9
Summa	70,0	51,3	61,0	74,2

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

Förfall	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
2021	2,8	50,0
2022	2,1	19,0
2025	0,6	1,0
Summa		70,0

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Övriga förutbetalda kostnader	43,8	62,0	34,0	49,4
Förutbetalad försäkringspremie	5,4	5,4	5,4	5,4
Förutbetalad pantbrevskostnad	5,9	10,4	5,9	10,4
Förutbetalad tomträttsavgäld	7,8	7,4	4,6	4,6
Upplupna ränteintäkter	28,0	7,2	28,0	7,2
Summa	90,9	92,4	77,9	77,0

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Kassa och banktillgodohavanden	147,1	264,3	135,0	257,3
Likvida medel	147,1	264,3	135,0	257,3

NOT 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetslån	8 697,1	8 016,4	6 316,0	6 483,2
Byggnadskreditiv	195,5	118,7	82,7	–
Företagscertifikat	1 415,0	1 460,0	1 415,0	1 460,0
Obligationslån	4 300,0	3 800,0	4 300,0	3 800,0
Summa	14 607,6	13 395,1	12 113,7	11 743,2
Varav kortfristig del fastighetslån	–3 450,9	–2 833,0	–2 940,3	–2 687,5
Summa långfristiga lån till kreditinstitut	11 156,7	10 562,1	9 173,4	9 055,7
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	235,0	235,0	235,0	235,0
Outnyttjad del	–235,0	–235,0	–235,0	–235,0
Utnyttjat kreditbelopp	–	–	–	–

Nedan redovisas koncernens lånstruktur per 31 december 2020:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalens löptid
	3 377,4 ¹⁾	3 377,4	2021
	2 728,9 ²⁾	2 675,9	2022
	3 789,7 ³⁾	3 789,7	2023
	2 795,3 ⁴⁾	2 795,3	2024
	74,6	74,6	2025
	637,4	637,4	2028
	216,0	216,0	2029
	1 041,3	1 041,3	2034
Summa	14 660,6	14 607,6	

¹⁾ varav 600,0 avser obligationslån och 1 415,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 1 300,0 avser obligationslån

³⁾ varav 1 300,0 avser obligationslån

⁴⁾ varav 1 100,0 avser obligationslån

Fastpartners lån hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 14 607,6 (13 395,1) MSEK.

Fastpartner upprättade under 2017 ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 MSEK och där löptiden är högst ett år. Per 31 december var certifikat om 1 415 (1 460) MSEK utestående. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

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

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

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

Fastpartner emitterade i mars 2018 ett icke säkerställt 3,5-årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 1 000 MSEK, varav 600 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2021. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,45 procentenheter.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 14 660,6 (13 448,3) MSEK.

I detta belopp ingår lån på totalt 3 450,9 (2 833,0) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2020. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa krediter. För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 19 Finansiell riskhantering.

NOT 19 Finansiell riskhantering

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

Ränterisk

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

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

Fastpartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Totalt uppgår Fastpartners ränteswapsportfölj till 1 875 MSEK. Fastpartners räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 14 procent av Fastpartners totala låneportfölj. Ränteswapsavtalen om totalt 1 875 MSEK innebär att Fastpartner betalar en fast årlig ränta om cirka 1,5 procent exklusive marginal. Fastpartners räntebindning uppgår per 2020-12-31 till 1,1 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 2020 uppgick de räntebärande skulderna till 14 607,6 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 110 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2020 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2020-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2021	3 377,4 ¹⁾	23,1	1,3	3 377,4
2022	2 675,9 ²⁾	18,3	2,3	2 728,9
2023	3 789,7 ³⁾	26,0	1,6	3 789,7
2024	2 795,3 ⁴⁾	19,1	1,7	2 795,3
2025	74,6	0,5	1,3	74,6
2028	637,4	4,4	2,1	637,4
2029	216,0	1,5	1,1	216,0
2034	1 041,3	7,1	2,1	1 041,3
Summa	14 607,6	100,0	1,7	14 660,6

¹⁾ varav 600,0 avser obligationslån och 1 415,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 1 300,0 avser obligationslån

³⁾ varav 1 300,0 avser obligationslån

⁴⁾ varav 1 100,0 avser obligationslån

Koncernens ingångna ränteswapsavtal per 2020-12-31

Belopp, (MSEK)	Ränta ¹⁾ %	Swopens löptid
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44

1 875

¹⁾ Exklusive lånets marginal.

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 14 607,6 (13 395,1) MSEK var per 31 december 2020 1,7 (1,9) procent.

Vid utgången av 2020 uppgick koncernens likvida medel till 1471,1 (264,3) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2021 påverka Fastpartners resultaträkning med cirka 110 MSEK.

Kredit- och motpartsrisiker

Fastpartners kredit- och motpartsrisiker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. Fastpartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Per den 31 december 2020 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Kredit- och motpartsrisiker bedöms vara oväsentliga. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till -9,3 (-4,0) MSEK.

	Koncernen	
	2020	2019
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	5,0	2,7
Förfallna 31–60 dagar	4,2	4,8
Förfallna mer än 61 dagar	0,0	–
Totalt	9,2	7,5

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 14 660,6 (13 448,3) 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 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2028, 2029 och 2034.

Av koncernens totala lån om 14 607,6 (13 395,1) MSEK löper lån om 3 450,9 (2 833,0) MSEK ut eller ska delamorteras under år 2021. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa lån. Fastpartners kapitalbindning per 2020-12-31 uppgår till 3,1 år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2021 uppgår kapitalbindningen till 4,0 år.

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	3-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	4 265,0	9 657,8	150,4	2 089,4	16 162,5
Åtaganden, övrigt	390,0				390,0
Summa kontrakterade åtaganden, kommersiella löften	4 655,0	9 657,8	150,4	2 089,4	16 552,5

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

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

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

Av de finansiella skulderna om 4 265,0 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 3 450,9 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 utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmissiga villkor som goda.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 28 708,8 (26 069,6) MSEK varav eget kapital utgör 14 057,4 (12 631,7) MSEK och lånat kapital 14 651,4 (13 437,9) 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.

Not 19 fortsättning

Fastpartners målsättning är en soliditet på minst 25 procent, samt att rätetäckningsgraden ska uppgå till minst 3,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 42,4 (42,1) procent och rätetäckningsgraden uppgår till 4,1 (4,0) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 12 procent. Utfallet för 2020 uppgår till 12,2 (28,9) procent. Gällande utdelning till aktieägare är Fastpartners målsättning att utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2020 om 2,0 (1,90) kronor/stamaktie av serie A uppgår till 38,4 (40,3) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2020 avseende stamaktier av serie D uppgår till 5,0 (5,0) kronor/stamaktie av serie D. Föreslagen utdelning för 2020 avseende preferensaktien uppgår till 6,68 (6,68) kronor/preferensaktie. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 2,0 (1,90) kronor per stamaktie av serie A motsvarar en direktavkastning om 2,1 (1,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie A totalavkastning, inklusive utdelning om 1,90 kronor, varit -0,2 (67,0) procent. Den föreslagna utdelningen om 5,0 (5,0) kronor per stamaktie av serie D motsvarar en direktavkastning om 6,2 (5,6) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie D totalavkastning, inklusive utdelning om 3,75 kronor, varit -6,5 (6,9) procent. Den föreslagna utdelningen om 6,68 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 5,7 (5,4) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,68 kronor, varit 0,1 (9,4) procent.

Stamaktier av serie D

Fastpartner har via en emission emitterat 8 500 000 stycken stamaktier av serie D. För dessa aktier föreligger det ingen kontraktuell betalningsförpliktelse i villkoren då både utdelningar och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma.

Preferensaktier

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

NOT 20 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Depositioner	43,8	42,8	24,0	23,0
Övriga skulder	–	–	0,5	0,5
Summa	43,8	42,8	24,5	23,5

NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förutbetalda hyror	228,7	189,0	83,9	70,1
Upplupna räntekostnader	57,3	34,5	57,0	34,5
Övriga upplupna kostnader	198,2	50,1	23,5	26,1
Summa	484,2	273,6	164,4	130,7

NOT 22 Verkligt värde finansiella instrument

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 2020-12-31

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

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2019-12-31

	Koncernen			
	2019-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-94,3		-94,3	
Årets förändring	-32,5		-32,5	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-126,8	–	-126,8	–

	Moderbolaget			
	2019-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-75,1		-75,1	
Årets förändring	-36,0		-36,0	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-111,1	–	-111,1	–

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.

Not 22 fortsättning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

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

¹⁾ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2019-12-31					
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Andra långfristiga fordringar			51,3	51,3	51,3
Kundfordringar			6,1	6,1	6,1
Övriga kortfristiga fordringar			19,4	19,4	19,4
Likvida medel			264,3	264,3	264,3
Upplupna intäkter			7,2	7,2	7,2
Summa finansiella tillgångar	–	–	348,3	348,3	348,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			13 395,1	13 395,1	13 395,1
Leasingskuld tomträtt			1 018,0	1 018,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder			42,8	42,8	42,8
Leverantörsskulder			125,1	125,1	125,1
Övriga kortfristiga skulder		126,8 ¹⁾	110,7	237,5	237,5
Upplupna kostnader			84,6	84,6	84,6
Summa finansiella skulder	–	126,8	14 776,3	14 903,1	14 903,1

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 57,3 (81,4) MSEK som löper med marknadsmässig ränta om tre procent. Under året har Fastpartner lämnat utdelning om 248,9 (209,2) 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 1,6 (1,3) MSEK per år.

NOT 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsinteckningar	12 541,5	11 566,1	–	–
Andelar	–	–	4 566,8	3 637,4
Fordringar på dotterföretag	–	–	7 674,9	7 643,8
Summa	17 108,3	15 203,5	12 241,7	11 281,2

NOT 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Borgensåtaganden	0,5	1,5	1 857,1	851,4
Summa	0,5	1,5	1 857,1	851,4

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	
	2020	2019	2020	2019
Medelantal anställda	76	70	76	70
varav män	56	53	56	53
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,7	1,8	1,7	1,8
Övriga anställda	44,0	40,2	44,0	40,2
Summa	45,7	42,0	45,7	42,0
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,3	0,3	0,3	0,3
varav pensionskostnader	–	–	–	–
Övriga anställda	13,5	13,0	13,5	13,0
varav pensionskostnader	7,2	6,7	7,2	6,7
Summa	13,8	13,3	13,8	13,3
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	1,9	1,6	1,9	1,6
Andra tjänster utöver revisionsuppdraget	0,1	–	0,1	–
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	–	–	–

Till styrelsen har utgått ersättning om 749,5 (770,0) kSEK, varav ordföranden erhållit 310

(280) kSEK, två styrelseledamöter erhållit 155 (140) kSEK vardera och en styrelseledamot som endast var med i styrelsen under 4 månader 52 (140) kSEK. VD uppbär ej något styrelsearvode. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 77,5 (70) 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 71.

Årsstämman 2020 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 sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Till verkställande direktören har under året utgått fast lön om 978 (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 nio personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl. bilförmåner om 10 696 (9 858) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte. En presentation av bolagets ledning återfinns på sidan 70.

För personer i bolagets ledning har pensionspremier om 2 798 (2 563) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I Fastpartner-koncernen förekommer bara åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering ska betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecta som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att Fastpartner ska kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan, varför den klassificeras som en avgiftsbestämd plan. Under året har ITP premier om totalt 7 151 (6 670) kSEK erlagts.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2020 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 möjligt att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3 764 (3 445) kSEK och avser 49 (46) aktiva medlemmar. För ytterligare information om totala antalet aktiva medlemmar, se Alectas finansiella rapporter. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premierreduktioner. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 (148) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 27 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	-22,8	-2,5	-22,5	-3,7
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-20,8	-7,1	-20,8	-7,1
Andel i intresseföretags resultat	-22,2	-24,2	-22,2	-24,2
Realisationsvinst försäljning fastigheter/andelar	-0,5	-423,4	-	-780,0
Övriga poster	40,3	17,3	43,2	10,9
Summa	-26,0	-439,9	-22,3	-804,1

NOT 28 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

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

Koncernen	UB 2018	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2019
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	8 037,2	2 524,9			10 562,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	4 120,2	-1 287,2			2 833,0
Leasingskulld tomrätt			1 018,0		1 018,0
Ränteswapar, räntesäkring	94,3			-32,5	126,8
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	12 251,7	1 237,7	1 018,0	-32,5	14 539,9

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

Moderbolaget	UB 2018	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2019
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	7 040,8	2 014,9			9 055,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	2 904,6	-217,1			2 687,5
Fordringar/Skulder till koncernföretag	-7 816,1	1 820,4	-5 315,9		-11 311,6
Ränteswapar, räntesäkring	75,1			-36,0	111,1
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 204,4	3 618,2	-5 315,9	-36,0	542,7

NOT 29 Händelser efter balansdagen

Fastpartner har refinansierat banklån om 290,4 MSEK som låg klassificerat som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 2020-12-31. Lånen har förlängts med förfallodatum mars 2022 och februari 2024.

Fastpartner har slutfinansierat ett byggnadskreditiv om 111 MSEK som låg klassificerat som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 2020-12-31. Det nya banklånet har förfallodatum i januari 2026.

Fastpartner har förvärvat fastigheten Alderholmen 13:2 i Gävle. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 9 500 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till 22 MSEK. Fastpartner tillträdde fastigheten den 1 april 2021.

Under det första kvartalet 2021 har coronavirusets spridning fortsatt att skapa en osäkerhet kring konjunktutvecklingen. Fastpartner följer utvecklingen noga. Under början av år 2021 har hyrorna fortsatt att komma in på normala nivåer och de refinansieringar av lån som Fastpartner genomfört har varit lyckade.

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 och byggrätter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter, byggrätter och en känslighetsanalys, se not 10 Förvaltningsfastigheter. Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt beroende på vilka antaganden som görs i värderingen.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. Fastpartner värderar samtliga fastigheter halvårsvis med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB. Fastpartner har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Någon uppskjuten skatt redovisas inte vid tillgångsförvärv. Eventuell skatterabatt reducerar anskaffningsvärdet och påverkar således värdeförändringar i efterföljande perioder. Samtliga bolagsförvärv under 2020 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Preferensaktier

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

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

Överkursfond	2 118 517 282
Balanserat resultat	2 389 244 755
Årets resultat	1 170 303 144
Summa	5 678 065 181

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

Till stamaktieägarna av serie A utdelas 2,0 kr per aktie	365 800 000
Till stamaktieägarna av serie D utdelas 5,0 kr per aktie	42 500 000
Till befintliga preferensaktieägare utdelas 6,68 kr per aktie	38 025 880
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	5 231 739 301
Summa	5 678 065 181

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier av serie A per 31 december 2020, det vill säga 182 900 000 aktier, antal utestående stamaktier av serie D per 31 december 2020, det vill säga 8 500 000 aktier och antal utestående preferensaktier per 31 december 2020, det vill säga 5 692 497 aktier.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman bemyndigar styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och D. Samtliga av styrelsen beslutade nyemissioner enligt detta bemyndigande får dock inte innebära att fler aktier än vad som motsvarar 10 procent av aktiekapitalet på dagen för årsstämman, oavsett aktieserie, emitteras. I det fall ett sådant bemyndigande erhålls av årsstämman föreslår styrelsen vidare att årsstämman beslutar om att de stamaktier av serie D som kan komma att emitteras med stöd av detta bemyndigande ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 1,25 kr per stamaktie av serie D och kvartal med närmast följande avstämningsdag enligt villkoren, dock högst 5,0 kr. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås den 30 april 2021, den 30 juli 2021, den 29 oktober 2021 och den 31 januari 2022.

Vid maximalt utnyttjande av det eventuella bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande stamaktier av serie D om maximalt 98,7 MSEK att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2020 kommer minst 5 133 026 235 kr att återstå efter utdelning om maximalt 545 038 947 kr.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

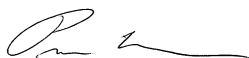
Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- 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 26 mars 2021



Peter Carlsson
Styrelseordförande



Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör



Charlotte Bergman
Styrelseledamot



Katarina Staaf
Styrelseledamot



Cecilia Vestin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 26 mars 2021

Deloitte AB



Johan Telander
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 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66–69. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 59–97 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 2020 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 2020 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 2020 värderat till 31 344,4 Mkr. Under räkenskapsåret genomförs halvårsvisa externa värderingar för delar av fastighetsbeståndet och per den 31 december 2020 har samtliga fastigheter i beståndet värderats av externa värderare. Dessa 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 kvartalsvis för hela beståndet. 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 riskhantering på sidan 61, fastighetsbeståndet och fastighetsvärdering på sidan 59, koncernens redovisningsprinciper på sidan 79, 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 rutinerna och att integritet föreligger i processerna.
- 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 kompetensen och objektiviteten hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av ersättningsrapporten samt sidorna 1–57 och 101–117 i detta dokument men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa. Vi förväntar oss att få tillgång till ersättningsrapporten efter datumet för denna revisionsberättelse.

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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma 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 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 eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa

konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

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 2020-01-01–2020-12-31 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 förvaltningen 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 försumelse 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 66–69 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

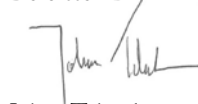
Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International 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. Upplysningar 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 2020-04-23 och har varit bolagets revisor sedan innan den årsstämma som hölls 1994.

Stockholm 26 mars 2021

Deloitte AB



Johan Telander
Auktoriserad revisor

HÅLLBARHETSRAPPORT

Om hållbarhetsrapporten

Fastpartner har för första gången upprättat sin hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI Standarder, nivå Core, för verksamhetsåret 2020. För vissa upplysningar finns information endast för 2020 men ambitionen är att ha tre jämförande år. Ambitionen är att Fastpartners hållbarhetsarbete ska redovisas årligen i Årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen utgår ifrån den intressentdialog och väsentlighetsanalys som genomförts hösten 2020, där de mest väsentliga områdena för våra intressenter och verksamhet identifierades. Hållbarhetsredovisningen speglar resultatet av denna analys som presenteras nedan. I GRI-indexet på sida 106–107 finns hänvisningar till de generella GRI-upplysningarna och de områdesspecifika upplysningarna som baseras på Fastpartners mest väsentliga områden.

De utsläppsberäkningar som gjorts baseras på GHG Protocol Corporate Standard och baseras på normalårskorrigerad energis-

tatistik för respektive fastighet i Fastpartners fastighetsbestånd. Energianvändningen i MWh är uppmätt och framtagna utefter Boverkets byggreglers specifikation för fastighetsenergi. Totalt utsläpp av CO₂ hänfört till energianvändningen i Fastpartners fastighetsbestånd är framräknat baserat på energileverantörernas (Fjärrvärme, Fjärrkyla och El) redovisning av emissionsfaktorer för växthusgaser (g CO₂ ekv/kWh). Koldioxidutsläppen summeras avseende fjärrvärme för förbränning respektive transporter och produktion av bränslen.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Fastpartner valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport, vilken återfinns på sidorna 16–29, 38–41 samt 101–108. Riskbeskrivningarna återfinns på sidorna 53–54.

Intressentdialog

Under hösten 2020 genomfördes ett arbete för att kartlägga vilka områden Fastpartners intressenter anser är högst prioriterade.

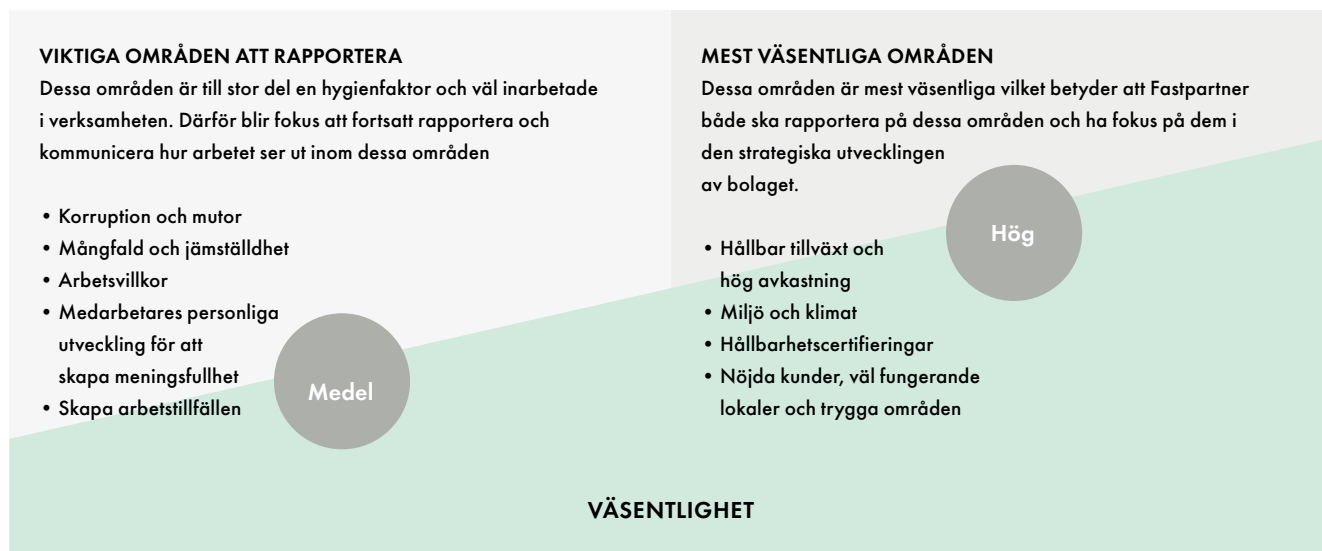
Intressenter	Dialog med respektive intressentgrupp	Viktiga frågor	Fastpartners hantering
SAMHÄLLET	<ul style="list-style-type: none"> Möten och nära samarbete med samhällsorganisationer Avstämningar genom möten och samtal med kommuner och myndigheter Möten och nära samarbete med samhällsorganisationer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

De viktigaste intressentgrupperna för Fastpartner är samhället, aktieägare, medarbetare, kunder, finansiärer och leverantörer. Vi har en kontinuerlig dialog med dessa grupper genom vår dagliga verksamhet. Genom en samlad bild av intressenternas förväntningar kan Fastpartner bättre styra rapportering och kommunikation till de områden som identifierats som speciellt viktiga.

Väsentlighetsanalys

I samband med intressentanalysen genomfördes även en workshop där representanter och ansvariga för bland annat medarbetare, fastighetsutveckling, ekonomi och ledning deltog. Syftet med workshopen var att besluta vilka hållbarhetsområden som ska prioriteras baserat på intressenters förväntningar, omvärldshändelser och verksamhetens strategiska mål. Analysen resulterade i att ett antal områden identifierades som väsentliga för både intressenter och verksamhetens arbete framöver. Många väsentliga områden visar på ett stort engagemang och fokus kring frågor som rör miljö och klimat men även att säkerställa att våra kunder även fortsatt är nöjda och att Fastpartner lever upp till deras krav på fastigheter och trivsel. Dessa frågor berör den direkta verksamheten men även indirekt, genom exempelvis klimatpåverkan, närvaro i ytterstadsområden och våra kunders förmåga att bedriva sina verksamheter med rätt förutsättningar.

Väsentlighetsmodell



Hållbarhetsnoter

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Skapat och fördelat ekonomiskt värde – GRI 201-1

Att vi tar ett ekonomiskt ansvar för vår verksamhet och att vi har sunda och stabila finanser är en förutsättning för att vi ska lyckas uppfylla de mål som ägarna har på oss om en långsiktig och stabil avkastning. Det är också viktigt med långsiktiga och stabila finanser för att kunna möta ekonomiska förväntningar från våra intressenter.

Avgrensning

Rapporteringen omfattar enbart det ekonomiska värde som skapas inom Fastpartner. Detta värde påverkas delvis av faktorer som Fastpartner har kontroll över, men det påverkas även av yttre faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt ägarnas beslut om utdelning.

Ansvar och uppföljning

Det är Fastpartners VD och ledningsgrupp som har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de uppsatta finansiella målen. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med upprättande av delårsrapporter samt genom uppföljning av interna mål som fastställts för verksamheten.

Styrning och mål

Fastpartners långsiktiga övergripande mål är att uppnå ett årligt rullande förvaltningsresultat om 1 500 MSEK i slutet av år 2025. Utöver detta övergripande mål finns andra uppsatta mål som verksamheten styrs mot. För en sammanställning av dessa mål, se sid 14-15.

Utfall

Fastpartner skapar värden genom att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum. Det skapade ekonomiska värdet utgörs främst av hyresintäkter, investeringar och orealiserade värdetförändringar på fastigheterna.

Det skapade ekonomiska värdet fördelas sedan på leverantörer, ägare, medarbetare, långgivare och samhället enligt nedan tabell.

	2020	2019	2018
Direkt skapat ekonomiskt värde	1 801,6	1 686,5	1 450,6
Intäkter	1 801,6	1 686,5	1 450,6
Fördelat ekonomiskt värde	1 285,9	1 159,8	1 034,8
Driftskostnader	273,0	279,0	247,0
Utdelning till aktieägare	428,0	327,5	298,5
Löner och ersättningar till medarbetare	59,5	55,3	51,9
Ränta till finansörer	292,5	270,2	225,1
Skatt till staten	230,9	225,8	210,3
Bidrag till lokalsamhället	2,0	2,0	2,0
Behållet ekonomiskt värde	515,7	526,7	415,8

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

Korruption i den svenska bygg- och fastighetsbranschen, där en stora mängder produkter och tjänster omsätts varje år, anses vara utbredd. Därför måste vi ha ett arbetssätt som minimerar all risk för korruption inom verksamheten.

Avgrensning

Antikorruptionsarbetet avser i första hand det vi gör för att förhindra korruption inom bolaget, men även genom de krav vi ställer på att våra leverantörer och samarbete med hyresgäster. Arbetet sker långsiktigt och ska på kort och lång sikt motverka korruption och även risken att utsättas för korruption. Det ska vara ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i verksamheterna.

Ansvar och uppföljning

Arbetet med att motverka korruption och mutor leds av verksamhetens Ledningsgrupp och har beslutats av Fastpartners styrelse. Överträdelser godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. En visselblåsarfunktion finns även för att förenkla för medarbetare och utomstående att anmäla misstankar om korruption eller andra oegentligheter.

Styrning och mål

Internt styrs den löpande verksamheten av policyer och riktlinjer för bland annat IT, likabehandling samt miljö. Tillsammans med uppförandekoderna samverkar våra policyer, rutiner och utbildningar för att motverka alla former av korruption och oegentligheter. Samtliga Fastpartners anställda och leverantörer förväntas följa de interna reglerna såväl som gällande lagar. Samtliga policyer som gäller medarbetarna finns tillgängliga på intranätet. Intern uppföljning och kontroll sker löpande för att säkerställa att de policyer som finns följs. Målet är nolltolerans mot alla former av korruption.

Utfall

Under 2020 anmälades inga korruptionsincidenter.

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

ATT ARBETA PÅ FASTPARTNER

Mångfald och jämställdhet inom organisationen – GRI 405-1

Fastpartner främjar mångfald och jämställdhet. Lika behandling och villkor ska gälla på Fastpartner. Fastpartner ska vara en attraktiv arbetsplats för att personer oavsett kön och bakgrund.

Avgränsning

Främjandet av mångfald, inkludering och jämställdhet omfattar anställda i bolaget och även att vi bemöter våra intressenter på lika villkor och med respekt.

Ansvar och uppföljning

Fastpartner undersöker inställningen till dessa parametrar i medarbetarundersökningen, på Arbetsplatsträffar och i utvecklingssamtal. I arbetsmiljöhandboken finns rutiner och åtgärdsprogram som ska användas vid misstanke om kränkningar av olika slag. Arbetet styrs av policyer som uppförandekod, lönepolicy och processer som lönekartläggning. Cheferna har delegerats ansvaret att följa upp detta arbete. Resultatet av medarbetarundersökningen följs upp centralt och lokalt.

Styrning och mål

Fastpartner har som mål att ingen ska diskrimineras utifrån de sju diskrimineringsgrunderna; etnisk bakgrund, religion, funktionsvariation, ålder, kön, sexuell läggning eller könsöverskridande identitet eller uttryck. Arbetet följs upp av HR som rapporterar till ledningsgruppen. Fastpartner har flera kanaler för den anställda att rapportera oenigheter på; kontakt med chef/HR/Skyddsombud på respektive arbetsplats. Utöver detta har Fastpartner en visselblåsfunktion.

Utfall

91% av medarbetarna uppger att "Här kan jag vara mig själv". 74% av medarbetarna uppger att de blir lika behandlade oavsett ålder, ett utfall som Fastpartner vill förbättra under kommande år. Personalomsättningen har under 2020 varit låg, 6%. 20% av de medarbetare som avslutade sin anställning 2020 var kvinnor. 23% av andelen medarbetare som anställdes 2020 var kvinnor. Antalet kvinnor i bolaget har under året ökat med 10%.

Åldersfördelning samtliga anställda 2020	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Under 30	10	20%	80%
30–49	38	21%	79%
50 och över	31	29%	71%
Totalt	79	25%	75%

Åldersfördelning ledningsgrupp 2020	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Under 30	0	0	0
30–49	7	29%	71%
50 och över	3	0	100%
Totalt	10	20%	80%

Åldersfördelning övriga chefer och anställda, ex ledningsgrupp, 2020	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Under 30	10	20%	80%
30–49	31	19%	81%
50 och över	28	32%	68%
Totalt	69	26%	74%

Åldersfördelning styrelse 2020	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Under 30	0	0	0
30–49	1	100%	100%
50 och över	4	50%	50%
Totalt	5	60%	40%

Könsfördelning 2020	Totalt	Andel Kvinnor	Andel Män
Styrelse	5	60%	40%
Bolagsledning	10	20%	80%
Mellanchefer	6	33%	66%
Övriga	63	25%	75%
Totalt	84	73%	27%

Information om anställda - GRI-102-8

Anställningsform, antal personer	2020	Andel kvinnor	2019	Andel kvinnor	2018	Andel kvinnor
Tillsvidareanställda	79	25%	71	25%	69	25%
Typ av anställning, andel						
Heltidsanställda	100%		100%		100%	
Deltidsanställda	0 ¹⁾		0 ¹⁾		0 ¹⁾	

¹⁾ Fastpartner tillämpar endast heltidsanställning. Antal deltidsanställda anses för få att rapportera.

MILJÖARBETE MED HELHETEN I FOKUS

Energianvändning och energiintensitet – GRI 302-1 och 302-3

Vi arbetar aktivt med att minska energianvändningen i våra fastigheter för att på så sätt bidra till ett hållbart samhälle och en effektivare fastighetsförvaltning.

Avgränsning

Energianvändningen för fastigheter är omräknat till förbrukning enligt graddagar. Energiförbrukningen avser Atemp.

Ansvar och uppföljning

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

Styrning och mål

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

Utfall

Den totala energiförbrukningar har minskat med 4% från 2019 (+7%) och energiintensiteten har minskat med 3,2% från 2019 (-0,5%).

Energiförbrukning (MWh)	2020	2019	2018
Fastighetsel	37 248	38 505	33 131
Värme total	103 668	106 934	103 560
Fjärrvärme	98 194	10 1130	97 366
El	1 870	1 630	3 032
Olja	0	138	1 196
Geoenergi och värmepump	3 540	3 870	1 665
Gas ¹⁾	65	166	301
Kyla	9 240	10 318	9 388
Summa	150 156	155 757	146 079
Intensitetsmått (KWh/m ² Atemp)	101,59	104,91	105,48

¹⁾ Den sista gaskällan fasades ut i maj 2020

Utsläpp – GRI 305-1, 305-2 och 305-4

Fastpartners målsättning är att vara klimatneutral.

Avgränsning

Koldioxidutsläppen beräknas för Scope 1 och 2. Samtliga fastigheter har efter maj 2020 ingen uppvärmning med olja, gas eller annat fossilt bränsle. Scope 1 avser företagsbilar, olja, gas, pellets eller annat fossilt bränsle. Scope 2 avser el, fjärrvärme och fjärrkyla. Samtliga energislag är omräknat med koldioxidekvivalenter från respektive leverantör, Naturvårdsverket eller IPCC fjärde utvärderingsrapport. För tjänstebilarna har vi gjort ett antagande om en jämn CO₂ belastning för körda kilometer. Intensiteten uttryck i Atemp, uppvärmd area för våra fastigheter.

Ansvar och uppföljning

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

Styrning och mål

Fastpartner har som ambition att vara klimatneutral i förvaltningen till 2030. För att nå detta mål finns det idag ett beslut om att alla service- och förmånsbilar som köps in ska vara miljöbilar och all inköpt el ska vara förnyelsebar.

Utfall

Utsläppen av koldioxid har minskat kraftigt jämfört med 2019, minus 45%. Det uppsatta målet som beslutades av styrelsen under 2020 kommer uppnås under 2021. Det beror huvudsakligen på en övergång till mer miljövänlig fjärrvärme, minskad energiförbrukning samt att alla fossila bränslen som olja och gas i våra fastigheter fasades ut definitivt i maj 2020 samt ett engagerat arbete från all Fastpartners personal.

Utsläpp (ton CO ₂ e)	2020	2019	2018
Scope 1 ¹⁾	126	169	545
Scope 2	3 473	6 419	7 271
Summa	3 599	6 588	7 816
Intensitetsmått scope 1+2 (kg CO ₂ e/m ² Atemp)	2,44	4,44	5,64

¹⁾ Den sista gaskällan fasades ut i maj 2020

GRI-INDEX

Generella upplysningar

GRI STANDARDER / OMRÅDEN	UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING	KOMMENTAR/UTELÄMNANDE
Organisationsprofil				
GRI 102: Generella upplysningar (2016)	102-1	Organisationens namn	Sid 59	
	102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	Sid 30-31	
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	Baksida	
	102-4	Länder där organisationen är verksam	Sid 2	
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	Sid 2, 78	
	102-6	Marknader där organisationen är verksam	Sid 2-3	
	102-7	Bolagets storlek	Sid 27, 72-73, 111-114	
	102-8	Personalstyrka	Sid 104	
	102-9	Organisationens leverantörskedja	Sid 41	
	102-10	Väsentliga förändringar	Sid 61-62	
	102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	Sid 27	
	102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer och/eller omfattas av	Sid 17, 26-27	
	102-13	Medlemskap i organisationer	Sid 38, 41	
Strategi				
	102-14	Uttalande av vd om hållbarhetsfrågornas relevans för bolaget	Sid 6-7	
Etik och integritet				
	102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	Sid 18-19, 21, 41	
Styrning				
	102-18	Styrningsstruktur	Sid 66-69	
Intressentdialog				
	102-40	Intressentgrupper	Sid 101	
	102-41	Antal anställda med kollektivavtal	Sid 17, 26	
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	Sid 101	
	102-43	Metod för intressentdialoger	Sid 101-102	
	102-44	Viktiga områden och frågor som framkommit i dialog med intressenter	Sid 101	
Redovisningsprofil				
	102-45	Enheter som ingår i redovisningen	Sid 78, 85-87	
	102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	Sid 101-102	
	102-47	Identifierade väsentliga aspekter	Sid 101-102	
	102-48	Reviderad information	-	Inga revideringar har gjorts
	102-49	Väsentliga förändringar	-	Inga förändringar har skett
	102-50	Redovisningsperiod	Sid 101	
	102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	-	Mars 2020
	102-52	Redovisningscykel	Sid 101	
	102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen	Sid 116	
	102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	Sid 101	
	102-55	GRI-index och redovisningsnivå	Sid 106-107	
	102-56	Externt bestyrkande	-	GRI-redovisningen är ej bestyrkad

Specifika upplysningar

GRI STANDARDER / OMRÅDEN	UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING	KOMMENTAR/UTELÄMNANDE
Finansiella upplysningar				
Ekonomiskt resultat				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 12-13, 16, 103	
GRI 201: Ekonomiskt resultat (2016)	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	Sid 103	
	201-3	Definierad föremånsplan för pension och andra förmåner	Sid 94	
Antikorruption				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 16-19, 103	
GRI 205: Antikorruption (2016)	205-1	Andel av organisationen som bedömts avseende korruptionsrisker	Sid 18-19, 54, 103	
	205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Sid 18	
Miljömässiga upplysningar				
Energi				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 16, 38, 40, 105	
GRI 302: Energi (2016)	302-1	Energianvändningen inom organisationen	Sid 41, 105	
	302-3	Energiintensitet för organisationen	Sid 41, 105	
Utsläpp				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 16, 38, 40, 105	
GRI: 305 Utsläpp (2016)	305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	Sid 41, 105	
	305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	Sid 41, 105	
	305-4	Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	Sid 41, 105	
Certifierade fastigheter				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 16-17, 38, 105	
	Företagsspecifik	Andel certifierade fastigheter	Sid 41	Andel färdigcertifierade fastigheter under året
Sociala upplysningar				
Anställdas hälsa och säkerhet				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 16, 20, 24-25	
GRI 403: Hållbarhetsstyrning för Hälsa och säkerhet (2018)	403-1	Hälsö- och säkerhetshanteringssystem	Sid 24-25	
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	Sid 24-25	
	403-3	Hälsövårdstjänster	Sid 20-21, 25	
	403-4	Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	Sid 24-25	
	403-5	Arbetsagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	Sid 24-25	
	403-6	Främjande av arbetstagarnas hälsa	Sid 20-21, 25	
	403-7	Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	Sid 24-25	
	403-8	Medarbetare som täcks av ett system för hälsa och säkerhet	Sid 24	
GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet (2018)	Företagsspecifik	Sjukfrånvaro	Sid 27	
Kompetensutveckling för anställda				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 16, 20-21	
GRI 404: Kompetensutveckling för anställda (2016)	404-1	Genomsnittlig utbildningstid per anställd	Sid 22	Vi delar inte upp genomsnittlig utbildningstid på kön och anställningskategori då vi är få anställda
	404-2	Utbildningsprogram för anställda	Sid 22	
	404-3	Andel anställda som regelbundet har utvecklingssamtal	Sid 22	Vi delar inte upp andel av anställda som har utvecklingssamtal på kön och anställningskategori då vi är få anställda
Mångfald och jämställdhet				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 16, 20, 26, 104	
GRI 405: Mångfald och jämställdhet (2016)	405-1	Mångfald och jämställdhet inom organisationen	Sid 104	
Nöjda kunder				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 16, 28, 30	
	Företagsspecifik	Nöjd kund-Index (NKI)	Sid 15, 30	Baserat på vår NKI-undersökning under året
Andel småföretagare				
GRI 103 Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Sid 16, 28	
	Företagsspecifik	Andel av hyresgäster som är små- eller medelstora bolag	Sid 28	Baserat på data över hyresgäster under året

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till årsstämman i Fastpartner AB,
org.nr 556230-7867

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 16–29, 38–41 samt 101–107 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 26 mars 2021

Deloitte AB



Johan Telander
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Fastighetsrelaterade

DRIFTNETTO

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

DRIFTNETTO, %

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %

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

EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för befintliga ej 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 innehaft under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

ÖVERSKOTTSGRAD, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

Finansiella

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %

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

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 JUSTERAD 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.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, EPRA NAV

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

GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat efter skatt justerat för utdelning på preferensaktier i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier. Jämförelsetalen för föregående år har även de justerats för utdelning på preferensaktier.

Fastpartner presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Fastpartner anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På nästa sida presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

FINANSIELLA MÅTT

som inte definieras enligt IFRS

		2020 1/1-31/12	2019 1/1-31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	952,1	849,6
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justerings för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-	-
	Justerings till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-	2,5
	Justerings för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	14,9	92,9
	Justerings för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	3,0	5,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	970,0	950,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	970,0	950,0
Eget kapital/stamaktie A, SEK	Eget kapital, MSEK	14 057,4	12 631,7
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier av serie A och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie A.	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	180 900 000
	Eget kapital/stamaktie A, SEK	76,9	69,8
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	14 057,4	12 631,7
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie A.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 463,7	2 178,9
	Återläggning räntederivat, MSEK	143,8	126,8
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	180 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, EPRA NAV, SEK	91,1	82,6
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	1 632,2	3 147,0
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	13 344,6	10 873,0
	Avkastning på eget kapital, %	12,2	28,9
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	2 009,8	3 830,9
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	310,5	287,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	2 320,3	4 118,3
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	31 567,4	26 757,8
	Avkastning på totalt kapital, %	7,4	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	2 009,8	3 830,9
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	-1 057,7	-2 978,5
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	310,5	287,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	1 262,6	1 139,8
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,1	4,0
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	14 057,4	12 631,7
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	33 148,3	29 986,5
	Soliditet, %	42,4	42,1
Soliditet justerat enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	14 057,4	12 631,7
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	2 463,7	2 178,9
	Återläggning räntederivat, MSEK	143,8	126,8
	Justerat eget kapital, MSEK	16 664,9	14 937,4
	Balansomslutning, MSEK	33 148,3	29 986,5
	Soliditet justerat enligt EPRA NAV, %	50,3	49,8
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	14 607,6	13 395,1
	Räntebärande tillgångar	-405,9	-387,2
	Likvida medel	-147,1	-264,3
	Börsnoterade aktier	-118,3	-14,4
	Nettoskulder, MSEK	13 936,3	12 729,2
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	1 285,0	1 173,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-12,4	3,5
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	1 272,6	1 176,5
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	29 324,0	25 551,3
	Driftnetto, %	4,3	4,6
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	1 801,6	1 686,5
	Fastighetskostnader, MSEK	-516,6	-513,5
	Driftnetto, MSEK	1 285,0	1 173,0
	Överskottsgrad, %	71,3	69,6

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Region 1

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning							Taxvärde, Kkr
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	
Alvesta 13:27	Forsdalavägen 2	Alvesta		38 187	13 200	3 200	10 000	0	0	0	0	0	14 102
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 898	2 717	4 601	0	580	0	0	0	56 400
Bagaren 7	Ljungaölsgratan 4 A-H, JK	Växjö		28 077	9 574	1 014	6 916	0	1 644	0	0	0	36 847
Brahelund 2	Råsundavägen 2-16	Solna		13 090	41 371	34 151	4 082	1 530	0	0	1 016	592	989 000
Bränninge 4	Taxingegränd 8-10	Spånga	T	12 192	9 614	385	709	6 619	0	0	1 821	80	92 400
Bränninge 7	Taxingegränd 4	Spånga	T	3 334	700	0	510	0	0	0	0	190	20 178
Båggången 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 748	1 415	475	1 201	0	0	640	17	30 400
Domnarvet 41	Gunnabogatan 32 A	Spånga	T	436	668	385	283	0	0	0	0	0	5 322
Domnarvet 43	Gunnabogatan 30	Spånga	T	845	1 226	888	338	0	0	0	0	0	8 636
Domnarvet 44	Gunnabogatan 22	Spånga	T	456	690	350	340	0	0	0	0	0	3 754
Domnarvet 45	Gunnabogatan 32 B	Spånga	T	436	783	423	360	0	0	0	0	0	5 884
Flyggodset 1	Cederströmsgatan 4	Malmö	T	9 104	5 718	839	4 069	0	0	0	0	810	14 199
Flyggodset 2	Cederströmsgatan 4	Malmö	T	6 747	2 023	0	0	0	0	0	2 023	0	0
Herrjärva 3	Herrjärva torg 2	Solna		3 936	19 836	18 826	198	770	0	0	0	42	282 000
Hilton 2	Gustav III:s Boulevard 26-38	Solna		12 736	24 027	22 717	284	1 024	0	0	0	2	678 000
Hilton 5	Telegrafgatan 4, 6A, 6B	Solna		7 063	13 732	12 496	746	490	0	0	0	0	343 000
Kallhäll 1:5	Gjutarplan 19	Järfälla		1 728	1 730	0	0	1 730	0	0	0	0	11 419
Krejaren 2	Östermalmsborg 1, 3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 809	0	3 760	0	0	0	0	540 000
Kristiansborg 2	Västra Hindbyväg 12, 14	Malmö	T	11 530	7 088	2 427	3 908	753	0	0	0	0	18 600
Kungälsängens-Tibble 25:2Hjortronvägen 1		Kungälsängen		1 845	925	0	0	925	0	0	0	0	6 920
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 462	682	100	3 293	0	0	1 372	15	50 600
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	4 311	1 306	248	2 678	0	0	75	4	40 200
Kvarnberget 5	Skårbygränd 3-5	Spånga	T	771	1 904	0	0	107	0	0	1 797	0	0
Kvarnberget 7	Skårbygränd 2	Spånga	T	2 062	0	0	0	0	0	0	0	0	2 886
Kvarnberget 8	Rinkebytorget 2-6	Spånga	T	1 884	2 755	1 266	424	1 059	0	0	0	6	27 400
Labyrinten 1	Astrakängatan 17-21	Hässelby	T	9 913	15 982	7 592	335	2 888	0	0	5 082	85	133 000
Ladugårdsgården 1:48	Tullvaktvägen 5-15 m. fl.	Stockholm		19 197	37 403	36 085	0	0	0	0	1 000	318	988 400
Lektorn 2	Jakobsbergsgatan 57	Ystad		3 534	1 270	0	0	1 270	0	0	0	0	3 124
Loftegången 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 021	504	0	517	0	0	0	0	10 640
Målaren 14	Arabygatan 43-45 m. fl.	Växjö		47 629	12 296	1 191	8 102	120	2 869	0	0	14	41 284
Oxen Mindre 30	Luntmakargatan 34	Stockholm		850	3 212	2 148	159	0	0	0	899	6	121 000
Oxen Mindre 34	Luntmakargatan 22	Stockholm		335	1 435	814	117	0	0	0	504	0	62 800
Oxen Mindre 35	Luntmakargatan 26	Stockholm	T	644	2 562	1 520	35	0	0	0	1 005	2	102 000
Pärnet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg		15 937	7 891	3 220	2 537	0	2 120	0	0	14	53 768
Recellen 1	Blackebergsvägen 109	Stockholm	T	900	827	0	0	604	0	223	0	0	9 162
Robertsfors 2	Domnarvsgatan 11	Spånga	T	22 448	10 947	4 170	6 777	0	0	0	0	0	75 672
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 450	2 347	955	2 186	3 962	0	0	0	67 126
Robertsfors 4	Finspångsgatan 54	Spånga	T	5 850	6 261	3 163	101	1 029	0	1 968	0	0	44 235
Rånäs 1	Fagerstagatan 18	Spånga	T	27 495	36 839	15 156	18 618	1 040	1 538	0	0	487	221 360
Skebo 2	Fagerstagatan 21	Spånga	T	21 280	19 920	893	2 431	250	12 036	0	4 310	0	108 000
Skebo 3	Finspångsgatan 42	Spånga	T	9 881	9 105	3 103	5 945	0	0	0	0	57	52 890
Skultuna 1	Finspångsgatan 48	Spånga	T	8 615	5 740	0	5 740	0	0	0	0	0	29 804
Skultuna 2	Finspångsgatan 46	Spånga	T	5 334	1 450	1 182	268	0	0	0	0	0	13 002
Skultuna 5	Domnarvsgatan 7	Spånga	T	4 200	1 403	1 045	358	0	0	0	0	0	11 820
Skänninge 6	Tenstaängatan 14-20	Spånga		1 585	3 440	1 043	218	0	0	0	2 179	0	0
Sporren 4	Alhemsgatan 2 m. fl.	Malmö		10 459	19 100	11 592	5 291	1 038	0	0	1 179	0	102 000
Stenskarven 8	Siktgatan 2	Vinsta	T	6 409	9 507	4 917	2 403	0	433	0	1 754	0	60 000
Trymån 3	Hässelby Torg 7	Hässelby	T	920	1 891	0	0	811	0	0	1 080	0	12 492
Tägarp 16:43	Företagsvägen 29	Arlöv		40 284	12 998	1 198	9 375	0	2 425	0	0	0	40 600
Tägarp 21:144	Arlövsvägen 36	Arlöv		4 157	432	0	0	432	0	0	0	0	3 061
Uppfinnaren 1	Valhallavägen 136	Stockholm		5 904	16 162	16 162	0	0	0	0	0	0	459 000
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla		17 080	6 637	1 153	5 484	0	0	0	0	0	27 278
Vitröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga		3 233	2 786	2 786	0	0	0	0	0	0	23 000
Åkarp 3:79	Dalslundsavägen 1	Åkarp		3 031	1 131	130	50	951	0	0	0	0	6 447
Summa Region 1				510 453	446 650	233 410	113 890	39 075	27 607	2 191	27 736	2 741	6 161 112

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

Region 2

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthyrn. area	Fördelning							Taxvärde, Kkr
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	
Aga 2 ¹⁾	Akkumulatorvägen 15	Lidingö		14 194	23 853	11 331	3 545	263	300	0	8 412	2	0
Allgunnen 7	Bolmensvägen 51	Ärsta	T	1 569	1 772	1 772	0	0	0	0	0	0	20 077
Amerika 3	Lindövägen 65, Röda Stugans Gata	Norrköping		122 483	49 110	5 448	13 281	1 102	28 075	0	1 204	0	177 363
Arbetsbasen 3	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	T	6 263	1 472	60	1 412	0	0	0	0	0	14 938
Arbetslaget 1	Elektrav 83-85/Lerkrogsv 13	Västberga	T	8 000	12 312	4 150	15	0	8 147	0	0	0	64 643
Arbetslaget 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	30 188	9 873	2 466	416	17 433	0	0	0	119 800
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 549	422	65	0	1 062	0	0	0	7 924
Blyet 5	Järngatan 23	Norrköping	T	9 491	2 824	399	170	2 193	0	0	0	62	16 033
Bomullsspinneriet 3	Holmengatan 26	Norrköping		2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	0	0
Bussen 3	Fjädersvägen 20	Strängnäs		81 044	33 399	0	33 399	0	0	0	0	0	120 108
Concordia 1	Bredängstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 916	336	102	935	0	0	543	0	14 842
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby		21 647	13 162	12 195	723	0	179	0	0	65	57 600
Diviatorn 1	Agavägen	Lidingö	O	2 020	0	0	0	0	0	0	0	0	15 284
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby		1 067	100	0	0	100	0	0	0	0	1 337
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby		8 356	6 593	1 042	920	2 340	0	0	2 291	0	67 600
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby		14 632	12 219	1 047	417	10 495	260	0	0	0	108 000
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping		4 268	4 450	146	138	0	0	0	4 166	0	0
Humlet 2	Ytterbyvägen 14-18	Täby		3 825	2 139	0	0	2 139	0	0	0	0	20 211
Humlet 3	Ytterbyvägen 14-18	Täby		1 630	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby		1 917	0	0	0	0	0	0	0	0	1 629
Importen 3	Hospitalsgatan 78	Norrköping		8 532	5 833	539	3 519	0	1 775	0	0	0	15 744
Jordbromalm 5:1	Rörvägen 3-5	Jordbro		35 135	21 686	1 979	19 707	0	0	0	0	0	87 400
Konduktören 5	Stockholmsvägen 50	Norrköping		2 684	912	0	0	912	0	0	0	0	3 676
Kostern 11	Balticvägen 2	Södertälje		12 749	8 113	2 296	998	4 019	0	0	800	0	54 463
Ljusets Bröder 1	Bredängstorget 2-12	Skärholmen	T	1 184	2 475	0	174	1 253	0	0	1 048	0	20 196
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje		3 662	2 007	0	0	160	1 823	0	0	24	7 493
Lönelistan 1	Elektrav 79-81/Västbergav 14	Västberga	T	4 192	3 302	562	352	0	2 336	0	0	52	17 772
Lönelistan 2	Västbergavägen 18-20	Västberga	T, O	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000
Nattugglan 13	Grängsgatan 9	Skilstuna		2 902	1 080	0	1 080	0	0	0	0	0	2 568
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby		7 972	4 709	200	1 353	0	0	0	3 156	0	4 907
Prästgårdsängen 1	Götalandsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 426	765	0	132	0	0	4 529	0	0
Reläet 8	Kromgatan 10	Norrköping		52 230	9 364	1 079	8 285	0	0	0	0	0	0
Reparatören 4	Reprovägen 9	Täby		8 164	2 226	0	0	0	2 226	0	0	0	15 255
Riksbj 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	A	64 864	42 860	5 815	31 308	1 120	1 689	0	0	2 928	149 907
Romberga 2:65	Romgatan 1 A	Enköping		16 408	5 505	0	0	5 505	0	0	0	0	37 000
Romberga 25:4	Östra Järnvägsgratan 8	Enköping		10 814	5 802	429	0	1 050	0	0	4 323	0	8 689
Slakthuset 18	Risängsgatan 19	Norrköping		15 099	2 753	1 336	1 417	0	0	0	0	0	17 052
Slakthuset 19	Risängsgatan 15 E	Norrköping		5 881	1 758	990	120	648	0	0	0	0	13 445
Slakthuset 20	Tolagsgatan 6	Norrköping		4 000	1 862	0	0	1 192	670	0	0	0	5 643
Slakthuset 21	Lindövägen 72, 72 B	Norrköping		11 970	6 943	2 956	2 903	0	479	210	395	0	20 104
Slakthuset 22	Risängsgatan 15 A-D	Norrköping		16 185	6 711	812	3 889	432	1 578	0	0	0	27 114
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 657	1 915	279	0	0	0	362	101	26 000
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby		11 179	790	0	0	0	0	0	790	0	0
Stensättra 19	Stensättravägen 6	Stockholm	T	10 017	7 523	500	5 756	0	1 187	0	0	80	53 455
Stenvreten 5:67	Kvartsgatan 10	Enköping		4 936	1 872	700	657	0	515	0	0	0	6 254
Strömsdal 3	Rönninge Torg 7-11	Rönninge		2 323	1 368	0	0	1 368	0	0	0	0	14 500
Svenska Gillet 1	Bredängstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 789	446	983	3 887	320	0	2 076	1 077	62 000
Syllen 4	Förmanvägen 1-11	Stockholm	T	3 238	10 902	9 598	744	560	0	0	0	0	74 000
Sylen 4:7	Röda Stugans Gata 2-4	Norrköping		10 133	3 238	0	0	3 238	0	0	0	0	20 738
Timpenningen 2	Västbergavägen 22	Västberga	T, O	5 647	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 015	4 705	3 374	0	4 824	0	0	112	55 817
Trekanten 9	Adelswärdsg 4-8 m fl	Älvdaöberg		3 610	5 179	186	222	2 076	0	2 356	339	0	24 189
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194	Älvsjö	T	2 206	3 366	1 065	0	0	0	1 677	595	29	40 000
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö		991	564	82	0	482	0	0	0	0	9 086
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö		1 993	836	766	70	0	0	0	0	0	5 902
Västerbotten 19	Stockholmsvägen 18	Lidingö		7 811	12 430	2 673	765	6 707	0	1 778	507	0	194 200
Summa Region 2				696 186	418 088	90 615	144 608	54 724	74 878	6 021	42 710	4 532	1 926 958

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

¹⁾ Omtaxering pågår.

Region 3

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthyrn. area	Fördelning							Taxvärde, Kkr
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	
Bajonetten 7	Kristineholmsvägen 35	Alingsås		76 590	37 942	9 723	28 219	0	0	0	0	0	107 167
Biskopsgården 46:4	Åskvädersgatan 1	Göteborg		19 458	15 927	775	15 152	0	0	0	0	0	40 377
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	3 524	250	2 443	0	831	0	0	0	35 077
Centrum 13	Kung Agnes väg 1 m. fl.	Sollentuna		1 970	4 641	4 055	101	485	0	0	0	0	70 600
Dragarbrunn 10:3	Svartbäcksgatan 12-14	Uppsala		4 719	14 732	5 002	1 023	3 763	0	2 930	2 014	0	311 000
Ekenäs 1	Finlandsgatan 28-40	Kista	T	9 631	19 297	18 749	0	540	0	0	0	8	234 000
Ekenäs 2	Finlandsgatan 10	Kista	T	1 987	4 817	4 638	179	0	0	0	0	0	51 600
Ekenäs 3	Finlandsgatan 16-22	Kista	T	4 792	4 242	3 392	850	0	0	0	0	0	41 400
Ekenäs 4	Finlandsgatan 32	Kista	T	2 255	7 855	7 299	350	206	0	0	0	0	80 000
Ekplantan 2	Djupdalsvägen 13-15	Sollentuna		7 853	4 529	4 529	0	0	0	0	0	0	25 800
Färgelanda Pgård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 498	309	0	1 189	0	0	0	0	5 000
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 228	711	517	0	0	0	0	0	5 884
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 261	3 111	0	0	0	0	0	150	20 697
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta		572	793	293	500	0	0	0	0	0	2 083
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta		458	486	100	386	0	0	0	0	0	1 741
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta		4 580	550	550	0	0	0	0	0	0	2 179
Hammarby-Smedby 1:454	Johanneslundsvägen 2-4	Upplands Väsby		10 460	8 323	8 114	209	0	0	0	0	0	81 000
Hammarby-Smedby 1:458	Johanneslundsvägen 10	Upplands Väsby		21 117	14 955	7 695	2 902	614	0	3 744	0	0	175 000
Hammarby-Smedby 1:461	Johanneslundsvägen 3-5	Upplands Väsby		6 798	4 445	1 759	113	676	0	0	1 897	0	41 200
Hammarby-Smedby 2:37	Stockholmsvägen 22	Upplands Väsby		2 428	579	0	0	579	0	0	0	0	5 323
Hjällsnäs 8:30	Mjörnbolorget 4-10	Lerum		3 544	3 023	15	0	2 637	0	0	371	0	15 637
Hjällsnäs 8:31	Mjörnbolorget 14	Lerum		1 218	700	0	0	700	0	0	0	0	2 950
Hägsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg		9 900	2 193	1 121	789	0	283	0	0	0	16 963
Hägsbo 27:6	August Barks gata 2	Västra Frölunda		16 971	8 528	668	6 171	936	143	0	610	0	37 152
Karis 3	Finlandsgatan 48	Kista	T	2 248	3 348	1 853	275	0	0	0	1 215	5	33 600
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Kista	T	3 920	5 222	4 691	65	466	0	0	0	0	51 200
Kungsängen 40:1	Hannesplanaden 9-13	Uppsala		1 108	1 165	951	94	0	0	0	120	0	15 600
Kungsängen 6:10	Bäverns gränd 8/Kungsängsgatan 29	Uppsala		584	1 731	1 545	119	15	52	0	0	0	22 400
Källtorp 127:2	Torpavallsgatan 4	Göteborg		5 389	1 234	0	0	1 234	0	0	0	0	12 208
Kärä 72:33	Tagenevägen 34 A-E	Hisinges Kärä		15 497	6 583	1 288	5 295	0	0	0	0	0	30 000
Kärä 78:3	Trankärrsgatan 15 och 17	Hisinges Kärä		15 162	8 324	1 625	6 699	0	0	0	0	0	34 400
Kärä 90:1	Orrekulla Industrigata 61	Hisinges Kärä		26 420	10 305	2 465	7 840	0	0	0	0	0	59 000
Mejeriet 8	Sandbergsvägen 10	Alingsås		12 559	160	0	160	0	0	0	0	0	3 962
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta		2 051	3 541	1 106	44	583	0	1 448	353	7	38 732
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 726	976	22	1 548	0	0	1 180	0	42 800
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 077	591	0	486	0	0	0	0	10 262
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		4 648	7 574	0	148	7 425	0	0	0	1	107 000
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	2 886	1 161	0	1 725	0	0	0	0	47 000
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	619	0	0	619	0	0	0	0	7 721
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 649	280	249	950	0	892	278	0	39 099
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 438	0	0	3 438	0	0	0	0	40 200
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	754	96	0	432	0	0	226	0	7 490
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 823	0	0	58	0	1 223	542	0	20 983
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 644	1 660	28	1 634	0	2 322	0	0	71 400
Märsta 1:219	Raisiogatan 1-27	Märsta		5 121	3 667	2 784	0	0	0	883	0	0	44 670
Märsta 1:257	Märsta Centrum	Märsta		744	3 657	0	0	0	0	3 657	0	0	51 600
Märsta 1:258	Märsta Centrum	Märsta		733	0	0	0	0	0	0	0	0	9 572
Märsta 1:259	Märsta Centrum	Märsta		1 460	2 048	0	0	0	0	2 048	0	0	36 400
Märsta 1:260	Märsta Centrum	Märsta		34 998	4 655	0	8	0	0	0	4 647	0	47 200
Märsta 1:261	Märsta Centrum	Märsta		1 105	0	0	0	0	0	0	0	0	48 000
Märsta 11:8	Generatorgatan 6	Märsta	O	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	1 911
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta		5 518	2 009	350	1 659	0	0	0	0	0	8 782
Märsta 16:2	Maskingatan 5	Arlandastad		3 500	1 613	620	310	0	683	0	0	0	9 694
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Arlandastad		3 000	2 921	2 410	511	0	0	0	0	0	18 600
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 447	1 857	1 561	0	0	0	0	29	26 807
Märsta 17:6	Maskingatan 8 B	Arlandastad		5 318	2 729	840	295	0	1 594	0	0	0	14 133
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta		34 002	12 624	1 932	8 985	0	1 361	0	76	270	62 600

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

Region 3, forts.

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fot-not	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning						Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola		Övrigt
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 513	0	32	0	0	4 481	0	0	47 400
Märsta 21:54	Elkraftsgatan 11	Arlandastad		10 934	2 200	200	2 000	0	0	0	0	0	19 067
Märsta 24:4	Industrigatan 7	Arlandastad		31 705	8 995	0	6 299	0	2 696	0	0	0	51 456
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mälndal		9 677	4 078	0	1 000	2 252	826	0	0	0	17 345
Pottegården 3	Taljegårdsgatan 3	Mälndal		13 043	6 067	1 236	563	3 672	596	0	0	0	23 800
Ringpärmen 4	Bergkällavägen 32	Sollentuna		12 205	12 667	3 569	1 411	600	0	7 087	0	0	89 000
Ringpärmen 5	Bergkällavägen 34	Sollentuna		4 022	3 999	2 722	1 277	0	0	0	0	0	28 000
Ritmallen 1	Rotebrovägen 115 m. fl.	Sollentuna		5 306	4 560	2 253	796	965	0	0	546	0	39 600
Sjöstugan 1	Sidensvänsvägen 8	Sollentuna		9 155	6 346	4 179	2 167	0	0	0	0	0	46 800
Slingan 1	Vistaforsvägen 3	Ulricehamn		89 067	43 473	7 601	35 872	0	0	0	0	0	73 292
Sätesdalen 2	Norgegatan 2	Kista	T	10 812	11 621	10 742	247	194	388	0	0	50	123 000
Vallentuna Prästgård 1:130	Tuna Torg 1-5, 1A, 2-4	Vallentuna		4 836	10 170	6 090	56	3 332	0	0	682	10	106 800
Vallentuna-Rickeby 1:472	Torggatan	Vallentuna	O	755	0	0	0	0	0	0	0	0	4 160
Vallentuna-Rickeby 1:474	Torggatan 9-17	Vallentuna		5 312	7 900	3 362	640	3 898	0	0	0	0	131 000
Vallentuna-Rickeby 1:58	Torggatan 14-16	Vallentuna		3 416	4 593	0	10	3 406	0	1 150	0	27	52 603
Vallentuna-Rickeby 1:7	Tuna Torg 6-8	Vallentuna		1 128	1 619	279	22	744	0	0	574	0	18 600
Vallentuna-Åby 1:99	Tellusvägen 5A-C, 7-45, 7A	Vallentuna		34 450	17 308	4 160	46	200	1 468	0	11 434	0	49 480
Vilunda 20:8	Optimusvägen 21	Upplands-Väsby		1 467	1 044	474	210	225	0	135	0	0	5 999
Årsta 68:5	Fyrislundsgatan 79A	Uppsala		2 379	1 010	0	0	785	225	0	0	0	8 259
Årsta 76:2	Fyrisborgsgatan 1-5, 2,4	Uppsala		28 027	25 354	22 256	1 403	1 684	0	0	0	11	238 102
Summa Region 3				750 231	456 757	183 062	148 322	54 895	11 146	32 000	26 765	568	3 658 619

Region 4

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning						Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola		Övrigt
Björnmärgen 5:1	Granvägen 1	Söderhamn		78 500	40 326	8 434	10 378	1 151	19 104	0	0	1 259	21 551
Brynäs 124:3	Södra Skeppsbron 17	Gävle		3 530	2 090	1 095	165	0	830	0	0	0	11 557
Elverket 8	Ivarshyttvägen 6	Hedemora		4 059	788	0	0	788	0	0	0	0	1 297
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle		22 900	9 670	0	0	0	7 998	0	1 672	0	27 135
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle		39 190	35 000	12 740	4 385	0	11 715	0	0	6 160	105 583
Hemsta 9:4	Rynningsgatan 8	Gävle		4 767	1 343	0	1 343	0	0	0	0	0	0
Industrien 7	Gamla Bangatan 50	Ludvika		2 000	468	0	0	468	0	0	0	0	1 061
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		68 334	17 002	2 255	437	978	11 946	0	0	1 386	79 204
Näringen 15:6	Beckasinvägen 14-16/ Kanalvägen 11	Gävle		25 632	4 373	1 494	0	0	2 599	0	0	280	16 741
Näringen 22:2	Beckasinvägen / Krickvägen	Gävle		75 183	27 926	3 680	22 166	0	2 080	0	0	0	109 904
Näringen 5:1	Lötångsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 604	1 725	16 260	0	1 304	0	0	315	34 537
Slagan 2	Axvägen 4	Sundsvall		2 444	632	0	0	430	202	0	0	0	2 485
Sätra 108.23	Falkparksvägen 7	Gävle		3 132	498	0	0	0	0	0	498	0	0
Sätra 11:3	Norrbågen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	0	0
Sätra 11:4	Gavlehovsvägen 5	Gävle		22 194	6 300	0	0	0	0	0	6 300	0	0
Sätra 64:5	Falkparksvägen 13	Gävle		17 506	4 534	0	0	0	0	0	4 534	0	0
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle		9 072	16 018	0	0	332	0	0	15 676	10	0
Valbo-Backa 6:13	Johanneslötsvägen 22	Gävle		12 192	3 981	1 500	2 481	0	0	0	0	0	17 016
Verksläderna 2	Kungsgatan 30 m fl	Söderhamn		26 536	15 251	1 305	126	3 240	3 226	0	7 354	0	10 979
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 648	3 081	0	383	0	0	0	184	21 400
Summa Region 4				468 182	211 592	37 309	57 741	7 770	61 004	0	38 174	9 594	460 450
SUMMA TOTALT				2 425 052	1 533 087	544 396	464 561	156 464	174 635	40 212	135 385	17 434	12 207 139

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



Kalendarium 2021

Delårsrapport per 31 mars 2021	22 april 2021
Årsstämma 2021	22 april 2021
Delårsrapport per 30 juni 2021	6 juli 2021
Delårsrapport per 30 september 2021	19 oktober 2021

IR-kontakt

SVEN-OLOF JOHANSSON, VD
08 - 402 34 65 (direkt), 08 - 402 34 60 (växel)

DANIEL GERLACH, CFO
08 - 402 34 63 (direkt), 08 - 402 34 60 (växel)

KONTAKT

Stockholm HK

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

Lunda/Spånga

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

Täby

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

Upplands Väsby

Fastpartner AB
Box 155
194 61 Upplandsväsby
Besöksadress:
Johanneslundsvägen 12
Tel: 08-402 34 60

Västberga

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

Gävle

Fastpartner AB
Box 1226
802 57 Gävle
Besöksadress: Skolgången 15
Tel: 026-12 46 30

Göteborg

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

Malmö

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

Norrköping

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

Söderhamn

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



P FASTPARTNER

