

F A S

T P
Fastpartner
Årsredovisning
2025

A R T

N E R



Innehåll

Inledning

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

Fastpartners verksamhet

- 21 Hållbarhet
- 25 Hållbarhet i våra fastigheter
- 29 Social hållbarhet
- 38 Transaktionsmarknaden
- 39 Marknader och segment
- 42 Möt uthyrarna Magnus Jenninger och Joakim Delin
- 44 Fastoffice
- 46 Projekt- och fastighetsutveckling

Finansiering

- 50 Finansiering
- 55 Riskhantering
- 57 Aktien och aktieägarna

Årsredovisning

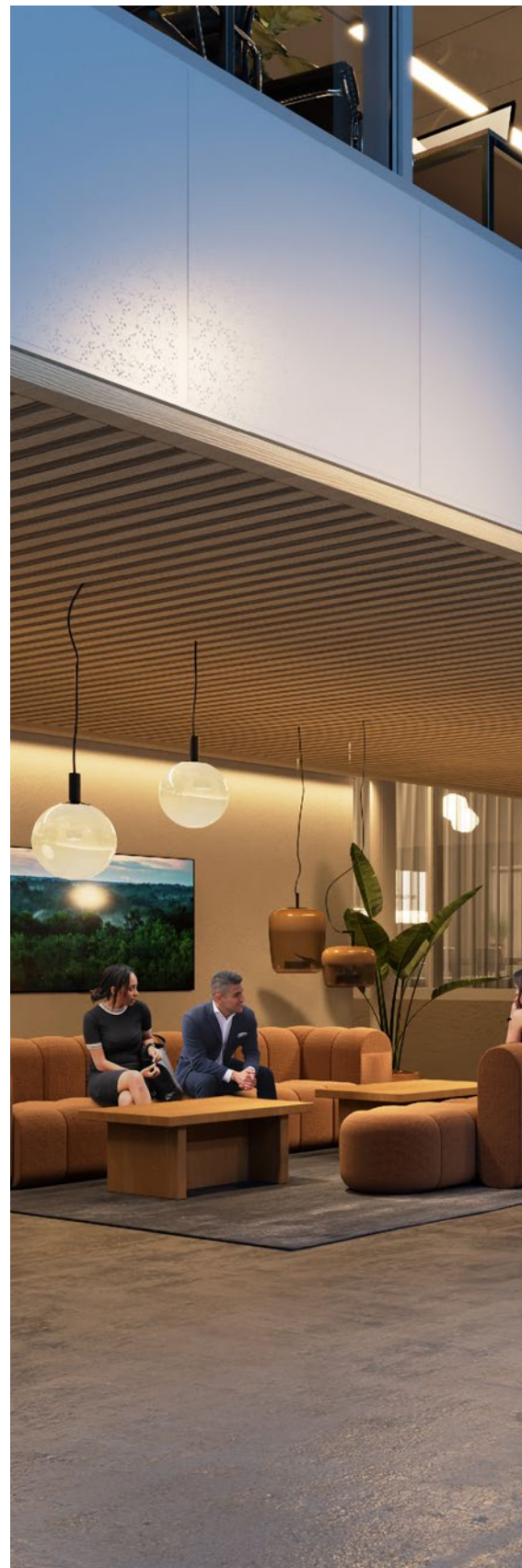
- 62 Förvaltningsberättelse
- 67 Bolagsstyrningsrapport
- 72 Ledning
- 73 Styrelse och revisorer
- 74 Femårsöversikt
- 76 Rapport över totalresultat koncernen
- 77 Balansräkning koncernen
- 78 Resultaträkning moderbolaget
- 79 Balansräkning moderbolaget
- 80 Förändringar i eget kapital
- 81 Kassaflödesanalys
- 82 Redovisningsprinciper och noter
- 101 Årsredovisningens undertecknande
- 102 Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

- 107 Om hållbarhetsrapporten
- 109 Hållbarhetsnoter
- 115 GRI-index

Övrig information

- 118 Definitioner
- 119 Finansiella mått
- 120 Fastighetsförteckning
- 124 Kalendarium och IR-kontakt





Enkelt

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

Engagerat

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

Nära

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

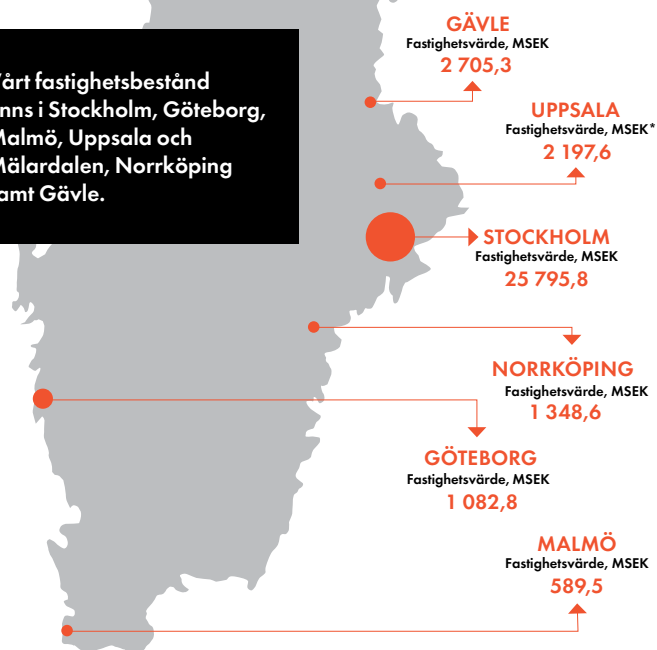
Fastpartner i korthet

Fastpartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabba beslut, tydlig kommunikation samt entusiasm för att skapa marknadens främsta fastighetslösningar. Fastpartners fokus är kommersiella fastigheter framför allt i Stockholmsområdet, men vi finns också i storstäderna Göteborg, Malmö, Uppsala, Norrköping och Gävle samt i Mälardalen.

Genom aktiv förvaltning skapar vi tillsammans med våra hyresgäster hållbara lösningar i fastigheterna, anpassade efter deras specifika behov och önskemål.

I våra fastigheter finns några av Sveriges ledande och största teknik-, tjänste- och industribolag tillsammans med unga entreprenörer samt olika former av samhällstjänster som till exempel äldreboenden, skolor, statliga och kommunala förvaltningar och vårdinrättningar. Som stort fastighetsbolag kan vi erbjuda en hög servicegrad bland annat genom att vara tillgängliga i de områden där vi har vårt fastighetsbestånd. Vi kan dessutom vara med och påverka stadsrummet och hur områdena upplevs.

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



*) Avser Uppsala och Mälardalen

78%

Cirka 78% av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområden i Mälardalen.

2 271 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 2 271,3 MSEK för året.

Vision

Vi skapar hållbara miljöer där människor och företag kan utvecklas.

Affärsidé

Vår affärsidé är att äga, förvalta och hållbart utveckla fastigheter på expansiva orter, med fokus på långsiktig värdetillväxt och stabila kassaflöden. 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

Året präglades av fortsatt osäkerhet och svängningar, men också av successivt ökad aktivitet med bibehållet fokus på finansiell stabilitet och god likviditet.

FINANSIERING

- Under 2025 höjde Moody's Fastpartners kreditbetyg från B1 med stabila utsikter till Ba2 med stabila utsikter. Betyget omfattar även Fastpartners seniora icke säkerställda obligationer och företagscertifikat.
- Fastpartners egna kapital uppgick till 14 968,0 (15 009,8) MSEK vid utgången av 2025.
- De räntebärande skulderna uppgick till 16 588,8 (16 293,9) MSEK motsvarande en nettobelåningsgrad om 45,9 (45,7) procent. Räntetäckningsgraden för året steg till 2,2 (1,8) ggr.

FASTIGHETSTUR OCH UTMÄRKELSER

Fastpartners ledningsgrupp besökte under året utvalda delar av fastighetsbeståndet för att på nära håll utöka sin kunskap om respektive fastighet, projekt och område. Studiebesöken föll väl ut och vi är både nöjda och imponerade av driften och förvaltningen som arbetar i linje med vår vision och våra mål. Under året har vi tilldelats priset Årets raket i förbättring i Fastighetsbarometerns NKI-mätning (läs mer på sidan 8) och dessutom förnyades vår certifiering Great Place to Work (läs mer på sidan 36).

58%

58% av fastighetsvärdet är miljöcertifierat.



Fastpartners styrelse, se sid 73

1,15

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,15 (1,10) kronor per stamaktie av serie A.

49,0

Soliditet NRV

Soliditeten justerad enligt NRV vid årets slut uppgick till 49,0 (49,4)%.

82,6

Eget kapital

Eget kapital per stamaktie av serie A uppgick till 82,6 (82,1) kronor vid årets slut.

2,2

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 (1,8) ggr.

98,7

Långsiktigt substansvärde NRV

Långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A uppgick till 98,7 (97,7) vid årets slut.

834,3

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 834,3 (690,7) MSEK för året.

41,0

Soliditet

Soliditeten vid årets slut uppgick till 41,0 (41,5)%.

91,3

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,3 (92,4)% vid årets slut.

Uthyrningar

Trots en fortsatt avvaktande hyresmarknad har vi sett en stigande efterfrågan och ökad aktivitet i nyuthyrningen. Konjunkturen har gradvis förbättrats, samtidigt som lägre räntenivåer gjort det lättare för hyresgäster att räkna hem sina investeringar. Genom ett aktivt och långsiktigt arbete har vi tecknat flera betydande hyresavtal under året. Bland dessa finns internationella kontorshyresgäster i Centrala Frösunda, handelsetableringar i Stockholmsregionen och omfattande industri- och kontorsuthyrningar i Norrköping.

Några av de största nytecknade hyreskontrakten under 2025:

Stockholm

4 227 kvm

Fastpartner har under året genomfört flera uthyrningar i centrala och citynära lägen i Stockholm, där efterfrågan fortsatt är kopplad till moderna kontor med bra kommunikationer och en miljöprofil som möter hyresgästernas krav. På Luntmakargatan har Fastpartner tecknat fyra hyresavtal om totalt cirka 1 850 kvm kontor. De nya hyresgästerna är Metrea Simulations AB, Mäklarsamfundet Service i Sverige AB, Currentum AB samt Apsis International AB. Uthyrningarna stärker fastigheter- nas attraktionskraft och bidrar till en bred hyresgästmix i ett av Stockholms mest levande och kommunikationsnära områden. Fastigheterna är certifierade

enligt BREEAM In-Use Very Good. Sedan september hyr Clinton cirka 600 kvm kontor av Fastpartner i Liljeholmen. Lokalen, som blir bolagets huvudkontor och verksamhetscentrum, är belägen i Syllen 4. I Älvsjö har Frösunda Personlig Assistans AB tecknat avtal om cirka 350 kvm i Älvsjö Centrum och i Västberga har BRA Gross Sverige AB tecknat ett 10-årigt avtal om cirka 1 445 kvm på Lerkrogsvägen 21.

Solna

2 486 kvm

Centrala Frösunda har under året varit ett av Fastpartners mest expansiva kontorskluster, där flera bolag valt att etablera sig i moderna lokaler med starkt serviceutbud och bra kollektivtrafik. I den ikoniska fastigheten på Gustav III:s Boulevard 32 har hyresavtal tecknats med Sensor Control Nordic AB om

0092

Fastpartner tecknade avtal med Willys om 2 600 kvadratmeter i Vallentuna Centrum.



cirka 520 kvm, vilket innebär att huset är fullt uthyrt sedan november. Ett par månader tidigare tecknade nämligen Merz Therapeutics Nordics AB avtal om att hyra cirka 345 kvm på samma adress, i syfte att stärka sin nordiska verksamhet i Sverige. I fastigheten, som är certifierad enligt BREEAM-in-use och WELL, finns service som reception, konferens, restauranger och gym. På Telegrafgatan 4–6 har Fastpartner dessutom tecknat avtal med Sebia Sweden AB och Grifols Nordic AB på cirka 250 respektive cirka 170 kvm. Även Lindt & Sprüngli AB har valt att utöka sin befintliga yta i Frösunda från cirka 670 till cirka 1 200 kvm på Telegrafgatan 6. Sammantaget befäster uthyrningarna Frösundas position som ett attraktivt läge för internationella och kunskapsintensiva verksamheter.

Stockholmsregionen

4 865 kvm

Fastpartner har under året stärkt sitt erbjudande inom handel och service i flera lokala knutpunkter i Stockholmsregionen, där etableringar bidrar till ökad attraktionskraft och breddat utbud. Våren 2026 öppnar Willys i Vallentuna Centrum och hyr då från och med april 2 600 kvm av Fastpartner. Normal öppnade i Märsta Centrum hösten 2025 och har tecknat avtal med Fastpartner om cirka 770 kvm. Dessutom har ett treårigt hyresavtal tecknats med Flinks Bilar AB gällande 1 295 kvm lokaler och tillhörande mark i Arlandastad. Läget på Östra Bangatan 8 beskrivs som strategiskt i Sigtuna kommuns ekonomiska nav med närhet till både stationen och centrum.

Brahelund 2



Amerika 3**Norrköping****13 897 kvm**

Fastpartner har fortsatt att stärka uthyrningsgraden i Amerika 3 i industriområdet Sylten i Norrköping och fastigheten är nu i princip är fullt uthyrd. Flera uthyrningar har genomförts under 2025, både till offentliga verksamheter och etablerade aktörer, med fokus på anpassningar och ombyggnationer där återbruk används i möjligaste mån. Bland uthyrningarna märks Region Östergötland, som tecknat ett 10-årigt hyresavtal om cirka 2 100 kvm kontor. I samma fastighet har även PreZero utökat och tecknat avtal om cirka 8 000 kvm, och Kriminalvården har både nytecknat och därefter utökat sin förhyring. De hyr i dag totalt cirka 3 850 kvm med ett 6-årigt avtal där lokalerna anpassas stegvis.

Uppsala**1 910 kvm**

I Fyrislund i Uppsala har Fastpartner genomfört flera uthyrningar som stärker områdets roll som expansivt företagskluster med goda kommunikationer och närhet till större trafikleder. I fastigheten Årsta 76:2 har tecknats ett femårigt hyresavtal med performancebyrån Inspot AB om cirka 900 kvm kontor. Lokalerna ger utrymme för fortsatt tillväxt och i fastigheten finns en blandning av kontor, restaurang och butiker och den är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad iDrift Silver. Dessutom har Fastpartner hyrt ut 1 010 kvm i Årsta 68:5 till Velox Motor AB, en lokal som är anpassad för butik och bilverkstad. Etableringen kompletterar serviceutbudet i Fyrislund som blir allt mer av en nod för såväl handel och kontor som lättare industriella verksamheter.

2025

Fastpartner
tecknade avtal med
Region Östergöt-
land om 2 100
kvadrater i
Norrköping.

Gävle**3 568 kvm**

I Gävleborg har Fastpartner tecknat flera avtal som kombinerar regional tillväxt, logistikläge och långsiktiga relationer med etablerade hyresgäster. De handlar bland annat om Geomatikk och cirka 950 kvm i fastigheten Hemsta 15:7 på Skolgången 13 i Gävle. Läget i närheten av E4 och E16 är strategiskt viktigt för Geomatiks verksamhet. I centrala Gävle har Fastpartner även tecknat ett 10-årigt avtal med Handelsbanken om cirka 2 650 kvm på Nygatan 20. Här pågår en omfattande ombyggnation och uppgradering med målsättning att certifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad iDrift Silver.

Söderhamn**3 080 kvm**

Sedan oktober hyr TCM Cykel/TCM Cykel Online Retail AB, 3 080 kvm av Fastpartner på Växelgatan i Söderhamn. Fastigheten ligger nära påfarten till E4 och hyresavtalet löper över 10 år. Renovering och anpassning genomförs med hållbarhet och återbruk som tydlig inriktning, och etableringen möjliggör både flytt av e-handelslager och planerad butiksöppning.

**Göteborg****1 800 kvm**

I Göteborg har en uthyrning genomförts till Nordic Wellness gällande cirka 1 800 kvm på August Barks gata 2 i Högsbo. Det handlar om en padelhall som nu drivs vidare under Nordic Wellness varumärke, med utrymme för flera padelbanor, omklädningsrum, sociala ytor och reception. Lokalen har fräschats upp efter tillträdet.

Årsta 76:2



Händelser under året

Fördjupat kundvårdsarbete ger tydliga resultat

Mot bakgrund av ökade krav på service, tillgänglighet och dialog i förvaltningen har Fastpartner under året fördjupat och strukturerat sitt kundvårdsarbete. Arbetet har haft fokus på tydligare kommunikation, ökad synlighet och fler personliga möten i fastigheterna, med ett medvetet skifte från ett mer modest förvaltningsarbete till ett mer relationsdrivet arbetssätt. Under 2025 har vi haft fler fysiska kundmöten än tidigare år där den personliga kontakten är central för både förtroende och långsiktiga relationer. Parallellt har vi fortsatt att såväl genomföra inkluderande sociala insatser i våra områden som miljöcertifiering och förbättrad information till hyresgäster och andra intressenter. Arbetet har gett tydligt genomslag. I Fastighetsbarometerens Nöjd Kund Index-mätning 2025 uppnådde vi ett NKI om 78, en klar förbättring jämfört med tidigare år, och vi tilldelades utmärkelsen Årets raket i förbättring.

Förvärv i Magasinsområdet i Gävle

Fastpartner fortsätter stärka fastighetsportföljen genom strategiska förvärv. I september tillträdde vi fastigheterna Alderholmen 25:4 och Alderholmen 26:1 i Magasinsområdet i centrala Gävle. Förvärvet omfattar cirka 4 400 kvadratmeter uthyrningsbar yta med en årlig hyresintäkt om cirka 5,0 MSEK. Fastigheterna är belägna i direkt anslutning till Gävle Resecentrum och de används idag för kontor, utbildning och serviceverksamheter. Bland de större hyresgästerna återfinns till exempel Sileon, Trivselhus och Bageri Kavlat & Klar. Området utvecklas i nära samverkan med Gävle kommun och bedöms ha god långsiktig efterfrågan. Förvärvet kompletterar vårt befintliga bestånd i regionen.



Vi är väldigt nöjda med de personer vi arbetar med på Fastpartner. Vi har ett väldigt bra samarbete.

Försiktig konjunkturljusning under hösten

Efter en längre period av osäkerhet kunde en viss förbättring i marknadsläget noteras under andra halvan av året inom delar av fastighetsmarknaden. Inom vissa segment ökade efterfrågan och aktiviteten i nyuthyrningen tilltog, samtidigt som större hyresgäster i flera fall upphörde att minska sina ytor och började resonera mer i termer av stabilisering och tillväxt. Mot bakgrund av ett flertal sänkningar från ECB och Riksbanken har räntenivåerna stabiliserats på en nivå som underlättat för många företag att räkna hem sina investeringar. Sammantaget stärker detta bilden av en gradvis förbättrad marknad och ljusare konjunktur.

Fastighetsutveckling för långsiktigt värdeskapande och lägre klimatavtryck

Utveckling av fastighetsbeståndet genom ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnation har under 2025 precis som tidigare år varit ett prioriterat område. Arbetet syftar till att möta hyresgästernas behov, stärka kassallödena, öka fastigheternas värde och samtidigt minska klimatavtrycket. Samtliga större projekt miljöcertifieras enligt BREEAM eller Miljöbyggnad och anpassas till EU:s taxonomi liksom våra egna hållbarhetskrav.

Investeringarna i befintliga fastigheter har successivt ökat. För 2025 uppgick projektinvesteringarna till 498,5 MSEK. Bland genomförda och pågående projekt kan nämnas lokalanpassningar åt Willys i Vallentuna liksom åt flera hyresgäster i Oxen Mindre-fastigheter i Stockholm och ombyggnationer för Region Östergötland i Norrköping samt projekt åt Handelsbanken i Gävle. Samtliga bidrar till energieffektivisering och förbättrad funktionalitet. Parallellt fortsatte arbetet med att utveckla byggrättsportföljen, som vid utgången av året omfattade cirka 417 000 kvadratmeter, och därmed utgör en långsiktig resurs för framtida utveckling i både bostads- och kommersiellt segment.

Omställning i delar av beståndet

Den svaga kontorsmarknaden och förändrade hyresgästbehov har under året lett till omställningar som tillfälligt påverkat hyresintäkterna i delar av beståndet. Flera större förändringar har inträffat under samma period, vilket fått en mer påtaglig kortsiktig effekt på resultatet. I fastigheter som Brahelund 2 i Solna, där större hyresgäster minskat sina ytor, samt delar av Vallentuna centrum efter kommunal utflytt, pågår arbete med ombyggnation och anpassning. Omställningarna syftar till att förbättra hyresgästmix och standard, med bedömningen att detta på sikt skapar förutsättningar för högre hyresnivåer och stärkt värde.

Strategisk omvandling av större kontorsfastighet i Frihamnen

I takt med förändrade behov på kontorsmarknaden och ökad efterfrågan på flexibla, identitetsskapande kontorsmiljöer har en ny utvecklingsfas inletts för en större kontorsfastighet i Frihamnen. Efter drygt två decennier har Nasdaq beslutat att lämna sina lokaler i området, vilket frigör cirka 24 000 kvadratmeter kontorsyta. Fastpartner får därmed möjlighet att ta ett samlat grepp om utvecklingen av Ladugårdsgärdet 1:48. Fastigheten har ett attraktivt läge och en utformning som bedöms lämpad för företag med höga krav på funktion, flexibilitet och tydlig identitet. Under året har vi påbörjat arbetet med att planera för ombyggnation och anpassning av fastigheten, med målsättningen att möta dagens efterfrågan på moderna kontorslösningar. Vi bedömer att de planerade åtgärderna skapar förutsättningar för väsentligt högre hyresnivåer än tidigare när fastigheten är fullt utvecklad och dialoger med flera potentiella hyresgäster har förts under perioden.

Året i sammandrag

2 271

Hyresintäkterna minskade med 1,0% och uppgick till 2 271,3 (2 293,4) MSEK.

1 596

Driftnettot minskade med 0,9% och uppgick till 1 595,7 (1 610,8) MSEK.

70

Överskottsgraden uppgick till 70,3 (70,2)%.

834

Förvaltningsresultatet ökade med 20,8% och uppgick till 834,3 (690,7) MSEK.

790

Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 790 (835) MSEK.

34 143

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 34 142,7 (33 923,1) MSEK.

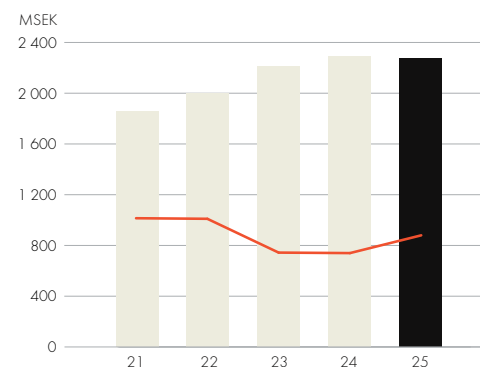


Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat, kr/stamaktie, serie A	1,35	3,14	-8,75	0,01	17,92
Utdelning, kr/stamaktie, serie A	1,15 ¹⁾	1,10	1,0	1,0	2,20
Eget kapital, kr/stamaktie, serie A	82,6	82,1	79,9	89,7	95,4
Soliditet, %	41,0	41,5	40,6	43,0	46,0
Soliditet NRV, %	49,0	49,4	48,3	51,2	54,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8	1,8	3,4	4,2
Driftnetto, %	5,1	5,1	4,8	4,2	4,0
Avkastning på eget kapital, %	2,1	4,4	-9,9	0,5	21,4
Avkastning på totalt kapital, %	3,2	4,7	-2,6	1,3	12,8

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2025 års vinstdisposition

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



VD har ordet

År 2025 har varit ett av de märkligaste åren jag upplevt under min karriär. Det jag reflekterar över är att en enda person har kunnat påverka i stort sett alla marknader. Jag tänker i första hand på energi-, aktie- och kapitalmarknaderna. Personen i fråga är givetvis USA:s president Donald Trump.

Med diverse handelspolitiska utspel, som Liberation Day, expansionistiska uttalanden om övertagande av suveräna stater, diverse militära aktiviteter samt en rad mer eller mindre spontana politiska beslut, har det sammantaget skapats en global osäkerhet som hindrat en normal konjunkturrell återhämtning. Inledningen av året präglades av stor försiktighet i företagssektorn vad gäller investeringar, samtidigt som hushållen har prioriterat sparande framför konsumtion.

Den svaga efterfrågan har gjort att inflationen har kommit ner till en mer bekväm nivå, vilket medfört att Riksbanken successivt kunnat sänka styrräntan till en mer balanserad nivå på 1,75%. Lägre räntenivå i kombination med annonserade finanspolitiska åtgärder under 2026 bidrog till att den ekonomiska aktiviteten ökade under hösten och hushållen började även att i viss utsträckning öka sin konsumtion. För fastighetssektorn märktes i slutet av året en klar förbättring av efterfrågan på kommersiella lokaler.

Verksamheten

Året har präglats av en fortsatt konsolidering av verksamheten där fullt fokus har varit att arbeta med de fastigheter vi redan äger. Det enda förvärv som gjorts under året är två mindre fastigheter i Gävle vilka kompletterar vårt bestånd där på ett bra sätt.

Utvecklingen av fastighetsbeståndet genom ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnation har under 2025 precis som tidigare år varit ett prioriterat område. Arbetet

syftar till att möta hyresgästernas behov, stärka kassaflödet, öka fastigheternas värde och samtidigt minska klimatavtrycket. Samtliga större projekt miljöcertifieras enligt BREEAM eller Miljöbyggnad och anpassas till EU:s taxonomi samt våra egna hållbarhetskrav. Fastpartner ser på hållbarhetsarbetet som en helhet av ekologisk-, social- och ekonomisk hållbarhet. Helheten måste fungera och generera goda resultat. Hållbar utveckling är helt enkelt grundläggande för Fastpartners långsiktiga värdeskapande. Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i bolagets affärsstrategi och syftar till att minska klimatpåverkan, bidra till resurseffektiva fastigheter, stärka biologisk mångfald samt förbättra närmiljön och vattenmiljön runt våra fastigheter. Hållbarhetsbedömningar och affärsanalyser ger både minskat klimatavtryck och ekonomiskt lyckade projekt.

I takt med förändrade behov på kontorsmarknaden och ökad efterfrågan på flexibla, identitetskapande kontorsmiljöer, har en ny utvecklingsfas inletts för en större kontorsfastighet i Frihamnen. Efter drygt två decennier har Nasdaq beslutat att lämna sina lokaler i området, vilket frigör cirka 24 000 kvadratmeter kontorsyta. Vi får därmed möjlighet att ta ett samlat grepp om utvecklingen av fastigheten vilken har ett attraktivt läge och en utformning som bedöms lämpad för företag med höga krav på funktion, flexibilitet och tydlig identitet. Under året har vi påbörjat arbetet med att planera för ombyggnation och anpassning av fastigheten, med

”

Året har präglats av en fortsatt konsolidering av verksamheten där fullt fokus har varit att arbeta med de fastigheter vi redan äger.

målsättningen att möta dagens efterfrågan på moderna kontorslösningar. Vi bedömer att de planerade åtgärderna skapar förutsättningar för väsentligt högre hyresnivåer än tidigare när fastigheten är fullt utvecklad och dialoger med flera potentiella hyresgäster har förts under perioden.

AI

Vi började under året att i allt större omfattning använda AI i vår ordinarie verksamhet, oftast som beslutsverktyg men även för text- och bildgenerering. Utöver användandet av AI-teknik är vi även direkt exponerade mot de gigantiska investeringar som nu görs i serverhallar genom att vi under året färdigställde en serverhall på 32MW på vår fastighet Stensättra 19 i Stockholm. En ytterligare anknytning till AI är den förhandling som startades upp under året med en hyresgäst som arbetar i gränslandet mellan AI och fysiska och mekaniska tillämpningar.

Vidare startade vi flera projekt för serverhallar där vi kommer vara en mycket aktiv part under kommande verksamhetsår.

Finansiering

I takt med den under året snabbt avklingande inflationen kunde Riksbanken sänka styrräntan med hela 100bp, från 2,75% till 1,75%. Fastpartner har alltid arbetat med relativt kort räntebindning, vilket medförde kraftigt minskade finansieringskostnader som bland annat innebar att vår ICR (räntetäckningsgrad) förbättrades från 1,8×

till 2,2×. Övriga finansiella nyckeltal förbättrades även de under året, vilket ledde till att Moody's höjde vårt kreditbetyg från B1 till Ba2 med stabila utsikter. I nuvarande mer neutraliserade ränteläge har vi valt att förlänga vår räntebindning genom att vara aktiva på ränteswapmarknaden.

Vår nuvarande syn på styrräntan är att det kommer vara svårt för Riksbanken att, trots inflations-tendenser utifrån, höja styrräntan. Detta då den globala oron och de ständigt återkommande geopolitiska störningar leder fram till en svag ekonomisk aktivitet och en efterfrågan/konsumtion som vida understiger ett ständigt ökande utbud, vilket gör det svårt att genomföra prishöjningar.

Resultat

Hela bolagets verksamhet styrs efter en övergripande parameter, nämligen free cash flow. Vi uppnådde ett förvaltningsresultat om 834 MSEK och ett kassaflöde från rörelsen om 789 MSEK, vilket får betraktas som tillfredsställande. Under föregående högränteperiod, åren 2022 – 2024, lyckades vi, trots vår relativa räntekänslighet, uppnå ett kassaflöde som ej understeg 500 MSEK under något av åren. Alla förvärv och investeringar i befintliga fastigheter styrs alltid av kassaflödet som huvudsaklig beslutsparameter. Strategin ger som konsekvens en stark justerad soliditet NRV som uppgår till 49% och ett långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A som uppgår till 98,70 kr.

Tack

Avslutningsvis vill jag rikta ett tack till alla våra aktieägare, styrelsen och samtliga medarbetare för ett gott och stimulerande samarbete under det gångna året och jag ser med tillförsikt fram emot kommande utmaningar under 2026.



Stockholm den 30 mars 2026

Sven-Olof Johansson
VD

Trender som präglar fastighetsmarknaden både idag och imorgon

En marknad i omställning, ett ökat fokus på kassaflöden och förvaltning, en mer integrerad digital utveckling samt växande krav på flexibilitet, enkelhet och service. Det är några av de trender som påverkar fastighetsmarknaden i dag och som väntas fortsätta sätta ramarna framöver i en mer osäker och föränderlig omvärld.

● Fastighetsbranschen i Europa befinner sig i en omställningsfas snarare än i en tillfällig lågkonjunktur. Högre kapitalkostnader har blivit det nya normalläget som påverkar investeringsbeslut och prioriteringar. Samtidigt konkurrerar fastigheter i allt högre grad med andra tillgångsslag som infrastruktur- och energirelaterade investeringar. Fokus har förskjutits från expansion till stabila kassaflöden och effektiv förvaltning av befintliga fastigheter. Drift- och livscykelkostnader väger tyngre än tidigare och marknaden präglas mer av anpassning och omprövning än av förväntan om en återgång till gamla förutsättningar.

Geopolitiska och makroekonomiska faktorer påverkar fortsatt fastighetsmarknadens förutsättningar och betraktas idag nästan som ett varaktigt inslag. Kriget i Ukraina, konflikterna i Mellanöstern och ökade handelspolitiska spänningar bidrar till osäkerhet, liksom en tydligare rörelse bort från globalisering. Deglobalisering, som ofta beskrivs som regionalisering och ökad självförsörjning, har fått större betydelse som riskfaktor för kapitalmarknader och investeringar. I detta sammanhang kan Europa, och vissa delmarknader i synnerhet, uppfattas som mer attraktiva när kapital söker förutsägbara och stabila miljöer.



Fokus är stabila kassaflöden och effektiv förvaltning.

Hållbarhet med fokus på risk och genomförande

● Klimatförändringarna är alltjämt en stor utmaning och då framförallt frågor om klimatpåverkan, energianvändning och resurseffektivitet. Fastigheter står för en betydande del av samhällets energianvändning, vilket innebär att Fastpartner och andra fastighetsägare har både möjlighet och ansvar att bidra genom energieffektiviseringar och ett medvetet nyttjande av energi. Beslut om energisystem, materialval och tekniska lösningar får konsekvenser långt in i framtiden. Allt fler fastighetsbolag arbetar därför med egen energiproduktion, energilagring och styrning av energianvändningen i det egna beståndet. Det kan handla om att fördela energin mellan olika användningsområden eller minska belastningen vid höga energipriser. Energifrågan har därmed blivit en integrerad del av den löpande förvaltningen snarare än ett separat utvecklingsområde.

Under senare år har hållbarhetsarbetet gått från ambition och målsättning till genomförande och faktisk effekt. Det finns idag en tydligare koppling till risk, finansiering och kreditvillkor snarare än enbart till ansvarstagande. Klimatrelaterade risker, som fysisk påverkan, behov av klimatanpassning och långsiktig

robusthet väger allt tyngre i investerings- och finansieringsbeslut. Energi- och klimatprestanda har blivit affärskritiska parametrar, med tydlig koppling till drift, kostnadskontroll och värdering. Samtidigt bidrar ökade reglerings- och rapporteringskrav till ett mer professionaliserat hållbarhetsarbete.

Men hållbarhet handlar inte bara om miljö och energi. Den sociala dimensionen, med fokus på trygghet, hälsa och välbefinnande, är fortsatt relevant även om tyngdpunkten har förskjutits något i takt med att klimatrelaterad risk, energifrågor och finansiell uthållighet fått ett större genomslag. Social hållbarhet kopplas därmed i högre grad till attraktivitet, arbetsmiljö och förvaltning än till övergripande strategiska vägval.



Digital teknik som stöd i fastighetsägandet

● Digital teknik har fått en allt större betydelse för hur fastigheter planeras, förvaltas och används. Digitalisering av fastigheter, så kallad Property Technology, möjliggör en mer effektiv och kvalitativ förvaltning tack vare sådant som förbättrad energistyrning, smartare drift och ökad säkerhet.

Digitalisering betraktas i dag som en grundläggande infrastruktur och ett viktigt stöd i fastighetsförvaltningen. Automatisering, smart styrning och mer centraliserade driftlösningar bidrar till effektivare resursutnyttjande och lägre kostnader jämfört med traditionella arbetssätt. En utveckling som innebär att många bolag står inför omfattande systembyten och investeringar i IT-infrastruktur, datahantering och integrationsplattformar. Detta medför högre krav på organisation, kompetens och förändringsförmåga.

Användningen av artificiell intelligens har under senare år fått en mer praktisk och etablerad roll inom fastighetsbranschen. AI används numera i ordinarie processer, ofta genom stegvisa tillämpningar inom analys, prognoser och beslutsstöd för planering, förvaltning och investeringar. Detta ger mer kvalificerade beslutsunderlag och effektivare arbetssätt och förutsätter samtidigt väl fungerande rutiner för datakvalitet, styrning och informationssäkerhet.

Digitalisering och AI används också allt oftare som stöd för prioritering och urval, exempelvis vid bedömning av vilka fastigheter, åtgärder eller investeringar som bör prioriteras. Därmed ökar betydelsen av att koppla tekniska lösningar till verksamhetsförståelse och långsiktiga förvaltningsperspektiv.

”

AI spås få allt större påverkan även på fastighetsbranschen, inte minst inom områden som planering och design men också vad gäller investeringar.



Flexibla lösningar för förändrade behov

● Förändrade arbetssätt och ett mer dynamiskt näringsliv fortsätter att påverka efterfrågan på lokaler och fastigheter. I ett mer volatilt marknadsläge blir affärsmodellens förmåga att hantera variation över tid allt viktigare, vilket har ökat betydelsen av flexibilitet i både lokallösningar och avtalsformer.

Det moderna arbetslivet kännetecknas av större variation i hur och var arbete utförs, samtidigt som fysiska mötesplatser är viktiga för samarbete, innovation och företagskultur. Detta har förändrat kraven på kontorsmiljöerna. Traditionella lösningar ersätts mer och mer av anpassningsbara och innehållsrika miljöer, där funktion, kvalitet och användbarhet prioriteras. För många verksamheter innebär detta ett växande behov av helhetslösningar som kan stödja organisationen över tid, snarare än att tillgodose ett omedelbart lokalbehov.

I takt med denna utveckling har synen på fastigheter som enbart fysiska ytor, successivt förändras där service, tillgänglighet och kringliggande funktioner är en viktig del. Det kan handla om sådant som gemensamma ytor, kompletterande tjänster och närhet till kommunikationer. Kontor och kommersiella lokaler får därmed en tydligare karaktär av tjänst där innehåll, drift och service spelar en större roll för värdeskapandet.

Investorerare och fastighetsägare har blivit mer selektiva i sina prioriteringar, med fokus på städer, lägen och marknader med en långsiktigt hållbar efterfrågan, god likviditet och hög transparens. Starka urbana noder prioriteras även i perioder med svagare nationell ekonomisk utveckling. Intresset har också ökat för operativa och mer specialiserade segment, såsom datacenter, studentbostäder och energirelaterad infrastruktur. Dessa verksamheter präglas av ett större inslag av drift och innehåll än traditionell fastighetsförvaltning och kopplas oftare till stabila och förutsägbara kassaflöden.

För svenska aktörer innebär utvecklingen en tydligare inriktning mot stabila lägen, långsiktiga hyresrelationer och en mer aktiv förvaltning av det befintliga beståndet. Europeiska trender sätter i allt högre grad ramarna för marknaden, samtidigt som svenska aktörer ofta ligger tidigt i praktisk tillämpning. Enkelhet, flexibilitet och service blir därmed viktiga verktyg för att stärka attraktiviteten och bygga långsiktiga relationer i en mer konkurrensutsatt marknad.

Källor: Emerging Trends in Real Estate Europe 2023, 2024, 2025 och 2026, Planon m fl.

Affärsmodell och strategi

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

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

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

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



Våra intressenter

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



Kunder

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



Samhället

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



Medarbetare

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



Nätverksbyggande

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

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

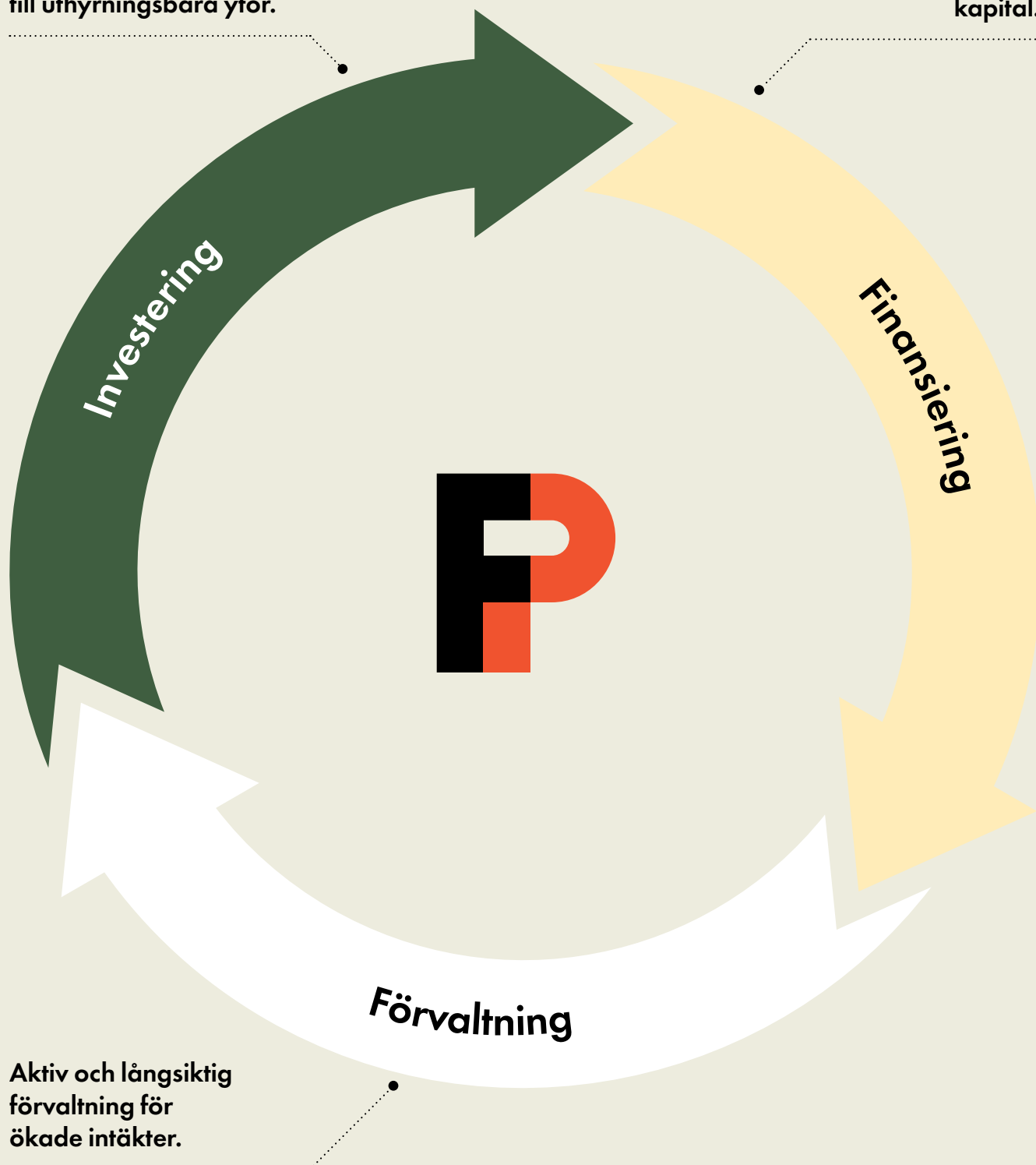


Aktieägare

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.

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

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. Att i enlighet med vår strategi investera i fastigheter i bra lägen med potential att öka i attraktivitet möjliggör värdeskapande projektinvesteringar. Syftet med investeringarna är att de ska resultera i en god avkastning. Utvecklingsprojekt som kräver en ny detaljplan innebär ofta ett utredningsarbete under en längre tid innan själva byggandet kan påbörjas.

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

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

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

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

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

Förvaltningsstrategi

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

Fastpartner har en kompetent och väl fungerande förvaltningsorganisation

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

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

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

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

Finansieringsstrategi

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

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



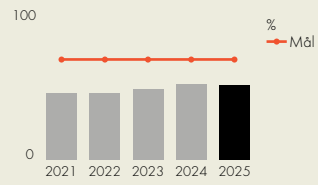
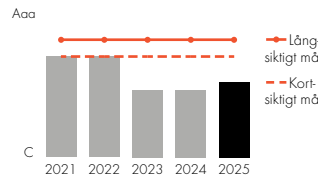
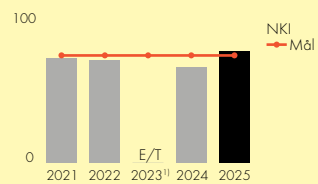
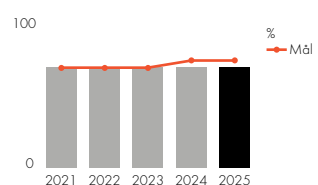
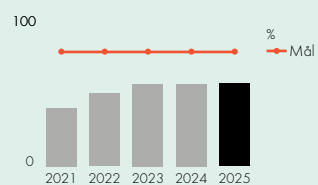
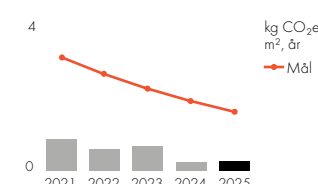
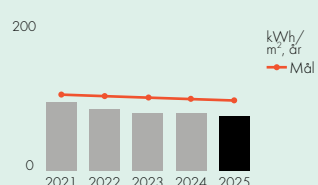
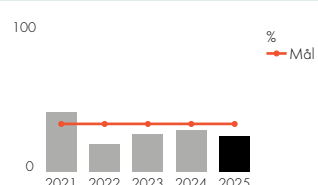
Fastpartner eftersträvar en avvägd kombination av eget och lånat kapital.

Mål och utfall

Finansiella mål

Finansiella mål

Mål	Målformulering	Utfall 2025	Historisk måluppfyllelse																		
	Målet var att uppnå ett förvaltningsresultat om 900 MSEK år 2025. Fastpartner har antagit ett nytt mål gällande förvaltningsresultat. Det nya målet är att i slutet av år 2028 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 1 200 MSEK. 900 MSEK	Årets förvaltningsresultatet uppgick till 834,3 MSEK. Förändringen, en ökning om 143,6 MSEK mot föregående år, förklaras främst av minskade räntekostnader till följd av lägre marknadsräntor.	<table><tr><th>År</th><th>Förvaltningsresultat (MSEK)</th><th>Mål (MSEK)</th></tr><tr><td>2021</td><td>~1000</td><td>900</td></tr><tr><td>2022</td><td>~1000</td><td>900</td></tr><tr><td>2023</td><td>~800</td><td>900</td></tr><tr><td>2024</td><td>~800</td><td>900</td></tr><tr><td>2025</td><td>834,3</td><td>900</td></tr></table>	År	Förvaltningsresultat (MSEK)	Mål (MSEK)	2021	~1000	900	2022	~1000	900	2023	~800	900	2024	~800	900	2025	834,3	900
År	Förvaltningsresultat (MSEK)	Mål (MSEK)																			
2021	~1000	900																			
2022	~1000	900																			
2023	~800	900																			
2024	~800	900																			
2025	834,3	900																			
	Förvaltningsresultat per stamaktie av serie A skall öka >10% per år. >10% per år	Förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A ökade med 21,4% under 2025. De senaste fem åren har förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A minskat med 1,1% per år.	<table><tr><th>År</th><th>Förvaltningsresultat per stamaktie (%)</th><th>Mål (%)</th></tr><tr><td>2021</td><td>~10</td><td>>10</td></tr><tr><td>2022</td><td>~10</td><td>>10</td></tr><tr><td>2023</td><td>~10</td><td>>10</td></tr><tr><td>2024</td><td>~10</td><td>>10</td></tr><tr><td>2025</td><td>21,4</td><td>>10</td></tr></table>	År	Förvaltningsresultat per stamaktie (%)	Mål (%)	2021	~10	>10	2022	~10	>10	2023	~10	>10	2024	~10	>10	2025	21,4	>10
År	Förvaltningsresultat per stamaktie (%)	Mål (%)																			
2021	~10	>10																			
2022	~10	>10																			
2023	~10	>10																			
2024	~10	>10																			
2025	21,4	>10																			
	Avkastning på eget kapital skall uppgå till >12% per år. >12% per år	Avkastning på eget kapital uppgick till 2,1%. Avkastningen på eget kapital de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 3,7% per år.	<table><tr><th>År</th><th>Avkastning på eget kapital (%)</th><th>Mål (%)</th></tr><tr><td>2021</td><td>~15</td><td>>12</td></tr><tr><td>2022</td><td>~15</td><td>>12</td></tr><tr><td>2023</td><td>~15</td><td>>12</td></tr><tr><td>2024</td><td>~15</td><td>>12</td></tr><tr><td>2025</td><td>2,1</td><td>>12</td></tr></table>	År	Avkastning på eget kapital (%)	Mål (%)	2021	~15	>12	2022	~15	>12	2023	~15	>12	2024	~15	>12	2025	2,1	>12
År	Avkastning på eget kapital (%)	Mål (%)																			
2021	~15	>12																			
2022	~15	>12																			
2023	~15	>12																			
2024	~15	>12																			
2025	2,1	>12																			
	Nettobelåningsgraden skall vara <48%. <48%	Nettobelåningsgraden uppgick till 45,9%.	<table><tr><th>År</th><th>Nettobelåningsgrad (%)</th><th>Mål (%)</th></tr><tr><td>2021</td><td>~45</td><td><48</td></tr><tr><td>2022</td><td>~45</td><td><48</td></tr><tr><td>2023</td><td>~45</td><td><48</td></tr><tr><td>2024</td><td>~45</td><td><48</td></tr><tr><td>2025</td><td>45,9</td><td><48</td></tr></table>	År	Nettobelåningsgrad (%)	Mål (%)	2021	~45	<48	2022	~45	<48	2023	~45	<48	2024	~45	<48	2025	45,9	<48
År	Nettobelåningsgrad (%)	Mål (%)																			
2021	~45	<48																			
2022	~45	<48																			
2023	~45	<48																			
2024	~45	<48																			
2025	45,9	<48																			
	Räntetäckningsgraden skall vara >3x. >3x	Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2x. Räntetäckningsgraden steg under 2025 främst på grund av lägre marknadsräntor..	<table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad (x)</th><th>Mål (x)</th></tr><tr><td>2021</td><td>~4</td><td>>3</td></tr><tr><td>2022</td><td>~4</td><td>>3</td></tr><tr><td>2023</td><td>~3</td><td>>3</td></tr><tr><td>2024</td><td>~3</td><td>>3</td></tr><tr><td>2025</td><td>2,2</td><td>>3</td></tr></table>	År	Räntetäckningsgrad (x)	Mål (x)	2021	~4	>3	2022	~4	>3	2023	~3	>3	2024	~3	>3	2025	2,2	>3
År	Räntetäckningsgrad (x)	Mål (x)																			
2021	~4	>3																			
2022	~4	>3																			
2023	~3	>3																			
2024	~3	>3																			
2025	2,2	>3																			
	Säkerställd belåningsgrad skall vara <30%. <30%	Säkerställd belåningsgrad uppgick till 31,3%.	<table><tr><th>År</th><th>Säkerställd belåningsgrad (%)</th><th>Mål (%)</th></tr><tr><td>2021</td><td>~25</td><td><30</td></tr><tr><td>2022</td><td>~25</td><td><30</td></tr><tr><td>2023</td><td>~25</td><td><30</td></tr><tr><td>2024</td><td>~25</td><td><30</td></tr><tr><td>2025</td><td>31,3</td><td><30</td></tr></table>	År	Säkerställd belåningsgrad (%)	Mål (%)	2021	~25	<30	2022	~25	<30	2023	~25	<30	2024	~25	<30	2025	31,3	<30
År	Säkerställd belåningsgrad (%)	Mål (%)																			
2021	~25	<30																			
2022	~25	<30																			
2023	~25	<30																			
2024	~25	<30																			
2025	31,3	<30																			

Mål	Målförklaring	Utfall 2025	Historisk måluppfyllelse
Finansiella mål fortsättning	Bolagets totala låneportfölj skall till 70% utgöras av grön finansiering i slutet av 2025. 70%	Grön finansiering utgjorde 52,3% av låneportföljen.	
	Fastpartners långsiktiga ratingmål är att uppnå kreditbetyget Baa1.	Under 2021 erhöll Fastpartner en Investment Grade-rating från Moody's. Kreditbetyget uppgick till Baa3. Mot bakgrund av ökade marknadsräntor och försämrade räntetäckningsgrad som följde sänkte Moody's vid tre tillfällen under 2023 kreditbetyget till B1. Under 2025 har Moody's vid två tillfällen höjt kreditbetyget till Baa2 vilket är Fastpartners kreditbetyg vid utgången av 2025.	
Operationella mål	NKI (nöjd kund-index) skall överstiga 75. 75	Under 2025 uppgick NKI till 78. ¹⁾ Under 2023 genomfördes ingen undersökning då vi istället valde att hantera frågan i enskilda diskussioner med hyresgästerna.	
	Överskottsgraden skall uppgå till minst 75% i slutet av 2025. 75%	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgick till 70,3%.	
Miljömål	Värdet av miljöcertifierade fastigheter skall öka med >6% per år och utgöra >80% av fastighetsvärdet i slutet av 2028. >80%	De certifierade fastigheterna har ett marknadsvärde om 19 813 MSEK. Det är en ökning med 99% sedan 2020 eller 9 877 MSEK. Certifierade fastigheter utgör 58,0% av fastigheternas marknadsvärde. Under 2025 ökade värdet på de certifierade fastigheterna med 298 MSEK eller 1,5%. Målet att öka värdet av certifierade fastigheter med >6% per år, och att värdet ska utgöra > 80% av marknadsvärdet i slutet av 2028, togs i början av 2026.	
	CO ₂ e utsläppen skall minska med >5% per år i Scope 1 och 2. >5% per år	Utsläppsintensiteten av växthusgaser i Scope 1 och 2 har minskat med 69,8% sedan 2021. Under 2025 ökade utsläppsintensiteten i Scope 1 och 2 med 5,6% till 0,27 kgCO ₂ e/m ² . Under 2025 ökade utsläppen i Scope 1, 2 och 3 med 1,7%. Ökningen i Scope 1, 2 och 3 beror huvudsakligen på utsläpp från en ökad byggvolym och från köldmedia. Målet att halvera utsläppen i Scope 1 och 2 jämfört med 2019 senast år 2025 uppnåddes redan 2021. Minskningen är 94,0%.	
Fastpartners vision är att uppnå 100% klimatneutralitet år 2030 i Scope 1 och Scope 2	Energianvändningen skall minska med >2% per år i befintligt bestånd från och med 2022. >2% per år	Fastpartners energianvändning 2025 har minskat med 4,15 kWh/m ² , Atemp, år jämfört med föregående år eller 5,2%/m ² , Atemp, år. Energiintensiteten har minskat med 33,6 kWh/m ² , Atemp, år sedan 2016. Energiintensiteten 2025 är 75,7 kWh/m ² , Atemp, år.	
	Bolaget skall generera en stabil ökande årlig utdelning per stamaktie av serie A och utgöra minst 1/3 av förvaltningsresultatet per år.	Den föreslagna utdelningen om 1,15 kr/stamaktie av serie A uppgår till 25,0% av resultat före skatt och värdetförändringar.	

Fastpartners verksamhet

Målet är alltid hållbarhet

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

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

Långsiktig tillväxt

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

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.

Ekologisk hållbarhet

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



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.

Social hållbarhet

Social hållbarhet är viktigt för Fastpartner och är avgörande sett ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Det handlar ytterst om människors lika värde, om allas välbefinnande, rättigheter och behov. Därför bidrar Fastpartner till en god samhällsutveckling via ett flertal initiativ och genom att utveckla inkluderande och trygga stadsmiljöer kan vi vara en positiv kraft, framförallt i våra ytterstadsområden. Vi engagerar oss i föreningar för unga och samverkar med kommuner och övriga intressenter och arbetar kontinuerligt med att utveckla och stötta medarbetare, hyresgäster och andra intressenter som kommer i kontakt med Fastpartner.

Agenda 2030

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

Hållbarhet och styrning

Hos Fastpartner ses hållbarhet inte som en isolerad verksamhet utan våra hållbarhetsmål är integrerade i övriga mål för verksamheten. För att systematiskt stärka och utveckla hållbarhetsarbetet har vi stöd av interna policybeslut och ramverk, certifieringarnas riktlinjer och nationella regelverk. Vi arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål som vägledning och verkar för FN:s Global

Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och korruption. Hållbarhetsarbetet beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering och vår hållbarhetsredovisning har upprättats i enlighet med GRI (Global Reporting Initiative Standards).

För att identifiera och hantera risker i vår värdekedja har vi implementerat omfattande due diligence-processer, vilket inkluderar kontinuerliga revisioner och riskbedömningar. Fastpartner följer EU Taxonomins minimiskyddsåtgärder vilket innebär att vi åtagit oss att respektera mänskliga rättigheter, bekämpa korruption, följa rättvis beskattning samt säkerställa fri konkurrens. Alla våra anställda omfattas av vår uppförandekod, som baseras på FN:s vägledande principer. Vi tillämpar även en uppförandekod för leverantör som är publik via Fastpartners hemsida.

Samtliga av våra anställda förutom VD, omfattas av kollektivavtal och arbetar efter ILO:s arbetsrättsliga konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Vi följer även de internationellt erkända mänskliga rättigheterna i FN:s deklaration.

Fastpartner stödjer FN:s Global Compact

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



3:5 | Förebygg och behandla drogmissbruk

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



7:2 | Öka andelen förnybar energi i världen

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



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

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



8:6 | Främja ungas anställning, praktik och utbildning

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



10:2 | Främja social, ekonomisk och politisk inkludering

Fastpartner försöker på olika sätt bidra till ett öppet samhälle där alla människor ska vara inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet. Ett exempel är våra projekt och samarbeten för att skapa en meningsfull tillvaro för unga. Vi verkar också för utvecklingen av inkluderande stadsmiljöer som ger förutsättningar för social samvaro och nya arbetstillfällen, bland annat i ytters-tadsområdena 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. Fastpartner undersöker inställningen till dessa parametrar i medarbetarundersökningen samt i den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet. I arbetsmiljöhandboken finns rutiner och åtgärdsprogram.



11:6 | Minska städernas miljöpåverkan

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



12:5 | Minska mängden avfall markant

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



13.1 | Stärk anpassningsförmågan till klimatförändringar och motståndskraften mot klimatrelaterade katastrofer

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



16:5 | Bekämpa korruption och mutor

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



17:16 | Partnerskap mellan flera parter

Fastpartner är medlem i Sweden Green Building Council (SGBC), Sveriges ledande organisation för hållbart samhällsbyggande. SGBC utvecklar och övervakar miljöcertifieringar av byggnader. Fastpartner är även medlem i CDP (f.d. Carbon Disclosure Project), som stöder minskning av vårt klimatavtryck.



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

Ett långsiktigt ansvar

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

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

Ansvarsfulla affärer

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

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

Solida samarbeten

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

Nolltolerans mot korruption och mutor

På Fastpartner ska alla medarbetare agera ansvarsfullt och etiskt i sina

affärsrelationer. Under 2025 har inget fall av korruption konstaterats vilket också ligger i linje med vår förväntan. Oetiska beteenden inom bolaget påverkar verksamheten negativt, vilket är anledningen till att vi har en nolltolerans mot alla former av korruption och mutor. Vårt tydliga mål hänger ihop med att korruptionsfall riskerar att försämra det ekonomiska resultatet för våra aktieägare. Konsekvensen skulle också bli att vi inte längre kan leva upp till våra höga krav inom miljö- och arbetsmiljö.

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

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

Genom att arbeta ansvarsfullt i våra affärsrelationer kan vi undgå negativ påverkan visavi ekonomi, säkerhet och miljö. Betydande risker finns kopplade till våra inköpsprocesser och inom försäljning. Vi arbetar därför kontinuerligt för att vara på tå och proaktivt motverka tveksamma genvägar, bland annat genom att se över rutiner för entreprenad- och konsultarbeten och arrangera utbildningar i ansvarsfullt agerande. På så sätt kan vi maximera den ömsesidiga affärsnyttan.

I ett börsnoterat fastighetsbolag ingår arbetet med att motverka kor-

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

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

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

Krav på leverantörer

Alla Fastpartners leverantörer ska följa bolagets uppförandekod för leverantörer. Det gäller samtliga Fastpartners leverantörer och deras underleverantörer. Uppförandekoden är indelad i samma fyra områden som FN:s Global Compact och innefattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Leverantörer ska tillämpa försiktighetsprincipen. Fastpartner genomför riskanalyser av alla leverantörer och kan enligt uppförandekoden utföra uppföljning och kontroll hos sina leverantörer. Syftet är att identifiera leverantörer med hög risk för avvikelser mot uppförandekoden och att vid behov implementera åtgärder. Hittills har

Brahelund 2



inga högriskleverantörer identifierats. Detta beror troligen på att bolaget har ett nära och väl utvecklat samarbete med sina leverantörer och att Fastpartner nästan alltid använder lokala svenska leverantörer med ett väl utvecklat hållbarhetsarbete. Under de kommande åren kommer den systematiska riskanalysen av leverantörer fortsätta att utvecklas.

Hållbarhet är alltid ett bedömningskriterium som viktas in i utvärderingen vid valet av nya leverantörer. Vid större inköp och upphandlingar har Fastpartner ambitionen att granska leverantörer och entreprenörer enligt koncerngemensamma krav. Beroende på hur leverantören klassificeras utifrån ett riskperspektiv så sker granskningen på olika sätt, exempelvis genom revisioner, besiktningar, enkäter och platsbesök.

Som en del i att effektivisera leverantörskedjan och ställa tydliga krav tecknar Fastpartner ramavtal med leverantörer. I samtliga upphandlingar behöver leverantören även intyga att de har ett systema-

O

Under 2025
rapporterades
inga händelser.

tiskt arbete kring hållbarhet och arbetsmiljöledning. Om en leverantör bryter mot uppförandekoden eller hållbarhets- och arbetsmiljökraven, kan avtalet sägas upp.

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

Visselblåsarfunktion

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

Funktionen hanteras internt och externt vid behov. Under 2025 inkom inga ärenden.

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

Förbättrad cirkularitet, återbruk och mer solcellsel. Lägre energi- och mediaanvändning

Under året har Fastpartner minskat energianvändningen och även minskat vattenanvändningen. Dessutom har vår uppföljning och styrning av avfallprocessen bidragit till en minskad mängd avfall. Produktionen av solcellsel har ökat och bidrar idag till 6,0% av vår fastighetsel. Cirkularitetsarbetet har flyttat fram positionerna. Vi har återbrukshubbar inom alla regioner och dessutom har vi i återanvänt och konverterat byggnader.

Miljömål



Värdet av miljöcertifierade fastigheter skall öka med **> 6% per år** och utgöra **> 80% i slutet av 2028**



CO₂e utsläppen skall minska med **> 5% per år**



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



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



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

2025 har precis som vanligt varit intensivt på hållbarhetsfronten. Vi har fortsatt att energieffektivisera våra fastigheter med bra resultat. Energiintensiteten är nu nere i 75,7 kWh/m², Atemp, år. Vi har intensifierat arbetet med implementering av Momentum, det nya mät-, styr-, och uppföljningssystemet för energi och media. Vår personal kan nu jobba för ytterligare minskad energianvändning och en lägre klimatbelastning tillsammans med våra hyresgäster.

Cirkularitet och återbruk har utvecklats väl och vi har återbrukshubbar på flera ställen i alla regioner.

Reglerna för hållbarhetsredovisning CSRD inklusive ESRS och Taxonomin samt tillhörande tillämpningar har förändrats under året. Den dubbla väsentlighetsanalysen är väl genomförd och uppdateras med nya förutsättningar. Fastpartner är en del av den branschgemensamma utvecklingen inom området och är väl förberedda. De nya reglerna som kommer avseende Energideklarationer EPBD (Energiprestanda) och MEPS (Minimum åtgärder av byggnader med låg energiklass) är vi redan i gång med strategin och åtgärder.

58%

av Fastpartners fastighetsvärde är certifierat vilket motsvarar 19 813 MSEK.

Energieffektiviseringarna ger resultat

Under 2025 minskade energiintensiteten med 5,2 (1,4) procent vilket gav en energianvändning på 75,7 (79,8) kWh/m², Atemp, år. Den totala energianvändningen i våra fastigheter minskade med 5,5 (ökning 2,0) procent och uppgick till 132,5 (140,1) GWh. Målet är att sänka energiintensiteten och totala energianvändningen med minst 2 procent, vilket vi uppnådde med råge. Vår engagerade personal utför vardagliga effektiviseringar av våra fastigheter och genomför även större energiprojekt.

Minskad vattenanvändning

Under 2025 genomfördes ytterligare en sänkning av vattenanvändningen i våra fastigheter. Vattenintensiteten minskade med 10,4 (12,0) procent till 0,180 (0,200) m³/m², Atemp, år och totala vattenanvändningen minskade till 314 477 (351 921) m³. Både vattenintensiteten och total vattenanvändning överträffade målet om en minskning på minst 1 procent för bägge. Jämfört med 2019 har vattenanvändningen minskat med 38,6 (31,4) procent. Det är tillfredsställande att hushålla med vatten som är en viktig naturresurs.

El, Bra Miljöval, solceller, värmepumpar och minskat klimatavtryck

Fastpartners arbete med att minska klimatavtrycket från vår energianvändning fortsätter. Vår el är från vattenkraft till 100 procent

med väldigt låga utsläpp, nära noll CO₂e-utsläpp. Samarbetet för att minska vårt klimatavtryck fortsätter genom köp av el från Mind Energy som levererar el märkt Bra Miljöväl, vatten från Naturskyddsforeningen. Inköp av fjärrvärme ger minskat klimatavtryck genom allokerad, miljö eller klimatkompenserad fjärrvärme. Vi samarbetar med flera leverantörer av fjärrvärme och fjärrkyla för att miljöoptimera leveranser, fastigheter och distributionssystem. Förutom att minska energiuttaget för el, fjärrvärme och fjärrkyla arbetar vi för att få ner effekttopparna. Fastpartner har under 2025 påbörjat ett pilotprojekt med lastbalansering av fjärrvärmenätet tillsammans med Norrenergi. Projektet kan skapa miljövinster och ekonomisk nytta för deltagande parter. Fastpartner har tecknat intentionsavtal om koldioxidlagring med Stockholm Exergi. Det kommer att ge Fastpartner tillgång till negativa utsläpp i vårt klimatarbete.

Under 2025 har vi utökat antalet solcellsanläggningar till 22 (19) på tak eller fasad. Solcellselen står för cirka 6,0 (3,1) procent av vår fastighets el och leveranserna har ökat med 73,0 (1,2) procent och installerad effekt är 2 640 (2 229) kWp (toppeffekt, peak, för solceller). Jämfört med 2024 är det en ökning med 18,4 (4,3) procent. Under kommande år kommer vi att få ut mera solcellsel, när alla anläggningar levererar under ett helår. Andelen egenproducerad förnybar energi ökar från år till år.

Vi har nu 17 fastigheter som har värmepumpar och några av dessa anläggningar producerar även kyla till fastigheterna. Värmepumpar i form av geoenergi och luftvärmepumpar tillför miljövänlig värme och kyla till våra fastigheter. Dessa värmepumpar står för 1,7 (1,9) procent av den tillförda energin till våra värmelanläggningar, men effekten motsvarar 8,2 (7,0) procent av den tillförda värme- och kylenergin till våra fastigheter.

Ökad cirkularitet, återbruk och återvinning samt minskade avfallsmängder

Genom att utforma våra fastigheter tillsammans med våra hyresgäs-

6,0%

Fastpartners solcellsanläggningar på tak eller fasad står för cirka 6,0 (3,1)% av vår elanvändning.

ter på rätt sätt, med en hållbar design, minskar vi användningen av resurserna under fastigheternas hela livscykel. Vid projekt så är lokalinventeringen viktig för att kunna utnyttja befintliga planlösningar, återbruka inredning och övrigt material samt gå igenom det som finns tillgängligt för återbruk framför allt internt men i vissa fall externt. Den största besparingen ligger i att använda byggnader och lokaler så som de till stor del är vid projektstart.

Fastpartner bygger upp återbruks-hubbar områdesvis för att underlätta återbruk inom vår fastighetsrörelse. Tydliga och digitala lagerstrukturer premierar återbruk. När hållbar design och återbruk inte är möjligt är det viktigt med en strukturerad återvinning. I våra fastigheter och våra projekt har vi en utvecklad avfalls- och återvinningsprocess för våra hyresgäster tillsammans med hyresgäster våra entreprenörer.

Under 2025 minskade avfallsintensiteten med 9,8 procent till 2,48 (2,72) kg avfall/m², Atemp, år och totala avfallsmängden minskade med 10,2 procent till 4 338 (4 834) ton avfall. Transporter av återvinningsmaterial och avfall effektiviserar med våra avfalls- och återvinningsentreprenörer. Avfalls- och återvinningsdata redovisas och vi erhåller bra underlag för att beräkna vår klimatbelastning från dessa. Vi har som mål att minska avfalls- och återvinningsmängderna med minst 1 procent per år och samtidigt öka återbruket. Fastpartner fortsätter utvecklingen med mer resurseffektiva miljö- och klimatvänliga material samt tjänster i positiv riktning. Det är ett långsiktigt arbete.

Miljöcertifierade fastigheter fortsätter att öka i värde

Fastpartners certifierade fastigheter uppnådde ett fastighetsvärde om 19 813 (19 515) MSEK och en certifieringsgrad på 58,0 (57,5) procent av det totala fastighetsvärdet. Det är en ökning med 99,4 procent sedan 2020 eller 9 877 MSEK. Vår förvaltningspersonal arbetar intensivt för att erhålla hållbara och certifierade fastigheter. Målet är att 80 procent av fastighetsvärdet ska utgöras av certifierade fastigheter vid utgången av 2028. Under 2025 var ökningen 1,5 procent. Fastpartner är medlemmar i Sweden Green Building Council (SGBC), en branschorganisation som certifierar, utvecklar och följer upp miljöcertifieringar av fastigheter. Av de certifieringssystem som finns tillgängliga har Fastpartner valt att certifiera sina befintliga byggnader i BREEAM In-Use, very good eller Miljöbyggnad iDrift, Silver eller högre nivå. För nybyggnation har Fastpartner valt att certifiera enligt BREEAM, very good eller Miljöbyggnad, Silver eller högre nivå. Dessa certifieringssystem bedömer många olika aspekter av byggnaderna såsom deras inre och yttre miljö, underhåll samt media- och energianvändningen. Under 2025 upphörde den tidigare certifieringen GreenBuilding. Omcertifieringar har utförts till BREEAM, In-Use eller Miljöbyggnad iDrift. Vi har även två byggnader certifierade enligt Well Core Shell Gold som bland annat har fokus på välbefinnande, bra inomhusklimat och näringsriktig mat.

Ett antal fastigheter har dubbla certifieringar, men vi tillgodoser oss endast en certifiering per fastig-



het. Antalet certifierade fastigheter enligt BREEAM, Miljöbyggnad eller Well är 43.

Förvaltning och projekt med prioritering hållbarhet, cirkularitet och hyresgäster.

Den stora möjligheten till minskat klimatavtryck och effektiva fastigheter i en livscykel finns i inledningen av varje utvecklingsprojekt. Det kan vara en mindre hyresgästanpassning eller ett stort projekt. I de tidiga skedena kan vi designa oförändrade planlösningar, återanvända material, val av hållbara material och en utvecklad process för återvinning. Vi har genomfört riskbedömningar och riskanalyser i på våra fastigheter som ger oss en bra grund att stå på. Utvecklingen ställer högre krav på oss som fastighetsägare och beställare att tydligt visa risker som finns samt önskade lösningar, återbruks- och hållbarhetskrav samt de önskade funktionskraven för våra hyresgäster. Allt detta ska ske i samarbete mellan såväl vår personal, hyresgäster, leverantörer som konsulter och entreprenörer. De återbrukshubbar som finns i alla regioner på ett flertal platser är viktiga för oss och uppskattas av hyresgäster som kan bidra till lägre klimatavtryck.

Fastpartner har väl utvecklade rutiner och Hållbarhetssystem samt även gröna hyresavtal för att kunna genomföra hållbarhetsarbetet långsiktigt inom förvaltning och projekt. Rutiner och anvisningar är baserade på CSRD/ ESRS, taxonomiförordningen, BBR, certifieringsregler och Fastpartners egna krav som styr hållbarhetsarbetet i positiv riktning.

Vi har följt upp våra fastigheters energiklass genom energikartläggning samt satt upp en handlingsplan för att lyfta dem till en högre nivå. Det är ett antal åtgärder som utförs år efter år. Byggsvarubedömningen, BVB, används för att kunna välja material ur hållbarhetssynpunkt och våra projekt har digitala materialliggare. Det skapar goda förutsättningar att uppnå cirkularitet i förvaltning och projekt.

Vi förbättrar våra fastigheter kontinuerligt genom bland annat återbruk, digitalisering, byte till mer miljövänliga och energieffektiva

installationer, smartare styrning och övervakning av installationer som leder till sänkt användning av energi och media, förändrade styr- och förvaltningsrutiner som minskar klimatavtrycket, bättre återvinning avseende energi och media, tilläggsisoleringar av fasader och energieffektiva belysningsarmaturer.

Naturanpassad utveckling med ökad biologisk mångfald.

Att öka den biologiska mångfalden och att hantera kraftig nederbörd samt dagvatten i våra områden är en viktig aspekt när vi gör förändringar i fastighetsbeståndet eller genomför större projekt. Initialt är det viktigt med en inventering, en så kallad naturvärdesinventering, NVI för mark och vatten. Den ska även omfatta fastighetens förmåga att hantera stora nederbörds mängder och hanteringen av dagvatten. Vi har som mål att alltid öka den biologiska mångfalden. Det som studeras förutom den naturliga biotopen är bland annat typ av vegetation, grönytefaktor, GYF, krontäckningsgrad, spridningskorridorer och geografisk omfattning. Vid större projekt finns möjligheter att skapa en grönplan för Fastpartners fastighet och även tillsammans med kommun samt övriga aktörer inom närområdet.

Vi anpassar oss efter varje områdes naturliga biotop och verkar för att öka biodiversiteten. Nederbörd och dagvatten tillsammans med växtlighet används som naturliga resurser för att möjliggöra förbättrade miljöer för växter, djur och insekter. Att möjliggöra infiltration och fördröjning genom till exempel svackdiken, regnbäddar, dagvattendammar skapar naturliga förutsättningar för en ökad biologisk mångfald. Natur och växtlighet tillgodogör sig vattnet.

Gröna tak, träd och buskar är positiva för ett bättre klimat och värmeöar undviks. Större trädplanteringar är till exempel temperaturljämnande vilket leder till bättre naturligt klimat utomhus och behovet av kyla i våra fastigheter minskar. Insektshotell och spridningskorridorer för djur och växtliv stärker den biologiska mångfalden. Växtlighet och mark är även aktiva i att rena luft och vatten och ger dessutom välbefinnande till våra hyresgäster.



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

Hållbarhet, mål, styrning, omställningsplan och åtgärder

Hållbarhetsarbetet inom Fastpartner är ett intensivt arbete, som styrs av kortsiktiga och långsiktiga mål samt ett antal åtgärder som genomförs. Övergripande mål arbetas fram inom bolaget och beslutas av ledningsgrupp och styrrelse. Hållbarhetsgruppen tar fram system och rutiner och Fastpartner har ett övergripande HME-system, Hållbarhets-, Miljö- och Energiledningssystem samt ett flertal rutiner. Rutiner och system är samordnade med EPBD, MEPS, taxonomiförordningen, CSRD/ ESRS, certifieringsregler BBR och Fastpartners egna mål. Projekt presenteras i Investeringskommittén och beslut fattas om kravställningen på respektive projekt med hänsyn till helheten, ekonomi och hållbarhet.

Den dubbla väsentlighetsanalysen är väl genomförd och omställningsplanen för klimatet är framtagen, men kommer att utvecklas ytterligare. Arbetet med CSRD/ESRS har pausats en aning eftersom EU ändrar gällande lagstiftning.

Energianvändning (MWh)

	2025	2024	2023
El	27 436	29 437	29 881
Värme	98 101	102 456	99 522
Kyla	6 929	8 229	7 976
Summa	132 466	140 123	137 379
Intensitetsmätt (kWh/m ² , Atemp, år)	76	80	81

Utsläpp (ton CO₂e)

	2025	2024	2023
Scope 1	110	73	301
Scope 2	360	373	846
Summa	469	446	1 147
Intensitetsmätt Scope 1+2 (kg CO ₂ e/m ² , Atemp, år)	0,27	0,25	0,68

Certifieringar (MSEK)

	2025	2024	2023	Andel 2025 ¹⁾
BREEAM	13 589	13 671	12 518	40%
Miljöbyggnad	6 224	3 966	3 739	18%
GreenBuilding	0	1 878	3 225	0%
Certifierade totalt	19 813	19 515	19 482	58%

¹⁾ Andel av totala fastighetsvärdet

Vattenanvändning

	2025	2024	2023
Total vattenförbrukning (m ³)	314 477	351 921	386 776
Vattenintensitet (m ³ /m ² , Atemp, år)	0,180	0,200	0,228

Vi avvaktar även att EPBD och MEPS ska börja gälla. Ändringarna kommer inte att påverka vårt långsiktiga hållbarhetsarbete, våra mål ligger fast. Fastpartner har godkända mål enligt SBTi, Science Based Targets initiative. SBTi-målen är i linje med Parisavtalet. Vi stödjer UNGC, United Nations Global Compact. Vi redovisar och rapporterar vårt hållbarhetsarbete bland annat till finansiella aktörer och CDP.

Det viktigaste inom området är trots allt de åtgärder vi genomför och kommer att genomföra. Det är vår förvaltningspersonal som leder och genomför arbetet. Genom att klimatanpassa, begränsa klimatförändringar, öka biologiska mångfalden samt hushålla med våra resurser ges vi samt naturen framtidsstro, såväl ekonomiskt, socialt och hållbarhetsmässigt.

Klimatavtrycket har minskat i Scope 1, 2 och 3 genom åren

Fastpartners mål att halvera market based utsläppen mellan 2019 och fram till 2025 uppnåddes redan vid utgången av 2021. Jämfört med utgångsåret 2019, 4,44 kg CO₂e/m², Atemp, år har utsläppen gått ner till 0,27 kg CO₂e/m², Atemp, år vilket är en minskning med 94,0 procent.

Redan mellan 2013 och 2018 halverade Fastpartner sina utsläpp av växthusgaser i Scope 1 och 2.

Under 2025 redovisades ett totalt utsläpp på 460 (446) ton CO₂e, motsvarande 0,27 (0,25) kg CO₂e/ m², Atemp, år. De redovisade utsläppen avser Scope 1 och Scope 2 och inkluderar inköpt allokerad, miljövänlig och klimatkompenserad fjärrvärme. Detta är en ökning med 5,6 procent (minskning 2024 62,4 procent) jämfört med föregående år.

Inom Scope 3 beräknas Fastpartners klimatavtryck med tyngdpunkten på vår projektverksamhet samt avfall och transporter. Under 2025 ökade vi våra utsläpp till cirka 9 857 (9 737) ton CO₂e, motsvarande 5,63 (5,55) kg CO₂e/ m², Atemp, år. Förändringen beror på ökad byggverksamhet samt minskade utsläpp från avfall huvudsakligen. Location based utsläppens intensitetsmätt i Scope 1, 2 och 3 har minskat med 7,4 procent under 2025 till 9,52 (10,3) kg CO₂e/ m², Atemp, år.

Vår ambition är att sänka utsläppen i Scope 3 ytterligare med i huvudsak mer miljövänliga och resurseffektiva bygg- och förvaltningsprocesser. Vi utvärderar material och tjänster genom bland annat Byggarbetsdömmningen, BVB, för att minska klimatavtrycket.

Andelen förnybar energi som vi använder är 96,3 procent av vår totala fastighetsenergi.

Mobilitet, samarbete och gröna avtal med hyresgäster

Våra hyresgäster är intressenter samt goda samarbetspartners i vårt hållbarhetsarbete för att minska klimatavtrycket. En stor del av våra hyresavtal är gröna och ställer hållbarhetskrav. Hyresgästerna tillför kompetens och mål i hållbarhetsarbetet. Vi inom Fastpartner tillför fastighetskompetens och en stark drivkraft. Initialt vid tecknandet av hyreskontrakt är resurseffektiv design viktigt. Tillsammans blir vi mer energi- och resurseffektiva avseende såväl material som tjänster, återbruk och återvinning samt minskade avfallsmängder.

Mer miljövänlig mobilitet är en betydande del i vårt klimatarbete. Att stimulera hållbart resande såsom kollektivt resande samt gång- och cykeltrafik till våra områden och fastigheter påverkar vår miljö. Vi har ett stort antal cykelparkeringar, i och vid fastigheterna, samt omklädningsrum med duschfaciliteter. Omklädningsrum och gym inom våra områden underlättar fysiska aktiviteter. Cykelparkeringarna har ofta en cykelverkstad och säsongsvi har vi erbjudit cykelservice. Efterfrågan från hyresgäster på laddplatser för elbilar har ökat under flera år, och vid årsskiftet, fanns det 1 310 (1 219) laddplatser, en ökning med 7,4 (27) procent.

Automation digitalisering och AI

Hela vår verksamhet utvecklas och anpassas till en ny digital verklighet. Vi har automatiserat, digitaliserat och använder även AI i våra styrsystem och driftsuppföljningar. Mellan 2024 till 2026 implementerar vi ett nytt uppföljningssystem för energi och media som kommer effektivisera vårt arbete och ge ökad lönsamhet i vår drift. Potentialen är

94,0%

De totala utsläppen av växthusgaser inom Scope 1, 2. Har minskat med 94,0% sedan 2019.

stor. Majoriteten av våra fastigheter är väl digitaliserade och har smarta styrsystem som vi kan använda för uppföljning, styrning och åtgärdande av fel.

Våra kontakter med hyresgäster, leverantörer och övriga intressenter är både digitala och fysiska. Digital kommunikation genom digitala trapphustavlor, hyresavtal, leverantörsavtal, hyresavisering och leverantörsfakturer underlättar vår verksamhet. Det fysiska mötet med våra hyresgäster och övriga intressenter är viktigt för att skapa förtroende och ett gott samarbete. Fastpartners personal kan genom ett effektivt arbetssätt fokusera på värdeskapande kontakter och åtgärder samt lönsamma affärer.

Utveckling tillsammans med våra leverantörer

Väl fungerande samarbeten med våra leverantörer är viktiga för en ständig förbättring av såväl vår som leverantörernas verksamhet. Vi har väl fungerande relationer med våra leverantörer inom energi, media, avfall, bygg, service- och underhållstjänster. Vi har även samarbeten och avtal inom bland annat finans, försäkring, IT samt konsulter inom uthyrning och fastighetstransaktioner. Långsiktighet och förtroende är viktiga inslag för att lyckas tillsammans.

Vår Uppförandekod för leverantörer och vårt HME-system, Hållbarhet, Miljö- och Energiledningssystem är viktiga när vi tecknar avtal och under avtalstiden för att uppnå hållbara lösningar.

Vi säkerställer att lagar och förordningar efterlevs genom systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM), skyddsronder, riskbedömningar och handlingsplaner med tillhörande åtgärder samt att arbetsplatserna är trygga och inkluderande. För att säkerställa att våra krav uppfylls genomför vi revisioner och uppföljningar på aktuell arbetsplats eller hos leverantören. Byte av leverantörer genomförs om krav ej uppfylls eller andra förbättringar önskas.

Social hållbarhet

För Fastpartner handlar Social hållbarhet om en hållbar utveckling av samhället i stort, om goda arbetsförhållanden och omsorg av våra medarbetare och hyresgäster samt om affärsnytta och framtidssäkring.

Vårt samhällsengagemang

Fastpartners samhällsengagemang är främst inriktat på att stötta organisationen Fryshusets lovverksamhet Lovely Days. Därutöver bidrar vi till lokala initiativ i de områden där vi är verksamma samt till ett urval av organisationer med social inriktning. I Märsta samarbetar vi exempelvis med en BID-förening (Business Improvement District) för att stärka trygghet och utveckling i området. Fastpartner är dessutom officiell partner till Ett bättre Gävle, ett initiativ som drivs av Gefle IF Fotboll och som bland annat arrangerar nattfotboll, gåfotboll, sommarläger, blåljusmatch, klappjakt och sökinsamling.

Utöver detta stöttar vi ett urval andra organisationer. En sammanställning återfinns i tabellen på sidan 30.

Mamma United



BID Märsta C

Under 2025 har Trygg i Märsta fortsatt arbetet för att stärka trygghet och samverkan i centrala Märsta. Verksamheten har bedrivits enligt BID-modellen i nära samverkan med fastighetsägare, kommun, polis och civilsamhälle och har bidragit till ett tryggare och mer attraktivt Märsta. Genom delaktigheten har Fastpartner stöttat t ex Mamma United genom att bistå med lokal.

Våra hyresgäster

En viktig byggesten i Fastpartners sociala hållbarhetsarbete är att bidra till trygga lokalsamhällen och att främja en positiv social utveckling. Därför är vi delaktiga i det lokala ofta småskaliga företagandet på de orter där vi är verksamma. Cirka hälften av våra 2 000 hyresgäster är små- eller medelstora bolag och vi vill ge dem goda förutsättningar att bedriva sina verksamheter kundnära och behovsanpassat. Därför erbjuder vi lokaler som gör det möjligt att utvecklas och växa. Det är företagen som kan bidra till att skapa livaktiga stadsmiljöer och skapa nya arbetstillfällen. De spelar också en viktig roll för att områden utanför citykärnorna ska bli mer attraktiva, vilket i sin tur skapar trygghet och leder till mer mångfald och integration. Det är viktigt för Fastpartner att kontinuerligt förbättra våra möjligheter att bidra till framstegen och det är en fråga som

hanteras inom förvaltningen med stöd från Projekt- och hållbarhetschef och HR-chef.

Våra områden och samhällscentrum

I de områden vi verkar samarbetar vi kring inkluderande event som till exempel gratis simskola och vinteraktiviteter för barn. Vi stöttar Tensta Konsthall med årliga bidrag samt anordnar Trygghetsdagar och hälsodagar i våra stadsdelscentrum.



Ett bättre Gävle

Ett bättre Gävle har fortsatt genomfört flera insatser för barn, unga och unga vuxna med fokus på trygghet, inkludering och framtidstro genom fotboll och mötesplatser. Arbetet har nått många ungdomar och bidragit till en stark social effekt genom långsiktigt, lokalt och samverkansbaserat arbete.



Nobel Week Lights

2025 hade ljusfestivalen konstinstallation i Tensta centrum mot en av bolagets fastigheter.

Samarbetet med Fryshuset

Sedan 2007 stöttar Fastpartner Fryshusets lovverksamhet Lovely Days. Verksamheten riktar sig till ungdomar i åldrarna 10 till 20 år och erbjuder kostnadsfria aktiviteter under skolloven, till och med på julafton.


 FRYSHUSET

99

Det betydde mycket att ha något att göra som inte kretsade kring det digitala. Nu vill jag skapa samma känsla hos nästa generation.



● Genom verksamheten ges ungdomar möjlighet till meningsfulla lov med gemenskap, aktiviteter och möten över områdes- och bakgrundsgränser. Målet är att skapa miljöer där unga kan umgås, samarbeta och utvecklas tillsammans.

Lovely Days – från deltagare till ledare: Chloés resa

Chloé Morris, 22 år, arbetar i dag som ledare på Fryshuset och utbildar sig samtidigt till mellanstadie lärare. Hennes engagemang tog sin början långt tidigare, som deltagare i Fryshusets lovverksamhet Lovely Days. Där väcktes viljan att arbeta med unga och bidra till den trygghet hon själv mötte som barn. Chloé och hennes bror växte upp med en ensamstående mamma och kom i kontakt med verksamheten eftersom den var kostnadsfri. Det som från början var ett praktiskt val utvecklades snabbt till något mer. Här fann de gemenskap och en miljö där lek, kreativitet och delaktighet stod i centrum.

– Det var som ett stort lekland, det fanns allt, säger Chloé och ler när hon berättar om fotobåset, Just

Dance, bakningen av halloween-cupcakes och de vuxna som såg henne och gjorde varje lov till något särskilt.

Verksamheten blev en återkommande och viktig del av hennes vardag och en plats där hon mötte både jämnåriga och människor med andra erfarenheter och bakgrunder. Det formade henne mer än hon förstod då.

När Chloé fyllde 18 år tog hon nästa steg och började som volontär. Kort därefter fick hon timanställning på Fryshuset och är i dag en etablerad del av ledarteamet. För henne handlar engagemanget om att ge vidare, erbjuda samma trygghet som hon själv möttes av och skapa en meningsfull fritid för barn och unga som kanske behöver den lika mycket som hon själv gjorde.

– Jag hade som roligast när jag var 13 år. Det betydde mycket att ha något att göra som inte kretsade kring det digitala. Nu vill jag vara med och skapa samma känsla för nästa generation.

Chloés resa visar hur en långsiktig verksamhet kan bidra till både trygghet och utveckling över tid. Det som började som en viktig del av hennes egen uppväxt har i dag blivit ett engagemang där hon själv är med och för vidare samma stöd till nästa generation.



Lovely Days på Fryshuset

Lovely Days verksamhetsdagar håller öppet för dig som är ung och vill umgås med andra, ha kul och helt gratis prova på roliga och kreativa aktiviteter under skolloven. Alla mellan 10 och 20 år är välkomna. Öppet under sportlovet, påsklovet, sommarlovet, höstlovet och jullovet, till och med på julafton.

Mål och utfall unika besökare Fryshuset, Lovely Days

Mål, antal	2025	2024	2023
1 800	2 700	2 200	1 900

Bidrag	2025	2024	2023
Fryshuset 1 500 000 kr/år	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Bidrag till övriga organisationer 400 000 kr/år	510 750	447 875	493 900

Sommarjobb och praktik

● Att skapa jobb för ungdomar som därmed får arbetslivserfarenhet är en nyckel till god utveckling. Vi deltar därför regelbundet på utvalda bransch- och utbildningsmässor i syfte att nå ut till potentiella medarbetare, att väcka intresse och få möjlighet att presentera hur vi arbetar med att skapa värde. Vi uppmuntrar alla som arbetar på Fastpartner att ta plats i det offentliga rummet, vi är aktiva i sociala medier och exponerar gärna vår företagsresa samt kommunicerar med intressenter. Vi samarbetar med ungdomsorganisationer som bedriver utbildningsinsatser och vi välkomnar praktikanter i den mån det är möjligt. År 2025 tog vi emot 3 (3) praktikanter.

Varje sommar rekryterar Fastpartner sommarjobbare lokalt på de orter där vi är verksamma, vilket innebär att vi därmed arbetar för att uppnå Agenda 2030:s delmål om att främja ungas anställning, praktik och utbildning. Detta är en aktivitet som vi är stolta över.

Sommarjobbare

2025.....	17 st	(20%) ¹⁾
2024.....	19 st	(23%) ¹⁾
2023	20 st	(24%) ¹⁾

¹⁾ Procent av ordinarie personalstyrka

Praktikanter

2025.....	3 st
2024.....	3 st
2023	5 st



Märsta 1:257

Friskfaktorer på Fastpartner

Arbetsmiljö och fokus på friskfaktorer är en viktig och naturlig del av det dagliga arbetet. Fastpartner arbetar proaktivt inom området, där prioritering av dessa frågor är en självklarhet.

Friskfaktorer

- Systematiskt arbetsmiljöarbete
- Rättvisa
- Kompetensutveckling
- Ledarskap
- Kommunikation och delaktighet
- Insatser för frisknärvaro

Uppförandekod

Fastpartners uppförandekod är baserad på FN:s vägledande principer och OECD:s riktlinje och den gäller för alla våra anställda. Alla nya medarbetare får ta del av uppförandekoden i samband med att de genomgår HR-avdelningens introduktion. Dessutom hålls årliga uppföljningsmöten för att samtliga anställda ska hålla sig uppdaterade.

Styrande dokument och policy hos Fastpartner inom social hållbarhet:

- Alkohol- och drogpolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Arbetstidspolicy
- Policy för distansarbete
- Policy friskvård
- Hållbarhetspolicy
- Lönepolicy
- Mobilitetspolicy
- Policy mot kränkande särbehandling och för likabehandling
- Semesterpolicy
- Uppförandekod anställda
- Uppvaktnings- och avtackningspolicy

”

Vi erbjuder en bra arbetsmiljö med ett flertal aktiviteter som i stora drag illustreras i vårt arbetsmiljöhjul.

Balans mellan jobb och fritid

Medarbetarnas hälsa, utveckling och arbetsglädje är grundläggande för Fastpartners attraktionskraft. Vårt fokus på arbetsmiljö är en viktig och naturlig del av vår dagliga verksamhet. Vi är proaktiva inom arbetsmiljöområdet och ambitionen är att alltid ligga i framkant. Därför erbjuder vi en bra arbetsmiljö med ett flertal aktiviteter som i stora drag illustreras i vårt arbetsmiljöhjul. Aktiviteter som främjar fysisk och psykisk hälsa, balans i livet och den egna utvecklingen. Det handlar om allt från motionsaktiviteter och hälsoundersökningar till APT, förtroendearbetsdagar och utvecklingssamtal, men också om gemensamma aktiviteter på och utanför arbetsplatsen. Vi vill skapa förutsättningar för långsiktigt hållbara medarbetare. Det ska vara enkelt att hitta en bra balans mellan arbete och fritid samt finnas utrymme för återhämtning, vilket i sin tur möjliggör goda insatser på arbetsplatsen.

Våra kontor är väl tilltagna och trivsamma med möjlighet till omväxlande arbete, vila och återhämtning. Vår medarbetarundersökning bekräftar detta och visar att våra medarbetare trivs på jobbet, känner arbetsglädje och kan vara sig själva på arbetsplatsen.

Arbetsmiljöarbetet sker löpande

Det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM), som omfattar alla anställda, sker löpande och genom en strukturerad process enligt svensk arbetsmiljölagstiftning. Arbetet knyts samman av Fastpartners arbetsmiljöhandbok, arbetsmiljöpolicy och en central arbetsmiljögrupp med arbetsmiljöombud och företagsrepresentanter. 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



Hilton 2

Genom det löpande arbetsmiljöarbetet kan vi snabbt fånga upp och åtgärda eventuella tillbud. Start och mål för det systematiska arbetet är ledningens årliga kontroll och uppföljning. Processen beskrivs närmare i Fastpartners arbetsmiljöhandbok där utförliga policies, rutiner och riktlinjer finns. En arbetsmiljögrupp med arbetsmiljöombud och representanter från företagsledningen leder

och utvecklar arbetet där bolagets HR är sammankallande. Bolagets ledning, medarbetare och företrädare för personalen deltar aktivt i arbetsmiljöarbetet avseende fysisk-, social- och psykosocial arbetsmiljö. Lokala arbetsmiljöfrågor fångas upp vid arbetsplatsträffar som genomförs på våra kontor fyra gånger om året.

Arbetsmiljöpolicyn är en del av arbetsmiljöhandboken som granskas

Mål och utfall Tillbud och olyckor

Mål, antal	2025	2024	2023
Tillbud, 0	3	3	3
Olyckor, 0	3	0	1

Rapporterade olyckor har under året varit inom kläm, skär och halkolycka. Tillbudsärenden har varit inom hot, fall och påkörort fordon.

Sjukfrånvaro i procent

	2025	2024	2023
Total sjukfrånvaro	5,29	2,30	1,67
Varav korttidssjukfrånvaro	1,96	1,44	1,46
Varav långtidssjukfrånvaro	3,32	0,86	0,20
Varav sjukfrånvaro, kvinnor	1,45	0,48	0,52
Varav sjukfrånvaro, män	3,83	1,82	1,15

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

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

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

Fastpartner utför löpande riskanalyser och skyddsronder för att förebygga tillbud. Skyddsronderna genomförs i våra kontorslokaler, i fordon och i fastigheternas allmänna utrymmen. Vi är måna om att chefer, HR-avdelningen och arbetsmiljöombud ska vara tillgängliga för att bidra till tryggheten. Fastpartner har även en visselblåsarfunktion som gör det möjligt att anonymt rapportera eventuella tillbud och andra oegentligheter. Under året har nya chefer och skyddsombud vidareutbildat sig inom frågor som rör arbetsmiljön. Samtliga medarbetare är utbildade sedan tidigare för att säkerställa att rätt kompetens finns inom bolaget. Drifttekniker går arbetsmiljöutbildningar som är anpassade för specifika arbetsuppgifter som kan var riskfyllda.



Brahelund 2



Frihet under ansvar och möjlighet att påverka

Enkelt, engagerat och nära är våra ledord och det är så vi vill vara och uppfattas. Det är vår förhoppning att tiden som anställd hos Fastpartner ska upplevas som den bästa under ett helt arbetsliv. Som medarbetare erbjuds du frihet under ansvar hos en trygg och långsiktig arbetsgivare, vilket bidrar till engagemang och initiativtagande.

Arbetsgivarlöfte

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

Förvaltning

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

Service

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

”
Enkelt,
engagerat
och nära är
våra ledord
och det är
så vi vill
vara och
uppfattas.

Värdegrund

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



Enkelt

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

Engagerat

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

Nära

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

Arbetet med värdegrunden

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

Alla nyanställda får en introduktion av värdegrunden. Under 2025 har ett särskilt fokus legat på chefsens roll i detta arbete inom Fastpartner.

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

Styrning och uppföljning

Det är ledningsgruppen som hantarer personalfrågor samt efterlevnad och utveckling av fastställda riktlinjer och policy. Styrelsen har det yttersta ansvaret och i andra hand ligger ansvaret hos vd. Fastpartners HR-chef ingår i ledningsgruppen och säkerställer att personalfrågorna finns på agendan. Personalarbetet följer en årscykel och samverkar med arbetsmiljöarbetet. Läs mer om styrning på sidorna 19 och 30.

Mångfald och likabehandling

Fastpartners värdeskapande bygger på en hållbar utveckling. Medarbetare utbildas, informeras och uppmuntras kontinuerligt till engagemang inom hållbarhet. Arbetsklimatet kännetecknas av respekt, förståelse och kunskap om andra människor och kulturer, med utgångspunkt i allas lika värde samt rättvisa förhållanden mellan individer och grupper. Alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter.

Vi stöttar förnyelse och mångfald i verksamheten och vill, med respekt för individen, bidra som bolag

”

Engagerade medarbetare med lust att lära och en vilja att ta sig an utmaningar är en framgångsfaktor.

och arbetsgivare. Ett spektrum av perspektiv skapar mervärde och dynamik inom organisationen, något som blivit särskilt tydligt under de senaste årens expansion. Nya infallsvinklar och idéer i kombination med gedigen erfarenhet utgör en viktig tillgång för oss.

Fastpartner har inte satt några jämställdhetsmål utan strävar efter att tillsätta rätt kompetens vid rekrytering. Det underrepresenterade könet favoriseras i de fall två kandidater bedöms ha likvärdig profil. Vi arbetar för likabehandling. Ingen medarbetare, arbetssökande, hyresgäst eller kund ska utsättas för kränkande särbehandling. Målet är att erbjuda en inkluderande arbetsplats där vi möter varandra med respekt och därigenom främjar hälsa, arbetsglädje och utveckling. Fastpartner har nolltolerans mot all form av kränkande behandling, både på arbetsplatsen och i möten med hyresgäster, arbetssökande, utbildningssökande eller annan tredje part.

Arbetet med mångfald och jämställdhet syftar till ökad dynamik och goda villkor för alla medarbetare. Lika tillämpning gäller för löner och övriga anställningsvillkor. Fastpartner genomför lönerrevision och lönekartläggning med stöd av vår lönepolicy. Vi omfattas av kollektivavtal samt normer för mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, arbetsrätt, miljöhänsyn, försiktighetsprincipen och antikorrupcion.

Ett aktivt arbete bedrivs för att förebygga diskriminering och

säkerställa en god arbetsmiljö. Arbetet regleras genom bland annat arbetsmiljöbok, lönepolicy, intern uppförandekod samt rutiner för att hantera hot och våld. Arbetsmiljöarbetet är omfattande och sammanställs årligen och följs upp regelbundet av arbetsmiljögruppen där arbetsmiljöombud och företagsrepresentanter samverkar. Arbetet stöds av en visselblåsarfunktion (läs mer på sidan 24).

Högt rankad arbetsplats

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

Utöver en kontinuerlig dialog genomförs en årlig medarbetarundersökning tillsammans med Great Place to Work. Certifieringsmålet ligger på 70 procent och under 2025 nådde vi 77 procent där 85 procent av respondenterna svarar att sammantaget är Fastpartner en mycket bra arbetsplats.

Kompetensutveckling

Vi ser värdet i att engagerade medarbetare har en fortsatt vilja att lära och att ta sig an nya utmaningar. Det är viktigt att alla känner sig stolta över sitt arbete och upplever delaktighet i den starka helhet



Fastpartners ledningsgrupp, se sid 72

som utgör Fastpartner. Förutom kompetensutveckling och liknande förmåner är öppenhet och medbestämmande viktigt för en god sammanhållning.

Våra medarbetare uppmuntras till vidareutbildning inom sina respektive yrkesområden.

Det är organisationens behov som är styrande för hur vi planerar våra utbildningar. De identifieras via utvecklingssamtal och genom en nära dialog mellan medarbetarna och deras chefer. Sedan flera år tillbaka är målsättningen att alla medarbetare ska vara drivande i frågor som rör kompetensutveckling, med målet om minst åtta timmars utbildning per år inom sitt yrkesområde.

Under 2025 hölls gemensamma utbildningar inom säkerhet och ledarskap.

För att bidra till en fortsatt arbetsglädje ska alla erbjudas möjlighet att utvecklas inom företaget. Vårt mål är att det genomförs årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare och det är HR-avdelningen som ska säkerställa detta. Under samtalen, som hjälper oss att förbättra organisationen, får medarbetarna möjlighet att utvärdera det gångna året samt sätta mål för framtiden. Majoriteten av våra linjechefer är internerkryterade.

Under året har Fastpartner utvecklat individuella kompetensutvecklingsplaner för att långsiktigt vidareutveckla medarbetare mot uppsatta mål, för dem som önskar.

Förmånspaket med fokus på hälsa

Fastpartner har ett generöst förmånspaket. Vi uppmuntrar också på olika sätt till motion och rörelse. I varje kontorslokal finns omklädningsrum med dusch och flera kontor har tillgång till gym i eller i anslutning till fastigheten. Det finns utrymme för återhämtning, både av passiv och aktiv karaktär. Fastpartner erbjuder utrymmen för vila, kreativitet samt rörelsepauser på kontoren.

Undersökningar visar att våra medarbetare upplever att det är enkelt att få ledigt enligt önskemål. Vi tillämpar förtroendearbets- och distansarbete vilket innebär en flexibilitet i arbetssättet och en hög autonomi.

Mångfald inom styrelsen

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

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

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

Rapportering av incidenter

Under 2025 förekom inga rapporterade incidenter relaterade till mänskliga rättigheter, korruption eller konkurrensbegränsande praxis.

Förmåner



Privat sjukvårdsförsäkring



Friskvårdsbidrag



Förmånsbil



Rådgivning hos Max Matthiessen



Klämdag och halvdagar



Tjänstepension



Föräldraledighetstillägg



Förebyggande hälsoundersökningar



Rådgivningstjänster Lexly och Lånekoll



Rabatt hos optiker



Rabatt hos gymkedjor



Padeltider

Mål och utfall Great Place to Work medarbetarundersökning

Mål	2025	2024	2023	2022
Mål ranking 70%	77%		Ej genomförd – 78% egen undersökning ersatte.	74%

Mål och utfall utbildningstimmar per anställd

Mål	2025	2024	2023
8 h utbildning per år och anställd	9 h/pers.	18 h/pers.	6,3 h/pers.

Mål och utfall genomförda utvecklingssamtal

Mål	2025	2024	2023
100%	100%	100%	100%

Transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden ser en hel del avslut och i synnerhet går segmentet lätt industri starkt, men även ytor för lågprishandel ser en god efterfrågan från investerare. Bostäder finns det ett stort utbud av men investerarna där är väldigt noggranna med vilka lägen de köper.

Efter ett par väldigt försiktiga år med små volymer är marknaden nu igång igen. Det beror till stor del på att räntenivån har fallit samt att det finns en god tillgång på kapital. Vårt att notera är att spreadarna i kapitalmarknaden är på historisk låga nivåer, vilket också har fått bankerna att krympa sina marginaler. Det som gör att vi inte ser rally i fastighetsaffärer är att ekonomin i stort fortfarande är lite avvaktande och att företagen fortfarande inte anställer personal i någon större omfattning. Blickar man framåt så är det, förutom ekonomin, frågor om demografi och hur arbetsmarknaden kommer att ta till sig AI som gör investerarna avvaktande.

Bevakar marknaden

Vi följer transaktionsmarknaden på nära håll för att vara redo när det uppstår intressanta affärsmöjligheter. Dock har inga större affärer genomförts under 2025 då vi bedömt att förutsättningarna saknats för att få betalt för det risktagande och den arbetsinsats som krävs. Vi har istället valt att fokusera på att utveckla den befintliga fastighetsportföljen genom till exempel färdigställandet av andra etappen av en ny serverhall i Sättra.

Vi har genomfört ett mindre kompletteringsförvärv bestående av fastigheterna Alderholmen 25:4 och 26:1 i Gävle.

Förvärv 2025

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Alderholmen 25:4	Gävle	2 096	1 sep 2025
Alderholmen 26:1	Gävle	2 298	1 sep 2025

Alderholmen 13:2



Utvecklingen av Fastpartners marknader och segment

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

STOCKHOLM

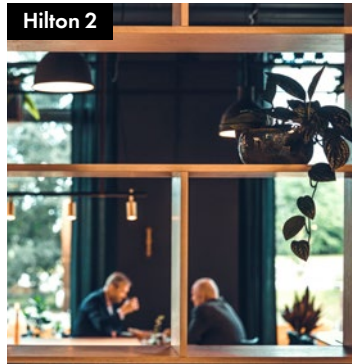
Fastpartner äger idag sex fastigheter innanför Stockholms tullar. Här är kontorsmarknaden fortsatt dynamisk. Det finns ett stort utbud av lokaler samtidigt som många företag prioriterar närhet till sina kunder och möjligheten att erbjuda en attraktiv arbetsplats åt sina medarbetare.

Solna, strax norr om Stockholm, är ett attraktivt område med bland annat Mall of Scandinavia och Strawberry Arena som dragplåster. Alldeles i närheten av dessa landmärken, i Solnas mest centrala läge, ligger Fastpartners fastigheter med sammanlagt 100 000 kvadratmeter lokalyta. Här finns med andra ord tillgång till omfattande service och utmärkta kommunikationer.

Redan år 1943 planlades Västberga industriområde för lager- och industriverksamhet. Med sin närhet till viktig infrastruktur och utmärkta kommunikationer är det ett attraktivt område, inte minst för logistikföretag som har behov av snabb access till citykärnan. Här finns idag fem av Fastpartners fastigheter med totalt 61 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta, inklusive fina byggrätter.

Lunda, norr om Stockholm, är med sitt strategiska läge attraktivt för logistikföretag som behöver få tillgång till både Stockholm och Uppsala. Området har även en stark industriell bas och en långvarig historia av tillverkning och lagerverksamhet. Här äger Fastpartner fastigheter med totalt cirka 120 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Hilton 2



Norrort, inklusive områden som Sollentuna, Täby, Vallentuna, Upplands Väsby och Lidingö, erbjuder en blandning av bostäder och kommersiella fastigheter. Service- och logistikföretag kan här dra nytta av närheten till både Stockholm och Uppsala. I dessa områden finns dessutom en stark demografi med en högutbildad befolkning, vilket gynnar arbetsmarknaden i närbelägna industriområden. Läget inom Stockholms län skapar en fördel av att vara nära både Stockholm och större industriella områden, vilket främjar arbetskraftens rörlighet.

Märsta/Arlanda befinner sig i en expansiv fas med betydande investeringar i om- och nybyggnation vid Stockholm Arlanda Airport. Det finns därmed en stor tillväxtpotential för logistikmarknaden och området är attraktivt för företag som är beroende av flygfrakt. Här äger Fastpartner cirka 100 000 kvadratmeter lokaler där cirka hälften hyser lätt industri och den andra hälften består av centrumfastigheter med bostäder, vård, service och handel.

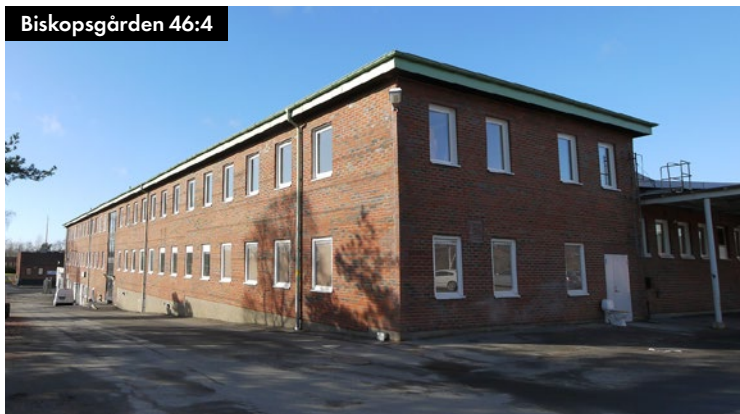


Stockholms kontorsmarknad visar tecken på en stark återhämtning efter covid-periodens distansarbete.

Krejaren 2



Biskopsgården 46:4



Kungsängen 40:1



GÖTEBORG

I Göteborgsregionen har det tidigare varit möjligt att erbjuda attraktiva etableringar, såväl nära hamnen på Hisingen som i utkan-ten, till exempel vid Landvetter och i Boråstrakten. Tillväxten har därmed varit god, vakanserna få och trenden för marknadshyrorna stadigt uppgående. Här är näringslivet mer inriktat mot industri och logistik, vilket skiljer sig mot Stockholmsregionen som domineras av tjänsteföretag. Värt att notera är att Göteborg är under förvandling med många, såväl pågående som in-planerade, omfattande byggprojekt. Fastpartner har en fin portfölj av industrifastigheter i Göteborg, med en uthyrningsbar yta på cirka 64 000 kvadratmeter. Räknar vi även in våra fastigheter i Göteborgs närområde, handlar det om totalt strax över 110 000 kvadratmeter. Våra fastigheter är i huvudsak koncentrerade till Mölndal/Högsbo samt i norr till området Kärra.

MALMÖ

I Öresundsregionen bor nästan fyra miljoner människor vilket gör den till den största och mest befolkade regionen i Norden. Dessutom är den porten till och från övriga Europa och därmed högtintressant utifrån ett logistikperspektiv. Tack vare en utbredd infrastruktur och välutrustade hamnar har regionen etablerat sig som en viktig knutpunkt för handel och transport.

Här finns dessutom ytterligare potential givet den planerade

Fehmarn Bält-förbindelsen som förväntas öppna 2029. Därmed förstärks regionens betydande läge, genom att via tunnel erbjuda ytterligare effektiva transportvägar mellan Sverige och övriga Europa. Detta i sin tur öppnar för nya affärsmöjligheter och en ökad internationell handel. Fehmarn Bält-förbindelsen kommer påverka hela regionen genom att Malmö får utökad tillgång till marknader i hela Centraleuropa. Därmed förstärks stadens strategiska position inom logistiksektorn med en ökad efterfrågan på lager- och logistik tjänster. I förlängningen förväntas därmed lägre vakanser för denna typ av lokaler samt stigande hyresnivåer.

Störst tillväxt inom kontorsmarknaden ser vi just nu i områdena runt Malmö Centralstation och det är hit nyproduktionen har koncentrerats under senare år. Detta är en trend som förväntas hålla i sig i takt med att de spårbundna förbindelserna byggs ut. Det tidigare intresset för Hyllie och Västra hamnen har svalnat något.

Bagaren 7



64 000

I Göteborg har Fastpartner en fin portfölj med industrifastigheter med en uthyrningsbaryta på cirka 64 000 kvadratmeter.

UPPSALA

Uppsalas kontorsmarknad har en nära anknytning till det universitetsnav som är djupt förankrat i stadens näringsliv. Här är Life Science ett framträdande kluster med målsättning att främja samarbetet mellan högre utbildning, näringslivet och offentliga organisationer. Life Science position i regionen är stark med betydande forskning vid båda universiteten och en näringslivssektor som omfattar stora och medelstora etablerade exportföretag samt många innovativa mindre företag.

Tack vare sin akademiska miljö har Uppsala en särskild attraktionskraft vilket i sin tur lockar företag som tilltalas av den talang och innovationskraft som finns på universiteten. Här finns därför ett tilltalande kontorsklimat med en kontinuerlig efterfrågan på just kontorsytor. Uppsalas närhet till Stockholm bidrar dessutom till att staden kan underhålla sina nära relationer med företag och verksamheter som är etablerade i huvudstaden. Av Fastpartners totala uthyrningsbara yta på cirka 47 000 kvadratmeter är det en tredjedel som ligger väldigt centralt längs med ån i Uppsala. Resterande yta finns i Fyrisborg och Årsta.

”

Emporia framstår som Malmös främsta handelsplats.

NORRKÖPING

Norrköping har historiskt haft ett stort fokus på industri, men på senare år har staden genomgått en förvandling mot mer kontorsorienterade verksamheter. Ett exempel på omvandlingen är projektet HOPE, inom ramen för forskningsorganisationen RISE, som hyr lokaler av Fastpartners. Det finns med andra ord en potentiellt ökad efterfrågan på moderna kontorsytor, inte minst mot bakgrund av att staden dessutom genomgår en demografisk tillväxt och urbanisering. Med en växande befolkning och utveckling av nya bostads- och verksamhetsområden ökar behovet av kontor.

I Norrköping finns en väl fungerande infrastruktur med hamn, flygplats, järnväg och tillgång till E4:an. Staden är därför ett viktigt nav i det svenska transportsystemet med både kapacitet och möjligheter till expansion.

Norrköpings hamn har flyttat ut från innerstaden för att kunna ta emot fler och större fartyg, vilket lett till en stor utveckling. Det innebär att man idag kan ta emot betydligt större godsvolymer samt bedriva en mer effektiv logistik. Fastpartners fastigheter om 150 000 kvadrater finns i centrala Norrköping samt norr och öster om stadskärnan.

GÄVLE

Gävle, regionstaden norr om Stockholm och Uppsala, är på uppåtgående vad gäller tillväxt med en förväntad befolkningsökning till 120 000 invånare år 2030. Stadens strategiska läge mellan Stockholm och norra Sverige med närhet till såväl Arlanda som Sandviken samt att det finns en högskola, har lett till en ökad efterfrågan på alla slags lokaler.

Gävles bakgrund som viktig hamnstad tillsammans med intresset från internationella företag som Microsoft, har skapat potential. Gävle hamn är den största logistikhubben i norra Mellansverige. Den fungerar som en viktig knutpunkt för export av produkter från regionens stål-, trävaru- och pappersindustri till övriga världen.

Samtidigt tar Gävle hamn emot till exempel insatsvaror till industri, drivmedel, konsumentprodukter och projektlaster för vidare distribution inom landet. I Gävle sammanstrålar dessutom flera viktiga godstransportkorridorer från regionens industriområde. Hamnområdet är en central del av regionens logistknätverk och här finns ett stort antal företag tillsammans med diverse andra aktörer.

Väster 4:3



Fastpartners fastigheter, med en total yta på cirka 180 000 kvadrater, finns dels centralt i Gävle nära centralstationen, men också norr, väster och söder om city. I norra Gävle ligger de i ett område som kallas Näringen och i södra delen av stan i området Hemsta. Västerut ligger fastigheterna i anslutning till E16 samt i ett område som kallas Ersbo.

Amerika 3



Möt uthyrarna Magnus Jennings och Joakim Delin

Fastpartners uthyrare har ett nära samarbete med förvaltningen och de träffas regelbundet för avstämningar och lägesrapporter. Tillsammans har de drivit uthyrningsarbetet genom pandemi, skiftande konjunktur och perioder av såväl höga som låga räntor.

Vi har idag en ekonomisk vakansgrad på 8,7 procent, vilket är lågt jämfört med flertalet andra fastighetsbolag. Uthyrningen har löpt på bra även under 2025, trots en generellt sett avvaktande marknad. Möt två av våra uthyrare, Magnus Jennings och Joakim Delin, vilka ger sin syn på året som gått.

Vad gör en uthyrare hos Fastpartner?

– Vi ansvarar för uthyrning av våra kommersiella lokaler, från första kontakten med hyresgästen till påskrivet avtal. I rollen ingår allt från rådgivning och visningar till förhandlingar och långsiktigt relationsbyggande. Allt med fokus på ”rätt hyresgäst på rätt plats”, säger Magnus.

8,7%

Bolagets
ekonomiska
vakansgrad.

– Ingen dag är den andra lik, bekräftar Joakim. Vi träffar många olika människor och arbetar både operativt och strategiskt där marknadsföring är en stor del.

Vad skulle ni säga är våra styrkor inom uthyrning?

– Vår organisation är liten och snabbfotad med korta beslutsvägar när det gäller till exempel hyresgäst Anpassningar. Vi är är lyhörda för förslag och idéer som kan möta hyresgästernas behov, och vi är alltid nyfikna på nya lösningar som hjälper oss att vässa vårt erbjudande, säger Joakim och Magnus understryker detta med långsiktighet och att skapa goda relationer.

Om vi blickar framåt, vilka trender ser ni ligger i pipen?

– Sett till kontorsmarknaden så tror jag på en ökad efterfrågan, men här kommer det bli allt viktigare att anpassa lokalerna utifrån behov och nya arbetsmönster där flexibilitet är ett nyckelord, menar Joakim. Marknaden för verksamhetslokaler har varit stabil några år och här lär vi också få se en efterfrågan som växer i takt med mer förutsägbara räntor och avtagande inflation. Generellt sett är det allt fler som ser ljus på framtiden och vi ser ett stigande intresse för hållbara lösningar som återbruk och energieffektiviseringar, både från befintliga hyresgäster och andra intressenter.



Brahelund 2



Fastoffice – 31 anläggningar och över 700 rum

Fastpartners Fastoffice-koncept är väldigt framgångsrikt, det uppskattas av ett stort och växande antal hyresgäster. Idag är Fastoffice en av de största aktörerna inom flexibla kontorslösningar.



28 000

Fastoffice är idag en av de största aktörerna med totalt över 28 000 kvadratmeter lokalyta i några av Sveriges största städer.

Med varumärket Fastoffice erbjuder Fastpartner mindre och flexibla arbetsplatser där flera hyresgäster delar på samma kontorsfaciliteter. Det är ett koncept som är mycket populärt och under de senaste åren har vi sett en stark tillväxt hos ett flertal aktörer inom detta segment. Fastoffice är idag en av de största i branschen med totalt över 28 000 kvadratmeter lokalyta i några av Sveriges största städer.

Många fördelar

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

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

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

fördel för oss som hyresvärd. Det är med andra ord ett hållbart koncept samtidigt som det är en god affär för Fastpartner. Det ger oss dessutom möjlighet att på nära håll följa våra hyresgästers tillväxtresa. Under året har Fastoffice-rörelsen växt till 30 anläggningar med över 400 hyresgäster.



Projekt- och fastighetsutveckling

Utveckling av Fastpartners fastigheter genom ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnation ger god avkastning över tid. Belöningen sker genom förbättrade kassaflöden, högre värden på fastigheterna och mindre miljöpåverkan. Samtliga större projekt miljöcertifieras enligt Breeam eller Miljöbyggnad och är dessutom anpassade till EPBD, EU:s taxonomi och Fastpartners egna hållbarhetskrav.

● Fastighetsutveckling och projekt inom befintliga byggnader är en stor del av Fastpartners verksamhet för att möta våra hyresgästers efterfrågan om attraktiva och effektiva lokaler. Vår fastighetsförädling drivs starkt framåt av fastighetskompetens, utvecklingspotential, ekonomi, hållbarhet och drivet att hitta nya affärer tillsammans med våra hyresgäster. Vi jobbar brett med hela vårt bestånd och oavsett befintlig användning såsom kontor, industri, lager, logistik, samhällsfastigheter eller bostäder.

Affärsanalyser för möjligheter och risker, efterfrågan från hyresgäster, klimatriskanalyser, resurs- och lokaleffektivisering leder till attraktiva lokaler för kommande hyresgäster. I samband med våra projekt klimatanpassas fastigheterna genom sänkt energianvändning, hållbara energilösningar som solceller och ökat antal laddplatser, lägre klimatavtryck och miljöcertifieringar. Effektiva, attraktiva och hållbara lokaler ger oss en konkurrensfördel nu och i framtiden.

Bland de projekt som kan nämnas är miljöcertifierade lokalanpassningar

åt flera hyresgäster i fastigheterna, Norr 22:2 i Gävle, Hilton 5, i Solna, Syllen 4, i Liljeholmen, Brahelund 2, Solna, Vallentuna-Rickeby 1:58, Vallentuna samt Amerika 3, Norrköping. Dessutom nybyggnation av 2 miljöcertifierade serverhallar åt Conapto, Stensättra 19, Sättra med solceller på tak. Sigtuna Vatten fick nya miljöcertifierade lokaler med solceller på fastigheten Märsta 24:4, Arlandastad. I Söderhamn bygger vi nya lokaler åt TCM Cykel i fastigheten Björnänge 5:1. Vi är även stolta över vårt återbruksprojekt på fastigheten Näringen 15:6, Gävle. Byggnader och delar av byggnader har flyttats och återbrukats till en hantverkarlänga.

Fastpartner har under 2025 haft ett fortsatt stort fokus på investeringar i projekt- och fastighetsutveckling inom eget bestånd. Totalt investeras 498,5 (335,3) MSEK i egna fastigheter. Per 2025-12-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 783,2 (586,2) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa projektinvesteringar uppgick till cirka 425 (310) MSEK.



Investeringar i befintligt bestånd

	MSEK
Nybyggnation	84,3
Hyresgästanpassningar	314,1
Miljö-, underhålls- och planprojekt	100,1
Totalt	498,5

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

Projekt utformas ofta i en dialog med befintliga eller nya hyresgäster. Våra fastighetsinvesteringar ska utgå från ett långsiktigt perspektiv och

Fastpartners största pågående projekt 31 december 2025

Fastighet	Projektyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Oxen Mindre 30, 34, 35, Stockholm*	Ombyggnad flera hyresgäster	1 400	11	4	Q1 26
Bomullsspinneriet 3, Norrköping	Ombyggnad BDAB	500	6	2	Q1 26
Amerika 3, Norrköping	Ombyggnad flera hyresgäster	13 900	26	3	Q1 26
Syllen 4, Stockholm	Ombyggnad hyresgäst	600	7	4	Q1 26
Oxen Mindre 30, Stockholm	Ombyggnad Metrea, Membrain	1 000	13	5	Q1 26
Björnänge 5:1, Söderhamn	Ombyggnad TCM Cykel	3 100	9	3	Q2 26
Västerbotten 19, Lidingö	Ombyggnad Rusta	3 100	8	7	Q3 26
Hilton 5, Solna	Ombyggnad flera hyresgäster	1 600	16	12	Q3 26
Kärra 90:1, Göteborg*	Ombyggnad flera hyresgäster	10 300	12	5	Q4 26
Vallentuna-Rickeby 1:58, Vallentuna	Ombyggnad Willys	2 800	45	23	Q4 26
Norr 22:2, Gävle	Ombyggnad Handelsbanken, energi	2 600	62	50	Q2 27
Totalt		40 900	215	118	

* Hyresgäst inflyttad, återstår kompletteringar och hållbarhetsåtgärder.

Större potentiella projekt och byggrätter

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart ¹⁾	Tillkommande yta (kvm, BTA) ²⁾		Tillk. antal ²⁾	
							Bostad	Kommersiellt	Total	Bostäder
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Förskola, bostäder	Byggstart, inför detaljplan	2026, 2029	10 000	800	10 800	154
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, förskola	Pågående detaljplan	2029	8 600	900	9 500	108
Stockholm	Västberga	Timpenningen 6	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb ³⁾	2021		40 000	40 000	0
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2029	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2030	3 100		3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande/Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2031	42 000	31 200	73 200	540
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2027		16 800	16 800	0
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2031	20 000	7 000	27 000	250
Stockholm	Vallentuna	Vallent-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder, handel	Inför byggstart	2027	2 800	600	3 400	48
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför byggstart	2027		2 000	2 000	0
Ulricehamn	Ulricehamn	Slingan 1	Äganderätt	Lager, logistik	Inför byggstart	2026		23 500	23 500	0
Gävle	Näringen	Näringen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2027		10 000	10 000	0
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2027		20 000	20 000	0
Gävle	Gavlehov	Sätra 64:5 108:23	Äganderätt	Bostäder, kommersiellt	Inför byggstart	2027	11 500	24 500	36 000	164
Stockholm	Uppl. Väsby	Hammarby-Smedby 1:458	Äganderätt	Kontor, tillverkning	Inför byggstart	2027		16 300	16 300	0
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum, kommersiellt	Pågående detaljplan	2032		18 100	18 100	0
Totalt							102 200	217 100	319 300	1 482

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

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

³⁾ Sanering och rivningsarbeten påbörjades 2021.

vara väl utformade för att ge ökade värden, ökade kassaflöden samt tillföra förbättringar för fastigheterna ur drifts- och hållbarhetssynpunkt.

Hållbarhet är alltid en ledstjärna i våra projekt och syftar till att minska vårt klimatavtryck. Vi planerar för att behålla eller förbättra naturliga biotoper för djur- och växtlivet, en hållbar hantering av dagvatten och grundvattnen, att kunna behålla befintliga lokal- och planlösningar, resurseffektiv byggnation med minskad åtgång av material, ökat återbruk, ökad återvinning och minskade avfallsmängder. Vi ska dessutom förbättra våra områden för att stå emot klimatförändringar som nederbörd, värme och kyla.

Fastpartner strävar mot en god byggd miljö på kort och lång sikt.

Byggrätter

Fastpartner har ett stort antal potentiella projekt och tillskapade byggrätter i sin utvecklingsportfölj. Vid årsskiftet summerade den framtida byggrättsportföljen till cirka 417 (433) tkvm, fördelat på 127 (122) tkvm bostäder och 290 (311) tkvm kommersiell yta. Byggrätterna befinner sig i olika skeden, från planidéer till färdig detaljplan med möjlighet att starta byggandet. Det ger oss möjlighet till ökad avkastning under flera år framöver. De flesta av projekten och byggrätterna finns inom

tillväxtorter med goda möjligheter till genomförande och god avkastning. Värde på byggrätterna var per 2025-12-31, 736 (725) MSEK varav 280 (240) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i snitt 2 205 (1 967) kr/kvm och 456 (485) MSEK avsåg kommersiella byggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 572 (1 559) kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på fastigheter som innehas av Fastpartner med både äganderätt och tomträtt. Fastpartners projektportfölj utvecklas positivt och fylls kontinuerligt på. Projekten går från idéer till genomförande och uthyrning samt slutligen till förvaltning.

Exempel på projekt 2025

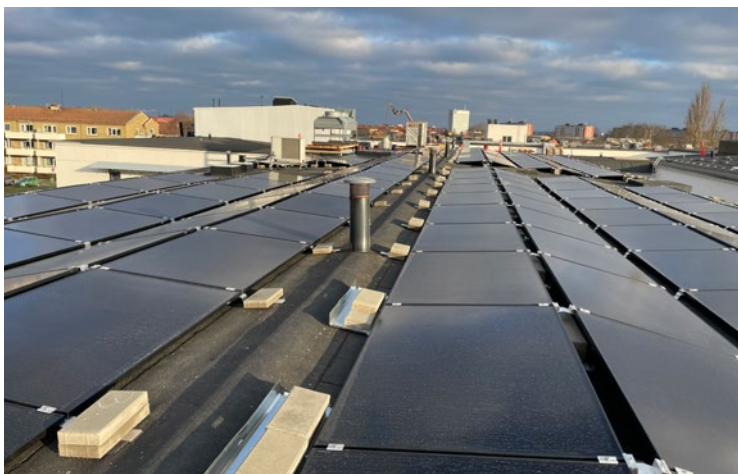
Återbruksprojekt i Gävle

I verksamhetsområdet Näringen i Gävle på fastigheten Näringen 15:6 har vi återbrukat och flyttat delar av en byggnad som skulle rivas i Gävle. Byggnaden som en gång i tiden fungerade som kontor åt Ericsson och sedan som utbildningslokaler åt en privat grundskola har nu fått nytt liv som "hantverkarlänga" åt olika verksamheter. Idén till projektet som kläcktes av vår egen förvaltningsorganisation har skett i nära samarbete med konsulter och entreprenörer.



Fastpartners största solcellsanläggning

På fastigheten Sporren 4 i Malmö har Fastpartner under året installerat 1 000 solpaneler på 445 W vardera. Det ger oss en installerad effekt på 445 kWp och en beräknad årsproduktion på 378 400 kWh.



Sigtuna Vatten

Våren 2025 invigdes den nya byggnaden för Sigtuna Vatten och Renhållning AB. Ett projekt vi är otroligt stolta över. Med sina 1 850 kvm rymmer byggnaden både moderna kontor och ett effektivt lager, allt utformat för att främja en hållbar och funktionell arbetsmiljö.



Finansiering

Finansiering

Fastpartners egna kapital uppgick till 14 968,0 MSEK vid utgången av 2025. De räntebärande skulderna uppgick till 16 588,8 MSEK motsvarande en belåningsgrad om 48,6 procent. Under året har Riksbanken sänkt räntan vilket medfört att räntetäckningsgraden stigit till 2,2 ggr.

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Fastpartners tillgångar uppgick per 31 december 2025 till 36,5 (36,2) 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 41,0 (41,5) procent respektive 45,5 (45,0) procent av Fastpartners finansiering.

Ränterisk och räntetäckningsgrad

Räntekostnader utgör en av verksamhetens största kostnader och påverkar tillväxten i förvaltningsresultatet. Räntekostnaden påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan men även av förändrade förutsättningar på kreditmarknaden, som i sin tur påverkar den marginal kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Fastpartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga 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 räntenettot. Fastpartner har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 3,0 ggr. För 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 2,2 (1,8) ggr. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 120 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Fastpartner har valt att fortsätta använda korta bindningstider för huvuddelen av bolagets finansiering. Detta finansieringssätt har inneburit att bolagets räntekostnader har minskat då de räntesänkningar som Riksbanken genomfört under andra halvåret 2024 och under 2025 har slagit igenom till viss del. Genomsnittlig räntesats på fastighetslånen var per 31 december 2025 3,6 (4,0) procent.

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

Eget kapital

Fastpartners egna kapital uppgick per 31 december 2025 till 14 968,0 (15 009,8) MSEK vilket motsvarade 41,0 (41,5) procent av bolagets totala finansiering. Justeras det egna kapitalet enligt NRV uppgår

soliditeten till 49,0 (49,4) procent. Då Fastpartner normalt säljer fastigheter i bodelagsform, vilket är en skattebefriad transaktion, är det sannolikt att Fastpartner inte kommer att betala den uppskjutna skatteskulden och bolaget anser därför att det är mest korrekt att justera soliditeten för detta. Fastpartner strävar efter balans mellan en hög avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Bolagets målsättning är att soliditeten långsiktigt ska överstiga 25 procent. Fastpartner har gjort bedömningen att en soliditet överstigande 25 procent är lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och finansiella ställning i övrigt.

Fastpartners målsättning för avkastning på eget kapital under en konjunkturykel uppgår till 12 procent. För år 2025 uppgick avkastningen på eget kapital till 2,1 (4,4) procent. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till -1,1 procent för de senaste tre åren och 3,7 procent för de senaste fem åren.

LÅNESTRUKTUR PER 2025-12-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
	2 736,9	2 736,9 ¹⁾	2026
	8 138,2	6 223,2 ²⁾	2027
	4 880,6	3 865,6 ³⁾	2028
	1 683,3	1 683,3	2029
	1 038,5	1 038,5	2032
	1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	19 518,8	16 588,8	

¹⁾ Varav 1 266,0 avser grönt obligationslån och 701,0 avser företagscertifikat.

²⁾ Varav 2 300,0 avser grönt obligationslån.

³⁾ Varav 1 640,0 avser grönt obligationslån.

Räntebärande skulder

Fastigheter är en långfristig tillgång och kräver långfristig finansiering där fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder sätts så att nödvändig finansiering erhålls. De räntebärande skulderna, som är Fastpartners huvudsakliga finansieringskälla, utgjorde 45,5 (45,0) procent av bolagets finansiering vid årsskiftet. De räntebärande skulderna består dels av banklån om 10 681,8 (10 533,9) MSEK som upptagits med säkerhet i koncernens fastigheter, dels av sju börsnoterade icke säkerställda obligationslån om 5 206,0 (5 150,0) MSEK och dels av ett icke säkerställt företagscertifikatsprogram om 701,0 (610,0) MSEK. Vid årsskiftet uppgick således de räntebärande skulderna till 16 588,8 (16 293,9) MSEK vilket motsvarade 48,6 (48,0) procent av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande nettoskulder uppgick till 15 665,9 (15 498,1) MSEK vilket motsvarade 45,9 (45,7) procent av fastigheternas marknadsvärde.

Av de räntebärande skulderna var 2 847,1 (3 588,6) MSEK per årsskiftet klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller eller ska delamorteras under 2026. 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 2026. Fastpartners kapitalbindning per 31 december 2025 uppgick till 2,5 (2,6) år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2026 uppgår kapitalbindningen till 2,9 (3,2) år. Samtliga Fastpartners lån är tagna i SEK.

Under året har Fastpartner tecknat nya långfristiga kreditavtal om 4 448,8 MSEK samt amorerat och löst befintliga långfristiga kreditavtal om 4 153,9 MSEK.

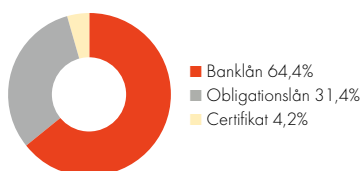
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MSEK

Räntebärande skulder vid årets början	16 293,9
Nyupptagna lån	4 448,8
Amorteringar och lösen av lån	-4 153,9
Räntebärande skulder vid årets slut	16 588,8

Obligationslån

Fastpartner har emitterat sju icke säkerställda obligationslån på den svenska marknaden om 5 206,0 (5 150,0) MSEK vilket motsvarar 15,2 (15,2) procent av fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång. Under år 2025 har Fastpartner vid

FÖRDELNING FINANSIERING



fem tillfällen emitterat gröna icke säkerställda obligationslån uppgående till totalt 1 840 MSEK inom befintligt MTN-program samt löst befintliga obligationslån om 1 784 MSEK. Nedan redovisas en sammanställning över de fem utestående marknadsnoterade obligationslånen.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
1 266,0	Stibor 3M + 1,27 ¹⁾	jun-26
1 200,0	Stibor 3M + 1,45 ¹⁾	feb-27
400,0	2,288 ^{1), 2)}	feb-27
200,0	Stibor 3M + 1,99 ¹⁾	jun-27
500,0	Stibor 3M + 1,28 ¹⁾	aug-27
1 250,0	Stibor 3M + 2,50 ¹⁾	apr-28
390,0	Stibor 3M + 2,0 ¹⁾	sep-28
5 206,0		

¹⁾ Tolet avser procentenheter.

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

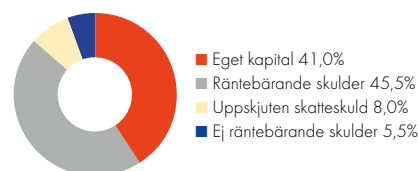
Gröna obligationslån

Av Fastpartners utestående obligationslån om 5 206 (5 150) MSEK avser 5 206 (5 150) MSEK gröna obligationslån. Emissionslikviden har använts i enlighet med Fastpartners gröna ramverk till finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter samt investeringar i förnybara energikällor och energieffektivitet. Gröna fastigheter inkluderar bland annat nya fastigheter med minimumcertifiering Miljöbyggnad Silver samt renoveringar som leder till en sänkning av energiförbrukningen med minst 25 procent.

Certifikatprogram

Fastpartner etablerade under år 2017 ett certifikatprogram som handlas via Handelsbanken och Swedbank. Programmet har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikaten är högst ett år. Per 2025-12-31 var certifikat om 701,0 (610,0) MSEK utestående vilket motsvarar 2,1 (1,8) procent av fastigheternas marknadsvärde. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

KAPITALSTRUKTUR



Finansfunktion och finanspolicy

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

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

Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i Fastpartners styrelse.

Säkerhet för räntebärande skulder

Långfristiga kreditavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerheter i bolagets fastigheter. Som säkerhet för de säkerställda räntebärande skulderna har pantbrev om sammanlagt 12 352,2 (11 965,7) MSEK pantsatts. Utöver dessa pantbrev i bolagets fastigheter lämnar Fastpartner regelmässigt pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernbolagen. I kreditavtalen med bankerna finns även fastlagda gränsvärden för definierade nyckeltal, så kallade "covenants". Fastpartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav. Dessutom finns allmänna åtaganden om att Fastpartner ska förse sina långivare med finansiell information, såsom årsredovisningar och delårsrapporter, och i vissa fall rätt till omförhandling vid avnotering eller då Fastpartners huvudägare ej längre kontrollerar mer än 51 procent av aktierna i bolaget. Utöver detta förs en löpande dialog med bankerna.

Räntebindning

Fastpartners låneavtal löper i huvudsak med tre månaders Stibor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att bolaget kan förändra sin kapitalstruktur utan kostnad för ränteskillnadsersättning. För att i viss mån begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet har Fastpartner valt att ingå ränteswapavtal om totalt 4 100 (3 700) MSEK. Tillsammans med upptagna fasträntelån om 125,4 (201,2) MSEK har Fastpartner räntesäkrat 26 (24) procent av sin låneportfölj.

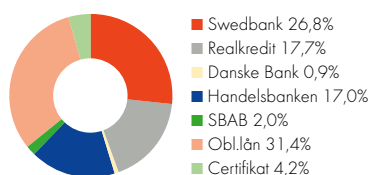
Fastpartners räntebindning uppgick per 31 december 2025 till 1,0 (1,1) år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgick räntebindningen till 2,8 (3,2) år.

Värdering av derivat

I enlighet med redovisningsreglerna (IFRS 9) ska räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Under året har Fastpartners resultat påverkats med -7,3 (6,1) MSEK i orealiserade värdeförändringar på ingångna ränteswapavtal.

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

FÖRDELNING LÅNGIVARE



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 4 925,5 (4 880,1) MSEK vilket motsvarar 13,5 (13,5) procent av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld, 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 koncernens fastigheter.

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

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

Finansiell ställning

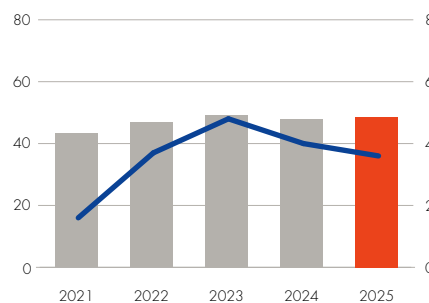
Soliditeten uppgick vid årets slut till 41,0 (41,5) procent. Likvida medel uppgick vid årets slut till 161,8 (33,4) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 395,0 (395,0) MSEK uppgick till 556,8 (428,4) MSEK.

KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 DECEMBER 2025

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swapens löptid
200	1,23	feb-26
600	1,83	feb-26
300	2,30	dec-26
500	2,20	apr-27
200	2,19	dec-27
300	2,71	dec-28
200	2,41	dec-28
400	2,20	aug-29
300	2,12	aug-29
100	2,17	sep-29
500	1,99	dec-29
500	2,72	dec-33
4 100		

¹ Exklusive lånets marginal

BELÅNINGSGRAD OCH MEDELRÄNTA VID ÅRETS SLUT, %



Finansiella poster

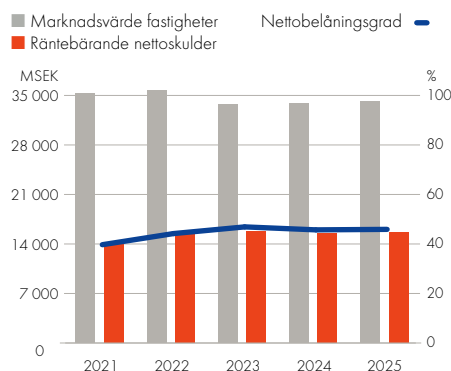
Årets finansiella poster uppgick till -705,6 (-850,8) MSEK. De finansiella postererna består främst av räntekostnader för koncernens lån och ränteintäkter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostnader uppgick till -667,2 (-842,1) MSEK. I de finansiella posterna ingick också värdeförändringar av koncernens finansiella placeringar om 5,1 (12,9) MSEK och räntederivat om -7,3 (6,1) MSEK.

I enlighet med redovisningsreglerna i 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 708,0 (612,3) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 789,1 (611,7) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till 127,6 (-62,6) MSEK. Förändringen

NETTOBELÅNINGSGRAD



förklaras främst av ökat förvaltningsresultat till följd av lägre räntekostnader samt försäljning av kortfristiga placeringar. Dessutom förklaras förändringen av förvärvade fastigheter, utförda investeringar i befintliga fastigheter samt återköp av egna aktier. Under året uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -596,4 (-61,7) MSEK varav -570,0 (-343,7) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -65,1 (-612,6) MSEK och innefattar bland annat upptagande och lösen av lån. Under året

har utdelning till aktieägarna lämnats med 273,1 (256,2) MSEK.

Kreditrating från Moody's

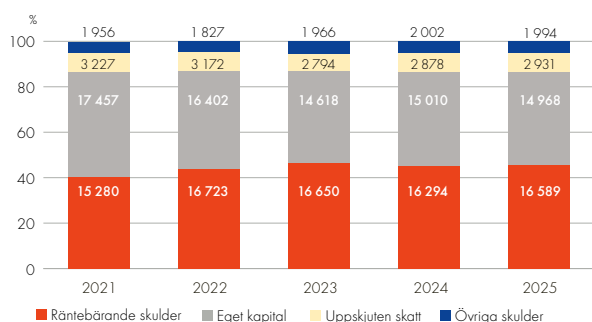
Fastpartner erhöll i maj 2021 en Investment Grade-rating om Baa1 med stable outlook av Moody's Investors Service. I november 2022 bekräftade Moody's Fastpartners kreditbetyg Baa3 men justerade utsikterna till negativa. Mot bakgrund av förändrade marknadsförutsättningar under 2023 med ökade marknadsräntor och försämrade räntetäckningsgrad sänkte Moody's vid tre tillfällen under 2023

kreditbetyget till B1. Under 2025 höjde Moody's vid två tillfällen kreditbetyget till Ba2 med stabila utsikter, vilket även är det kreditbetyg Fastpartner har vid årets utgång.

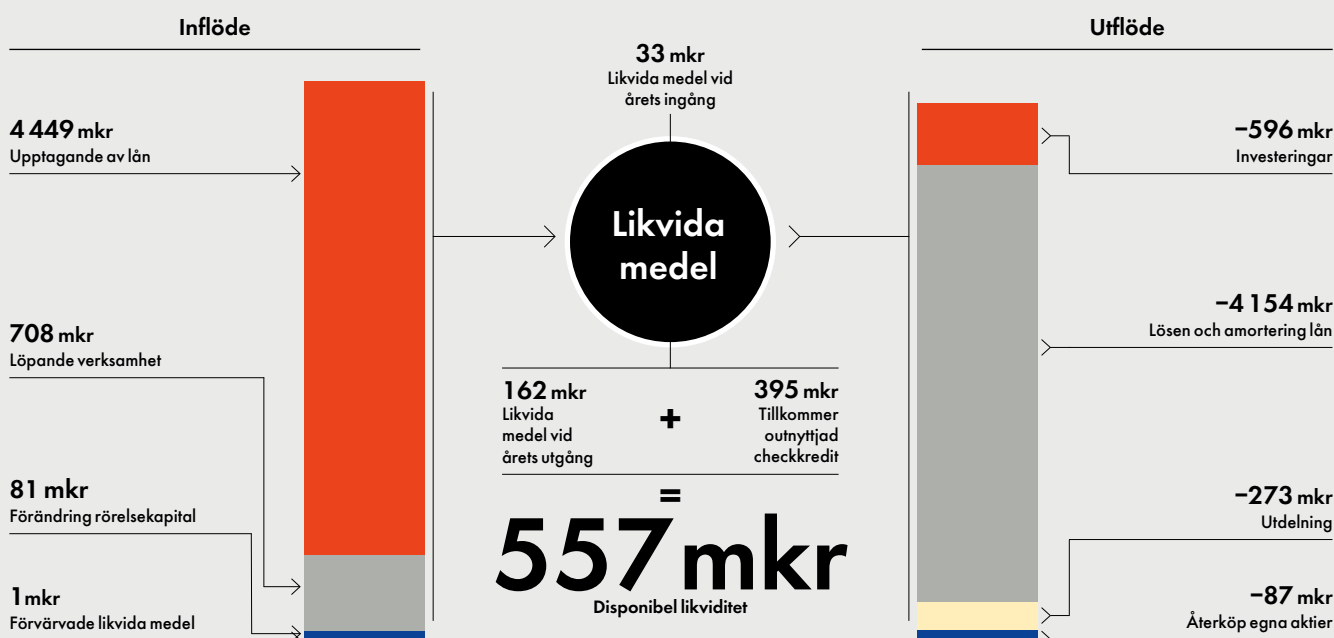
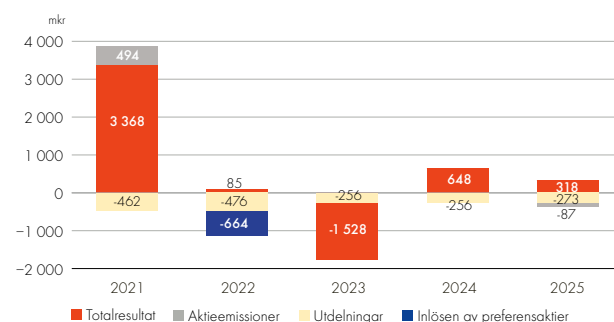
Moody's använder en särskild metodologi för att fastställa en profil för Fastpartner enligt sin ratingskala. En fullständig beskrivning av ratingskalan och ratingmetodologin för "REITs and Other Commercial Property Firms" återfinns på www.moody.com.

Fastpartner kommer under 2026 fortsätta arbeta med att stärka balansräkningen och förbättra sina finansiella nyckeltal.

KAPITALSTRUKTURENS UTVECKLING, MKR



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL



Kreditrating från Scope Ratings

Fastpartner erhöill i augusti 2020 en Investment Grade-rating med kreditbetyget BBB- med stabila utsikter av Scope Ratings. Kreditbetyget omfattar även Fastpartners seniora icke säkerställda obligationer och företagscertifikat. Scope Ratings bekräftade detta kreditbetyg i augusti 2022. Med anledning av ändrade marknadsförutsättningar under 2023 med ökade marknadsräntor och försämrad räntetäckningsgrad sänkte Scope Ratings Fastpartners kreditbetyg till BB. Under 2024 bekräftade Scope Ratings detta kreditbetyg men justerade upp utsikterna från stabila till positiva. Under 2025 bekräftade Scope Ratings detta kreditbetyg. Fastpartner kommer under 2026 fortsätta arbeta med att stärka balansräkningen och förbättra sina finansiella nyckeltal.

Ba2

Moody's kreditbetyg.

BB

Scope Ratings kreditbetyg.

RATINGSKALA – MOODY'S INVESTOR SERVICES

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

Fastpartners rating, december 2025, stable outlook

RATINGSKALA – SCOPE RATINGS

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

Fastpartners rating, december 2025, positive outlook

Hållbar riskhantering

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

Exponering: ● Hög ● Medel ● Låg

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

Exponering: ● Hög ● Medel ● Låg

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering	
REFINANSIERINGS-RISK	Fastpartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som Fastpartner hela tiden följer och arbetar med. Fastpartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	Fastpartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindingstider. Fastpartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är Fastpartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.	● ● ●
RÄNTERISK	Räntekostnaderna är Fastpartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Fastpartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2025 uppgick de räntebärande skulderna till 16 588,8 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 120 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Fastpartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. Fastpartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger Fastpartner att ingå förmånliga ränteswapavtal. Fastpartner har även erhållit officiella ratingar från Moody's och Scope Ratings som bör öka motståndskraften för stigande räntor.	● ● ●
ORGANISATION OCH MEDARBETARE	Fastpartner har en relativt liten organisation vilket medför beroende av enskilda medarbetare.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	Fastpartner arbetar långsiktigt med att skapa en god intern kontroll med dokumenterade rutiner och policys för det dagliga arbetet. Fastpartner har träffat anställningsavtal med sina medarbetare och bolaget bedömer att dessa är marknadsmässiga.	● ● ●
OPERATIONELL RISK	Inom ramen för den löpande verksamheten kan Fastpartner åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	Bra systemstöd, god intern kontroll och kompetensutveckling ger bolaget goda förutsättningar att minska de operationella riskerna.	● ● ●
MILJÖRISK	Enligt gällande miljölagstiftning bär verksamhetsutövaren ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador. Fastpartner bedriver ej någon verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken.	Det kan finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är det den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna som är ansvarig. Det kan leda till krav mot Fastpartner att återställa fastigheten i sådant skick som miljöbalken erfordrar.	Fastpartner samarbetar tillsammans med verksamhetsutövaren i frågor som rör verksamhetens miljöpåverkan. Vid fastighetsförvärv genomför Fastpartner regelmässigt miljöanalyser av fastigheterna. Fastpartner har genomfört riskanalyser på samtliga fastigheter. 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 inkomstslaget 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 för leverantörer och medarbetare.	● ● ●

Aktien och aktieägarna

Fastpartner har två aktieslag som båda är noterade på Nasdaq Stockholm, Largecap. Bolagets börsvärde uppgick till 9,7 miljarder kronor per den 31 december 2025.

Börsvärde och kursutveckling – stamaktie, serie A

Börsvärdet på Fastpartners A-aktier uppgick den 31 december 2025 till 8 603 MSEK, att jämföra med 11 706 MSEK vid utgången av 2024. Aktiekursen har under 2025 minskat med 25,9 procent, att jämföra med ökningen av SIX generalindex med 9,5 procent och Carnegies fastighetsindex som minskat med 8,7 procent. Högsta betalkurs under året var 65,40 kronor och lägsta var 45,10 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 6 416 861 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 124 710 aktier.

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

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

Börsvärde och kursutveckling – stamaktie, serie D

Börsvärdet på Fastpartners D-aktier uppgick den 31 december 2025 till 1 104 MSEK, att jämföra med 1 026 MSEK vid utgången av 2024. Aktiekursen har under 2025 ökat med 7,6 procent. Högsta betalkurs under året var 79,40 kronor och lägsta var 64,0 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 1 047 234 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 14 159 aktier.

Samlat börsvärde

Fastpartners samlade börsvärde per den 31 december 2025 uppgick till 9 707 (12 732) MSEK.

Utdelning och avkastning – stamaktie serie A

Fastpartners målsättning är att utdelning till stamaktieägarna av serie A ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Utdelningen per stamaktie har ständigt ökat från 16,67 öre för år 2002 till 1,15 kronor för år 2025. Totalt uppgår föreslagen utdelning för år 2025 till 208,5 MSEK, vilket motsvarar 25,0 procent av resultat före skatt och värdeförändringar.

Den föreslagna utdelningen om 1,15 (1,10) kronor motsvarar en direktavkastning om 2,4 (1,7) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 1,10 (1,0) kronor, varit –24,1 (3,7) procent.

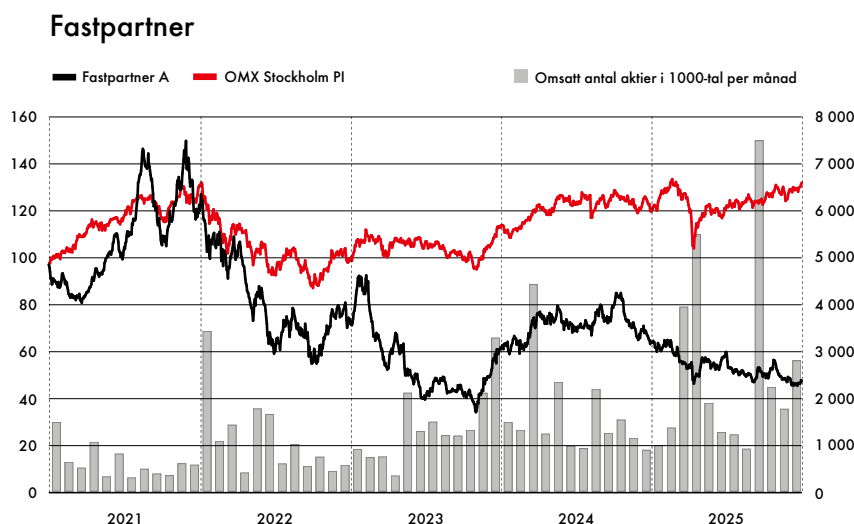
Utdelning och avkastning – stamaktie serie D

Fastpartners D-aktier berättigar till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A, dock högst 5,0 kronor per aktie och år. Den föreslagna utdelningen om 5,0 (5,0) kronor motsvarar en direktavkastning om 6,6 (7,1) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 5,0 (5,0) kronor varit 14,7 (33,9) procent.

Eget kapital och substansvärde

Tillgångar och skulder är i allt väsentligt värderade till verkligt värde varför substansvärdet kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Eget kapital per stamaktie av serie A uppgick vid årets utgång till 82,6 (82,1) kronor efter en ökning med 0,5 (2,2) kronor under året. Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, uppgick vid årets utgång till 98,7 (97,7) kronor.

KURSUUTVECKLING OCH HANDEL, 2021–2025



Aktieägare

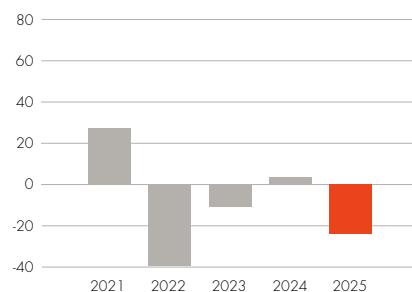
Antal stamaktieägare, serie A, per 31 december 2025 uppgick till 3 857. Vid årets ingång var motsvarande siffra 3 797. Antal stamaktieägare, serie D, per 31 december 2025 uppgick till 6 131. Vid årets ingång var motsvarande siffra 5 635. Största aktieägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 75,7 procent av stamaktierna av serie A. Därefter följer Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Familjen Kamprads Stiftelse som äger 2,5 respektive 2,0 procent av stamaktierna av serie A.

Aktiekapital, antal aktier

Per den 31 december 2025 uppgick aktiekapitalet i Fastpartner till 659 642 585 kronor fördelat på 183 233 636 stamaktier av serie A och 14 659 140 stamaktier av serie D. Vid årsskiftet fanns totalt 197 892 776 aktier i bolaget, med ett kvotvärde på 3,33 kronor per aktie. Varje stamaktie av serie A, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och varje stamaktie av serie D berättigar till en tiondels röst. Vid årets ingång hade Fastpartner 333 636 stamaktier av serie A i eget förvar. Under 2025 har 1 600 000 aktier återköpts. Innehavet vid årets slut uppgår därmed till 1 933 636 stamaktier av serie A, vilket utgör 1,1 procent av totalt antal utgivna stamaktier av serie A. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningsprinciper.

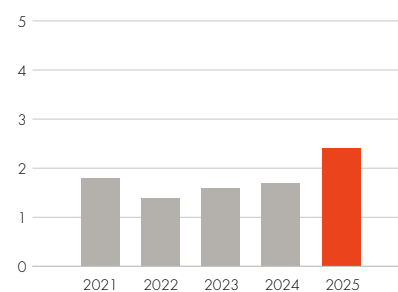
A-AKTIENS TOTALAVKASTNING %

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



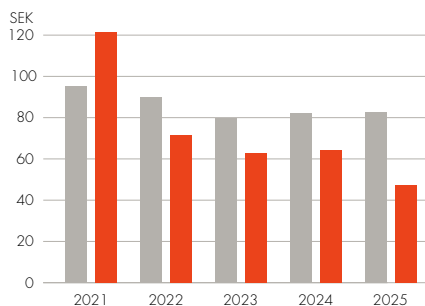
A-AKTIENS DIREKTAVKASTNING %

Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut



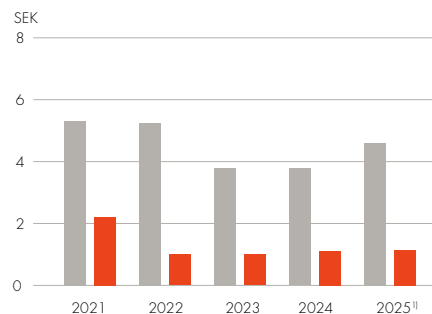
EGET KAPITAL OCH BÖRSKURS

■ Eget kapital/stamaktie serie A ■ Börskurs



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

■ Resultat före skatt och värdeförändring ■ Utdelning



¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2025-12-31

	Antal A-aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	1 37 244 424	75,7
Länsförsäkringar Fond-förvaltning AB	4 500 000	2,5
Familjen Kamprads Stiftelse	3 687 500	2,0
Alcur Fonder AB	2 877 050	1,6
Carnegie Fonder AB	2 612 260	1,4
Övriga	30 378 766	16,8
Antal utestående aktier	181 300 000	100,0
Fastpartner AB	1 933 636	
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	9 706 518
Börsvärde eget innehav	91 751
Summa börsvärde	9 798 269

FASTPARTNERS STAMAKTIE, SERIE A, UNDER 5 ÅR

	2025	2024	2023	2022	2021
Börskurs vid årets slut, kr	47,45	64,0	62,70	71,30	121,40
Börsvärde vid årets slut, mkr	8 603	11 706	11 468	13 041	22 204
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	4,59	3,78	3,80	5,29	5,32
Resultat per stamaktie, kr	1,35	3,14	-8,75	0,01	17,92
Eget kapital per stamaktie, kr	82,6	82,1	79,9	89,7	95,4
Utdelning per stamaktie, kr	1,15 ¹⁾	1,10	1,0	1,0	2,20
Direktavkastning, %	2,4	1,7	1,6	1,4	1,8
Totalavkastning, %	-24,1	3,7	-10,7	-39,5	27,2

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

AKTIEÄGARSTRUKTUR, FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER, STAMAKTIE SERIE A OCH D, PER 2025-12-31¹⁾

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %
1-1 000	7 171	79,8
1 001-2 000	690	7,6
2 001-5 000	567	6,3
5 001-10 000	244	2,7
10 001-20 000	125	1,4
20 001-50 000	84	0,9
50 001-100 000	41	0,5
100 001-	68	0,8
Summa	8 990	100,0

¹⁾ Inklusive aktier som innehas av Fastpartner.

Årsredovisning

Innehåll sidorna 61–124

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	62	NOT 15	Andelar i intressebolag	92	
Bolagsstyrningsrapport	67	NOT 16	Andra långfristiga fordringar	94	
Ledning	72	NOT 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94	
Styrelse och revisorer	73	NOT 18	Likvida medel	94	
Femårsöversikt	74	NOT 19	Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	94	
Förslag till vinstdisposition	75	NOT 20	Finansiell riskhantering	95	
Rapport över totalresultat, koncernen	76	NOT 21	Övriga långfristiga skulder	96	
Balansräkning, koncernen	77	NOT 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96	
Rapport över totalresultat, moderbolaget	78	NOT 23	Verkligt värde finansiella instrument	96	
Balansräkning, moderbolaget	79	NOT 24	Upplysningar om transaktioner med närstående	98	
Förändringar i eget kapital	80	NOT 25	Ställda säkerheter	98	
Kassaflödesanalyser	81	NOT 26	Eventualförpliktelser	98	
		NOT 27	Personal, styrelse och revisorer	98	
NOT 01	Redovisningsprinciper och noter	82	NOT 28	Specifikation till kassaflödesanalys	99
NOT 02	Redovisning av segment	85	NOT 29	Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	99
NOT 03	Hysesintäkter	86	NOT 30	Händelser efter balansdagen	100
NOT 04	Räntekostnad leasingskulder / Tomträttsavgälder	86	NOT 31	Väsentliga bedömningar och antaganden	100
NOT 05	Central administration	86	NOT 32	Förslag till vinstdisposition	100
NOT 06	Finansiella intäkter	86			
NOT 07	Finansiella kostnader	86	Årsredovisningens undertecknande		101
NOT 08	Värdeförändringar fastigheter	86	Revisionsberättelse		102
NOT 09	Värdeförändringar finansiella instrument	87			
NOT 10	Skatt	87			
NOT 11	Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande	87			
NOT 12	Maskiner och inventarier	88			
NOT 13	Aktier och andelar i dotterföretag	89			
NOT 14	Aktier och andelar	92			

Om hållbarhetsrapporten	107
Hållbarhetsnoter	109
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	114
GRI-index	115

Övrigt information

Definitioner	118
Finansiella mått	119
Fastighetsförteckning	120
Kalendarium och IR-kontakt	124

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastpartner AB (publ) 556230-7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten 2025

Under året har Fastpartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera, dels genom att man under tredje kvartalet tillträdde två fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 4 394 kvm och dels genom investeringar i eget bestånd.

På hyresmarknaden har omförhandlingar och nya kontrakt tecknats på stabila nivåer.

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 78 procent av hyresvärdet kommer från Stockholmsregionen och dess närområde i Mälardalen och cirka 22 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Vid årets början ägde Fastpartner 217 fastigheter, till ett redovisat värde om 33 923,1 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 571 170 kvm. Vid årets slut ägde Fastpartner 219 fastigheter, till ett redovisat värde om 34 142,7 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 567 919 kvm.

Under tredje kvartalet tillträdde Fastpartner två fastigheter belägna i Gävle med en uthyrningsbar yta om 4 394 kvm.

Fastighetsvärdering

Under 2025 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 marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton

under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll och investeringar. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med Fastpartners interna värdering. För byggrätter används en kassaflödesanalys eller ortprismetoden.

Årets realiserade värdeförändringar uppgår till -351,3 (128,2) MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av något högre vakanser och justerade avkastningskrav som motverkats av färdigställda hyresgästpassningsprojekt. I Fastpartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 5,1 (5,2) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 2 271,3 (2 293,4) MSEK. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter om 3,3 MSEK från avyttrade fastigheter 2024, lägre hyresintäkter om 11,2 MSEK i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 där Gant lämnat sin förhyrning samt högre vakanser i framförallt Vallentuna där Vallentuna kommun lämnat sin förhyrning motsvarande hyresintäkter om 13,9 MSEK för året. Dessa minskningar har motverkats av indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästpassningar. Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 8 562,7 (8 908,9) MSEK, och utgörs av 2 039 (2 110) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 2 026,2 (2 136,3) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,2 (4,2) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 45,9 (45,2) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 46,5 (58,7) MSEK.

Resultat

Fastpartnerkoncernens resultat före skatt för 2025 uppgick till 481,1 (844,7) MSEK. I resultatet ingick realiserade värdeförändringar på fastigheter om -351,3 (128,2). Driftnettot uppgick till 1 595,7 (1 610,8) MSEK och förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgick till 834,3 (690,7) MSEK. Förbättringen av förvaltningsresultatet förklaras framför allt av minskade räntekostnader till följd av lägre marknadsränta.

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -162,9 (-196,7) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -110,1 (-112,1) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -52,8 (-84,6) MSEK. Bolagsskattesat-

sen för beskattningsår 2025 är 20,6 (20,6) procent. Uppskjuten skatt beräknas till den beslutade skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

Förvaltning av kapital

Förvalt kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgick eget kapital och lånat kapital i koncernen till 31 601,3 (31 346,8) MSEK varav eget kapital utgör 14 968,0 (15 009,8) MSEK och lånat kapital 16 633,3 (16 337,0) 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 41,0 (41,5)¹⁾ procent och räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 (1,8)¹⁾ ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 12 procent per år under en femårsperiod. Utfallet för 2025 uppgick till 2,1 (4,4)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 2025 om 1,15 (1,10) kronor/stamaktie av serie A uppgår till 25,0 (29,1) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2025 avseende stamaktier av serie D uppgår till 5,0 (5,0) kronor. Den föreslagna utdelningen om 1,15 (1,10) kronor per stamaktie av serie A motsvarar en direktavkastning om 2,4 (1,7) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie As totalavkastning, inklusive utdelning om 1,10 kronor, varit -24,1 (3,7) procent. Den föreslagna utdelningen om 5,0 (5,0) kronor per stamaktie av serie D motsvarar en direktavkastning om 6,6 (7,1) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie D:s totalavkastning varit 14,7 (33,9) 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 13 611,8 (12 843,9) 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 10 681,8 (10 533,9) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 880,1 (1 228,6) 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 2026.

Utöver lån till kreditinstitut har även Fastpartner emitterat sju obligationslån. Per 2025-12-31 uppgick emitterade obligationslån till 5 206 (5 150) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 1 266 (1 750) MSEK.

Fastpartners etablerade certifikatsprogram har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikaten är högst ett år. Per 2025-12-31 var 701 (610) 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 20,5 (25,6) MSEK, medan finansiella kostnader uppgick till -723,9 (-895,4) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser -659,3 (-834,5) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån samt företagscertifikat. Koncernens disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid årets slut till 556,8 (428,4) MSEK. Utöver detta har Fastpartner outnyttjade kreditramar med svenska banker om 2 930 (2 310) MSEK. Medelräntan för koncernens räntebärande skulder var vid årets slut 3,6 (4,0) procent.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i Fastpartners övriga finansiella verksamhet. De värdemässigt största investeringarna avser Slättö Fastpartner Holding AB som per 2025-12-31 uppgick till 560,4 (537,8) MSEK och Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) som uppgick till 118,3 (118,7) MSEK.

1) För definition och beräkning, se sid 114-115.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 708,0 (612,3) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 789,1 (611,7) MSEK. Kassaflödet har påverkats med 570,0 (–343,7) MSEK av förvärv och investeringar i fastigheter samt med 0,0 (282,8) MSEK av försäljning av fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 294,9 (–356,4) MSEK, utbetald utdelning med –273,1 (–256,2) MSEK och återköp av egna aktier med –86,9 (–) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för året till 127,6 (–62,6) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat förvaltningsresultat till följd av lägre räntekostnader samt försäljning av kortfristiga placeringar. Dessutom förklaras förändringen av förvärvade fastigheter, utförda investeringar i befintliga fastigheter samt återköp av egna aktier.

Investeringar och försäljningar

Under 2025 förvärvade Fastpartner två (en) fastigheter för 72,4 (8,5) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 4 394 (1 167) kvm. Förvärven har gjorts via bolagsförvärv vilket redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv i enlighet med IFRS 3.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 498,5 (335,5) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Under 2025 har inga (fyra) fastigheter avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång hade koncernen totalt 80 (84) anställda, varav 29 (26) kvinnor och 51 (58) män. Medelantalet anställda har under året varit 82 (83), varav 29 (26) kvinnor och 53 (57) män.

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

Årsstämman 2025 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 27. I företagets ledning ingår 8 (8) personer. Till dessa personer har det under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 13 516 (12 983) kSEK, varav VD 987 (984) kSEK. Pensionspremier om 3 667 (3 161) kSEK har erlagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har det utgått ersättning om 1 020 (825,0) kSEK varav ordföranden erhållit 340 (330) kSEK och övriga ledamöter erhållit 170 (165) kSEK vardera. VD uppbär ej något styrelsearvode. Inga pensionspremier har erlagts för styrelsens ledamöter.

Hållbarhet, miljö och energi

Fastpartner arbetar målmedvetet och engagerat med hållbarhets- och miljöfrågor samt med att ha ett långsiktigt perspektiv på de beslut som fattas. Hållbarhetsarbetet är en helhet; ekologisk-, social- och ekonomisk hållbarhet. Fastpartners engagerade medarbetare har en stor del i de miljövinster som skapas i den dagliga verksamheten. Fastpartner har visat ett stort socialt ansvar, inte minst vid våra centrumanläggningar. Genom att investera i åtgärder som skapar bättre förutsättningar för de som bor och arbetar i och runt dessa bidrar Fastpartner aktivt till ett hållbart samhälle ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Fastpartner strävar efter att investera i moderna tekniska lösningar för ökad anpassning till miljöförbättrande åtgärder i fastigheterna. Bolagets Hållbarhets-, Miljö- och Energilednings-system fortsätter att utvecklas och nya mål sätts upp och följs upp årligen och processerna utvecklas. Hållbarhets-, Miljö- och Energipolicyn ger de övergripande riktlinjerna för vårt arbete.

Fastpartners hållbarhetsarbete och certifiering av bolagets fastigheter fortsätter att utvecklas. De projekt som certifieras är enligt Miljöbyggnad, silver, Miljöbyggnad iDrift, silver, BREEAM, very good och BREEAM In Use, very good eller högre. Fastpartner

har ökat cirkulariteten och produktionen av solcellsel i sina fastigheter under året. Dessutom har energianvändningen och vattenanvändningen minskat under 2025.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 639,4 (630,6) MSEK och ett resultat efter finansiella poster på 721,0 (663,1) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av lägre räntekostnader.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2025 till 147,1 (23,9) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -97,9 (273,6) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget mottagit concernbidrag netto från dotterbolag om 8,3 (11,4) MSEK.

Aktier

Totalt antal utgivna stamaktier av serie A i Fastpartner AB uppgår till 183 233 636 (183 233 636) varav Fastpartner vid räkenskapsårets slut innehar 1 933 636 (333 636) egna aktier. Utav dessa har 1 600 000 (0) aktier anskaffats under räkenskapsåret. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämplade redovisningsprinciper.

Fastpartners innehav av egna aktier om 1 933 636 (333 636) vid räkenskapsårets slut utgör 1,1 (0,2) procent av det totala antalet utgivna stamaktier av serie A. Genomsnittligt anskaffningspris för samtliga återköpta aktier uppgår till 45,42 (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 75,4 (71,4) procent.

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Fastpartner har under januari och februari månad emitterat icke säkerställda gröna obligationer om totalt 950 MSEK, med slutligt förfall i september 2028, september 2029 och februari 2031. Obligationslånen kommer användas till att lösa ett utestående obligationslån med slutförfall i juni 2026.

I samband med att Fastpartners VD, Sven-Olof Johansson, är föreslagen att bli ny styrelseordförande i Fastpartner vid bolagets årsstämma den 22 april har styrelsen utsett Christopher Johansson till ny VD med tillträde från och med årsstämman 2026.

Hållbarhetsrapport

Fastpartner har upprättat en hållbarhetsrapport i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagen (1995: 1554) 6 kap 11 §, enligt den äldre lydelsen i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 21–37, samt 107–117. Riskbeskrivningarna återfinns på sidorna 55–56.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

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

Efter ett flertal räntesänkningar från ECB och Riksbanken har räntenivån kommit ner på en nivå som är relativt komfortabel för flertalet svenska fastighetsbolag. Det gäller i synnerhet för vår del där räntesänkningarna har haft en omedelbar effekt till följd av vår finansieringsstrategi.

Likviditeten på kapitalmarknaden och i banksystemet är mycket god varför denna risk i nuläget är klart begränsad.

En annan faktor där risken varit relativt stor är konjunkturen, men även här ser vi tecken på en viss förbättring även om marknaden är fortsatt utmanande.

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering
HYRESNIVÅRISK	Hyresnivårisken står i relation till utveckling en av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	Fastpartners förvaltningsstrategi att arbeta med långa hyresavtal reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av Fastpartners hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.
KREDITRISK	Fastpartners primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina 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 fastighetsvärderet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar Fastpartner kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig Fastpartner av de externa värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Fastpartner har gjort bedömning om att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.
EXPONERING MOT DRIFTKOSTNADS-FÖRÄNDRING	En stor kostnadspost för Fastpartner är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för Fastpartner.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Fastpartner till självkostnadspris. Fastpartners exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.
REFINANSIERINGS-RISK	Fastpartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån samt företagscertifikat. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som Fastpartner hela tiden följer och arbetar med. Fastpartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrade balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	Fastpartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindningstider. Fastpartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är Fastpartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.
RÄNTERISK	Räntekostnaderna är Fastpartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Fastpartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2025 uppgick de räntebärande skulderna till 16 588,8 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 120 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Fastpartners goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindningstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. Fastpartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger Fastpartner att ingå förmånliga ränteswapavtal. Fastpartner har även erhållit officiella ratingar från Moody's och Scope Ratings som bör öka motståndskraften för stigande räntor.

Bolagsstyrningsrapport

Fastpartner är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm.

Bolagsstyrning inom Fastpartner

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

Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer och genom självreglering.

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

Fastpartner tillämpar, utöver de regler som följer av lag eller annan förordning, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). 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 2025 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts.

Aktieägarna

Fastpartners aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 659,6 MSEK fördelat på 183 233 636 stamaktier av serie A och 14 659 140 stamaktier av serie D. Av dessa uppgår Fastpartners egna innehav till 1 933 636 stamaktier av serie A motsvarande 1,1 procent av antalet registrerade stamaktier av serie A vid räkenskapsårets slut.

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

Innehav	Andel av röstetalet, %
Compactor Fastigheter AB	75,4

Fastpartners ägarstruktur framgår av sidan 59.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är Fastpartner AB och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Stockholm. Föremål för bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta fast egendom och aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Ändringar i Fastpartners bolagsordning sker enligt föreskrifter i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida, www.fastpartner.se.

Bolagsstämma

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

Årsstämma 2025

Årsstämma med aktieägarna i Fastpartner AB hölls i Stockholm den 24 april 2025. 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 1,10 kronor per stamaktie av serie A och 5,0 kronor per stamaktie av serie D. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.

I övrigt fattade stämman följande beslut:

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

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 2025 gällande stamaktie av serie A uppdelas på två utdelningstillfällen, med hälften vardera och med ett halvår emellan.

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

Årsstämma 2026

Årsstämma 2026 kommer att hållas i Stockholm den 22 april 2026 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 stämmoderförande, styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, revisor samt arvodesfrågor och därtill hörande frågor.

Valberedningens ledamöter ska tillvarata samtliga aktieägares intressen. Koderna 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.
- Marcus Annell¹⁾ som företrädare för Alcur Fonder AB.

I sitt arbete har valberedningen tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy. Enligt 4.1 i koden ska styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ha en ändamålsenlig sammansättning, vara präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstäm-

movalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund samt eftersträva en jämn könsfördelning. Bland de kompetenser som valberedningen beaktar ingår hållbarhetsfrågor. Fastpartners styrelse bestod per 2025-12-31 av 67 procent kvinnor.

Styrelsen

Enligt Fastpartners bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter med högst fyra suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen sätter bolagets finansiella mål och hållbarhetsmål. Styrelsen har under året bestått av sex ordinarie ledamöter. Presentation av styrelsen finns på sidan 73.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsens arbetsordning

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

Styrelsens ordförande

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

1) Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren

Styrelsens arbete 2025

Under 2025 höll styrelsen totalt 17 styrelsemöten varav fem ordinarie möten, ett konstituerande möte och elva per capsulammöten. Revisorn har deltagit på två av de ordinarie styrelsemötena. Enligt styrelsebeslut ska revisorn närvara vid minst ett styrelsemöte per år. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget bedrivs i enlighet med bolagets fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen. Styrelsearbetet leds av styrelsens ordförande som också har löpande kontakter med bolagets VD. På styrelsemötena behandlas ledningens avrapportering av koncernens ekonomiska och finansiella ställning, i förekommande fall förvärv och avyttringar, väsentliga projekt, bolagets finansiering och det aktuella affärsläget. Kvartalsvis rapporteras koncernens utfall mot budget och prognoser och under december månad behandlas budget och affärsplan för nästkommande år. Styrelsen diskuterar och utvärderar också regelbundet koncernens policyfrågor och strategier. Revisions- och ersättningsfrågor behandlas och beslutas av hela styrelsen varmed inga särskilda utskott för dessa frågor har tillsatts. Valberedningens process för att utvärdera styrelsens arbete och att styrelsen besitter rätt kompetens sker genom en årlig utvärdering. Valberedningen skickar varje år ut ett skriftligt frågeformulär som varje styrelsemedlem besvarar enskilt gällande styrelsearbetet generellt samt dess arbete i fråga gällande miljö och hållbarhet. Styrelsen utbildas kontinuerligt gällande hållbarhetsfrågor. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades i styrelsen i februari 2026.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH ERSÄTTNING

Antal möten och närvaro 2025

Namn	Invald	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal ordinarie styrelsemöten ¹⁾
Peter Carlsson, ordf	2008	Ja	340	5 av 5
Sven-Olof Johansson	2017	Nej	-	5 av 5
Charlotte Bergman	2015	Ja	170	5 av 5
Cecilia Vestin	2019	Ja	170	5 av 5
Katarina Staaf	2020	Ja	170	5 av 5
Carina Åkerström ²⁾	2025	Ja	170	3 av 5

¹⁾ Under år 2025 har styrelsen även haft elva per capsulammöten där samtliga valda ledamöter närvarat där bland annat fastighetsförvärv och finansieringar beslutats samt ett konstituerande möte.

²⁾ Nyinvald i styrelsen den 24 april 2025.

I den reviderade koden hänvisas till oberoendereglererna för styrelseledamöter i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter ingå i bolagets ledning eller ledningen i dess dotterbo-

lag. 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 2025 gjorde valberedningen bedömningen att samtliga föreslagna styrelseledamöter förutom Sven-Olof Johansson var oberoende från såväl bolaget och bolagsledningen som från större aktieägare.

Styrelsens uppföljning av hållbarhet

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

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

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

Verkställande direktören

Styrelsen har fastställt en instruktion för VDs arbete och roll. VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och ska tillse att verksamheten i bolaget bedrivs i enlighet med de principer som gäller i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen samt övriga fastställda policies och riktlinjer. VD ska ta fram erforderliga informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt vid dessa föredra och avge motiverade förslag till beslut. VD ansvarar också för att styrelsebeslut blir verkställda och VD rapporterar måluppfyllelsen för finansiella mål och hållbarhetsmål till styrelsen. Fastpartners VD Sven-Olof Johansson är också bolagets största aktieägare genom Compactor Fastigheter AB.

FÖRETAGSLEDNINGEN

Företagsledningen består av VD, vVD/marknadschef, ekonomichef, hållbarhets- och projektchef, HR-chef samt regioncheferna inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen presenteras på sidan 72. Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor, planer, väsentliga projekt, budgetuppföljning och prognosarbete är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen. Principerna för ersättning till ledande befattningshavare har fastställts av bolagsstämman och innebär att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammanlagt inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsen. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare, se not 27 Personal, styrelse och revisorer.

BOLAGETS REVISORER

Revisorerna ska granska Fastpartners årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses av årsstämman för en mandattid om fyra år. Vid årsstämman 2025 valdes revisions bolaget Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2029. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Fredric Hävrén för en period om tre år räknat från Årsstämman 2025. Styrelsen träffar revisorn minst två gånger per år.

FINANSIELL RAPPORTERING

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

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

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen 2025 har upprättats i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och är en del av bolagsstyrningsrapporten. Fastpartners styrelse har inte funnit någon anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets vice verkställande direktör, ekonomichef, controller och hållbarhets- och projektchef.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till styrelsen minst en gång per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Styrelsen har en tät dialog med bolagets VD och ekonomichef vilket bekräftas av att under 2025 höll styrelsen 17 protokollförda möten.

ORGANISATION AV INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Kontrollmiljö

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

Riskbedömning

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

Bolagets 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 55-56.

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.

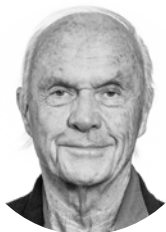
Information och kommunikation

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 Public Property Invest ASA och STC Interfinans AB.

Antal A-aktier i Fastpartner direkt samt via bolag och närstående: 137 244 424 (förra året: 131 200 000).

Per datum för avlämnade av årsredovisningen uppgår aktuellt innehav till 137 930 000 A-aktier.

Antal D-aktier i Fastpartner direkt samt via bolag och närstående: 4 873 407 (förra året 4 873 407).



CHRISTOPHER JOHANSSON

Vice verkställande direktör och Marknadschef
Stockholm, född 1977.

Anställd år: 2012.

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

Antal A-aktier i Fastpartner direkt samt närstående: 131 250 (förra året: 116 250).

Antal D-aktier i Fastpartner direkt samt närstående: 3 264 (förra året 3 264).



DANIEL GERLACH

Ekonomichef
Stockholm, född 1976.

Anställd år: 2009.

Antal A-aktier i Fastpartner: 28 000 (förra året: 27 000).

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



SVANTE HEDSTRÖM

Hållbarhets- och Projektchef
Stockholm, född 1961.

Anställd år: 2008.

Antal A-aktier i Fastpartner direkt samt närstående: 71 303 (förra året: 69 553).

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



SARA SIGGE

HR-chef & Kommunikation
Stockholm, född 1980.

Anställd år: 2018.

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



HÅKAN BOLINDER

Regionchef. Region 1
Stockholm, född 1963.

Anställd år: 2004.

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

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



PATRIK ARNQVIST

Regionchef. Region 2
Stockholm, född 1979.

Anställd år: 2012.

Antal A-aktier i Fastpartner: 21 600 (förra året: 19 500).

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



FREDRIK THORGREN

Regionchef. Region 3
Gävle, född 1974.

Anställd år: 2015.

Antal A-aktier i Fastpartner: 11 000 (förra året: 10 000).

Per datum för avlämnade av årsredovisningen uppgår aktuellt innehav till 12 500 A-aktier.

Antal D-aktier i Fastpartner: 1 000 (förra året 919).

Styrelse och revisorer



PETER CARLSSON

Styrelseordförande, ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2008.

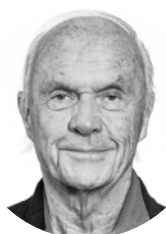
Stockholm, född 1954.

Övriga uppdrag: –

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

Antal D-aktier i Fastpartner: 80 000 (förra året 80 000).

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning, oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.



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 Public Property Invest ASA och STC Interfinans AB.

Antal A-aktier i Fastpartner direkt samt via bolag och närstående: 137 244 424 (förra året: 131 200 000).

Per datum för avlämnade av årsredovisningen uppgår aktuellt innehav till 137 930 000 A-aktier.

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



CHARLOTTE BERGMAN

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2015.

Lidingö, född 1963.

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

Antal A-aktier i Fastpartner: 15 000 (förra året: 10 000).

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

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning, oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.



CECILIA VESTIN

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2019.

Älvsjö, född 1977.

Övriga uppdrag: Verkställande direktör Käpan Fastigheter AB.

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

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

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning, oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.



KATARINA STAAF

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2020.

Stockholm, född 1967.

Övriga uppdrag: Ledamot i Fondtorgsnämnden och i Fonddelegationen vid Kammarkollegiet.

Antal A-aktier i Fastpartner: 10 500 (förra året: 6 000).

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

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning, oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.



CARINA ÅKERSTRÖM

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2025.

Stockholm, född 1962

Övriga uppdrag: Vice ordförande i Stiftelsen Skansen. Styrelseledamot i Holmen AB, SkiStar AB, Intea AB och World Childhood Foundation.

Antal A-aktier i Fastpartner: 3 500 (förra året: 0).

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

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning, oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.



Revisor

ERNST & YOUNG AB FREDRIC HÄVRÉN

Huvudansvarig auktoriserad revisor. Född 1971.

Revisionsuppdrag i följande större företag: ALM Equity AB (publ), Logistri Fastighets AB (publ), HSB Stockholm, Areim Fastigheter och Niam fastighetsfonder.

Femårsöversikt

MSEK om inget annat anges	2025	2024	2023	2022	2021
RESULTATRÄKNINGEN					
Hytesintäkter	2 271,3	2 293,4	2 208,7	1 997,5	1 856,3
Fastighetskostnader	-675,6	-682,6	-654,1	-599,2	-555,3
Driftnetto	1 595,7	1 610,8	1 554,6	1 398,3	1 301,0
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	834,3	690,7	694,7	967,8	972,4
Resultat före orealiserade värdeförändringar och skatt	853,9	690,7	694,7	958,2	973,8
Orealiserade värdeförändringar					
Fastigheter	-351,3	128,2	-2 473,9	-864,2	3 027,9
Finansiella instrument	-21,5	19,0	-33,1	-2,3	237,5
Skatt					
Aktuell skatt	-110,1	-112,1	-94,3	-62,3	-107,8
Uppskjuten skatt	-52,8	-84,6	378,7	55,1	-763,7
Resultat efter skatt	318,2	648,0	-1 527,9	84,5	3 367,7
BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	33 947,0	33 727,5	33 354,1	35 377,0	35 323,0
Fastigheter under uppförande	195,7	195,6	396,0	350,9	-
Övriga anläggningstillgångar	1 962,3	1 951,1	1 935,8	1 822,3	2 000,2
Omsättningstillgångar	215,5	276,2	245,5	391,8	388,2
Likvida medel	161,8	33,4	96,0	182,0	210,7
Fastighetslån (inkl. kortfristig del)	16 588,8	16 293,9	16 650,3	16 722,7	15 280,6
Övriga långfristiga skulder	1 242,0	1 247,1	1 246,0	1 239,2	1 212,7
Kortfristiga skulder	752,4	754,8	719,5	587,7	744,0
Uppskjuten skatteskuld	2 931,1	2 878,2	2 793,6	3 172,3	3 227,4
Eget kapital	14 968,0	15 009,8	14 618,0	16 402,1	17 457,4
Balansomslutning	36 482,3	36 183,8	36 027,4	38 124,0	37 922,1
KASSAFLÖDESANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	708,0	612,3	716,6	799,9	823,9
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	789,1	611,7	917,5	751,1	525,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-596,4	-61,7	-678,7	-1 090,6	-1 185,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65,1	-612,6	-328,6	283,4	713,1
Årets kassaflöde	127,6	-62,6	-89,8	-56,1	52,9
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	181 891 667	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Antal utestående stamaktier, serie A	181 300 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	10 296 416
Antal utestående stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140
NYCKELTAL					
Soliditet, %	41,0	41,5	40,6	43,0	46,0
Soliditet justerat enligt NRV, %	49,0	49,4	48,3	51,2	54,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8	1,8	3,4	4,2
Avkastning på eget kapital, %	2,1	4,4	-9,9	0,5	21,4
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/stamaktie, serie A	4,59	3,78	3,80	5,29	5,32
Resultat kronor/stamaktie, serie A	1,35	3,14	-8,75	0,01	17,92
Resultat kronor/stamaktie, serie D	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Rörelsens kassaflöde kronor/stamaktie, serie A	4,34	3,35	3,92	4,37	4,50
Eget kapital kronor/stamaktie, serie A	82,6	82,1	79,9	89,7	95,4
Börskurs vid årets slut, stamaktie, serie A	47,45	64,0	62,70	71,30	121,40
Börskurs vid årets slut, stamaktie, serie D	75,30	70,0	56,0	68,30	82,60
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad, %	91,3	92,4	92,9	92,4	90,6
Driftnetto, %	5,1	5,1	4,8	4,2	4,2
Överskottsgrad, %	70,3	70,2	70,4	70,0	70,1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

SEK

Överkursfond	2 051 396 839
Balanserat resultat	4 291 752 200
Årets resultat	687 301 516
Summa	7 030 450 555

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

SEK

Till stamaktieägarna av serie A utdelas 1,15 kr per aktie	208 495 000
Till stamaktieägarna av serie D utdelas 5,0 kr per aktie	73 295 700
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	6 748 659 855
Summa	7 030 450 555

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier av serie A per 31 december 2025, det vill säga 181 300 000 aktier, och antal utestående stamaktier av serie D per 31 december 2025, det vill säga 14 659 140 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan avstämningsdagen.

Som avstämningsdagar för de halvårsvisa utdelningarna gällande stamaktie av serie A föreslås den 24 april 2026 och den 30 oktober 2026. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna gällande stamaktie av serie D föreslås den 24 april 2026, den 31 juli 2026, den 30 oktober 2026 och den 29 januari 2027.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning**Motivering**

Koncernens egna kapital uppgår till 14 968,0 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 7 800,7 MSEK av vilka 7 030,4 MSEK är utdelningsbara. Bolagets egna kapital har ackumulerat påverkats med –2,7 MSEK till följd av att finansiella instrument och långfristiga värdepappersinnehav värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 281,8 MSEK och utgör 33,8 procent av årets resultat i koncernen före skatt och värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument.

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

Likviditet och soliditet

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och koncernens soliditet, som enligt fastställd målsättning ska uppgå till minst 25 procent, minskar efter föreslagen utdelning till stamaktieägarna med beaktande av kända händelser efter balansdagen från 41,0 procent till cirka 40,8 procent.

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

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

MSEK	Not	2025	2024
Hysesintäkter	3	2 271,3	2 293,4
Övriga intäkter		-	-
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-390,9	-394,9
Reparation och underhåll		-71,5	-73,4
Fastighetsskatt		-129,5	-119,1
Arrenden		-9,2	-9,1
Fastighetsadministration och marknadsföring		-74,5	-86,1
Driftnetto		1 595,7	1 610,8
Central administration	5	-58,0	-46,5
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	8	-351,3	128,2
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	8	0,3	6,8
Resultat från andelar i intresseföretag	15	-	-3,8
Resultat före finansiella poster	27	1 186,7	1 695,5
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	20,5	25,6
Finansiella kostnader	4, 7	-723,9	-895,4
Värdeförändringar finansiella instrument	9	-2,2	19,0
Resultat före skatt		481,1	844,7
Aktuell skatt	10	-52,8	-112,1
Uppskjuten skatt	10	-110,1	-84,6
ÅRETS RESULTAT		318,2	648,0
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		318,2	648,0
Årets resultat och totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		318,2	648,0
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
		318,2	648,0
Resultat per stamaktie, serie A, kr		1,35	3,14
Antal utgivna stamaktier, serie A		183 233 636	183 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A		181 300 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A		181 891 667	182 900 000
Resultat per stamaktie, serie D, kr		5,0	5,0
Antal utgivna stamaktier, serie D		14 659 140	14 659 140
Antal utestående stamaktier, serie D		14 659 140	14 659 140
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D		14 659 140	14 659 140

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

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

MSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	33 947,0	33 727,5
Fastigheter under uppförande	11	195,7	195,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt		1 190,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	12	2,5	3,4
Summa materiella anläggningstillgångar		35 335,2	35 116,5
Aktier och andelar	14, 23	136,9	138,4
Andelar i intresseföretag	15	617,8	590,3
Andra långfristiga fordringar	16	0,1	0,2
Derivatinstrument	23	15,0	28,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		769,8	757,7
Summa anläggningstillgångar		36 105,0	35 874,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1	5,4	34,0
Övriga fordringar	1	15,6	20,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	194,5	178,3
Kortfristiga placeringar	23	-	43,7
Likvida medel	18	161,8	33,4
Summa omsättningstillgångar		377,3	309,6
SUMMA TILLGÅNGAR		36 482,3	36 183,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		659,6	659,6
Övrigt tillskjutet kapital		2 051,4	2 051,4
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		12 257,0	12 298,8
Summa eget kapital		14 968,0	15 009,8
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	19	13 741,7	12 705,3
Leasingskuld tomträtt		1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	21	44,5	43,1
Uppskjuten skatteskuld	10	2 931,1	2 878,2
Derivatinstrument	23	7,5	14,0
Summa långfristiga skulder		17 914,8	16 830,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	19	2 847,1	3 588,6
Leverantörsskulder	1	94,5	104,2
Övriga skulder	1	254,3	344,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	403,6	306,6
Summa kortfristiga skulder		3 599,5	4 343,4
Summa skulder		21 514,3	21 174,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 482,3	36 183,8

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

MSEK	Not	2025	2024
Hyresintäkter	3	639,4	630,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-90,9	-89,1
Reparation och underhåll		-32,0	-30,6
Fastighetsskatt		-37,1	-33,6
Tomträttsavgälder/arrenden		-16,2	-16,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		-58,1	-52,2
Driftnetto		405,1	409,1
Central administration	5	-32,8	-30,7
Resultat från andelar i intresseföretag	15	-	-3,8
Resultat före finansiella poster	27	372,3	374,6
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	381,5	406,0
Finansiella kostnader	7	-697,3	-843,4
Försäljning aktier och andelar		241,9	236,3
Resultat från andelar i dotterbolag (resultatandel HB/KB inkl. anteciperad utdelning)		424,8	470,6
Värdeförändringar finansiella tillgångar och instrument	9	-2,2	19,0
Resultat före dispositioner och skatt		721,0	663,1
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	1	8,2	11,4
Resultat före skatt		729,2	674,5
Aktuell skatt	10	-46,3	-44,5
Uppskjuten skatt	10	4,5	-3,9
ÅRETS RESULTAT		687,4	626,1

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i MSEK	2025	2024
Årets resultat enligt resultaträkningen	687,4	626,1
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	687,4	626,1

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

MSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	12	0,7	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar		0,7	0,8
Andelar i koncernföretag	13	9 041,3	8 996,4
Fordringar hos koncernföretag		12 276,2	11 682,6
Aktier och andelar	14, 23	136,9	138,4
Andelar i intresseföretag	15	580,6	553,1
Andra långfristiga fordringar	16	0,1	0,1
Derivatinstrument		15,0	28,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 050,1	21 399,4
Summa anläggningstillgångar		22 050,8	21 400,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1	1,9	8,9
Övriga fordringar	1	13,9	18,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	173,2	163,0
Kortfristiga placeringar	23	-	43,7
Likvida medel	18	147,1	23,9
Summa omsättningstillgångar		336,1	257,6
SUMMA TILLGÅNGAR		22 386,9	21 657,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		659,6	659,6
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		32,1	32,1
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		2 051,4	2 051,4
Balanserade vinstmedel		4 291,7	4 025,6
Årets resultat		687,4	626,1
Summa eget kapital		7 800,7	7 473,3
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	19	10 739,5	9 286,8
Skulder till koncernföretag		1 019,4	953,1
Övriga långfristiga skulder	21	19,4	23,5
Derivatinstrument		7,5	14,0
Summa långfristiga skulder		11 785,8	10 277,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	2 444,6	3 497,3
Leverantörsskulder	1	35,1	48,0
Övriga skulder	1	144,2	230,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	176,5	131,1
Summa kortfristiga skulder		2 800,4	3 907,1
Summa skulder		14 586,2	14 184,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 386,9	21 657,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernen MSEK	Antal utestående stamaktier, serie A	Antal utestående stamaktier, serie D	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	182 900 000	14 659 140	659,6	2 051,4	11 907,0	14 618,0
Utdelning 1,0 kr/stamaktie serie A och 5,0 kr/stamaktie serie D ¹⁾			-	-	-256,2	-256,2
Transaktioner med ägare			-	-	-	-
Årets totalresultat			-	-	648,0	648,0
Eget kapital 2024-12-31	182 900 000	14 659 140	659,6	2 051,4	12 298,8	15 009,8
Utdelning 1,1 kr/stamaktie serie A och 5,0 kr/stamaktie serie D ¹⁾			-	-	-273,1	-273,1
Återköp egna aktier	-1 600 000		-	-	-86,9	-86,9
Transaktioner med ägare			-	-	-	-
Årets totalresultat			-	-	318,2	318,2
Eget kapital 2025-12-31	181 300 000	14 659 140	659,6	2 051,4	12 257,0	14 968,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare			659,6	2 051,4	12 257,0	14 968,0

Moderbolaget MSEK	Antal utestående stamaktier, serie A	Antal utestående stamaktier, serie D	Aktiekapital	Reserv- och upp- skrivningsfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	182 900 000	14 659 140	659,6	110,6	6 333,2	7 103,4
Utdelning 1,0 kr/stamaktie serie A och 5,0 kr/stamaktie serie D ¹⁾			-	-	-256,2	-256,2
Transaktioner med ägare			-	-	-	-
Årets resultat			-	-	626,1	626,1
Eget kapital 2024-12-31	182 900 000	14 659 140	659,6	110,6	6 703,1	7 473,3
Utdelning 1,1 kr/stamaktie serie A och 5,0 kr/stamaktie serie D ¹⁾			-	-	-273,1	-273,1
Återköp egna aktier	-1 600 000		-	-	-86,9	-86,9
Transaktioner med ägare			-	-	-	-
Årets resultat			-	-	687,4	687,4
Eget kapital 2025-12-31	181 300 000	14 659 140	659,6	110,6	7 030,5	7 800,7

Per 31 december 2025 uppgick aktiekapitalet till 658 642 585 kr och kvotvärdet var 3,33 kr fördelat på 183 233 636 stamaktier av serie A och 14 659 140 stamaktier av serie D.
¹⁾ För att se fördelning per aktieslag, se not 20.

KASSAFLÖDESANALYSER

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025	2024	2025	2024
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		481,1	844,7	729,2	674,5
Justeringsposter					
Avskrivningar	12	0,9	1,0	0,1	0,1
Orealiserade värdeförändringar	8	372,8	-135,6	21,5	-19,0
Övriga poster	28	-19,6	-3,0	-261,2	-232,5
Betalda skatter		-127,2	-94,8	-63,4	-48,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		708,0	612,3	426,2	374,5
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar		66,2	-23,1	50,2	-8,5
Förändring av kortfristiga skulder		14,9	22,5	-36,9	76,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		789,1	611,7	439,5	442,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter		-570,0	-343,7	-	-
Försäljning av fastigheter		-	282,8	-	-
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		1,1	3,7	1,1	286,5
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-27,5	-4,5	-99,1	-12,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-596,4	-61,7	-97,9	273,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	29				
Upptagande av lån		4 448,8	1 415,0	4 119,0	1 250,1
Lösen och amortering av lån		-4 153,9	-1 771,4	-3 977,4	-1 750,9
Återköp egna aktier		-86,9	-	-86,9	-
Lämnade utdelningar		-273,1	-256,2	-273,1	-256,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-65,1	-612,6	-218,4	-757,0
ÅRETS KASSAFLÖDE		127,6	-62,6	123,2	-40,9
Likvida medel vid årets ingång	18	33,4	96,0	23,9	64,8
Förvärvade likvida medel		0,8	-	-	-
Likvida medel vid årets slut	18	161,8	33,4	147,1	23,9

Redovisningsprinciper och noter

NOT 01 Redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

Fastpartner AB (publ) (556230-7867) är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm i Sverige. Bolagets aktie är sedan 1994 noterad vid NASDAQ OMX Nordiska börs på Stockholms huvudlista, den så kallade Largecap-listan. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i expansiva orter. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm på följande adress: Sturegatan 38, Box 55625, 102 14 Stockholm. Styrelsen och verkställande direktören har per 30 mars 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer att föreläggas årsstämman den 22 april 2026 för fastställande.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

ÖVERENSSTÄMMELSE MED LAG OCH NORMGIVNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, IFRS® Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner utfärdade av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

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 hållbarhets- och 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. Rapporterna är upprättade enligt antagandet om fortlevnad. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde består av andra långfristiga värdepapper och övriga skulder.

TILLÄMPNING AV NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya och ändrade redovisningsstandarder som tillämpas av koncernen:

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2025. 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 2025 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsstandarder med tillämpning från 2026 och framåt:

IASB har utfärdat IFRS 18, en ny standard för presentation och upplysningar i finansiella rapporter, som ersätter IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027, med jämförelsetal för år 2026. Denna standard bedöms få en väsentlig påverkan på utformningen av koncernens rapporter, och koncernen har inlett en utvärdering av dess effekter.

Inga övriga förändringar av IFRS eller IFRIC-tolkningar som godkänts av EU, men ännu inte trätt i kraft, förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapportering.

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 exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. Koncernens sammansättning framgår i not 1.3.

Förekosten 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 rörelse-

sen. 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. Samtliga bolagsförvärv under 2025 har klassificerats som tillgångsförvärv. Se även Not 31.

Intresseföretag

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

Samarbetsarrangemang

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

SEGMENTRAPPORTERING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2 och Region 3. Dessa tre identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De tre regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt 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.

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.

Resultat från fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktsgdagen såvida motparten inte erhåller kontroll över fastigheten vid ett senare tillfälle. Vid bedömning av redovisningstidpunkt av försäljningen 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. Resultat från fastighetsförsäljning redovisas på raden Realiserade värdeförändringar på fastigheter i resultaträkningen.

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 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.

Koncernen som leasatagare

Fastpartner har i egenskap av leasatagare identifierat tomtträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Tomträtter beaktas om eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. För Fastpartner innebär detta att en nyttjanderättstillgång och en långfristig leasingsskuld hänförlig till tomtträttsavtal redovisas i balansräkningen. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomtträttsavtal. Korttidsleasing och leasing av mindre värde kostnadsförs linjärt över perioden.

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 räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Koncernens finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde, förutom räntederivat respektive långfristiga värdepappersinnehav och kortfristiga placeringar, vilka redovisas till verkligt värde i resultaträkningen på raden Värdeförändringar finansiella instrument, se Not 9 Värdeförändringar finansiella instrument. Koncernens finansiella instrument framgår av Not 23 Verkligt värde finansiella instrument. 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.

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 fordringsvärdet. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år klassificeras de som andra långfristiga fordringar och om innehavstiden är kortare klassificeras de som övriga fordringar. Dessa fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Forrdingar

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

Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblick-

ande 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

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

Låneskulder

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som 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 hyresgästanspassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter. Två gånger per år görs värderingar av Fastpartners hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2025 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 värderingsföretaget också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen har en kassaflödesanalys genomförts för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplaneprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. För Fastpartner är det endast ett fåtal fastigheter där byggrätten har värderats. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med Fastpartners interna värdering. Se även beskrivning under not 11 Förvaltningsfastigheter. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas på raderna Orealiserade värdeförändringar på fastigheter och Realiserade värdeförändringar på fastigheter i resultaträkningen.

MASKINER OCH INVENTARIER

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden. Maskiner och inventarier har en bedömd nyttjandeperiod om fem år.

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 förmånen 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 förpliktelserna samt förvaltningsstillgångar och kostnader som är förknippade med planerna. Enligt uppgift från Alecta kan de ej lämna dessa uppgifter, varför planen redovisas som en avgiftsbestämd plan.

AVSÄTTNINGAR

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

SKATT

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

Moderbolaget upprättar sina finansiella rapporter enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2.

Ändrade redovisningsprinciper för moderbolaget

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2025.

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 2026, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Utdelningar redovisas i sin helhet som intäkt. Transaktionskostnader i samband med förvärv av dotterföretag redovisas som del av anskaffningsvärdet.

Förvaltning i kommission

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

Uppskjuten skatt

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

NOT 02 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentsredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2 och Region 3. Dessa tre identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är densamma som för koncernen i övrigt förutom vad gäller tomträttsavgälder som i resultaträkningen för koncernen redovisas som en finansiell post. De tre regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkterna, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt realiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i 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 Stockholm city/Solna/Västberga/Södertälje/Lunda/Spånga samt bolagets fem stadsdelscentrum i Älvsjö, Hasselby, Bredäng, Tensta och Rinkeby.

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

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

	Region 1		Region 2		Region 3		Summa fastighetsförvaltning		Eliminerings- och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	1 092,8	1 095,0	676,8	706,2	501,7	492,2	2 271,3	2 293,4			2 271,3	2 293,4
Fastighetskostnader	-282,6	-282,6	-235,5	-245,2	-157,5	-154,8	-675,6	-682,6			-675,6	-682,6
Driftnetto	810,2	812,4	441,3	461,0	344,2	337,4	1 595,7	1 610,8			1 595,7	1 610,8
Räntekostnad leasingskuld	-30,0	-29,6	-5,0	-5,0	-0,8	-0,8	-35,8	-35,4			-35,8	-35,4
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-210,5	94,1	-216,7	9,7	75,9	24,4	-351,3	128,2			-351,3	128,2
Realiserade värdeförändringar fastigheter		6,4	0,3	0,1		0,3	0,3	6,8			0,3	6,8
Värdeförändringar finansiella instrument							-2,2	19,0			-2,2	19,0
Bruttoresultat	569,7	883,3	219,9	465,8	419,3	361,3	1 206,7	1 729,4			1 206,7	1 729,4
Ofördelade poster												
Central administration									-58,0	-46,5	-58,0	-46,5
Andel i intresseföretags resultat							-	-3,8			-	-3,8
Finansiella intäkter							20,5	25,6			20,5	25,6
Finansiella kostnader							-688,1	-860,0			688,1	-860,0
Resultat före skatt											481,1	844,7
Skatt									-162,9	-196,7	-162,9	-196,7
Årets totalresultat							539,1	891,2	-220,9	-243,2	318,2	648,0
Förvaltningsfastigheter	18 390,7	18 401,7	9 596,4	9 635,2	6 155,6	5 886,2	34 142,7	33 923,1			33 142,7	33 923,1
Nyttjanderättstillgång tomträtt	994,7	994,7	166,9	166,9	28,4	28,4	1 190,0	1 190,0			1 190,0	1 190,0
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											769,8	757,7
Maskiner och inventarier											2,5	3,4
Omsättningstillgångar											215,5	276,2
Likvida medel											161,8	33,4
Summa tillgångar	19 385,4	19 396,4	9 763,3	9 802,1	6 184,0	5 914,6	35 332,7	35 113,1			36 482,3	36 183,8
Ofördelade poster												
Eget kapital											14 968,0	15 009,8
Långfristiga skulder											14 983,7	13 952,4
Uppskjuten skatteskuld											2 931,1	2 878,2
Kortfristiga skulder											3 599,5	4 343,4
Summa eget kapital och skulder											36 482,3	36 183,8
Årets förvärv och investeringar	199,6	108,8	178,0	158,0	193,3	77,0	570,9	343,8			570,9	343,8
Årets försäljningar		-243,3		-55,7				-299,0			-	-299,0

NOT 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Hyresvärde	2 550,0	2 549,6	713,3	706,1
Hyresrabatter och förluster	-56,5	-61,9	-20,0	-19,8
Vakanser	-222,2	-194,3	-53,9	-55,7
Summa	2 271,3	2 293,4	639,4	630,6

Den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår till 4,2 (4,2) år. Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -10,4 (-11,1) MSEK.

Fastpartners kontraktsförallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktsvärde		
	Antal	(årshyra)	Andel %
2026	783	288,4	14,2
2027	432	332,2	16,4
2028	364	317,6	15,7
2029	281	420,3	20,7
2030	70	247,9	12,3
2031 >	109	419,8	20,7
Summa kommersiella fastigheter	2 039	2 026,2	100,0
Bostäder	384	45,5	
Garage och p-platser	630	40,9	
Summa	3 053	2 112,6	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 8 562,7 (8 908,9) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 45,5 (45,9) MSEK i årshyra och orderstocken för garage och p-platser uppgår till 40,9 (46,5) MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler	2025	2024
Avtalade hyresintäkter år 1	2 026,3	2 136,3
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	4 899,2	4 954,1
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 637,2	1 818,5
Summa	8 562,7	8 908,9

Fördelningen av kontraktsporföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde		
	Löptid	Yta (kvm)	
Region 1	3 898,4	4,1	489 604
Region 2	2 476,6	4,3	469 374
Region 3	2 187,7	4,3	584 976
Summa	8 562,7	4,2	1 543 954

Fördelning av intäkter	Koncernen	
	2025	2024
Hyresintäkter	2 139,5	2 152,2
Serviceintäkter	131,8	141,2
Summa	2 271,3	2 293,4

NOT 04 Räntekostnad leasingsskuld / Tomträttsavgälder

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträttsavgälderna uppgick till 35,8 (35,4) MSEK för 2025. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. Fastpartner innehar 51 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Koncernen	
	2025	2024
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-34,7	-35,7
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-95,3	-113,2
Avtalade tomträttsavgälder år 6 och framåt	-36,2	-52,9
Summa	-166,2	-201,8

NOT 05 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Central administration	-57,9	-46,4	-32,7	-30,7
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,1	-0,1	0,1	-0,0
Summa	-58,0	-46,5	-32,8	-30,7

NOT 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	13,6	23,4	374,6	403,8
Resultat från finansiella placeringar	6,9	2,2	6,9	2,2
Summa	20,5	25,6	381,5	406,0

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	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-659,4	-834,5	-576,4	-719,6
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-93,0	-99,2
Räntekostnader avseende checkräkning	-3,3	-3,8	-3,3	-3,8
Räntekostnader övriga skulder	-4,5	-3,8	-3,7	-3,0
Summa räntekostnader	-667,2	-842,1	-676,4	-825,6
Övriga finansiella poster	-18,4	-14,8	-18,4	-14,7
Pantbrevskostnader	-2,5	-3,1	-2,5	-3,1
Räntekostnad leasingsskuld / Tomträttsavgälder	-35,8	-35,4	-	-
Summa övriga finansiella poster	-56,7	-53,3	-20,9	-17,8
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-723,9	-895,4	-697,3	-843,4

NOT 08 Värdeförändringar fastigheter

Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 0,3 (6,8) MSEK och avser upplösning av försäljningsreserv gällande försäljningen av Märsta 25:1 i Region 2 vilken såldes under 2024.

Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

Fastigheter	Koncernen	
	2025	2024
Realiserade	0,3	6,8
Orealiserade	-351,3	128,2
Summa värdeförändringar fastigheter	-351,0	135,0

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till -351,0 (135,0) MSEK. Av årets orealiserade värdeförändringar om -351,3 (135,0) MSEK avser -210,5 (94,1) MSEK beståndet i Region 1, -216,7 (9,7) MSEK beståndet i Region 2 samt 75,9 (24,4) MSEK beståndet i Region 3.

Under året har Fastpartner gjort halvårsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet med hjälp av värderingsinstitutet Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB.

För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 11 Förvaltningsfastigheter.

NOT 09 Värdeförändringar finansiella instrument

Realiserade värdeförändringar uppgår till totalt 19,3 (-) MSEK.
Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Finansiella instrument				
Realiserade värdeförändringar i lång- och kortfristiga innehav	19,3	-	19,3	-
Orealiserade värdeförändringar i lång- och kortfristiga innehav	-14,2	12,9	-14,2	12,9
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-7,3	6,1	-7,3	6,1
Summa värdeförändringar finansiella instrument	-2,2	19,0	-2,2	19,0

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

NOT 10 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	481,1	844,7	729,2	674,5
Nominell skattesats i Sverige, 20,6 (20,6)%	-99,1	-174,0	-150,2	-138,9
Justering resultatandel i HB/KB	-	-	-6,3	7,0
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-0,7	-0,4	106,8 ¹⁾	101,3 ¹⁾
Andel i intresseföretags resultat	-	-0,8	-	-0,7
Justering för ej avdragsgilla räntor	-48,1	-87,0	-40,9	-65,8
Justering försäljning dotterbolag	-	-	49,8	48,7
Övrigt	-14,9	66,4	-0,2	-
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	-0,1	-0,9	-0,8	0,0
Redovisad skattekostnad	-162,9	-196,7	-41,8	-48,4
varav				
Aktuell skatt	-110,1	-112,1	-46,3	-44,5
Uppskjuten skatt	-52,8	-84,6	4,5	-3,9
Redovisad skatt	-162,9	-196,7	-41,8	-48,4

Aktuell skatt i moderbolaget 2025 avser till -45,5 MSEK skatt på årets resultat och till -0,8 MSEK korrigerig av skatt från föregående år.

Aktuell skatt i moderbolaget 2024 avser till -44,5 MSEK skatt på årets resultat och till 0,0 MSEK korrigerig av skatt från föregående år.

Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2025 är 20,6 (20,6) procent. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skatteskuld -/fordran				
Temporära skillnader				
Fastigheter	-14 228,7	-13 973,1	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6 (20,6)%	-2 931,1	-2 878,4	-	-
Marknadsvärdering räntederivat	-7,5	-14,8	-7,5	-14,8
Uppskjuten skatteskuld 20,6 (20,6)%	-1,6	-3,1	-1,6	-3,1
Marknadsvärdering noterade innehav	-10,2	4,1	-10,2	4,1
Uppskjuten skattefordran 20,6 (20,6)%	2,1	-0,8	2,1	-0,8
Outnyttjade underskottsavdrag	-	22,4	-	-
Uppskjuten skattefordran 20,6 (20,6)%	-	4,6	-	-
Övrigt	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3
Uppskjuten skatteskuld 20,6 (20,6)%	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Uppskjuten skatteskuld	-2 931,1	-2 878,2	0,0	-4,4

Årets skatt uppgår till -162,9 (-196,7) MSEK. Skatten utgörs främst av skatt på årets resultat men även av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna. Detta innebär att den uppskjutna skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas sällan den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri.

NOT 11 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	33 727,5	33 354,1	-	-
Omklassificering	-	206,4	-	-
Försäljningar av fastigheter	-	-299,0	-	-
Förvärv av fastigheter	72,4	8,5	-	-
Investeringar	498,3	335,1	-	-
Värdeförändring	-351,2	122,4	-	-
Verkligt värde vid årets slut	33 947,0	33 727,5	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	195,6	396,0	-	-
Omklassificering	-	-206,4	-	-
Investering	0,2	0,2	-	-
Värdeförändring	-0,1	5,8	-	-
Verkligt värde vid årets slut	195,7	195,6	-	-

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

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

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

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

Not 11 fortsättning

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

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

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

Samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet genererar hyresintäkter.

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 425 (310) MSEK.

Förvaltningsfastigheter värdering verkligt värde per 31 december 2025

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

	Verkligt värde	Hyresvärde ¹⁾	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Avkastningskrav, %
Stockholm	25 795,8	1 796,5	873,2	5,9 – 9,9	4,0 – 8,0	4,5
Uppsala & Mälardalen	2 197,6	161,5	108,0	6,9 – 10,2	5,0 – 8,2	5,3
Gävle	2 705,3	240,9	235,4	7,5 – 9,5	5,5 – 7,5	5,6
Göteborg	1 082,8	91,9	110,6	8,0 – 8,8	6,0 – 6,8	6,3
Norrköping	1 348,6	122,6	144,5	7,8 – 9,5	5,8 – 7,6	6,4
Malmö	589,5	54,5	51,9	7,2 – 9,5	5,5 – 7,6	5,7
Övrigt	423,1	40,2	44,0	8,2 – 11,9	6,3 – 10,0	6,2
Totalt	34 142,7	2 508,1	1 567,6	5,9 – 11,9	4,0 – 10,0	5,1

¹⁾ Hyresvärde per 2026-01-01 12 månader framåt.

Känslighetsanalys

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

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

Bolagets ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 91,3 (92,4) procent per 2025-12-31. 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	+3 100/-2 600
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 300
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-650
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-370

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

Översikt per lokaltyp

	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde ¹⁾
2025-12-31		
Kontor	533,0	1 168,0
Logistik & lager	499,1	444,3
Industri & verkstad	152,6	157,4
Handel & restaurang	170,7	318,9
Vård & skola	157,3	307,7
Bostad & hotell	45,0	72,9
Övrigt	9,9	38,9
Summa kommersiella fastigheter	1 567,6	2 508,1

¹⁾ Hyresvärde per 2026-01-01 12 månader framåt.

NOT 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	11,8	11,8	1,5	1,5
Förvärv	-	-	-	-
Investeringar	-	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Summa	11,8	11,8	1,5	1,5
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-8,4	-7,4	-0,7	-0,7
Förvärv	-	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-0,9	-1,0	-0,1	-0,0
Summa	-9,3	-8,4	-0,8	-0,7
Planenligt restvärde vid årets slut	2,5	3,4	0,7	0,8

NOT 13 Aktier och andelar i dotterföretag

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
I Moderbolaget				
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%	51 684
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	8 921
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%	3 000
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%	177 538
Fastighets AB Bomullspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%	71 453
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%	238 471
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%	10 019
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%	60 780
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Stockholm	100%	90 153
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%	37 576
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100%	28 814
Fastighetspartner Hallsthammar AB	556214-5580	Stockholm	100%	16 500
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%	7 105
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%	11 322
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Stockholm	100%	22 568
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%	1
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%	17 850
Fastpartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100%	88 237
Fastpartner Alderholmen 25:4 AB	559170-9471	Stockholm	100%	26 382
Fastpartner Alderholmen 26:1 AB	559170-9463	Stockholm	100%	12 344
Fastpartner Amerika 3 KB	969695-2499	Stockholm	100%	88 102
Fastpartner Andersberg 14:44 AB	556968-0662	Stockholm	100%	18 435
Fastpartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%	24 030
Fastpartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%	8 150
Fastpartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100%	50
Fastpartner Bosgården 1:32 AB	559088-2576	Stockholm	100%	50
Fastpartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100%	0
Fastpartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%	53 373
Fastpartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%	22 822
Fastpartner Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100%	17 974
Fastpartner Brynäs 125:1 AB	559198-9941	Stockholm	100%	4 960
Fastpartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%	2 925
Fastpartner Dragarbrunn 10:3 AB	559029-8583	Stockholm	100%	24 196
Fastpartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%	0
Fastpartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%	36 340
Fastpartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%	12 316
Fastpartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%	50 544
Fastpartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%	43 379
Fastpartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
Fastpartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%	71 298
Fastpartner Fastigheter Mårsta AB	556746-6130	Stockholm	100%	8 344
Fastpartner Flyggodset AB	559161-0810	Stockholm	100%	47 559
Fastpartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%	485 416
Fastpartner Frösunda Port KB	969690-1629	Stockholm	100%	119 867
Fastpartner Gredelby 28:5 HB	916671-2902	Stockholm	100%	4 192
Fastpartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100%	34 455
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:446 AB	556566-6277	Stockholm	100%	13 318
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100%	114 755
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100%	23 910
Fastpartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%	30 163
Fastpartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	Stockholm	100%	6 619
Fastpartner Hemsta 14:1 KB	969668-5255	Stockholm	100%	28 541
Fastpartner Herjärva 3 AB	559080-0271	Stockholm	100%	852 377
Fastpartner Hjulet AB	556037-9744	Stockholm	100%	79 591
Fastpartner Humlet AB	556535-9022	Stockholm	100%	42 011
Fastpartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%	142 738
Fastpartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%	56 078
Fastpartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%	13 768
Fastpartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%	17 033
Fastpartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%	26 350
Fastpartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%	29 921

Not 13 fortsättning

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
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%	35 479
Fastpartner Källtorp 127:2 AB	556927-9044	Stockholm	100%	15 201
Fastpartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%	36 550
Fastpartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%	41 060
Fastpartner Kärra 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100%	47 035
Fastpartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%	47 566
Fastpartner Malmö 1 KB	969634-5355	Stockholm	100%	84 372
Fastpartner Mälaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%	14 129
Fastpartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%	92 851
Fastpartner Mälarporten AB	556417-7201	Stockholm	100%	90 200
Fastpartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%	41 385
Fastpartner Märsta 1:259 AB	559079-8897	Stockholm	100%	2 950
Fastpartner Märsta 24:4 AB	556661-9671	Stockholm	100%	55 569
Fastpartner Norr 22:2 AB	559337-1635	Stockholm	100%	67 584
Fastpartner Pooc AB	559015-9116	Stockholm	100%	12 450
Fastpartner Reläet 8 AB	559163-0701	Stockholm	100%	6 060
Fastpartner Ringpärmen 4 HB	916608-4138	Stockholm	100%	30 438
Fastpartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100%	60 422
Fastpartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%	34 415
Fastpartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100%	20 544
Fastpartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100%	26 619
Fastpartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100%	12 784
Fastpartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100%	5 255
Fastpartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100%	9 905
Fastpartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100%	23 696
Fastpartner Slingan 1 AB	556909-5994	Stockholm	100%	61 439
Fastpartner Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100%	263 578
Fastpartner Solna Port AB	559021-1230	Stockholm	100%	883 448
Fastpartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%	44 478
Fastpartner Stångmärket 5 och 7 AB	556713-3037	Stockholm	100%	112 058
Fastpartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%	13 525
Fastpartner Sylten 4:7 KB	969761-5475	Stockholm	100%	8 703
Fastpartner Sätessdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100%	47 515
Fastpartner Sättra 108:23 AB	556766-4718	Stockholm	100%	0
Fastpartner Sättra Skolfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100%	46 238
Fastpartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
Fastpartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%	53 777
Fastpartner Timpenningen 6 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Fastpartner Tränsbället 8 KB	916851-4876	Stockholm	100%	27 400
Fastpartner Tullhuset AB	559054-5777	Stockholm	100%	137 642
Fastpartner Uppfinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100%	265 250
Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB	556883-5481	Stockholm	100%	22 697
Fastpartner Verkstäderna 2 KB	969629-4561	Stockholm	100%	21 088
Fastpartner Vision AB	556840-4395	Stockholm	100%	145
Fastpartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%	97 126
Fastpartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%	19 926
Fastpartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100%	300 574
Fastpartner Årsta 84:3 AB	559059-2597	Stockholm	100%	47 382
Fastpartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%	25 574
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%	40 005
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%	29 568
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%	105 442
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%	36 356
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%	11 080
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%	1
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%	1
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%	9 255
KB Avesta 1 Stockholm	916582-2009	Stockholm	100%	48 577
KB Fisker 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	100%	10 785
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%	427 852
KB Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%	7 601
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	128 690

Not 13 fortsättning

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%	364 846
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	108 478
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	94 817
Sätra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Stockholm	100%	9 543
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%	203 226
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%	48 826
Summa				9 041 257

	2025	2024
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets början	8 996,4	8 885,7
Förvärv under året	38,7 ¹⁾	-
Nedskrivningar under året	-74,9	-11,9
Avyttringar under året	-190,1	-59,1
Lämnade aktieägartillskott	271,2	181,7
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets slut	9 041,3	8 996,4

¹⁾ Samtliga förvärv har i koncernen klassificerats som tillgångsförvärv i enlighet med IFRS 3.

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

NOT 14 Aktier och andelar

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2025	2024	2025	2024
Slättö Value Add I AB	556994-4464	1,66/0,74%	Stockholm	18,6	19,7	18,6	19,7
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)	559269-9507	2,8%	Stockholm	118,3	118,7	118,3	118,7
Summa aktier och andelar				136,9	138,4	136,9	138,4

Innehaven i aktier och andelar redovisas till verkligt värde.

NOT 15 Andelar i intresseföretag

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2025	2024	2025	2024
Litium AB (publ)	556562-1835	18,8%	Stockholm	29,3	24,4	29,3	24,4
Kapitalandel							
Vid årets början				24,4	27,8	24,4	27,8
Förvärv av andelar				4,9	-	4,9	-
Andel av årets resultat				-	-3,4	-	-3,8
Vid årets slut				29,3	24,4	29,3	24,4
Tenzing Industrier AB¹⁾	559384-8889	22,3%	Stockholm	27,2	27,2	27,6	27,6
Kapitalandel							
Vid årets början				27,2	22,7	27,6	23,1
Förvärv av andelar				-	4,5	-	4,5
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				27,2	27,2	27,6	27,6
Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB¹⁾	969755-7222	50,0%	Stockholm	1,1	1,1	1,1	1,1
Kapitalandel							
Vid årets början				1,1	1,1	1,1	1,1
Återbetalning av ägartillskott				-	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				1,1	1,1	1,1	1,1
Slättö Fastpartner Holding AB¹⁾	559199-8298	58,1%/40,0%	Stockholm	560,4	537,8	522,7	500,1
Kapitalandel							
Vid årets början				537,8	537,8	500,1	500,1
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Lämnat aktieägartillskott				22,6	-	22,6	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				560,4	537,8	522,7	500,1
Slättö Fastpartner II AB¹⁾	559211-9720	50,0%	Stockholm	-	-	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	1,1	-	1,1
Utbetald utdelning				-	-	-	-
Andel av årets resultat				-	-0,4	-	-0,4
Utbokning försäljning				-	-0,7	-	-0,7
Vid årets slut				-	-	-	-

Not 15 fortsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Summa andelar i intresseföretag	617,8	590,3	580,6	553,1
Kapitalandel				
Vid årets början	590,3	590,4	553,1	553,2
Förvärv/Försäljning av andelar	4,9	4,5	4,9	4,5
Lämnat aktieägartillskott	22,6	-	22,6	-
Erhållen utdelning	-	-	-	-
Likvidation	-	-	-	-
Andel av årets resultat	-	-3,8	-	-3,8
Utbokning försäljning	-	-0,7	-	-0,7
Vid årets slut	617,8	590,3	580,6	553,1

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

	2025	2024	2025	2024
	Litium AB (publ)	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner Holding AB
Anläggningstillgångar	103,7	80,1	1 072,1	839,2
Omsättningstillgångar	33,2	21,2	128,2	157,9
Långfristiga skulder	0,8	-	188,9	19,6
Kortfristiga skulder	21,0	15,9	65,5	15,6
Nettotillgångar (100%)	115,1	85,4	945,9	961,9
Ägarandel (%)	18,8	19,5	40,0	40,0
Koncernens andel av nettotillgångar	21,6	16,7	549,4	580,5

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

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2025	2024	2025	2024
	Litium AB (publ)	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner Holding AB
Intäkter	81,8	72,3	5,6	0,0
Rörelseresultat	-2,9	0,6	4,3	-0,7
Orealiserade värdeförändringar	-	-	-73,6	-
Övriga finansiella intäkter och kostnader	0,1	0,1	-0,2	-0,1
Skatt	-0,5	-	2,8	0,4
Årets totalresultat (100%)	-3,3	0,7	-72,5	-6,0
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-	-

Under 2025 har - (-) MSEK i resultatandelar redovisats för Slättö Fastpartner Holding AB, - (-0,3) MSEK för Slättö Fastpartner II AB, - (-) MSEK för Tenzing Industrihus AB och - (-3,4) MSEK för Litium AB (publ).

NOT 16 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Reversfordringar	-	0,2	-	0,1
Depositioner	0,1	-	0,1	-
Summa	0,1	0,2	0,1	0,1

NOT 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Övriga förutbetalda kostnader	58,1	49,5	41,2	38,6
Förutbetald försäkringspremie	8,8	7,9	8,8	7,9
Förutbetald pantbrevskostnad	4,0	5,6	4,0	5,6
Förutbetald tomträttsavgäld	9,1	9,8	4,7	5,4
Upplupna ränteintäkter	114,5	105,5	114,5	105,5
Summa	194,5	178,3	173,2	163,0

NOT 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Kassa och banktillgodohavanden	161,8	33,4	147,1	23,9
Likvida medel	161,8	33,4	147,1	23,9

NOT 19 Skulder till kreditinstitut och liknande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetslån	10 681,8	10 533,9	7 277,1	7 024,1
Företagscertifikat	701,0	610,0	701,0	610,0
Obligationslån	5 206,0	5 150,0	5 206,0	5 150,0
Summa	16 588,8	16 293,9	13 184,1	12 784,1
Varav kortfristig del ovan lån	-2 847,1	-3 588,6	-2 444,6	-3 497,3
Summa långfristiga lån till kreditinstitut och liknande skulder	13 741,7	12 705,3	10 739,5	9 286,8
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	395,0	395,0	395,0	395,0
Outnyttjad del	-395,0	-395,0	-395,0	-395,0
Utnyttjat kreditbelopp	-	-	-	-

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2025:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalens löptid
	2 736,9 ¹⁾	2 736,9	2026
	8 138,2 ²⁾	6 223,2	2027
	4 880,6 ³⁾	3 865,6	2028
	1 683,3	1 683,3	2029
	1 038,5	1 038,5	2032
	1 041,3	1 041,3	2034
Summa	19 518,8	16 588,8	

¹⁾ varav 1 266,0 avser grönt obligationslån och 701,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 2 300,0 avser grönt obligationslån

³⁾ varav 1 640,0 avser grönt obligationslån

Fastpartners lån hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 16 588,8 (16 293,9) 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 701 (610) MSEK utestående. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Fastpartner emitterade i september och december 2025 icke säkerställda gröna obligationslån om 390 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,0 procentenheter och har slutligt förfall år 2028.

Fastpartner emitterade i juni 2025 icke säkerställda gröna obligationslån om 200 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 1,99 procentenheter och har slutligt förfall år 2027.

Fastpartner emitterade i april 2025 icke säkerställda gröna obligationslån om 1 250 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,50 procentenheter och har slutligt förfall år 2028.

Fastpartner emitterade i februari 2022 icke säkerställda gröna obligationslån om 1 600 MSEK under befintligt MTN-program. Ett lån om 900 MSEK löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 1,45 procentenheter och har slutligt förfall år 2027, ett lån om 300 MSEK löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 1,90 procentenheter och har slutligt förfall år 2027 och ett lån om 400 MSEK löper med en fast ränta om 2,288 procentenheter och har slutligt förfall år 2027.

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

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

Fastpartner emitterade i juni 2021 ett icke säkerställt grönt obligationslån om 666 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 1,27 procentenheter och har slutligt förfall år 2026.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 19 518,8 (18 603,9) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 847,1 (3 588,6) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2025. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa krediter. För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 20 Finansiell riskhantering.

NOT 20 Finansiell riskhantering

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

Ränterisk

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

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

Fastpartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Totalt uppgår Fastpartners ränteswapsportfölj till 4 100 MSEK. Fastpartners räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 26 procent av Fastpartners totala låneportfölj. Ränteswapsavtalen om totalt 4 100 MSEK innebär att Fastpartner betalar en fast årlig ränta om cirka 2,2 procent exklusive marginal. Fastpartners räntebindning uppgår per 2025-12-31 till 1,0 år. Fastpartners övriga finansiering löper för närvarande med kort ränta, merparten omfattar tre månaders bindningstid, då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. Fastpartner har under året i stor utsträckning valt att använda Stibor 3M som huvudsaklig räntebas.

Per den 31 december 2025 uppgick de räntebärande skulderna till 16 588,8 MSEK. En förändring av de årliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 120 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2025 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2025-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2026	2 736,9 ¹⁾	16,5	3,0	2 736,9
2027	6 223,2 ²⁾	37,5	3,6	8 138,2
2028	3 865,6 ³⁾	23,3	4,0	4 880,6
2029	1 683,3	10,1	3,5	1 683,3
2032	1 038,5	6,3	3,8	1 038,5
2034	1 041,3	6,3	3,8	1 041,3
Summa	16 588,8	100,0	3,6	19 518,8

¹⁾ varav 1 266,0 avser grönt obligationslån och 701,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 2 300,0 avser grönt obligationslån

³⁾ varav 1 640,0 avser grönt obligationslån

Koncernens ingångna ränteswapsavtal per 2025-12-31

Belopp, (MSEK)	Ränta ¹⁾ %	Swopens löptid
200	1,23	feb-26
600	1,83	feb-26
300	2,30	dec-26
500	2,20	apr-27
200	2,19	dec-27
300	2,71	dec-28
200	2,41	dec-28
400	2,20	aug-29
300	2,12	aug-29
100	2,17	sep-29
500	1,99	dec-29
500	2,72	dec-33

4 100

¹⁾ Exklusive lånets marginal.

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 16 588,8 (16 293,9) MSEK var per 31 december 2025 3,6 (4,0) procent.

Vid utgången av 2025 uppgick koncernens likvida medel till 161,8 (33,4) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2026 påverka Fastpartners resultaträkning med cirka 120 MSEK.

Kredit- och motpartsrisker

Fastpartners kredit- och motpartsrisker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. Fastpartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Per den 31 december 2025 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Kredit- och motpartsrisker bedöms vara oväsentliga. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till -10,4 (-11,1) MSEK.

	Koncernen	
	2025	2024
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	13,0	6,2
Förfallna 31–60 dagar	1,4	22,9
Förfallna mer än 61 dagar	0,5	-
Totalt	14,9	29,1

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 19 518,8 (18 603,9) 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 2026, 2027, 2028, 2029, 2032 och 2034.

Av koncernens totala lån om 16 588,8 (16 293,9) MSEK löper lån om 2 847,1 (3 588,6) MSEK ut eller ska delamorteras under år 2026. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa lån. Fastpartners kapitalbindning per 2025-12-31 uppgår till 2,5 år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2026 uppgår kapitalbindningen till 2,9 år.

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1–3 år	3–5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	3 721,7	12 522,7	316,1	2 207,0	18 767,5
Åtaganden, övrigt	425,0				425,0
Summa kontrakterade åtaganden, kommersiella löften	4 146,7	12 522,7	316,1	2 207,0	19 192,5

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 3 721,7 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 2 736,9 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 marknadsmässiga villkor som goda.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 31 601,3 (31 346,8) MSEK varav eget kapital utgör 14 968,0 (15 009,8) MSEK och lånat kapital 16 633,3 (16 337,0) 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 20 fortsättning

Fastpartners målsättning är en soliditet på minst 25 procent, samt att rätetäckningsgraden ska uppgå till minst 3,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 41,0 (41,5) procent och rätetäckningsgraden uppgår till 2,2 (1,8) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 12 procent. Utfallet för 2025 uppgår till 2,1 (4,4) 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 2025 om 1,15 (1,10) kronor/stamaktie av serie A uppgår till 25,0 (29,1) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2025 avseende stamaktier av serie D uppgår till 5,0 (5,0) kronor/stamaktie av serie D. Den föreslagna utdelningen om 1,15 (1,10) kronor per stamaktie av serie A motsvarar en direktavkastning om 2,4 (1,7) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie As totalavkastning, inklusive utdelning om 1,10 kronor, varit -24,1 (3,7) procent. Den föreslagna utdelningen om 5,0 (5,0) kronor per stamaktie av serie D motsvarar en direktavkastning om 6,6 (7,2) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie Ds totalavkastning, inklusive utdelning om 5,0 (5,0) kronor, varit 14,7 (33,9) procent.

Stamaktier av serie D

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

Beslutad utdelning

Av årets beslutade utdelning om 273,1 (256,2) MSEK utgör utdelning stamaktie serie A 199,8 (182,9) MSEK vilket motsvarar en utdelning om 1,10 (1,0) kronor per stamaktie av serie A. Utdelning stamaktie serie D utgör 73,3 (73,3) MSEK vilket motsvarar en utdelning om 5,0 (5,0) kronor per stamaktie av serie D. Av detta är 254,8 (237,9) MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2025-12-31.

NOT 21 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Depositioner	44,5	43,1	19,4	19,1
Övriga skulder	-	-	-	4,4
Summa	44,5	43,1	19,4	23,5

NOT 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förutbetalda hyror	313,3	219,7	111,2	67,8
Upplupna räntekostnader	41,1	42,9	41,1	42,9
Övriga upplupna kostnader	49,2	44,0	24,2	20,4
Summa	403,6	306,6	176,5	131,1

NOT 23 Verkligt värde finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2025-12-31

	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	182,1	162,4	-	19,7
Förvärv/Försäljning under året	-44,8	-43,7	-	-1,1
Orealiserad värdeförändring	-0,4	-0,4	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	136,9	118,3	-	18,6

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2024-12-31

	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	172,6	149,4	-	23,2
Förvärv/Försäljning under året	-3,5	-	-	-3,5
Orealiserad värdeförändring	13,0	13,0	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	182,1	162,4	-	19,7

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2025-12-31

Koncernen				
	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	14,8	-	14,8	-
Orealiserad värdeförändring	-7,3	-	-7,3	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	7,5	-	7,5	-

Moderbolaget				
	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	14,8	-	14,8	-
Orealiserad värdeförändring	-7,3	-	-7,3	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	7,5	-	7,5	-

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2024-12-31

Koncernen				
	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	8,7	-	8,7	-
Orealiserad värdeförändring	6,1	-	6,1	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	14,8	-	14,8	-

Moderbolaget				
	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	8,7	-	8,7	-
Årets förändring	6,1	-	6,1	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	14,8	-	14,8	-

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 23 fortsättning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2025-12-31

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		136,9		136,9	136,9
Andra långfristiga fordringar			0,1	0,1	0,1
Kundfordringar			5,4	5,4	5,4
Övriga kortfristiga fordringar			15,6	15,6	15,6
Kortfristiga placeringar				-	-
Derivatinstrument		15,0 ¹⁾		15,0	15,0
Likvida medel			161,8	161,8	161,8
Upplupna intäkter			114,5	114,5	114,5
Summa finansiella tillgångar	-	151,9	297,4	449,3	449,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			16 588,8	16 588,8	16 588,8
Leasingskuld tomrätt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			44,5	44,5	44,5
Derivatinstrument		7,5 ¹⁾		7,5	7,5
Leverantörsskulder			94,5	94,5	94,5
Övriga kortfristiga skulder			251,3	251,3	251,3
Upplupna kostnader			90,3	90,3	90,3
Summa finansiella skulder	-	7,5	18 259,4	18 266,9	18 266,9

¹⁾ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2024-12-31

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		138,4		138,4	138,4
Andra långfristiga fordringar			0,2	0,2	0,2
Kundfordringar			34,0	34,0	34,0
Övriga kortfristiga fordringar			24,8	24,8	24,8
Kortfristiga placeringar		43,7		43,7	43,7
Derivatinstrument		28,8 ¹⁾		28,8	28,8
Likvida medel			33,4	33,4	33,4
Upplupna intäkter			105,5	105,5	105,5
Summa finansiella tillgångar	-	210,9	197,9	408,8	408,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			16 293,9	16 293,9	16 293,9
Leasingskuld tomrätt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			43,1	43,1	43,1
Derivatinstrument		14,0 ¹⁾		14,0	14,0
Leverantörsskulder			104,2	104,2	104,2
Övriga kortfristiga skulder			341,0	341,0	341,0
Upplupna kostnader			86,9	86,9	86,9
Summa finansiella skulder	-	14,0	18 059,1	18 073,1	18 073,1

¹⁾ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

NOT 24 Upplysningar om transaktioner med närstående

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

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

Vid årets utgång har Fastpartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 101,0 (192,6) MSEK. Under året har Fastpartner lämnat utdelning om 172,3 (155,4) MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Lön till Fastpartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 987 (984) kSEK.

Under året har Fastpartner hanterat den ekonomiska och administrativa förvaltningen av Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. För dessa tjänster fakturerar Fastpartner ett marknads-mässigt arvode om 0,7 (0,7) MSEK per år.

Avseende ersättning till styrelse och ledande befattningshavare, se Not 27.

NOT 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsinteckningar	12 352,2	11 965,7	-	-
Andelar i dotterbolag	-	-	4 958,3	5 073,1
Fordringar på dotterföretag	-	-	8 324,1	7 981,3
Summa	12 352,2	11 965,7	13 282,4	13 054,4

NOT 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Borgensåtaganden	0,0	0,2	471,6	501,3
Summa	0,0	0,2	471,6	501,3

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

NOT 27 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Medelantal anställda	82	83	82	83
varav män	53	57	53	57
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,8	1,8	1,8	1,8
Övriga anställda	54,8	54,1	54,8	54,1
Summa	56,6	55,9	56,6	55,9
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,3	0,3	0,3	0,3
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	17,7	17,7	17,7	17,7
varav pensionskostnader	8,4	7,8	8,4	7,8
Summa	18,0	18,0	18,0	18,0
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	2,6	2,4	2,6	2,4
Andra tjänster utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-

Till styrelsen har utgått ersättning om 1 020,0 (825,0) kSEK, varav ordföranden erhållit 340 (330) kSEK och övriga ledamöter erhållit 170 (165) kSEK vardera. VD uppbär ej något styrelsearvode. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen. En presentation av styrelsen återfinns på sidan 73.

Årsstämman 2025 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 987 (984) kSEK. Härutöver har erlagts pensionspremier om 0 (0) kSEK. Verkställande direktören har rätt till lön i tolv månader vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser föreligger ej. Ej heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen.

I bolagets ledning ingår sju personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl. bilförmåner om 12 529 (11 999) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte. En presentation av bolagets ledning återfinns på sidan 72.

För personer i bolagets ledning har pensionspremier om 3 667 (3 161) 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 pensionspremier om totalt 8 392 (7 852) 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 2025 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningsstillgångar 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 administreras av Collectum/Alecta uppgår till 5 185 (4 929) kSEK och avser 63 (61) 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 premiereduktioner. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2025 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 167 (162) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 28 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Skilnad mellan betald och kostnadsförd ränta	1,8	23,3	1,8	23,3
Skilnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-9,0	-14,9	-9,0	-14,9
Andel i intresseföretags resultat	-	3,8	-	3,8
Realisationsvinst försäljning fastigheter/andelar	-0,3	-6,8	-241,9	-236,3
Övriga poster	-12,1	-8,4	-12,1	-8,4
Summa	-19,6	-3,0	-261,2	-232,5

NOT 29 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	UB 2024	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2025
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	12 705,3	1 036,4			13 741,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	3 588,6	-741,5			2 847,1
Leasingskuld tomrätt	1 190,0				1 190,0
Ränteswapar, räntesäkring	14,0			-6,5	7,5
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	17 497,9	294,9	-	-6,5	17 786,3

Koncernen	UB 2023	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2024
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	15 373,8	-2 668,5			12 705,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	1 276,5	2 312,1			3 588,6
Leasingskuld tomrätt	1 200,0		-10,0		1 190,0
Ränteswapar, räntesäkring	-			-14,0	14,0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	17 850,3	-356,4	-10,0	-14,0	17 497,9

Moderbolaget	UB 2024	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2025
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	9 286,8	1 452,7			10 739,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	3 497,3	-1 052,7			2 444,6
Fordringar/Skulder till koncernföretag	-10 729,5	254,3	-781,6		-11 256,8
Ränteswapar, räntesäkring	14,0			-6,5	7,5
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 068,6	654,3	-781,6	-6,5	1 934,8

Moderbolaget	UB 2023	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2024
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	11 864,0	-2 577,2			9 286,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	1 256,0	2 241,3			3 497,3
Fordringar/Skulder till koncernföretag	-10 715,0	402,7	-417,2		-10 729,5
Ränteswapar, räntesäkring	-			-14,0	14,0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 405,0	66,8	-417,2	-14,0	2 068,6

NOT 30 Händelser efter balansdagen

Fastpartner har under januari och februari månad emitterat icke säkerställda gröna obligationer om totalt 950 MSEK med slutligt förfall i september 2028, september 2029 och februari 2031. Obligationslånen kommer användas till att lösa ett utestående obligationslån om 1 266 MSEK med slutförfall i juni 2026.

I samband med att Fastpartners VD, Sven-Olof Johansson, är föreslagen att bli ny styrelseordförande i Fastpartner vid bolagets årsstämma den 22 april har styrelsen utsett Christopher Johansson till ny VD med tillträde från och med årsstämman 2026.

NOT 31 Väsentliga bedömningar, uppskattningar och antaganden

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar och 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 antaganden. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar och antaganden 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 och antaganden som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare nedan.

VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR

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 2025 har klassificerats som tillgångsförvärv.

VÄSENTLIGA UPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN

Förvaltningsfastigheter och byggrätter

För viktiga uppskattningar och antaganden i samband med värdering av förvaltningsfastigheter, byggrätter och upprättande av en känslighetsanalys, se not 11 Förvaltningsfastigheter. Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt beroende på vilka antaganden som görs i värderingen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. Fastpartner värderar samtliga fastigheter halvårsvis med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB. Fastpartner har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser.

NOT 32 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Överkursfond	2 051 396 839
Balanserat resultat	4 291 752 200
Årets resultat	687 301 516
Summa	7 030 450 555

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

Till stamaktieägarna av serie A utdelas 1,15 kr per aktie	208 495 000
Till stamaktieägarna av serie D utdelas 5,0 kr per aktie	73 295 700
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	6 748 659 855
Summa	7 030 450 555

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier av serie A per 31 december 2025, det vill säga 181 300 000 aktier och antal utstående stamaktier av serie D per 31 december 2025, det vill säga 14 659 140 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan avstämningsdagen.

Som avstämningsdagar för de halvårsvisa utdelningarna gällande stamaktie av serie A föreslås den 24 april 2026 och den 30 oktober 2026. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna gällande stamaktie av serie D föreslås den 24 april 2026, den 31 juli 2026, den 30 oktober 2026 och den 29 januari 2027.

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och koncernens soliditet, som enligt fastställd målsättning ska uppgå till minst 25 procent, minskar efter föreslagen utdelning till stamaktieägarna med beaktande av kända händelser efter balansdagen från 41,5 procent till cirka 41,2 procent.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmöga 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.

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.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avser Fastpartner AB (publ) daterad och beslutad den 30 mars 2026 då den har godkänts av styrelsen

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Katarina Staaf
Styrelseledamot

Cecilia Vestin
Styrelseledamot

Carina Åkerström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 30 mars 2026

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastpartner AB (publ),
org nr 556230-7867

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastpartner AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 67-73. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 62-101 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 67-73. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter (inklusive fastigheter under uppförande)

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna (inklusive fastigheter under uppförande) i koncernen uppgick den 31 december 2025 till 34 142,7 mSEK och värdeförändringarna till -351 mSEK. Förvaltningsfastigheter (inklusive fastigheter under uppförande) är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är dels avkastningsbaserade i enlighet med kassaflödesmodellen, dels upprättade i enlighet med ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortsprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter (inklusive fastigheter under uppförande) anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 1 avsnitt om redovisningsprinciper samt not 11 över fastighetsinnehavet.	I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har utvärderat de externt anlitade värderingsexperternas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets interna värderares kompetens. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-61 och 107-125. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma gransk-

ningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastpartner AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastpartner AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 67-73 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 30 mars 2026

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Hållbarhetsrapport

Om hållbarhetsrapporten

Fastpartner har upprättat sin hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI 1, Fundament 2021, för perioden 1 januari 2025 till 31 december 2025. Denna hållbarhetsrapport publicerades i mars 2026. Fastpartners hållbarhetsrapport redovisas årligen som en avskild del i Årsredovisningen och omfattar hela Fastpartners verksamhet. Styrelsen har ansvaret för hållbarhetsrapporten. Hållbarhetsrapporten är ej föremål för extern granskning. Hållbarhetsredovisningen utgår ifrån den intressentdialog och väsentlighetsanalys som genomförts, där de mest väsentliga områdena för våra intressenter och verksamhet identifierades. Hållbarhetsredovisningen speglar resultatet av denna analys som presenteras nedan. I GRI-indexet på sidorna 115–117 finns hänvisningar till de generella GRI-upplysningarna och de områdesspecifika upplysningarna som baseras på Fastpartners mest väsentliga områden.

De utsläppsberäkningar som gjorts baseras på GHG Protocol Corporate Standard (Operational control) samt Fastighetsägarna Sveriges Vägledning, Rapportering av utsläpp i Scope 1–3 för fastighetsägare, daterad december 2025. Beräkningarna baseras

på normalårskorrigerad energistatistik för respektive fastighet i Fastpartners fastighetsbestånd. Energianvändningen i MWh är uppmätt och framtagen utefter Boverkets byggreglers specifikation för fastighetsenergi. Totalt utsläpp av CO₂e hänfört till energi- och medieanvändningen i Fastpartners fastighetsbestånd är framräknat baserat på energileverantörernas (fjärrvärme, fjärrkyla, köldmedium och el) redovisning av emissionsfaktorer för växthusgaser (kg CO₂e/kWh). Koldioxidutsläppen fördelas mellan Scope 2 och Scope 3 avseende el, fjärrvärme samt fjärrkyla för energiproduktion respektive transporter för energiproduktionen. Location based redovisning utgår från tillgängliga nationella värden eller värden från leverantör. Om dessa värden ej finns används Market based-värden.

I enlighet med bestämmelserna i ÅRL (1995: 1554) 6 kap 11§ har Fastpartner valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport, vilken återfinns på sidorna 21–37 samt 107–117. Riskbeskrivningarna återfinns på sidorna 55–56.

Intressenter	Dialog med respektive intressentgrupp	Viktiga frågor	Fastpartners hantering
SAMHÄLLET	- Möten och nära samarbete med samhällsorganisationer - Avstämningar genom möten och samtal med kommuner och myndigheter	- Klimat (riskhantering, utsläpp, resande, mobilitet) - Skapa trygghet - Arbetsstillfällen	- Samarbete med kommuner för att utveckla allmänna och privata transportmedel - Erbjuder unga arbetsstillfällen - Bidrar till en levande stadsmiljö genom våra hållbara fastigheter
AKTIEÄGARE	- Årsredovisningar - Kvartalsrapporter - Årsstämmor - Styrelsemöten	- Hög avkastning - Hållbar tillväxt - Långsiktighet	- Stabil verksamhet med långsiktiga mål - Tydlig finansiell kommunikation
MEDARBETARE	- Uvecklingssamtal - Medarbetarundersökningar - Löpande dialog - Arbetsplatsträffar	- Arbetsvillkor (hälsa och arbetslivsbalans) - Personlig utveckling - Meningsfullhet (känna att man bidrar)	- Stort fokus på att efterleva värdegrunden, uppförandekoden, policies och att se till att det finns en hög trivselfaktor - Satsningar på hälsa, friskvård och balans mellan arbete och fritid - Satsning på arbetsmiljö genom arbetsmiljöträffar, skyddsronder och arbetsmiljögrupp - Identifiera kompetensutvecklingsbehov
KUNDER	- Kundundersökningar - Kundtjänst - Förvaltare och drifttekniker - Informations-skärmar - Informationsutskick	- Hållbarhet, miljö och klimat - Attraktiva lägen - Väl fungerande lokaler (rent, snyggt och tryggt)	- Arbetar för att utveckla våra fastigheter så att de är hållbara, energieffektiva, attraktiva och trivsamma - Fastpartner stävar alltid efter att våra kunder ska finnas nära sina kunder för att möjliggöra för deras verksamheter att växa
FINANSIÄRER	- Finansiella rapporter - Kapitalmarknadsdagar / Investerarpresentationer - Pressmeddelanden	- Förtroende - Säkerhet och stabilitet (hållbarhet)	Arbetar med att bygga långsiktigt förtroende genom en transparent kommunikation och tydlig ekonomisk rapportering
LEVERANTÖRER	- Kontraktsmöten - Ramavtal och hållbarhetskrav - Besiktningar och kontroller - Besök på arbetsplatser	- Långsiktigt förtroende - Korruption och mutor	- Genomgång av uppförandekod för leverantörer - Kontroll av efterlevnad av uppförandekod och klimatkrav - Säkerställer en trygg och säker arbetsmiljö, skyddsronder

Intressentdialog

Det har genomförts ett arbete för att kartlägga vilka områden Fastpartners intressenter anser är högst prioriterade. De viktigaste intressentgrupperna för Fastpartner är samhället, aktieägare, medarbetare, kunder, finansiärer och leverantörer. Vi har en kontinuerlig dialog med dessa grupper genom vår dagliga verksamhet. Genom en samlad bild av intressenternas förväntningar kan Fastpartner bättre styra rapportering och kommunikation till de områden som identifierats som speciellt viktiga.

Dubbel väsentlighetsanalys

I samband med intressentanalysen genomfördes även ett arbete med en dubbel väsentlighetsanalys där representanter och ansvariga för bland annat medarbetare, förvaltning, hållbarhet och projekt, ekonomi och ledning deltog. Syftet med workshopen var att besluta vilka hållbarhetsområden som ska prioriteras baserat på intressenternas förväntningar, omvärldshändelser och verksamhetens strategiska mål. Den dubbla väsentlighetsanalysen är genomförd enligt CSRD/ESRS. Möjligheter och risker bedömdes materiellt och finansiellt. Bolagets ledningsgrupp har godkänt den dubbla väsentlighetsanalysen.

Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan

Fastpartner har nolltolerans när det gäller kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Genom arbetet med utvärderingar som innehåller riskanalyser, genomlysningar och

en väl utvecklad uppförandekod för leverantörer säkerställer Fastpartner att kontroller finns på plats för att förhindra kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Bolaget tillåter inte barnarbete eller tvångsarbete varken i den egna verksamheten eller i den verksamhet som leverantörer bedriver på uppdrag av Fastpartner. Fastpartner följer de internationella standarder som finns såsom FN:s Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Risken för kränkningar av mänskliga rättigheter ingår som en komponent i bolagets årliga riskanalys. Under de kommande åren ska Fastpartner utveckla sättet som bolaget genomlyser verksamheten för att säkerställa att inga kränkningar av mänskliga rättigheter sker i den egna värdekedjan.

Genom analysen har vi identifierat de områden som representerar Fastpartners mest betydande påverkan på människor, miljö, styrning och ekonomi. Många väsentliga områden visar på ett stort engagemang och fokus har varit frågor som rör miljö och klimat men har även inneburit att säkerställa att våra kunder fortsatt är nöjda och att Fastpartner lever upp till deras krav på fastigheter och trivsel. Dessa frågor berör den direkta verksamheten men även indirekt, genom exempelvis klimatpåverkan, närvaro i ytterstadsområden och våra kunders förmåga att bedriva sina verksamheter med rätt förutsättningar.

Väsentlighetsmodell



Hållbarhetsnoter

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Skapat och fördelat ekonomiskt värde – GRI 201-1

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

Avgränsning

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

Ansvar och uppföljning

Styrelsen slår fast bolagets finansiella mål och hållbarhetsmål. VD rapporterar till styrelsen hur väl organisationen lever upp till dessa mål. Det är Fastpartners VD och ledningsgrupp som har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de uppsatta finansiella målen och hållbarhetsmålen. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med upprättande av delårsrapporter samt genom uppföljning av interna mål som fastställts för verksamheten.

Styrning och mål

Fastpartners långsiktiga övergripande mål är att uppnå ett årligt rullande förvaltningsresultat om 1 100 MSEK i slutet av år 2025. Utöver detta övergripande mål finns andra uppsatta mål som verksamheten styrs mot. För en sammanställning av dessa mål, se sidorna 16–17.

Utfall

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

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

	2025	2024	2023
Direkt skapat ekonomiskt värde	2 271,3	2 293,4	2 208,7
Intäkter	2 271,3	2 293,4	2 208,7
Fördelat ekonomiskt värde	1 683,1	1 835,4	1 795,4
Driftkostnader	390,9	394,9	376,1
Utdelning till aktieägare	273,1	256,2	256,2
Löner och ersättningar till medarbetare	74,6	73,9	72,7
Ränta till finansörer	667,1	842,1	837,9
Skatt till staten	275,4	266,3	250,5
Bidrag till lokalsamhället	2,0	2,0	2,0
Behållet ekonomiskt värde	588,2	458,0	413,3

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

Korruption förekommer i den svenska bygg- och fastighetsbranschen, där stora mängder produkter och tjänster omsätts varje år. Med detta i åtanke måste vi ha ett arbetssätt som minimerar all risk för korruption inom verksamheten.

Avgränsning

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

Ansvar och uppföljning

Arbetet med att motverka korruption och mutor leds av verksamhetens Ledningsgrupp och har beslutats av Fastpartners styrelse. Överträdelse godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. Genom vår attestordning granskas löpande 100 procent av vår interna organisation med avseende på korruptionsrisker. En visselblåsarfunktion finns även för att förenkla för medarbetare och utomstående att anmäla misstankar om korruption eller andra oegentligheter.

Styrning och mål

Internt styrs den löpande verksamheten av policyer och riktlinjer för bland annat IT, likabehandling, hållbarhet och uppförandekod. Styrelsen fastställer policyer och riktlinjer samt uppförandekoder och delegerar till företagsledningen att se till att dessa efterlevs. Tillsammans samverkar uppförandekoder, policyer, rutiner och utbildningar för att motverka alla former av korruption och oegentligheter. Samtliga Fastpartners anställda och leverantörer förväntas följa de interna reglerna såväl som gällande lagar. Fastpartners Uppförandekod för anställda ligger på bolagets intranät samt skickas till alla nyanställda att läsa i samband med anställningsstart. Intern uppföljning och kontroll sker löpande för att säkerställa att de policyer som finns följs. Målet är nolltolerans mot alla former av korruption. Uppförandekod för leverantörer finns på fastpartner.se/hallbarhet/policyer-och-riktlinjer

Utfall

Under 2025 anmäldes inga korruptionsincidenter.

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

Avvikelsehantering, lagefterlevnad, korruptionsincidenter och konkurrensbegränsning (GRI 2-16, 2-27, 205-3)

Kritiska frågeställningar, väsentliga avvikelser och åtgärder kopplade till Fastpartners hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen när sådana inträffar. Under året har inga väsentliga avvikelser kopplat till hållbarhetsarbetet och uppförandekoden identifierats eller rapporterats till styrelsen.

Avvikelser från uppförandekoden ska rapporteras och diskuteras med närmaste chef eller, om det inte går, med annan företrädare för bolaget.

Under 2025 har Fastpartner inte erhållit något ärende via visselblåsarfunktionen. Varken Fastpartner eller någon företrädare för bolaget har under de senaste fem åren dömts för något brott som kan kopplas till avvikelse mot bolagets uppförandekod, korruptionsincidenter, konkurrenshämmande verksamhet eller brott mot monopollagstiftning. Företaget har under 2025 inte heller dömts att betala skadestånd eller någon form av böter, varken kopplat till brott mot miljölagstiftning eller annan lagstiftning. Fastpartner har inte heller lämnat finansiella bidrag eller på annat sätt kompenserat lobbyorganisationer eller andra ideella verksamheter vars huvudsyfte är att påverka politiska kampanjer eller olika former av lagstiftning.

ATT ARBETA PÅ FASTPARTNER

Mångfald och jämställdhet inom organisationen – GRI 405-1

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

Avgränsning

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

Ansvar och uppföljning

Fastpartner undersöker inställningen till dessa parametrar i medarbetarundersökningen, på arbetsplatsträffar och i utvecklingssamtal. I arbetsmiljöhandboken finns rutiner och åtgärdsprogram som ska användas vid misstanke om kränkningar av olika slag. Arbetet styrs av 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

Vi strävar efter att ge alla medarbetare goda arbetsvillkor och arbetar aktivt tillsammans med medarbetarna kring frågorna om jämställda rättigheter. Lika tillämpning gäller för löner och övriga anställningsvillkor.

Utfall

Ett av fokusområdena 2025 var att fortsätta skapa en attraktiv arbetsplats. Något som Fastpartner gjort genom att utveckla kommunikationen och stärka den kollegiala gemenskapen. Och andelen som höll med om påståenden inom området förmåner och att vi firar speciella tillfällen steg i året undersökning med hela 11 enheter till 91 respektive 10 enheter till 87. Denna ökning tack vare tydlighet och kommunikation mer än ökade ekonomiska investeringar. Förbättringar gjordes även inom områdena Omsorg 83 (82) och Rättvisa 77 (75). Vi ser dock att vi fortsatt kan utveckla samordning och involvering från chefer och ledare.

Åldersfördelning samtliga anställda 2025	Antal	Andel Kvinnor, %	Andel Män, %
Under 30	1	100	0
30–49	47	28	72
50 och över	32	47	53
Totalt	80	33	67

Åldersfördelning ledningsgrupp 2025	Antal	Andel Kvinnor, %	Andel Män, %
Under 30	0	0	0
30–49	4	25	75
50 och över	4	0	100
Totalt	8	12	88

Åldersfördelning övriga chefer och anställda, ex ledningsgrupp, 2025	Antal	Andel Kvinnor, %	Andel Män, %
Under 30	1	100	0
30–49	43	28	72
50 och över	28	54	46
Totalt	72	39	61

Åldersfördelning styrelse 2025	Antal	Andel Kvinnor, %	Andel Män, %
Under 30	0	0	0
30–49	1	100	0
50 och över	5	60	40
Totalt	6	67	33

Könsfördelning 2025	Antal	Andel Kvinnor, %	Andel Män, %
Styrelse	6	67	33
Bolagsledning	8	12	88
Mellanchefer	10	40	60
Övriga	62	39	61
Totalt	86	39	61

Åldersfördelning, anställningskategorier Kollektivare 2025	Antal	Andel Kvinnor, %	Andel Män, %
Under 30	0	0	0
30–49	11	0	100
50 och över	7	14	86
Totalt	18	0,5	99,5

Åldersfördelning, anställningskategorier Tjänstemän 2025	Antal	Andel Kvinnor, %	Andel Män, %
Under 30	1	100	0
30–49	36	36	64
50 och över	25	56	44
Totalt	62	45	55

Information om anställda – GRI-2-7

Antal anställda per 2025-12-31

Anställningsform, antal personer	2025	Andel kvinnor, %	2024	Andel kvinnor, %	2023	Andel kvinnor, %
Tillsvidareanställda	80	36 %	84	33 %	82	29 %
Typ av anställning, andel						
Heltidsanställda, %	100%		100 %		100%	
Deltidsanställda, %	0*		0*		0*	

* Antal personer är för få för att kunna redovisas utan att uppgä vem det.

Antal anställda och snittålder	2025	2024	2023
Antal anställda per 31 december	80	84	82
Antal kvinnor	29	28	24
Antal män	51	56	58
Snittålder	47	47	45
Snittålder kvinnor	48	49	47
Snittålder män	46	46	45

Sjukfrånvaro i procent	2025	2024	2023
Total sjukfrånvaro	5,29	2,30	1,67
Varav korttidssjukfrånvaro	1,96	1,44	1,46
Varav långtidssjukfrånvaro	3,32	0,86	0,20
Varav sjukfrånvaro, kvinnor	1,45	0,48	0,52
Varav sjukfrånvaro, män	3,83	1,82	1,15

Personalomsättning 2025

10 (10) procent.

MILJÖARBETE MED HELHETEN I FOKUS

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

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

Avgränsning

Energianvändningen för fastigheter är omräknat till energianvändning avseende normalårs korrigerade graddagar. Mätning sker genom energiintensitet kWh/m² Atemp, år och total energianvändning i MWh/år. Ytan Atemp har minskat med 0,3 procent till 1 750 238 m².

Ansvar och uppföljning

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

Styrning och mål

Fastpartner har som mål att minska energiintensiteten och den totala energianvändningen med minst 2 procent per år från och med 2022. Styrning sker genom Hållbarhets-, Miljö- och Energiledningssystem (HME) ett system som omfattar BBR-krav, taxonomikrav, Fastpartners krav samt certifieringskrav med tydliga krav på energieffektivitet. Vi arbetar med att sänka energianvändningen kontinuerligt genom att installera smarta energisystem och energieffektivisera våra fastigheter. Uppföljning samt styrning sker regelbundet och leder till energisparande åtgärder.

Utfall

Energiintensiteten har minskat med 5,2 (1,4) procent från 2024 till 75,7 kWh/m², Atemp, år och den totala energianvändningen har minskat med 5,5 (ökning 2024, 2,0) procent från 2024.

Minskningen beror på bland annat energieffektiviseringar i fastigheterna, bättre uppföljning, kontroll och styrning av våra fastigheter samt en engagerad personal som sköter driften av våra fastigheter. Av fastighetselen är tillförd energi från solcellsel 1 642 (906) MWh och energi från värmepumpar, både för kyla och värme, (ex. geo eller luft/vatten) 8 010 (7 165) MWh. Andel förnyelsebar energi för fastighetsel och värmepump är minst 92,7 (94) procent, 32 158 (35 291) MWh. Fastpartner har inte all information om hur el som tillhandahålls av hyresgäst har köpts in avseende andel förnyelsebar energi, och räknar därmed ej denna el som förnyelsebar. Hyresgäster har använt el tillhandahållen av Fastpartner, 26 979 (24 128) MWh. Elen som Fastpartner tillhandahållit är av typen Bra Miljöval, vatten och därmed helt förnyelsebar. Andelen förnybar energi av totalt använd fastighetsenergi är 96,3 (97,0) procent, fossilfri energi 3,5 (2,4) procent och fossil energi 0,2 (0,6) procent. Andelen Biobränsle av fjärrvärmens är 88,5 procent och andelen biobränsle av total energi är 64,0 procent. Fastpartner använder inte olja, gas eller ånga i fastigheterna.

Energiförbrukning (MWh)	2025	2024	2023
Fastighetsel	27 436	29 437	29 881
Värme total	98 101	102 456	99 522
Fjärrvärme	94 870	98 838	96 064
El	1 600	1 697	1 178
Värmepump, ex Geoenergi och luft/vattenvärmepump	1 631	1 922	2 280
Olja/Gas ¹⁾	0	0	0
Kyla	6 929	8 229	7 976
Summa	132 466	140 123	137 379
Intensitetsmått (kWh/m ² Atemp, år)	75,7	79,8	80,9

¹⁾ Den sista gaskällan fasades ut i maj 2020

Vattenanvändning GRI – 303–5

Vatten är en begränsad resurs och Fastpartners Hållbarhets-, Miljö- och Energiledningssystem (HME) sätter upp riktlinjer för att begränsa och minska vattenanvändningen i våra fastigheter. Målet är att vattenintensiteten ska minska med minst 1 procent per år och även den totala vattenanvändningen ska minska med minst 1 % per år. Fastpartner har ingen vattenanvändning i områden med vattenbrist.

Avgränsning

Vattenanvändningen mäts och följs upp i fastigheterna och vattenintensiteten avser användning i m³/m², Atemp, år. Ytan Atemp har minskat med 0,3 procent till 1 750 238 m².

Ansvar och uppföljning

Styrelsen sätter upp övergripande mål och riktlinjer för vattenanvändningen. Ledningsgruppen tar beslut om Hållbarhets-, Miljö- och Energiledningssystem (HME) och följer även upp det regelbundet med Hållbarhets- och Projektchefen som ansvarig. Hållbarhetsgruppen, Miljö och Energi har representanter från samtliga enheter inom bolaget och arbetar fram metoder, styr och genomför hållbarhetsåtgärder.

Styrning och mål

Fastpartner har som mål att årligen minska vattenintensiteten med minst 1 procent och även den totala vattenanvändningen ska minska med minst 1 % per år i fastigheterna. Fastpartner följer vårt Hållbarhets-, Miljö- och Energiledningssystem (HME) som omfattar BBR-krav, taxonomikrav, Fastpartners krav samt certifieringskrav med tydliga krav på snålspolande vattenarmaturer vid om- och nybyggnad. Uppföljning sker regelbundet och kan leda till ytterligare åtgärder.

Utfall

2025 års användning var 314 477 (351 921) m³ vatten eller 0,180 (0,200) m³/m², Atemp, år. Intensitetsmättet har minskat med 10,4 (12,0) procent jämfört med 2024. Vattenintensiteten har minskat genom åren och 2025 var den 38,6 (31,5) procent lägre än 2019. 2025 var ett år med installationer av snålspolande armaturer och effektiviseringar samt förbättrad mätning av vattenanvändningen. Ett förbättringsarbete med att minska vattenanvändningen pågår fortlöpande i Fastpartners förvaltningsverksamhet.

Vattenanvändning	2025	2024	2023
Total vattenanvändning (m³)	314 477	351 921	386 776
Vattenintensitet (m³/m², Atemp, år)	0,180	0,200	0,228

Utsläpp – GRI 305-1, 305-2 och 305-4

Fastpartners målsättning är att vara klimatneutrala år 2030 i Scope 1 och 2. Fastpartners målsättning är att vara klimatneutrala år 2045 i Scope 1, 2 och 3.

Avgränsning

Växthusgasutsläppen beräknas för Scope 1 och 2 samt för Scope 3. Fastpartner använder inga fossila bränslen till uppvärmning efter maj 2020. Scope 1 innefattar företagsbilar och köldmedia. De köldmedium (gaser) som Fastpartner använder i fastigheter ingår i beräkningarna. Scope 2 avser inköpt el, fjärrvärme och fjärrkyla med undantag för transporter för energiproduktionen som redovisas i Scope 3. Scope 3 avser projektverksamhet som nybyggnad, lokalanpassning och underhållsprojekt samt miljö och planprojekt. Dessutom medräknas utsläpp från avfall och transporter. Samtliga energi- och medieslag är omräknade med koldioxidekvivalenter från respektive leverantör, Allt om F-gas, Naturvårdsverket eller IPCC fjärde utvärderingsrapport. Fastighetsägarna Sveriges Vägledning, Rapportering av utsläpp i Scope 1-3 för fastighetsägare, daterad december 2025 används i beräkningarna. För företagsbilar har vi gjort ett antagande om jämn CO₂e belastning per körda kilometer. Intensitet beräknas i arean Atemp, uppvärmd area, för våra fastigheter. Utsläppen från avfall beräknas enligt riktlinjer från Avfall Sverige och Naturvårdsverket. Location based värden beräknas för el och värmepumpar (el)samt fjärrvärme från respektive leverantörs Location based värde. Fjärrkyla har endast Market based värden tillgängliga. I de fall Location based värde saknas används Market based värde. Ytan Atemp har minskat med 0,3 procent till 1 750 238 m².

Ansvar och uppföljning

Styrelsen sätter upp övergripande mål och riktlinjer. Ledningsgruppen tar beslut om Hållbarhet, Miljö- och Energiledningssystem (HME) och följer dessutom regelbundet upp hållbarhetsarbetet med Hållbarhets- och Projektchefen som ansvarig. Hållbarhetsgruppen, Miljö och Energi har representanter från samtliga enheter inom bolaget och arbetar fram metoder och system för att genomföra hållbarhetsåtgärder i verksamheten.

Styrning och mål

Fastpartner har som mål att årligen minska vattenintensiteten med minst 1 procent och även den totala vattenanvändningen ska minska med minst 1 % per år i fastigheterna. Fastpartner följer vårt Hållbarhets-, Miljö- och Energiledningssystem (HME) som omfattar BBR-krav, taxonomikrav, Fastpartners krav samt certifieringskrav med tydliga krav på snålspolande vattenarmaturer vid om- och nybyggnad. Uppföljning sker regelbundet och kan leda till ytterligare åtgärder.

Utfall Market based and Location based

De totala Market based utsläppen av växthusgaser i Scope 1 och 2 har ökat jämfört med 2024, 5,2 (fg år minskning med 61,1) procent, 469 (446) ton CO₂e. Intensitetsmättet för 2025 blev 0,27 (0,25) kg CO₂e/m², en ökning med 5,6 (fg år minskning med 62,4) procent. Fastpartners mål att halvera utsläppen, intensitetsvärdet, till år 2025 jämfört med 2019, 4,44 kg CO₂e/m², Atemp, år uppnåddes redan under 2021 till nivån 0,89 kg CO₂e/m², Atemp, år. De totala utsläppen från Scope 3 beräknades till 9 857 (9 737) ton CO₂e eller 5,63 (5,55) kg CO₂e/m², Atemp, år vilket är en ökning med 1,5 (fg år minskning med 30,3) procent. De totala utsläppen i Scope 1, 2 och 3 har ökat med 1,7 (fg år minskning 30,5) procent eller 10 326 (10 183) ton CO₂e. Ökningen inom Scope 1 och 2 beror på ökade utsläpp av köldmedia. Detta trots att energiinköp och energileveranserna varit mer klimatanpassade. Ökningen av utsläppen inom Scope 3 härrör främst från en större volym (investeringar) av projekt och ökade utsläpp i Scope 3 för energi. Projekten som genomförs är mer klimatanpassade projekt med återbruk, återvinning och mer miljöanpassade materialval såsom exempelvis miljöbetong. I tabellen nedan visas utsläppsvärdena enligt Market based, men även enligt Location based. Notera minskningen i Location based utsläppen vilket beror på mer klimatanpassade leveranser av energi och byggprojekt främst och dessutom minskad energianvändning. Intensitetsmättet för Location based har minskat med 7,6% och de totala utsläppen har minskat med 7,4% bara under 2025.

	2025 Market based	2024 Market based	2023 Market based	2025 Location based	2024 Location based	2023 Location based
Utsläpp (ton CO₂e)						
Scope 1	110	73	301	110	73	301
Scope 2	360	373	846	6 320	7 271	8 860
Scope 3	9 857	9 737	13 507	10 236	10 660	13 507
Summa	10 326	10 183	14 654	16 665	18 004	22 668
Intensitetsmätt Scope 1+2 (kg CO₂e/m² Atemp, år)	0,27	0,25	0,68	3,67	4,18	5,40
Intensitetsmätt Scope 1+2+3 (kg CO₂e/m² Atemp, år)	5,90	5,80	8,64	9,52	10,3	13,4

Avfall GRI – 306-1, 306-2, 306-3

Avfall är en resurs som ska minimeras. Fastpartner ska genom aktiv planering, design, återanvändning, återbruk och återvinning tillse så att mängden avfall minskas år för år. Avfallsmängden ska minska år för år och med minst 1 procent. Det gäller både total mängd avfall och avfallsintensiteten. För att minska avfallsmängden krävs ett gott och välutvecklat samarbete med våra hyresgäster, leverantörer och övriga intressenter. Avfall mäts för Fastpartner och hyresgäster gemensamt. Undantag görs där hyresgästers avfall kan avskiljas i deras processer eller där separat mätning sker. Byggavfall inkluderas i mätningarna.

Avgränsning

Avfall mäts och följs upp i fastigheterna. Total mängd mäts i ton och avfallsintensiteten avser uppmätt vikt i kg/m², Atemp, år. Ytan Atemp har minskat med 0,3 procent till 1 750 238 m².

Ansvar och uppföljning

Styrelsen sätter upp övergripande mål och riktlinjer för reduktion av avfall. Ledningsgruppen tar beslut om Hållbarhets-, Miljö- och Energiledningssystem (HME) och följer även upp det regelbundet med Hållbarhets- och Projektchefen som ansvarig. Hållbarhetsgruppen, Miljö och Energi har representanter från samtliga enheter inom bolaget och arbetar fram metoder, styr och genomför hållbarhetsåtgärder.

Styrning och mål

Fastpartner har som mål att årligen minska mängden avfall och avfallsintensiteten i fastigheterna med minst 1 procent. Fastpartner följer vårt Hållbarhets-, Miljö- och Energiledningssystem (HME) som omfattar BBR-krav, taxonomikrav, Fastpartners krav samt certifieringskrav med tydliga krav på god planering, hållbart designade fastigheter och lokaler, resurseffektivitet, återbruk, källsortering och återvinning. Avfallshierarkin är viktig att följa, vilket innebär att i första hand skall avfall förebyggas innan det uppstår. Även i källsorterade fraktioner är det viktigt att fortsätta sortera, framför allt inom farligt avfall. Det påverkar hållbarhetsarbetet positivt och är även viktigt ekonomiskt att inte få onödiga avfallskostnader. Uppföljning sker regelbundet och förbättringar sker succesivt i alla led.

Utfall

2025 års totala avfallsmängd var 4 338 (4 834) ton avfall eller 2,48 (2,75) kg avfall /m², Atemp, år. Avfallsmängden minskade med 10,2 % och avfallsintensiteten minskade med 9,8 %. Mängden farligt avfall inklusive elavfall var 124 (109) ton avfall eller 0,07 (0,06) kg avfall /m², Atemp, år. Under 2025 utvecklades befintliga system och resurser för att följa upp avfall. Nya förbättrade ramavtal skrevs även med bland annat avfalls- och byggtentreprenörer där utbyte av statistik och avfallsdata fick större fokus än tidigare. Det är ett arbete som fortgår löpande inom Fastpartners fastighetsverksamhet och processerna förbättras löpande.

Avfallsmängder ton	2025	2024
Hushållsavfall	605	690
Matavfall	310	278
Tidningar, papper	71	87
Wellpapp, pappersförpackningar	799	1 048
Plast	91	92
Metall	132	54
Glas	305	551
Gips	178	31
Trä inkl lastpall	609	935
Konstruktionsavfall (t ex betong och tegel)	307	54
Mineralull	4	1
Brännbart	783	901
Deponi	20	4
Farligt avfall (inkl. elavfall)	124	109
Total avfallsmängd (ton)	4 338	4 834
Avfallsintensitet (kg/m ² , Atemp, år)	2,48	2,75

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Fastpartner AB (publ), org. nr 556230-7867

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 21–37 och 107–113 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt 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 30 mars 2026

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

GRI-index

Uttalande om användning	Fastpartner AB rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder och redovisningen gäller rapporteringsperioden 1 januari 2024 – 31 december 2024.
GRI 1-standard	GRI 1: Fundament 2021
GRI Sektor Standard	Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu.

GRI standard	Upplysning nr	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Från krav	Skäl	Förklaring
Generella upplysningar						
Organisationen och dess rapporteringsmetoder						
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1	Information om organisationen	2-3, 67, 82			
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	107			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	62, 107, 124			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information				
	2-5	Externt bestyrkande				
Aktiviteter och medarbetare						
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2-3, 14-17, 28, 39-41,			
	2-7	Medarbetare	110			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	64			
Styrning						
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	67-73			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	68			
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	73			
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	27, 67-71, 109, 111-113			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	68-70, 109-113			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	108			
	2-15	Intressekonflikter	69-70, 98			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	69, 109-110			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	68-69			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	69			
	2-19	Ersättningspolicy	64,98	2-19 b	Inte tillämpligt	Styrelsens och företagsledningens ersättning är inte direkt relaterad till hållbarhetsresultat
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	64, 67-70, 98			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21.	Information saknas	Informationen ej sammanställd i år
Strategier, policyer och praxis						
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	11			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande (Policy commitments)	21-24, 32, 108-110			
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	21-24, 109			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	19-29, 109-113			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	23-24, 109-110			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	110			
	2-28	Medlemskap i organisationer	22, 27			
Intressentengagemang						
	2-29	Metoder för intressentengagemang	15, 107-108			
	2-30	Kollektivavtal	21			

Väsentliga frågor

GRI standard	Upplysning nr	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Från krav	Skäl	Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	107–108			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	107–108			
Ekonomiskt resultat						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	18–19, 21–22, 67–70, 107–109			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	109			
	201-3	Fastställda förmånsplaner och andra pensionsplaner	64, 70, 98			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	21–24, 56, 107, 109			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1	Verksamheter utvärderade med avseende på korruptionsrisker	56, 109			
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	23–24, 37, 109–110			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	19, 21–22, 25–28, 107, 111			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	19, 25–28, 107, 111			
	302-3	Energiintensitet	19, 25–28, 107, 111			
	Företagsspecifik	Installerad effekt solceller och levererad energi	25–26, 111			
	Företagsspecifik	Installerade värmepumpsanläggningar och levererad energi	25–26, 111			
	Företagsspecifik	Antal installerade laddplatser för fordon	28			
Vatten och utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	25–27, 107, 111–112			
	303-5	Vattenanvändning	25–27, 107, 111–112			
Biologisk mångfald						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	27, 107,			
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-2	Signifikant påverkan från aktiviteter, produkter och tjänster på biologisk mångfald	27, 107	304-2-b	Information saknas	Information/data inom detta område är i dagsläget begränsad
Växthusgasutsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	19, 21–22, 25–28, 107, 112			
GRI 305: Utsläpp	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	19, 25–28, 107, 112			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	19, 25–28, 107, 112			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	19, 25–28, 112			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	22, 25–28, 107, 112–113			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Generat avfall och signifikant avfallsrelaterad påverkan	26–28, 113			
Hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	32–37, 107, 109, 111			
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	32–33, 36–37			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	32–33			
	403-3	Företagshälsovård	32–33, 37			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	32–33, 36–37			
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	33			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	32, 37			
	403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	32–33, 36–37			
	403-8	Medarbetare som omfattas av ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	32			
	Företagsspecifik	Sjukfrånvaro	33, 111			
Träning och utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	36–37, 107			

GRI standard	Uppllysning nr	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Från krav	Skäl	Förklaring
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildnings-timmar per år och anställd	37	404-1-a-i och 404-1-a-ii	Konfidentiell information	Vi delar inte upp genomsnittlig utbildningstid på kön och anställningskategori då vi är få anställda
	404-2	Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd	36–37			
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	37	404-3 a	Konfidentiell information	Vi delar inte upp genomsnittlig utbildningstid på kön och anställningskategori då vi är få anställda
Mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	22, 32, 36–37, 68–69, 107, 110–111			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	110–111			
Certifierade fastigheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	19, 22, 25–28			
	Företagsspecifik	Andel certifierade fastigheter	19, 25–28			
Nöjda kunder						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	15, 19, 107–108			
	Företagsspecifik	Nöjdhetsindex (NKI)	19			
Andel småföretagare						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29, 107–108			
	Företagsspecifik	Andel hyresgäster som är små eller medelstora företag	29			

Definitioner

Fastighetsrelaterade

DRIFTNETTO

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

DRIFTNETTO, %

Driftnetto exklusive fastighetsadministration i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde, justerat för utvecklingsfastigheter och årets förvärv.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, %

Redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och 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 balans- omslutning.

BELÅNINGSGRAD, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

GENOMSNTLIG RÄNTA, %

Genomsnittlig räntesats för bolagets räntebärande skulder per 2024-12-31.

NETTOSKULDER

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder som löper med avtalad ränta.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och räntekostnader, som multipel av räntekostnader.

SOLIDITET, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

SOLIDITET JUSTERAD ENLIGT NRV (Net Reinvestment Value) %

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Aktierelaterade

AKTIENS DIREKTAVKASTNING, %

Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut.

AKTIENS TOTALAVKASTNING, %

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

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, NRV (Net Reinvestment Value)

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

GENOMSNTLIGT ANTAL AKTIER

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

RESULTAT PER STAMAKTIE, SERIE A

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

Fastpartner presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen 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

		2025 1/1-31/12	2024 1/1-31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Förvaltningsresultat, MSEK	834,3	690,7
	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-	3,8
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	1,2	2,0
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	-75,5	15,0
	Justering för stigande marknadsräntor och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	30,0	123,5
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	790,0	835,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	790,0	835,0
Eget kapital/stamaktie A, SEK Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier av serie A och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie A.	Eget kapital, MSEK	14 968,0	15 009,8
	Antal utestående stamaktier A, st	181 300 000	182 900 000
	Eget kapital/stamaktie A, SEK	82,6	82,1
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie A.	Eget kapital, MSEK	14 968,0	15 009,8
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 931,1	2 878,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	-7,5	-14,8
	Antal utestående stamaktier A, st	181 300 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	98,7	97,7
Avkastning på eget kapital, % Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt, MSEK	318,2	648,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	14 988,9	14 813,9
	Avkastning på eget kapital, %	2,1	4,4
Avkastning på totalt kapital, % Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Resultat efter finansiella poster, MSEK	481,1	844,7
	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	688,1	860,0
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 169,2	1 704,7
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	36 333,1	36 105,6
	Avkastning på totalt kapital, %	3,2	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Resultat före skatt, MSEK	481,1	844,7
	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	353,2	-154,0
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	688,1	860,0
	Justerat resultat före skatt, MSEK	1 522,4	1 550,7
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	2,2	1,8
Soliditet, % Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Eget kapital, MSEK	14 968,0	15 009,8
	Balansomslutning, MSEK	36 482,3	36 183,8
	Soliditet, %	41,0	41,5
Soliditet justerat enligt NRV, % Soliditet justerat enligt NRV betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Eget kapital, MSEK	14 968,0	15 009,8
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 931,1	2 878,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	-7,5	-14,8
	Justerat eget kapital, MSEK	17 891,6	17 873,2
	Balansomslutning, MSEK	36 482,3	36 183,8
	Soliditet justerat enligt NRV, %	49,0	49,4
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	16 588,8	16 293,9
	Räntebärande tillgångar	-586,3	-575,6
	Likvida medel	-161,8	-33,4
	Börsnoterade aktier	-174,8	-186,8
	Nettoskulder, MSEK	15 665,9	15 498,1
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	1 595,7	1 610,8
	Återläggning fastighetsadministration	74,5	86,1
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-27,6	-21,6
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	1 642,6	1 675,3
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	32 486,0	33 058,6
	Driftnetto, %	5,1	5,1
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	2 271,3	2 293,4
	Fastighetskostnader, MSEK	-675,6	-682,6
	Driftnetto, MSEK	1 595,7	1 610,8
	Överskottsgrad, %	70,3	70,2

Fastighetsförteckning

Region 1

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthyrn. area	Fördelning							Taxvärde, Kkr
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	
Allgunnen 7	Bolmensvägen 51	Årsta	T	1 569	1 772	1 772	0	0	0	0	0	0	13 425
Arbetsbasen 3	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	T	6 263	5 160	0	5 160	0	0	0	0	0	80 800
Arbetslaget 1	Elektrav 83-85/Lerkrogsv 13	Västberga	T	8 000	12 312	4 150	15	0	8 147	0	0	0	76 061
Arbetslaget 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	30 216	9 766	4 081	416	15 953	0	0	0	120 000
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 898	2 717	3 801	0	1 380	0	0	0	67 000
Brahelund 2	Räsundavägen 2-16	Solna		13 090	41 462	32 086	3 700	1 530	0	0	3 554	592	1 156 000
Bränninge 4	Taxingegränd 8-10	Spånga	T	12 192	9 634	385	701	6 647	0	0	1 821	80	90 600
Bränninge 7	Taxingegränd 4	Spånga	T	3 334	865	0	675	0	0	0	0	190	37 600
Båggången 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 768	1 464	446	1 201	0	0	640	17	47 000
Concordia 1	Bredängstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 917	336	102	936	0	0	543	0	20 673
Domnarvet 41	Gunnebogatan 32 A	Spånga	T	436	668	546	122	0	0	0	0	0	5 437
Domnarvet 43	Gunnebogatan 30	Spånga	T	845	1 226	888	338	0	0	0	0	0	10 932
Domnarvet 44	Gunnebogatan 22	Spånga	T	456	690	350	340	0	0	0	0	0	4 299
Domnarvet 45	Gunnebogatan 32 B	Spånga	T	436	783	423	360	0	0	0	0	0	6 582
Forsmark 4	Fagerstagatan 53	Spånga	T	3 224	1 120	300	820	0	0	0	0	0	9 975
Grävmaskinen 5	Morabergsvägen 9	Södertälje		4 917	2 081	224	1 857	0	0	0	0	0	16 464
Herrjärva 3	Herrjärva Torg 2	Solna		3 936	19 949	18 817	320	770	0	0	0	42	824 000
Hilton 2	Gustav III:s Boulevard 26-38	Solna		12 736	22 350	17 809	1 191	1 669	0	0	1 084	597	670 000
Hilton 5	Telegrafgatan 4, 6A, 6B	Solna		7 063	13 720	12 399	1 321	0	0	0	0	0	367 000
Jordbromalm 5:1	Rörvägen 3-5	Jordbro		35 135	21 686	1 979	19 707	0	0	0	0	0	112 800
Kallhäll 1:5	Gjutarplan 19	Järfälla		1 728	1 730	0	0	1 730	0	0	0	0	13 995
Kostern 11	Balticvägen 2	Södertälje		12 749	8 174	2 280	1 075	4 019	0	0	800	0	58 400
Krejaren 2	Östermalmsstorg 1, 3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 809	0	3 760	0	0	0	0	836 000
Kungsängens-Tibble 25:2	Hjortronvägen 1	Kungsängen		1 845	925	0	0	925	0	0	0	0	5 820
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 395	681	100	1 987	0	0	2 612	15	58 800
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	4 315	958	248	3 028	0	0	75	6	54 400
Kvarnberget 5	Skårbygränd 3-5	Spånga	T	771	1 904	0	0	107	0	0	1 797	0	0
Kvarnberget 7	Skårbygränd 2	Spånga	T	2 062	0	0	0	0	0	0	0	0	7 400
Kvarnberget 8	Rinkebytorget 2-6	Spånga	T	1 884	2 755	1 266	424	1 059	0	0	0	6	36 276
Labyrinten 1	Astrakängatan 17-21	Hässelby	T	9 913	16 332	7 766	685	2 966	0	0	4 908	7	175 000
Ladugårdsgården 1:48	Tullvaktsvägen 5-15 m. fl.	Stockholm		19 197	37 403	36 085	0	0	0	0	1 000	318	1 144 800
Ljusets Bröder 1	Bredängstorget 2-12	Skärholmen	T	1 184	2 475	0	174	1 253	0	0	1 048	0	24 676
Lofthången 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 021	504	0	517	0	0	0	0	12 816
Löjan 13	Nyköpingvägen 52	Södertälje		3 662	1 983	0	0	160	1 823	0	0	0	8 752
Oxen Mindre 30	Luntmakargatan 34	Stockholm		850	3 212	2 148	159	0	0	0	899	6	148 000
Oxen Mindre 34	Luntmakargatan 22	Stockholm		335	1 435	814	117	0	0	0	504	0	74 000
Oxen Mindre 35	Luntmakargatan 26	Stockholm	T	644	2 561	2 524	37	0	0	0	0	0	121 000
Prästgårdssängen 1	Götlundsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 426	765	0	132	0	0	4 529	0	0
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg		15 937	8 075	3 436	2 505	0	2 120	0	0	14	58 628
Recetten 1	Blackebergsvägen 109	Stockholm	T	900	851	202	275	104	0	270	0	0	11 814
Robertsfors 2	Domnarvsgatan 11	Spånga	T	22 448	11 137	4 130	7 007	0	0	0	0	0	88 123
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 837	1 366	24	4 485	3 962	0	0	0	79 000
Robertsfors 4	Finspångsgatan 54	Spånga	T	5 850	6 261	2 794	470	1 029	0	1 968	0	0	40 600
Rånäs 1	Fagerstagatan 18	Spånga	T	27 495	36 867	16 659	17 583	1 040	1 538	0	0	48	243 786
Skebo 2	Fagerstagatan 21	Spånga	T	21 280	20 102	893	2 429	250	12 220	0	4 310	0	119 000
Skebo 3	Finspångsgatan 42	Spånga	T	9 881	9 105	3 103	5 945	0	0	0	0	57	56 473
Skänninge 6	Tenstugången 14-20	Spånga		1 585	3 676	1 714	445	0	0	0	1 517	0	0
Stenskärvan 8	Siktgatan 2	Vinsta	T	6 409	9 510	3 989	2 576	0	433	0	2 512	0	65 800
Stensåtra 19	Stensåtravägen 6	Stockholm	T	10 017	4 367	500	3 867	0	0	0	0	0	86 245
Strömsdal 3	Rönninge Torg 7-11	Rönninge		2 323	1 368	0	0	1 206	0	0	162	0	13 910
Svenska Gillet 1	Bredängstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 813	1 207	2 050	3 887	320	0	1 343	6	70 600
Syllen 4	Färmanvägen 1-11	Stockholm	T	3 238	10 856	10 220	123	0	0	0	513	0	335 000
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 293	4 705	2 195	0	4 793	0	1 600	0	64 268
Timpenningen 6	Elektrav 79-81/Västbergav 14-16	Västberga	T	16 276	0	0	0	0	0	0	0	0	31 447
Trymån 3	Hässelby Torg 7	Hässelby	T	920	1 891	0	0	811	0	0	1 080	0	18 542
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194	Älvsjö	T	2 206	3 346	1 074	0	0	0	1 677	595	0	39 800
Uppfinnaren 1	Valhallavägen 136	Stockholm		5 904	16 162	16 162	0	0	0	0	0	0	585 000
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla		17 080	6 637	1 153	5 484	0	0	0	0	0	75 800
Vitgrödet 8	Stormbyvägen 6	Spånga		3 233	2 830	2 188	642	0	0	0	0	0	22 400
Summa Region 1				436 214	489 875	242 506	101 695	47 624	52 689	3 915	39 446	2 001	8 623 021

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

Region 2

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning							Taxtvärde, Kkr
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	
Aga 2	Akkumulatorvägen 15	Lidingö		14 194	23 901	4 984	3 204	435	300	0	14 978	0	0
Bensinen 6	Svelsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 549	422	65	0	1 062	0	0	0	8 058
Broby 11:2	Östra Bangatan 8	Arlandastad		23 203	3 524	250	2 443	0	831	0	0	0	42 305
Broby 11:5	Östra Bangatan 20	Arlandastad		1 893	718	151	0	0	477	0	0	90	6 076
Bussen 3	Fjädevägen 20	Strängnäs		81 044	33 399	0	33 399	0	0	0	0	0	147 200
Centrum 13	Kung Agnes väg 1 m. fl.	Sollentuna		1 970	4 643	4 057	101	485	0	0	0	0	85 600
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby		21 647	13 042	11 969	894	0	179	0	0	0	74 000
Diviatorn 1	Agavägen	Lidingö	O	2 020	0	0	0	0	0	0	0	0	29 043
Dragarbrunn 10:3	Svarbäcksgatan 12-14	Uppsala		4 719	14 789	4 735	1 196	3 755	0	3 449	1 654	0	398 000
Ekenäs 1	Finlandsgatan 28-40	Kista	T	9 631	19 023	17 539	445	1 031	0	0	0	8	191 200
Ekenäs 2	Finlandsgatan 10	Kista	T	1 987	4 806	4 627	179	0	0	0	0	0	55 200
Ekenäs 3	Finlandsgatan 16-22	Kista	T	4 792	4 265	3 375	890	0	0	0	0	0	39 400
Ekenäs 4	Finlandsgatan 32	Kista	T	2 255	7 844	7 288	350	206	0	0	0	0	86 800
Ekplantan 2	Djupdalsvägen 13-15	Sollentuna		7 853	4 529	4 529	0	0	0	0	0	0	0
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby		1 067	100	0	0	100	0	0	0	0	1 457
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby		8 356	6 594	1 383	913	2 340	0	0	1 958	0	66 400
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby		14 632	12 219	1 047	417	10 495	260	0	0	0	139 600
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 228	711	517	0	0	0	0	0	6 065
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 294	3 139	5	0	0	0	0	150	22 401
Gredelby 28:8	Hyvelgatan 24-30	Knivsta		4 099	2 359	1 004	1 005	0	0	0	350	0	13 956
Hammarby-Smedby 1:446	Galoppgatan 84	Upplands Väsby		3 306	1 457	0	0	0	1 457	0	0	0	11 154
Hammarby-Smedby 1:454	Johanneslundsvägen 2-4	Upplands Väsby		10 460	8 296	7 731	565	0	0	0	0	0	82 400
Hammarby-Smedby 1:458	Johanneslundsvägen 10	Upplands Väsby		21 117	15 061	6 775	3 309	659	0	3 744	0	574	151 000
Hammarby-Smedby 1:461	Johanneslundsvägen 3-5	Upplands Väsby		6 798	4 458	1 566	161	676	0	0	2 055	0	0
Hammarby-Smedby 2:37	Stockholmsvägen 22	Upplands Väsby		2 428	579	0	0	579	0	0	0	0	6 989
Humlet 2	Ytterbyvägen 14-18	Täby		3 825	2 139	0	0	2 139	0	0	0	0	20 125
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	1 821
Karis 3	Finlandsgatan 48	Kista	T	2 248	3 334	1 839	275	0	0	0	1 215	5	32 000
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Kista	T	3 920	5 212	4 981	110	121	0	0	0	0	52 000
Kungsängen 40:1	Hamnplan 9-13	Uppsala		1 108	1 125	931	74	0	0	0	120	0	27 400
Kungsängen 6:10	Bäverns gränd 8/ Kungsängsgatan 29	Uppsala		584	1 731	1 560	119	0	52	0	0	0	27 400
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta		2 051	3 570	1 065	73	583	0	1 489	353	7	48 000
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 726	976	22	1 548	0	0	1 180	0	54 400
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 066	580	0	486	0	0	0	0	10 596
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		4 648	7 574	0	0	6 130	0	0	1 443	1	125 600
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	2 886	1 161	0	1 725	0	0	0	0	53 200
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	0	0	0	0	0	0	0	0	4 404
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 649	280	249	950	0	892	278	0	38 522
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 438	0	0	3 438	0	0	0	0	47 400
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	755	71	0	563	0	0	121	0	9 536
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 823	0	0	58	0	1 223	542	0	26 935
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 623	1 286	20	1 995	0	2 322	0	0	95 800
Märsta 1:219	Raisiögatan 1-27	Märsta		5 121	3 667	2 777	7	0	0	883	0	0	56 891
Märsta 1:257	Märsta Centrum	Märsta		744	3 657	0	0	0	0	3 657	0	0	117 600
Märsta 1:258	Märsta Centrum	Märsta		733	0	0	0	0	0	0	0	0	3 562
Märsta 1:259	Märsta Centrum	Märsta		1 460	2 048	0	0	0	0	2 048	0	0	70 000
Märsta 1:260	Märsta Centrum	Märsta		34 998	4 655	0	8	0	0	0	4 647	0	31 000
Märsta 1:261	Märsta Centrum	Märsta		1 105	3 984	0	0	0	0	3 984	0	0	124 000
Märsta 11:8	Generatorgatan 6	Märsta	O	2 012	1 240	478	762	0	0	0	0	0	13 614
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta		5 518	2 009	179	1 004	826	0	0	0	0	11 521
Märsta 16:2	Maskingatan 5	Arlandastad		3 500	1 586	599	310	0	677	0	0	0	11 492
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Arlandastad		3 000	2 899	2 363	536	0	0	0	0	0	18 500
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 413	1 837	1 547	0	0	0	0	29	21 297
Märsta 17:6	Maskingatan 8 B	Arlandastad		5 318	2 717	295	1 807	0	615	0	0	0	16 867
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta		34 002	12 180	2 016	8 251	0	1 913	0	0	0	75 000
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 513	0	32	0	0	4 481	0	0	63 600

Region 2, forts.

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Folnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning							Taxvärde, Kkr
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	
Märsta 21:54	Elkraftsgatan 11	Arlandastad		10 934	2 200	200	2 000	0	0	0	0	0	22 811
Märsta 24:4	Industrigatan 7	Arlandastad		31 705	12 123	1 620	7 730	0	2 773	0	0	0	106 543
Nattugglan 13	Grängsgatan 9	Eskilstuna		2 902	1 080	0	1 080	0	0	0	0	0	3 046
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby		8 072	4 709	200	1 353	0	0	0	3 156	0	7 399
Reparatören 4	Reprovägen 9	Täby		8 164	2 401	0	0	0	2 401	0	0	0	16 328
Riksby 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	A	64 864	41 848	5 113	31 130	1 120	1 689	0	0	2 796	115 483
Ringpärmen 4	Bergkällavägen 32	Sollentuna		12 205	12 667	3 374	1 606	600	0	7 087	0	0	99 000
Ringpärmen 5	Bergkällavägen 34	Sollentuna		4 022	3 999	2 436	1 563	0	0	0	0	0	29 600
Ritmallen 1	Rotebrovägen 115 m. fl.	Sollentuna		5 306	4 560	2 253	796	751	0	0	760	0	49 400
Romberga 2:65	Romgatan 1 A	Enköping		16 408	5 505	0	0	5 505	0	0	0	0	47 000
Romberga 25:4	Östra Järnvägsgatan 8	Enköping		10 814	5 803	430	0	1 050	0	0	4 323	0	11 089
Sjöstugan 1	Sidensvansvägen 8	Sollentuna		9 155	6 346	3 749	2 597	0	0	0	0	0	47 200
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby		11 179	790	0	0	0	0	0	790	0	0
Stenvreten 5:67	Kvarsgatan 10	Enköping		4 936	1 912	515	882	0	515	0	0	0	7 757
Sätesdalen 2	Norgegatan 2	Kista	T	10 812	11 680	10 639	409	194	388	0	0	50	113 400
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö		991	564	82	0	482	0	0	0	0	12 683
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö		1 993	836	766	70	0	0	0	0	0	6 590
Vallentuna Prästgård 1:130	Tuna Torg 1-5, 1A, 2-4	Vallentuna		4 836	10 120	5 386	167	3 502	0	0	1 055	10	100 200
Vallentuna-Rickeby 1:472	Torggatan	Vallentuna	O	755	0	0	0	0	0	0	0	0	6 200
Vallentuna-Rickeby 1:474	Torggatan 9-17	Vallentuna		5 312	7 956	3 532	0	4 424	0	0	0	0	130 000
Vallentuna-Rickeby 1:58	Torggatan 14-16	Vallentuna		3 416	4 593	0	10	3 406	0	1 150	0	27	58 150
Vallentuna-Rickeby 1:7	Tuna Torg 6-8	Vallentuna		1 128	1 634	279	37	744	0	0	574	0	18 232
Vallentuna-Åby 1:99	Tellusvägen 5A-C, 7-45, 7A	Vallentuna		34 450	17 311	4 163	46	200	1 468	0	11 434	0	12 248
Vilunda 20:80	Optimusvägen 21	Upplands- Väsby		1 467	1 080	474	154	317	0	135	0	0	7 328
Västerbotten 19	Stockholmsvägen 18	Lidingö		7 811	12 283	2 631	790	6 572	0	1 778	507	5	202 200
Årsta 68:5	Fyrislundsgatan 79A	Uppsala		2 379	1 010	0	0	0	1 010	0	0	0	10 912
Årsta 76:2	Fyrisborgsgatan 1-5, 2,4	Uppsala		28 027	25 393	20 242	2 468	1 692	430	0	550	11	313 000
Årsta 84:3	Palmgatan 1-3	Uppsala		8 984	3 096	0	0	0	3 096	0	0	0	39 725
Summa Region 2				731 930	490 392	180 639	120 151	71 882	21 593	38 322	54 043	3 763	4 567 911

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

Region 3

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Folnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning							Taxvärde, Kkr
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	
Alderholmen 13:2	Norra Skeppsbron 11, 13A-C,	Gävle		3 552	9 505	2 631	0	1 197	0	0	5 677	0	0
Alderholmen 25:4	Norra Skeppsbron 3	Gävle		740	1 963	761		166			836	200	17 115
Alderholmen 26:1	Norra Skeppsbron 1	Gävle		744	2 325	1 262	200	703			160		18 582
Alvesta 13:27	Forsdalavägen 2	Alvesta		38 187	13 200	3 200	10 000	0	0	0	0	0	20 075
Amerika 3	Lindövägen 65, Röda Stugans Gata	Norrköping		122 483	49 438	5 282	33 880	1 404	6 607	0	2 265	0	197 210
Andersberg 14:44	Ersbogatan 4	Gävle		10 486	1 912	211	0	0	1 520	0	0	181	20 000
Bagaren 7	Ljungadalsgatan 4 A-H, J-K	Växjö		28 077	6 419	0	1 225	5 194	0	0	0	0	63 968
Biskopsgården 46:4	Åskvädersgatan 1	Göteborg		19 458	16 212	902	15 310	0	0	0	0	0	57 784
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn		78 500	40 328	8 434	10 492	1 151	19 310	0	0	941	41 134
Blyet 5	Järgatan 23	Norrköping	T	9 491	2 824	399	170	2 193	0	0	0	62	17 913
Bomullsspinneriet 3	Holmensgatan 26	Norrköping		2 865	7 174	485	0	0	0	0	6 689	0	0
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Mölndal	O	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Brynäs 124:3	Södra Skeppsbron 17	Gävle		3 530	2 090	1 115	145	0	830	0	0	0	16 357
Brynäs 125:1	Södra Skeppsbron 19	Gävle		1 210	825	412	84	0	329	0	0	0	7 047
Elverket 8	Ivarshyttvägen 6	Hedemora		4 059	788	0	0	788	0	0	0	0	1 460
Flyggodset 1	Cederströmsgatan 4	Malmö	T	9 104	5 392	449	4 133	0	0	0	0	810	15 846
Flyggodset 2	Cederströmsgatan 4	Malmö	T	6 747	2 023	0	0	0	0	0	2 023	0	0
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 498	309	0	1 189	0	0	0	0	6 410
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping		3 661	4 449	2 295	123	0	396	0	1 635	0	13 379

Region 3, forts.

Region 3, forts.

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthyrn. area	Fördelning						Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola		Övrigt
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle		22 900	13 100	2 324	1 114	0	7 990	0	1 672	0	40 000
Hemsta 14:1	Skolgången 5	Gävle		20 939	7 305	0	0	7 305	0	0	0	0	33 279
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle		39 190	31 570	13 663	4 890		6 857		6 160		133 907
Hemsta 9:4	Rynningsgatan 8	Gävle		4 767	1 343	0	1 343	0	0	0	0	0	0
Hjällsnäs 8:30	Mjörnbatorget 4-10	Lerum		3 544	3 027	15	0	2 642	0	0	371	0	16 025
Hjällsnäs 8:31	Mjörnbatorget 14	Lerum		1 218	700	0	0	700	0	0	0	0	3 194
Härstorp 8:2	Leverstorpssvägen 4	Finspång		4 598	3 153	171	2 982	0	0	0	0	0	4 101
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg		9 900	2 193	1 121	789	0	283	0	0	0	22 102
Högsbo 27:6	August Barks gata 2	Västra Frölunda		16 971	8 519	118	6 214	936	143	0	1 109	0	51 540
Importen 3	Hospitalsgatan 78	Norrköping		8 532	5 833	539	3 519	0	1 775	0	0	0	18 708
Industrien 7	Gamla Bangatan 50	Ludvika		2 000	468	0	0	468	0	0	0	0	1 271
Konduktören 5	Stockholmsvägen 50	Norrköping		2 684	912	0	0	912	0	0	0	0	4 959
Kristiansborg 2	Västra Hindbyv. 12 , 14	Malmö	T	11 530	7 088	2 427	3 908	753	0	0	0	0	20 600
Källtorp 127:2	Torpavallsgatan 4	Göteborg		5 389	1 234	0	0	1 234	0	0	0	0	24 160
Kärra 72:33	Tagenevägen 34 A-E	Hisings Kärra		15 497	6 274	1 288	4 986	0	0	0	0	0	38 800
Kärra 78:3	Trankärtsgratan 15 och 17	Hisings Kärra		15 162	8 524	1 625	6 899	0	0	0	0	0	43 600
Kärra 90:1	Orrekulla Industrigata 61	Hisings Kärra		26 420	10 305	2 465	7 840	0	0	0	0	0	74 400
Lektorn 2	Jakobsbergsgatan 57	Ystad		3 534	1 270	0	0	1 270	0	0	0	0	3 940
Mälaren 14	Arabygatan 43-45 m. fl.	Växjö		47 629	12 172	1 488	8 311	0	2 359	0	0	14	44 789
Norr 22:2	Nygatan 20	Gävle		785	3 396	3 188	0	0	0	208	0	0	31 810
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		68 334	17 002	2 255	437	978	11 946	0	0	1 386	111 097
Näringen 15:6	Beckasinvägen 14-16/ Kanalvägen 11	Gävle		25 424	5 183	1 494	810	0	2 599	0	0	280	20 872
Näringen 22:2	Beckasinvägen // Krickvägen	Gävle		75 183	27 926	3 430	22 416	0	2 080	0	0	0	146 620
Näringen 5:1	Lötängsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 700	1 725	16 256	0	1 404	0	0	315	53 378
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölnådal		9 677	4 078	0	1 000	2 252	826	0	0	0	22 692
Pottegården 3	Taljegårdsgatan 3	Mölnådal		13 043	6 115	1 456	391	3 672	596	0	0	0	46 400
Reläet 8	Kromgatan 10	Norrköping		52 230	9 407	1 079	8 328	0	0	0	0	0	0
Slangen 2	Axvägen 4	Sundsvall		2 444	632	0	0	430	202	0	0	0	3 611
Slakthuset 18	Risängsgatan 19	Norrköping		15 099	2 729	1 388	1 341	0	0	0	0	0	21 641
Slakthuset 19	Risängsgatan 15 E	Norrköping		5 881	1 765	1 249	73	443	0	0	0	0	14 288
Slakthuset 20	Talagsgatan 6	Norrköping		4 000	1 862	0	0	1 192	670	0	0	0	6 531
Slakthuset 21	Lindövägen 72, 72 B	Norrköping		11 970	6 893	2 906	2 903	0	479	210	395	0	21 928
Slakthuset 22	Risängsgatan 15 A-D	Norrköping		16 185	6 711	812	4 105	432	1 362	0	0	0	29 648
Slingan 1	Vistaforsvägen 3	Ulricehamn		89 067	43 473	7 601	35 872	0	0	0	0	0	101 138
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 320	1 655	400	0	0	0	265	0	22 984
Spolaren 3	Maskingatan 14	Norrköping		10 777	1 710	350	0	0	1 360	0	0	0	14 459
Sporren 4	Alhemsgatan 2 m. fl.	Malmö		20 370	19 446	11 653	5 576	1 038	0	0	1 179	0	92 000
Stångmärket 5	Hanholmsvägen 63	Norrköping		8 184	2 684	524	2 160	0	0	0	0	0	13 177
Stångmärket 7	Hanholmsvägen 61	Norrköping		80 141	31 445	2 207	29 238	0	0	0	0	0	123 400
Syften 4:7	Röda Stugans Gata 2-4	Norrköping		10 133	3 238	0	0	3 238	0	0	0	0	22 873
Sätra 108:23	Folkparksvägen 7	Gävle		4 912	0	0	0	0	0	0	0	0	2 324
Sätra 11:3	Norrbågen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	0	0
Sätra 11:4	Gavlehovsvägen 5	Gävle		22 194	6 300	0	0	0	0	0	6 300	0	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle		14 555	1 390	0	0	0	0	0	1 390	0	4 987
Söder 37:5	Södra Kansligatan 22	Gävle		446	1 167	136	94	661	0	0	276	0	14 240
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle		9 072	16 018	0	0	332	0	0	15 676	10	0
Tälja 1:32	Täljavägen 2C	Flen		9 900	942	55	0	0	887	0	0	0	3 704
Teknikern 6	Gjutargatan 36	Borlänge		6 489	2 424	310	2 114	0	0	0	0	0	12 761
Trekanten 9	Adelsvärdsg 4-8 m fl	Åtvidaberg		3 610	5 110	960	222	1 250	0	2 339	339	0	29 393
Tränsbettet 8	Travbanegatan 10	Malmö		4 619	3 350	982	2 368	0	0	0	0	0	15 270
Tågarp 16:43	Företagsvägen 29	Arlöv		40 284	12 998	923	9 825	0	2 250	0	0	0	39 400
Tågarp 21:144	Arlövsvägen 36	Arlöv		4 157	432	0	0	432	0	0	0	0	3 232
Valbo-Backa 6:13	Johanneslötsvägen 22	Gävle		12 192	3 981	1 500	2 481	0	0	0	0	0	24 416
Verkstäderna 2	Kungsgatan 30 m fl	Söderhamn		26 536	15 251	1 305	126	3 353	3 226	0	7 241	0	16 405
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 648	3 191	74	383	0	0	0	0	21 400
Åkarp 3:79	Dalslundsvägen 1	Åkarp		3 031	1 131	130	50	951	0	0	0	0	6 810
Summa Region 3				1 345 793	587 352	109 855	277 217	51 242	78 286	2 757	63 797	4 199	2 208 544
SUMMA TOTALT				2 513 937	1 567 619	532 999	499 062	170 747	152 568	44 994	157 286	9 962	15 399 476

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

Kalendarium 2026

Delårsrapport per 31 mars 2026 22 april 2026

Årsstämma 2026 22 april 2026

Delårsrapport per 30 juni 2026 2 juli 2026

Delårsrapport per 30 september 2026 22 oktober 2026

IR-kontakt

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

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





Stockholm HK

Fastpartner AB (publ)

Box 55625

102 14 Stockholm

Besöksadress: Sturegatan 38

Tel 08-402 34 60

info@fastpartner.se

www.fastpartner.se