

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2026

Q3

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna minskade med 3,3% och uppgick till 1 644,6 (1 700,8) MSEK.
- Driftnetto minskade med 3,3% och uppgick till 1 162,8 (1 202,8) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 70,7 (70,7)%.
- Förvaltningsresultatet minskade med 5,7% och uppgick till 592,4 (628,0) MSEK, per stamaktie av serie A 3,34 (3,45) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet bedöms uppgå till cirka 780 (800) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 34 305,5 (34 142,7) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -218,9 (-191,2) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 326,9 (288,7) MSEK, per stamaktie av serie A 1,53 (1,28) kr.
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A, NRV, uppgick till 101,8 (98,7) kr.
- Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2028 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 1 200 MSEK.

ÖVERSIKT FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2026	2025	2026	2025	2025
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Hyresintäkter mm	546,6	568,6	1 644,6	1 700,8	2 271,3
Fastighetskostnader	-146,9	-156,3	-481,8	-498,0	-675,6
Driftnetto	399,7	412,3	1 162,8	1 202,8	1 595,7
Överskottsgrad %	73,1	72,5	70,7	70,7	70,3
Central administration	-15,0	-14,4	-44,8	-41,8	-58,0
Andel i intresseföretags resultat ¹	7,6	-	7,6	-	-
Finansiella poster	-180,4	-165,3	-533,2	-533,0	-703,4
Förvaltningsresultat	211,9	232,6	592,4	628,0	834,3
Värdeförändringar fastigheter	0,6	4,5	-219,3	-191,2	-351,0
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	212,5	237,1	373,1	436,8	483,3

¹ Andel i intresseföretags resultat avser Fastpartners del i intresseföretagen Slättö Fastpartner Holding AB, Tenzing Industrihus AB och Litium AB.

Kort om Fastpartner

Fastpartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information samt entusiasm i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar.

Fastpartners fokus är kommersiella fastigheter framförallt i Stockholmsområdet. Genom aktiv förvaltning skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar i fastigheterna anpassade efter deras behov och önskemål.

FASTPARTNERS AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum där den ekonomiska tillväxten är starkast. I dessa storstadsregioner har vi en bred riskspridning med fastigheter inom olika typer av segment.

Vi strävar efter att arbeta snabbt och effektivt för att tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår i de växande storstadsregionerna. Hållbarhetsarbetet är en naturlig del av den långsiktiga affären.

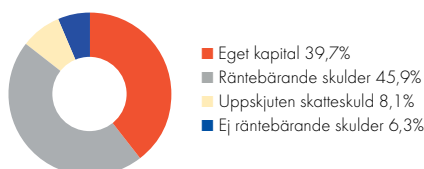
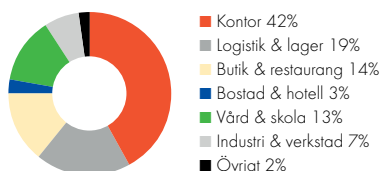
77%

Cirka 77% av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområde i Mälardalen.

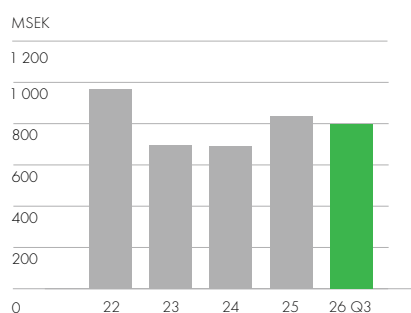
FASTPARTNER MÅL 2028

FINANSIELLA	OPERATIONELLA	HÅLLBARHET	UTDELNING
Rullande årligt förvaltningsresultat skall uppgå till 1 200 MSEK	Minst 30% av låneportföljen skall vara räntesäkrad med löptider > 3 år	Överskottsgraden skall uppgå till minst 75%	Bolaget skall generera en stabil ökande årlig utdelning per stamaktie av Serie A och utgöra minst 1/3 av förvaltningsresultatet per år
	Säkerställd belåningsgrad skall vara < 30%		
Förvaltningsresultat per stamaktie av serie A skall öka med > 10% per år	Bolagets totala låneportfölj skall till 70% utgöras av grön finansiering	NKI (nöjd kund-index) skall överstiga 75	
Avkastning på eget kapital skall uppgå till > 12% per år	Net Debt / EBITDA skall vara < 10x	Energianvändningen skall minska med > 2% per år i befintligt bestånd	
Nettobelåningsgrad skall vara < 48%	Uppnå ratingnivå Baa1	GPTW medarbetarundersökning (GPTW Trust Index) skall överstiga 75	
Räntetäckningsgrad skall vara > 3x		Mål 2030: Att uppnå 100% klimatneutralitet avseende Scope 1 och Scope 2 Mål 2045: Att uppnå 100% klimatneutralitet avseende Scope 1, Scope 2 och Scope 3	

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



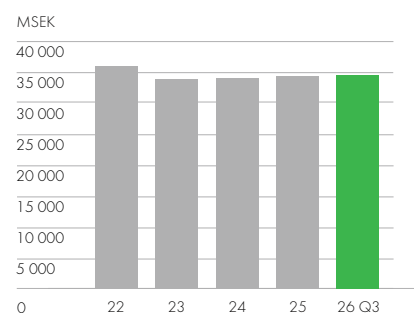
FÖRVALTNINGSRESULTAT



799 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 798,7 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



34 306 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 34 305,5 MSEK per 2026-09-30.

VD:S KOMMENTAR

Stark hyresmarknad i centrala Stockholm

Tredje kvartalet sammanfattas väl av att Moody's höjer utsikterna för Fastpartners kreditbetyg Ba2 till positiva. Operationellt blir allt lite bättre; vakansen krymper något och minskningen i driftnetto och förvaltningsresultat jämfört med föregående år mildras något. Sentimentet i hyresmarknaden var mycket positivt under augusti och första halvan av september, det var många företag som letade nya kontorslokaler, speciellt i centrala Stockholm. I kapitalmarknaden var sentimentet också starkt i början av kvartalet men tyvärr kom en tydlig förändring i mitten av september då amerikanska långräntor steg kraftigt.

I kvartalet kan vi stoltsera med en rad stora uthyrningar till mycket namnkunniga hyresgäster. I Frihamnen hyr vi ut 4 300 kvm till Ferrari som samlar alla sin verksamhet i Stockholm till våra lokaler på Tullvaktsvägen. På samma adress gjorde vi under kvartalet ännu en uthyrning om 1 000 kvm till en hyresgäst med högteknologiska mekaniska system. Dessa uthyrningar bekräftar att vi har hittat en unik nisch för vår fastighet i Frihamnen för företag som vill kombinera ett avancerat IP (Intellectual Property) med en fysisk produkt. För dessa företag passar inte en kontorslokal i CBD, men de anställda vill samtidigt ha nära till ett brett kultur- och serviceutbud. Jämfört med rena mjukvarubolag är marknaden för bolag med en produkt mindre winner-takes-all, något som börjar bli mycket populärt hos investerare då det kommer finnas flera vinnare i denna grupp av bolag.

Vi skördar också framgångar med uthyrningar i industriområdena Västberga och Lunda i Stockholm. På Västbergavägen 32 hyr vi ut 2 600 kvm till Crenna Plåt AB, en del av Lindab-koncernen, som tillverkar ventilationskanaler i plåt. I Lunda hyr BEST transporter, en specialist inom transporter och logistik, 6 600 kvm på Domnarvsgatan 11.

I Norrköping hyr vi ut ungefär 1 000 kvm ytterligare lokalyta till Kriminalvården. I Söderhamn hyr Bravida 3 400 kvm, en uthyrning kopplad till de stora investeringarna som just nu görs i Norden kring infrastruktur.

Sammanfattningsvis går uthyrningsverksamheten bra för oss, men konkurrensen är hård. Vi jobbar aktivt med att lyfta fram fördelarna i vårt erbjudande till den lokala marknaden, vad som differentierar oss från

övriga fastighetsbolag och gör våra lokaler till ett förstahandsval. En mycket viktig pusselbit i detta arbete är våra medarbetare, förvaltare och tekniker, som har en daglig kontakt med våra hyresgäster. I årets kundundersökning, som vi gör med CFI Group, fick vi resultatet 78, vilket är över vårt mål om 75. I undersökningen får våra medarbetare mycket beröm - en stor eloge till dem!

Mindre försäljning

Vi har i kvartalet gjort en mindre försäljning av en fastighet i Färgelanda, vilket skedde till bokfört värde, och vi hoppas kunna göra fler försäljningar innan årets slut. Genom försäljningarna vill vi koncentrera fastighetsportföljen till Sveriges största städer samt förbättra kassaflödesgenereringen långsiktigt. I en orolig omvärld tror vi starkt på att äga en real tillgång som fastigheter. För att dessa ska materialiseras i ekonomiska termer krävs att betalningsviljan följer med den nominella utveck-

lingen i ekonomin. Därför är det viktigt att äga fastigheter i rätt lägen, det vill säga i Sveriges största städer där ekonomin växer.

Återköp av aktier och obligationslån

Under kvartalet har bolaget återköpt 2 481 026 stycken A-aktier och vid kvartalets utgång uppgick innehavet till 10 597 440 stycken A-aktier. Givet en aktiekurs på runt 40 kronor och givet gjorda återköp har vi nu ett förvaltningsresultat per aktie om 11-12%. Detta faktum är alla i organisationen mycket medvetna om och det definierar kraven för nya investeringar.

Under kvartalet har vi emitterat 500 MSEK gröna obligationslån. En del, 248 MSEK, har använts för att återköpa del av obligationslånet som förfaller i februari nästa år.

Hållbarhet

I hållbarhetsfrågor är det mycket som går åt rätt håll och inom vår förvaltning är uppfattningen den att det är lugnare och



tryggare nu än tidigare i våra stadsdelscentrum. Med det sagt finns det fortfarande mycket trygghetsskapande åtgärder kvar för både oss och samhället att arbeta vidare med. Från ett mer tekniskt perspektiv på hållbarhetsfrågan blir vi till årsskiftet klara med införandet av ett nytt energiuppföljningssystem, Momentum. I det systemet kan vi i högre grad än tidigare inte bara följa upp på hur mycket energi vi använder, utan också var och när vi använder den. Med den kunskapen kan vi kostnadseffektivisera vår förbrukning genom att undvika flaskhalsar och toppar. Energifrågan handlar idag mer om hur vi effektivt kan använda den energi vi har, snarare än hur vi kan producera mer energi (läs solceller och vindkraft). Elförbrukningen kan vi lätt styra, och tillsammans med batterier kan

vi skapa en intelligent belastning och till och med stöd för elnätet. På försök gör vi samma sak med fjärrvärme och vi använder byggnadskropparnas värmekapacitet för att jämna ut belastningen över dygnet och undvika toppar i förbrukningen.

Tredje kvartalet 2026

Hysesintäkterna för kvartalet minskade med 3,9 procent till 546,6 (568,6) MSEK, vilket förklaras av att Nasdaq har lämnat sin förhyrning i Frihamnen. Driftnettot minskade med 3,1 procent till 399,7 (412,3) MSEK och överskottsgraden steg till 73,1 (72,5) procent.

Förvaltningsresultatet för kvartalet minskade med 8,9 procent och uppgick till 211,9 (232,6) MSEK eller 1,22 (1,28) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresulta-

tet har minskat främst pga lägre hyresintäkter som motverkats av lägre fastighetskostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 1,0 (4,5) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till –103,9 (–174,1) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 289,0 (228,3) MSEK.

Christopher Johansson, VD

Resultatet januari – september 2026

Hyesintäkter

Hyesintäkterna uppgick till 1 644,6 (1 700,8) MSEK vilket innebär en minskning jämfört med samma period föregående år om 56,2 MSEK, eller 3,3%. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter om 68,9 MSEK i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 där Nasdaq har lämnat sin förhyrning.

I jämförbart bestånd har intäkterna minskat med 49,2 MSEK eller 2,9%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2026 till 89,8 (91,3)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,2 (91,7)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 481,8 (498,0) MSEK vilket innebär en minskning jämfört med samma period föregående år om 16,2 MSEK eller 3,3%. Minskningen förklaras främst av något lägre driftskostnader samt lägre fastighetsadministration till följd av ändrad klassificering av administrativa kostnader, främst löne- och lönebikostnader, mellan fastighetsadministration och central administration.

I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna (exklusive fastighetsadministration) minskat med 4,2 MSEK, eller 0,9%.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 44,8 (41,8) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 3,0 MSEK eller 7,2%. Ökningen förklaras av ändrad klassificering av administrativa kostnader mellan fastighetsadministration och central administration.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till –218,9 (–191,2) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,2 (5,1)%.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –453,5 (–564,3) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 4,2 (17,1) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 508,7 (523,2) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Förändringen mot föregående år förklaras främst av lägre marknadsräntor till följd av att Riksbanken har sänkt styrräntan.

Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till –6,4 (19,3) MSEK. Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till 86,1 (–50,6) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –125,9 (–116,8) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –67,5 (–74,2) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om –58,4 (–42,6) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2026 uppgår till 20,6 (20,6)%.

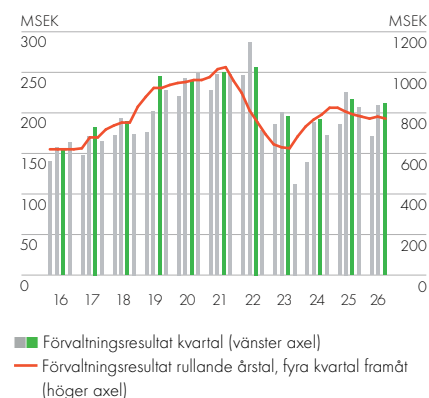
Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 474,6 (515,2) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 521,7 (620,1) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till 160,8 (169,2) MSEK och förklaras huvudsakligen av lägre förvaltningsresultat till följd av lägre hyresintäkter samt försäljning av långfristiga värdepappersinnehav. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter samt återköp av egna aktier.

KVARTAL 3 I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 546,6 (568,6) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 399,7 (412,3) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 73,1 (72,5)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 211,9 (232,6) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 1,0 (4,5) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –256,9 (–174,1) MSEK.
- Resultat före skatt ökade till 289,0 (228,3) MSEK.
- Resultat efter skatt ökade till 221,9 (168,8) MSEK.
- Resultat/stamaktie, serie A, ökade till 1,17 (0,83) kr.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



1 645 MSEK

Hyesintäkterna uppgick till 1 644,6 MSEK för perioden.

Fastighetsbeståndet

Fastpartners fastighetsbestånd är geografiskt koncentrerat till Stockholmsområdet. I Stockholm tillsammans med Uppsala och närliggande områden i Mälardalen finns cirka 77% av företagets hyresvärde samlat. Resterande hyresvärde återfinns i Gävle cirka 10%, Göteborg cirka 4%, Norrköping cirka 5% samt cirka 4% i Malmö och övriga landet.

Det största segmentet i vår fastighetsportfölj är kontor som utgör cirka 42% av hyresvärdet. Dessa kontorslokaler är i huvudsak belägna i Stockholmsområdet. I termer av hyresvärde så är cirka en fjärdedel av hela fastighetsportföljens kontor belägna innanför tullarna och i Solna. Här följer en nedbrytning av fastighetsportföljen mellan övriga segment i termer av hyresvärde, 19% av logistik/lager, 14% av handel/restaurang, 13% av vård/skola, 7% av industri/verkstad, 3% av bostäder/hotell samt 2% övrigt.

Förvaltning av fastighetsportföljen bedrivs organisatoriskt i tre regioner. Den totala uthyrningsbara ytan om 1 561 889 kvm fördelas mellan de tre regionerna. Region 1 med 485 413 kvadratmeter, Region 2 med 490 437 kvadratmeter och Region 3 med 586 039 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

FÖRVÄRV

Inga fastigheter har förvärvats under perioden.

FÖRSÄLNINGAR

Nedan fastigheter har Fastpartner avyttrat under perioden.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar	
		yta, kvm	Frånträdesdag
Färgelanda P-gård 1:430	Färgelanda	1 498	1 jul 2026

1 561 889 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2026-09-30

	Tomtarea	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyresvärde MSEK ¹	Värde MSEK
		Total uthyrningsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Stockholm	984 712	868 707	382 512	176 242	107 453	69 779	38 788	88 424	5 508	1 683,6	25 915,3
Gävle	495 588	235 483	48 383	59 299	16 229	60 542		47 398	3 631	239,4	2 718,9
Uppsala & Mälardalen	193 135	108 085	31 355	42 019	16 461	7 737	3 449	7 053	11	165,2	2 216,3
Göteborg	231 146	110 654	16 591	79 301	11 436	1 848		1 479		89,8	1 082,3
Norrköping	370 214	144 617	21 565	89 265	9 814	12 649	210	11 052	62	124,0	1 371,6
Malmö	89 931	51 860	16 564	25 860	3 174	2 250		3 202	810	53,6	592,6
Övrigt	136 029	42 483	5 958	21 872	9 400	2 561	2 339	339	14	38,9	408,5
Summa	2 500 755	1 561 889	522 928	493 858	173 967	157 366	44 786	158 947	10 036	2 394,5	34 305,5

¹ Hyresvärde per 2026-10-01 12 månader framåt.

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2026-09-30	Area	Hyresvärde MSEK ¹	Hyresvärde/kvm
Kontor	522 929	1 020,1	1 951
Logistik & lager	493 858	452,3	916
Industri & verkstad	157 366	162,5	1 033
Handel & restaurang	173 967	325,1	1 868
Vård & skola	158 947	318,2	2 002
Bostad & hotell	44 786	78,9	1 761
Övrigt	10 036	37,4	3 730
Total	1 561 889	2 394,5	1 533

¹ Hyresvärde per 2026-10-01 12 månader framåt.



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet externvärderas två gånger per år. Per 2026-06-30 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Per 2026-09-30 har samtliga fastighetsvärden varit föremål för bolagets interna värdering för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastpartner har gjort interna värdejusteringar på tjugofyra fastigheter per 2026-09-30 jämfört med de externa värderingar som bolaget erhöll per 2026-06-30. Dessa värdejusteringar avviker med 1,9% av koncernens redovisade fastighetsvärde per 2026-09-30 jämfört med de externa värderingarna som utfördes per 2026-06-30. Avvikelse består till största delen av justerade värden på byggrätter samt justering av avkastningskrav på sex fastigheter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2026 till 34 305,5 (34 142,7) MSEK.

Underlag för värderingarna utgörs av den information som Fastpartner har om fastigheterna. 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 Fastpartner egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats 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. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 5,2 (5,1)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,7 (4,5)%, för Region 2 är det cirka 5,5 (5,4)% och för Region 3 är det cirka 6,1 (6,1)%.

I värdet för koncernens fastigheter ingår 737 (736) MSEK som avser byggrätter vilka värderats genom tillämpning av ortspris- och/eller kassaflödesmetoden vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

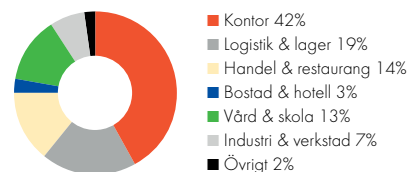
Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -218,9 (-195,7) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

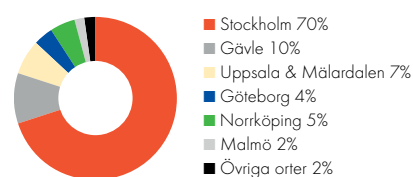
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	34 142,7
+ Förvärv av nya fastigheter	-
+ Investeringar	397,8
- Försäljningar	-16,1
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	-218,9
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	34 305,5

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT



Brahelund 2



Projekt- och fastighetsutveckling

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

Fastpartner förädlar löpande fastighetsbeståndet med anpassningar i syfte att bland annat möta hyresgästernas önskemål och att energieffektivisera samt miljöcertifiera fastigheterna för ett minskat klimatavtryck. Projekt som kan nämnas som exempel på detta miljöcertifierings- och hållbarhetsarbete är ombyggnad åt Handelsbanken i Norr 22:2 och hyresgäst Anpassningar åt flera hyresgäster i Hilton 5 och Brahelund 2. Samtliga av dessa projekt miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad respektive Breeam. I fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 bygger vi om lokalerna åt Magasin X, H&M och Autoropa, i fastigheten Robertsfors 2 anpassas lokalerna åt Best Transport och i fastigheten Timpenningen 5 anpassas lokalerna åt Crenna Plåt.

Fastpartner har under 2026 haft ett fortsatt fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 397,8 (312,0) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2026-09-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 998,6 (783,2) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 525 (425) MSEK.

Byggrätter

Fastpartner arbetar ständigt med att utveckla bolagets byggrättsportfölj, såväl genom förädling av befintliga byggrätter som tillskapande av nya byggrätter genom aktivt detaljplanarbete.

Per 30 september 2026 har Fastpartner bedömda byggrätter om cirka 417 (417) tkvm som fördelas på cirka 127 (127) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 290 (290) tkvm kommersiella byggrätter. Byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 30 september 2026 var byggrätterna värderade till 737 (736) MSEK, varav 282 (280) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 2 220 (2 205) kr/kvm, och 455 (456) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 569 (1 572) kr/kvm. Byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	MSEK
Nybyggnation	22,3
Hyresgäst Anpassningar	325,8
Miljö- och planprojekt	49,7
Total	397,8

”Fastpartner arbetar ständigt med att utveckla bolagets byggrättsportfölj, såväl genom förädling av befintliga byggrätter som tillskapande av nya byggrätter genom aktivt detaljplanarbete.”



Hilton 2

FASTPARTNERS STORA PÅGÅENDE PROJEKT 30 SEPTEMBER 2026

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Brahelund 2*	Ombyggnad Verisure, Centric, mfl	2 500	18	3	Q4 26
Målaren 14*	Ombyggnad flera hyresgäster	3 400	10	1	Q4 26
Centrum 13	Ombyggnad Handelsbanken, Fastoffice	1 000	16	8	Q1 27
Hilton 5*	Ombyggnad flera hyresgäster	4 200	24	14	Q2 27
Kärre 90:1*	Ombyggnad flera hyresgäster	10 300	12	6	Q2 27
Timpenningen 5	Ombyggnad Crenna Plåt	2 600	18	16	Q2 27
Näringen 22:2*	Ombyggnad FLB, TPM	10 900	14	12	Q2 27
Robertsfors 2	Ombyggnad Best Transport	6 600	26	24	Q3 27
Norr 22:2	Ombyggnad Handelsbanken, energi	2 600	71	26	Q3 27
Ladugårdsgården 1:48	Ombyggnad Magasin X, H&M, Autoropa, mfl	26 200	165	142	Q2 28

* Hyresgäst inflyttad, återstår kompletteringar och hållbarhetsarbeten.

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	
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Förskola, bostäder	Byggstart, Inför detaljplan	2027, 2029	10 000	800	10 800	154
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, förskola	Pågående detaljplan	2030	8 600	900	9 500	108
Stockholm	Västberga	Timpenningen 6	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb	2021 ³	–	40 000	40 000	–
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2030	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	550
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2027	–	19 200	19 200	–
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2031	20 000	7 000	27 000	250
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder, handel	Inför byggstart	2028	2 800	600	3 400	48
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför byggstart	2028	–	2 000	2 000	–
Ulricehamn	Ulricehamn	Slingan 1	Äganderätt	Lager, logistik	Inför byggstart	2028	–	23 500	23 500	–
Gävle	Näringen	Näringen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2028	–	10 000	10 000	–
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2028	–	20 000	20 000	–
Gävle	Gavlehov	Sätra 64:5, Sätra 108:23	Äganderätt	Bostäder, kommersiellt	Inför byggstart	2027	11 500	24 500	36 000	164
Stockholm	Uppl Väsbys	Hammarby-Smedby 1:458	Äganderätt	Kontor, tillverkning	Inför byggstart	2028	–	16 300	16 300	–
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum, kommersiellt	Pågående detaljplan	2032	–	18 100	18 100	–
Totalt							102 200	219 500	321 700	1 492

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

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.

Alderholmen 13:2



Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 14 661,1 (14 968,0) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 326,9 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med –633,8 MSEK varav –352,0 MSEK till följd av att Fastpartner återköpt 8 663 804 stamaktier av serie A och –281,8 MSEK till följd av beslutad utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 16 978,8 (16 588,8) MSEK av vilket 8 969,6 (8 681,4) MSEK eller 52,8 (52,3)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 16 000,2 (15 665,9) MSEK, motsvarande 46,6 (45,9)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 september 2026. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 10 778,9 (10 681,8) MSEK motsvarande 31,4 (31,3)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 september 2026. Återstående bruttoskuld motsvarande 18,1 (17,3)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 5 442,0 (5 206,0) MSEK samt företagscertifikat om 758,0 (701,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 september 2026 3,9 (3,6)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
992,0	Stibor 3M + 1,45 ¹	feb-27
360,0	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
690,0	Stibor 3M + 2,0 ¹	sep-28
850,0	Stibor 3M + 2,10 ¹	sep-29
200,0	5,043 ¹	sep-29
400,0	Stibor 3M + 2,33 ¹	feb-31
5 442,0		

¹ Talet avser procentenheter.

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

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 16 978,8 (16 588,8) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 5 024,7 (2 847,1) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2026. Fastpartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den kortfristiga delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda. Fastpartner fortsätter bevaka utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 september 2026.

LÅNESTRUKTUR PER 2026-09-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
678,0	678,0 ¹	2026
5 534,1	5 534,1 ²	2027
7 272,9	4 442,9 ³	2028
2 747,5	2 747,5 ⁴	2029
459,1	459,1	2030
400,0	400,0 ⁵	2031
1 038,5	1 038,5	2032
637,4	637,4	2033
1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	19 808,8	16 978,8

¹ Varav 678,0 avser företagscertifikat.

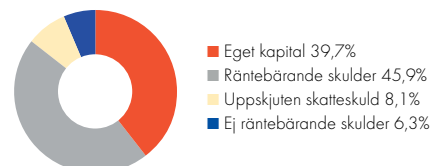
² Varav 80,0 avser företagscertifikat och 2 052,0 avser grönt obligationslån.

³ Varav 1 940,0 avser grönt obligationslån.

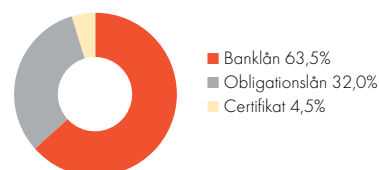
⁴ Varav 1 050,0 avser grönt obligationslån.

⁵ Varav 400,0 avser grönt obligationslån.

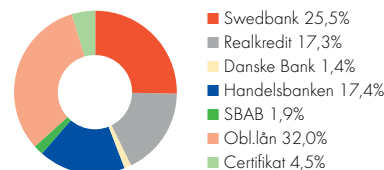
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2026

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swaps löptid
300	2,30	dec-26
500	2,20	apr-27
200	2,19	dec-27
200	2,10	feb-28
100	2,05	feb-28
200	1,97	feb-28
250	2,56	apr-28
50	2,29	jun-28
300	2,71	dec-28
200	2,41	dec-28
500	2,62	apr-29
400	2,20	aug-29
300	2,12	aug-29
100	2,17	sep-29
500	1,99	dec-29
200	2,38	feb-31
200	2,30	feb-31
500	2,72	dec-33
5 000		

¹ Exklusive lånets marginal

Kreditbetyg från Moody's och Scope Ratings

Per den 7 oktober 2026 bekräftade Moody's kreditbetyget Ba2 men justerade utsikterna till positiva.

Per den 31 augusti 2026 höjde Scope Ratings kreditbetyget till BB+ med stabila utsikter.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 39,7 (41,0)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 47,5 (49,0)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 717,6 (556,8) MSEK. Utöver detta har Fastpartner utnyttjade kreditramar med svenska banker om 2 830 (2 930) MSEK.

Riskbedömning

Fastpartners huvudsakliga risker är kopplade till konjunkturutveckling, finansieringskostnad, tillgång till likviditet på finansieringsmarknaden och värdeförändring 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 förvaltningsresultat som värdeutvecklingen på fastigheterna.

Konflikten mellan USA och Iran har fört med sig kraftigt flukturerande oljepriser vilket i hög grad även påverkat ränteutvecklingen, framför allt på den långa sidan. Korrelationen har varit påfallande stark varför risken på räntesidan har ökat. Amerikansk 10-årsränta har fortsatt upp under kvartalet och har handlats över 5,3%. Detsamma gäller för vissa europeiska statsräntor där Frankrike har varit mest i fokus. Uppgången har mattats av något och många investerare börjar tycka att nuvarande nivåer är attraktiva vilket kan betyda att vi passerat toppen för denna gång.

Likviditeten i det finansiella systemet är fortsatt god och utgör ingen större risk för närvarande.

Vi ser även en klar förbättring av konjunkturen vilket stärker betalningsförmågan bland våra hyresgäster.

Transaktioner med närstående

Under perioden har samtliga transaktioner med bolag inom Fastpartnerkoncernen, Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB, Fastpartners intresseföretag och med moderbolaget Compactor Fastigheter AB genomförts till marknadsmässiga villkor. Inga andra väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden.

Medarbetare

Koncernen hade per den 30 september 2026 79 (80) anställda, varav 49 (51) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter har under perioden ökat till 12 376,7 (12 352,2) MSEK till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Händelser efter periodens slut

Per den 7 oktober 2026 justerade Moody's Fastpartners tidigare kreditbetyg Ba2 med stabila utsikter till Ba2 med positiva utsikter.

Moderbolaget

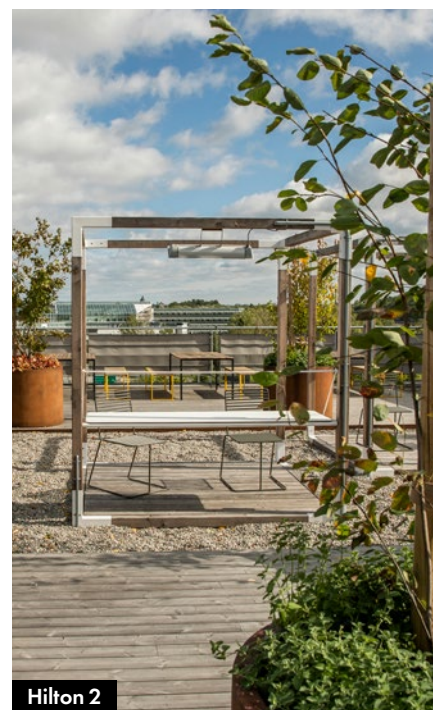
Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 482,6 (477,3) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 129,9 (253,6) MSEK. Per den 30 september 2026 uppgick likvida medel till 85,8 (147,1) MSEK. Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

39,7%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 39,7%.

47,5%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid periodens slut till 47,5%.



Aktien

Stamaktie, serie A

Fastpartners stamaktie av serie A noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Huvudägare sedan 1995 är bolagets styrelseordförande Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 30 september 2026 äger 80,9%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2026 (SEK)



Stamaktie, serie D

Fastpartners stamaktie av serie D noterades den 13 december 2019 på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Emissionskursen var 84 kr per aktie. D-aktierna berättigar till vinstutdelning från och med den 6 maj 2020. D-aktierna berättigar till en årlig utdelning om maximalt 5,0 kr/D-aktie och varje D-aktie berättigar till en tiondels röst.

Återköp och avyttring av egna aktier

Under perioden har 8 663 804 stamaktier av serie A återköpts till en snittkurs om 40,55 kr per aktie. Inga egna stamaktier av serie A har avyttrats. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 10 597 440 stamaktier av serie A, motsvarande 5,8% av totalt antal utgivna stamaktier av serie A.

Inga stamaktier av serie D har återköpts.

Antal utestående aktier

Totalt antal utestående stamaktier av serie A uppgår till 172 636 196 vid periodens utgång. Totalt antal utestående stamaktier av serie D uppgår till 14 659 140 vid periodens utgång.

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2026-09-30

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	139 623 009	80,9
Länsförsäkringar Fondförvaltning	4 500 000	2,6
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	1 230 934	0,7
The Bank of New York Mellon SA/NV, W81MY	1 226 351	0,7
Nordea Funds AB	1 215 542	0,7
Övriga	24 840 360	14,4
Antal utestående stamaktier	172 636 196	100,0
Fastpartner AB	10 597 440	
Totalt utgivna stamaktier	183 233 636	

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



VARFÖR VARA AKTIE-ÄGARE I FASTPARTNER

Tydlig Stockholmsfokusering

Cirka 77 procent av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområde i Mälardalen. Fastigheter återfinns i attraktiva områden, många utmed tunnelbanan, i Stockholmsområdet. Att verka i en marknad som ständigt växer gör att efterfrågan på lokaler är hög, vilket leder till högre hyresnivåer och lägre vakanser.

God utdelning

Utdelningen har ständigt ökat och sedan 2002 har Fastpartner delat ut 3,9 miljarder kronor till sina aktieägare.

Ständig tillväxt och ambitiösa mål som nås

Fastpartners förvaltningsresultat har ökat från 198 MSEK år 2010 till 835 MSEK för år 2025, vilket innebär en ökning med cirka 320 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har ofta uppfyllts. Per Q3 2026 bedöms Fastpartners rullande förvaltningsresultat uppgå till cirka 780 MSEK.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 22 oktober 2026

Sven-Olof Johansson
Styrelseordförande

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Katarina Staaf
Styrelseledamot

Cecilia Vestin
Styrelseledamot

Carina Åkerström
Styrelseledamot

Christopher Johansson
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Fastpartner AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 oktober 2026 kl 13:30.

Ytterligare upplysningar lämnas av Christopher Johansson, verkställande direktör, telefon 08 - 562 517 07 (direkt) eller 08 - 402 34 60 (växel) eller på bolagets hemsida www.fastpartner.se

Revisors granskningsrapport

Fastpartner AB (publ), org.nr 556230-7867

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fastpartner AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2026
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2026 1/7 – 30/9	2025 1/7 – 30/9	2026 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	546,6	568,6	1 644,6	1 700,8	2 271,3
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-80,1	-81,0	-283,8	-291,2	-390,9
Reparation och underhåll	-17,4	-16,7	-46,5	-47,0	-71,5
Fastighetsskatt	-33,2	-39,3	-95,8	-98,4	-129,5
Arrenden	-2,2	-2,4	-6,8	-6,8	-9,2
Fastighetsadministration och marknadsföring	-14,0	-16,9	-48,9	-54,6	-74,5
Driftnetto	399,7	412,3	1 162,8	1 202,8	1 595,7
Central administration	-15,0	-14,4	-44,8	-41,8	-58,0
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	1,0	4,5	-218,9	-191,2	-351,3
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-0,4	-	-0,4	-	0,3
Andel i intresseföretags resultat	7,6	-	7,6	-	0,0
Resultat före finansiella poster	392,9	402,4	906,3	969,8	1 186,7
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	0,5	1,2	4,2	17,1	20,5
Finansiella kostnader	-170,8	-173,1	-508,7	-523,2	-688,1
Räntekostnad leasingskuld, tomträtt	-10,1	-9,0	-28,7	-26,9	-35,8
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	76,5	6,8	79,7	-31,3	-2,2
Resultat före skatt	289,0	228,3	452,8	405,5	481,1
Skatt	-67,1	-59,5	-125,9	-116,8	-162,9
Periodens resultat	221,9	168,8	326,9	288,7	318,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	221,9	168,8	326,9	288,7	318,2
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	221,9	168,8	326,9	288,7	318,2
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	221,9	168,8	326,9	288,7	318,2
Resultat/stamaktie, serie A, kr	1,17	0,83	1,53	1,28	1,35
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	183 233 636	183 233 636	183 233 636	183 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	172 636 196	181 300 000	172 636 196	181 300 000	181 300 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	174 036 766	181 800 000	177 504 971	182 088 889	181 891 667
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	1,25	3,75	3,75	5,0
Antal utgivna stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140
Antal utestående stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	34 109,8	33 920,7	33 947,0
Förvaltningsfastigheter under uppförande	195,7	195,6	195,7
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 340,0	1 190,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	2,4	2,7	2,5
Summa materiella anläggningstillgångar	35 647,9	35 309,0	35 335,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	18,6	125,8	136,9
Andelar i intresseföretag	607,4	608,9	617,8
Andra långfristiga fordringar	0,1	0,1	0,1
Derivatinstrument	83,8	7,9	15,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	709,9	742,7	769,8
Summa anläggningstillgångar	36 357,8	36 051,7	36 105,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	287,3	260,1	215,5
Likvida medel	322,6	203,3	161,8
Summa omsättningstillgångar	609,9	463,4	377,3
SUMMA TILLGÅNGAR	36 967,7	36 515,1	36 482,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital			
Aktiekapital	659,6	659,6	659,6
Övrigt tillskjutet kapital	2 051,4	2 051,4	2 051,4
Balanserad vinst inklusive periodens resultat	11 950,1	12 227,2	12 257,0
Summa eget kapital	14 661,1	14 938,2	14 968,0
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 989,5	2 920,8	2 931,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	11 954,1	13 319,0	13 741,7
Leasingskuld tomträtt	1 340,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	48,3	43,9	44,5
Derivatinstrument	0,3	18,1	7,5
Summa långfristiga skulder	16 332,2	17 491,8	17 914,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 024,7	3 168,2	2 847,1
Övriga kortfristiga skulder	525,9	507,6	348,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	423,8	409,3	403,6
Summa kortfristiga skulder	5 974,4	4 085,1	3 599,5
Summa skulder	22 306,6	21 576,9	21 514,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 967,7	36 515,1	36 482,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2026 1/7 – 30/9	2025 1/7 – 30/9	2026 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	289,0	228,3	452,8	405,5	481,1
Justeringsposter	-84,7	-11,3	132,0	223,0	354,1
Betald/erhållen skatt	-24,7	-16,7	-110,2	-113,3	-127,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	179,6	200,3	474,6	515,2	708,0
Förändringar i rörelsekapital	-50,3	7,1	47,1	104,9	81,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129,3	207,4	521,7	620,1	789,1
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-141,4	-209,2	-397,8	-384,5	-570,0
Försäljning av fastigheter	16,0	-	16,0	-	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	42,3	-	164,3	0,8	1,1
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-2,7	-4,0	-22,3	-18,6	-27,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85,8	-213,2	-239,8	-402,3	-596,4
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	749,0	480,0	3 797,9	3 665,8	4 448,8
Lösen och amortering av lån	-510,1	-379,9	-3 407,9	-3 472,5	-4 153,9
Återköp egna aktier	-106,9	-30,5	-352,0	-86,9	-86,9
Utdelning	-18,3	-18,3	-159,1	-155,0	-273,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	113,7	51,3	-121,1	-48,6	-65,1
Periodens kassaflöde	157,2	45,5	160,8	169,2	127,6
Likvida medel vid periodens ingång	165,4	157,1	161,8	33,4	33,4
Förvärvade likvida medel	-	0,7	-	0,7	0,8
Likvida medel vid periodens slut	322,6	203,3	322,6	203,3	161,8

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2026 1/7 – 30/9	2025 1/7 – 30/9	2026 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 31/12
Vid periodens början	14 546,1	14 799,9	14 968,0	15 009,8	15 009,8
Återköp egna aktier	-106,9	-30,5	-352,0	-86,9	-86,9
Utdelning ¹	-	-	-281,8	-273,4	-273,1
Periodens resultat/totalresultat	221,9	168,8	326,9	288,7	318,2
Vid periodens slut	14 661,1	14 938,2	14 661,1	14 938,2	14 968,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	14 661,1	14 938,2	14 661,1	14 938,2	14 968,0

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 141,8 MSEK av utdelningsbeloppet om 281,8 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2026-09-30.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2026 1/7 – 30/9	2025 1/7 – 30/9	2026 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	780,0	800,0	780,0	800,0	790,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	84,9	82,4	84,9	82,4	82,6
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK ²	101,8	98,6	101,8	98,6	98,7
Avkastning på eget kapital, % ^{1, 2}	6,1	4,5	2,9	2,6	2,1
Avkastning på totalt kapital, % ^{1, 2}	5,0	4,4	3,5	3,4	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,2	2,3	2,2	2,2	2,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr ²	10,2	9,8	10,7	10,0	10,2
Soliditet, % ²	39,7	40,9	39,7	40,9	41,0
Soliditet justerad enligt NRV, % ²	47,5	48,9	47,5	48,9	49,0

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2026 1/7 – 30/9	2025 1/7 – 30/9	2026 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1, 2}	5,0	5,2	4,8	5,1	5,1
Överskottsgrad, % ²	73,1	72,5	70,7	70,7	70,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	91,2	89,8	91,3	91,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,4	91,5	90,2	91,7	91,6
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 586,5	1 629,7	1 607,0	1 621,3	1 626,7
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	376,2	398,1	411,3	422,8	431,0
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	1 067,5	1 088,2	1 031,8	1 057,4	1 054,2

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 26.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2025-09-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighets- kostn MSEK	Kostnad/ kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde ¹ MSEK
Region 1	59	485,5	763,2	2 096,0	198,6	545,5	564,6	18 463,0	4,3	871,7
Region 2	85	490,4	499,6	1 358,3	171,7	466,9	327,9	9 662,3	5,0	588,0
Region 3	74	586,0	381,8	868,7	111,5	253,6	270,3	6 180,2	6,3	422,8
Summa	218	1 561,9	1 644,6	1 403,9	481,8	411,3	1 162,8	34 305,5	4,8	1 882,5

¹ Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2026.

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

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

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

Moderbolagets resultat och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2026 1/7 – 30/9	2025 1/7 – 30/9	2026 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	159,3	158,6	482,6	477,3	639,4
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-17,2	-17,7	-66,9	-67,3	-90,9
Reparation och underhåll	-8,6	-8,0	-22,0	-23,0	-32,0
Fastighetsskatt	-10,4	-11,0	-27,7	-27,9	-37,1
Tomträttsavgälder/arrenden	-4,3	-4,0	-12,4	-12,1	-16,2
Fastighetsadministration och marknadsföring	-11,3	-14,2	-36,0	-41,5	-58,1
Driftnetto	107,5	103,7	317,6	305,5	405,1
Central administration	-9,6	-8,0	-30,7	-23,4	-32,8
Andel i intresseföretags resultat	7,2	-	7,2	-	-
Resultat före finansiella poster	105,1	95,7	294,1	282,1	372,3
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	-	-	-	241,6	241,9
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	424,8
Övriga finansiella poster	-7,5	-73,6	-164,2	-270,1	-318,0
Resultat efter finansiella poster	97,6	22,1	129,9	253,6	721,0
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	8,2
Resultat före skatt	97,6	22,1	129,9	253,6	729,2
Skatt	-21,2	-5,3	-33,4	-5,1	-41,8
Periodens resultat	76,4	16,8	96,5	248,5	687,4

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i MSEK	2026 1/7 – 30/9	2025 1/7 – 30/9	2026 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 31/12
Periodens resultat enligt resultaträkningen	76,4	16,8	96,5	248,5	687,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	76,4	16,8	96,5	248,5	687,4

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,7	0,7	0,7
Summa materiella anläggningstillgångar	0,7	0,7	0,7
Andelar i koncernföretag	9 041,3	8 845,2	9 041,3
Fordringar hos koncernföretag	12 473,2	12 116,8	12 276,2
Långfristiga värdepappersinnehav	18,6	125,8	136,9
Andelar i intresseföretag	569,7	571,7	580,6
Andra långfristiga fordringar	-	6,0	0,1
Derivatinstrument	83,8	7,9	15,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	22 186,6	21 673,4	22 050,1
Summa anläggningstillgångar	22 187,3	21 674,1	22 050,8
Kortfristiga fordringar	57,3	23,7	15,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167,1	177,7	173,2
Likvida medel	85,8	191,3	147,1
Summa omsättningstillgångar	310,2	392,7	336,1
SUMMA TILLGÅNGAR	22 497,5	22 066,8	22 386,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	659,6	659,6	659,6
Övriga reserver	110,6	110,6	110,6
Överkursfond	2 051,4	2 051,4	2 051,4
Balanserad vinst inkl periodens resultat	4 441,8	4 539,9	4 979,1
Summa eget kapital	7 263,4	7 361,5	7 800,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	8 612,8	10 316,4	10 739,5
Skulder till koncernföretag	1 167,2	1 147,6	1 019,4
Övriga långfristiga skulder	38,9	18,7	19,4
Derivatinstrument	0,3	18,1	7,5
Summa långfristiga skulder	9 819,2	11 500,8	11 785,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 880,0	2 760,8	2 444,6
Övriga kortfristiga skulder	382,9	293,8	179,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152,0	149,9	176,5
Summa kortfristiga skulder	5 414,9	3 204,5	2 800,4
Summa skulder	15 234,1	14 705,3	14 586,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 497,5	22 066,8	22 386,9

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2026 1/7 – 30/9	2025 1/7 – 30/9	2026 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 31/12
Vid periodens början	7 293,9	7 375,2	7 800,7	7 473,3	7 473,3
Återköp egna aktier	-106,9	-30,5	-352,0	-86,9	-86,9
Utdelning ¹	-	-	-281,8	-273,4	-273,1
Periodens resultat/totalresultat	76,4	16,8	96,5	248,5	687,4
Vid periodens slut	7 263,4	7 361,5	7 263,4	7 361,5	7 800,7

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 141,8 MSEK av utdelningsbeloppet om 281,8 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2026-09-30.

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Fastpartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2026 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements ersätter IAS 1 och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027. Fastpartner genomför ett implementeringsarbete inför övergången. Standarden bedöms främst påverka resultaträkningens struktur och klassificeringar. Arbete pågår även med att ta fram jämförelseinformation för 2026 enligt IFRS 18. Standarden bedöms inte påverka värderingen av koncernens tillgångar och skulder eller periodens totalresultat men kommer att påverka hur resultatet presenteras och förklaras.

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.



Brahelund 2

NOT 2 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Hyresintäkter	763,2	815,2	499,6	510,4	381,8	375,2	1 644,6	1 700,8			1 644,6	1 700,8
Fastighetskostnader	-198,6	-207,6	-171,7	-178,4	-111,5	-112,0	-481,8	-498,0			-481,8	-498,0
Driftnetto	564,6	607,6	327,9	332,0	270,3	263,2	1 162,8	1 202,8			1 162,8	1 202,8
Räntekostnad leasingsskuld	-24,2	-22,5	-3,8	-3,8	-0,7	-0,6	-28,7	-26,9			-28,7	-26,9
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-67,6	-149,0	-118,6	-108,5	-32,7	66,3	-218,9	-191,2			-218,9	-191,2
Realiserade värdeförändringar fastigheter							-0,4				-0,4	-
Värdeförändringar finansiella instrument							79,7	-31,3			79,7	-31,3
Bruttoresultat	472,8	436,1	205,5	219,7	236,9	328,9	994,5	953,4			994,5	953,4
Ofördelade poster												
Central administration									-44,8	-41,8	-44,8	-41,8
Andel i intresseföretags resultat							7,6	-			7,6	-
Finansiella intäkter							4,2	17,1			4,2	17,1
Finansiella kostnader							-508,7	523,2			-508,7	-523,2
Resultat före skatt											452,8	405,5
Skatt									-125,9	-116,8	-125,9	-116,8
Årets totalresultat							497,6	447,3	-170,7	-158,6	326,9	288,7
Förvaltningsfastigheter	18 463,0	18 377,1	9 662,3	9 641,4	6 180,2	6 097,8	34 305,5	34 116,3			34 305,5	34 116,3
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 144,4	994,7	167,5	166,9	28,1	28,4	1 340,0	1 190,0			1 340,0	1 190,0
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											709,9	72,7
Maskiner och inventarier											2,4	2,7
Omsättningstillgångar											287,3	260,1
Likvida medel											322,6	203,3
Summa tillgångar	19 607,4	19 371,8	9 829,8	9 808,3	6 208,3	6 126,2	35 645,5	35 306,3			36 967,7	36 515,1
Ofördelade poster												
Eget kapital											14 661,1	14 938,2
Långfristiga skulder											13 342,7	14 571,0
Uppskjuten skatteskuld											2 989,5	2 920,8
Kortfristiga skulder											5 974,4	4 085,1
Summa eget kapital och skulder											36 967,7	36 515,1
Periodens förvärv och investeringar	139,9	124,4	184,5	114,8	73,4	145,2	397,8	384,4			397,8	384,4
Periodens försäljningar					-16,1		-16,1				-16,1	-

Notera att IFRS 16-effekter särredovisas ovan vad gäller tomträttsavgifter.

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning 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 desamma som för koncernen i övrigt förutom vad gäller tomträttsavgifter som i resultaträkningen för koncernen redovisas som en finansiell post. De tre regionerna följs upp på driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, 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.

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

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

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

NOT 3 VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

I Fastpartners balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde, delas framtagandet av det verkliga värdet upp i tre nivåer. De tre nivåerna ska återspegla de sätt och metoder som använts för att bedöma det verkliga värdet. Vid fastställande av verkligt värde används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner.

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats. Fastpartners innehav i Stenhus Fastigheter värderas enligt nivå 1.

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering huvudsakligen baseras på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. Fastpartner erhåller marknadsvärdering av samtliga sina räntederivat från respektive långivare. Värderingsmodellen är oförändrad jämfört med beskrivningen av den i årsredovisningen. För Fastpartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

Nivå 3 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på egna relevanta antaganden. Fastpartners innehav i Slättö Value Add I värderas enligt nivå 3.

Nedan tabell visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2026-09-30.

Fastpartner värderar sina fastigheter i nivå 3 med icke observerbar marknadsdata som grund. Se närmare beskrivning av dessa värderingsprinciper på sid 8.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2026-09-30 (2025-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	136,9	(182,1)	118,3	(162,4)			18,6	(19,7)
Förvärv/Försäljning under perioden	-118,3	(-44,5)	-118,3	(-43,7)				(-0,8)
Orealiserad värdeförändring	-	(-11,8)	-	(-11,8)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	18,6	(125,8)	-	(106,9)	-	(-)	18,6	(18,9)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2026-09-30 (2025-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	7,5	(14,8)			7,5	(14,8)		
Orealiserad värdeförändring	76,0	(-25,0)			76,0	(-25,0)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	83,5	(-10,2)	-	(-)	83,5	(-10,2)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2026-09-30 (2025-09-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			18,6	(125,8)			18,6	(125,8)	18,6	(125,8)
Andra långfristiga fordringar					0,1	(0,1)	0,1	(0,1)	0,1	(0,1)
Kundfordringar					3,8	(5,5)	3,8	(5,5)	3,8	(5,5)
Övriga kortfristiga fordringar					28,4	(26,6)	28,4	(26,6)	28,4	(26,6)
Derivatinstrument			83,8 ¹	(7,9 ¹)			83,8	(7,9)	83,8	(7,9)
Likvida medel					322,6	(203,3)	322,6	(203,3)	322,6	(203,3)
Upplupna intäkter					112,7	(114,7)	112,7	(114,7)	112,7	(114,7)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	102,4	(133,7)	467,6	(350,2)	570,0	(483,9)	570,0	(483,9)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					16 978,8	(16 487,2)	16 978,8	(16 487,2)	16 978,8	(16 487,2)
Leasingskulld tomträtt					1 340,0	(1 190,0)	1 340,0	(1 190,0)	1 340,0	(1 190,0)
Övriga långfristiga skulder					48,3	(43,9)	48,3	(43,9)	48,3	(43,9)
Derivatinstrument			0,3 ¹	(18,1 ¹)			0,3	(18,1)	0,3	(18,1)
Leverantörsskulder					77,1	(105,3)	77,1	(105,3)	77,1	(105,3)
Övriga kortfristiga skulder					445,8	(399,1)	445,8	(399,1)	445,8	(399,1)
Upplupna kostnader					81,8	(79,4)	81,8	(79,4)	81,8	(79,4)
Summa finansiella skulder	-	(-)	0,3	(18,1)	18 971,8	(18 304,9)	18 972,1	(18 323,0)	18 972,1	(18 323,0)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 4 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2026 1/7 – 30/9	2025 1/7 – 30/9	2026 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	517,8	537,3	1 552,7	1 600,6	2 139,5
Serviceintäkter	28,8	31,3	91,9	100,2	131,8
Summa intäkter	546,6	568,6	1 644,6	1 700,8	2 271,3

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

Driftnetto exklusive fastighetsadministration i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde, justerat för utvecklingsfastigheter och periodens förvärv.

EBITDA

Driftnetto minskat med central administration och justerat för andel i intresseföretags resultat.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

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.

Rullande årligt förvaltningsresultat (4 kvartal framåt)¹

Resultat före skatt i fastighetsförelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt justerat för genomsnittlig överskottsgrad, periodens förvärv/försäljningar samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa/kontrakt som sagts upp.

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 räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheter- nas redovisade värde.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats vid rapportperiodens utgång för bolagets räntebärande skulder.

Nettoskulder (Net Debt)

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.

Nettoskulder/EBITDA, ggr

Nettoskulder som en multipel av EBITDA.

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

Eget kapital per stamaktie, serie A

Eget kapital i förhållande till antal utestående stamaktier serie A vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde per stamaktie, serie A, NRV (Net Reinvestment Value)

Eget kapital per stamaktie serie A med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

Resultat per stamaktie, serie A

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

Genomsnittligt antal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

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

¹ Visar bolagets bedömda intjäningsförmåga på kommande tolv månaders basis. Syftet är att beskriva ett normalår baserat på nuvarande fastighetsbestånd, räntekostnader och organisation vid en given tidpunkt.

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

		2026 1/7 – 30/9	2025 1/7 – 30/9	2026 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	211,9	232,6	592,4	628,0	834,3
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-7,6	0,0	-7,6	0,0	0,0
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-9,8	-4,1	-4,8	-5,4	1,2
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	5,7	-19,4	9,7	-34,6	-75,5
	Justering för stigande/sjunkande marknadsräntor och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	-5,2	-9,1	-4,7	12,0	30,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	195,0	200,0	585,0	600,0	790,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	780,0	800,0	780,0	800,0	790,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	14 661,1	14 938,2	14 661,1	14 938,2	14 968,0
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie.	Antal utestående stamaktier, st	172 636 196	181 300 000	172 636 196	181 300 000	181 300 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	84,9	82,4	84,9	82,4	82,6
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	14 661,1	14 938,2	14 661,1	14 938,2	14 968,0
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie A.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 989,5	2 920,8	2 989,5	2 920,8	2 931,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	-83,5	10,2	-83,5	10,2	-7,5
	Antal utestående stamaktier A, st	172 636 196	181 300 000	172 636 196	181 300 000	181 300 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	101,8	98,6	101,8	98,6	98,7
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	221,0	168,8	326,9	288,7	318,2
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Beräknat till årstakt, MSEK	884,0	675,2	435,2	384,9	318,2
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	14 603,6	14 869,1	14 814,6	14 974,0	14 988,9
	Avkastning på eget kapital, %	6,1	4,5	2,9	2,6	2,1
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	289,0	228,3	452,8	405,5	481,1
Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	170,8	173,1	508,7	523,2	688,1
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 839,2	1 605,6	1 282,0	1 238,3	1 169,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	36 776,1	36 392,2	36 725,0	36 349,5	36 333,1
	Avkastning på totalt kapital, %	5,0	4,4	3,5	3,4	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	289,0	228,3	452,8	405,5	481,1
Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	-77,1	-11,3	139,6	222,5	353,2
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	170,8	173,1	508,7	523,2	688,1
	Justerat resultat före skatt, MSEK	382,7	390,1	1 101,1	1 151,2	1 522,4
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	2,2	2,3	2,2	2,2	2,2
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	14 661,1	14 938,2	14 661,1	14 938,2	14 968,0
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	36 967,7	36 515,1	36 967,7	36 515,1	36 482,3
	Soliditet, %	39,7	40,9	39,7	40,9	41,0
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	14 661,1	14 938,2	14 661,1	14 938,2	14 968,0
Soliditet justerad enligt NRV betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 989,5	2 920,8	2 989,5	2 920,8	2 931,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	-83,5	10,2	-83,5	10,2	-7,5
	Justerat eget kapital, MSEK	17 567,1	17 869,2	17 567,1	17 869,2	17 891,6
	Balansomslutning, MSEK	36 967,7	36 515,1	36 967,7	36 515,1	36 482,3
	Soliditet justerad enligt NRV, %	47,5	48,9	47,5	48,9	49,0
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	16 978,8	16 487,2	16 978,8	16 487,2	16 588,8
	Räntebärande tillgångar, MSEK	-619,2	-593,3	-619,2	-593,3	-586,3
	Likvida medel, MSEK	-322,6	-203,3	-322,6	-203,3	-161,8
	Börsnoterade aktier, MESK	-36,8	-145,8	-36,8	-145,8	-174,8
	Nettoskulder, MSEK	16 000,2	15 544,8	16 000,2	15 544,8	15 665,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	Nettoskulder, MSEK	16 000,2	15 544,8	16 000,2	15 544,8	15 665,9
	EBITDA, MSEK	1 569,2	1 591,6	1 500,8	1 548,0	1 537,7
	Nettoskuld/EBITDA, ggr	10,2	9,8	10,7	10,0	10,2
EBITDA, MSEK	Driftnetto, MSEK	399,7	412,3	1 162,8	1 202,8	1 595,7
	Central administration, MSEK	-15,0	-14,4	-44,8	-41,8	-58,0
	Andel i intresseföretags resultat, MSEK	7,6	0,0	7,6	0,0	0,0
	EBITDA, MSEK	392,3	397,9	1 125,6	1 161,0	1 537,7
	Beräknat till årstakt, MSEK	1 569,2	1 591,6	1 500,8	1 548,0	1 537,7

		2026 1/7 – 30/9	2025 1/7 – 30/9	2026 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 30/9	2025 1/1 – 31/12
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	399,7	412,3	1 162,8	1 202,8	1 595,7
	Återläggning fastighetsadministration	14,0	16,9	48,9	54,6	74,5
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-3,3	-7,6	-11,4	-21,0	-27,6
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	410,4	421,6	1 200,3	1 236,4	1 642,6
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	33 116,9	32 517,0	33 130,0	32 496,2	32 486,0
	Driftnetto, %	5,0	5,2	4,8	5,1	5,1
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	546,6	568,6	1 644,6	1 700,8	2 271,3
	Fastighetskostnader, MSEK	-146,9	-156,3	-481,8	-498,0	-675,6
	Driftnetto, MSEK	399,7	412,3	1 162,8	1 202,8	1 595,7
	Överskottsgrad, %	73,1	72,5	70,7	70,7	70,3

KALENDARIMUM

Bokslutskommuniké 2026	11 februari 2027
Årsredovisning 2026	mars 2027
Delårsrapport per 31 mars 2027	22 april 2027
Årsstämma 2027	22 april 2027
Delårsrapport per 30 juni 2027	6 juli 2027
Delårsrapport per 30 september 2027	21 oktober 2027

Kontaktinformation

Christopher Johansson, VD

08-562 517 07 (direkt)

08-402 34 60 (växel)

www.fastpartner.se

Daniel Gerlach, CFO

08-402 34 63 (direkt)

08-402 34 60 (växel)



Fastpartner AB (publ)

Sturegatan 38

Box 55625

102 14 Stockholm

Telefon: 08-402 34 60

Fax: 08-402 34 61

Org nr: 556230-7867

Säte: Stockholm

E-mail: info@fastpartner.se