

The background features a large, abstract graphic on the left side. It consists of a red shape with a white, rounded rectangular cutout. To the right of this, there is a dark blue rectangular area. The rest of the page is white.

FastPartner

Årsredovisning 2001

Innehåll

Kallelse till ordinarie bolagsstämma	5
Affärsidé, mål och strategi	6
Bolagsstämma	6
2001 i korthet	6
Informationstillfällen 2002 och 2003	6
Vd har ordet	7
Aktie och ägare	10
Verksamhetsbeskrivning	11
Riskkapitalrörelsen	16
Miljö	19
Fem år i sammandrag	21
Nyckeltal	21
Förvaltningsberättelse	22
Resultaträkning	29
Balansräkning	30
Kassaflödesanalys	32
Tilläggsupplysningar	33
Noter	36
Förslag till resultatdisposition	46
Revisionsberättelse	47
Styrelse	48
Ledning och revisorer	50
Fastighetsförteckning	51
Adresser	54

Anmälan till FastPartner AB:s ordinarie bolagsstämma

Namn _____

Personnummer/organisationsnummer _____

Adress _____

Postadress _____

Telefonnummer _____

Antal aktier _____

Representanter för juridiska personer skall till stämman medtaga behörighetshandlingar.

Tejp

Klipp loss anmälan.

Vik den dubbel och fäst med en bit tejp.

Skicka in, portot är betalt!

B



FastPartner

SVARSPOST

Kundnummer 120 694 800

110 01 Stockholm

Kallelse till ordinarie bolagsstämma

Aktieägarna i FastPartner AB (publ) kallas härmed till ordinarie bolagsstämma onsdagen den 24 april 2002 klockan 16.00 att avhållas i Sturesalen, Biblioteksgatan 29, Stockholm.

Anmälan med mera

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall vara införd i den av Värdepapperscentralen VPC AB förda aktieboken senast fredagen den 12 april 2002.

För att underlätta upprättande av närvarolistor med mera skall aktieägare som önskar delta i stämman senast klockan 16.00 fredagen den 19 april 2002 anmäla sig antingen med i årsredovisningen bifogad anmälan eller per brev under adress: FastPartner AB, Box 314, 101 26 Stockholm, eller per fax 08-402 34 90, eller per telefon 08-402 34 60. Vid anmälan anges namn, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer samt det antal aktier vederbörande representerar. Representerar för juridiska personer skall till stämman medtaga behörighetshandlingar.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att äga rätt att delta i bolagsstämman, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn hos VPC. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast fredagen den 12 april 2002. Detta innebär att aktieägare i god tid före den 12 april 2002 måste meddela sin önskan härom till förvaltaren.

Förslag till dagordning

- 1 Stämman öppnas.
- 2 Val av ordförande vid stämman.
- 3 Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 4 Godkännande av styrelsens förslag till dagordning.
- 5 Val av en eller två justeringsmän att jämte ordföranden justera protokollet.
- 6 Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad.
- 7 Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för 2001.
- 8 Vd-anförande.
- 9 Frågestund.
- 10 Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen för 2001,
 - b) dispositioner beträffande bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktören.
- 11 Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- 12 Fastställande av arvoden för styrelse.
- 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14 Styrelsens förslag att bolagsstämman bemyndigar styrelsen att intill nästkommande ordinarie bolagsstämma vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om nyemission av aktier med avvikelse från

aktieägarnas företrädesrätt, med eller utan bestämmelse om apport och med eller utan kvittningsrätt till ett högsta sammanlagt nominellt belopp om 50 000 000 kronor. Apportegendom skall kunna vara aktier eller andelar i företag som förvärvas. Skäl till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra företagsförvärv helt eller delvis genom emission riktad till företags-säljarna. Vid avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt skall emissionskursen sättas marknadsmässigt. Styrelsens fullständiga förslag finns tillgängligt hos bolaget från och med den 17 april 2002 och kan rekvideras av dem som så önskar.

- 15 Beslut med anledning av styrelsens förslag till bemyndigande för styrelsen att före nästa ordinarie bolagsstämma besluta om att förvärva högst så många aktier i bolaget att bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Förvärv skall ske på OM Stockholmsbörsen eller genom ett erbjudande som riktas till alla ägare av aktier. Priset per aktie vid återköp skall lägst motvara ett pris som med 10 procent understiger ett medelvärde av sista köpkurs på OM Stockholmsbörsen för bolagets aktie under tio börsdagar före styrelsens beslut och högst ett pris per aktie som med 20 procent överstiger nyssnämnda medelvärde. Syftet med förslaget till återköp är att ge styrelsen möjlighet att under perioden fram till nästa års bolagsstämma justera bolagets kapitalstruktur. Styrelsens fullständiga förslag finns tillgängligt hos bolaget från och med den 10 april 2002 och kan rekvideras av dem som så önskar.

16 Övriga frågor.

17 Stämman avslutas.

Förslag till val av styrelse samt styrelsearvode

Aktieägare representerande drygt 70 procent av det totala rösttalet i Fast Partner AB har underrättat bolaget om att de föreslår att bolagsstämman omväljer de nuvarande stämموالدا styrelseledamöterna Peter Lönnquist, Jens Engwall, Lars Karlsson, Bo Lengholt, Jan Orrenius, Lars Wahlqvist samt suppleanterna Christopher Johansson och Anders Keller.

Beslutar att styrelsearvode för 2002 skall utgå med sammanlagt 600 000 kronor att fördelas av styrelsen.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2001.

Stockholm i mars 2002

FastPartner AB (publ)

Styrelsen

Affärside, mål och strategi

FastPartner ska:

- 7 äga och förvalta egna fastigheter i expansiva orter
- 7 förvalta fastigheterna i rationella och koncentrerade enheter
- 7 prioritera kommersiella fastigheter och projektfastigheter i Stockholm
- 7 prioritera värdetillväxt och kassaflöden
- 7 i harmoni med tillväxt i värden, resultat och kassaflöden i fastighetsrörelsen investera i och utveckla de bolag som nu ingår i riskkapitalrörelsen

Bolagsstämma

Onsdagen den 24 april 2002 klockan 16.00, i Sturesalen, Biblioteksgatan 29, Stockholm

2001 i korthet

Hysesintäkter m m, MSEK	322
Driftnetto, MSEK	184
Resultat, MSEK	0,4
Förvaltningsresultat, MSEK	22,3
(exklusive reavinst/förlust, poster av engångskaraktär och avskrivningar)	
Soliditet, %	22
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2

Informationstillfällen 2002/2003

24 april 2002	Delårsrapport per 31 mars 2002
22 augusti 2002	Delårsrapport per 30 juni 2002
7 november 2002	Delårsrapport per 30 september 2002
februari 2003	Bokslutskommuniké för 2002

Att vara eller inte vara?

Shakespeares bevingade fråga kan tyckas vara långt från de frågeställningar jag som Vd för FastPartner har att besvara i min dagliga gärning. FastPartners problematik är dessutom, tack och lov, inte längre så existentiell som Hamlets. Ändå tycker jag det finns vissa paralleller. Att vara eller inte vara gäller numera bland annat frågor som, var ska våra fastighetsinvesteringar prioriteras, var finns de projektfastigheter som ger den bästa utväxlingen på investerat kapital och var kan riskkapitalbolagen hitta rätt väg fram till sina slutliga lösningar. För att rätt lotsa företaget igenom vara eller inte vara-problematiken fordras en stark tro på och övertygelse om att framtiden kommer att generera bra affärsmöjligheter för den verksamhet som bedrivs. Att verkligheten däremot kommer att se annorlunda ut än vad man föreställt sig är en helt annan sak. Att förändringar alltid skapar nya affärsmöjligheter är essensen av min affärserfarenhet.

Min optimistiska tro på framtiden grundar sig bland annat på följande. Sverige befinner sig i en integrationsprocess med Europa som går mycket snabbt. Svensk industri och svenskt näringsliv i övrigt kommer att hävda sig väl och stärka sina positioner. Svenska politiker kommer av konkurrensskäl att skapa ett bättre skattesystem både för företag, företagare och anställda. Politiker och näringslivsföreträdare kommer att leva i större symbios med varandra. Nya spelregler för företagandet innebär också att företagen kan skapa bättre ekonomiska resurser för politiker att genomföra sina politiska ambitioner.

Företagen kommer att få ett större socialt ansvar gentemot sina anställda. Med Europainfluensen kommer också respekten för individen att stärkas och statens roll bli annorlunda. Det bidragssystem vi har i Sverige till skillnad från andra länder i Europa innebär inte att politiker i till exempel England, Tyskland och Frankrike känner ett mindre ansvar för sina medborgare än vad svenska kolleger gör. Skillnaden är att de utländska politikerna har en annan tilltro till förmågan hos sina medborgare att ansvara för en större del av privatekonomin. Dessa fundamentala funderingar över ett tänkt scenario utgör viktiga delar i det beslutsunderlag som ligger till grund för strategiska beslut rörande FastPartner och inte minst att vi så starkt tror på Sverige trots alla girigbukar och långa vinternätter.

Fastigheter

Fastigheter är och kommer framöver att vara FastPartners kärnverksamhet. Idag utgör cirka 95 procent av tillgångarna fastigheter. Med den optimistiska tro som jag ovan redovisat om det svenska näringslivets framtid gäller det också att anpassa sitt fastighetsbestånd till den spelplan som ser ut att gälla för framtiden. De fastställda strategier som gällt för FastPartners fastighetsbestånd de senaste åren behöver inte ändras. Prioriteringen av kommersiella- och projektfastigheter i Stockholm ligger i fas med den strukturomvandling som sker på fastighetsmarknaden till förmån för de större städerna och i synnerhet Stockholmsregionen. Vår omfattande neddragning av hyresfastigheter till förmån för kommersiella fastigheter ligger väl i tiden. Genom dessa försäljningar har lågavkastande fastigheter sålts för att möjliggöra investeringar i högavkastande fastigheter. Idag är det möjligt att sälja de lågavkastande bostadsfastigheterna till bostadsrättsföreningar som kan betala bra priser genom att de själva gör en minst lika bra affär. Denna möjlighet finns idag, men om politikerna håller sina löften och tar sig an den kollapsade bostadsmarknaden är det sannolikt att bostadsmarknadens prisutveckling kommer att dämpas. FastPartner har enhetliga och rationella förvaltningsenheter med fokusering på Stockholmsregionen och med Göteborg och Gävle som bra komplement. Även Göteborgs- och Gävleregionen har fastighetsbestånd som återspeglar FastPartners ambitionsnivå vad gäller beståndens sammansättning men utgör också en avvägd riskfördelning av det totala fastighetsbeståndet. FastPartners fastighetsbestånd är inte särskilt riskexponerat.

rat. Härtill bidrar fastigheternas attraktivitet och hyresavtalens löptider. Vidare är avvägningen mellan större och mindre fastigheter balanserad. Av naturliga skäl finns det flera köpare till ett mindre än till ett större objekt. Mindre fastigheter är därför mer likvida medan större objekt är mer förvaltningseffektiva och ofta ger möjlighet till avtalstider på 5–15 år. I framtiden bedömer jag att marknaden för större fastighetsobjekt kommer att öka genom att fastighetsfonder kommer att bli ett allt vanligare investeringsalternativ och därmed utgöra en ny stark köpkategori.

Projektfastigheter

En viktig del av fastighetsmarknaden är projektfastigheter. Ofta är det den typ av fastigheter som ställer störst krav på fantasi och kreativitet. Någon allmän definition av vad som räknas som en projektfastighet finns inte. För mig är en projektfastighet en befintlig fastighet i vilken man kan implementera en ny affärsidé som tillför fastigheten ett mervärde jämfört med vad en vanlig renovering skulle ha givit. Att i en projektfastighet lyckas skapa detta mervärde är en av de svåraste men mest spännande arbetsuppgifter som finns inom fastighetsbranschen. De projektfastigheter som FastPartner utvecklar kan i mångt och mycket också ses som en anpassning till vår tilltro på svenskt näringsliv. Inte minst gäller detta vårt projekt i Västberga där FastPartner skapar ett forskningscentrum på 12 000 kvm åt Sandvik. FastPartners hälftenägda projektfastighet vid Östermalmstorg i Stockholm, som ska rivas och bli ett hotell av hög internationell klass, är en strategisk investering för att kunna möta servicenäringsens berättigade krav på ett nytt och unikt centralt hotellboende. Omdaning av Märsta Centrum med dess nyinvinning i slutet av mars 2002 kan också ses mot bakgrund av vår positiva uppfattning om den svenska handelns utveckling. Längre fram i årsredovisningen finns de nuvarande projektfastigheterna mer utförligt beskrivna.

Fastighetsbeståndets värde

En gång om året tar jag mig friheten att redovisa min personliga uppfattning om fastighetsbeståndets värde. Detta sker alltid på denna plats i årsredovisningen där Vd enligt min mening har rätt och ska redovisa mer personliga uppfattningar om viktiga saker som rör bolagets förhållanden. Det ska framhållas att mina värderingar inte bygger på annan grund än på min kunskap, erfarenhet och känsla för till vilket pris fastigheterna kan säljas. I fyra år har jag nu stuckit ut hakan med dessa värderingar och jag tror att den mångfald av försäljningar som gjorts i beståndet de senaste åren visar att min värderingsmetod väl kan mäta sig med mer sofistikerade tillvägagångssätt.

Region	Värde MSEK 2002
Stockholm	1 785
Gävleborg	775
Väst	740
Öresund	200
Norge	130
Totalt	3 630

Konkurrenssituation

Med vårt alltmer koncentrerade fastighetsbestånd i attraktiva regioner är våra konkurrenter bland annat fastighetsbolag som Wihlborgs, Drott och Castellum. Härtill kommer också försäkringsbolagen och de större institutionerna med fastigheter i portföljen. Konkurrenssituationen upplevs inte som besvärande. De budgeterade hyresnivåerna uppnås. I och med att vi inte har direkta citylägen i Stockholms innerstad, med undantag för projektfastigheten vid Östermalmstorg, är vårt fastighetsbestånd inte utsatt för några stora förändringar av hyresintäkterna och inte heller besvärande variationer av vakansgraden.

Riskkapitalrörelsen

Denna satsning som FastPartner gjorde våren 2000 var dels för att sammanföra alla mina affärsengagemang i ett bolag, dels för att överlåtelsen skedde på för FastPartner förmånliga villkor. Denna rörelse har under året fått anpassas till den betydligt bistrare verklighet som nu råder än vid förvärvstillfället. På annan plats i årsredovisningen finns en beskrivning över riskkapitalrörelsens omfattning idag. Att timingen inte var den bästa vid förvärvet är helt klart. Med hänsyn till att köpet skedde på förmånliga villkor för FastPartner och att säljaren under året nedskrivit 10 MSEK på säljarreversen bedömer jag att investeringen kommer att bli bra för FastPartners aktieägare. En nackdel med riskkapitalrörelsen har varit all den tid som organisationen fått lägga ned på det omfattande strukturarbete som pågått under hela året. Arbetssituationen är nu väsentligt förbättrad.

Risikanalys

Enligt min bedömning kommer inflationen att hålla sig på nuvarande nivå. Detta förutsätter dock att politikerna detta valår inte lockas till alltför vidlyftiga vallöften. Vi ska inte glömma att en stor del av den inflation vi har grundar sig på politiska beslut om höjda priser på statliga- och kommunala varor och tjänster. Detta inom sektorer som i stort sett inte är konkurrensutsatta. Politikernas ständiga jakt på nya inkomstkällor får ofta negativa konsekvenser för den samlade ekonomin. Skattemedel som ska komma

medborgarna till godo i en eller annan form fastnar i för stor utsträckning i en ineffektiv administration. Rundgången kostar pengar och kan påverka inflationen negativt. En annan riskfaktor är naturligtvis oljepriserna som så starkt påverkas av kriser i världen och finansministrarnas gigantiska skatteuttag på denna råvara. Idag utgör råvarukostnaden endast cirka 10 procent av vad konsumenten får betala. En latent risk är ju att oljeproducenterna till slut kommer att kräva betalning relaterad till uttagen skatt. Detta är inget oskäligt krav enligt min uppfattning men skulle leda till förödande konsekvenser. Höga skatteuttag leder inte alltid till folkets bästa. Europa har under 2002 fått vidkännas ett inflationstryck av engångskaraktär när euron introducerades med avrundade priser uppåt. Beträffande räntorna är min uppfattning att de under året kommer att ligga tämligen stilla. Vad som talar för detta är att vår reporänta bör närma sig ECB-räntan. Fortfarande är de korta räntorna lägre än de fasta. Därför ligger en stor del av FastPartners lån kort. Vad som också påverkar valet mellan fasta och korta räntor är att nyutlåningen på den svenska fastighetsmarknaden till stor del, med hänsyn till det svala intresse de svenska bankerna visar, kommit att handhas av tyska men även av andra utländska banker. Dessa tillhandahåller nästan uteslutande långsiktig finansiering. Ett annat skäl till att övergå till fasta räntor är att få en bättre balans mellan långa hyresavtal och lång finansiering för att därmed säkra vår långsiktiga avkastning.

Aktien

Med en fot i substansrabatträsket har aktien legat på i stort sett samma nivå under ett helt år. Vad jag tycker om denna aktievärdering framgår av att FastPartner för närvarande har köpt totalt cirka 1,5 miljoner egna aktier. För aktieägarnas del bedömer jag det intressantare att bolaget köper upp egna aktier med den kraftiga substansrabatt som finns i nuvarande kursnivå, än att lämna utdelning. Utdelningar innebär att en skatt på 30 procent utlöses. Detta sker inte vid förvärv av egna aktier. Denna "skattebefrielse" varar fram till den tidpunkt då aktien uppnår den kursnivå på vilken den köptes. Därefter finns det en latent skatt som utlöses när aktien säljs. Jag hoppas och tror på en kursnivå som gör att utdelning snart blir det bästa alternativet.

Stockholm i mars 2002

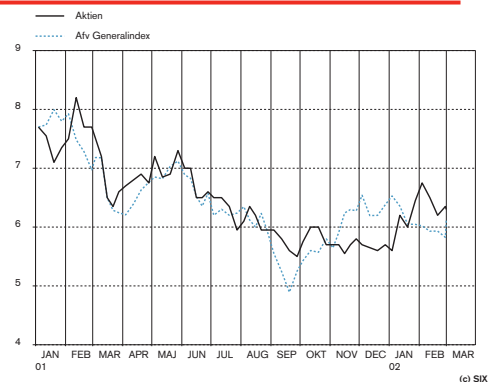


Sven-Olof Johansson

Aktie och ägare

ÄGARFÖRHÅLLANDEN PER DEN 31 DECEMBER 2001

Ägare	Antal	Andel,%
Compactor Fastigheter AB	37 689 617	70,17
FastPartner	1 406 000	2,61
Recapital AB	1 000 000	1,86
Proland i Kalmar AB	796 000	1,49
Fastighets AB Vasaparken	696 000	1,29
Sabis Invest	640 000	1,19
Övriga ägare, 2 602	11 483 595	21,39
Totalt	53 711 212	100,00



AKTIEFÖRDELNING PER DEN 31 DECEMBER 2001

Antal aktier	Antal ägare	Andel, %	Antal aktier	Kapitalandel, %
1–1 000	1 520	58,3	803 548	1,5
1 001–2 000	389	14,9	663 193	1,2
2 001–5 000	337	12,9	1 252 165	2,3
5 001–10 000	176	6,8	463 546	2,7
10 001–20 000	91	3,5	1 392 595	2,6
20 001–50 000	51	2,0	1 636 328	3,1
50 001–100 000	27	1,0	2 054 220	3,8
100 001–	17	0,6	44 445 617	82,8
Summa	2 608	100,0	53 711 212	100,0

AKTIEKAPITALUTVECKLING FRAM TILL DEN 31 DECEMBER 2001

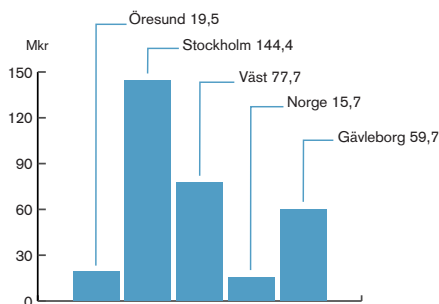
År	Förändring	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring av AK MSEK	Totalt AK MSEK
1990	Ökning	211 000	669 980	21,1	67,0
1991	Ökning	75 000	744 980	7,5	74,5
1992	Ökning	184 633	929 613	18,5	93,0
1993	Ökning	1 456 393	2 386 006	145,6	238,6
1993	Nedsättning	-	2 386 006	- 214,7	23,9
1993	Ökning	7 142 964	9 528 970	71,4	95,3
1994	Ökning	14 600 000	24 128 970	146,0	241,3
1996	Ökning	15 000 000	39 128 970	150,0	391,3
1997	Ökning	3 200 000	42 328 970	32,0	423,3
1998	Ökning	10 582 242	52 911 212	105,8	529,1
2000	Ökning	800 000	53 711 212	8,0	537,1

Verksamhetsbeskrivning

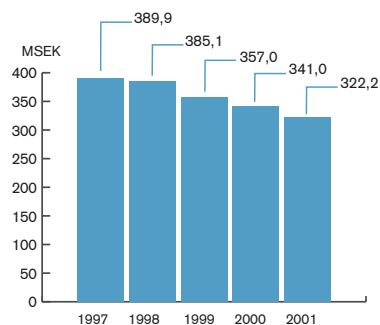
REGION (BELOPP I MSEK)

Region	Hyresintäkter (MSEK)	Driftnetto (MSEK)	Yta (tkvm)	Bokfört värde (MSEK)	Direkt- avkastning %	Vakans %
(Belopp i MSEK)						
Gävleborg	61,9	44,9	85	603,4	7,4	0,3
Öresund	19	10,9	24	177,4	6,1	1,1
Väst	74,4	31,8	117	674	4,7	9,1
Stockholm	138,4	96	210	1 358,2	7,1	11,9
Norge	17,4	10,9	18	153,9	7,1	8,2
Justering sålda fastigheter	5,9	0,7	23	131,2		27,8
Delsumma	317	195,2	477,0	3 098,1	6,3	8,8
Justering för övriga intäkter, fastighetsadministration	5,2	- 8,5				
Enligt resultaträkning	322,2	186,7				

Hyresintäkter, region- och områdesfördelning



Hyresintäkter



FASTIGHETSSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2000

Region	Tomtareal area	Uthyrningsbar area	Uthyrningsbara areans fördelning (%)*						
(Belopp i MSEK)	(m²)	(m²)	1	2	3	4	5	6	7
Gävleborg	70 104	105 236	5,4	18,7	18,4	0,0	23,9	17,3	16,2
Öresund	17 829	24 340	1,4	9,5	0,1	0,0	88,9	0,0	0,0
Väst	167 993	117 267	15,6	10,7	23,0	6,8	37,4	6,6	0,0
Stockholm	334 890	210 231	29,0	9,2	48,6	5,2	7,5	0,5	0,0
Norge	11 852	13 042	56,0	0,0	44,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	602 668	470 116	19,7	11,5	32,8	4,0	22,6	5,8	3,6

*) [1] Kontor

[2] Butiker

[3] Produktion/lager

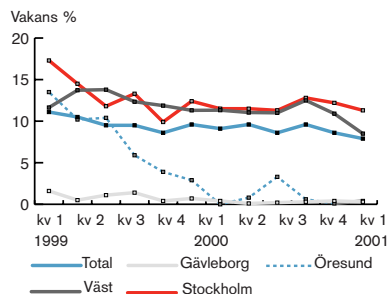
[4] Hotell

[5] Bostäder

[6] Utbildning

[7] Parkering

Vakansutveckling



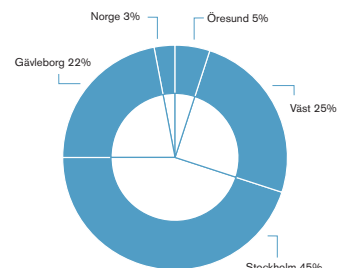
Region Öresund

I den starkt expanderande Öresundsregionen äger FastPartner åtta totalrenoverade hyresfastigheter med A-läge i centrala Ystad och en centralt belägen hyresfastighet i Malmö. Fastigheternas skick och läge gör att de i framtiden kan bli intressanta förvärv för bostadsrättsföreningar.

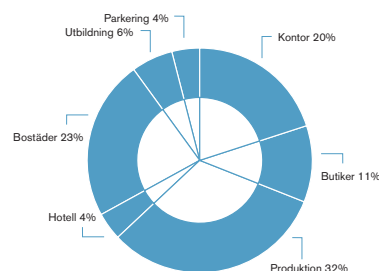
Region Väst

Under åren 2000 och 2001 har FastPartner sålt två större fastigheter till bostadsrättsföreningar med betydande reavinst.

Ytor fördelat på region och områden



Ytor fördelat per lokaltyp



Förslag till hotellfasad vid Östermalmstorg. Projektet ägs till lika delar av FastPartner och PEAB.

Denna strategi gäller även framöver då ytterligare fastigheter i beståndet bedöms vara lämpliga att omvandlas till bostadsrätter.

FastPartner ökar sin fokusering på projektfastigheter även i Göteborgsregionen. Fastigheten Backa 27:6 är med sin belägenhet vid Göta älv och byggrätter på cirka 30 000 kvm på en tomtareal av 57 000 kvm ett lämpligt objekt.

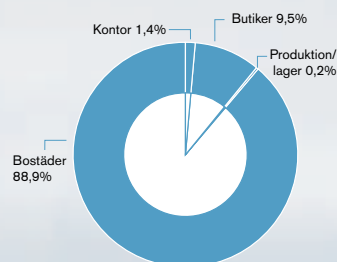
Hyresfastigheterna i Göteborg har bra läge och hög attraktivitet med undantag av Bergsjön, som haft ett dåligt rykte. FastPartner och övriga större fastighetsägare i området har för att vända den negativa trenden fortsatt den påbörjade uppräschningen av såväl området som fastigheterna. Detta har mottagits mycket positivt vilket avspeglats i väsentligt minskade vakanser.

De kommersiella fastigheterna som har en god positionering på marknaden kommer att kunna tillgodose befintliga och framtida hyresgästers krav på rationella lokaler.

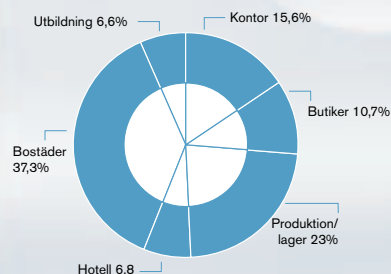
Region Stockholm

FastPartners strategi är att stärka sin ställning inom Stockholmsregionen och prioritera kommersiella fastigheter före

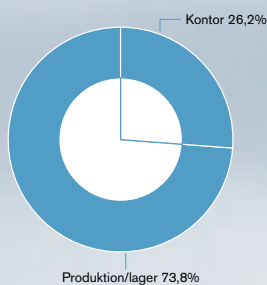
Ytfördelning region Öresund



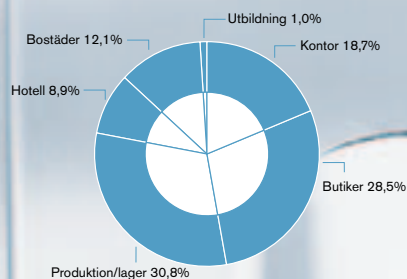
Ytfördelning region Väst



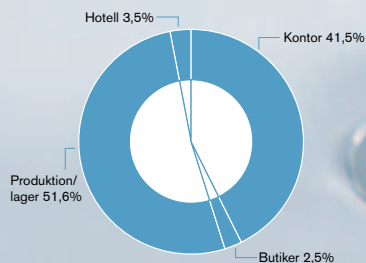
Ytfördelning Västberga



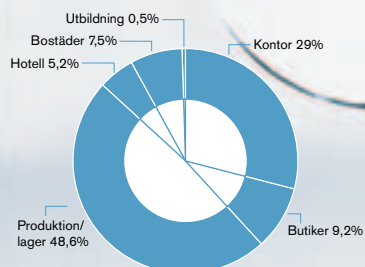
Ytfördelning Märsta



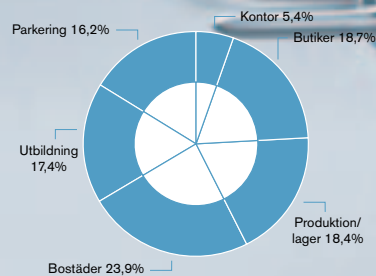
Ytfördelning Lunda/Spånga



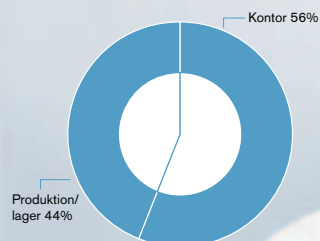
Ytfördelning region Stockholm



Ytfördelning region Gävleborg



Ytfördelning Norge



bostadsfastigheter. De fastighetsförsäljningar som gjorts i andra regioner under senare år får ses mot bakgrund av denna antagna strategi. Strategin bygger på den bestämda uppfattningen att den nuvarande tillväxtstrukturen i Sverige med fokusering framförallt på Stockholmsregionen kommer att bestå.

FastPartner tillhör de dominerande fastighetsägarna i såväl Västberga som Lunda och Märsta vilket ger klara fördelar när det gäller att påverka den framtida utvecklingen i dessa områden.

Fastigheten Fogden 4 ligger i Täby med direkt anslutning till E 18. För Täbyborna och många stockholmare är fastigheten känd som "Ica-stop". Hela markplanet är upplåtet till en av Icas största butiker. I fastigheten finns fortfarande vakanta kontorsytor och ambitionen är att få dessa uthyrda under 2002.

I regionens fastighetsbestånd ingår tre hotellfastigheter med First, Choice och Accor som hotelloperatörer.

Den lönsammaste fastighetsaffären är ofta att förädla en projektfastighet oavsett om fastigheten sedan behålls eller ligger kvar i fastighetsbeståndet. FastPartner har för närvarande tre större fastighetsprojekt på gång, två i egen regi och ett som hälftendelägare. Alla tre ligger i Stockholmsregionen. De två egna projekten består av att bygga ett forskningscentrum åt Sandvik i Västberga samt att omdana Märsta Centrum. Dessa två projekt finns beskrivna nedan under Västberga respektive Märsta. Det hälftenägda projektet är fastigheten Krejaren 2, den så kallade Folkanfastigheten på Östermalmstorg, mitt i Stockholms innerstad. Fastigheten har tidigare använts för bostadsändamål, teater och butiker men är numera evakuerad. Detaljplaneärendet bereds för närvarande i Stockholms stad och ett fyrtill femstjärnigt hotell ska uppföras. Byggstarten beräknas till slutet av år 2002.

Byggrätter med en total bruksareal på cirka 70 000 kvm finns i Västberga och Lunda.

Region Stockholm förvaltar även bolagets hyresfastigheter i Södertälje och Västerås samt kommersiella fastigheter i Sundbyberg, Hallstahammar, Norrköping och på Lidingö. För närvarande utreds möjligheten att omvandla de två fastigheterna i Södertälje med en sammanlagd uthyrningsbar yta på 4 800 kvm till bostadsrätter.

Märsta

Märsta ligger intill Arlanda i en av Sveriges mest expansiva kommuner, Sigtuna kommun. Flygplatsen är redan nu en av Sveriges största arbetsplatser och förväntas växa framöver med de fördelar detta innebär för hela kommunen.

Märsta Centrum, med en uthyrningsbar yta på cirka 28 000 kvm, omfattar ett 40-tal butiker, bostäder och kontor. Under de

senaste åren har FastPartner satsat på att stärka Märsta Centrums konkurrensförmåga genom att bygga bibliotek, polisstation, bygga ut post och apotek samt etablera en folktandvård. Härtill kommer redan befintliga hyresgäster som banker, Systembolaget, Rätt Pris och cirka 20 specialbutiker. Genom detta har skapats en väsentlig konkurrensfördel gentemot andra närliggande centrum. Av den sammanlagda butiksytan i centrumet på ungefär 15 000 kvm har mer än 30 procent varit vakanta. Detta främst beroende på att FastPartner förvärvade centrumets största butiksfastighet, den så kallade Konsumfastigheten, på 3 300 kvm. Denna fastighet var vid förvärvstillfället helt outhyrd. Under året har hela fastigheten hyrts ut till den snabbväxande LP-varuhuskedjan, etablerade bland annat i Uppsala, Västerås och Örebro. Dessutom har med Klädvaruhuset M tecknats avtal om en butik på cirka 1 000 kvm. De nyinflyttade hyresgästerna LP-varuhuset och M inviger sina verksamheter i nyrenoverade butikslokaler den 20 mars 2002. Den större kundtillströmningen som dessa etableringar innebär medför en ökad efterfrågan på resterande butiksvakanser om cirka 1 800 kvm. En annan bidragande orsak till centrumets ökade attraktivitet är att Systembolaget fattat beslut om att under första halvåret 2002 bygga om sin butikslokal i centrumet till en självbetjäningsbutik. Denna satsning får ses som ett uttryck för Systembolagets starka tilltro till Märsta Centrums framtid.

FastPartners planer på att, i JM:s regi, låta bygga ut centrumet med tre fastigheter för bostadsrätter, och inglasa delar av centrumet kvarstår men är reviderade. Anledning här till är att de gjorda kalkylerna visar att det inte är ekonomiskt möjligt att glasa in centrumet till ett fullvärdigt inomhuscentrum utan att lösningen måste finnas i en nedbantad version. Beträffande bostadsrätterna har kommunen kommit med invändningar som gör att dessa planer starkt försenats. FastPartner kommer att driva ärendet vidare med hopp om att kommunen till sist inser vikten av att stärka boendeinslaget för att skapa det levande centrum som innevånarna i kommunen vill ha.

Märsta industriby består av verkstäder, industrilokaler, kontor och hotell. Industribyn har de senaste åren uppgraderats. Inte minst Choice Hotell Arlanda har bidragit till detta. Men även en modern Saab-Opelverkstad och Bilforums ändamålsenliga och moderna bilförsäljningshall har haft stor betydelse för industribyns förnyelse.

Lunda, Spånga

Med sex fastigheter i Lunda och en i Spånga på sammanlagt cirka 70 000 kvm uthyrningsbar yta har FastPartner blivit den största enskilda fastighetsägaren i Lunda. FastPartners ambi-

tion att Lunda/Spånga ska vara ett prisvärt alternativ till Kista är nu på väg att förverkligas vilket bevisas genom de hyresgäster som etablerat sig där. Rånäsfastigheten på cirka 36 000 kvm har till exempel numera en övervägande del av hyresgäster med inriktning mot den nya tekniken och läkemedelsindustrin. Fastigheten Skultuna 1 är en extremt högteknologiskt utrustad fastighet, som under året hyrts ut till det internationella konsortiet HI3G Access AB, en av de ledande aktörerna för den tredje generationen mobiltelefoni. Vad som gör Lundaområdet så attraktivt för många teknikföretag är deras stora behov av elströms- och fiberoptikledningar. Få områden har lika hög kapacitet som Lunda i detta avseende. I hyresförhandlingar kallas denna tillgång under mark något tillspetsat för en "guldåder" i 2000-talets tappning. Med befintliga fastigheter och med byggrätter på 10 000 kvm finns möjligheter att ta emot fler hyresgäster med dessa specifika krav vilket får anses som en stor konkurrensfördel.

Västberga

Västberga är ett av Stockholms mest närliggande företags- och arbetsområden, då området i takt med stadens expansion ständigt får ett alltmer centralt läge med goda kommunikationer. FastPartners sju fastigheter i Västberga har en sammanlagd uthyrningsbar yta på 55 500 kvm och byggrätter på ytterligare 60 000 kvm. Den dominerande hyresgästen är Sandvikkoncernen. Under året har träffats ett avtal med Sandvik att iordningställa lokaler på cirka 12 000 kvm som ska användas av Sandvik Coromant som ett högteknologiskt material- och forskningscentrum. Inflyttning sker våren 2003. Hyresavtalet löper på 15 år. Nuvärdet av de framtida hyresintäkterna uppgår till drygt 280 MSEK. För närvarande pågår förhandlingar med Sandvik om ytterligare uthyrning av cirka 20 000 kvm. Avtalen med Sandvik avser ytor som till stor del redan idag hyrs av Sandvik. 15 000 kvm av Sandviks nuvarande ytor kommer friställas och erbjudas till andra hyresgäster. FastPartners planer är att radikalt uppgadera Västbergaområdet och dra nytta av dess centrala läge och goda kommunikationer. Västberga går en spännande framtid till mötes.

Region Gävleborg

Gävle centrum's mest dominerande kommersiella fastighet är Norr 21:5, allmänt kallad Nian. Denna fastighet ligger vid Stora torget och inrymmer Svensk filmindustris stora biografkomplex, H&M, Domus samt andra välkända butiker och attraktiva kontor. Stora torget försvarar väl sin position som stadens ledande handelsplats.

Fastigheten Söder 67:1 på 16 115 kvm är uthyrd till kommunen som fått ändamålsenliga utbildnings- och administrationslokaler för sin komvuxverksamhet.

Bostadsbeståndet omfattar 16 hyresfastigheter. FastPartner äger tillsammans med Ica fastigheten Näringen 5:1 som har bland annat Polarcup AB och Coca Cola som hyresgäster.

I hela beståndet är det endast fastigheten Näringen som har vakanta ytor. Tre saneringsmogna bostadsfastigheter i Gävle har sålts under året.

Norge

Det norska beståndet är under avveckling och under året har en fastighet i Oslo sålts. Av de kvarvarande två fastigheterna ligger en på Ökern, nordost om Oslo, fullt uthyrd till Tele2 AS. Den andra fastigheten är belägen i Bergen. Denna fastighet beräknas vara fullt uthyrd under första halvåret 2002 och då mogen för försäljning.

Riskkapitalrörelsen

FastPartners riskkapitalrörelse är framför allt inriktad på att utveckla företag inom IT och medicinsk teknik men även på varumärkesuppbyggnad i andra branscher. Alberto Biani, det italienska modehuset, är ett exempel på detta. Vidare uppdelas investeringarna i riskkapitalrörelsen i aktiva och passiva investeringar. I de aktiva investeringarna engagerar sig FastPartner genom styrelsearbete och dialoger med företagsledningarna om allt ifrån den dagliga verksamheten till strukturella förändringar. Passiva investeringar är bolag som kan avyttras vid lämpligt marknadsförhållande.

Aktiva placeringar

FastPartners ägarandel anges inom parentes

LinkTech AB (12 procent)

Företaget grundades av entreprenörer med den gemensamma nämnaren att de skolats i Linköping. Bolagets idé är att hjälpa högteknologiskt inriktade bolag till en snabbare och säkrare kommersialisering av sin teknik och sitt kunnande. Detta sker genom att stödja entreprenörens vision och affärsidé och tillföra både kompetens och kapital. LinkTech som är ett utvecklingskapitalbolag investerar i företag som befinner sig i etablerings- och tillväxtfasen och inte i innovationsfasen, med andra ord ska produkterna vara tekniskt förverkligade. LinkTech fokuserar sin verksamhet på Linköpingsregionen med universitetet och Tekniska högskolan i centrum. Investeringarna ska ske inom sektorer där Linköpingsområdet har världsledande spetskunskap. LinkTech har hittills investerat i följande portföljbolag: Cambio Healthcare Systems AB, Cendio System AB, MILAB, Mediate AB, OPIC.com AB, Pergas Quality AB, Soliton Elektronik AB och Ingate Systems AB. LinkTech förfogar över ett kapital på cirka 80 MSEK. Övriga delägare är bland annat forskare vid universitetet och Tekniska högskolan, Douglassfären, bolagets vd Johan Amnéus och egna företagare med anknytning till Linköping.

LinkMed AB (13 procent)

Bolaget är ett utvecklingskapitalbolag med fokus på tidiga projekt och så kallade "start ups" inom sektorn Life Science. Projekt som prioriteras ligger främst inom biomedicin och läkemedel och företrädesvis där det finns en kunskapsplattform som kan ge upphov till flerproduktsbolag. LinkMeds roll är att till-

sammans med innovatörerna bidra till en snabbare och säkrare kommersialisering. LinkMed investerar i dessa tidiga faser med kompetens och kapital mot ägarandelar i de nystartade bolagen. I flera fall bidrar LinkMed med såväl operativt stöd som ledning under det första verksamhetsåret. På två till tre års sikt har LinkMed som mål att bli en av de partner som föredras inom tidiga faser inom Life Science. LinkMeds finansiella mål är en årlig avkastning på 30 procent.

LinkMed har sedan starten 1998 investerat cirka 16 miljoner i åtta portföljbolag. Av dessa utgör de sex nedanstående portföljbolagen kärnan i det strategiska innehavet. Siffrorna inom parentes anger LinkMeds ägarandel.

- 7 AbSorber AB (23,3%), 3 miljoner investerade
- 7 AnaMar Medical AB (40,5%) 4,8 miljoner investerade inklusive konvertibelt lån
- 7 BioResonator AB (31,6%) 2,0 miljoner investerat
- 7 NDA Regulatory Consultancy Group, (20%), 1,5 miljoner investerat
- 7 Pegasus Laboratories (28%), 2,5 miljoner investerat Imed AB (20%) 1,2 miljoner investerat och 2 miljoner beslutat

Under 2002 beräknas två exits och minst två nya investeringar genomföras. Bolagets kostnadsmassa är liten och verksamheten drivs till stor del i form av nätverk. Bolaget har två heltidsanställda Investment Managers: Olle Johansson, vd, med lång företagsledar-, finans- och affärsutvecklingserfarenhet inom flera industriområden och läkemedelsutveckling och Ingemar Lagerlöf, vvd, med lång erfarenhet från läkemedelsindustrin och entreprenörskap från nystartade bolag. Ingemar Lagerlöf är dessutom vd i det nystartade Imed AB.

LITUM Affärskommunikation AB (25 procent)

Litium Affärskommunikation har utvecklat ett modulärt system och en teknisk plattform för Internetbaserad affärskommunikation som innebär en större flexibilitet och ökad effektivitet av företags affärsprocesser samt en bättre integration med andra interna och externa IT-system.

Litium Affärskommunikation erbjuder applikationer och lösningar för:

- 7 Business to business
- 7 Företagsportaler
- 7 Interaktiv marknadskommunikation

Företaget grundades hösten 1998 av fem delägare med knutna till högskolan i Jönköping och har i dag 20 anställda. Litium Affärskommunikation har sitt huvudkontor i Jönköping med försäljningsrepresentation i Stockholm.

För 2002 fortsätter företaget sin marknadsexpansion och kundstyrda produktutveckling. Sedan starten har Litium Affärskommunikation arbetat med drygt 100 kunder som främst är företag inom tillverkande industri, tjänsteföretag och konsumentrelaterade varumärken samt offentliga organisationer.

Luthor Industries (17 procent)

Luthor Industries utvecklar och säljer beslutstöds- och kunskapshanteringssystem för företag i förändring. Företaget grundades 1998 av tre delägare med erfarenhet av att arbeta med innovationsprocesser i universitetsmiljöer respektive forskning. Under 2001 utvecklades en ny programvaruplattform, LINS 2.0, och de första affärerna slöts kring de nya produkterna. Luthor Industries arbetar med kunder inom den finansiella sektorn för omvärldsbevakning och affärsriskhantering, branschorganisationer för omvärldsbevakning och kunskapshantering samt enskilda kunder för omvärldsbevakning och verksamhetsstyrning. Företaget har sitt huvudkontor i Jönköping med åtta medarbetare och en försäljningsrepresentation i Stockholm. Dessutom finns ett gemensamt företag med fyra medarbetare för försäljning och implementation av programvaror i Milano, Italien.

Sygn Software (49 procent)

Sygn Software AB utvecklar och marknadsför standardprodukten Sygn Manager™ för dokument- och strukturerhantering samt webbpublicering, med tillhörande tjänster. Genom Sygn Manager™ får kunden ett verktyg som lägger grunden för en väsentligt förenklad hantering av dokument och affärsprocesser.

Under verksamhetsåret har Sygn tillsammans med sina samarbetspartner Bardeli Datasystem AB och Imega System AB lanserat konceptet "Det Offentliga Kontoret™", som är en lösning för att effektivisera ärende-, dokument- och informationshantering inom en offentlig myndighet. Intresset för konceptet som täcker den offentliga huvudprocessen från registrering, handläggning och ärendehantering till beslut, publicering och slutlig arkivering är mycket stort. Under verksamhetsåret har Sygn

med sina partner tecknat avtal med fyra kommuner, Kungälv, Luleå, Borlänge och Österåker, om att införa "Det Offentliga Kontoret™".

Det är en tydlig trend inom den offentliga sektorn att ta ett "helhetsgrepp". Syftet är att få en plattform som stödjer alla verksamheter inom myndigheten. Handlingar/dokument kan lagras i en gemensam databas, som kan nås från olika system och publiceras i ett intranät eller på en hemsida. Sygn har också kunder inom den privata sektorn och kommer under nästa verksamhetsår att bredda sin kundbas inom detta segment. Problem med hantering och publicering av dokumentbaserad information förekommer inom samtliga branscher, vilket gör att utsikterna för 2002 och framöver är goda för Sygn.

Aktiv IT, AAU Aktiv IT AB (25 procent)

Bolaget som grundades 1996 utvecklar nya, egna verksamheter med bland annat hjälp av Internet. Syftet är att sälja dessa verksamheter när de är mogna och lönsamma. Aktiv IT är helt fokuserat på entreprenörskap. Utifrån en god affärsidé startar och utvecklar man nya verksamheter. Aktiv IT utnyttjar Internets stora möjligheter som marknadsföringskanal, försäljningskanal, inköpskanal, med mera.

Bolagets genuina kunskaper om Internets möjligheter och användningsområden är en stor konkurrensfördel. Etablering på Internet anses dock inte vara slutmålet i verksamheten. Bolaget har en internationell inriktning och agerar i alla projekt med sikte inställt på en internationalisering. Under åren har bolaget arbetat med knappt 20 projekt. Fem av dessa projekt har resulterat i nya företag. Flera av bolagets projekt/dotterbolag är i dag lönsamma.

I dag har de webbplatser som Aktiv IT skapat en trafik på cirka en miljon besök per månad.

Webbplatserna vänder sig till marknader representerade av språkgrupperna svenska, danska, engelska och spanska. Exempel på webbplatser som skapats är www.nummerupplysning.com, www.phonenumbers.net, www.guiatelefonica.com, www.interlotto.com, www.guldochsilver.com, www.hitta.com, www.spela.com

Den mest uppmärksammade verksamheten är Sexliv AB som verkar på Internet på adresserna www.sexliv.com, www.sexliv.se och www.sexliv.dk. Verksamheten är, efter drygt ett års verksamhet, mycket välkänd och lönsam. Affärsidén är att erbjuda produkter för förbättrat sexliv och sexrelaterad underhållning. Bolaget Sexliv AB säljer i detaljist- och grossistled i hela Europa. Under 2002 räknar man med att kunna etablera försäljning

i ytterligare ett flertal europeiska länder via Internet. Under det, för de flesta IT-relaterade bolag, svåra 2001 lyckades Aktiv IT att kraftigt öka omsättningen trots en halvering av kostnaderna. AAU Aktiv IT AB är sedan november 2000 noterat på Göteborgs OTC-lista.

Alberto Biani (22 procent)

Alberto Biani är ett Milanobaserat modehus som leds av den italienske designern med samma namn. Bolaget arbetar under två varumärken; det exklusiva Alberto Biani och det billigare varumärket a.b. Verksamheten startades för fyra år sedan då Biani slutade som designer för Valentino och designhuset New York. Rörelsen har utvecklats väl under uppbyggnaden och nådde under år 2001 en omsättning på 65 MSEK med en vinst på 4 MSEK.

Årets kollektion mottogs med entusiasm vid prêt à porter-visningen i Milano med mycket god orderingång som följd. Alberto Biani vänder sig med sina produkter i form av kläder, accessoarer, skor, väskor med mera till en ung kvalitetsmedveten kvinnlig målgrupp.

Passiva investeringar

Aktieposter i följande bolag utgör FastPartners

passiva investeringar:

Beep Network AB

E-Tel Ltd. (tidigare Telephony.com)

Snowdrops AB

World of Internet AB

Moving Digital AB

Miljö

När miljöarbetet i FastPartner påbörjades var den allmänna inställningen avvaktande och lätt negativ. Det upplevdes mest som besvärande pålagor från olika myndigheter. Varefter tiden gick och miljöfrågorna lyftes fram inte minst i samhällsdebatten mognade dock det allmänna medvetandet och miljöfrågor har nu för många medborgare blivit något av en livsstilsfråga i såväl privat- som arbetslivet. Den här attitydförändringen märks också i FastPartner där synsättet på miljöarbetet förändrats radikalt. Ambitionen är nu klart inriktad på att i största möjliga mån minimera eventuell negativ miljöpåverkan som kan uppstå av den verksamhet som bedrivs. Fastighetsförvaltning tillhör den typ av verksamhet där ett väl organiserat miljöarbete ger stor utväxling.

År 1998 började FastPartner att mer systematiskt organisera sitt miljöarbete.

Detta arbete ska leda fram till ett övergripande dokument som beskriver företagets hållning till och visioner på miljöområdet. Dokumentet ska bland annat innehålla åtaganden om ständig förbättring, kontinuerlig uppföljning av lagstiftning etc. I miljöarbetsprocessen är inventering, åtgärder och uppföljning ständigt återkommande moment. Målet är att skapa ett miljöledningssystem, det vill säga ett system som innehåller alla de arbetsrutiner, arbetsbeskrivningar med mera som krävs för att uppfylla kraven i till exempel ISO 14001.

Inventering, åtgärder och uppföljning är ständigt återkommande moment i miljöarbetsprocessen. Detta är nödvändigt för att leva upp till de allt högre ställda kraven. Att ett stort ansvar vilar på företagarna när det gäller miljöfrågorna är självklart.

Men även myndigheterna har ett stort ansvar för att skapa förståelse och förutsättningar för ett konstruktivt miljövårdsarbete. Med den skattepolitik som för närvarande drivs på miljöområdet kan det finnas risk att myndigheternas beslut kan tolkas som att ambitionen att öka skatteintäkterna överordnas själva miljöfrågorna.

Moms på en rad olika miljöskatter är exempel på pålagor vars nytta för miljön kan ifrågasättas. Tendenser finns också till att miljöbeskattning blir en sorts handelsvara i olika politiska uppgörelser. Detta får negativa effekter på ett långsiktigt miljöarbete.

För att uppnå det utsatta målet har FastPartner beslutat följande:

- 7 Miljöarbetet ska vara förankrat i hela FastPartners organisation
- 7 Miljöaspekter ska vägas in vid beslutsfattande
- 7 Miljöarbetet ska ses som ett viktigt inslag i det dagliga arbetet
- 7 Miljöbeslut ska fattas av personal som har erforderlig miljöutbildning
- 7 Miljögruppens arbete ska intensifieras
- 7 Miljöinventering ska göras i alla fastigheter

FastPartner har inga pågående miljötvister och ej heller kännedom om att det i beståndet skulle finnas miljörisker som är av den storleksordningen att det skulle påverka koncernens fastighetsvärde.



Fem år i sammandrag

	2001	2000	1999	1998	1997
Ur resultaträkningen					
Hysesintäkter	322,2	340,8	353,6	385,1	389,9
Driftnetto ¹⁾	200,4	223,7	232,2	252,0	253,1
Avskrivningar byggnader	-29,2	-28,7	-30,6	-28,3	-31,5
Bruttoresultat	154,7	195,0	201,6	223,7	221,6
Administration	-30,6	-31,3	-30,9	-30,1	-25,3
Jämförelsestörande poster					
Försäljningar	18,8	31,1	-12,1	102,1	24,2
Nedskrivningar	-10,3	0,0	-0,5	-1,9	-5,0
Övrigt	0,0	6,0			
Rörelseresultat	149,1	200,8	158,1	293,8	215,5
Finansnetto	-143,7	-177,2	-174,5	-218,2	-219,5
Varav räntebidrag	0,0	1,1	3,3	6,6	11,9
Resultat efter finansiella poster	5,4	23,6	-16,4	75,4	-4,0
Skatt	-5,0	0,0	0,0	2,8	5,6
Resultat efter skatt	0,4	23,6	-16,4	78,4	1,6

Ur balansräkningen

Fastigheter	2 947,0	3 109,4	3 516,5	3 657,4	3 967,9
Aktier och andelar	149,4	140,2	29,6	26,4	26,6
Övriga anläggningstillgångar	16,4	22,1	12,2	9,1	15,9
Omsättningstillgångar	77,7	179,5	53,6	300,5	74,2
Fastighetslån	2 240,7	2 407,6	2 699,1	2 789,4	3 169,1
Övriga långfristiga skulder	77,2	104,3	43,9	81,8	77,1
Kortfristiga skulder	154,5	218,6	181,6	416,9	210,6
Avsättningar	6,2	6,2	1,1	1,1	2,2
Eget kapital	714,2	716,1	686,2	704,2	625,6
Balansomslutning	3 192,8	3 452,9	3 611,9	3 993,4	4 084,6

Antal aktier vid årets slut	53 711 212	53 711 212	52 911 212	52 911 212	42 328 970
-----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------

Nyckeltal

Soliditet, %	22,4	20,7	19,0	17,6	15,3
Belåningsgrad fastigheter, %	76	77	77	76	80
Räntetäckningsgrad, ggr	1,17	1,12	1,15	1,0	1,0
Direktavkastning, %					
– inkl räntebidrag	6,2	6,4	6,5	6,5	6,7
– exkl räntebidrag	6,2	6,4	6,4	6,3	6,4
Avkastning på eget kapital, %	0,1	3,4	neg	11,8	0,3

Kassaflöde, MSEK	22,3	15,2	30,6	10,1	13,9
------------------	------	------	------	------	------

Data per aktie					
Resultat, kr/aktie	0,01	0,44	-0,31	1,48	0,04
Kassaflöde, kr/aktie	0,42	0,28	0,58	0,15	0,33
Synligt eget kapital, kr/aktie	13,30	13,33	12,97	13,31	14,78

¹⁾ Driftnetto före fastighetsadm

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar, jämförelsestörande poster och räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Belåningsgrad Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

Direktavkastning Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Avkastning på eget kapital Resultat efter finansiella poster med avdrag för skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Kassaflöde Årets resultat justerat för avskrivningar och jämförelsestörande poster.

Resultat per aktie Resultat efter skatt i förhållande till antal utgivna aktier vid årets slut.

Kassaflöde per aktie Årets resultat justerat för avskrivningar och jämförelsestörande poster i förhållande till antal utgivna aktier vid årets slut.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (556230-7867) får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2001.

Verksamhet

FastPartner äger och förvaltar fastigheter i Sverige och i Norge. Beståndet innehåller bostäder, kontor, butiker, produktions- och lagerlokaler samt hotell. I Sverige har verksamheten under året varit indelad i 4 regioner; Väst, Öresund, Stockholm och Gävleborg. De fyra regionerna utgör rationella och väl fungerande förvaltningsenheter. De fåtal udda objekt som alltiämt finns i beståndet ska avyttras. Samtliga förvaltningsenheter ligger i expansiva områden som bedöms ha en fortsatt positiv utveckling.

Fastighetsbeståndet består av 88 bebyggda fastigheter i Sverige och Norge. Härutöver ägs 50 procent av HB Näringshuset som äger en fastighet i Gävle, samt 50 procent av Fastighets AB Stallmästargården och Deamatrix Förvaltning AB som vardera äger en fastighet i centrala Stockholm. Dessutom ägs 12 obebyggda fastigheter i Sverige. Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet per 31 december, 2001 uppgick till 2 947,0 MSEK (3 109,4). Den uthyrningsbara ytan uppgick till 470 116 kvm.

Sedan våren 2000 har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av den portfölj om 12 st icke fastighetsrelaterade företag uppgår till 119,3 (110,2) MSEK.

Fastighetsrörelsen

Hyresintäkter

Årets hyresintäkter, exklusive övriga intäkter om 5,2 (1,3) MSEK, på 317,0 (339,5) MSEK innebär en minskning med 22,5 MSEK jämfört med året innan. Vid en jämförelse måste beaktas dels effekten av försålda fastigheter med -33,4 MSEK och dels effekten av ej uthyrbara ytor i pågående projekt (projektvakanser), 5,5 (2,0) MSEK. Intäkterna för det jämförbara beståndet har ökat med 14,2 MSEK.

Jämförelse 2000-2001

(exkl. övriga rörelseintäkter)	Hyresintäkter	Driftnetto
Resultat 2000	339,5	204,7
Volymeffekt		
avyttrade fastigheter	- 33,4	- 23,2
förvärvade fastigheter	0,1	0,3
Summa volymeffekt	- 33,3	- 22,9
Justerat resultat 2000	306,2	181,8
Förändring i projektvakanser	- 3,5	
Förändring i jämförbart bestånd	14,3	- 3,1
Resultat 2001	317,0	178,7

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 138,3 (134,8) MSEK. I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 15,0 MSEK. Detta beror främst på extraordinära underhållsarbeten i området Bergsjön utanför Göteborg där drygt 6 MSEK använts för att öka attraktionsgraden. Höjda priser för värme, el och v/a bidrar också till högre fastighetskostnader.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 183,9 (204,7) MSEK. Minskningen i driftnetto är en följd av fastighetsförsäljningar till ett värde av 187 MSEK. Minskningen i driftnettot kompenseras väl av lägre räntekostnader på fastighetslån.

Vakanser

Vakanserna, definierade som hyresvärdet på outhyrda lokaler och bostäder, var under året 8,8 procent (9,4%). I vakansgraden ingår tomställningar för projektutveckling med cirka 1,5 procent. Under året har vakanstalet minskat från 8,7 procent första kvartalet till 7,9 procent fjärde kvartalet.

Fastighetsskatt

FastPartners fastighetsskatter uppgick till 12,0 (15,2) MSEK, varav 2,2 (6,3) MSEK avser bostäder och 9,8 (8,9) MSEK avser kommersiella lokaler. Enligt gällande hyresavtal för kommersiella lokaler har cirka 77 procent av denna kostnad kunnat påföras hyresgästerna. Fastighetsskatten för bostadsfastigheter beaktas vid hyressättning och ingår därmed som en komponent i den totala hyran för bostadslägenheter.

Region	Kvartal 1		Kvartal 2		Kvartal 3		Kvartal 4		Totalt 2001			Totalt 2000		
(MSEK)	Hyres- värde	Vakans %	Hyres- värde	Vakans %	Hyres- värde	Vakans %	Hyres- värde	Vakans %	Hyres- värde	V* Mkr %		Hyres- värde	V* Mkr %	
Gävleborg	16,6	0,2	15,5	0,3	15,2	0,4	15,4	0,3	62,7	0,3	0,2	63,2	0,5	0,3
Öresund	4,9	3,3	4,9	0,6	4,9	0,1	4,7	0,4	19,4	1,1	0,2	19,2	2,1	0,4
Väst	24,5	11,0	24,5	12,5	21,4	10,9	20,7	8,5	91,0	10,8	9,8	119,1	12,4	14,8
Stockholm	40,6	11,3	39,0	12,8	39,4	12,2	40,7	11,3	159,7	11,9	19,0	152,4	11,4	17,3
Totalt Sverige	86,6	8,6	83,8	9,6	80,9	8,9	81,5	7,9	332,8	8,8	29,2	353,9	9,3	32,8
Norge	4,2	9,5	4,4	9,1	5,1	7,5	5,3	8,5	19,0	8,6	1,6	28,5	11,6	3,3
Totalt koncern	90,8	8,7	88,2	9,6	86,0	8,8	86,8	7,9	351,8	8,8	30,8	382,4	9,4	36,1

*Vakans

Investeringar och försäljningar

Under året har inga fastigheter förvärvats. Åtta fastigheter har sålts med en sammanlagd realisationsvinst på 18,7 MSEK. I juni månad köpte Bostadsrättsföreningen Jakten fastigheten Masthugget 6:19 i Göteborg för 142 MSEK (10 600 kr/kvm). Försäljningen gav en vinst på 26,5 MSEK. Under första kvartalet 2001 såldes tre fastigheter i Gävle för 10,5 MSEK med en förlust om 2,2 MSEK. Under augusti såldes tre mindre fastigheter i Falköping utan resultat effekt.

I Norge har en fastighet avyttrats med tillträde den 2 januari 2002 med ett negativt resultat om 6 MSEK. Ovanstående köpeskillingar överstiger den interna avkastningsvärderingen i årsredovisningen 2000 med 17 MSEK.

Ny-, om-, och tillbyggnad av fastigheter har skett för 16,0 (31,2) MSEK.

Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

	(MSEK)
Bokfört värde 010101 (inkl pågående arbeten)	3109,4
+Förvärv	0,0
+Investeringar i befintliga fastigheter	16,0
+Förändring pågående arbeten	1,1
–Försäljningar	– 163,1
+/-Omräkning Norge	12,8
–Avskrivningar enligt plan	– 29,2
Bokfört värde 011231 (inkl pågående arbeten)	2 947,0

Delägda fastigheter

FastParter har två delägda förvaltningsfastigheter.

Näringshuset

Näringsen 5:1 i Gävle ägs genom Näringshuset HB tillsammans med ICA Fastighets AB. Fastigheten består av lager och produktionsytor om tillhoppa 16 000 kvm. Bolaget har de senaste åren gett ägarna ett resultat tillskott på cirka 1 MSEK var.

Stallmästaregården

Hotellrörelsen bestående av 50 nyproducerade rum utvecklades väl fram till 11 september 2001, varefter beläggningen påverkades negativt. Catella förhandsvärderade år 2000 projektet till 130–160 MSEK, vilket ger ett överskott på cirka 30 MSEK för FastPartners 50-procentiga andel.

Projektfastigheter

Västberga

Under året har träffats ett avtal med Sandvik att bygga om 12 000 kvm till ett forskningscentrum. Investeringen uppgår till cirka 110 MSEK och inflyttning är planerad till våren 2003. Hyresavtalet löper på 15 år. Nuvärdet av de framtida hyresintäkterna uppgår till drygt 280 MSEK. För närvarande pågår även förhandlingar med Sandvik om uthyrning av ytterligare cirka 20 000 kvm. Dessa avtal avser ytor som till stor del redan idag hyrs av Sandvik. 15 000 kvm av Sandviks nuvarande ytor kommer att friställas och erbjudas till andra hyresgäster. Beståndet i Västberga kan utökas med 60 000 kvm om befintliga byggrätter utnyttjas.

Märsta Centrum

Märsta Centrum, som siktar till att bli ett fullvärdigt kommuncentrum, har en uthyrningsbar yta på cirka 28 000 kvm med butiker, kontor och bostäder. I mars 2002 flyttar LP-varuhuset och Klädvaruhuset M in i drygt 4 000 kvm nyrenoverade lokaler. Märsta Centrum och Systembolaget investerar under 2002 i en modern självbetjäningsbutik som ska stå klar i augusti. Ambitionen att utöka boendet i centrumet med bostadsrätter kvarstår.

Folkarhuset

Planerna för denna fastighet är rivning och nybyggnad av ett fyr- till femstjärnigt hotell som får ett av Stockholms mest attraktiva och centrala lägen. Fastigheten har tidigare använts för bostadsändamål, teater och butiker men är nu evakuerad. Detalj-

planeärendet bereds för närvarande i Stockholms stad. Byggstarten beräknas till slutet av innevarande år. FastPartner och PEAB äger 50 procent var av projektet.

Resultat för fastighetsrörelsen

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 13,2 (25,4) MSEK. Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om 29,2 (28,7) MSEK, nedskrivningar om 2,0 (0) MSEK och inkluderar vinster vid försäljningar om 18,8 (29,1) MSEK. Dessutom gottskrevs föregående års resultat med 7,0 MSEK från SPP:s överskottsmedel.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat före skatt exklusive reavinster/förluster, poster av engångskaraktär och avskrivningar uppgår för 2001 till 25,6 (18,0) MSEK.

Riskkapitalrörelsen

FastPartners riskkapitalrörelse är framför allt inriktad på att utveckla företag inom IT och medicinsk teknik men även på varumärkesuppbyggnad i andra branscher. Alberto Biani, det italienska modehuset, är ett exempel på detta. Vidare uppdelas investeringarna i aktiva och passiva investeringar. Riskkapitalverksamheten startade våren 2000 och affärsidén är att i harmoni med tillväxt i värden, resultat och kassaflöden investera i och utveckla de bolag som nu ingår i riskkapitalrörelsen. Bokförda värden för bolag i riskkapitalrörelsen uppgår till 119 MSEK jämfört med fastigheternas bokförda värden på 2 935 MSEK. Riskkapitalrörelsen utgör således cirka 4 procent i förhållande till fastighetsrörelsens bokförda kapital, vilket väl överensstämmer med ovanstående affärsidé.

Nedskrivningar har gjorts med 6,3 MSEK för IT-bolag och 2 MSEK för varumärkesuppbyggnad (Svensk Vodkas konkurs). FastPartner har ej gjort annan värdering av investeringarna i riskkapitalportföljen än att i de bolag vilka ej bedöms kunna klara sin likviditet med egna medel anses ett nedskrivningsbehov föreligga.

Följande företag ingår i riskkapitalrörelsen som aktiva investeringar med i tabellen angivna ägarandelar.

LinkTech	12%
LinkMed	13%
Litium Affärskommunikation	25%
Luthor Industries AB	17%
Aktiv IT	25%
Sygn Software AB	49%
Alberto Biani	22%

LinkTech är ett lokalt baserat riskkapitalbolag med inriktning mot teknikorienterade bolag i Linköpingsregionen. Bolagets affärsidé är att hjälpa högteknologiskt inriktade bolag till en snabbar och säkrare kommersialisering av sin teknik och kunskande.

LinkMed är ett riskkapitalbolag med investeringar inom medicinsk teknik och bioteknik. LinkMeds roll är att tillsammans med innovatörerna bidra till en snabbare och säkrare kommersialisering.

Litium Affärskommunikation har utvecklat ett modulärt system och en teknisk plattform för Internetbaserad affärskommunikation som innebär en större flexibilitet och ökad effektivitet av företags affärsprocesser samt en bättre integration med andra interna och externa IT-system.

Luthor Industries utvecklar och säljer beslutstöds- och kunskapshanteringssystem för företag i förändring.

Aktiv IT, som har genuina kunskaper om Internets möjligheter och användningsområden, utvecklar nya, egna verksamheter med hjälp av Internet. Syftet är att sälja dessa verksamheter när de är mogna och lönsamma.

Sygn Software är en programvaruleverantör som erbjuder ett webbaserat virtuellt kontor inklusive struktur- och dokumenthantering.

Alberto Biani är ett modehus i Milano med egen design och

Resultatutveckling per kvartal	2001 kv 1	2001 kv 2	2001 kv 3	2001 kv 4	2001 totalt	2000 totalt
Hysesintäkter med mera	81,9	79,0	77,6	83,7	322,2	340,8
Fastighetskostnader	- 40,0	- 35,5	- 28,3	- 34,5	- 138,3	- 134,8
Driftnetto	41,9	43,5	49,3	49,2	183,9	206,0
Avskrivningar	- 6,7	- 7,9	- 7,3	- 7,3	- 29,2	- 28,7
Central administration	- 3,7	- 4,0	- 3,0	- 3,4	- 14,1	- 13,6
Resultat vid försäljning mm	- 2,2	26,4	0,0	- 5,5	18,8	28,1
Övrigt				- 2,0	- 2,0	7,0
Rörelseresultat	29,3	58,0	39,0	31,1	157,4	197,5
Finansiella poster	- 37,4	- 36,2	- 36,5	- 34,1	- 144,2	- 172,1
Resultat efter finansiella poster	- 8,1	21,8	2,5	- 3,0	13,2	25,4



tillverkning. Rörelsen har utvecklats väl under uppbyggnaden och nådde under år 2001 en omsättning på 65 MSEK med en vinst på 4 MSEK.

FastPartners aktieposter i nedanstående bolag betraktas som passiva investeringar.

Beep Network AB

Moving Digital AB

E-Tel Ltd. (tidigare Telephony.com)

Snowdrops AB

World of Internet AB

Genom en förhandlingsuppgörelse med säljaren av övervägande delen i riskkapitalportföljen, Compactor Fastigheter AB, har FastPartners reversskuld nedsatts med 10,0 MSEK vilket gottskrivits riskkapitalrörelsen.

Resultat riskkapitalrörelsen

MSEK	2001	2000
Intäkter	0,0	2,0
Nedskrivningar	- 8,3	0,0
Finansiella intäkter	10,0	0,0
Räntekostnader	- 9,5	- 5,1
Resultat	- 7,8	- 3,1

Investeringar

FastPartner har under året investerat 9 MSEK i redan tidigare befintliga innehav och 1,5 MSEK i nya aktieposter (Luthor Industries). Härutöver har ett konvertibelt lån i Sygn Software konverterats till aktier (7 MSEK).

Finansverksamheten

Årets finansnetto uppgick till - 143,7 (- 177,2) MSEK. Häri ingår räntebidrag om 0,0 (1,1) MSEK. Räntekostnaderna på den till

stor del kortfristiga låneportföljen har minskat med 17,8 MSEK från 164,3 till 146,5. Minskningen förklaras av lägre lånevolym.

De räntebärande skulderna uppgick per 31 december 2001 till 2370 MSEK (2 526) och har under året haft en genomsnittlig ränta om 6,6 procent (6,7). Genomsnittsräntan på fastighetslånen har under året varit 6,2 procent (6,4).

Medelränta på koncernens fastighetslån var per den 31 december 2001 6,3 (6,1) procent.

MSEK	%	%	
Löptid	Volym	Andel	Medelränta
2002	1 784	79	6,5
2003	250	11	6,1
2004	37	2	7,4
2005	66	3	6,3
>2006	102	5	6,9
Totalt	2 239	100	6,3

Koncernens disponibla likvida medel inkl. outnyttjad checkkredit om 0,4 (0,2) MSEK, uppgick per den 31 december till 21,6 (30,3) MSEK.

Fastighets- och substansvärden

Fastigheterna har värderats genom en intern avkastningsvärdering. Avkastningsvärdet är lika med summan av nuvärdena av tio års bedömda betalningsströmmar samt nuvärdet av ett restvärde som beräknas med ett genomsnittligt avkastningskrav på 9 procent på det bedömda driftnettot år 10. Med ett antagande om 1,5 procent årlig inflation och 6,0 procent realränta, vilket ger en diskonteringsfaktor om 7,5 procent, blir det bedömda verkliga värdet på fastighetsbeståndet 3 365 MSEK, vilket ger ett överskott på 418 MSEK. Substansvärdet, exklusive pro-

Finansnetto 2001	Fastighets-rörelsen	Riskkapital-rörelsen	Eliminering	2001 Totalt	2000 Totalt
Ränteintäkter mm	5,7		- 3,4	2,3	1,6
Andel i intresseföretag	0,8			0,8	1,0
Räntebidrag	0,0			0,0	1,1
Summa finansiella intäkter	6,5	0,0	- 3,4	3,1	3,7
Räntekostnader (se även not 6)					
Inteckningslån	- 146,5			- 146,5	- 164,3
Övrig finansiering inkl checkräkning	- 0,1	- 9,5	3,4	- 6,2	- 11,7
Övriga finansiella poster	- 4,1	10,0		5,9	- 4,9
Summa finansiella kostnader	- 150,7	0,5	3,4	- 146,8	- 180,9
Finansnetto	- 144,2	0,5	0,0	- 143,7	- 177,2

jektfastigheter och riskkapitalportföljen, per aktie blir då 21,08 (17,70). Det bokförda substansvärdet är 13,30 (13,33).

I den interna värderingen har inte hänsyn tagits till värdet av befintliga byggrätter omfattande cirka 100 000 kvm i Stockholms och Göteborgsområdet. Övervärden i de delägda projektfastigheterna är ej heller beaktade.

Erhållna köpeskillningar för under året sålda fastigheter, 187 MSEK, överstiger föregående års interna avkastningsvärdering på dessa fastigheter med 17 MSEK.

Skattesituation

Från och med år 2001 tillämpas Redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9). Underskottsavdrag som finns i flera av koncernens bolag bedöms per 2001–12–31 uppgå till 1 177 MSEK. Härvid har skattemyndigheten genom omprövningsbeslut underkänt vissa deklarerade avdrag.

Skillnaden mellan fastigheternas koncernmässigt bokförda värden och det skattemässiga restvärdet i respektive juridisk person, så kallade temporär skillnad, uppgår till 1 190 MSEK. Om hänsyn tas till övervärden i handels- och kommanditibolag om 520 MSEK skulle den skattepliktiga nettovinsten, vid en försäljning till koncernmässigt bokförda värden, överstiga de bokföringsmässiga värdena med 670 MSEK.

SKATTESITUATION

Deklarerade underskott	437	Temporär skillnad	1 190
Av skattemyndigheten ifrågasatta			
underskottsavdrag	740	Övervärde i HB/KB	– 520
Delsumma	1 177	Delsumma	670

Då osäkerhet föreligger kring värdet av "Av skattemyndigheten ifrågasatta underskottsavdrag" kan någon uppskjuten skattefordran ej bokföras. Styrelsen gör heller inte bedömningen att någon uppskjuten skatteskuld behöver bokföras. För det fall att underskottet underkänns i sin helhet tillkommer en uppskjuten skatt om 65 MSEK. Detta belopp upptas såsom en ansvarsförbindelse i årsredovisningen.

Bolaget driver skatteprocesserna gällande de ifrågasatta underskottsavdragen vidare.

Moderföretaget

Moderföretaget bedriver verksamhet i kommission enligt avtal med flertalet i koncernen helägda svenska företag. Hyresintäkterna för 2001 uppgick till 200,6 MSEK (210,0).

Styrelseledamöter

Vid bolagsstämman i april 2001 avgick Franco Fedeli på egen begäran.

Förvärv av egna aktier

Under året har 1 406 000 stycken egna akter förvärvats i enlighet med bolagsstämmans bemyndigande.

Utdelning

Styrelsen har beslutat att rekommendera bolagsstämman att utdelning ej ska lämnas.

Händelser efter periodens utgång

Några väsentliga händelser har ej inträffat efter periodens slut.

Informationstillfällen 2001–2002

Ordinarie bolagsstämma	24 april 2002 kl. 16.00
Delårsrapport per 31/3-2002	24 april, 2002
Delårsrapport per 30/6-2002	22 augusti, 2002
Delårsrapport per 30/9-2002	7 november 2002
Bokslutkommuniké för 2002	februari 2003



Resultaträkning

BELOPP I MSEK		Koncernen		Moderföretaget	
		2001	2000	2001	2000
Hysesintäkter	Not 1	317,0	339,5	200,6	210,0
Övriga intäkter		5,2	1,3	3,5	0,0
Fastighetskostnader					
Driftskostnader		– 63,1	– 63,4	– 35,1	– 31,6
Reparation och underhåll		– 40,0	– 31,6	– 10,7	– 13,6
Fastighetsskatt		– 12,0	– 15,2	– 8,0	– 8,3
Tomträttsavgälder/arrenden		– 6,7	– 6,9	– 5,6	– 5,9
Fastighetsadministration och marknadsföring		– 16,5	– 17,7	– 9,8	– 9,4
Driftnetto		183,9	206,0	134,9	141,2
Avskrivningar fastigheter enligt plan	Not 7	– 29,2	– 28,7	0,0	0,0
Bruttoresultat		154,7	177,3	134,9	141,2
Central administration	Not 2	– 14,1	– 13,6	– 12,9	– 12,0
Försäljning av fastigheter	Not 3	18,7	29,1	0,3	0,0
Försäljning av andelar		0,1	2,0	0,1	– 2,7
Nedskrivningar	Not 4	– 10,3	0,0	– 10,3	0,0
Jämförelsestörande poster	Not 5	0,0	6,0	0,0	0,9
Rörelseresultat		149,1	200,8	112,1	127,4
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar		0,8	1,0	0,8	1,0
Ränteintäkter med mera		12,3	1,6	11,8	1,2
Räntebidrag		0,0	1,1	0,0	0,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	– 156,8	– 180,9	– 104,0	– 116,3
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		5,4	23,6	20,7	13,9
Bokslutsdispositioner					
Resultat före skatt		5,4	23,6	20,7	13,9
Skatt		– 5,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat		0,4	23,6	20,7	13,9

Balansräkning

BELOPP I MSEK	Koncernen		Moderföretaget		
	2001	2000	2001	2000	
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	Not 10				
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheter	Not 7	2 935,0	3 098,5	4,5	4,4
Pågående byggnadsprojekt		12,0	10,9	0,0	0,0
Maskiner och inventarier	Not 8	2,3	1,7	1,9	1,4
Summa		2 949,3	3 111,1	6,4	5,8
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	Not 9	-	-	1 381,6	1 381,6
Fordringar hos koncernföretag		-	-	1 110,5	1 033,8
Aktier och andelar	Not 11	149,4	140,2	142,1	133,1
Andra långfristiga fordringar	Not 12	16,4	22,1	77,1	88,4
Summa		165,8	162,3	2 711,3	2 636,9
Summa anläggningstillgångar		3 115,1	3 273,4	2 717,7	2 642,7
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar		3,6	1,6	0,9	1,5
Övriga fordringar		42,1	133,2	6,2	87,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	10,8	14,6	6,9	10,7
Summa		56,5	149,4	14,0	100,1
Kassa och bank	Not 18	21,2	30,1	14,0	20,5
Summa omsättningstillgångar		77,7	179,5	28,0	120,6
Summa tillgångar		3 192,8	3 452,9	2 745,7	2 763,3

BELOPP I MSEK	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	Not 14			
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	537,1	537,1	537,1	537,1
Bundna reserver	98,5	88,3	87,0	85,6
Summa	635,6	625,4	624,1	622,7
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	78,2	67,1	129,3	126,0
Erhållet/lämnat tillskott	-	-	64,5	0,0
Årets resultat	0,4	23,6	20,7	13,9
Summa	78,6	90,7	214,5	139,9
Summa eget kapital	714,2	716,1	838,6	762,6
Avsättningar	6,2	6,2	0,0	0,0
Långfristiga skulder	Not 15			
Skulder till kreditinstitut	2 240,7	2 404,3	1 527,5	1 573,4
Checkräkningskredit	3,1	3,3	3,1	3,3
Skulder till koncernföretag	-	-	245,9	201,0
Skulder till moderföretag	45,3	62,8	45,3	62,8
Övriga skulder	28,8	41,6	0,1	12,8
Summa	2 317,9	2 512,0	1 821,9	1 853,3
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	32,8	36,4	19,0	20,7
Övriga skulder	59,5	109,7	21,0	75,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62,2	72,5	45,2	51,2
Summa	154,5	218,6	85,2	147,4
Summa skulder	2 472,4	2 730,6	1 907,1	2 000,7
Summa eget kapital och skulder	3 192,8	3 452,9	2 745,7	2 763,3
Poster inom linjen				
Ställda säkerheter	Not 18	2 849,7	3 041,0	438,3
Ansvarsförbindelser	Not 19	95,4	29,9	1 820,9

Kassaflödesanalys

BELOPP I MSEK	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	149,1	200,8	112,1	127,4
Justeringsposter				
Avskrivningar	30,4	29,8	1,1	1,0
Vinst vid försäljning av fastigheter	- 26,5	- 29,1	0,0	0,0
Förlust vid försäljning av fastigheter	7,8	0,0	0,0	0,0
Vinst vid försäljning av andelar	0,0	- 2,0	0,0	- 2,0
Förlust vid försäljning av andelar	0,0	0,0	0,0	4,7
Poster som inte ingår i kassaflödet	- 8,6	- 0,6	0,0	0,0
Nedskrivningar	10,3	0,0	10,3	0,0
Summa	177,3	199,5	123,5	131,1
Ränteintäkter	12,3	1,6	11,8	1,2
Räntebidrag	0,0	1,1	0,0	0,6
Räntekostnader	- 156,8	- 180,9	- 104,0	- 116,3
Erhållna/betalda skatter	- 5,0	0,0	0,0	0,0
Summa	27,8	21,3	31,3	16,6
Förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	92,9	- 118,3	86,1	- 76,8
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	- 64,1	37,5	- 62,2	37,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56,6	- 59,5	55,2	- 23,2
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-17,2	- 45,2	- 0,1	- 4,4
Försäljning av fastigheter	184,5	453,3	0,0	0,0
Investeringar i andelar	- 19,5	- 110,6	- 19,3	- 124,0
Försäljning av andelar	0,1	2,0	0,0	103,9
Investeringar i maskiner och inventarier	- 1,8	- 0,5	- 1,6	- 0,5
Försäljning av maskiner och inventarier	0,0	0,0	0,0	0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	131,3	298,4	- 21,0	- 24,7
Finansieringsverksamheten				
Förändring avsättningar	0,0	5,1	0,0	0,0
Förändring långfristiga skulder	- 194,1	- 231,0	- 31,4	- 3,3
Förändring långfristiga fordringar	5,7	- 12,3	- 65,4	47,8
Erhållna bidrag/utdelningar med mera	0,8	1,0	65,8	1,0
Lämnade bidrag/utdelningar med mera	0,0	0,0	- 0,5	0,0
Återköp egna aktier	- 9,2	0,0	- 9,2	0,0
Nyemission	0,0	6,3	0,0	6,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 196,8	- 230,9	- 40,7	51,8
Justeringsposter				
Justeringsposter för omräkningsdifferens	0,0	- 0,1	0,0	0,0
Summa förändring av kassa och bank	- 8,9	7,9	- 6,5	3,9
Kassabehållning vid årets ingång	30,1	22,2	20,5	16,6
Kassabehållning vid årets slut	21,2	30,1	14,0	20,5

Tilläggsupplysningar

Koncernuppgifter

FastPartner AB, 556230-7867, som har sitt säte i Stockholm, är moderföretag i FastPartnerkoncernen (se not 9) som ingår i Compactorkoncernen där Compactor Fastigheter AB, 556323-4284 är moderföretag.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen samt i enlighet med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag och Näringslivets börskommittés rekommendationer i tillämpliga delar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år, med tillägg för redovisningsrådets rekommendation RR:9.

Koncernredovisning

Koncernredovisning omfattar moderföretaget och samtliga bolag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt förfogar över mer än 50 procent. Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår därför endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för andelen överstiger det i förvärsanalysen upptagna värdet av företagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässigt övervärde på byggnader och mark proportionellt fördelat.

Intressebolag

Med intressebolag avses bolag där koncernen innehar minst 20 procent och högst 50 procent av rösterna. Koncernen har valt att ej redovisa intressebolag enligt RR:13 då resultatandelar för närvarande är av oväsentlig betydelse och några förpliktelser att tillskjuta kapital ej har ingåtts och/eller reellt inflytande saknas.

Förvaltning i kommission

Fastighetsägande dotterföretag driver förvaltningen i kommission för moderföretaget. Löpande intäkter och kostnader och driftrelaterade balansposter redovisas direkt i moderföretaget. Moderföretaget sköter också – och svarar för – dotterföreta-

gens fastighetslån, varför dessa redovisas i moderföretaget. I de flesta dotterföretagen redovisas i princip endast avskrivningar på byggnader. Av skatteskal har vissa dotterföretag tillförts sitt resultat efter finansiella poster. Motsvarande gäller mellan de dotterföretag som är moderföretag i underkoncern och deras dotterföretag.

Redovisning av tillskott

Koncernbidrag och andra tillskott redovisas som ökning av fritt eget kapital och lämnade koncernbidrag och andra tillskott redovisas i normalfallet som ökning av bokfört värde på andelen.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan på maskiner och inventarier har beräknats på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Från och med 1997 görs bokföringsmässiga avskrivningar med 0,5 procent per år på bostadsbyggnader och med 1,0 procent på lokal- och industribyggnader.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter är redovisade som anläggningsfastigheter då avsikten med innehavet är långsiktigt. Räntekostnader och andra indirekta kostnader har ej aktiverats vid ny- och ombyggnation. I ombyggnadsprojektet i Västberga aktiveras räntekostnader för byggnads kreditiv. Vid ombyggnation kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Fastigheterna är värderade till anskaffningsvärde med justering för upp- och nedskrivningar samt med avdrag för planmässiga avskrivningar.

Skatter

Skillnaden mellan fastigheternas koncernmässigt bokförda värden och det skattemässiga restvärdet i respektive juridisk person, så kallade temporär skillnad, uppgår till 1 190 MSEK. Om hänsyn tas till övervärden i handels- och kommanditibolag om 520 MSEK skulle den skattepliktiga nettovinsten, vid en försäljning till koncernmässigt bokförda värden, överstiga de bokföringsmässiga värdena med 670 MSEK.

SKATTESITUATION

Deklarerade underskott	437	Temporär skillnad	1 190
Av skattemyndigheten ifrågasatta underskottsavdrag	740	Övervärde i HB/KB	- 520
Delsumma	1 177	Delsumma	670

Då osäkerhet föreligger kring värdet av "Av skattemyndigheten ifrågasatta underskottsavdrag" kan någon uppskjuten skattefordran ej bokföras. Styrelsen gör heller inte bedömningen att någon uppskjuten skatteskuld behöver bokföras. För det fall att underskottet underkänns i sin helhet tillkommer en uppskjuten skatt om 65 MSEK. Detta belopp upptas såsom en ansvarsförbindelse i årsredovisningen.

Andelar i dotterföretag och andra långsiktiga värdepappersinnehav

Andelar i dotterföretag och andra långsiktiga värdepappersinnehav har värderats till anskaffningskostnad med justering för upp- och nedskrivningar med – i normalfallet – tillägg för till företaget lämnat koncernbidrag och andra tillskott.

Övriga fordringar

Fordringar i svensk valuta har värderats till de belopp varmed de förväntas inflyta.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Vid omräkning av det norska företaget har dagskursmetoden använts. Sålunda har balansräkningen omräknats till bokslutsdagens kurs och resultaträkningen till årets genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser har förts direkt mot eget kapital.

Det norska dotterföretaget har lån i utländsk (norsk) valuta.

Lån

Huvuddelen av koncernens lån är formellt sett kortfristiga men reellt sett långfristiga och har därför, som tidigare år, behandlats som långfristiga skulder i redovisningen.

Personal

Anställd personal har funnits endast i Sverige.

Arvoden till styrelsen i moderföretaget avseende 2000 har utbetalats med 600 KSEK, varav 150 KSEK till styrelsens ordförande. Arvoden till styrelsen för 2001 utbetalas 2002 och ingår ej i löneuppgifter för 2001. Beloppet 600 KSEK, varav 150 KSEK till ordföranden, har kostnadsförts 2001. Till verkställande direktören har lön och andra ersättningar utgått med 960 KSEK. Vd och styrelse har ingen pensionsutfästelse från företaget. Övri-

ga ledande befattningshavare har under året erhållit löner och ersättningar om totalt 2 874 KSEK.

Någon uppsägningstid överstigande tolv månader finns inte för någon befattningshavare, vd inkluderad, i koncernen.

MEDELTALET ANSTÄLLDA

	2001	varav män	2000	varav män
Moderföretaget	11	10	12	11
Dotterföretag	33	22	35	21
Totalt koncern	44	32	47	32

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

KSEK	2001 Löner och ersättningar	Sociala kostnader	2000 Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget				
Styrelse och vd	1 523	511	1 472	463
Övriga anställda	4 140	2 625	4 308	2 614
Summa	5 663	3 136	5 780	3 077
(varav pensionskostnader)		(1 101)		(898)
Dotterföretag				
Övriga anställda	7 893	3 669	8 681	3 982
(varav pensionskostnader)		(922)		(793)
Totalt koncern	13 556	6 805	14 461	7 059
(varav pensionskostnader)		(2 023)		(1 691)

Noter

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Potentiell hyresintäkt	351,6	381,6	222,2	233,9
Hyresrabatter och förluster	- 3,8	- 6,1	- 2,4	- 4,1
Vakanser	- 30,8	- 36,0	- 19,2	- 20,7
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	5,2	1,3	3,5	0,9
Summa	322,2	340,8	204,1	210,0

NOT 2 CENTRAL ADMINISTRATION

	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Central administration	12,9	12,5	11,8	11,0
Avskrivningar kontorsutrustning	1,2	1,1	1,1	1,0
Summa	14,1	13,6	12,9	12,0

NOT 3 RESULTAT FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

	2001
Södertull 19:2-4, Gävle	10,5
Masthugget 6:19, Göteborg	142,0
Lejonet 2-3, Falköping	6,5
Olav Ingstads Vei, Oslo	27,8
Summa	186,8
Försäljningsomkostnader	- 2,3
Bokfört värde sålda fastigheter	- 165,8
Resultat fastighetsförsäljningar	18,7

NOT 4 NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Nedskrivning av andelar	10,3	0,0	10,3	0,0
Nedskrivning av finansiella tillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0
Nedskrivning av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	10,3	0,0	10,3	0,0

NOT 5 ÖVRIGA JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Återbäring från SPP netto	0,0	7,0	0,0	0,9
Vinstdelning till långivare vid försäljning Blåklöckan 25	0,0	- 1,0	0,0	0,0
Summa	0,0	6,0	0,0	0,9

NOT 6 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Lån hos kreditinstitut	- 146,5	- 164,3	- 94,8	- 102,0
Checkräkning	- 0,1	- 0,6	- 0,1	- 0,5
Skulder till koncernföretag	-	-	0,0	0,0
Skulder till moderföretag	- 4,6	- 3,6	- 4,6	- 3,6
Övriga skulder	- 1,5	- 7,5	- 0,8	- 5,7
Summa räntekostnader	- 152,7	- 176,0	- 100,3	- 111,8
Övriga finansiella poster				
Avskrivning av kostnader vid upptagande av lån ¹⁾	- 2,4	- 2,4	- 2,4	- 2,4
Diverse finansiella poster	- 0,5	- 1,4	- 0,2	- 1,2
Pantbrevskostnader ²⁾	- 1,2	- 1,1	- 1,1	- 0,9
Summa övriga finansiella poster	- 4,1	- 4,9	- 3,7	- 4,5
Summa	- 156,8	- 180,9	- 104,0	- 116,3

¹⁾ Kostnaden för upptagande av lån hos GE Capital uppgår till 0,75 procent per år på lånesumman. Detta har upptagits som en emissionsutgift och skrivs av över lånets löptid. Skulle värdestegringen för de pantsatta fastigheterna under låneperioden (5 år) bli större än totalt 25% erhåller långivaren del härav. Bedömning har gjorts att avsättning för sådan vinstdelning ej är erforderlig.

²⁾ Utgift för pantbrevsuttag aktiveras och skrivs av över 3 år.

NOT 7 FASTIGHETER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	3 393,2	3 745,4	4,4	0,0
Nyanskaffningar, ny- om- och tillbyggnader	16,0	45,5	0,1	4,4
Omklassificering och valutaeffekter	- 6,8	0,0	0,0	0,0
Avyttringar och utrangeringar *)	- 172,5	- 397,7	0,0	0,0
	3 229,9	3 393,2	4,5	4,4
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	- 197,0	- 141,2	0,0	0,0
Omklassificering och valutaeffekter	21,8	0,0	0,0	0,0
Avyttringar och utrangeringar *)	7,1	- 27,1	0,0	0,0
Årets avskrivning enligt plan	- 29,2	- 28,7	0,0	0,0
	- 197,3	- 197,0	0,0	0,0
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	- 97,7	- 98,4	0,0	0,0
Avyttringar och utrangeringar	0,1	0,7	0,0	0,0
Årets nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
	- 97,6	- 97,7	0,0	0,0
Bokfört värde	2 935,0	3 098,5	4,5	4,4
Pågående byggnadsprojekt	12,0	10,9	0,0	0,0
Bokfört fastighetsvärde	2 947,0	3 109,4	4,5	4,4
Taxeringsvärde	1 549,7	1 485,3	1,4	1,7

*) Efter utredning har anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar justerats 2000

NOT 8 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	6,8	6,5	5,0	4,8
Nyanskaffningar	1,8	0,4	1,6	0,5
Avyttringar och utrangeringar	0,0	- 0,1	0,0	- 0,3
	8,6	6,8	6,6	5,0
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	- 5,1	- 4,1	- 3,6	- 2,9
Avyttringar och utrangeringar	0,0	0,1	0,0	0,3
Årets avskrivning enligt plan	- 1,2	- 1,1	- 1,1	- 1,0
	- 6,3	- 5,1	- 4,7	- 3,6
Planenligt restvärde vid årets slut	2,3	1,7	1,9	1,4

NOT 9 AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Företag	Org. nummer	Säte	Kapitalandel	Bokf värde tSEK
I Moderföretaget				
Colonia Fastighetsförvaltning AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Fastighetspartner A/S, Norge	950421630	Oslo	100%	0
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%	8 422
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%	1
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%	11 080
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%	1
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100%	171 878
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%	9 255
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%	427 852
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%	650
Partnerförvaltning NF AB	556095-5501	Stockholm	100%	10 749
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100%	666
Kebaco AB	556006-9584	Stockholm	100%	101
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	7 078
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%	22 375
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Fastighetspartner Gävle HB	916467-8097	Gävle	100%	125 081
Fastighets AB Landeriet	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100%	60
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%	150 891
Västeråshus Förvaltning AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	5 112
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%	19 545
Royal Star AB	556050-7138	Stockholm	100%	497
KB Päronet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Storheden Geflehus AB	556066-0341	Stockholm	100%	39 167
LC Bygg och Förvaltning HB	916518-9334	Linköping	100%	9 558
Fastighets AB Fredriksten	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Geflebostäder AB	556293-7762	Stockholm	100%	23 650
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	29 517
Capital Hotelfastighet AB	556479-9301	Stockholm	100%	18 500
Gefle Bygg & Förvaltning AB	556356-5810	Stockholm	100%	111
Kebema Förvaltningsteknik AB	556474-3093	Stockholm	100%	190
Landeriet Holding HB	916618-0316	Stockholm	100%	10
Förvaltnings AB Landeriet	556057-9665	Stockholm	100%	84 830
Over Nite Hotel AB	556077-0595	Stockholm	100%	0
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%	0
HB Fastighetspartner 13	916629-8118	Stockholm	100%	0
HB Fastighetspartner 14	916629-8126	Stockholm	100%	0
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%	0
Därbovi KB	969649-8576	Stockholm	100%	0
Fastighetspartner Stockholm AB	556561-7676	Stockholm	100%	100

Företag	Org. nummer	Säte	Kapitalandel	Bokf värde tSEK
Tillkommer i koncernen				
Hotell AB Landeriet	556087-6848	Stockholm	100%	
Profundo Fastigheter AB	556152-5592	Stockholm	100%	
Hanö Fastighets AB	556188-1284	Stockholm	100%	
AB Profundo	556199-8146	Stockholm	100%	
Förvaltnings AB Ystadhus	556251-1773	Stockholm	100%	
Bosgården KB	916444-2221	Göteborg	100%	
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%	
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%	
Batteriet Fastigheter AB	556121-5699	Stockholm	100%	
Fastighetspartner Göteborg AB	556506-5066	Stockholm	100%	
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%	
Landeriet Trading AB	556433-5825	Stockholm	100%	
Emyko AB	556047-7951	Stockholm	100%	
KB Cabinjo Invest	916618-0308	Stockholm	100%	
Efor KB	969649-3635	Stockholm	100%	
Eminensen HB	969649-2041	Stockholm	100%	
Gunbarco AB	556246-7422	Stockholm	100%	
Landeriets Fastighetsutveckling AB	556271-5663	Stockholm	100%	
Fastighetspartner Umeå AB	556124-1679	Stockholm	100%	
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%	
KB Fyren	916442-4013	Göteborg	100%	
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%	
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0643	Stockholm	100%	
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%	
HB Bunsön 7:1	916557-4980	Göteborg	100%	
KB Bunsön 7:2	916557-4998	Göteborg	100%	
HB Gullfaxe 2	916618-9390	Stockholm	100%	
KB Potttegården 3	916557-4972	Göteborg	100%	
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%	
HB Fastighetspartner 12	916629-8100	Stockholm	100%	
HB Fastighetspartner 16	916629-8142	Stockholm	100%	
HB Fastighetspartner 19	916629-8175	Stockholm	100%	
KB Vegabyggen 13	957201-4836	Göteborg	100%	
KB Vegabyggen 15	957202-9636	Göteborg	100%	
R.T. HB Molin & Co	916404-8770	Stockholm	66,70%	
Summa				1 381 600

NOT 10 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR PER RÖRELSEGREN

	Koncernen		Moderföretaget	
Fastighetsrörelsen	2001	2000	2001	2000
Materiella anläggningstillgångar				
Fastigheter	2 855,8	3 018,1	4,5	4,4
Pågående byggnadsprojekt	3,4	10,9	0,0	0,0
Maskiner och inventarier	2,3	1,7	1,9	1,4
Summa	2 861,5	3 030,7	6,4	5,8
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	-	-	1 381,6	1 381,6
Fordringar hos koncernföretag	-	-	1 045,5	1 033,8
Aktier och andelar	26,9	26,8	19,7	19,7
Andra långfristiga fordringar	11,4	12,2	72,1	78,5
Summa	38,3	39,0	2 518,9	2 513,6
Summa fastighetsrörelsen	2 899,8	3 069,7	2 525,3	2 519,4
Projektfastigheter				
Materiella anläggningstillgångar				
Fastigheter	79,2	80,4	0,0	0,0
Pågående arbeten	8,6	0,0	0,0	0,0
Summa	87,8	80,4	0,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar	3,2	3,2	3,2	3,2
Andra långfristiga fordringar	4,5	3,4	4,5	3,4
Summa	7,7	6,6	7,7	6,6
Summa projektfastigheter	95,5	87,0	7,7	6,6
Risikkapitalrörelsen				
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar	119,3	110,2	119,3	110,2
Andra långfristiga fordringar	0,5	6,5	0,5	6,5
Summa risikkapitalrörelsen	119,8	116,7	119,8	116,7
Summa anläggningstillgångar	3 115,1	3 273,4	2 652,7	2 642,7

NOT 11 AKTIER OCH ANDELAR PER RÖRELSEGRÄNS

Fastighetsrörelsen	Org nr	Kapitalandel	Säte	Bokfört värde
Moderföretaget:				
HB Näringshuset	916637-2897	50%	Stockholm	19,7
Tillkommer i koncernen:				
Fastighets AB Stallmästargården	556080-0467	50%	Stockholm	5,5
Holmaveien 20 AS		10%	Oslo	1,5
Gerås 1 Samfällighetsförening			Göteborg	0,2
Summa				26,9
Projektfastigheter				
Moderföretaget:				
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	50%	Stockholm	3,2
Summa				3,2
Risikkapitalrörelsen				
Moderföretaget:				
Aktiv IT AB	556536-1192	25%	Göteborg	10,0
Alberto Biani S.a.r.l		22%	(Italien)	19,4
Beep Network AB	556513-5299	18%	Stockholm	2,6
LinkMed AB	556543-6127	13%	Stockholm	20,2
LinkTech AB	556516-1543	12%	Linköping	26,2
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	25%	Jönköping	6,0
Luthor Industries AB	556560-9707	17%	Jönköping	1,5
Snowdrops AB	556569-9310	5%	Stockholm	3,1
Svensk Vodka AB i konkurs	556424-4563	8%	Motala	0,0
Sygn Software AB	556566-9453	49%	Upplands-Väsby	10,1
Telephony.com Ltd		3%	(England)	11,0
Moving Digital AB	556615-7870	40%	Stockholm	8,2
World of Internet AB	556532-6294	5%	Stockholm	1,0
Summa				119,3
Summa aktier och andelar				149,4

NOT 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PER RÖRELSEGEN

	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Fastighetsrörelsen				
Reversfordringar	6,1	6,7	70,3	76,6
Fjärrvärmelån	1,9	2,0	1,8	1,9
Övrigt	3,4	3,5	0,0	0,0
Summa	11,4	12,2	72,1	78,5
Projektfastigheter				
Reversfordringar	4,5	3,4	4,5	3,4
Summa	4,5	3,4	4,5	3,4
Riskkapitalrörelsen				
Reversfordringar	0,5	0,0	0,5	0,0
Konvertibla skuldebrev	0,0	6,5	0,0	6,5
Summa	0,5	6,5	0,5	6,5
Summa andra långfristiga fordringar	16,4	22,1	77,1	88,4

NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Kostnader i samband med upptagande av lån ¹⁾	1,0	3,2	1,0	3,2
Övriga förutbetalda kostnader, inkl. lager, bränsle	9,8	10,9	5,9	6,9
Upplupna räntebidrag	0,0	0,3	0,0	0,3
Upplupna hyresintäkter	0,0	0,2	0,0	0,2
Summa	10,8	14,6	6,9	10,6

¹⁾ Kvarstående aktiverade kostnader vid upptagande av lån. Avskrives planmässigt över lånets löptid med 2,4 mkr/helår.

NOT 14 EGET KAPITAL

Koncernen	Aktie- kapital	Reserv- fond	Omräknings- differens	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	537,1	88,3		67,1	23,6	716,1
Disponering av årets resultat		1,7		21,9	-23,6	0,0
Omföring mellan fritt och bundet kapital						0,0
Omräkning			8,5	- 1,6		6,9
Återköp egna aktier				- 9,2		- 9,2
Årets resultat					0,4	0,4
Vid årets slut	537,1	90,0	8,5	78,2	0,4	714,2

Moderföretaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Erhållet / Lämnat tillskott	Årets resultat	Summa
Vid årets början	537,1	78,5	7,1	126,0		13,9	762,6
Disposition enligt stämmobeslut			1,4	12,5		- 13,9	0,0
Erhållna /lämnade tillskott					- 64,5		- 64,5
Återköp egna aktier				- 9,2			- 9,2
Årets resultat						20,7	20,7
Vid årets slut	537,1	78,5	8,5	129,3	-64,5	20,7	838,6

Per 2001-12-31 var aktiekapitalet fördelat på 53 711 212 aktier à nominellt 10 kronor.

Nyemissioner	Datum	För- ändring	Antal	Totalt antal aktier	Förändring av aktie- kapital	Totalt aktie- kapital
Förvärv av Fastighets AB Landeriet	maj-96	Ökning	15 000 000	39 128 970	150,0	391,3
Förvärv av Storheden Invest AB	maj-97	Ökning	3 200 000	42 328 970	32,0	423,3
Fondemission 1:4	jun-98	Ökning	10 582 242	52 911 212	105,8	529,1
Förvärv av V2H Supercast AB	nov-00	Ökning	800 000	53 711 212	8,0	537,1

NOT 15 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Stor del av koncernens fastighetslån och reverslån är formellt sett kortfristiga.

Kortfristig del av skulden (nästa års amortering) är 23,0 MSEK (12,8)

Nedan redovisas löptiden på koncernens fastighetslån.

Räntebindning	Lånevolym
2002	1 788
2003	248
2004	37
2005	66
2006	0
>2006	102
Summa	2 241

NOT 16 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Beviljad kreditlimit	3,5	3,5	3,5	3,5
Outnyttjad del	- 0,4	- 0,2	- 0,4	- 0,2
Utnyttjat kreditbelopp	3,1	3,3	3,1	3,3

NOT 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Förutbetalda hyror	20,5	25,0	13,8	18,0
Upplupna räntekostnader	21,2	26,3	14,6	18,5
Upplupna avgifter långfristiga lån	8,9	8,9	8,9	8,9
Övriga upplupna kostnader	11,6	12,3	7,9	5,8
Summa	62,2	72,5	45,2	51,2

NOT 18 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Fastighetsinteckningar	2 809,7	2 997,4	0,0	0,0
Företagsinteckningar	9,9	11,9	0,0	0,0
Andelar	19,7	19,7	429,8	461,6
Likvida medel	11,1	12,0	8,5	9,0
Summa	2 849,7	3 041,0	438,3	470,6

NOT 19

	Koncernen		Moderföretaget	
	2001	2000	2001	2000
Borgensåtaganden	30,4	29,9	1 795,9	1 903,2
Garanti för avyttrade bolag	-	-	25,0	25,0
Ansvar för eventuell uppskjuten skatt	65,0	0,0	0,0	0,0
Betalningsansvar för skulder i handels- och kommanditbolag	enl. not 10		enl. not 9, 10	

Moderföretaget har tecknat borgen för koncernföretags skulder till kreditinstitut.

Förslag till resultatdisposition

Koncernen

Koncernens fria egna kapital uppgår till 78,6 MSEK. Avsättning till bundet eget kapital erfordras ej utöver vad som följer av beslut i moderföretaget.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av fritt eget kapital avsätts SEK 2 070 000,00 till reservfonden samt att resterande SEK 212 473 174,96 balanseras i ny räkning.

Moderföretaget

Till bolagsstämmans förfogande står:

Fria reserver	SEK	129 311 588,12
Erhållna tillskott	SEK	64 541 000,00
Årets resultat	SEK	20 690 586,84
Summa	SEK	214 543 174,96

Stockholm den 12 mars 2002

PETER LÖNNQVIST
Styrelseordförande

JENS ENGWALL

LARS KARLSSON

BO LENGHOLT

SVEN-OLOF JOHANSSON
Verkställande direktör

JAN ORRENIUS

LARS WAHLQVIST

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 mars 2002
Deloitte & Touche AB

JAN BERGMAN
Auktoriserad revisor

Revisionberättelse

Till bolagsstämman i FastPartner AB (publ)

Organisationsnummer 556230-7867

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2001. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 mars 2002

Deloitte & Touche AB

JAN BERGMAN

Auktoriserad revisor

Styrelse



PETER LÖNNQUIST



JENS ENGWALL



LARS KARLSSON



BO LENGHOLT



JAN ORRENIUS



LARS WAHLQVIST



ANDERS KELLER



CHRISTOPHER JOHANSSON

Styrelse

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft elva möten. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget har bedrivits i enlighet med tidigare fastställd ansvarsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör. Policyfrågor och fastlagda strategier har regelbundet diskuterats i styrelsen.

PETER LÖNNQUIST

Styrelseordförande

Lidingö, född 1943, advokat. Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.

Övriga uppdrag: –

Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).

JENS ENGWALL

Västerhaninge, född 1956, verkställande direktör i Kungsleden AB. Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.

Övriga uppdrag: Bland annat bolag inom Kungsledenkoncernen.

Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).

LARS KARLSSON

Linköping, född 1948. Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2000.

Övriga uppdrag: Bland annat IFS AB, LinkTech AB och Mjärdevi Science Park AB.

Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).

BO LENGHOLT

Stockholm, född 1949, verkställande direktör i Recapital AB. Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1997.

Övriga uppdrag: Smarteq AB.

Antal aktier i FastPartner via bolag: 1 000 000 (förra året: 1 000 000).

JAN ORRENIUS

Södertälje, född 1934, advokat. Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.

Övriga uppdrag: Bland annat Luftfartsverket, Termoregulator, Syneco och Telge Energi AB.

Antal aktier i FastPartner: 10 000 (förra året: 10 000).

LARS WAHLQVIST

Danderyd, född 1938, verkställande direktör i AB Sandvik Hard Materials. Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1987.

Övriga uppdrag: Bland annat Eurotungsten S.A. Frankrike och North American Tungsten Co.

Antal aktier i FastPartner: 17 812 (förra året: 17 812).

ANDERS KELLER (suppleant)

Stockholm, född 1940, direktör i FastPartner.

Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995. Suppleant sedan 1997.

Övriga uppdrag: Bland annat bolag inom FastPartnerkoncernen och TNN – Travelnet Nordic AB.

Antal aktier i FastPartner: 6 250 (förra året: 6 250).

CHRISTOPHER JOHANSSON (suppleant)

Stockholm, född 1977, doktorand vid KTH.

Suppleant i FastPartners styrelse sedan 1998.

Övriga uppdrag: Suppleant Compactor Fastigheter AB.

Antal aktier i FastPartner: 2 000 (förra året: 2 000).

Ledning



SVEN-OLOF JOHANSSON



ANDERS KELLER



ANDERS LARSSON



PER-ARNE JOHANSSON

SVEN-OLOF JOHANSSON

Stockholm

Född: 1945.

Verkställande direktör sedan 1997.

Övriga uppdrag: Compactor Fastigheter AB, bolag inom FastPartnerkoncernen däribland Fastighets AB Stallmästaregården och LinkTech AB.

Antal aktier i FastPartner direkt samt via bolag och närstående: 37 778 000 (förra året: 33 558 882).

ANDERS KELLER

Född: 1940.

Direktör

Antal aktier i FastPartner:

6 250 (förra året: 6 250).

Anställd år 1995.

ANDERS LARSSON

Född: 1964.

Ekonomichef

Antal aktier i FastPartner:

0 (förra året: 0).

Anställd år 1997.

PER-ARNE JOHANSSON

Född: 1945.

Fastighetschef

Antal aktier i FastPartner:

1 250 (förra året: 1 250).

Anställd år 1992.

Övriga ledande befattningshavare

Regionchef Väst och Syd:

JAN-OLOF JODIN

Regionchef Gävleborg:

EGON HÅKANSSON

Revisor

Deloitte & Touche AB

Huvudansvarig: Auktoriserad revisor

JAN BERGMAN

Född: 1951

Fastighetsförteckning

Region Öresund

Fastighet				T-area	Uthyrningsbar	Uthyrningsbara arean (%)**								Fullt uthyrd*
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	(m²)	area (m²)	1	2	3	4	5	6	7	2002 (kkkr)	
1	Boken 3	Oscarsgatan 7 A–C	Ystad	2 167	1 705	2	0	0	0	98	0	0	1 399	
2	Carl 1	Stora Östergatan 36–38	Ystad	1 910	1 937	0	32	0	0	68	0	0	1 604	
3	Carl 4	Nattmanstorg 1	Ystad	3 664	3 881	0	0	0	0	100	0	0	3 401	
4	Cedern 9	Regementsgatan 9	Ystad	551	1 395	0	0	0	0	100	0	0	1 037	
5	Karna 7	Stortorget 14–15	Ystad	2 164	6 564	5	13	0	0	82	0	0	5 315	
6	Christina 10	Klostergatan 7	Ystad	532	1 064	0	0	0	0	100	0	0	802	
7	Christina 12	Klostergatan 9 A–B	Ystad	702	1 151	0	0	0	0	100	0	0	918	
8	Magnus 46	Appgränd 2 A–B	Ystad	2 356	4 524	0	19	0	0	81	0	0	3 690	
9	Vågen 4 (T)	Falkenbergsgatan 5	Malmö	849	2 119	0	0	0	0	100	0	0	1 707	
10	Bredäng 1:53***	Jämjö	Karlskrona	494	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11	Bredäng 1:54***	Jämjö	Karlskrona	476	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12	Bredäng 1:55***	Jämjö	Karlskrona	456	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13	Bredäng 1:56***	Jämjö	Karlskrona	510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
14	Bredäng 1:64***	Jämjö	Karlskrona	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15	Bredäng 1:65***	Jämjö	Karlskrona	498	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
S:A Region Öresund				17 829	24 340	1	10	0	0	89	0	0	19 873	

Region Väst

Fastighet				T-area	Uthyrningsbar	Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd*
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	(m²)	area (m²)	1	2	3	4	5	6	7	2002 (kkkr)
16	Backa 27:6	Exportgatan 83	Göteborg	56 832	10 771	5	0	92	0	3	0	0	3 529
17	Kortedala 37:3 (T)	Dagjämningssgatan 1	Göteborg	3 200	3 240	93	0	7	0	0	0	0	2 190
18	Sandarna 20:3 (T)	Fotögatan 6	Göteborg	753	1 018	70	0	30	0	0	0	0	539
19	Bergsjön 10:3 (T)	Meteorogatan 8–18	Göteborg	1 720	8 402	0	0	1	0	98	2	0	5 588
20	Bergsjön 12:2 (T)	Nebulosagatan 8–18	Göteborg	1 718	8 271	0	0	0	0	98	2	0	5 521
21	Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal	9 677	3 979	4	32	65	0	0	0	0	2 793
22	Masthugget 6:18	Andra Långg 26–30 m fl	Göteborg	5 194	16 255	13	13	1	0	66	6	0	14 527
23	Bilen 14	Verkmästarevägen 5 B	Trollhättan	2 753	1 135	0	0	100	0	0	0	0	433
24	Högsbo 2:3	Gruvgatan 5–17, 23	Göteborg	9 900	2 879	36	0	64	0	0	0	0	1 845
25	Olivedal 5:28	Nordostpassagen 1–3, 9–19	Göteborg	3 002	11 922	4	0	0	0	67	30	0	9 990
26	Olivedal 5:29	Nordostpassagen 21–31	Göteborg	2 154	7 110	15	0	1	0	69	15	0	6 154
27	Pottegården 3	Täljegårdsgatan 3	Mölndal	13 043	4 917	86	0	14	0	0	0	0	3 407
28	Backa 22:7 (T)	Exportgatan 57 A	Göteborg	7 444	2 205	14	0	86	0	0	0	0	1 412
29	Backa 22:16 (T)	Exportgatan 55 A	Göteborg	5 835	2 040	9	0	91	0	0	0	0	894
30	Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal	8 749	6 442	21	0	79	0	0	0	0	2 974
31	Bosgården 1:32***	Göteborgsvägen 91	Mölndal	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	Balder 6	Allégatan 3	Borås	3 200	11 502	12	0	8	69	0	11	0	9 451
33	Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbatorget 4–10	Lerum	19 269	4 039	0	100	0	0	0	0	0	3 705
34	Färgelanda												
	P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525	0	100	0	0	0	0	0	1 621
35	Trekanten 9	Adelsvärdsg 4–8 m fl	Åtvidaberg	3 610	5 459	18	45	5	0	22	10	0	4 786
36	Svanen 9	Storgatan 20	Tranås	2 073	4 156	16	26	0	0	58	0	0	2 419
S:A Region Väst				167 993	117 267	16	11	23	7	37	7	0	83 778

*) Hyra avser varmhyra + fastighetsskatt

**) 1 Kontor 2 Butiker 3 Produktion/lager 4 Hotell 5 Bostäder 6 Utbildning 7 Parkering

***) Endast mark

Region Stockholm, övrigt

Fastighet				T-area	Uthyrningsbar	Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd*
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	(m²)	area (m²)	1	2	3	4	5	6	7	2002 (kkr)
37	Blyet 5 (T)	Järngatan 23	Norrköping	9 491	2 990	5	0	95	0	0	0	0	1 819
38	Hammaren 12	Täppgatan 22-24	Södertälje	1 272	1 766	5	0	0	0	95	0	0	1 352
39	Våduren 10	Järnagatan 5-7	Södertälje	1 888	4 039	2	36	0	0	62	0	0	3 204
40	Metallen 1	Skälängsgatan 3-13	Västerås	17 412	5 779	0	0	0	0	100	0	0	4 705
41	Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	73	0	27	0	0	0	0	754
42	Valhall Norra 21***	S Kungsvägen 64	Lidingö	991	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	Nibble 1:134 (T)	Betongvägen 2	Hallstahammar	9 689	3 153	15	0	85	0	0	0	0	1 104
44	Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby	8 356	5 700	59	41	0	0	0	0	0	6 636
45	Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	0
46	Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg	15 937	7 723	39	0	61	0	0	0	0	5 920
47	Particentralen 8 (T)	Marknadsvägen 6	Årsta	2 250	4 106	0	0	0	100	0	0	0	4 832
48	Strängnäs Tobo 3:6	Tobo Gård	Strängnäs	22 150	650	0	0	0	0	0	100	0	434
S:A Övrigt Sthlm				92 496	37 107	21	11	28	11	27	2	0	30 760

Region Stockholm, Märsta

Fastighet				T-area	Uthyrningsbar	Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd*
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	(m²)	area (m²)	1	2	3	4	5	6	7	2002 (kkr)
49	Märsta 11:8***	Generatortorgatan 6	Märsta	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta	34 002	12 329	0	0	100	0	0	0	0	6 904
51	Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		4 300	0	0	0	100	0	0	0	3 871
52	Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta	2 084	3 470	1	55	2	0	42	0	0	3 357
53	Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta	2 183	3 616	75	25	0	0	0	0	0	4 298
54	Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta	587	1 065	70	30	0	0	0	0	0	900
55	Märsta 1:192 (T)	Märsta Centrum	Märsta	3754	3 300	0	100	0	0	0	0	0	1 122
56	Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta	894	1 018	0	93	7	0	0	0	0	1 414
57	Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta	817	1 323	77	23	0	0	0	0	0	1 956
58	Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta	2 521	5 342	31	26	1	0	42	0	0	5 096
59	Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta	1 727	2 568	22	35	8	0	35	0	0	2 368
60	Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta	3 633	3 000	0	100	0	0	0	0	0	2 752
61	Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta	535	734	41	59	0	0	0	0	0	427
62	Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta	1 152	1 792	16	16	0	0	68	0	0	1 510
63	Märsta 1:203***	Märsta Centrum	Märsta	39 253	0	0	0	0	0	0	0	0	563
64	Steninge 8:313 (T)	Solgatan 2	Märsta	2 021	472	0	0	0	0	0	100	0	182
65	Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta	7 225	3 740	45	0	55	0	0	0	0	2 273
S:A Märsta				106 235	48 069	19	28	31	9	12	1	0	38 984

Region Stockholm, Lunda/Spånga

Fastighet				T-area	Uthyrningsbar	Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd*
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	(m²)	area (m²)	1	2	3	4	5	6	7	2002 (kkr)
66	Robertsfors 3 (T)	Finspångsgatan 52	Spånga	23 524	6 715	25	20	55	0	0	0	0	4 740
67	Robertsfors 4 (T)	Finspångsgatan 54	Spånga	5 850	6 973	65	0	0	35	0	0	0	5 252
68	Rånäs 1 (T)	Fagerstagatan 18	Spånga	27 495	35 928	41	1	58	0	0	0	0	32 000
69	Skebo 3 (T)	Finspångsgatan 42	Spånga	9 881	9 716	45	0	55	0	0	0	0	7 642
70	Skultuna 1 (T)	Finspångsgatan 48	Spånga	7 985	5 740	24	0	76	0	0	0	0	6 845
71	Skultuna 2 (T)	Finspångsgatan 46	Spånga	5 965	1 495	35	0	65	0	0	0	0	1 034
72	Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga	3 233	2 990	80	0	20	0	0	0	0	3 300
S:A Spånga				83 933	69 557	42	3	51	4	0	0	0	60 813

*) Hyra avser varmhyra + fastighetsskatt

**) ☐ 1 Kontor ☐ 2 Butiker ☐ 3 Produktion/lager ☐ 4 Hotell ☐ 5 Bostäder ☐ 6 Utbildning ☐ 7 Parkering

***) Endast mark

Region Stockholm, Västberga

Fastighet			T-area	Uthyrningsbar	Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd*	
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	(m²)	area (m²)	1	2	3	4	5	6	7	2002 (kkkr)
73	Arbetslaget 1 (T)	Elektrav 83–85/ Lerkrogsv 13	Hägersten	8 000	8 251	50	0	50	0	0	0	0	6 100
74	Arbetslaget 2 (T)	Lerkrogsvägen 19	Hägersten	17 742	29 142	30	0	70	0	0	0	0	16 400
75	Timpenningen 5 (T)	Västbergavägen 32	Hägersten	7 680	13 005	10	0	90	0	0	0	0	7 435
76	Arbetsbasen 3 (T)	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Hägersten	6 263	1 400	0	0	100	0	0	0	0	723
77	Lönelistan 1 (T)	Elektrav 79–81/ Västbergav 14	Hägersten	4 192	3 700	10	0	90	0	0	0	0	2 984
78	Lönelistan 2*** (T)	Västbergavägen 18–20	Hägersten	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	Timpenningen 2*** (T)	Västbergavägen 22	Hägersten	5 647	0	0	0	0	0	0	0	0	650
S:A Västberga				52 226	55 498	26	0	74	0	0	0	0	34 292
S:A Region Sthlm				334 890	210 231	29	9	49	5	8	1	0	164 849

Region Gävleborg

Fastighet			T-area	Uthyrningsbar	Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd*	
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	(m²)	area (m²)	1	2	3	4	5	6	7	2002 (kkkr)
80	Norr 21:5	Drottninggatan 9	Gävle	11 376	41 686	8	46	0	0	0	5	41	27 900
81	Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A–C	Gävle	9 072	16 115	0	0	0	0	0	100	0	15 600
82	Näringen 5:1	Lötängsgatan 14–16	Gävle	31 277	20 400	10	0	90	0	0	0	0	Delägd
83	Brynäs 11:6	S Fiskargatan 6	Gävle	943	1 880	0	0	7	0	93	0	0	1 161
84	Brynäs 51:9	Första Tvärgatan 23	Gävle	1 604	1 609	0	0	0	0	100	0	0	1 242
85	Brynäs 51:10	Andra Tvärgatan 24	Gävle	1 607	1 611	0	0	0	0	100	0	0	1 242
86	Norrull 22:7	Hantverkargatan 27	Gävle	1 251	2 963	10	0	0	0	90	0	0	2 230
87	Norrull 24:9	N Slottsgatan 22–24	Gävle	3 636	4 673	0	1	3	0	96	0	0	3 458
88	Norrull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330	0	0	4	0	96	0	0	1 11
89	Norrull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223	0	0	5	0	95	0	0	859
90	Norrull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394	0	29	0	0	71	0	0	990
91	Norrull 27:9	N Kungsgatan 19	Gävle	433	660	0	15	0	0	85	0	0	554
92	Väster 16:9	Valbogatan 2 A–B	Gävle	1 397	1 038	0	0	0	0	100	0	0	821
93	Väster 18:3	Skomakargatan 19	Gävle	652	388	0	0	0	0	100	0	0	288
94	Väster 18:4	Skomakargatan 17	Gävle	650	413	0	0	5	0	95	0	0	262
95	Söder 32:10	Brunnsgatan 71	Gävle	891	1 776	0	0	23	0	77	0	0	1 256
96	Söder 32:13	Tullbomsgatan 18 A–D	Gävle	1 538	1 408	0	0	1	0	99	0	0	1 136
97	Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197	0	0	7	0	93	0	0	1 677
98	Norrull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472	0	0	2	0	98	0	0	1 752
S:A Reg Gävleborg				70 104	105 236	5	19	18	0	24	17	16	63 539
S:A Sverige				590 816	457 074	19	12	33	4	23	6	4	332 039

Region Norge

Fastighet			T-area	Uthyrningsbar	Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd*	
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	(m²)	area (m²)	1	2	3	4	5	6	7	2002 (kkkr)
99	Ulvenveien 75 (T)	Ökern	Oslo	3 120	6 217	90	0	10	0	0	0	0	9 150
100	Krokatiönsv. 15	Fyllingedalen	Bergen	8 732	6 825	25	0	75	0	0	0	0	7 130
S:A Norge				11 852	13 042	56	0	44	0	0	0	0	16 280
S:A FP-Koncernen				602 668	470 116	20	11	33	4	23	6	4	348 319

*) Hyra avser varmhyra + fastighetsskatt

**) 1 Kontor 2 Butiker 3 Produktion/lager 4 Hotell 5 Bostäder 6 Utbildning 7 Parkering

***) Endast mark



FastPartner AB (publ)
och samtliga övriga
koncernföretag
Box 314
101 26 Stockholm
Drottninggatan 33
Tel: 08-402 34 60
Fax: 08-402 34 90
e-post: info@fastpartner.se
www.fastpartner.se

FastPartner
Göteborg
Värmlandsgatan 19
413 27 Göteborg
Tel: 031-14 62 60
Fax: 031-14 62 40

FastPartner
Gävle
Norra Slottsgatan 7
803 20 Gävle
Tel: 026-12 46 30
Fax: 026-12 27 11

FastPartner
Märsta
Box 155
195 24 Märsta
Nymärsta Gränd 3
Tel: 08-591 215 65
Fax: 08-591 187 28

FastPartner
Ystad
Oscarsgatan 7
271 40 Ystad
Tel: 0411-102 80
Fax: 0411-189 15

Stockholm i mars 2002

Produktion: Publicera Information, www.publicera.se

Foto: Jenny Hallengren

Repro och Tryck: Litografia AB

ÖPPNA

STOP

STÄNG

FastPartner AB

Drottninggatan 33, 3 tr.
Box 314
101 26 Stockholm

Tel 08-402 34 60
Fax 08-402 34 90

info@fastpartner.se
www.fastpartner.se