ank=20250604-20250606502940

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Bonnier Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 23 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 02 juni 2025

Tomas Hermansson

Verkställande Direktör

ank=20250604:20250605030502941

List of Signatures

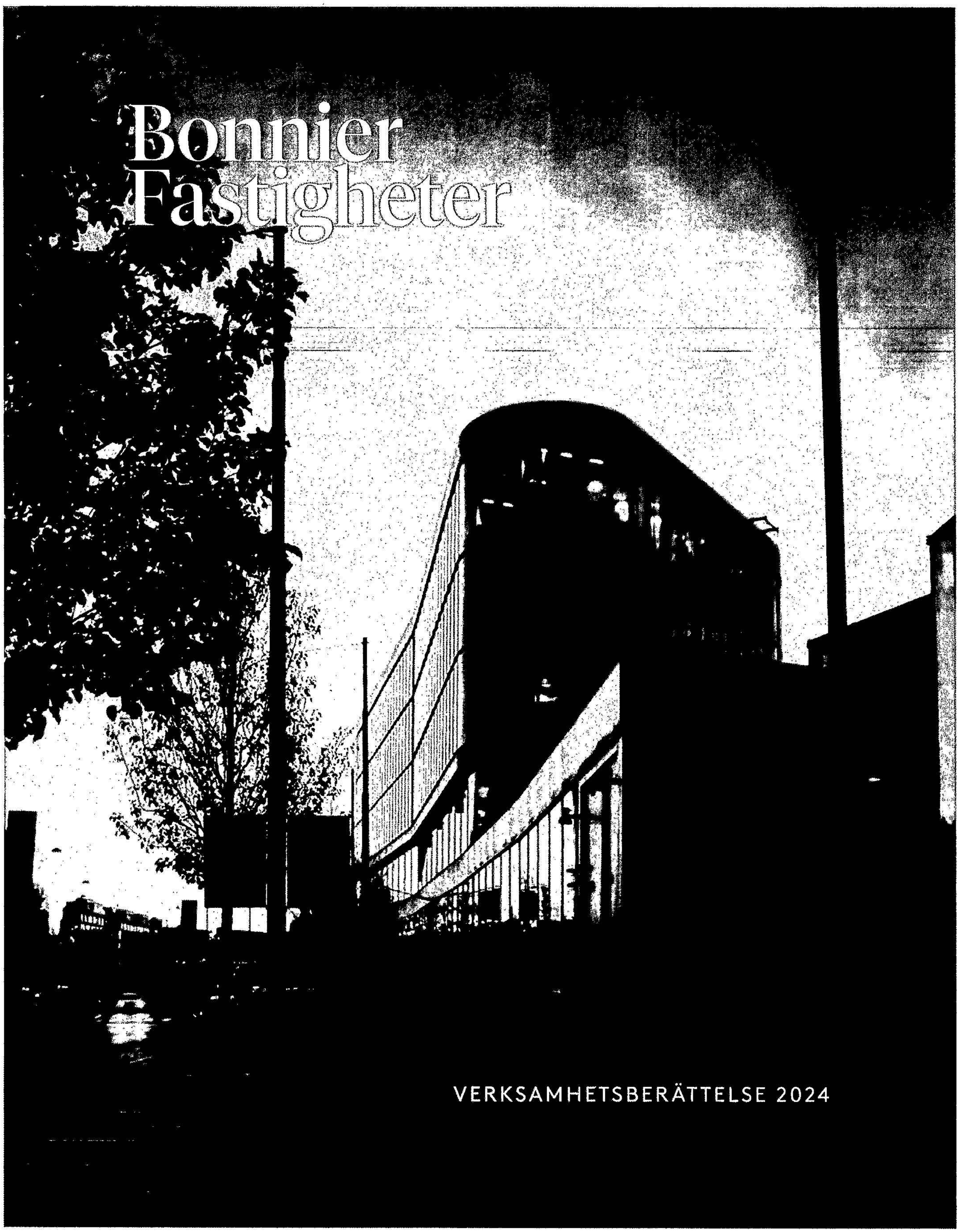
Bonnier Fastigheter ÅR .pdf

Name	Method	Signed at
Ingalill Marie Berglund	BANKID	2025-03-26 10:29 GMT+01
JENS ENGVALL	BANKID	2025-03-26 10:03 GMT+01
Erik Ingemar Haegerstrand	BANKID	2025-03-26 09:50 GMT+01
TOMAS HERMANSSON	BANKID	2025-03-26 08:41 GMT+01
FABIAN BONNIER	BANKID	2025-03-26 08:26 GMT+01
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2025-03-26 21:16 GMT+01
Jan Thomas Persson	BANKID	2025-03-26 16:08 GMT+01
CARL-JOHAN BONNIER	BANKID	2025-03-26 15:29 GMT+01

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Bonnier Fastigheter



VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2024

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604:2025060502942

Innehållsförteckning

Värderingar kärnvärden	sid 5-6
Vd-ord	sid 7
Händelser under 2024	sid 9
Våra affärsområden	sid 10
En färdplan för framtiden	sid 13
Invest expanderar	sid 15
Nu vaknar Ersta torn	sid 17
Långsiktigt på Erstagatan	sid 24
Dentme öppnar på Sveavägen	sid 25
Husen i värthamnen reser sig	sid 30
Vindtunneltest i London	sid 36
Från årets årsredovisning	sid 37
Hållbara detaljer	sid 39
Uppdrag: Säkra finansiering	sid 41
Erfarna talanger	sid 43
Nya lokaler i Uppsala	sid 45
Grattis Bonnierhuset 75 år	sid 47
Bonnier Fastigheter + Stadsmissionen	sid 49
HållBo delas upp	sid 51
Ekobrottsmyndigheten till centralhuset	sid 52
Torsgatan öppnar upp	sid 53
Ny på jobbet	sid 57
Hemmaplan	sid 59
Uthyrningsmarknaden förändras	sid 65
Riskinventering som ger trygghet	sid 67
Geoenergin på plats	sid 68
En hägring i brons och koppar	sid 69
Bonnier Fastigheter & Bonnier Group	sid 71
Styrelse	sid 72
Organisation & ledning	sid 73
Medarbetarcollage	sid 75
Fastighetsförteckning	sid 77

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Bonnier Fastigheters Värderingar

Våra värderingar, HELA, är sprungna ur vår historia och bakgrund.
De är ledstjärnorna som vi följer i vårt dagliga arbete, internt och externt.

HÅLLBARA

För våra medarbetares, fastigheters och kunders val fattar vi hållbara beslut. Vi gör val som ska hålla i generationer, med omtanke om människor och miljö. Vårt samhällsansvar och klimatengagemang leder oss när vi skapar miljöer där människor vill bo, arbeta och verka.

ENGAGERADE

Vårt engagemang är ett signum. Allt vi gör, det gör vi fullt ut. Vi är pålitliga, kunniga och hängivna. Vi har över 150 års samlad kunskap, men vill ständigt lära oss mer och flytta horisonten framåt. Vi tar proaktiva beslut och trivs bäst när vi överträffar redan högt ställda förväntningar.

LÅNGSIKTIGA

Långsiktigheten är både vårt arv och vår framtid. Vi värnar om det som varit och bygger nytt på den grund som är vår historia. Långa relationer, värden som ökar över tid, hög kvalitet och omtanke om dem som kommer efter oss – allt detta är en del av vilka vi är.

AFFÄRSMÄSSIGA

Vi utvecklar och förvaltar med affärsmässighet och personligt engagemang för att det är det bästa för våra kunder och för affären. Genom att agera affärsmässigt och ha fokus på lönsamhet gör vi skillnad och skapar nya affärsmöjligheter.

Bonnier Fastigheters Kärnvärden

Våra kärnvärden är en garant för att vi tar ansvar och skapar mervärden för samhället vi verkar i.
De fångar de värderingar som har präglat Bonniers historia och som vi tror kommer fortsätta driva Bonnier framåt.

SKÖNHET OCH BESTÄNDIGHET

Skapa rum för ett demokratiskt, tryggt och öppet samhälle genom att planera, utveckla och förvalta attraktiva miljöer för människor att verka och leva i.

PASSION FÖR FASTIGHETER

Vi kan fastigheter. Att äga och utveckla under förändrade marknadsförutsättningar är vår nedärvda styrka. Lyhördhet, kreativitet och hållbarhet är vårt fokus.

EN KREATIV HELHETSSYN

Vi samlar engagerade människor som tillsammans har kreativitet, kunskap och förmåga att ständigt utveckla våra fastigheter.

ETT FAMILJEFÖRETAGS ENGAGEMANG

Vi planerar för generationer, inte för kvartal.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B2440AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;20250605025943

Ett år som inget annat, igen.

Bonnier Fastigheter fortsätter visa styrka under 2024. Trots fortsatt oro i omvärlden och med en utmanande konjunktur och hyresmarknad i Sverige så blev 2024 mycket bra för Bonnier Fastigheter som levererar ett av sina starkaste resultat någonsin. Vi gick in i året med ambitionen att konsolidera verksamheten, sänka de kommersiella vakanserna och fortsätta öka riskspridningen. När vi nu summerar året kan vi konstatera att vi tack vare ett fokuserat arbete från våra kompetenta medarbetare lyckat nå merparten av våra målsättningar och därigenom skapat den stabilitet och plattform för fortsatt tillväxt som var avsikten. Vi har haft en god tillväxt samtidigt som vi fortsatt utveckla våra fastigheter och områden. Vi har även stärkt våra kundrelationer och levererar ett starkt förvaltningsresultat, ökat driftsöverskott och en god värdeökning.

Ökad aktivitet på transaktionsmarknaden
Aktiviteten på transaktionsmarknaden är tillbaka och kvalitet och läge är avgörande. Jämfört med föregående år går volymerna upp i våra marknader. Även vi har under året varit aktiva med förvärv av två bostadsfastigheter i Stockholm respektive Sundbyberg och en avyttring av en handelsfastighet i Huddinge. Dessutom har vi avvecklat JV-bolaget HållBo vilket medfört att vi övertagit ytterligare två bostadsfastigheter i Barkarby och en i Kista. I Rosengård har Hemmaplan förvärvat resterande 50% av Rosengårds Centrum från Trianon och affärsområde Invest har investerat i Prisma Properties. Detta tillsammans med våra projekt gör att det sammanlagda värdet ökar rejält och vid årsskiftet uppgick det till 22,4 mdr.

Värdeskapande tillväxt
Allt vi gör ska bidra till en långsiktigt lönsam tillväxt som skapar värde både för våra ägare och för samhället. Det uppnår vi genom att långsiktigt, hållbart och aktivt förvalta och utveckla våra fastigheter och områden, färdigställa våra projekt, minska våra vakanser och genom värdeskapande förvärv och avyttringar. Under 2024 ökar vår balansomslutning med 22% samtidigt som vi ökar våra totala intäkter med 12 % och vårt driftnetto med 16%, ett kvitto på att vi varit framgångsrika i vårt arbete att skapa lönsam tillväxt.

En kontorsmarknad med utmaningar
En mer stabil kapitalmarknad i kombination med fallande räntor har gynnat den svenska fastighetsmarknaden under året. Samtidigt kvarstår den geopolitiska oron och osäkerheten kring konjunkturen och ränteutvecklingen. Många företag ser över sina lokalbehov, inte bara av kostnadsskäl utan även för att kunna möta nya behov utifrån förändrade arbetssätt. Att erbjuda attraktiva arbetsplatser är inte bara en konkurrensfördel för många företag utan också ett viktigt sätt att få medarbetarna att vilja komma tillbaka till kontoret. Vi noterar en tydlig ökning av kontorsnärvaron och en ökande vilja från våra hyresgästers medarbetare att vilja vara på kontoret. Läget är fortsatt viktigt men även lokaler av hög kvalitet och ett brett serviceutbud. För 2024 redovisar vi en positiv nettouthyrning om 5,6 mkr, visar att vi är rätt positionerade i vårt erbjudande.

En starkare bostadsmarknad
Sänkta räntor och en mer positiv syn på framtida köpkraft hos hushållen skapade ökad efterfrågan på nyproducerade bostäder under året. För befintliga hyresrätter i bra lägen var efterfrågan fortsatt mycket stark. Under året växte vår direktägda bostadsportfölj med 845 lägenheter varav 290 st tillkommit via förvärv och resterande genom uppdelningen av HållBo. Vi har även rekryterat en egen projektutvecklings- och förvaltningsorganisation inom affärsområdet.

Framgångsrik projektutveckling
Projektverksamheten är en fortsatt viktig del av vår verksamhet. Vi måste fortsätta jobba hårt med att utveckla både befintliga fastigheter och nya projekt. Fylla vakanser och ytterligare stärka attraktiviteten för de delområden där vi är aktiva genom att skapa trygga och levande och hållbara stadsområden. Under året har vi slutfört ett antal framgångsrika projekt med nöjda hyresgäster och goda projektmarginaler. Utvecklingen av Stockholms hamnkvarter i Värtahamnen fortlöper enligt plan och i projektet Portalen har vi vid årsskiftet rest sex av 13 våningar. Även i Ersta Torn på Södermalm går projektet enligt plan och beräknas färdigställas till sommaren 2025.

Tomas Hermansson, Bonnierhuset

Hållbar utveckling
Vi har stort fokus på vårt hållbarhetsarbete, både det miljömässiga och det sociala. Vi har under året fortsatt arbetet med energieffektiviseringar och minskat vår energianvändning. Bland annat har vi driftsatt en ny geoenergianläggning i Bonnierhuset. Vi har även genomfört en genomlysning av företagets och omvärldens påverkan i en dubbel väsentlighetsanalys. En viktig grund för vårt fortsatta strategiska hållbarhetsarbete där vi har högt ställda målsättningar. Parallellt med detta så fortsätter vi samarbeta med kommuner, föreningar och organisationer för att skapa ett tryggare samhälle.

Fortsatt tillväxt för investeringsverksamheten
Affärsområde Invest har som syfte att öka vår riskspridning. Under året har verksamheten vuxit både genom organisk tillväxt och genom förvärv. Prisma Properties har tillkommit i portföljen och Hemmaplan har förvärvat Trianons halva av Rosengård Centrum. Dessutom har både Eastnine och Hemmaplan haft en positiv värdeutveckling.

En fortsatt orolig omvärld
Oron i omvärlden kommer med största sannolikhet att kvarstå även under 2025 och i en orolig omvärld är jag tacksam för att vi har en stabil grund att utgå ifrån. Långsiktiga ägare, bra fastigheter och kompetenta och engagerade medarbetare ger oss goda förutsättningar för att även 2025 kunna nå våra högt ställa målsättningar.

Ett stort tack till medarbetare, kunder, samarbetspartners och ägare. Jag ser fram emot att tillsammans göra 2025 till ett ännu bättre år!

Tomas Hermansson
Verkställande direktör

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Händelser under året

NOMINERAD TILL ÅRETS ARBETSGIVARE IGEN

VÄLKOMNAR METACON TILL CENTRALHUSET

BREEAM IN-USE EXCELLENT FÖR 80 ÅR GAMMAL BYGGNAD I CYKELFABRIKEN VEGA

GRÖN EMISSION OM 1000 MKR

AVVYTRAR HUDDINGE SEGMENTET 1

FÖRVÄRVAR RESTERANDE ANDEL AV ROSENGÅRDS CENTRUM

REFINANSIERING AV ROSENGÅRD CENTRUM

REFINANSIERING AV GOTTSUNDA CENTRUM

AVVECKLAR HÅLLBO

UPPDATERAT GRÖNT RAMVERK

INVIGER KARL-OTTO BONNIERS PLATS PÅ TORSGATAN

BLIR NY DELÄGARE I PRISMA PROPERTIES

HYR UT TILL EKOBROTTSMYNDIGHETEN I UPPSALA

FÖRVÄRVAR ERSTA 27 PÅ SÖDERMALM

VÄLKOMNAR DENTME TILL SVEAVÄGEN

TREDJE PLATS OCH ÖVER BRANSCHSNITT FÖR NKI

FÖRNYAR PARTNERSKAP MED STOCKHOLMS STADSMISSION

BOSTADSFASTIGHETEN SUNDBYBERG LÅDMAKAREN 5 VINNER PRIS FÖR ÅRETS BYGGNAD

FÖRVÄRVAR NYBYGGD BOSTADSFASTIGHET I SUNDBYBERG

TECKNAR HYRESAVTAL OM 7 385 KVM PÅ TORSGATAN

VÄLKOMNAR ENKAI TILL HORNSTULL CENTRUM

VÄLKOMNAR VOI TILL SVEAVÄGEN

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604:2025060502944

Våra affärsområden

Bonnier Fastigheter ska på utvalda delmarknader med lokal närvaro och ett långsiktigt engagemang förvärva, utveckla, förädla och förvalta egna fastigheter. Sedan 1856 har Bonnier varit en långsiktig fastighetsägare och samhällsutvecklare som bidrar till ett hållbart, tryggt och öppet samhälle. Verksamheten bedrivs i tre affärsområden: Kommersiella Fastigheter, Bostad och Invest.

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Kommersiella Fastigheter ska verka på prioriterade delmarknader och utvärdera möjligheter att etablera nya förvaltningsområden. Valda förvaltningsområden ska skapa en god balans mellan avkastning och risk. Vi ska äga fastigheter med bästa läge utifrån de verksamheter som ska bedrivas i dem. Genom aktiv förvaltning ska vi långsiktigt öka fastigheternas värde. Vi ska skapa ändamålsenliga, attraktiva och hälsosamma miljöer och ge förutsättningar till ett hållbart beteende. Att följa samhällets, stadens och fastighetsbranschens utveckling, liksom våra kunders behov och önskemål, är en viktig del av vår verksamhet. Vi initierar och utvecklar nya projekt i prioriterade lägen och erbjuder även professionell service när våra hyresgäster väl är på plats, i form av facility management och konferenstjänster.

BOSTAD

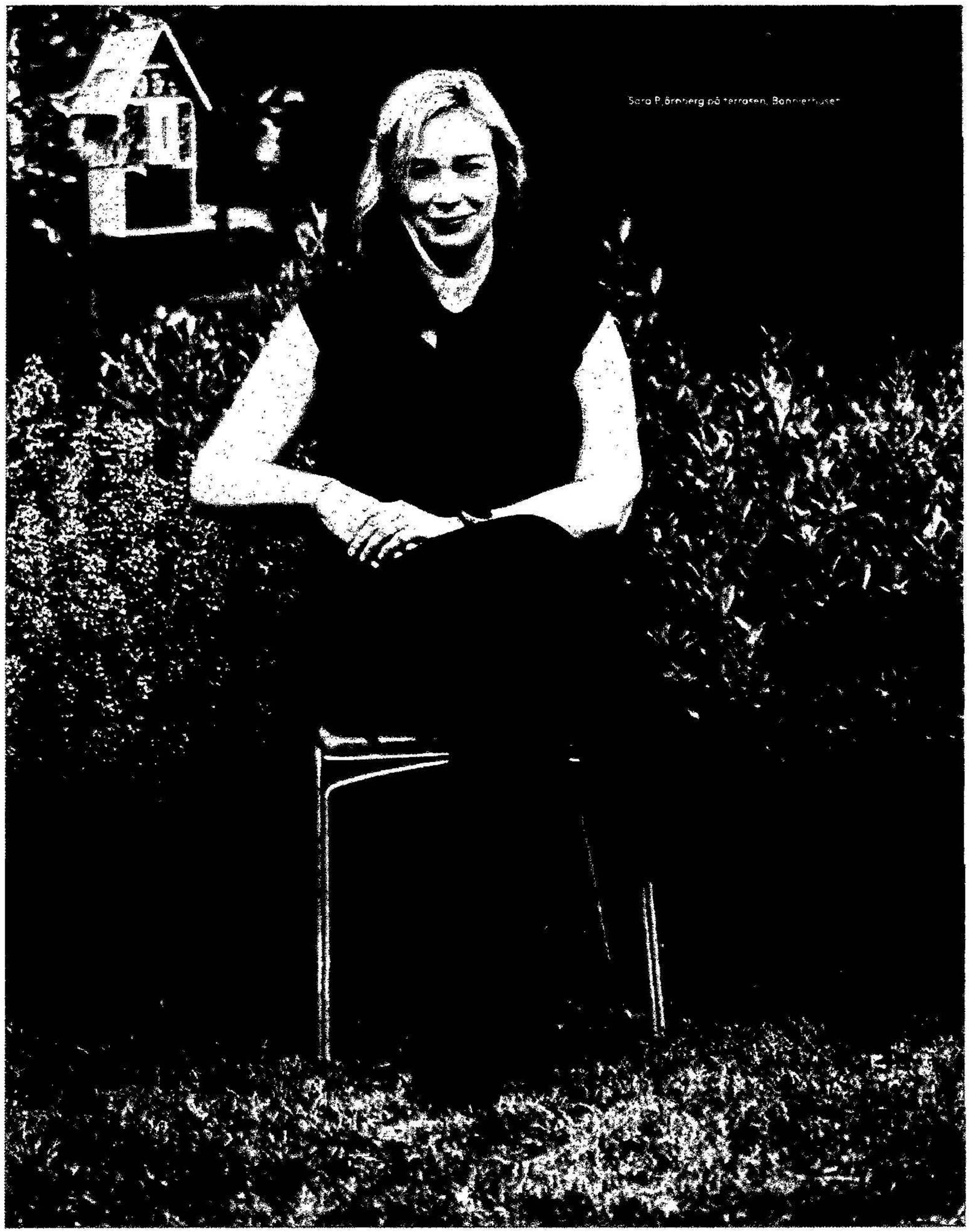
Bonnier Fastigheter Bostad är en långsiktig fastighetsägare med ambitionen att bygga upp ett hållbart, kvalitativt och förvaltningseffektivt bostadsbestånd. Vi agerar ur ett samhällsbyggarperspektiv. Det innebär att verksamheten styrs av idén att långsiktigt bidra till en god stadsutveckling med hög livskvalitet, både i och omkring våra fastigheter. Vi utvecklar bostadsfastigheter och områden med ett långsiktigt ansvarstagande.

INVEST

Bonnier Fastigheter Invest gör indirekta investeringar i fastighetsbolag. Affärsområdet är ett komplement till övriga kärnverksamheter för att öka riskspridning och avkastning på eget kapital. Dessa investeringar kan i jämförelse vara mer kortsiktiga än det strategiska långsiktiga ägandet inom Kommersiella Fastigheter och Bostad. Inom affärsområde Invest återfinns Fastighets AB Hemmaplan och JV-bolaget Trecore Fastigheter AB. Här hanteras även aktieposter i Eastnine AB och Prisma Properties AB.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA



En färdplan för framtidens Bonnier Fastigheter

Regeringsinitiativet Fossilfritt Sverige formulerar tillsammans med branschorganisationer färdplaner för landets olika branscher med målet att göra Sverige till världens första fossilfria välfärdsland. Bonnier Fastigheter skrev på Färdplanen för fossilfri uppvärmningsbransch redan 2019 och var då ganska ensamma om detta som fastighetsägare. Sedan dess har ett aktivt arbete med att minska utsläppen från uppvärmningen pågått.

Under våren 2024 skrev Bonnier Fastigheter på Färdplan för fossilfri konkurrenskraft inom bygg- och anläggningssektorn. Färdplanen innehåller mål kring minskning av utsläpp av växthusgaser, samt ett antal branschspecifika åtaganden. Dessa åtaganden ska nu inarbetas i verksamheten.

Sara Björnberg, chef Hållbar utveckling:

– Vi har kommit långt när vi i vår bransch skriver under på att vi ska bygga nytt i sista hand. Vi måste våga ifrågasätta hur vår bransch har fungerat. I färdplanen har vi nu fått svar på hur vi ska prioritera. Vi vet precis vad vi måste göra.

MÅLEN I FÄRDPLANEN SER UT SÅ HÄR:

2025: Utsläppen av växthusgaser visar en tydligt minskande trend

2030: 50 procent minskade utsläpp av växthusgaser

2040: 75 procent minskade utsläpp av växthusgaser

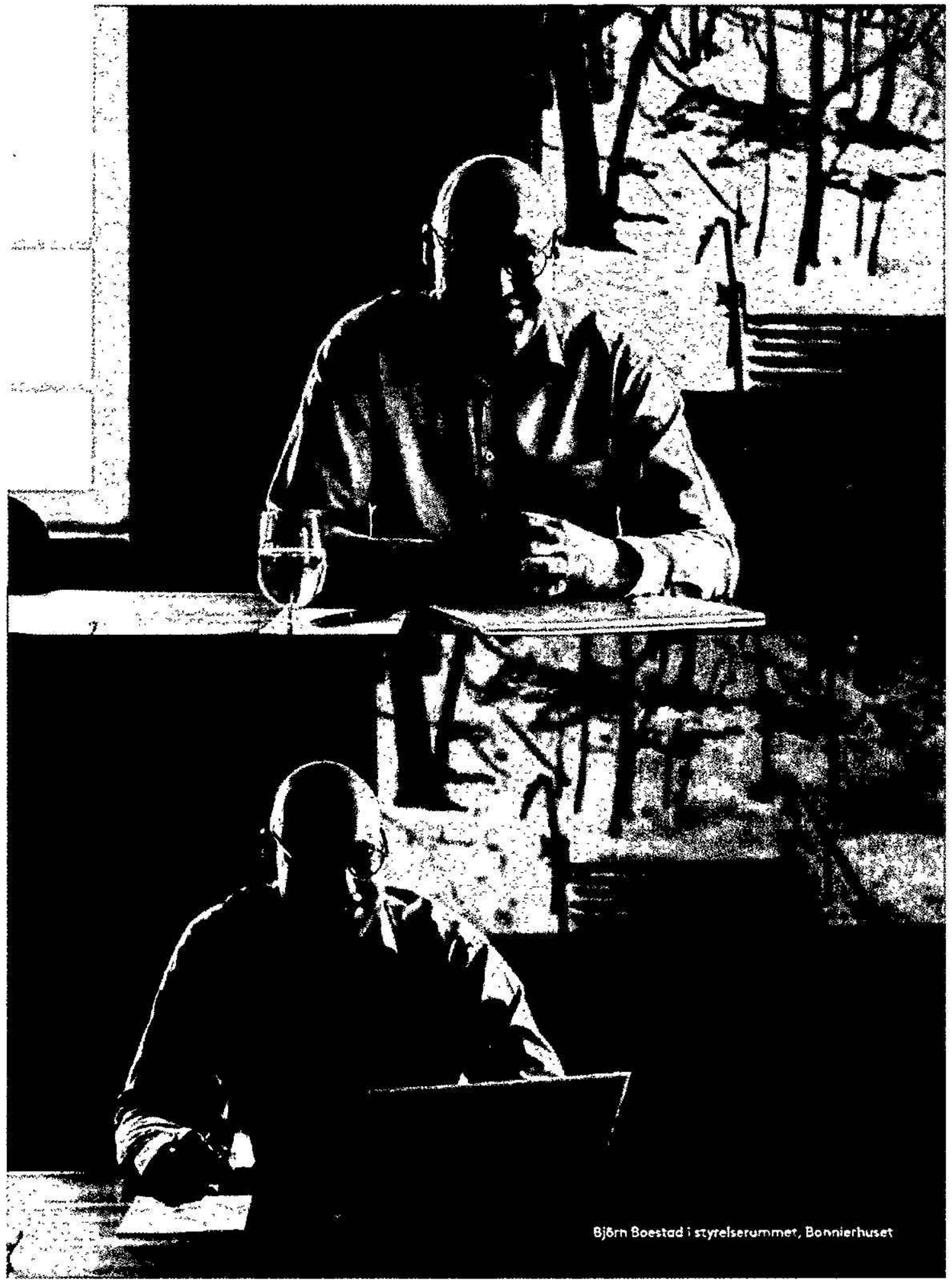
2045: Nettonollutsläpp av växthusgaser av redovisningsskyldighet.

RESURSHIERARKIN FÖR BYGG- OCH ANLÄGGNINGSSEKTORN:

1. Tänk om
2. Optimera nyttjande
3. Förläng livslängd
4. Anpassa
5. Komplettera
6. Bygg nytt

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;20250605029 45



Björn Boestad i styrelserummet, Bonnierhuset

Invest utvecklas och expanderar

Bonnier Fastigheter Invest fortsätter att fungera som ett komplement till vår övriga verksamhet, med fokus på att öka riskspridning och avkastning på eget kapital. Tack vare en flexibel ägarstrategi har vi möjlighet att investera mer internationellt och med kortare investeringshorisont.

Under det gångna året har vi fortsatt expanderat inom affärsområdet Invest. En av de mest betydande förändringarna är inom Hemmaplan, där vi har förvärvat resterande 50 % av Rosengård Centrum från Trianon. Ett utökat ägande möjliggör att vi kan satsa mer på utveckling av de centrum som inkluderas i portföljen och därmed driva en positiv samhällsutveckling. Vi är numera även delägare i expansiva Prisma Properties, som har stora ambitioner att växa inom lågprishandel.

Eastnine AB äger och förvaltar kontorsfastigheter i Estland, Litauen och Polen. Bonnier Fastigheters ägarandel uppgår till 15,8 %. Under året har Eastnine genomfört ett förvärv av Warsaw UNIT, en 46 våningar hög kontorsfastighet belägen i Warszawa. I och med förvärvet är Polen numera Eastnines största marknad.

Trecore Fastigheter AB är ett joint venture med ICA där vi äger 50 %. Trecore fortsätter förvalta och utveckla 45 butiksfastigheter med huvudsakligen ICA-butiker som hyresgäster i 38 kommuner över hela Sverige. Det pågår löpande arbete med att modernisera fastigheterna och långsiktigt optimera energianvändningen.

Hemmaplan utvecklar och förvaltar centrum och mötesplatser i stadsdelar med sociokonomiska utmaningar. Bonnier Fastigheter äger 98,5 % av aktierna i Hemmaplan. Under året förvärvade Hemmaplan resterande 50 % av Rosengård Centrum. Innehavet inom Hemmaplan är långsiktigt och går i hand med utvecklingsplanerna för att främja trygghet och skapa fler arbetstillfällen.

Prisma Properties AB äger och utvecklar handelsfastigheter som är belägna i Sverige, Danmark och Norge. Hyresgästerna utgörs huvudsakligen av etablerade aktörer inom lågpris, dagligvaror och snabbmat. Bonnier Fastigheter äger 5,4% av aktierna efter en apportaffär 2024 då Prisma förvärvade vår fastighet Segmentet 1 i Kungens Kurva. Prisma planerar att expandera i norden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Nu vaknar Erstatorn

Ett storslaget arkitektkontor med fönster i alla väderstreck. Och högst upp ett eget rum med platsbyggda möbler. Ett vackert skrivbord, en säng som gick att fälla ner från väggen om man jobbade sent och ett fönster med utsikt över Stockholms inlopp. Arkitekt Lars-Erik Lallerstedt visste vad han gjorde när han ritade punkthuset på Erstagatan 5.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B2140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;20250605020946

Sebastian Bustos på 11 våningen, Ersta gatan

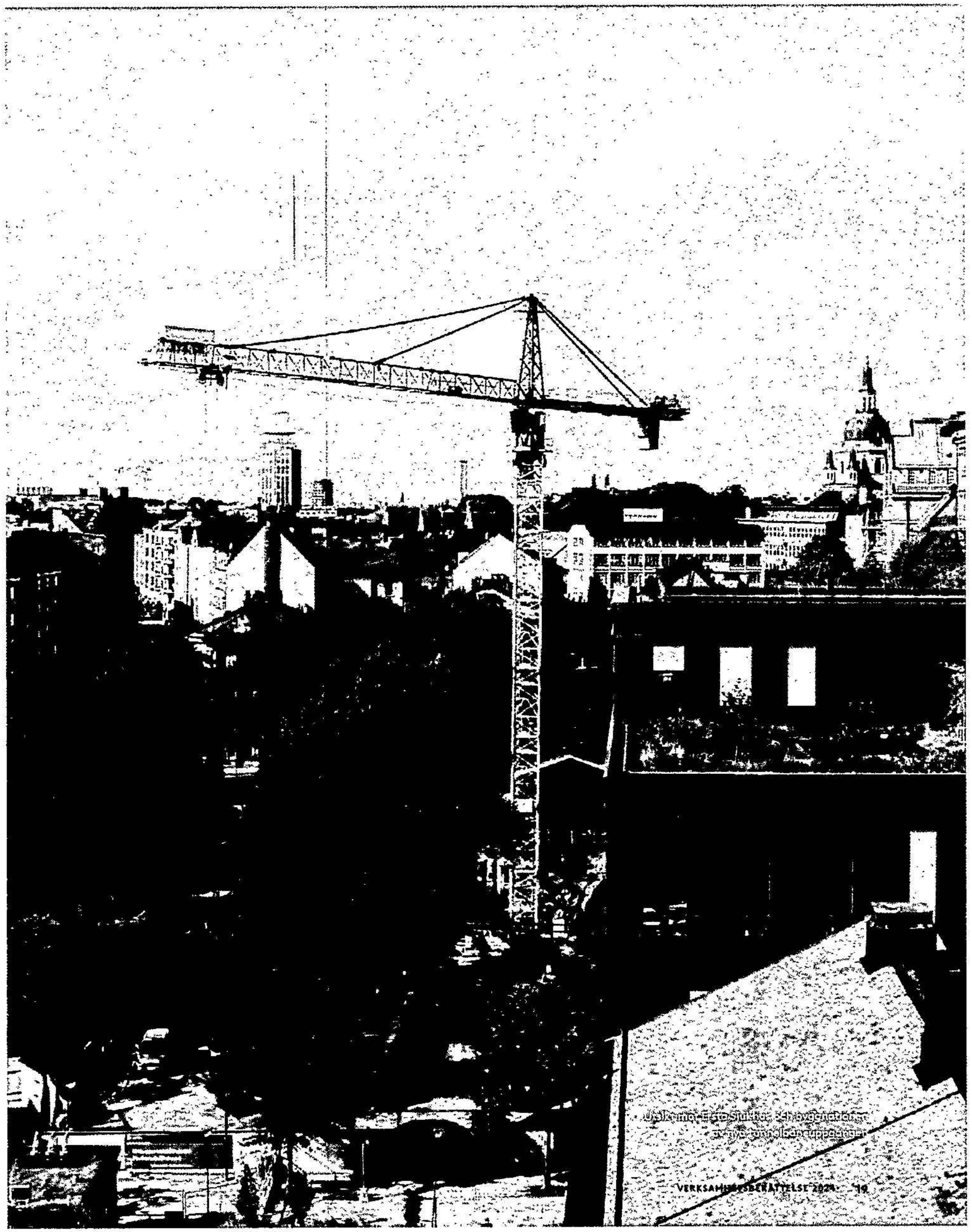
Husets form skulle inte bara erbjuda storslagen utsikt och moderna linjer. Målet var också att dölja den skorsten som hörde till källarens panncentral, och försåg hela Ersta med värme. Högt och rejält fick det bli. Och när tornet stod klart 1958 hade området fått hela 18 nya lägenheter, från små ettor till generösa fyror, som främst kom att användas som personalbostäder för sjukhusets anställda. Nära 65 år senare, i december 2022, bytte så huset ägare och Bonnier Fastigheter kunde inleda en välbehövlig renovering.

Ersta Torn är en del av fastigheten Stockholm Ersta 25, som består av 3 800 kvm fördelat på två huskroppar. Av dessa är ca 2 500 kvm bostäder och 1 000 kvm lokaler. Under åren har övriga delar av Ersta 25 renoverats och moderniserats men Ersta torn har lämnats orört. I tornet har nu krävts stora ombyggnadsåtgärder för att modernisera fastigheten och minska energiförbrukningen. Sebastian Bustos är projektledare och guidar oss uppifrån och ner i huset, från hisnande utsikt till sandbjälklag och balkonger i söderläge:

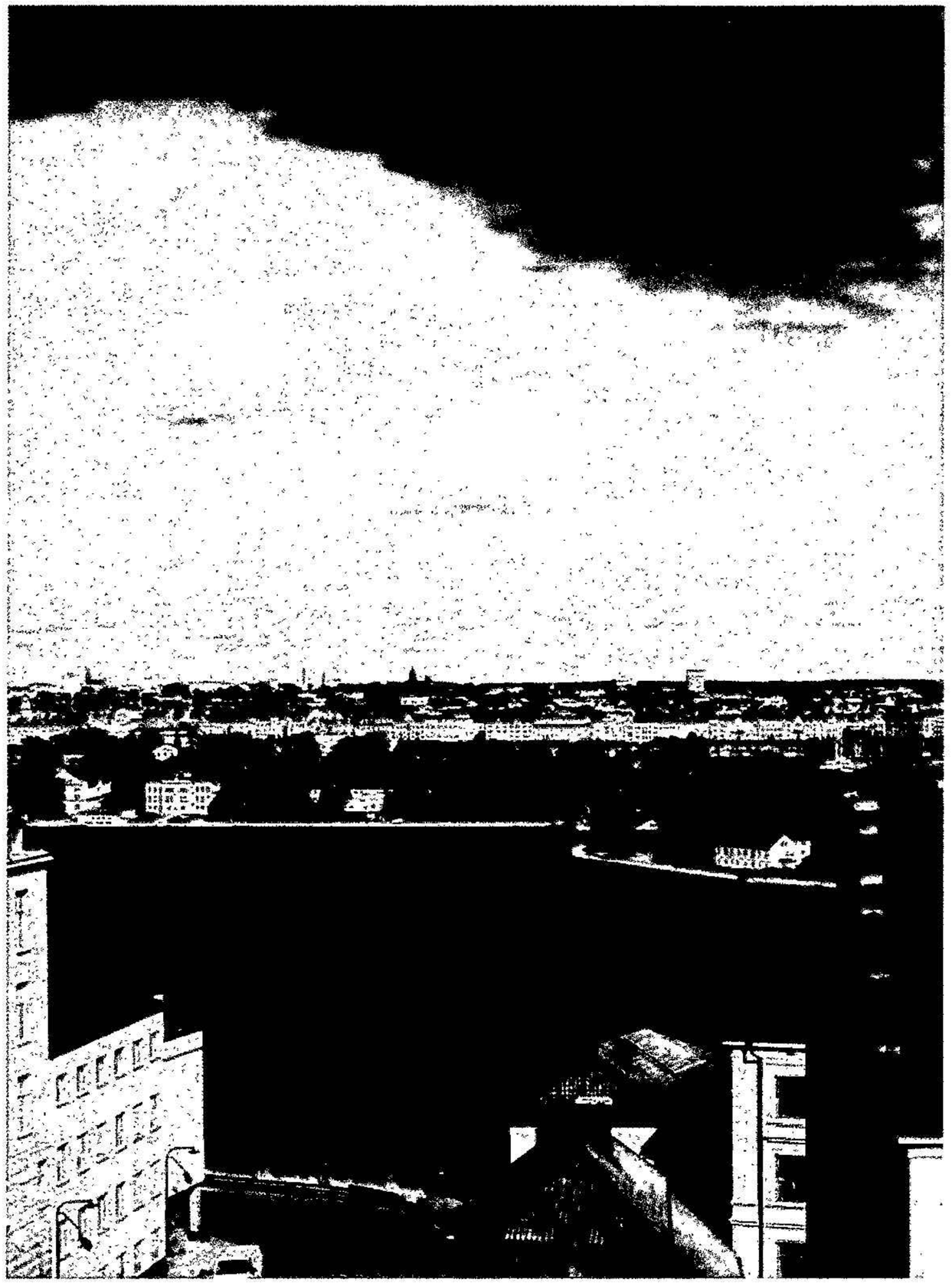
"Här finns en del otroliga detaljer som ska bevaras. Alla tidstypiska överljus, men också dörrar och platsbyggda garderober som slipas och lackas om. De öppna spisarna kommer finnas kvar och vi försöker överlag att hålla en stil som stämmer överens med det gamla. Det blir väldigt fint!"

Att renovera ett äldre hus är alltid en utmaning, Ersta Torn är dessutom grönklassat på grund av sitt kulturhistoriska värde. Hänsyn måste tas till både estetiska värden, driftskostnader och nya hållbarhetsmål. "Den största utmaningen har varit tiden, logistiken och alla överraskningar. Vi har till exempel hittat mycket mer asbest än vad utredningen visade. Men vi klarar tidplanen ändå, vilket känns väldigt bra." berättar Sebastian Bustos.

Men det är mycket kvar att göra innan hyresgästerna kan flytta tillbaka. Bland annat ska 18 lägenheter bli 23. Tack vare



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA



”Här finns en del otroliga detaljer som ska bevaras. Alla tidstypiska överljus, men också dörrar och platsbyggda garderober som slipas och lackas om. De öppna spisarna kommer finnas kvar och vi försöker överlag att hålla en stil som stämmer överens med det gamla. Det blir väldigt fint!”

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B2140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604:2025060502947

Utsikt från gatan i fastigheten Ersta 27.

nya lösningar har man lyckats frigöra yta för tre nya ettor på runt 35 kvm vardera, samt en tvåa på 55 kvm. I de ursprungliga lägenheterna ska kök, badrum, el och vatten rivas ut och göras om. Bröstpaneler och fasadplattor restaureras och behålls, all lättbetong byts ut mot mineralullsisolering. Det gamla värmesystemet, med golvvärme och direktverkande el, byts mot fjärrvärme för både en jämnare värme och stora energivinster. Murstocken som går genom hela huset har man öppnat upp och dolt alla nya ventilationsrör i. Och många av förändringarna är av det slaget, sådant som inte syns, men kommer göra stor skillnad i energiåtgång och bekvämlighet. Efter renoveringen ska huset certifieras enligt BREEAM In-use.

Det är inte bara Ersta Torn och angränsande fastigheter som förändras och förbättras. I området byggs det på flera håll och stadsbilden förändras. Hösten 2023 invigdes Ersta nya sjukhus och 2030 ska den nya tunnelbanestationen Sofia vara i användning. Kvarteren runt Erstaklippan kommer att förändras i grunden, vilket ställer höga krav på alla aktörer i området: "Vi bygger ju samtidigt allihop! Det är mycket samordning som ska till. Vi har till exempel många ledningar gemensamt med både Ersta Diakoni och grannfastigheter skapar därför en gemensamhetsanläggning för avloppsvatten etc. Det skrivs en hel del servitutsavtal och vi har möten varje vecka där vi går igenom samordning och ansvar. Det har varit en rolig och lärorik process."

I augusti 2025 ska allt vara klart och nya och gamla hyresgäster på plats i tornet. Hur det går för arkitektens platsbyggda säng vet vi inte, men Sebastian Bustos hoppas att den ska få vara kvar. Och att huset, som lite grann legat i dvala, ska vakna upp ur sin slummer:

"Det är ju det som är utmaningen och tjusningen med ett gammalt hus, att få göra något bättre av något som är så slitet. Det jag ser absolut mest fram emot är glada hyresgäster. Att de kommer hit och tycker om det. Att huset lever upp igen."

Fastigheten Ersta 27.

Långsiktig utsikt på Erstaklippan

I juni 2024 förvärvades Ersta 27, den fastighet på Erstaklippan som ligger granne med Ersta Torn. Fastigheten består av 167 hyresbostäder omgärdade av både lugna parkmiljöer och pulserande stadsliv. Camilo Bossi, Affärsområdeschef Bostad, ser fram emot att sätta igång arbetet med att lyfta området.

"Det här är en fantastisk del av staden som ganska få känner till. Nu ska vi göra platsen ännu mer attraktiv, levande och tillgänglig. Med det här förvärvet får vi också ett helhetsgrepp om Erstaklippan, vilket ger oss stora möjligheter att förbättra både fastigheter och gatubild."

Nu ska halva fastigheten stambytas och de delar som inte renoverats sedan slutet på 1960-talet ska få den omsorg de behöver. Camilo Bossi ser fram emot att möta hyresgäster och fortsätta Bonnier Fastigheters arbete med att bidra till en dynamisk och inkluderande stadstutveckling.

"Erstaklippan är en unik plats med ett otroligt läge. Från lägenheterna ser du hela Stockholms inlopp och halva staden. Att långsiktigt investera i hyresrätter på en sådan plats känns fantastiskt. Det är en styrka för Bonnier Fastigheter att ha detta i vårt bestånd, men framför allt är det viktigt att kunna erbjuda hyresrätter på en marknad där det blir allt svårare för unga att ha råd att flytta hemifrån. När andra bygger lyx kan vi erbjuda ett annat attraktivt och mer tillgängligt alternativ. Det är viktigt för staden."

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Klassisk Bonnieradress byter skepnad

Första veckan i december slog Dentme upp portarna till Sveavägen 52, en klassisk Bonnieradress som huserat både biograf, butiker och kontor, men som nu för första gången blir tandläkarmottagning. Men inte vilken mottagning som helst. Den 1500 kvm stora lokalen kommer rymma hela tjugotvå behandlingsrum och är full av tidstypiska detaljer, inte minst den gamla biograftrappan som leder upp till balkongen. här finns också en imponerande takhöjd där receptionen öppnar upp med rymd till övervåningen.

Dentme, som drivs av tandläkare och entreprenör Noel Abdayem, är en ny aktör på området abbonemangstandvård. Mottagningen på Sveavägen blir företagets första, men man satsar på att inom kort öppna även i Göteborg, Malmö och Europa. Sofia Landström är företagets VD:

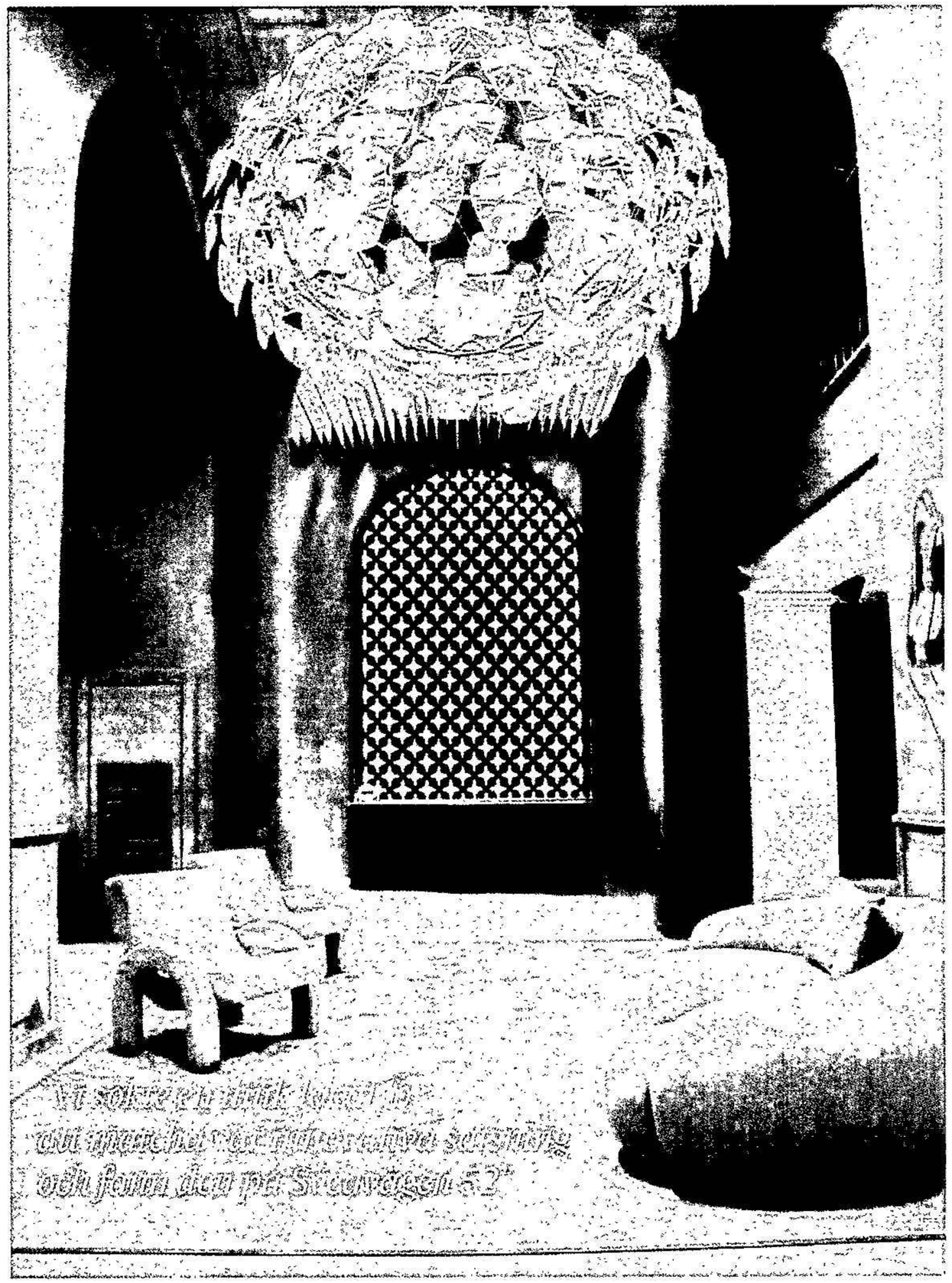
"Vi sökte en unik lokal för att matcha vår innovativa satsning och fann den på Sveavägen 52. Rymden i entrén är spektakulär och möjligheten att anpassa lokalen efter våra specifika önskemål var absolut avgörande. Vi är mycket nöjda med samarbetet."

För fastighetsförvaltare Mikael Zetterström har det handlat om att hitta rätt hyresgäst på mer än ett sätt:

"Vi har ett och ett halvt kvarter runt adressen och känner ett stort ansvar för gatubilden. Genom detta samarbete stöttar vi ett innovativt företag med potential att revolutionera sin bransch. Samtidigt vill vi bidra med något som både känns exklusivt och har höga ambitioner. Det känns väldigt inspirerande att vara en del av detta."

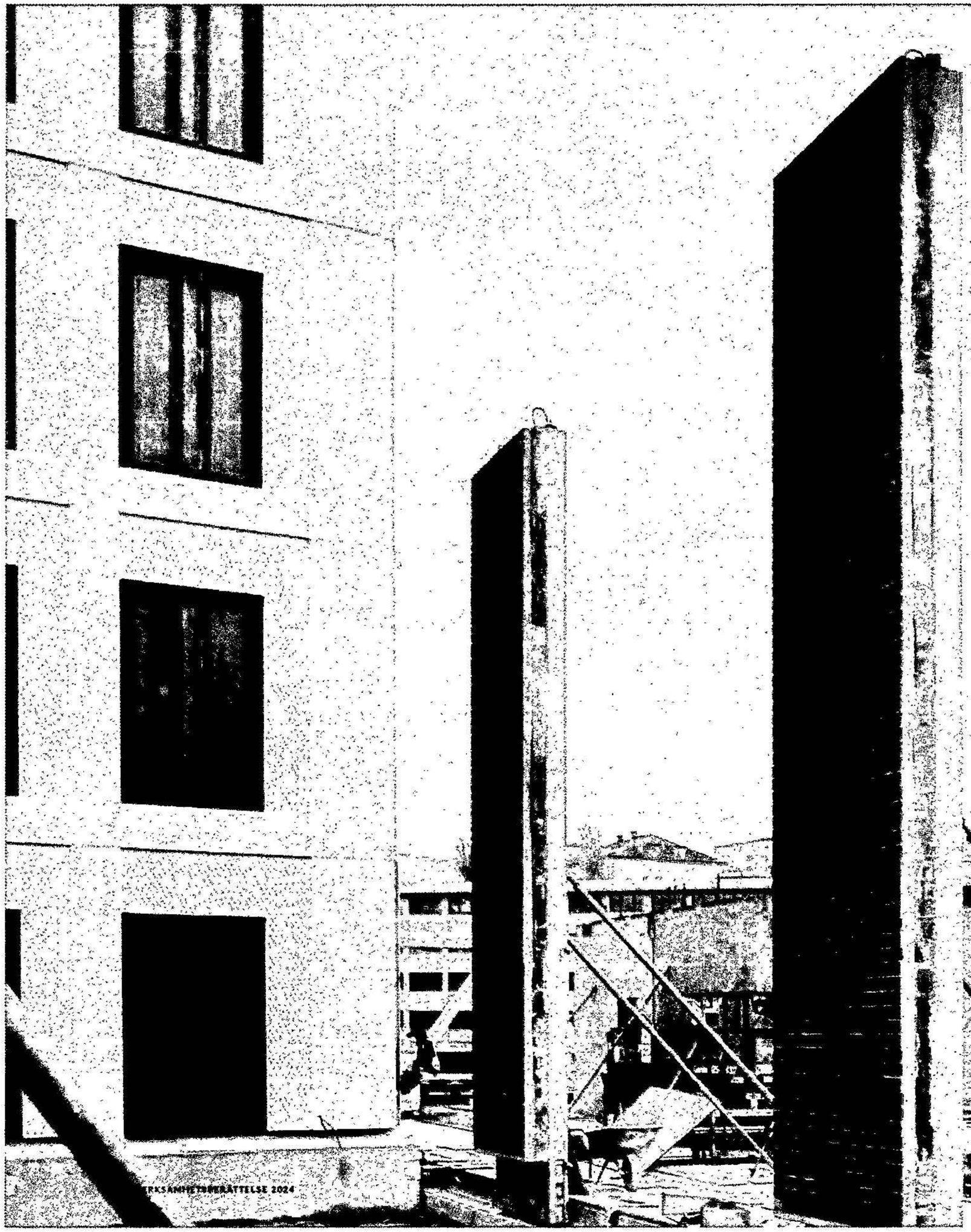
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604:2025060502948



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA



Byggnation av Portalen Värtahamnen

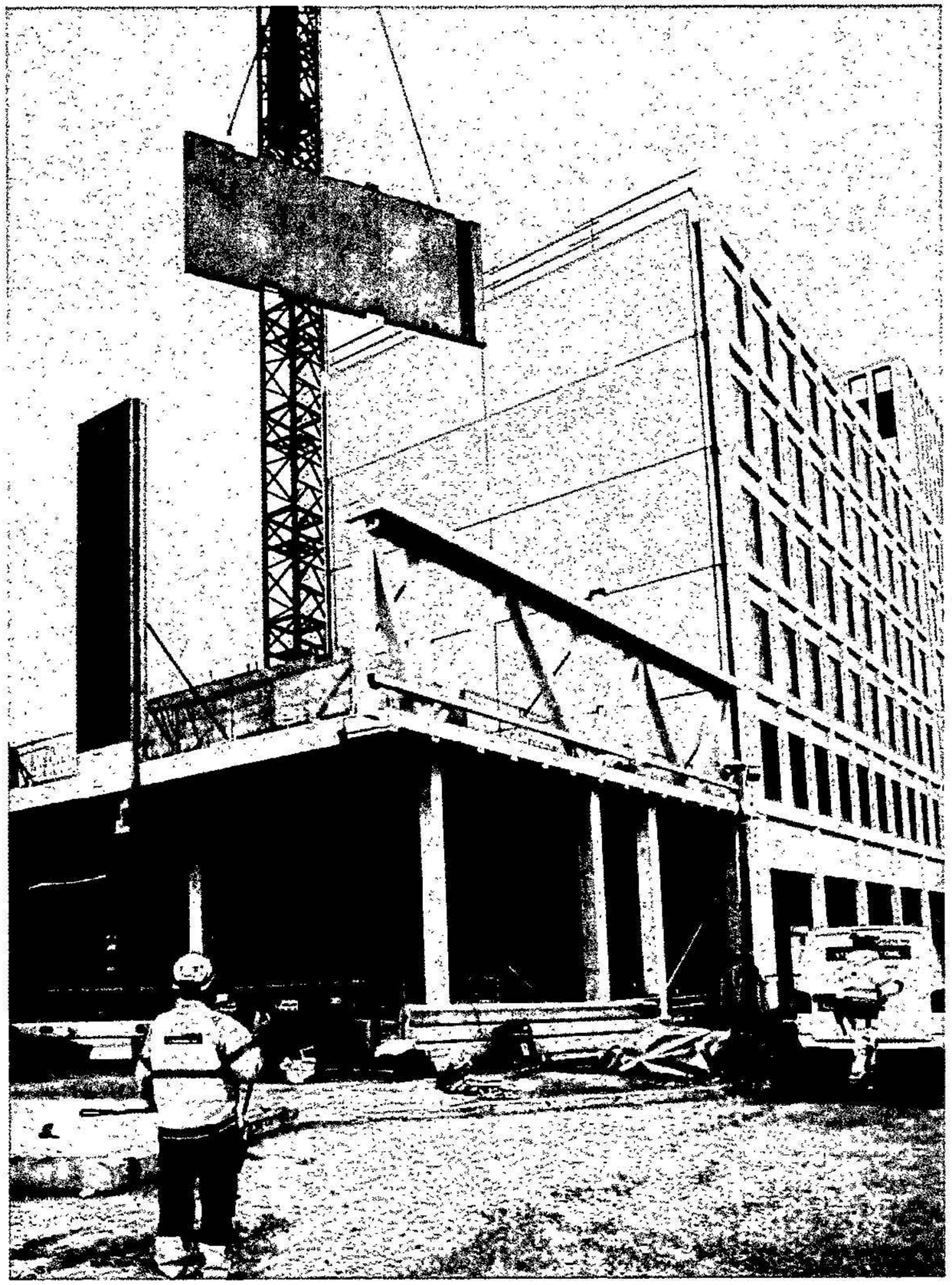
Nu reser sig husen i hamnkvarteren

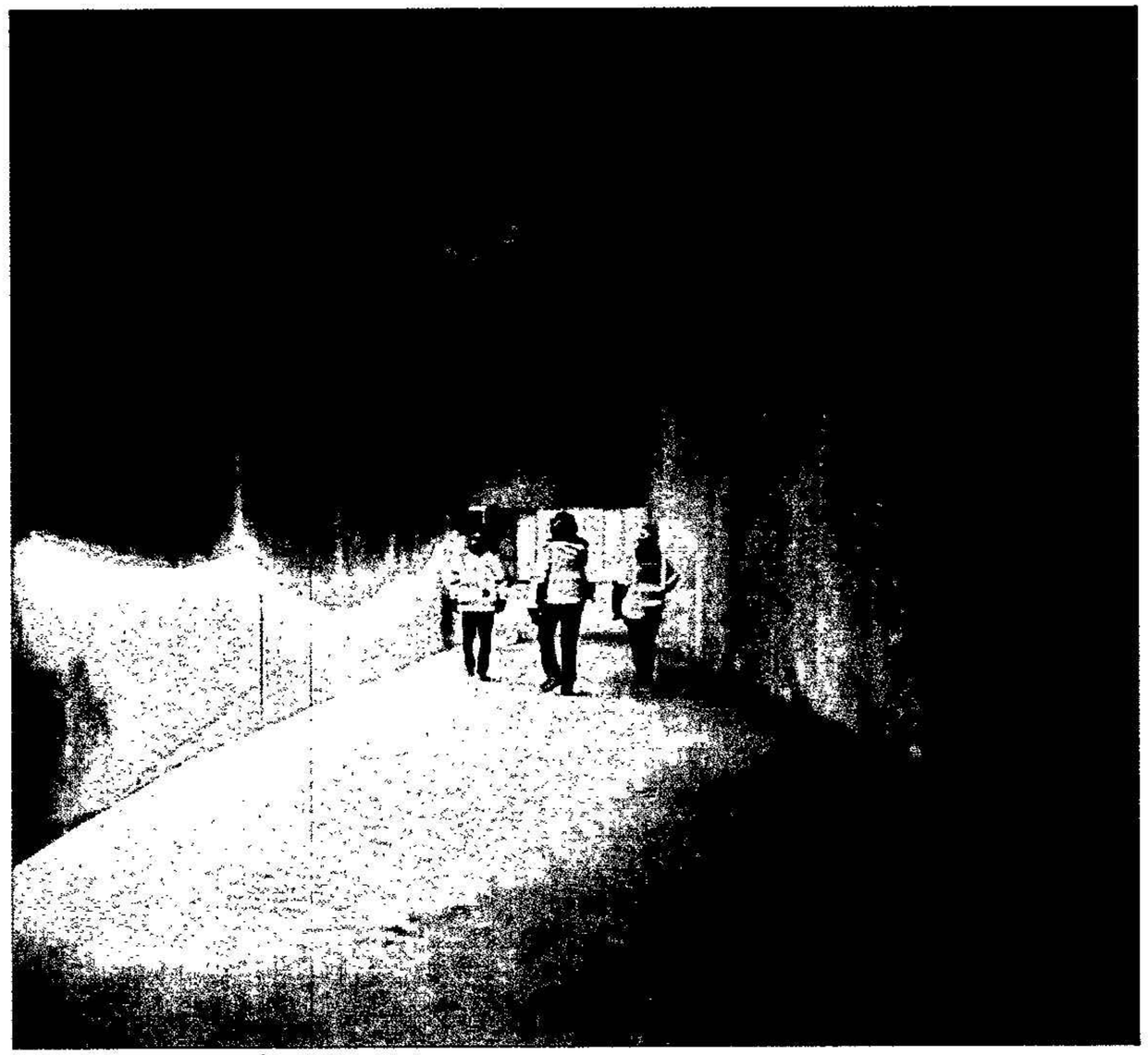
I januari 2024 blickade Lars Johansson, trots världsläget, mot framtiden med försiktig optimism. Ett år senare är konjunkturutsikterna ljusare och inflationstakten mer normal, men mycket av det som bidrog till osäkerheten för ett år sen ser lika ostadigt ut idag. För områdets projektchef innebär det en fortsatt balansgång mellan gasa och bromsa, men idag med högre tempo.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;2025060502949





"Nu börjar vi äntligen komma upp! Vi har tillbringat lång tid i gropen, men nu är vi ovan jord. Nu börjar det gå fort, vi har precis avslutat andra våningen och härifrån tar ett våningsplan ungefär två veckor."

Elva våningar till ska det bli innan Portalen står färdigt och kan välkomna sina nya hyresgäster. Huset kommer rymma 1200 arbetsplatser och inflyttning räknar Lars Johansson med till december 2026. På entréplan blir det reception och en stor restaurang med uteservering, konferensytor och större mötesrum. Här ska alla hyresgäster kunna dela de utrymmen som finns, för att inte behöva ha stora konferensrum på de egna våningsplanen. Lars Johansson förklarar:

"Idag handlar mycket om att minimera. Man ska inte hyra mer kontor än vad man behöver och de ytor man har ska man nyttja till max. Trenden efter pandemin är att man vill tillbaka till kontoret, men att kontoret då måste erbjuda något annat än hemmet. Det vill vi lösa för våra hyresgäster."

Systerhuset på vattnet

Ett stenkast bort ska Pirhuset resa sig ur vattnet, men där är vi inte riktigt än. När det är klart ska dock Portalens hyresgäster kunna nyttja även den service som erbjuds där. Pirhuset, med plats för fyratusen personer, kommer ha både gym, restauranger, samlingssalar och ett stort podium i entréhallen där man kan samla upp till 800 personer. Men innan det kan ske ska även denna stora grop tömmas på vatten och en bottenplatta gjutas där det förut var hav. I två år har man arbetat med att skapa land på vågorna. Idag ser projektet ut som en grovhuggen pool, omgiven av en gjuten bryggkonstruktion på vilken stora maskiner kör omkring som på en bilbana. Arbetet pågår intensivt. Vattennivån har sänkts till 3-4 meter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

under havsnivån men allt vatten måste bort innan bottenplattan kan gjutas. Om ett halvår räknar Lars Johansson med att det är klart.

"Kruxet är att det kommer in nytt vatten hela tiden, men de har hållit på i två år nu och börjar närma sig slutet på det här. När vi väl har gjort botten blir det mycket enklare. Sen kommer Pirhuset stå med halva huskroppen på det som byggs på vattnet och halva på det som är land idag, med 24 våningar på land och 10 våningar på nya kajen. I september 2025 ska det finnas mark att förvärva av staden och då kan vi börja bygga. Jag tänker mig en möjlig inflytt i början av 2029."

Framgångsfaktorn

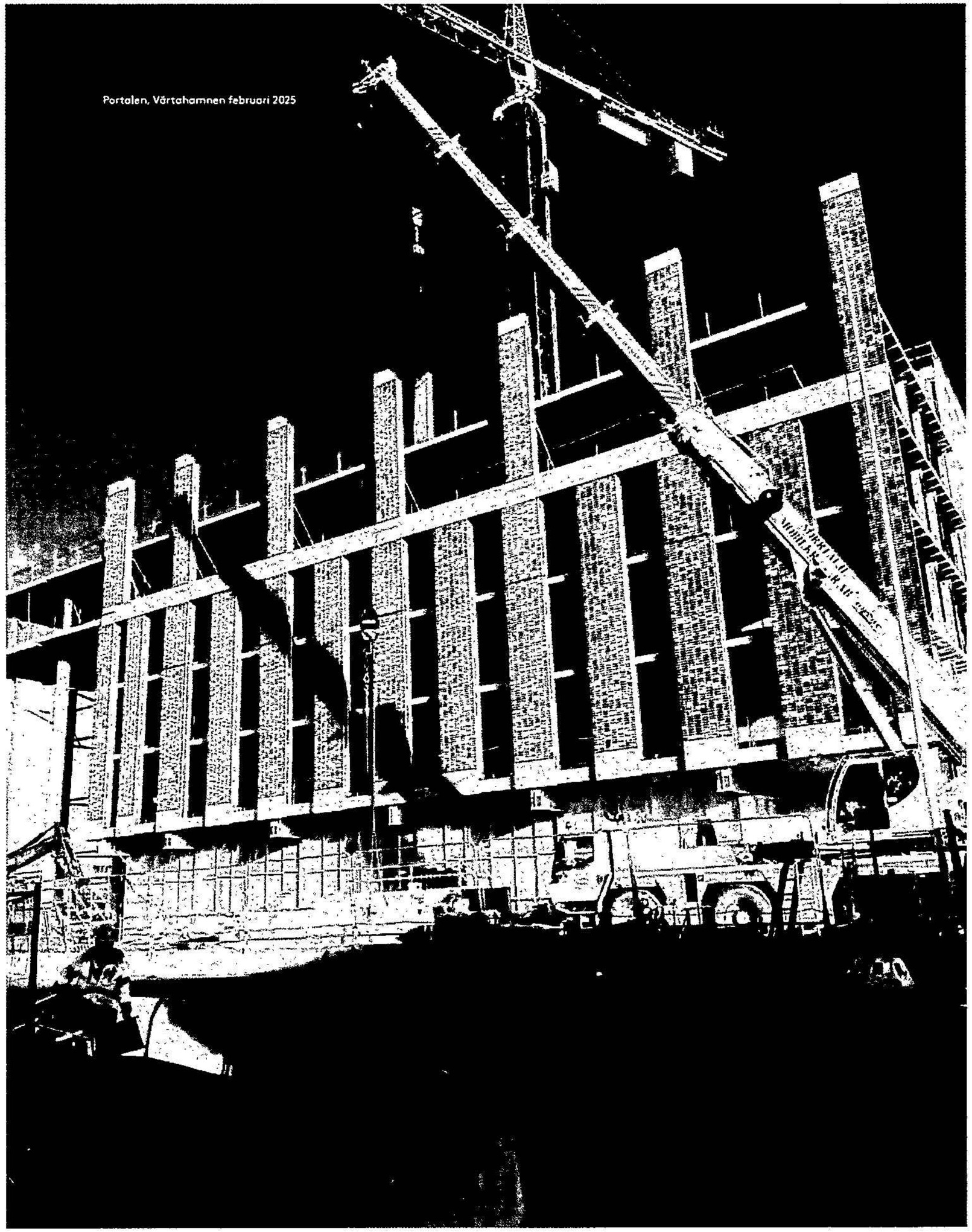
Bonnier Fastigheters utveckling av fastigheterna i Värtahamnen är det största projektet i företagets historia. Och det är första projektet som byggs på vatten. Konstruktionen har varit en stor utmaning, berättar Lars, men framför allt har det varit roligt. Ett projekt som samlar de bästa från varje skrå.

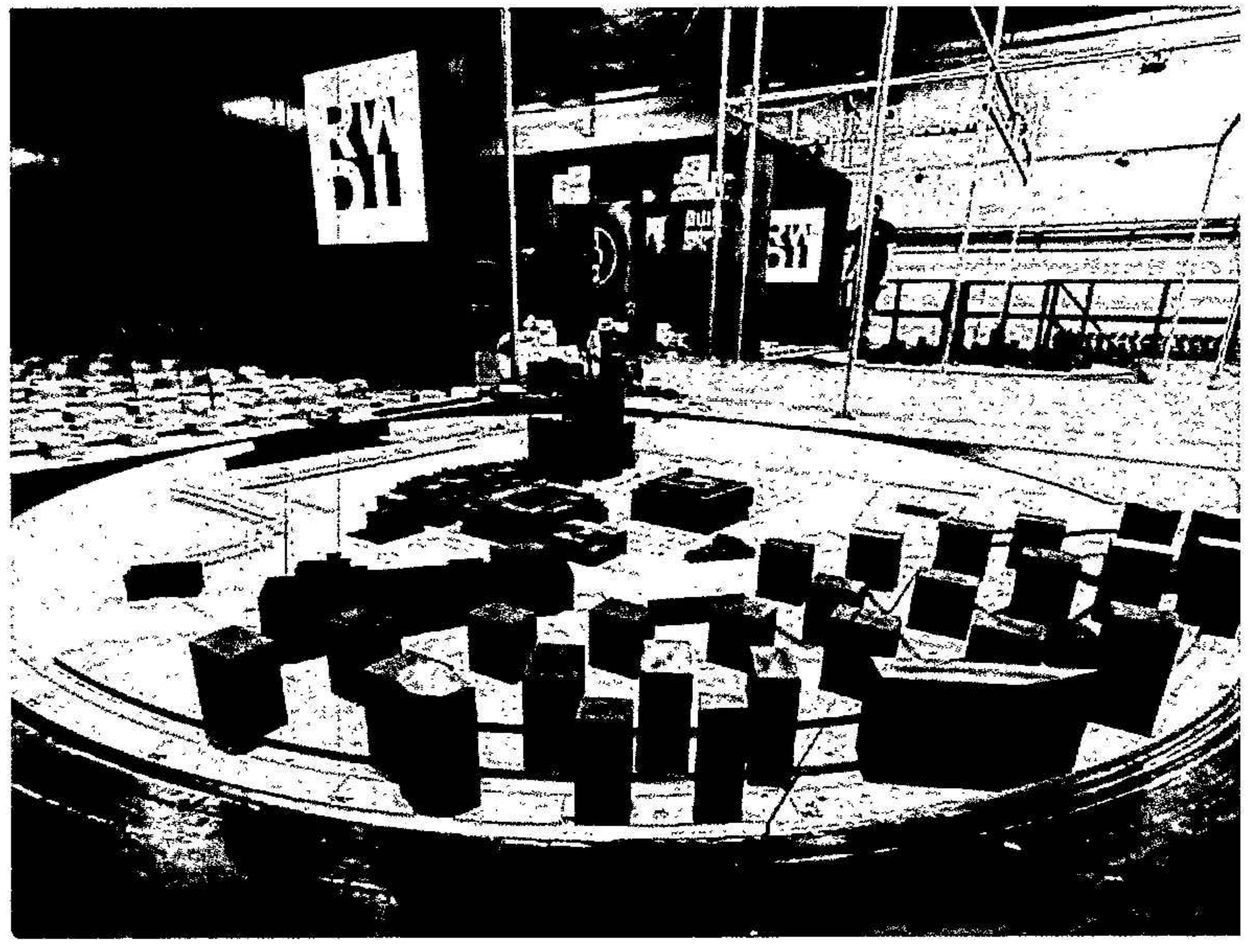
"Det här är ett projekt som attraherar alla de bästa i branschen. Alla vill vara med och rita. Alla vill vara med och bygga. Vi har 26 olika typer av konsulter inblandade, specialister på precis alla områden. Från arkitekt och konstruktör till trafikkonsulter som tittar på hur garaget utformas på bästa sätt. Och en ekolog som är med och utformar terrasserna för att skapa bra förutsättningar för djurlivet. Det är proffs i varenda ringhörna. Det måste man ha i ett projekt av den här storleken. Och det tror jag är det roligaste av allt."

Lars Johansson, projektutvecklingschef på Bonnier Fastigheter i Värtahamnen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;2025060502950


Portalen, Värtahamnen februari 2025



Pirhuset testas i vindtunnel i London

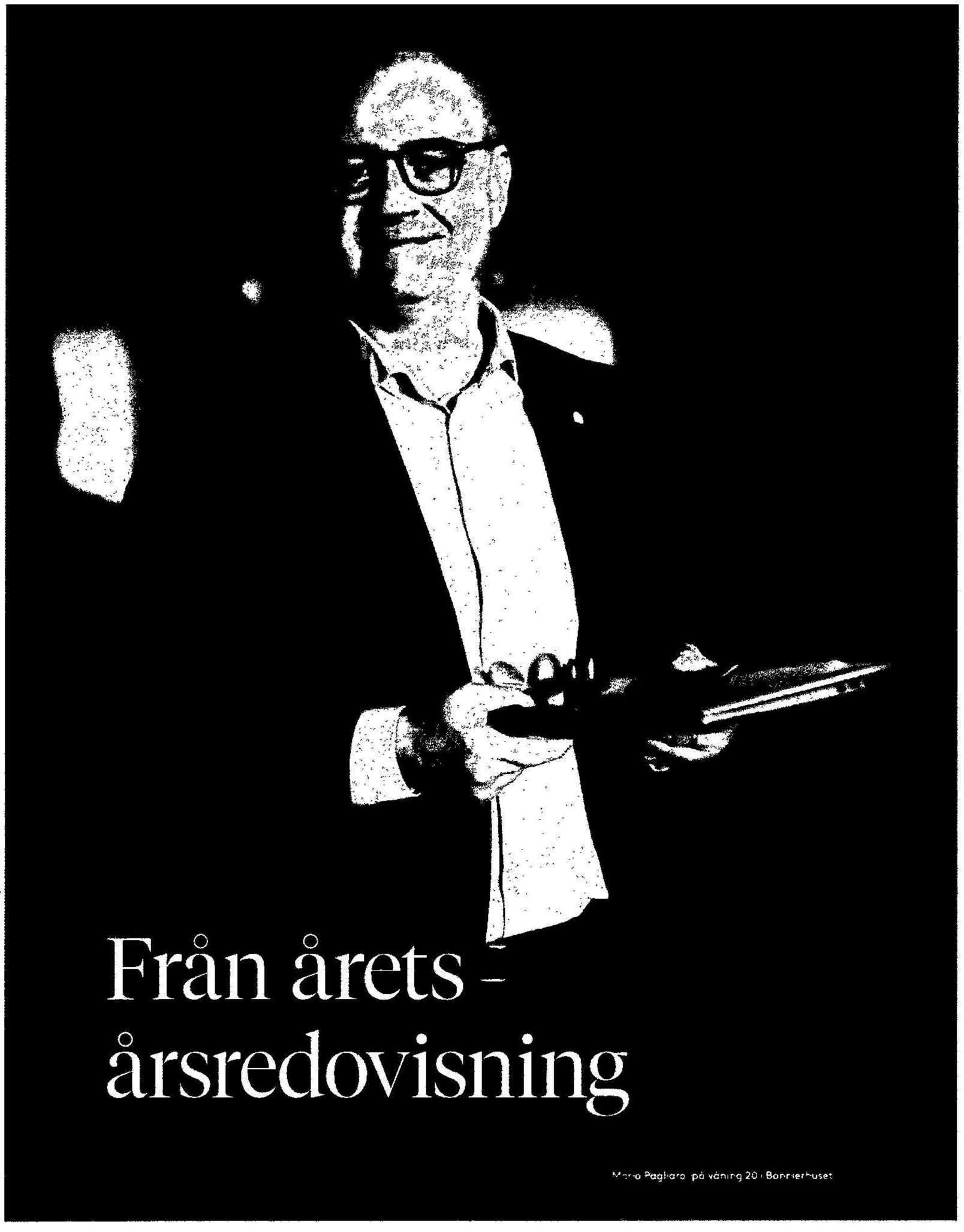
Ny mark, nya vindar

Arbetet med Pirhuset är ett otroligt rit- och konstruktionsarbete. Det ska bli 24 respektive 10 våningar högt och är placerat på mark som till viss del inte fanns från början. Husen måste tåla starka krafter, bland annat måste vi säkerställa att de inte börjar svaja i blåsten.

"Vi anlitade ett företag i London som har en vindtunnel. Man bygger en liten modell av huset och stoppar in i tunneln, och så blåser de med de vindar som vi har här på platsen. Uppe på sjätte våningen har vi en stor terrass och en restaurang som ska kunna ha uteservering. Likadant nere på kajen. Och då kan vi med de här nya uppgifterna säkerställa om det går, eller om det kommer att blåsa för mycket. Så nu sitter konstruktörer och arkitekter och dimensionerar efter allt det här.

Vi måste inte göra den här vindtunnelsimulationen och det är kostsamt men vi får igen de pengarna genom att konstruktörerna kan jobba med mycket större säkerhet. Vi vet vad vi har att jobba med och det kommer att spara oss en massa material. Vilket både är kostnadsbesparande och ett steg mot våra högt ställda hållbarhetsmål. Vi försöker få ner utsläppen av växthusgas så mycket som möjligt och har Noll CO2 som vision. Vi tror att det är väl investerade pengar." Säger Lars Johansson.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA



Från årets - årsredovisning

Maria Pagliaro på våning 20 i Bonnierhuset

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

INTÄKTER

Koncernens totala intäkter uppgick till 983 (876) mkr för perioden. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 935 (828) mkr och övriga intäkter till 48 (48) mkr. Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från marknadsområdet Service (FM-verksamhet). Hyresintäkter i jämförbart bestånd uppgick till 815 (776) mkr där ökningen om 39 mkr (5 %) i huvudsak relaterar till den årliga indexjusteringen vilken för 2024 uppgick till 6,4 % (KPI okt 2023 vs okt 2022). Jämförbart bestånd avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvas, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till 273 (228) mkr för perioden med finansiella intäkter uppgående till 22 (14) mkr och finansiella kostnader till -295 (-242) mkr. De finansiella intäkterna avser i huvudsak utdelning på aktier i Eastnine AB (publ) där Bonnier Fastigheter Invest per balansdagen innehar 15,8 % av aktierna. De finansiella kostnaderna avser i huvudsak räntekostnader för koncernens lån. Ökningen i finansiella kostnader jämfört med samma period föregående år förklaras av högre genomsnittlig belåning relaterat till gjorda förvärv.

RESULTAT

Resultat före skatt uppgick till 1 471 (-681) mkr för perioden. Redovisad skatt uppgick till -430 (104) mkr. Resultat efter skatt uppgick till 1 068 (-577) mkr för perioden.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURE

Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till 68 (-149) mkr för perioden. Under 2024 bedrev Bonnier Fastigheter verksamhet genom tre samägda bolag; HållBo tillsammans med ByggVesta, Trecore Fastigheter AB tillsammans med Ica Fastigheter AB samt Fastighets AB Hemmaplan med minoritetsägaren Wolf & Eagle Invest AB. Fastighets AB Hemmaplan förvärvade resterande andel (50%) av centrumanläggningen från Fastighets AB Trianon. Av resultatet från andelar i Joint Ventures om 29 (-149) mkr uppgick resultat från andelar i HållBo till 22 (-31) mkr, resultat från andelar i Trecore till 23 (249) mkr och resultat från Rosengård Centrum till 3 (12) mkr. Lägre marknadsräntor samt förbättrade värdeförändringar har påverkat resultaten i JV-bolagen positivt för året.

KOSTNADER AVSEENDE NYTTJANDERÄTTER

Kostnader för nyttjanderätter uppgår till -5 (-4) mkr för perioden och avser poster relaterade till leasingavtal (avskrivningar, räntekomponent, kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde).

DRIFTNETTO

Koncernens driftnetto uppgick till 702 (606) mkr för perioden. Driftnetto i jämförbart bestånd uppgick till 601 (555) mkr.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för Central administration uppgick till -90 (-76) mkr för perioden. Central administration avser gemensamma kostnader som inte är direkt hänförliga till fastigheterna. I kostnaderna ingår kostnad för koncernledning och stab, bolagskostnader och övriga för bolaget gemensamma kostnader. Av periodens kostnad för Central administration avser -10 (-11) mkr Hemmaplan och -3 (-3) mkr engångskostnader i huvudsak relaterade till pågående digitaliseringsprojekt. Resterande del av ökningen mellan åren förklaras främst av ökade konsult- och personalkostnader.

REALISERADE OCH OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR,

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till 1 026 (-1 043) mkr för perioden. Det positiva utfallet beror på ändrat marknadsläge till följd av minskade finansieringskostnader som har en positiv påverkan på fastighetsyielder. Samtliga fastigheter värderas externt vid utgången av respektive år (värdetidpunkt 31 december). Orealiserade värdeförändringar avseende aktieinnehav uppgick till 17 (213) mkr för perioden och avser marknadsvärdering per 2024-12-31 av innehavet i Eastnine AB (publ) och Prisma Properties AB,

FASTIGHETSKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Koncernens totala fastighetskostnader och övriga kostnader uppgick till -281 (-270) mkr för perioden. Fastighetskostnader i jämförbart bestånd uppgick till -215 (-223) mkr där minskningen om -8 mkr främst är hänförlig till minskade kostnader för reparation och underhåll samt minskad energiförbrukning. Resultatet för perioden har belastats med faktiska och befarade hyresförluster om -9 (-5) mkr där likvärdigt föregående år merparten relaterar till restauranger.

ank=20250604;20250605029S1

Hållbara detaljer

Kajsa Tibbling, projektledare och hållbarhetssamordnare, är baserad i Uppsala och anställd på Bonnier Fastigheter sedan 2023. Hon drömmer om att göra sig själv överflödig: "Målet är ju att den här rollen ska försvinna. Att hållbarhet ska vara kunskap som alla helt självklart har."

Återbrukshubben

Teams blev svaret på frågan hur man internt ska möjliggöra återbruk av material och möbler på bästa och enklaste sätt. Efter att ha tittat närmare på de stora system för hanteringen av återbruk som finns på marknaden insåg Kajsa Tibbling att det både blev för dyrt och för stort. En lösning som ska snabbt ska tas i användning måste vara enkel, och den kan gärna ha en form alla känner igen. Sagt och gjort, en Återbrukshubb i Teams skapades kvickt och där kan nu förvaltare, projektledare och alla som känner sig manade lägga in material för återbruk – eller söka efter det man saknar. Ett enkelt sätt att bli av med saker som fortfarande har mer att ge eller att snabbt hitta möbler och inredning till nya renoveringar.

"Det här kan låta så självklart i efterhand. Men någon måste också sätta igång det, så att det bli just så där självklart för alla."

Honung från Uppsalas tak

Under sommaren fick både Munin och Cykelfabriken nya hyresgäster när sex bikupor från Berthåga Bigårdar placerades ut på taken. Bina är avgörande för att öka den biologiska mångfalden och stadens tak en utmärkt plats att låta det ske. Från dag ett verkade de surrande gästerna trivas och redan i augusti var det dags att slunga den första honungen. Biodlar-Mats från Berthåga var på plats och mycket nöjd med både mängden och hur bina mådde.

"Vi räddar inte världen med våra sex bikupor, det fattar ju vi också. Men det handlar om att göra små saker hela tiden, som blir förbättringar. Om alla människor bidrog med någonting, så skulle vi kunna förändra en hel del."

Gamla fönster, nya växthus

När Cykelfabrikens fönsterrenovering var klar stod man, trots varsamt återbruk, med mängder av fönster kvar. Det här var fönster som bytts ut och egentligen skulle kasserats. De var betydligt fler än vad som efterlystes i Återbrukshubben och dessutom skrymmande att förvara. Lösningen blev ett upprop och en ritning. Ett mail gick ut till alla hyresgäster i fastigheten, fanns det intresse för att ta hem ett par enorma fönster? Till mailet bifogades ritningar på olika sorters växthus byggda med dessa fönster som grund, med kommentarer från arkitekten och förslag om smarta tillvägagångsätt. Succé! Fönstren gick åt, hyresgästerna uppskattade återbruket och nu hoppas Kajsa Tibbling på att få se ett nybyggt växthus eller två till våren:

"Folk var otroligt positiva, det blir jättekul att följa upp. Många entusiaster var ju hyresgäster som vi har god kontakt med, så det skulle inte förvåna mig om de skickar in bilder på nybyggen spontant!"

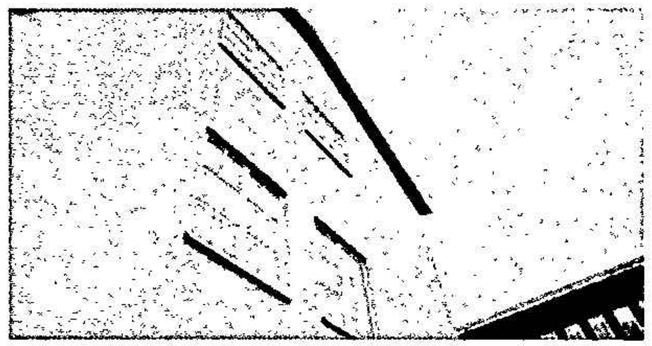
Varmare vinter för Stadsmissionen

Tomma hyreslokaler har Bonnier Fastigheter haft ont om under året, men vad gör man när det blir en kort lucka och en attraktiv lokal plötsligt står tom? Använder den till förmån för andra såklart. Så under oktober skapades i både Stockholm och Uppsala kvickt en klädinsamling till stadens behövande inför vintern. Foliering av rutor och lite extra personal som kunde ta emot och sortera löstes snabbt, sen öppnades dörrarna och kläder, sovsäckar och hygienartiklar fullkomligt vällde in. Den som inte hade kläder att skänka kunde swisha ett bidrag via en QR-kod på fönstren istället. Sen fylldes stora lastbilar med allt som kommit in och kördes till Stadsmissionens central i Liljeholmen för sortering.

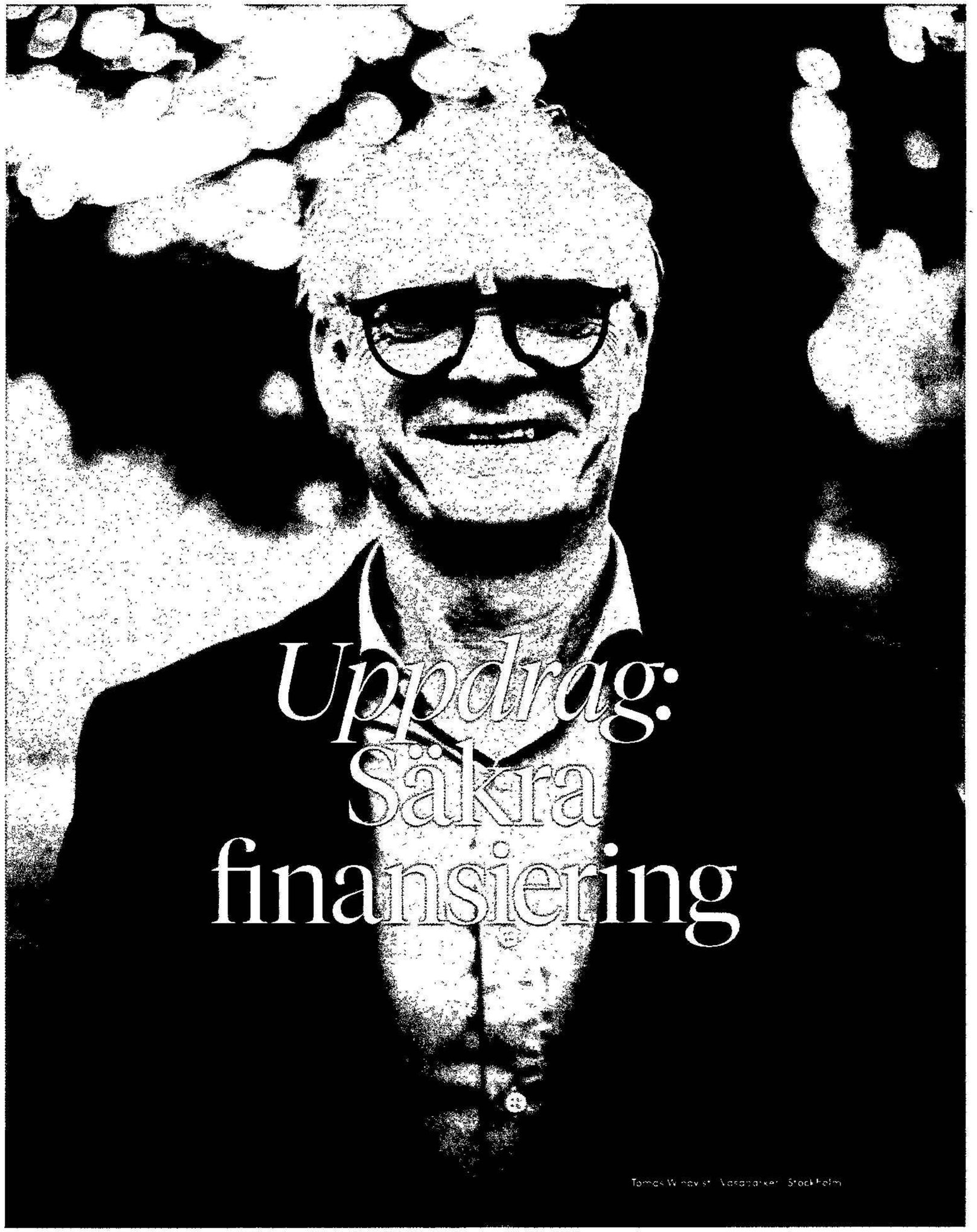
"Det var så enkelt att göra, men blev så bra. Vi fick liv och rörelse i våra tillfälligt tomma lokaler, alla var så glada att kunna bidra och Stadsmissionen fick rejäl påfyllning av det som var som mest efterfrågat just då. Det här kan vi absolut göra igen."

Kajsa Tibbling

Biodlaren på taket vid Cykelfabriken



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA1FA



Som Group Treasurer har Tomas Winqvist inblick i all finansiering som rör koncernen. Under sina 20 år på Bonnier har han arbetat för att strukturera finansieringen av Bonnier Groups verksamhet med målsättningen att ta fram och implementera en strategi så att Bonnier Group i såväl goda som dåliga tider ska ha tillgång till stabil och kostnadseffektiv finansiering. Sedan 2018 har Tomas tillsammans med Bonnier Fastigheters företagsledning implementerat samma strategi på Bonnier Fastigheter.

Förändrad finansieringsstrategi

För sju år sedan hade Bonnier Fastigheter endast två banker för sin finansiering, vilket innebar en relativt sett stor riskexponering som inte var fördelaktigt för varken Bonnier Fastigheter eller bankerna. Idag har antalet kreditgivare ökat från två till åtta, samtidigt som finansieringskällorna har breddats till att även inkludera den publika kapitalmarknaden.

Via denna marknad har Bonnier Fastigheter under de senaste åren emitterat totalt tre miljarder kronor i företagsobligationer, ett instrument för långfristig finansiering som tidigare inte fanns i portföljen. Utöver detta har Bonnier Fastigheter sedan ett antal år tillbaka ett svenskt företagscertifikatprogram på plats. Programmet gör det möjligt för bolaget att emittera företagscertifikat upp till ett sammanlagt belopp om 3.000 MSEK med en löptid på högst tolv månader.

Genom att bredda finansieringsbasen har bolaget minskat sin sårbarhet och ökat sin finansiella stabilitet.

"Vi har byggt en mer robust och långsiktigt hållbar finansieringsstruktur genom att arbeta med fler långivare och komplettera med kapitalmarknadsfinansiering. Det gör att fler banker vill göra mer affärer med oss".

"En enskild bank kan inte låna ut hur mycket som helst till en specifik motpart. Vill man växa är det viktigt att kunna ta in andra finansiärer. Bankerna ser också positivt på att vi även tar in finansiering ifrån kapitalmarknaden, då det hjälper till att lyfta av risk från bankerna".

Exempel på investerare i företagsobligationer är institutionella investerare som pensionsfonder, försäkringsbolag, banker och finansinstitut, vilka söker en långsiktig och trygg investering.

Gröna fastigheter är avgörande för fortsatt finansiering

Gröna fastigheter blir allt viktigare för att säkra finansiering till attraktiva villkor. En grön fastighet kännetecknas av hållbara lösningar som exempelvis bergvärme, solceller och energieffektiva fastighetsstyrningssystem. Dessa åtgärder ska uppfylla de krav som kreditinstitut har på gröna ramverk för fastigheter. Bonnier Fastigheter etablerade år 2021 ett Grönt Ramverk för att möjliggöra grön finansiering.

Generellt blir det allt svårare för bolag att få lån till fastighetsköp om man inte kan visa att det går att omvandla fastigheten till en grön fastighet.

Samma sak med obligationsmarknaden. Bonnier Fastigheter erbjuder idag gröna obligationer vilket lockar fler investerare, vilket i sin tur möjliggör bättre villkor och att kunna emittera större belopp.

Investerare och långivare prioriterar alltmer hållbarhet i sina investeringar och på några års sikt kan gröna obligationer bli ett krav, tror Tomas. Företag som inte kan visa upp ett hållbart arbete riskerar att stå utan finansiering helt och hållet. Därför är det avgörande att planera för att äga och drifta ett 100% grönt fastighetsbestånd, och att Bonnier Fastigheter fortsätter att aktivt jobba för att samtliga av våra fastigheter ska uppfylla de krav som ställs för att de ska klassas som gröna.

Vikten av långsiktighet

En central del av Bonnier Fastigheters strategi är långsiktighet vid investeringar och finansieringen av dessa. "Det är viktigt för oss att vi är långsiktiga och konservativa när vi köper en fastighet eller bygger ett nytt hus. Vi investerar för att vi ska äga det i 100 år, därför säkerställer vi också, så långt det går, att vi köper bra fastigheter, bygger i bra områden och att vi bygger och renoverar med kvalitet. Så när vi ser till finansieringen är det för fastigheter som vi tror på under lång tid."

Denna filosofi innebär att Bonnier Fastigheter fokuserar på att skapa en stabil och förutsägbar grund för både investerare och kreditgivare. "Vi och våra samarbetspartners vill ha så lite överraskningar som möjligt. Bankerna gillar det arbete vi gjort hittills och att vi är förutsägbara och långsiktiga. Det kanske låter som att vi är lite tråkiga, men det gillar vi. Och det verkar även marknaden gilla, nu när det gungar lite i omvärlden."

Marknadens utmaningar och möjligheter

Fastighetssektorn har de senaste åren stått inför ökade finansieringskostnader i takt med att räntorna stigit och banker blivit mer försiktiga i sin utlåning.

Trots detta har Bonnier Fastigheter kunnat säkerställa en stabil kapitalstruktur genom sin diversifieringsstrategi.

"Vi har aktivt arbetat med att säkra vår finansiering till bra villkor, vilket ger oss en trygg position även på en mer osäker marknad," säger Tomas.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604:2025060502952

Juniorer med gedigen erfarenhet

Tove Wedeen, Servicechef Stockholm och Nicklas Jonsson, Marknadsområdeschef Förvaltning, är två av deltagarna i Bonnier Fastigheters nya utvecklingsprogram PLUS. I programmet ska sex utvalda representanter från service, förvaltning, fastighetsutveckling, affärsutveckling och uthyrning driva utvecklingsprojekt och lära sig ännu mer om ledarskap, branschen i allmänhet och Bonnier Fastigheter i synnerhet. En informell successionsordning etableras, samtidigt som deltagarna ska driva projekt som kommer alla på företaget tillgodo.

Tove Wedeen har varit på Bonnier Fastigheter i fem år, och tillträdde rollen som servicechef för ett år sedan. Nicklas Jonsson är marknadsområdeschef sedan tre år tillbaka, och har varit i företaget i nästan tio år. De är med andra ord både erfarna och etablerade. Men utvecklingsprogrammet letar inte nya stjärnskott, utan ska lyfta och utveckla dem som presterat bra under en längre period.

– Det är såklart väldigt roligt att vara utvald. Särskilt som det är första gången företaget gör den här satsningen, berättar Tove.

– Det gäller att ha gjort bra ifrån sig över tid, inte bara helt kort, fyller Nicklas i.

Projekt med ambitioner

Utvecklingsprogrammet ska vara en del i att utveckla bolaget internt, dels för att trygga en naturlig succession, dels för att kunna attrahera potentiella nya talanger. I programmet ska deltagarna driva projekt i två olika team. Tove och Nicklas ska titta närmare på en effektivisering av inköpsprocessen tillsammans med Agnes Lindblom. Beställare är Mario Pagliaro, CFO.

– Genom att arbeta fram en effektiv inköpsprocess så är Marios bedömning att vi kan minska kostnaderna med ca 10%. Med tanke på inköpsvolymen varje år så blir det en stor summa pengar att spara in. Den målbilden är inspirerande och skapar en hög motivation, säger Nicklas.

Men deltagarna har också ett gemensamt projekt, där de tillsammans ska titta närmare på hur Bonnier Fastigheter kan upplevas som ett premium brand. Vad det innebär, och hur man kan leverera på det hoppas man kunna enas om i gruppen, så att projektet slutar med samsyn och ett gemensamt arbetssätt för att nå målet. Men det är långt kvar tills dess. Och många diskussioner väntar.

Långsiktighet som utvecklar

Tove och Nicklas är båda ambitiösa, fulla av driv och framåtanda. Tillsammans har de 15 års erfarenhet från uppdrag inom Bonnier Fastigheter. Det visar sig att de båda två ser långsiktigheten som en avgörande framgångsfaktor. Nicklas börjar:

– Jag haft förmånen att vara här i tio år. På den tiden har vi gått från ett fastighetsvärde på 4 miljarder, till att värdet på våra kommersiella fastigheter nu ligger på 15-16 miljarder. Det är en spännande utveckling och organisationen har såklart vuxit med den. Så mina tio år har inte sett likadana ut, utan det finns en ständig förnyelse.

– Jag håller verkligen med, fyller Tove i. Det finns ju en trygghet i långsiktigheten också. Och det här programmet är ytterligare en möjlighet att få utvecklas inom den tryggheten. Jag har gjort vitt skilda saker under mina fem år här och känner mig ständigt ny på jobbet. I det sällskap vi har så är fem och tio år faktiskt ganska kort tid. Vi är juniorer! Långsiktigheten är också en del av att det känns som att man kan utvecklas här. Som att man inte någonsin behöver stagnera eller stå still. Här finns oändligt med möjligheter.

Framåt och på djupet

Om arton månader är det dags för Bonnier Fastigheters erfarna juniorer att utvärdera utvecklingsprogrammet. Vad det gett och vad de själva kunnat bidra med. Men vad de hoppas få ut av satsningen står redan klart för Tove och Nicklas:

– Jag ser jättemycket fram emot att lära känna alla i programmet mer. Det är ju en möjlighet att nätverka och stärka banden till andra avdelningar. Jag är ganska ny i min roll, så för mig är det supervärdefullt. Det gör att alla samarbeten vi har i övrigt blir så mycket lättare. Men mitt övergripande mål är att få lära mig mer om branschen jag verkar i, jag som inte kommer från fastighetssidan. För mig är det här en unik möjlighet att lära mig på djupet, säger Tove.

– Jag tycker också att det är jättebra att vi kommer från olika avdelningar, instämmer Nicklas. Synergi och samarbete ger ökad förståelse för varandra. Sedan hoppas jag såklart att vi lyckas driva framgångsrika projekt som leder till nytta och nya insikter för oss, våra kollegor och bolaget i stort. Så att vi verkligen kan känna "Bra, det här fungerade, nu tar vi nästa steg framåt."

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Bonnier Fastigheter växer in i nya lokaler i Uppsala

Sedan april 2024 sitter Bonnier Fastigheter i nya lokaler på Kungsgatan 47. Hörnet Kungsgatan/Vaksalagatan är en livlig korsning i Uppsalas stadskärna och det nya kontoret bidrar till att etablera bolagets synliga närvaro i staden.

Två huskroppar, den ena från 1860 och den andra från 1938, bildar fastigheten Dragarbrunn 20:6, som omfattar 3000 kvm kontor, lägenheter och butikslokaler. På hörnet låg till slutet av 1930-talet Hemslöjdsmagasinet, inrymt i en låg träbyggnad med sadeltak, som stack ut bredvid de eleganta stenhus som omgav det på båda sidor. Magasinet revs för att ge plats till den eleganta och originella funkisbyggnad som ligger där idag, uppförd 1938 och ritad av arkitekterna Erik och Tore Ahlsén.

Dragarbrunn förvärvades i mars 2023 och har sedan renoverats för att passa nya behov. I huset finns förutom Bonnier Fastigheter bland annat SVT, Studentbostäder och en prisbelönt skomakare. Läget mittemot Stadshuset gör Kungsgatan 47 till en attraktiv adress, som nu dessutom är nyrenoverad och redo att ta emot fler hyresgäster.

Idag är Bonnier Fastigheter, med drygt 60 000 kvm i stadskärnan, en av centrala Uppsalas tre största fastighetsägare och driver flera nya projekt parallellt med Dragarbrunn. Cykelfabrikens fyra byggnader har renoverats en i taget och nu är man framme vid det fjärde och sista huset, Uppsalas gamla polishus. Här planeras en stor ombyggnation, precis som tidigare i Munin- och Centralhuset, som ska vara klar våren 2027. Bonnier Fastigheter fortsätter sitt arbete med att förvalta och utveckla både befintliga och nya fastigheter i Uppsalabeståndet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604:2025060502953

Grattis, Bonnierhuset 75 år!

När tryckpressarna dunkade igang bakom de stora glasrutorna mot Torsgatan och hundratusentals veckotidningar rykande färska rullade ut i världen kände man husets hjärta och själ. Precis då tog Bonnierhuset plats i den svenska presshistorien.

Det blev ett stiligt hus, som arkitekterna Ivar och Anders Tengbom ritade. Ett tegeltorn som reste sig över den kringliggande bebyggelsen i Vasastan. Strävan uppåt underströks också av Puck Stocklassas stora skulptur "Det fria ordet", som placerades framför entrén.

Men det var så mycket mer än ett högt torn, det skulle också rymma en stor industridel, nära järnvägen för alla tunga transporter.

Det var en bra tid – fred och frihet efter andra världskriget – huset andades framtidstro och familjen Bonnier delade den tron. Äntligen klart, det nya huvudkontoret och högkvarteret för de enormt uppskattade och lönsamma veckotidningarna.

Kommer ni någon gång förbi det stora tegelhuset på Torsgatan 21 i Stockholm, varför inte stanna upp en liten stund? Slut ögonen och försök föreställa er det pulserande livet en härlig morgon för länge sedan när herrarna Bonnier släpps av på "Plattan" av sina chaufförer och de chicka moderedaktörerna på Damernas Värld och I Husmodern anländer laddade med "Det allra senaste", medan jobbarna i tryckeriet får använda sidoingången.

Redaktionerna satt högst upp i huset: Damernas Värld (vån 20), Husmodern (vån 19), Vecko-Revyn (vån 18), Vecko-Journalen (vån 17), Året Runt (vån 16), Bild-Journalen (vån 15).

En liten kuriositet: Hissdörrarna på samtliga våningar hade fönster, utom dörrarna på våning 13. Där satt koncernchefen Albert Bonnier Jr och hans lilla stab. Han hade valt våningen själv: "Tretton är ett oturstal, lika bra att jag sitter där så att ingen kan skylla sina misslyckanden på just det..."

Den tidens stora författare och journalister passerade genom entrédörrarna och kreativiteten flödade. Wilhelm Moberg levererade manuset till sin senaste bok, som skulle bli följetong i Året Runt. Marianne Höök och Bang gled upp i hissen till Vecko-Journalen, Lasse Berghagen ville få feedback på en nyskriven låt av Vecko-Revyns redaktion, de vassa modefotograferna kom upp till Damernas Värld med de allra senaste modebilderna.

Varje fredag eftermiddag avslutades veckans vedermödor med ofta ganska rejäla partyn på de olika redaktionsvåningarna – begreppet after work var inte uppfunnet – men det var precis vad det hela gick ut på.

Tiden gick, huset levererade fint men blev så småningom litet slitet. En enorm värmecentral i källaren hade exempelvis blivit omodern och maste bytas ut och huset utrymdes för totalrenovering och tillbyggnad 1989. Redaktionerna spreds på stan och återvände aldrig och med det kan man säga att en era var avslutad.

Sedan dess har Bonnierhuset fått ett helt annat och nytt liv. Så mycket större, så mycket mer praktiskt – och vilande på en fantastisk historia.

Kan ett hus ha en själ? Ja, jag tror faktiskt det. Tryckpressarna är borta sedan länge (de fick flytta till Kungens kurva), veckopressen för en rätt tynande tillvaro och hissdörrarna på våning 13 har säkert fått glasrutor sedan länge.

Men historien om det höga huset på Torsgatan 21 i Stockholm finns för alltid och gör det så speciellt.

Björn Vingård

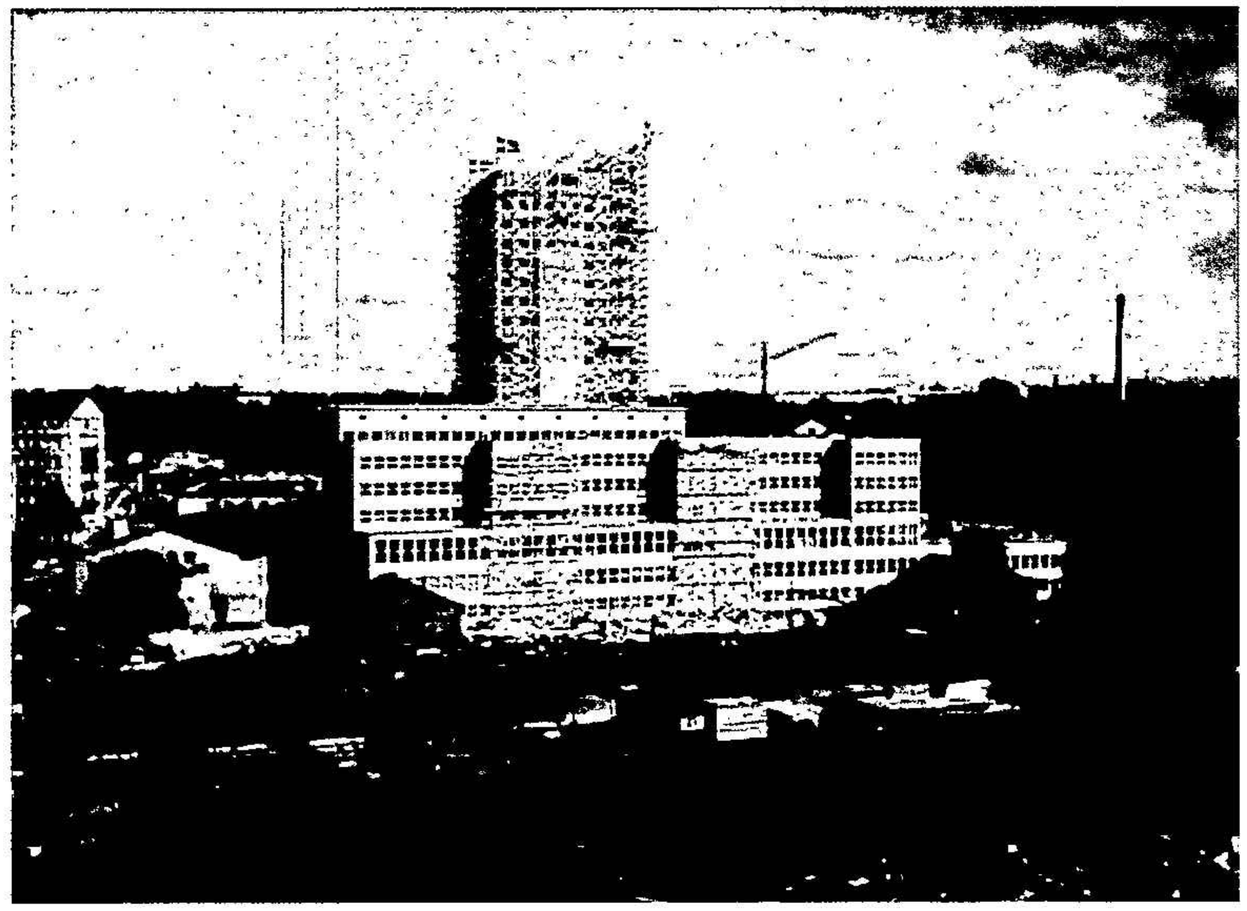
Som började jobba i Bonnierhuset den 1 augusti 1967 – och egentligen är kvar där fortfarande.

OM BJÖRN VINGÅRD

- Anställd inom Bonniers den 12 augusti 1967 som reporter på Vecko-Revyn.
- Chefredaktör Damernas Värld (1981–1985)
- Förlagschef Åhlén & Åkerlunds Förlag (1985–1987)
- Chefredaktör Allt om mat (1987–1988)
- Chefredaktör tidningen Resumé (1988–1992)
- Chefredaktör Allt i Hemmet/Sköna hem (1992–1995)
- Chefredaktör Året Runt (1995–1999)
- Olika befattningar inom Bonnier AB (2002–2010)
- Författare bland annat till boken Drömfabriken – en roman om Bonniers (2011)
- Sedan 2010 konsult åt Bonniers Familjestiftelse och Bonnier Group AB.

Björn Vingård i trappan till Bonnierhuset, Torsgatan.

Det blev ett stiligt hus, som arkitekterna Ivar och Anders Tengbom ritade. Ett tegeltorn som reste sig över den kringliggande bebyggelsen i Vasastan.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Ett långsiktigt engagemang i staden

Bonnier Fastigheter samarbetar med Stockholms och Uppsalas Stadsmission och fortsätter sitt långsiktiga stöd till människor i utsatthet.

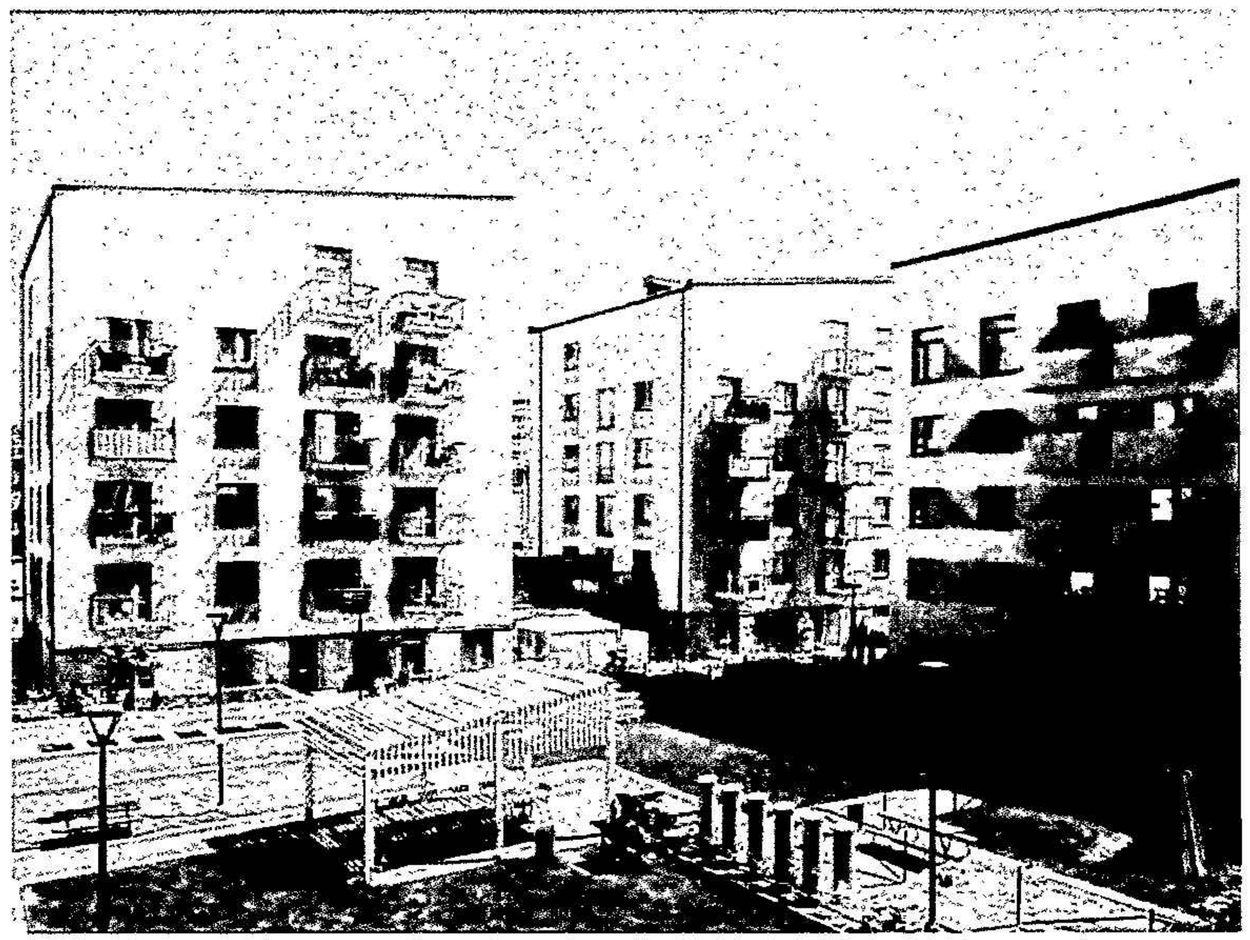
Ett engagemang som sträcker sig långt utanför fastigheternas gränser är en självklar del av Bonnier Fastigheter. Att värna om området man verkar i är avgörande för att skapa blomstrande miljöer och att stötta Stadsmissionens arbete i Uppsala och Stockholm med inkludering för alla är en investering i både hållbarhet och trygghet.

– Under året har vi förnyat vårt långsiktiga partnerskap med Stockholms Stadsmission, samarbetet är en del av vårt hållbarhetsarbete där vi är med och stöttar initiativ som verkligen gör skillnad, säger Sara Björnberg, chef för Hållbar utveckling

En del i partnerskapet är att stödja flera av Stockholms Stadsmissions viktiga projekt, som Mötesplats Mariatorget, en plats för kulturliv och samhällsdebatt där alla är välkomna. Bonnier Fastigheter bidrar också med volontärarbete och samarbetar med både Bobyrån och Uppsökarteamet (tidigare Nattjouren) för att rent praktiskt hjälpa människor som behöver stöd. Inför vintern har både medarbetare och hyresgäster varit involverade i klädinsamlingar i Stockholm och Uppsala som oavkortat gått till Stadsmissionens verksamhet. Målet är att tillsammans med Stadsmissionen hitta nya sätt att bidra till en mer inkluderande och hållbar stad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;2025060502954



”Ytterligare ett steg i vår tillväxtresa”

Nu delas fastighetsbeståndet i samägda bolaget HållBo upp mellan ägarna Bonnier Fastigheter och ByggVesta.

Det har varit fem framgångsrika år av gemensamt ägande i JV-bolaget, men rådande marknadsläge och framflyttandet av flera planerade projekt ledde till beslut om delning tidigare än planerat. HållBo bildades 2019 för att skapa ett fastighetsbestånd med hyresrätter och under samarbetet har nära 1200 hyresrätter och studentbostäder på attraktiva adresser i Malmö och Stockholmsområdet utvecklats.

Delningen om 50/50 av tillgångarna innebär att båda parter uppnår mål om att äga och förvalta hållbara bostäder med goda kassaflöden i sina respektive fokusområden.

– Det här är ytterligare ett steg för oss i vår tillväxtresa, där vi i enlighet med vår strategi fortsätter att fokusera på att bygga en egenägd hållbar och långsiktig bostadsportfölj med starka kassaflöden, säger Camilo Bossi, affärsområdeschef Bostad på Bonnier Fastigheter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009E89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Ekobrottsmyndigheten till Centralhuset

Strategisk fastighetsförvaltning och socialt ansvar hand i hand med kommersiell framgång.

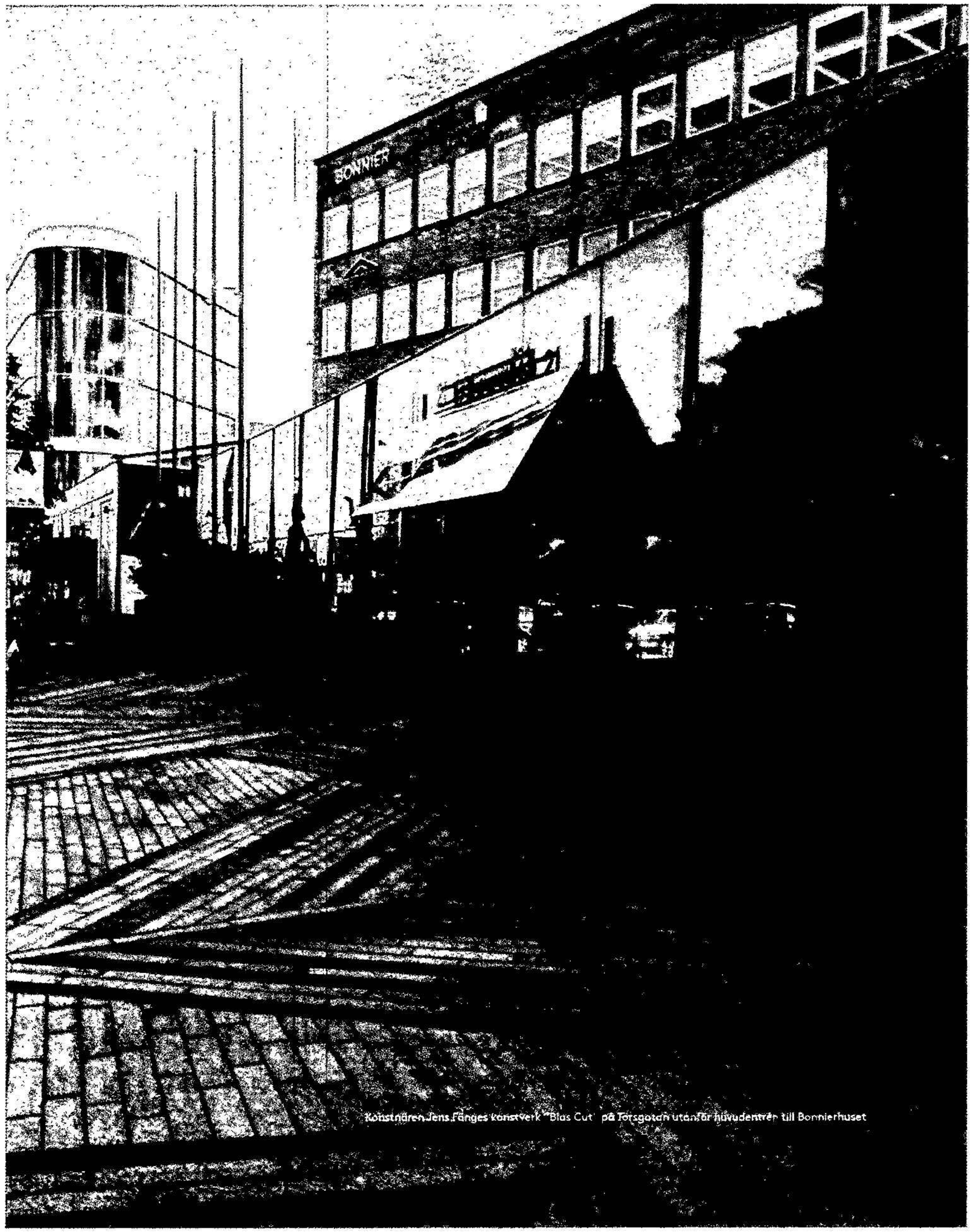
Bonnier Fastigheter fortsätter att driva utvecklingen av arbetsplatser som inte bara är platser för affärsverksamhet, utan också för samhällsförbättring och hållbar utveckling. Ytterligare ett kvitto på framgången är att nu även Ekobrottsmyndigheten flyttar till Centralhuset i Uppsala och hyr lokaler om drygt 1700 kvm. Sedan Uppsala kommunledning flyttade ut har huset genomgått en omfattande utveckling och erbjuder nu moderna lokaler i Uppsalas bästa kontorsläge, precis vid Centralstationen. Här hyr, bland andra, även Förvaltningsrätten, Domstolsverket, EY, Rejlers, Metacon, Region Uppsala och Btwentyfour lokaler.

– Vi är stolta över att välkomna Ekobrottsmyndigheten till Centralhuset. Detta bekräftar återigen vår position som ledande aktör inom hållbar fastighetsutveckling och vårt engagemang att tillmötesgå kundernas behov och skapa dynamiska arbetsmiljöer, säger Ulrika Klingberg, Uthyrningsansvarig Uppsala på Bonnier Fastigheter.

Sedan ett par år tillbaka erbjuder Bonnier Fastigheter också ett Business Center i Centralhuset. Här finns bemannad reception, flexibla arbetsytor där hyresgäster kan mötas, arbeta och nätverka, samt fullt utrustade mötes- och konferensrum. Vidare fortsätter Bonnier Fastigheter sin satsning på hållbarhet och återbruk vid anpassning av lokaler, vilket har bidragit till att Centralhuset under året höjt sin miljöcertifiering i enlighet med BREEAM In-Use från "Very good" till "Excellent".

Uthyrningen till Ekobrottsmyndigheten är ett exempel på hur strategisk fastighetsförvaltning och fokus på socialt ansvar kan gå hand i hand med kommersiell framgång. Bonnier Fastigheter fortsätter att driva utvecklingen av arbetsplatser som också rymmer möjlighet till samhällsförbättring och hållbar utveckling.

Nya visioner för klassisk silhuett



Konstnären Jens Fänges konstverk ”Bias Cut” på Torsgatan utanför huvudentrén till Bonnierhuset

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;2025060502955

"Vi vill ställa om de allmänna ytorna så att de nyttjas bättre och verkligen bjuder in folk i huset."

Redan 1937 stod det klart att arkitekterna Ivar och Anders Tengbom (far och son) skulle få äran att rita Stockholms första skyskrapa i betong, det nya Bonnierhuset på Torsgatan 21. Men ett världskrig kom emellan och huset började inte byggas förrän 1946. Det färdigställdes under 1949 och då flyttade tidningsredaktionerna in i höghusdelen och tryckpressar, bokbinderi och lager i den lägre. Under 1960- och 70-talen växte fastigheten med nya huskroppar längs Torsgatan och Lokstallsgatan och under första halvan av 1990-talet omvandlades de tidigare produktionslokalerna till moderna kontor, också nu under ledning av arkitektfirman Tengbom. 2006 adderades den glasbyggnad, ritad av Johan Celsing, som huserar bland annat Bonniers Konsthall och området växte till det som blivit ett helt Bonnierkvarter.

Idag är Bonnierhuset en älskad silhuett i Stockholmsbilden, som rymmer både kontor, kultur och kommersiella ytor. Huset är också väl omhändertaget, trots sina nära 80 år, och en väl fungerande arbetsplats för närmare 2000 människor. Men för att kunna fortsätta blomstra behöver fastigheten anpassas efter nya behov och förutsättningar. Bonnier Fastigheter har därför inlett ett arbete som syftar till att framtidssäkra fastigheten för de kommande 80 åren. Robin Nygren är projektchef på Kommersiella Fastigheter och den som leder utvecklingen internt.

– Bonnierhuset är på många sätt ögonstenen i verksamheten och en plats som ligger många varmt om hjärtat. mycket Bonnierhistoria har skrivits här, och det känns otroligt viktigt att förvalta detta på ett sätt som gör både fastigheten rättvisa och skapar en modern och framåtblickande arbets- och mötesplats.

En avgörande del i det arbetet kommer vara att skapa flexibla och ändamålsenliga kontor, som enkelt kan anpassas efter hyresgästernas behov. Som en del i det arbetet ses även husets installationer över och anpassas, för att kunna möta nya behov av flexibilitet, samt energieffektivisera och uppfylla framtida krav och hållbarhetsmål. Bonnierhuset ska också både öppnas upp och stängas till:

– Vi vill ställa om de allmänna ytorna så att de nyttjas bättre och verkligen bjuder in folk i huset. Så vi tittar på vad vi kan addera i form av service och kommersiella lokaler, kanske en uteservering vid restaurangen eller ett nytt café. Samtidigt ska vi addera ytterligare säkerhet och förstärka skalskyddet för att skilja kontorsdelarna mer från de allmänna ytorna, förklarar Robin Nygren.

Projektet är fortfarande i ett ganska tidigt stadie. Bonnier Fastigheter har landat i en utvecklingsplan och sitter som bäst och fattar beslut kring vilka delar som ska förverkligas och i vilken ordning. Förhoppningen är att det uppdaterade Bonnierhuset ska stå klart om fyra-fem år, men ett projekt av den här digniteten måste få ta tid. Det handlar, som alltid, om att förvalta och utveckla mer än den egna fastigheten.

– Vårt engagemang för fastigheten omfattar mer än bara huset, vi ser även till närområdet och platsen runtomkring. Det ska finnas en anledning för människor att bromsa upp lite, inte bara gå förbi. Människor ska känna att de vill vara här, både i Bonnierhuset och utanför. Det engagemanget driver på sikt en positiv utveckling, både för oss och för staden. Sedan är det dessutom väldigt roligt, att få göra saker bra och på rätt sätt, avslutar Robin Nygren.

Robin Nygren utanför Bonnierhuset på Torsgatan

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

”Här ryms så mycket historia!”

Peter Bohman är värderings- och marknadsanalytiker och ny på jobbet. Efter civilingenjörsprogrammet på KTH arbetade han med fastighetsvärdering för ett internationellt konsultbolag, men sedan september 2024 är han anställd på Bonnier Fastigheter. Här jobbar han nära Björn Boestad, transaktionsansvarig, och börjar så smått känna sig varm i kläderna. Det har varit intensiva första månader med ett uppdrag som visat sig vara både varierande och roligt.

– Nu kring årsskiftet har mycket handlat om värderingen av hela portföljen, som ju ska in i årsredovisning och bokslut. Jag ansvarar för den processen tillsammans med en extern konsultfirma. Min roll här är bred, lite av en stabsroll. Både transaktion, värdering och marknadsanalys ingår.

Långsiktighet, arv och ambitioner var det som främst lockade Peter till Bonnier Fastigheter. Och att det känns som en plats där han kan jobba i många år. Vad känns roligast nu, så här fyra månader in i den nya tjänsten?

– Jag har nog alltid velat jobba på ett bolag som äger fastigheter. Och inom Bonnier ryms så mycket historia, både inom koncernen och fastighetsbolaget. Vi har ett väldigt fint bestånd, inte bara bra lägen och adresser, utan också otroliga fasader och viktig kulturhistoria. Det är väldigt roligt att jobba med.

Om han måste peka på något som stått ut under den här första tiden så väljer Peter Bohman kollegorna. Ett stort företag med anrik historia skulle kunna kännas precis tvärtom, men ”vänligt och välkomnande” är ord som återkommer när han beskriver sin nya arbetsplats.

– Det har varit en väldigt välkomnande stämning. Här är högt i tak och kollegorna är glada och hjälpsamma. Jag har hunnit med både konferens och julfest och träffat många i huset. Alla är verkligen väldigt trevliga.

Efter ett intensivt arbete kring årsskiftet har Peter Bohman nu siktet inställt på vad som komma skall. Och vad han själv hoppas kunna bidra med:

– När det gäller verksamheten så ska vi på sikt växa. Kanske förvärva fler fastigheter i år eller kommande år, och jag ser fram emot att vara en del i en sån process. Men också att förvalta och ta hand om det befintliga beståndet. Dessutom hoppas jag kunna ge stöd utifrån min expertis, hjälpa olika avdelningar att fatta beslut gällande förvärv eller strategiska frågor. Det efterfrågas också utbildning inom mitt kompetensområde i organisationen och det hjälper jag gärna till med. Sen vore det väldigt skönt att hemmavid slippa fler lägenhetsrenoveringar! Jag hoppas verkligen jag är färdig med det nu.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;2025060502956

Från Gottsunda till Rosengård och vidare

Sedan juni 2024 är Hemmaplan ensamma ägare till Rosengård Centrum. Den arbetsmodell som framgångsrikt drivit förändring i Gottsunda ska nu appliceras på en plats som är tre gånger så stor.

I Rosengård bor 30 000 människor i ett utpräglat miljonprogramsområde, en del av Malmö som under många år präglats av social utsatthet och kriminalitet. På senare år har trenden försiktigt vänt och mycket blivit bättre för de boende, och med Hemmaplans övertagande av centrum har hoppet tänts ytterligare. Rosengård Centrum är en naturlig knutpunkt för Rosengårds invånare, platsen är välbesökt och omtyckt. Men jämfört med Gottsunda är det här på många sätt ett isolerat område, vilket ger andra utmaningar, berättar Hemmaplans vd Cecilia Safaee.

– Rosengård Centrum är en social plats på många sätt, en verkligt myllrande handelsplats där jag upplever mycket värme. Men jämfört med Gottsunda så lever man här mer isolerat. Rosengård ligger bara ett par kilometer från stadskärnan, men är till mycket en egen värld. Gottsunda Centrum har ett mycket större upptagningsområde, med besökare med vitt skilda socioekonomiska förutsättningar, vilket underlättar i ett förändringsarbete. Där är vi också bortskämda med grönområden, något som helt saknas inom centrumområdet i Rosengård.

Med erfarenheterna från Gottsunda i bagaget, vad är det första ni måste göra i Rosengård?

– Vi behöver tillföra kärlek och omtanke. Vi måste få Rosengård Centrum att kännas omhändertaget. Både genom att rusta upp slitna delar och genom att tillföra grönska, sittplatser och sociala ytor. Men framför allt ska vi bygga relationer, precis som i Gottsunda. Så att vi tillsammans kan driva kulturen mot att alla tar hand om området och varandra.

Vi pratade mycket om relationer förra året. Hemmaplans arbete handlar till stor del om att bygga förtroende som en väg till både tillit och förändring. I Gottsunda gick det snabbt och ni blev på kort tid en omtyckt partner. Hur har det sett ut i Rosengård?

– Jag förväntade mig att vi skulle ha en längre startsträcka här, men har snarare upplevt det tvärtom. Vi har verkligen blivit varmt mottagna. Många hyresgäster i centrum har fått ny energi och vill utveckla sin verksamhet. De ser med tillförsikt på framtiden nu när vi kommit in, även om vi knappt hunnit börja jobba.
Det är många som uttrycker att de uppskattar vårt bemötande och vår närvaro.

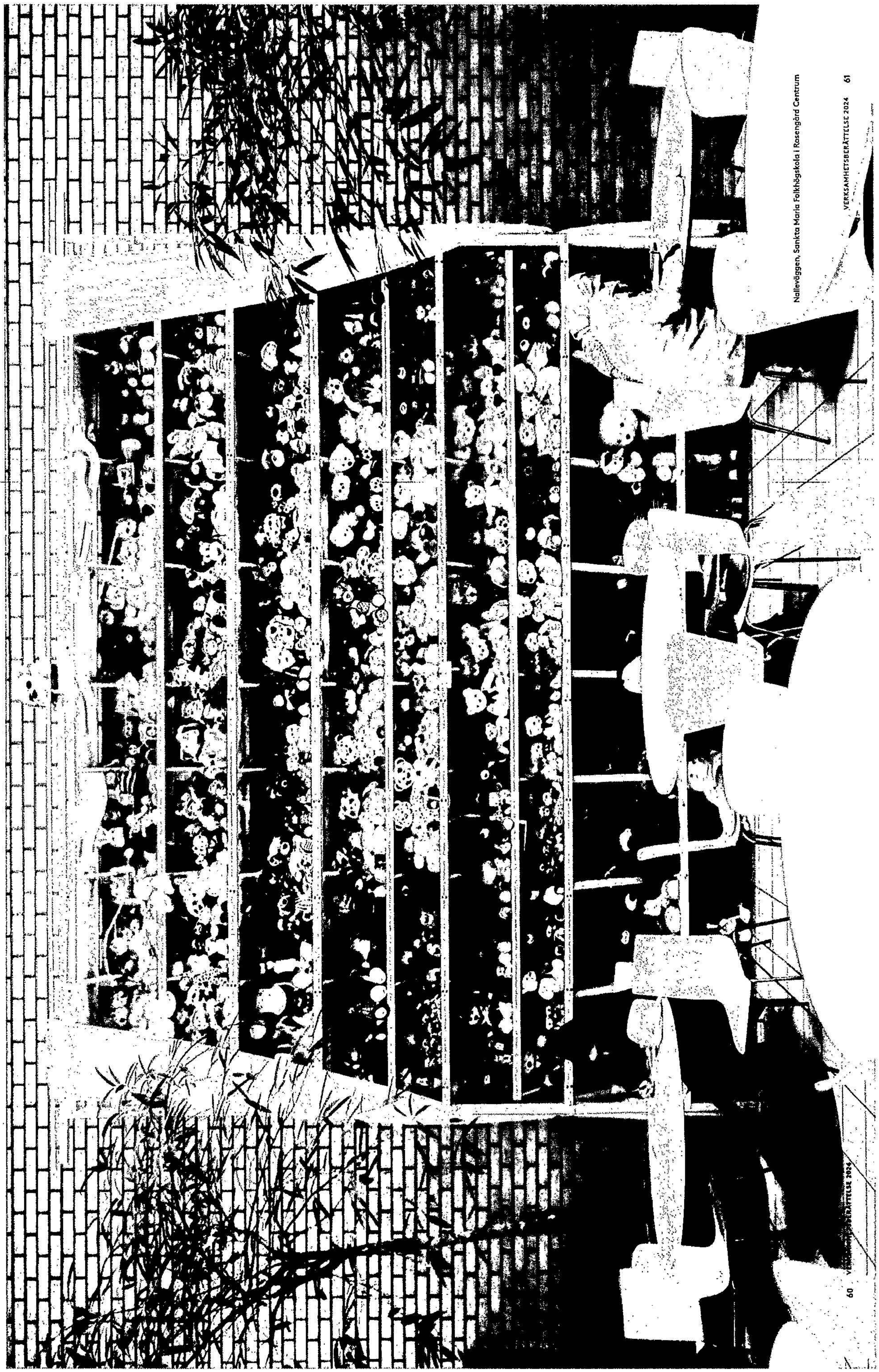
Hur har den närvaron sett ut den här första tiden?

– En gång i månaden har vi centrummöten där vi möter alla hyresgäster och pratar om gemensamma frågor, vad som händer och vad som är på gång. Och när vi

"Vi behöver använda hopp strategiskt för att systematisera en positiv samhällsutveckling. Och därtill bygga ett ekosystem som främjar det. Då kan vi skapa ökat socialt kapital, starkare civilsamhälle och ett starkare näringsliv som skapar fler arbetstillfällen"

Cecilia Safaee

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5ABCA4FA



Nalleväggen, Sankta Maria Folkhögskola i Rosengård Centrum

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604:2025060502957

Said Mekahal, centrumchef för Rosengård Centrum

Said Mekahal, i sitt arbetsrum, Rosengård Centrum

fick vår tekniska förvaltare och centrumchef på plats stärktes närvaron ytterligare. Det mottogs också väldigt positivt när vi tog över bevakningen i egen regi, med egna väktare, vid årsskiftet.

Att hitta rätt centrumchef har varit avgörande för framgångarna i Gottsunda, då tänker jag inte minst på Hoda Abou El Oulas starka lokala förankring. Hur viktigt har det varit att hitta rätt människor till organisationen i Rosengård?

– En styrka i Hemmaplan är just att vi bygger hela vår organisation inifrån och ut. Vår nya centrumchef heter Said Mekahal och började nu i januari. Han har starka rötter i området och lång erfarenhet som ledare och chef inom Malmö stad, där han inte minst arbetat med Rosengårds utveckling. Vår nya tekniska förvaltare, Janne Nilsson, har 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen och fastighetsförvaltning och har jobbat i Rosengård Centrum tidigare. Han sökte sig tillbaka just för att han tyckte att det var så roligt. Så nu har vi ett team som verkligen vill jobba i Rosengård, vilket är helt avgörande för framgången.

Målet för Hemmaplans arbete har du beskrivit som att bygga system för social förändring. Är det ni gör nu? Vad krävs för att ni ska lyckas?

– Ja, det skulle jag säga att det är. Och för att vi ska lyckas krävs långsiktighet. Att vi kan bygga tillit och förtroende. Klarar vi det kan vi bygga hopp, och då menar jag konstruktivt hopp, det som infinner sig när du inser att du kan påverka din egen framtid.

Vi behöver använda hopp strategiskt för att systematisera en positiv samhällsutveckling. Och därtill bygga ett ekosystem som främjar det. Då kan vi skapa ökat socialt kapital, starkare civilsamhälle och ett starkare näringsliv som skapar fler arbetstillfällen.

Vilken är Hemmaplans största utmaning i Rosengård nu?

– Det finns otroligt mycket att göra och vi behöver navigera i vad som är absolut viktigast.

Det blir väldigt hårda prioriteringar. Vi måste förstå vad Rosengård behöver. Vad behöver våra hyresgäster? Vad behöver våra besökare? När du ställer frågan till människor som aldrig fått den förut kan det ta lite tid innan du får svar. Men sen bara bubblar det! Människor vill bidra och förändra. Det som står högst upp på önskelistan för invånarna är ett Willys. Det finns inga etablerade livsmedelskedjor här.

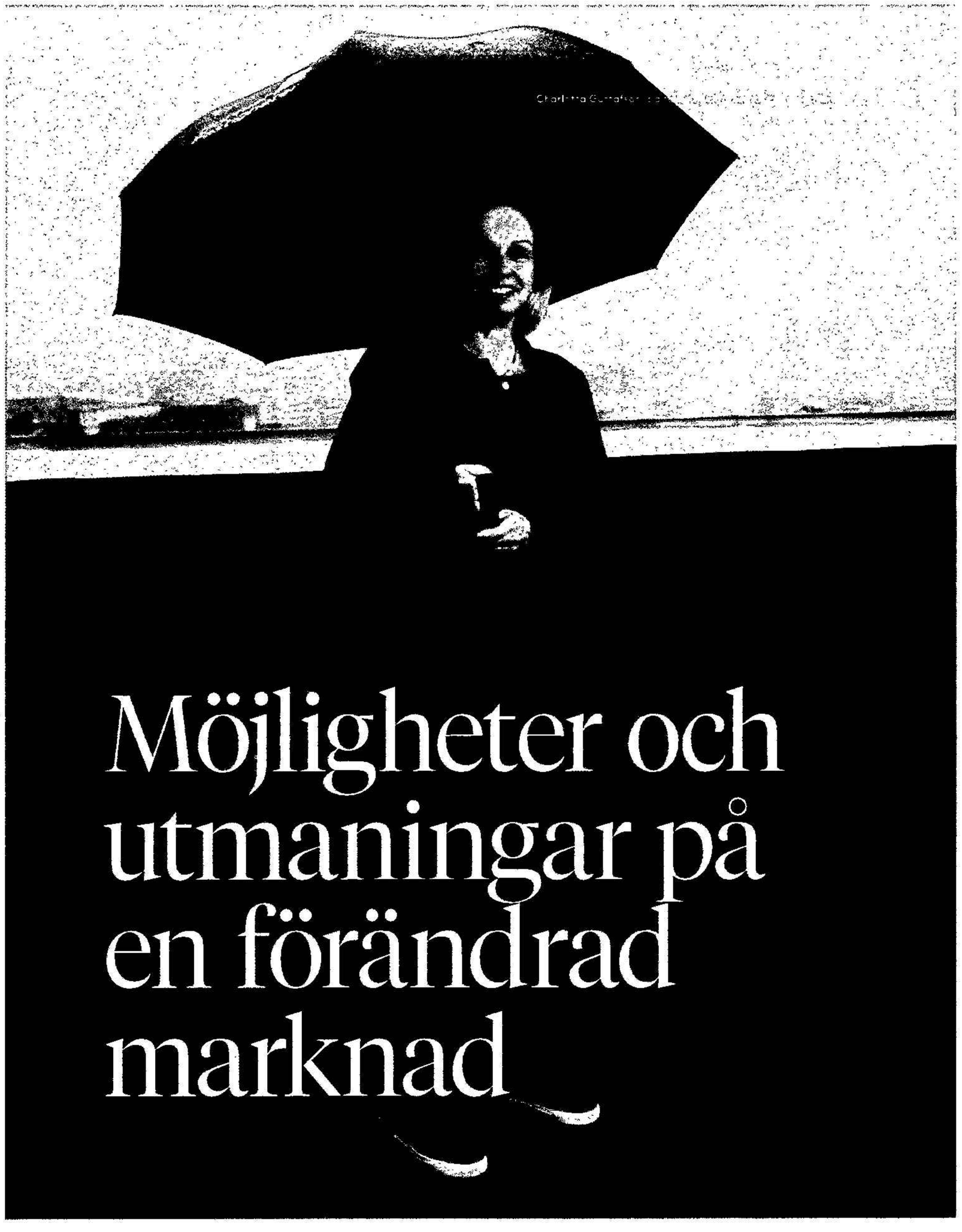
Om vi pratar om Rosengård Centrum om ett år igen, vad hoppas du kunna berätta då?

– Då hoppas jag kunna berätta om en varm, omhändertagen plats där vi har fått in mycket mer grönska. Där det finns naturliga platser för människor att umgås, och att de används framför allt av kvinnor och tjejer. Att vi har minst 100 fler personer i ny sysselsättning. Starka lokala entreprenörer som växer i sina verksamheter och ett Rosengård Centrum som börjar locka besökare även utifrån. Att vi lämnat svarta rubriker och ett narrativ som inte främjar utvecklingen, och gått över till en nyfikenhet där man vill veta mer om Rosengård. Att Rosengård uppfattas som en stadsdel i utveckling.

Vad händer härnäst? Vart är Hemmaplan på väg?

– Vi ser fram emot att fortsätta växa med Hemmaplan och rekryterar nu centralt för att kunna ta hand om de tillväxtmöjligheter vi ser. I Gottsunda handlar det om att fortsätta iterera på arbetet och bli ännu bättre. Där såg vi i senaste årsskiftesvärderingen en 20%-ig ökning i fastighetsvärde från föregående år, helt enkelt för att man gör positiva framtidsantaganden. Ett gott bevis på att Hemmaplans affärsmodell skapar både sociala och ekonomiska värden. I Rosengård ska vi ta hand om alla idéer vi fått och börja implementera dem. Och helt enkelt fortsätta förvandla Rosengård Centrum till ett Hemmaplancentrum.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA



Möjligheter och utmaningar på en förändrad marknad

"Att träffa kollegor, ha spontana möten och få ett naturligt kunskapsutbyte är faktorer som medarbetare värdesätter när de vistas på kontoret".

Den svenska kontorsmarknaden genomgår en snabb och omfattande förändring, där nya arbetsvanor och ett ökat behov av flexibilitet skapar både utmaningar och möjligheter för företag och fastighetsägare.

Charlotta Gustafson, Uthyrnings- och Marknadschef på Bonnier Fastigheter, ser en gemensam utmaning för både företag och fastighetsägare i att hantera den snabba förändringen. "Vi står alla inför liknande frågeställningar i en marknad som utvecklas snabbt. För att lyckas måste vi förstå dessa förändringar, anpassa oss och hålla jämn takt med utvecklingen."

Business Center bidrar till att skapa flexibilitet

Utöver den fysiska anpassningen av kontorsutrymmen har det geografiska läget och tillgången till service blivit en allt viktigare faktor för dagens kunder. Många företag söker kontorslösningar som inte bara är funktionella utan också ligger i lägen med goda kommunikationer och ett brett utbud av service, såsom restauranger, gym och andra bekvämligheter som efterfrågas av medarbetarna.

Charlotta betonar att en bra geografisk placering fortsatt kommer vara en viktig konkurrensfaktor. "Vårt bestånd ligger på attraktiva adresser, och i flera av våra fastigheter erbjuder vi vårt koncept Business Center där våra hyresgäster får tillgång till gemensam reception, mötesrum, konferensfaciliteter och andra servicetjänster. Det bidrar till att skapa en effektiv arbetsmiljö." "Vi kan erbjuda lösningar genom våra Business Centers, där hyresgäster kan få tillgång till mötesrum och andra funktioner utan att behöva bygga in dessa i sina egna lokaler. Det gör att vi kan hjälpa våra kunder att hitta den optimala lokalstorleken och möta deras behov," säger Charlotta.

Kontoret som mer än bara en arbetsplats

Trots de förändrade arbetsvanorna ser Charlotta positivt på framtiden. Hon menar att kontoret fortfarande kommer att vara en central plats för att bygga företagskultur, skapa innovation och stärka social interaktion. "Att träffa kollegor, ha spontana möten och få ett naturligt kunskapsutbyte är faktorer som medarbetare värdesätter när de vistas på kontoret".

För att locka medarbetare till kontoret är det avgörande att arbetsmiljön är både trivsam och funktionell. En välkomnande och inspirerande arbetsplats ökar både medarbetarnas engagemang och produktivitet. Därför blir behovet av olika typer av lokalytor allt viktigare – ytor som möjliggör både fysiska och digitala möten, zoner för fokuserat arbete och andra som stimulerar kreativitet och sociala möten. En sådan miljö främjar välmående och samarbete, vilket i sin tur gör det enklare att attrahera och behålla medarbetare.

Framtiden – flexibilitet, lyhördhet och långsiktighet

Charlotta ser både utmaningar och stora möjligheter på den föränderliga kontorsmarknaden. "Vi är ödmjuka inför de utmaningar som marknaden presenterar, men vi ser också många möjligheter. Genom att vara flexibla, lyhörda och långsiktiga kan vi tillsammans med våra hyresgäster navigera den föränderliga marknaden och skapa framgångsrika och hållbara kontorslösningar." Framåt ser hon en spännande tid av utveckling och innovation på kontorsmarknaden.

"På Bonnier Fastigheter ser vi denna förändring som en möjlighet att skapa kontorslösningar som både möter dagens behov och förbereder våra kunder för framtiden. Vi fokuserar på att erbjuda flexibla och inspirerande arbetsmiljöer som stödjer innovation och samarbete" avslutar Charlotta.

Genom att fortsätta anpassa sig till förändringarna och upprätthålla nära och positiva relationer med sina kunder ser Bonnier Fastigheter fram emot att skapa framtidens arbetsmiljöer, där både människor och företag kan utvecklas och trivas.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604:2025060502958

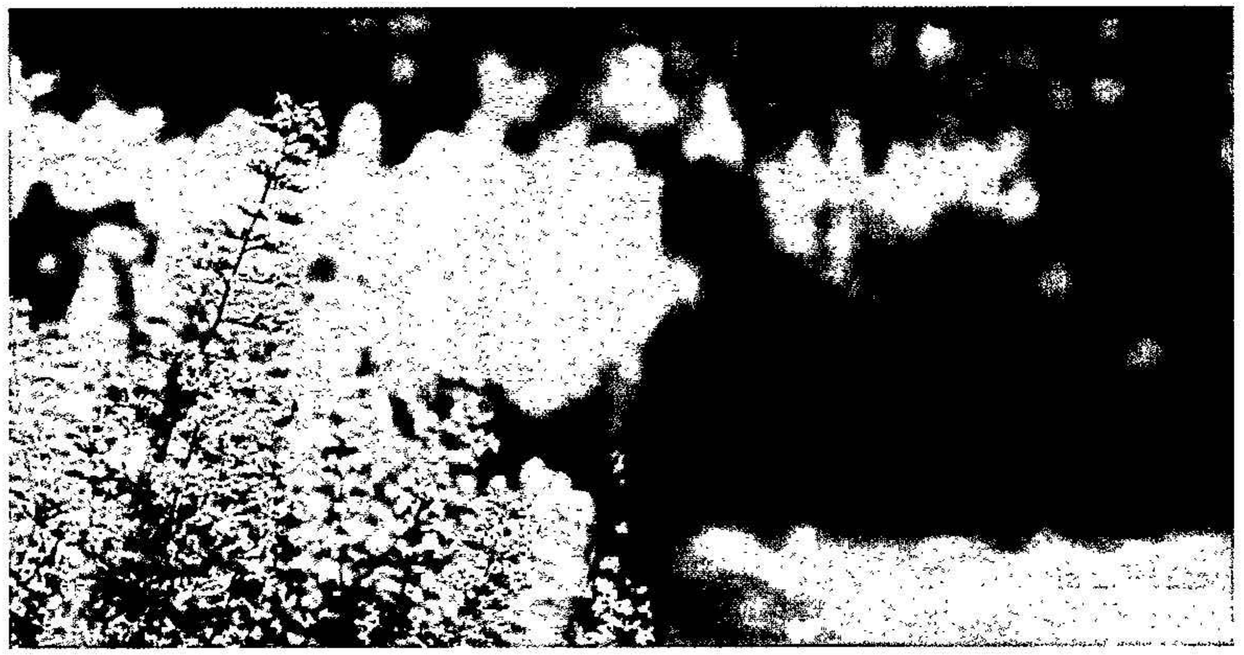
Riskinventering som ger trygghet

Som ett led i ett proaktivt fastighetsägande har Bonnier Fastigheter under 2024 klimatriskinventerat hela beståndet. Alla fastigheter har inventerats och utvärderats av en extern konsult, som tittat på hur risk-
erna ser ut och lämnat förslag på åtgärder.

Projektet har pågått från april till oktober och är ett omfattande initiativ för att säkra fram-tidens fastigheter. Varje fastighet har nu en individuell rapport med en åtgärdsplan.

Det största övergripande hotet är nederbörd och översvämningar, men där finns stora lokala skillnader. Sara Björnberg är nöjd med arbetet:

– Varje fastighet har fått en handlingsplan som vi nu införlivar i den långsiktiga underhållsplanen. Allt behöver inte åtgärdas på en gång, men nu vet vi hur vår riskprofil ser ut. Det är i sig en stor trygghet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

"Det här projektet visar att innovation och hållbarhet är möjligt även i byggnader med stora kulturella värden och tekniska utmaningar"

Patrik Liversten, teknik- och miljöansvarig.

Geoenergin på plats på Torsgatan

Under ett och ett halvt år har arbetet med att borra och installera geoenergi i Bonnierhuset varit pågående. Sedan november 2024 är anläggningen i drift.

En hägring i brons och koppar

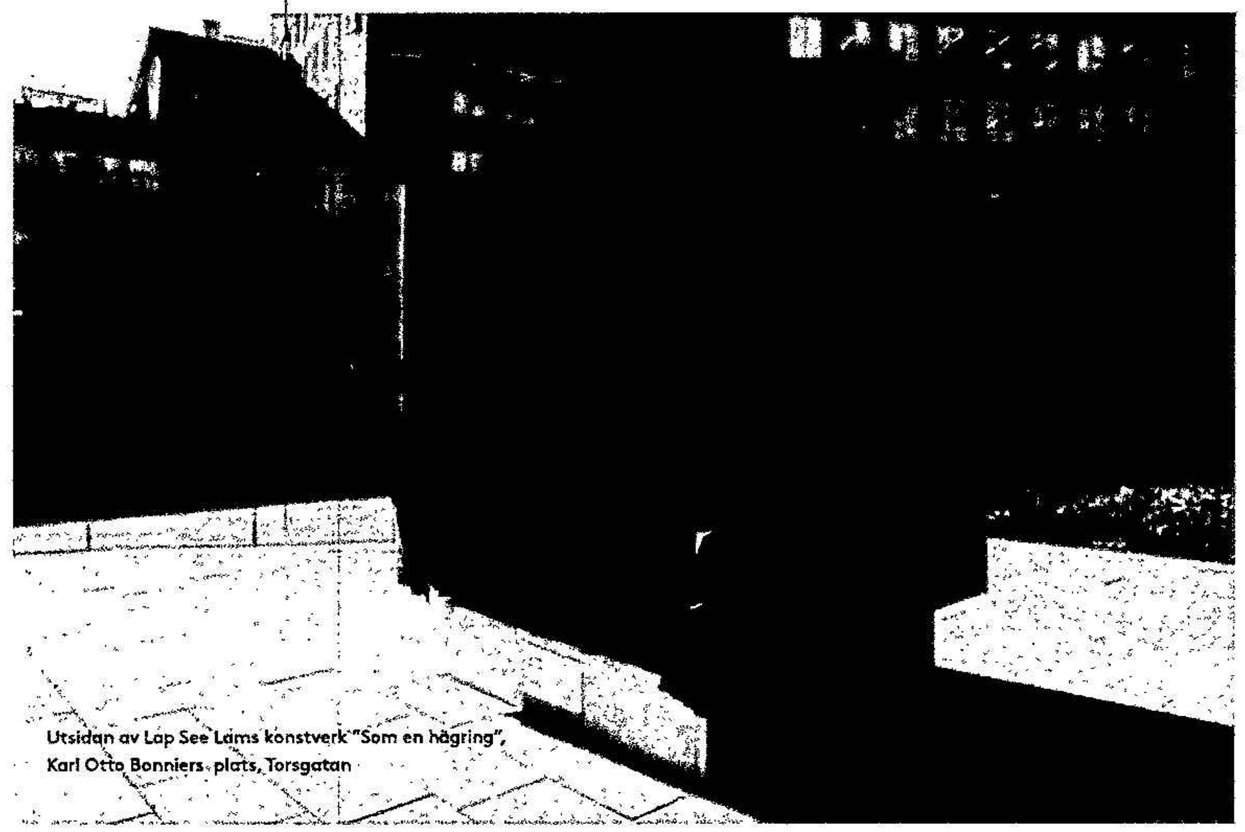
Ett tittskåp för drömmar, ett hav i uppror eller en teater där någon smyger i kulisserna? Nu är konstverket Som en hägring invigt och bjuder in stockholmarna att göra sina egna tolkningar på Karl Otto Bonniers plats.

Karl Bonniers plats öppnar Vasaparken mot Torsgatan Det är en efterlängtad förbättring av gatubilden, som bildar en naturlig väg mellan stad och grönska. Men ambitionen har hela tiden varit att skapa något mer än en passage, och med invigningen av Lap-Sec Lams konstverk har Torsgatan fått ännu en arena för samtidskonst. Något som Tomas Hermansson, vd Bonnier Fastigheter, tror att Karl Otto Bonnier skulle uppskattat.

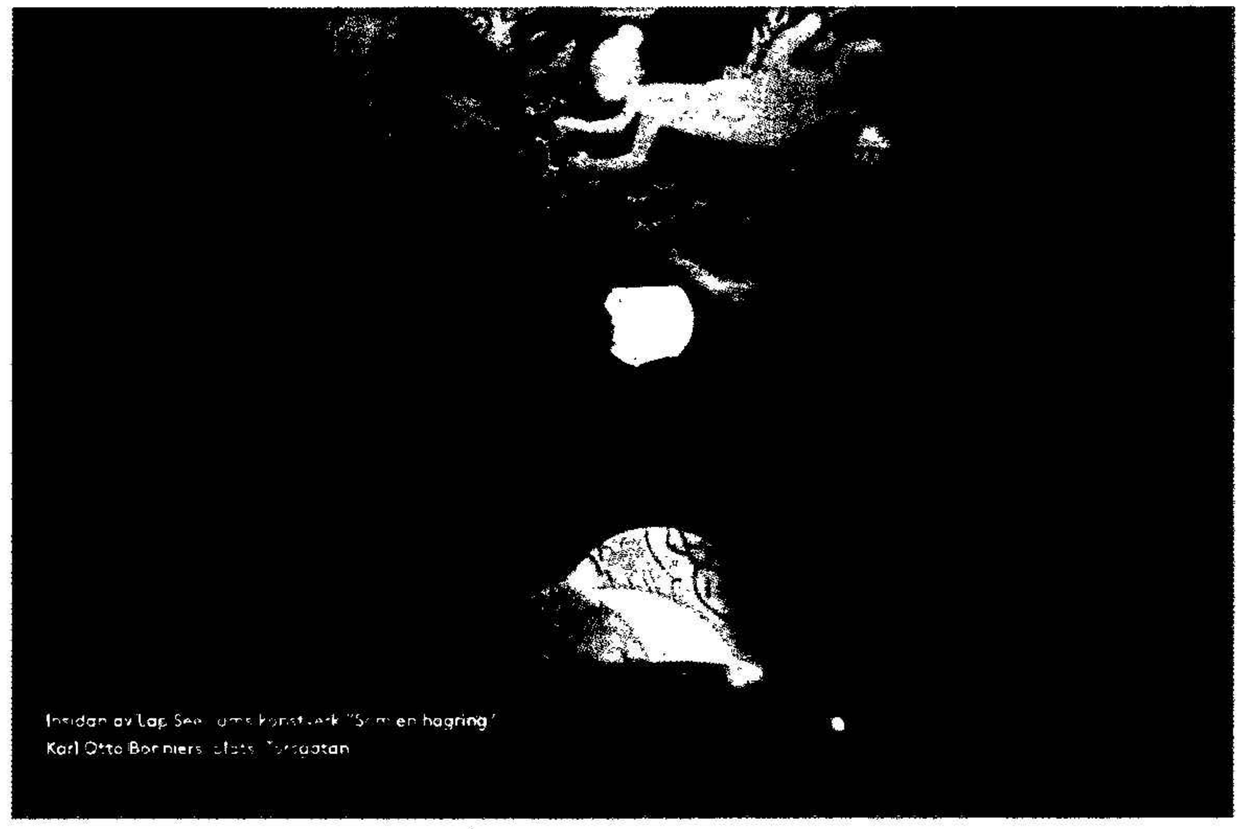
– Karl Otto lade i mycket grunden till det som än idag präglar Bonnierkoncernen. Strindbergs, Frödings och Lagerlöfs förläggare gjorde Albert Bonniers förlag till det ledande skönlitterära förlaget i Sverige, vilket skapade förutsättningar för företaget att utvecklas inom nya områden utöver förlagsverksamheten. Jag kan med säkerhet säga att Karl Otto Bonnier skulle varit stolt över att få sätta sitt namn på denna plats.

Lap-Sec Lam (f 1990 i Stockholm) tog sin mastersexamen i fri konst vid Kungliga Konsthögskolan 2020 och bor och verkar i huvudstaden. Redan 2017 tog hon emot Maria Bonnier Dahlins stipendium och höll sedan en av sina första separatutställningar på Bonniers Konsthall 2018. Hon är idag en internationellt erkänd konstnär med verk i samlingarna på Kadist Foundation, Kiasma Museet för nutidskonst, Moderna Museet, Malmö Konstmuseum och Röhsska museet. För den konstnärliga utsmyckningen av Karl Otto Bonniers plats var hon ett självklart val. Hennes utforskande av generationer, migration, arv och magisk fantasi har tydliga paralleller med både familjen Bonniers avtryck i svenskt kultur- och näringsliv och med Bonnier Fastigheter fastighetsekologi. Tomas Hermansson avslutar:

– Vi tror på att se längre än till våra egna fastigheter. Att i samverkan med staden, grannar och andra intressenter skapa rum för ett mer demokratiskt, tryggt och öppet samhälle genom miljöer som är attraktiva för människor att verka och leva i. Där kultur och konst har en självklar plats. Vi vill vara en positiv kraft där vi verkar och det är därför både en ära och en glädje att kunna lämna över denna plats och detta fantastiska konstverk till Stockholm och dess invånare.



Utsidan av Lap See Lams konstverk "Som en hägring", Karl Otto Bonniers plats, Torsgatan



Insidan av Lap See Lams konstverk "Som en hägring", Karl Otto Bonniers plats, Torsgatan

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;2025060502959

Bonnier Fastigheter är en del av Bonnier Group

Bonnier Group är en företagsgrupp som samlar flera av Nordens ledande medieföretag. Bolagen är verksamma inom en mängd olika områden med tyngdpunkt inom medier, fastigheter och investeringar.

ADLIBRIS

Nordens största nätbokhandel med över 13 miljoner titlar samt det senaste inom spel, pyssel, garn och annat som hör en modern bokhandel till.

BONNIER BOOKS

Bonnier Books omfattar självständigt drivna förlag och detaljhandelsföretag, allt från traditionell och digital-first publicering till bokhandlar och en digital prenumerationstjänst.

BONNIER FASTIGHETER

Bonnier Fastigheter förvärvar, utvecklar, förädlar och förvaltar egna fastigheter. Bonnier Fastigheter är en långsiktig fastighetsägare och samhällsutvecklare som bidrar till ett hållbart, tryggt och öppet samhälle. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms innerstad och Uppsala.

BONNIER NEWS

Bonnier News drivs av att stärka det fria ordet. Som Nordens största medieföretag vill man hjälpa medborgare och organisationer att fungera i ett demokratiskt, inkluderande och hållbart samhälle. Bonnier News rymmer svenska och internationella dagliga nyhets- och affärstidningar, liksom tidskrifter, en rad affärspublikationer samt digitala tjänster.

SF STUDIOS

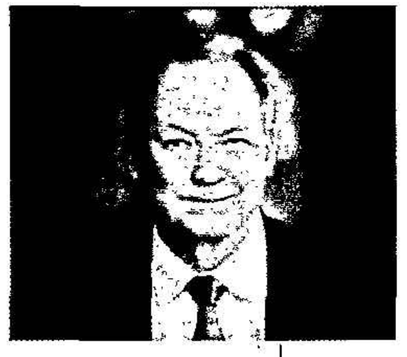
Film- och tv-produktionsbolaget SF Studios producerar och distribuerar filmer med inriktning på den nordiska marknaden.

BONNIER CAPITAL

Bonnier Capital samlar Bonnier Groups investeringsverksamhet. Sedan 2016 gör bolaget investeringar i företag med potential inom strukturellt växande branscher. Bonnier Capital är också en etablerad investeringspartner till företag och fonder av olika storlek.

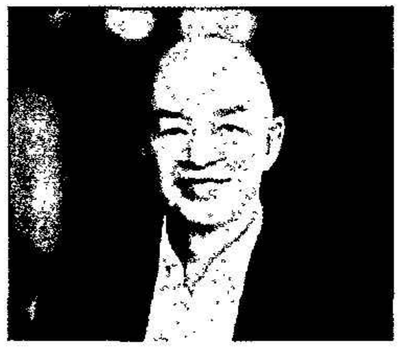
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Styrelse Bonnier Fastigheter



Erik Haegerstrand

Styrelseledamot sedan 2014, ordförande. Född 1959. Vd för Bonnier Group AB (f d Bonnier Holding AB) sedan 2013. Tidigare ett flertal tjänster inom Bonnier, bland annat som CFO för Dagens Nyheter och TV4 samt som CFO på Bonnier Corporation. VD Albert Bonnier AB. Styrelseordförande Bonnier Group AB och Rusta AB.



Carl-Johan Bonnier

Styrelseledamot sedan 1992. Född 1951. Styrelseordförande i Albert Bonnier AB. Ägarrepresentant.

Ingalill Berglund

Styrelseledamot sedan 2017. Född 1964. Styrelseledamot i bland annat Fastighets AB Stenvalvet, AxFast AB. Styrelseordförande Balco Group AB. Tidigare VD och CFO för Atrium Ljungberg AB.

Thomas Persson

Styrelseledamot sedan 2019. Född 1969. Head of Capital Markets Nordics, JLL. Tidigare Magnolia Bostad (2018–2020), Cushman & Wakefield (2015–2018) och Catella Corporate Finance (1997–2015).

Fabian Bonnier

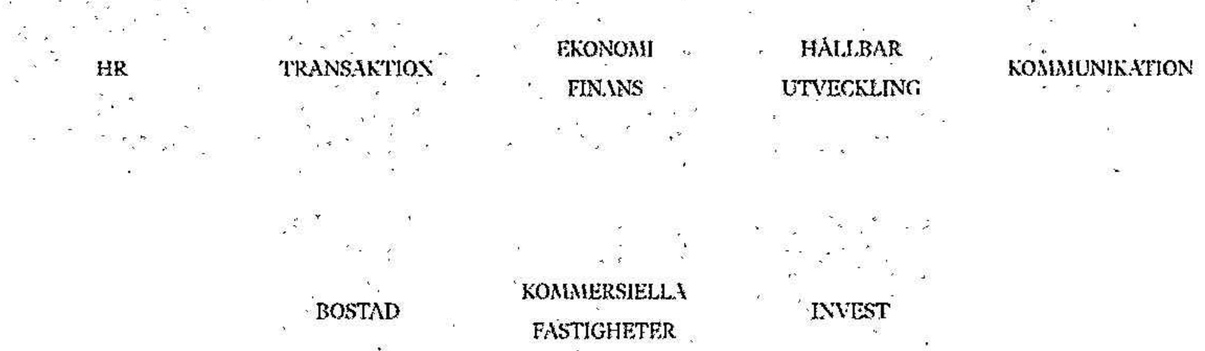
Styrelseledamot sedan 2022. Född 1982. Ordförande i Bonniers Familjestiftelse och grundare av Lucks by Robo. Ägarrepresentant.

Jens Engwall

Styrelseledamot sedan 2008. Född 1956. Investerar privat och via Hemfosa Gård AB i ett tjugotal start up bolag i Sverige och utomlands inom miljö, tech, och fastigheter. Grundare av och VD för Nyfosa AB (2018–2020) och Hemfosa Fastigheter AB (2009–2018). VD för Kungsleden AB 1993–2006.

Bonnier Fastigheters organisation

Bonnier Fastigheter förvärvar, utvecklar, förädlar och förvaltar fastigheter. Vi vill bygga det hållbara samhället genom långsiktigt ägande, lokal närvaro, gott förvaltarskap och genom att ständigt överträffa kundens förväntningar.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Bonnier Fastigheters koncernledning

Bakre raden från vänster:

Ki Hummelgren *HR-chef*
Thomas Tranberg *vVD. Affärsområdeschef Kommersiella Fastigheter*
Mario Pagliaro *CFO*

Främre raden fran vänster:

Björn Boestad *Transaktionsansvarig. Affärsområdeschef Invest*
Sara Björnberg *Chef Hållbar utveckling.*
Tomas Hermansson *VD*
Camilo Bossi *Affärsområdeschef Bostad*

ank=20250604;2025060502960

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

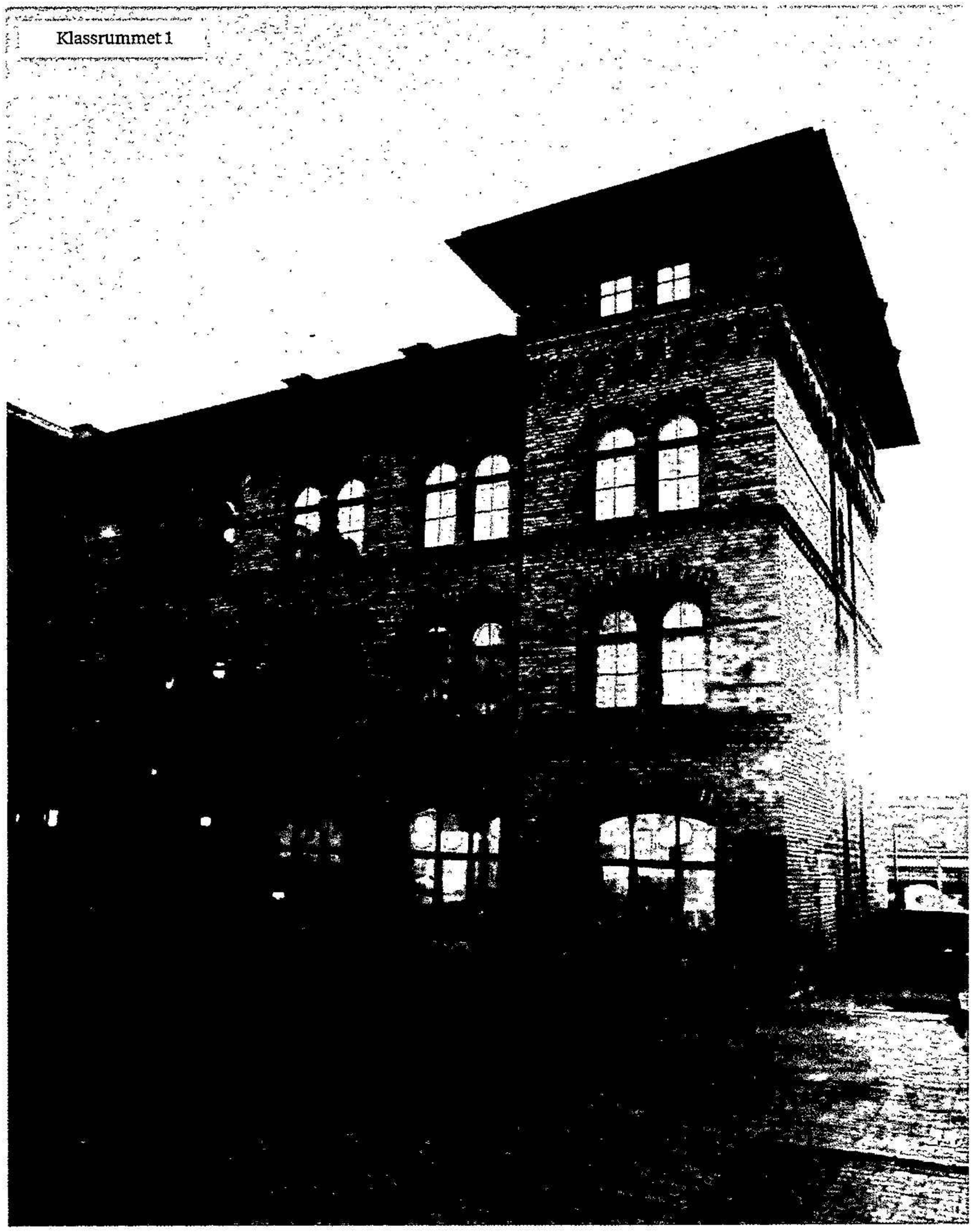
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

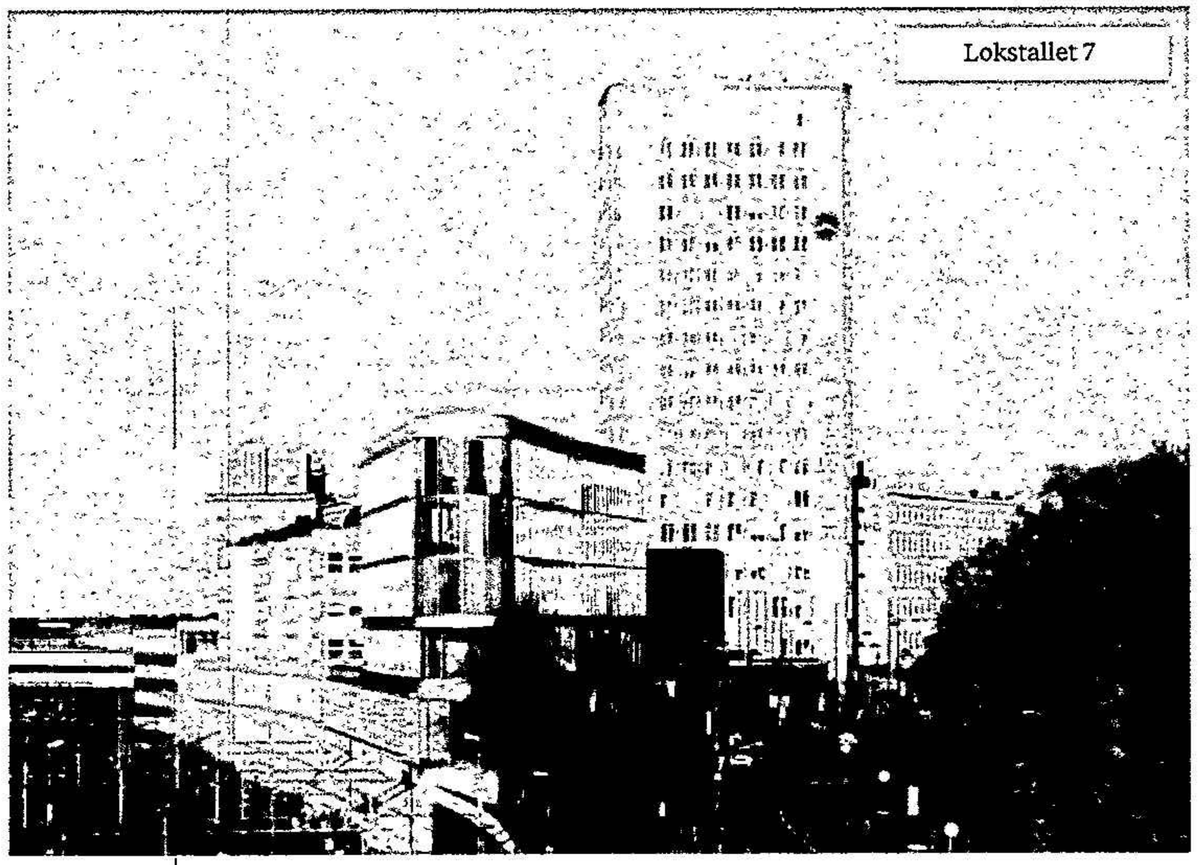
Fastighetsförteckning 2024

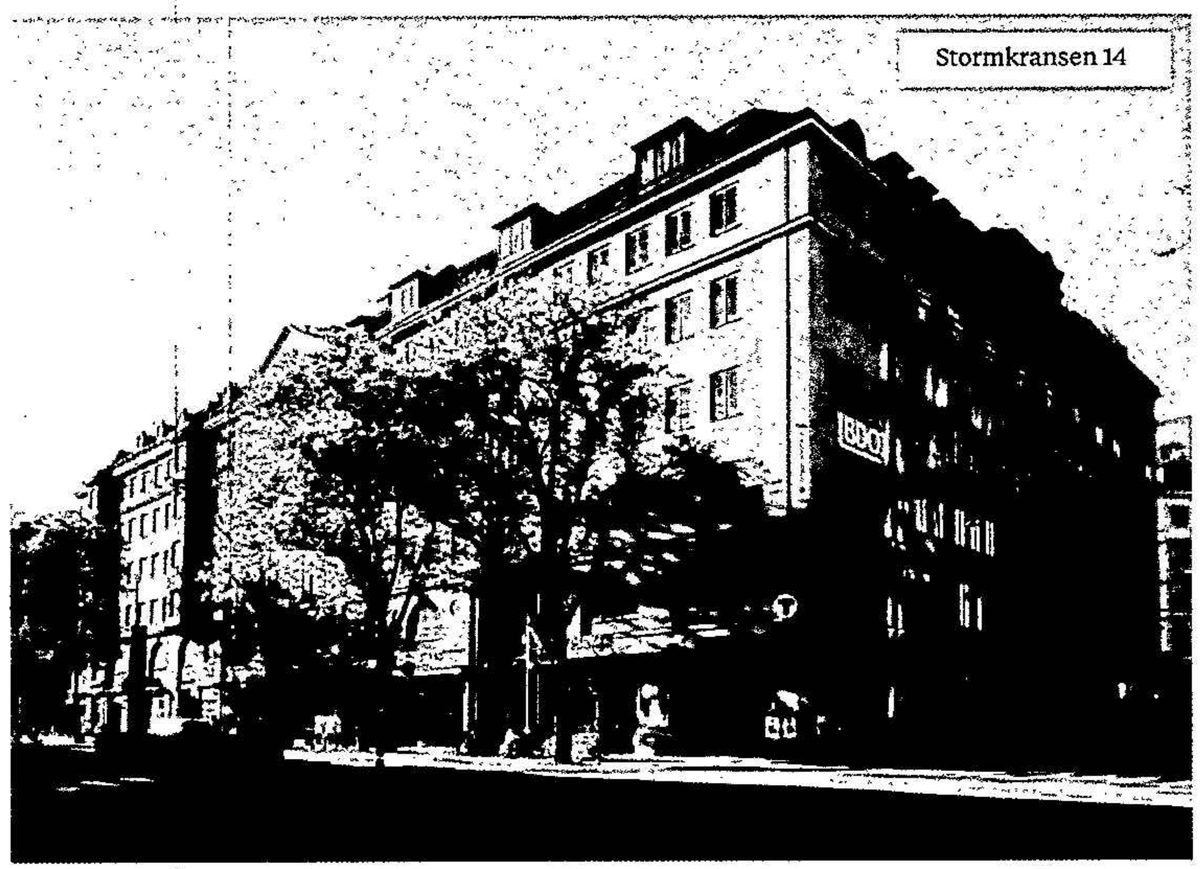
		Uthyrbar area, exkl. garage (kvm BOA, LOA)									Certifiering		
Fastighet	Adress	Bostäder	Butik/ restaurang	Kontor	Lager	Övrigt	Totalt	Garage och parkering	Byggnadsår	Ombyggnad senast	Metod	Nivå	Taxeringsvärde 2022, Tkr
AO Kommersiella fastigheter Stockholm													
Moraset 2	Sveavägen 52	518		3 976	156	6	4 656	10	1920–1921	1989	BREEAM In-Use	Very Good	245 000
Moraset 21	Kammakargatan 9		457	1 927	356		2 740		1920	1986	BREEAM In-Use	Very Good	144 000
Moraset 22	Sveavägen 56			13 286	1 346		14 632	76	1882–1888, 1927	1921	BREEAM In-Use	Excellent	671 000
Stormkransen 1	Saltmätargatan 8		120	2 175	354		2 649		1903	1983	BREEAM In-Use	Very Good	92 500
Stormkransen 11	Sveavägen 47	2 175	1 040	2 457	272	460	6 404	40	1920–1924	1983	BREEAM In-Use	Very Good	297 800
Stormkransen 14	Sveavägen 53		2 654	7 652	137		10 443		1921–1925	1929	BREEAM In-Use	Excellent	500 000
Lokstallet 6	Atlasmuren 1			7 314	17		7 331	48	1926	2009	BREEAM In-Use	Excellent	0
Lokstallet 7	Torsgatan 21		872	34 281	1 266	4 359	40 778	297	1946–1949, 2006	1947	BREEAM In-Use	Excellent	1 424 000
Bulten 19	Hornsbruksgatan 28 / Långholmsgatan 17–25		10 225	7 296	195		17 716		1966	2008	BREEAM In-Use	Very Good	802 000
Sågen 19	Långholmsgatan 36		727	5 473	132		6 332	20	1958	2008	Miljöbyggnad	Silver	280 000
Tobaksmonopolet 4	Maria Skolgatan 79 A			1 070			1 070			2021	BREEAM In-Use	Very Good	41 400
Klassrummet 1	Lilla Bantorget 11			1 131			1 131		1873	2023	Certifiering pågår		50 000
AO Kommersiella fastigheter Uppsala													
Fålhagen 70:1	Stationsgatan 12–16		2 566	10 071	13	4	12 654		2012	2018	BREEAM In-Use	Excellent	351 496
Fålhagen 70:3	Stationsgatan 40						0	150	2015	2018			33 000
Dragarbrunn 20:6	Kungsgatan 47 A–E och Vaksalagatan 14	372	684	1 787	163	12	3 018				BREEAM In-Use	Very Good	
Kungsängen 15:1	Strandbodgatan 1		120	27 096	715	265	28 196	157	1993, 2001	2018	BREEAM In-Use	Excellent	682 000
Kvarngärdet 27:2	Salagatan 16–18, Väderkvarnsgatan 17, Sankt Olofsgatan 33 A–B			22 768	1 636	1	24 405	134	1889, 1935, 1947, 1975	2020	BREEAM In-Use	Very Good	342 000
AO Bostad													
Stockholm Ersta 25	Erstagatan 5, Folkungagatan 129,135	2 133		1 219	165	40	3 557		1958	2022	Certifiering pågår		
Stockholm Ersta 27	Erstagatan 1 A–C, Folkungagatan 137, 139	7 031		850			7 881	24	1968	2024			415 600
Sundbyberg Lådmakaren 5	Rissneleden 128 A–B, Rissneleden 130 A–C, Rissneleden 132 A–B	7 434	51				7 485	72	2024	2024	Svanen		
Hestur 1, Stockholm	Klaksviksgatan 6, Kista alléväg 6, 12, Borgarfjordsgatan 2G, 2F, Kistaängsgatan 7 och 15	10045	388	100			10 533	31	2024	2024	Miljöbyggnad iDrift	Silver	
Barkarby 2:26, Järfälla	Barkarbyvägen 53A–D, Kortslundsvägen 2, Majorsvägen 10A–B, 12A–B, 14A–B, Tunnangatan 1	13109	343	68			13 520	109	2014	2024	Miljöbyggnad iDrift	Silver	
Barkarby 2:73, Järfälla	Jaktfalksgatan 2–6, Lansengatan 11–17	5550	195				5 745	34	2022	2024	Miljöbyggnad iDrift	Silver	
Hemmaplan (AO Invest)													
Uppsala Gottsunda 34:9 samt 34:10	Gottsunda Centrum		19 187	1 476	263	7 638	28 564	600		2023	Miljöbyggnad iDrift	Silver	342 000
Malmö Landshövdingen 1	Rosengård Centrum		16 962	5 485	1 102	11 697	35 246	21		2024			250 841
Totalt:		48 367	56 591	158 958	8 288	24 482	296 686	1 823					6 964 637

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;2025060502961

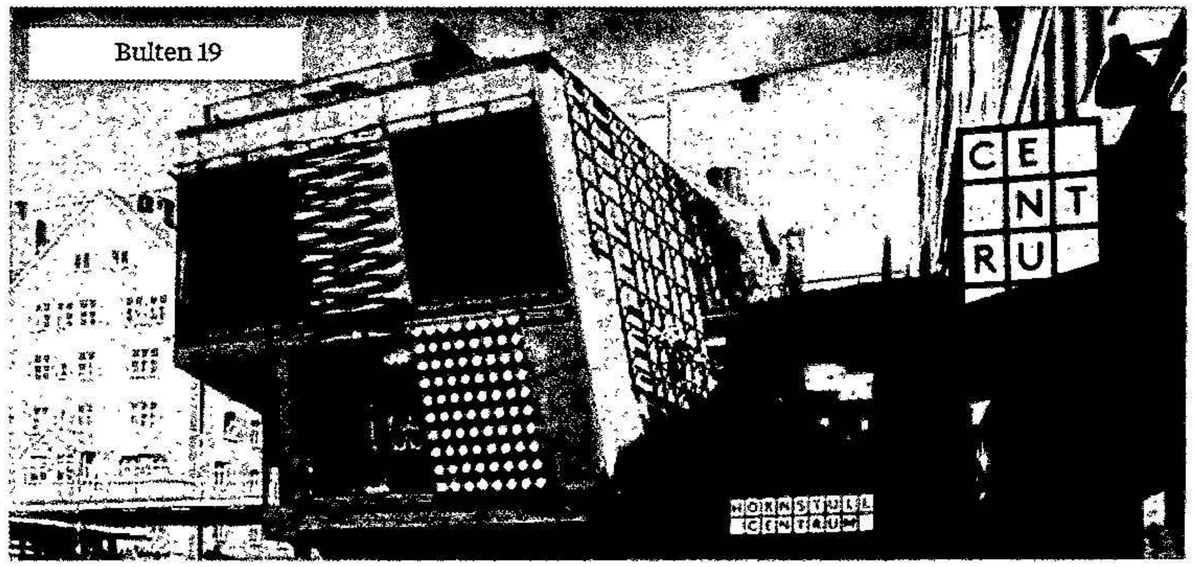

Klassrummet 1


Lokstallet 7

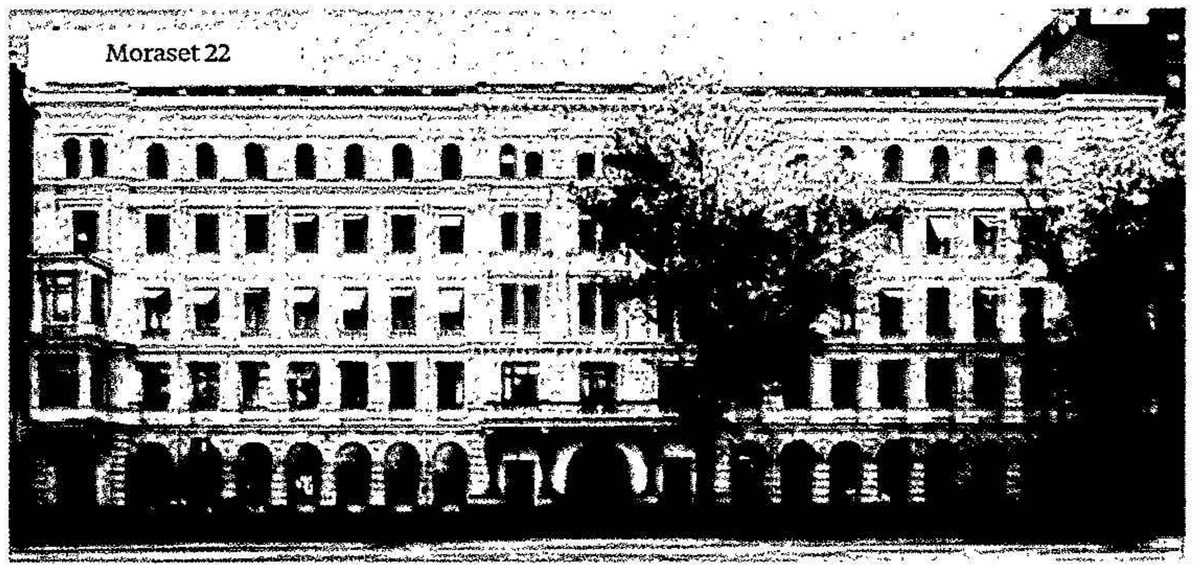

Stormkransen 14

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

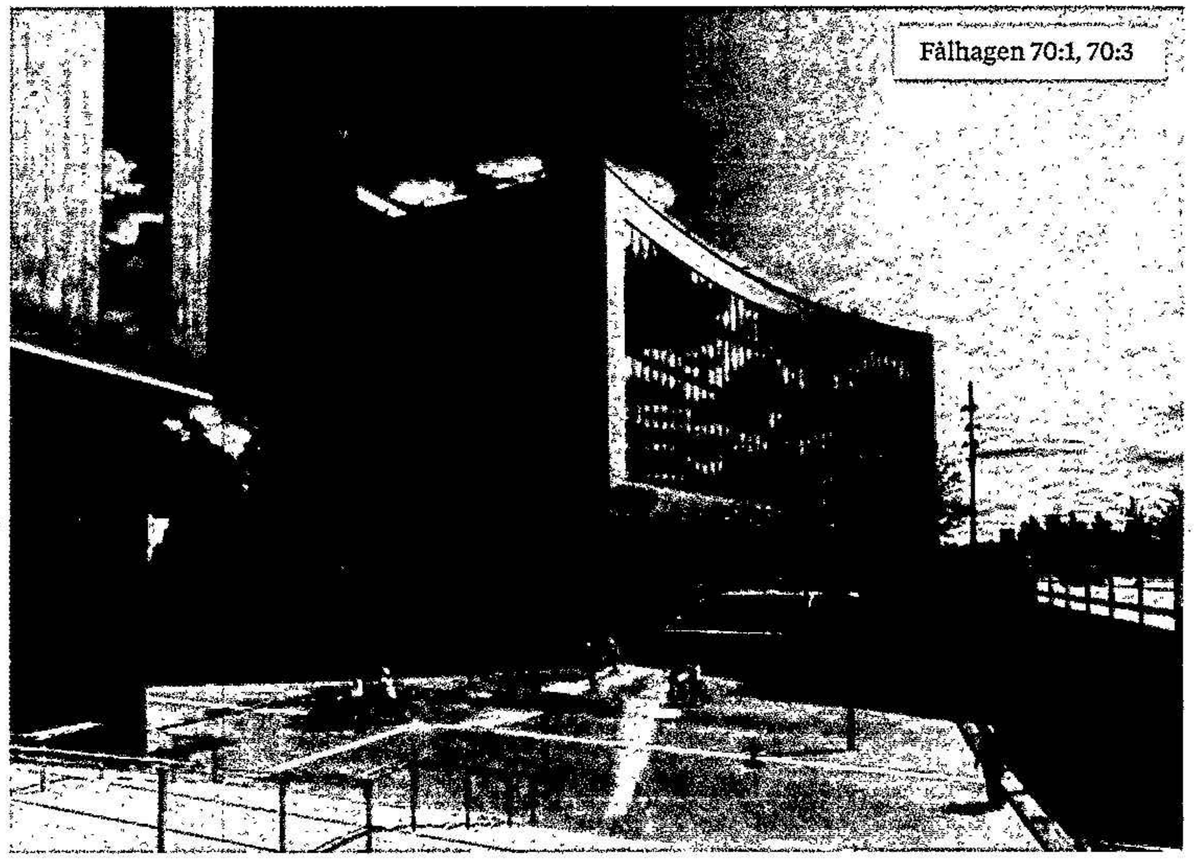
Document ID:
ED0009EF89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

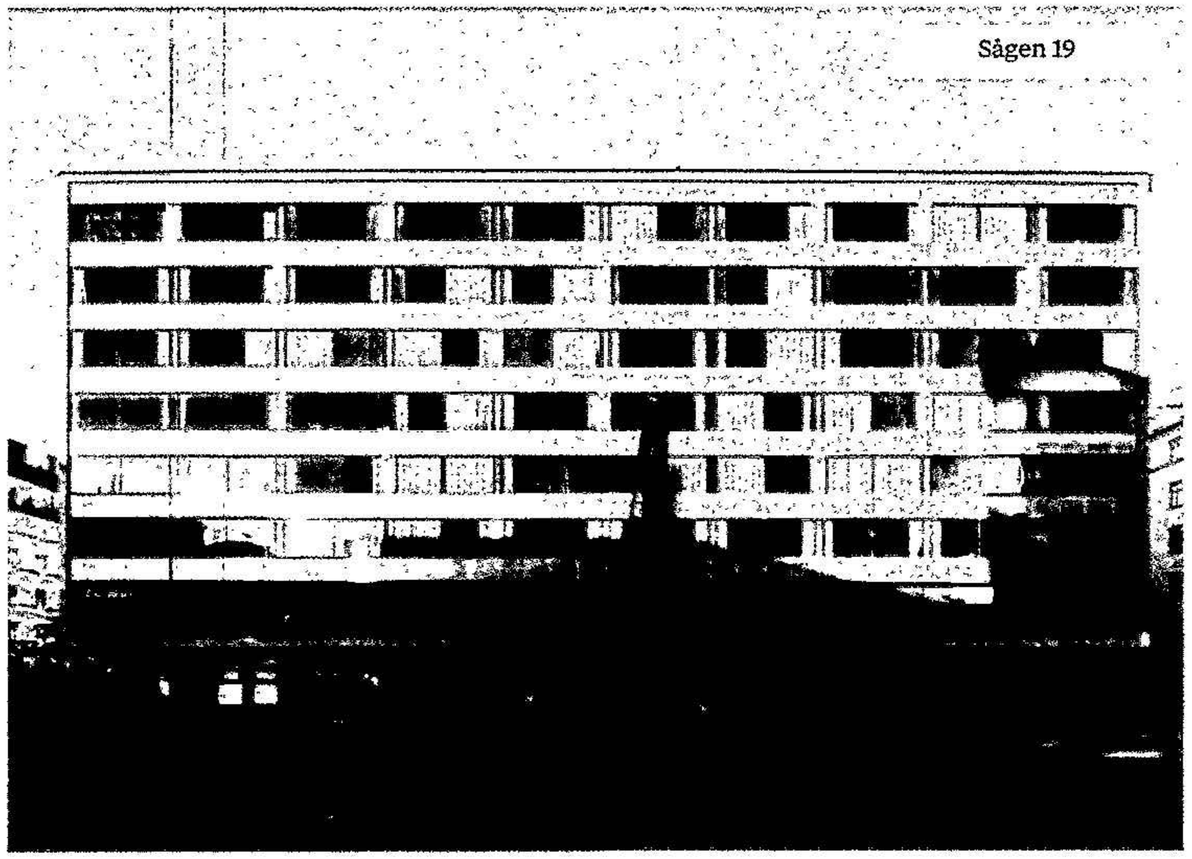


Bulten 19


Moraset 22

Kvarngärdet 27:2

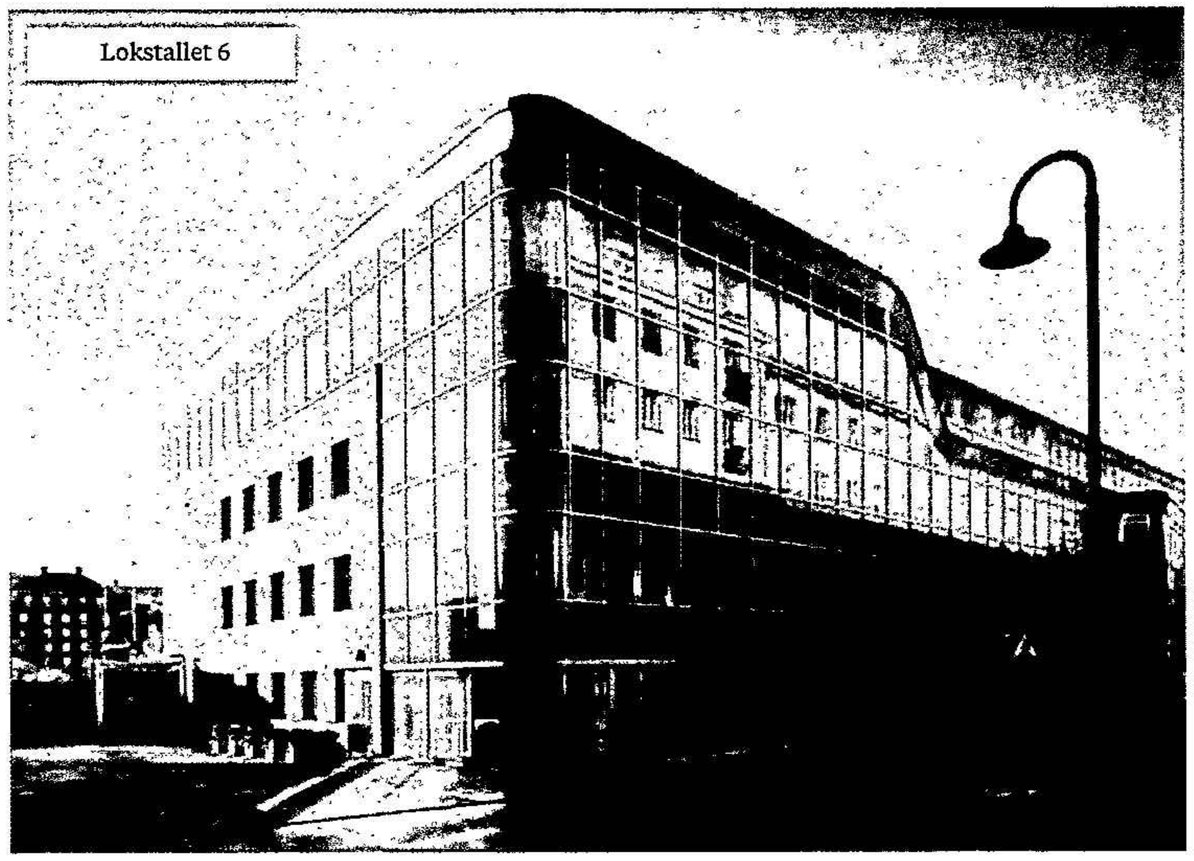

Fålhagen 70:1, 70:3

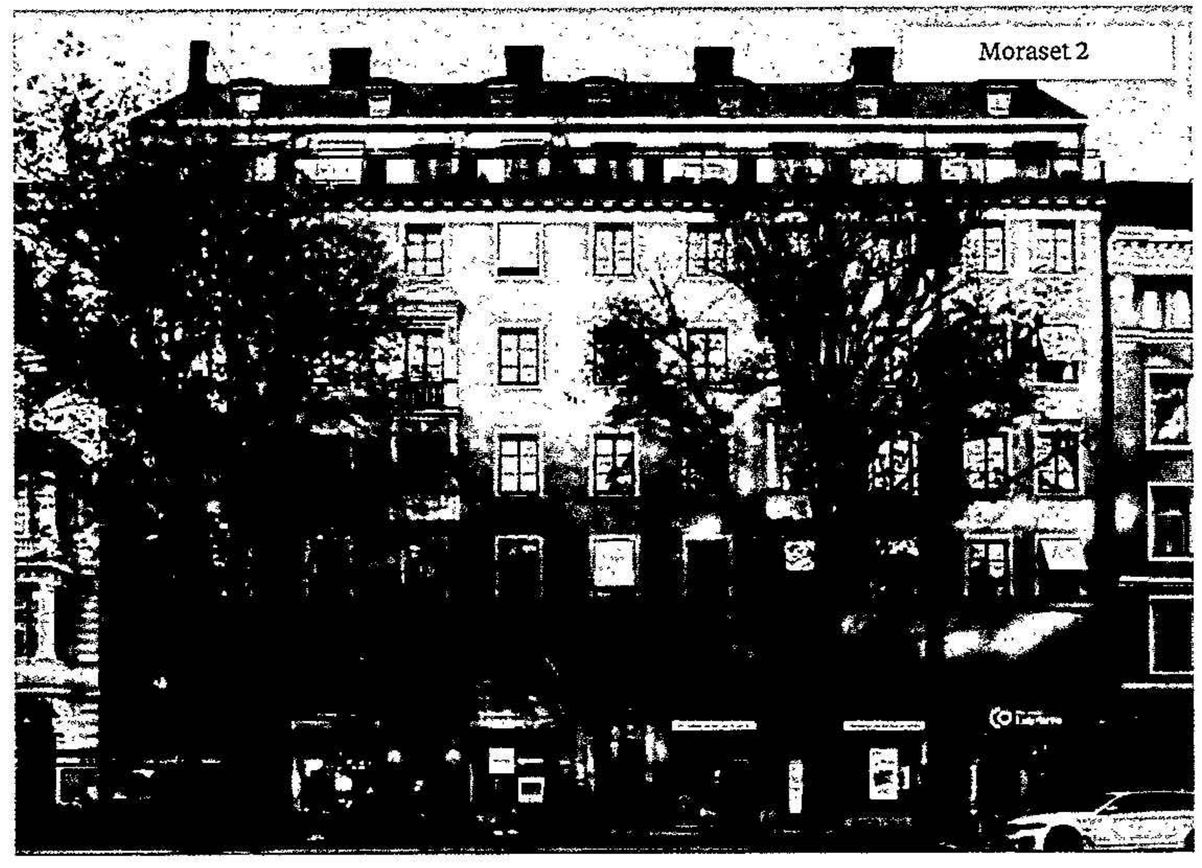

Sågen 19

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;2025060502962



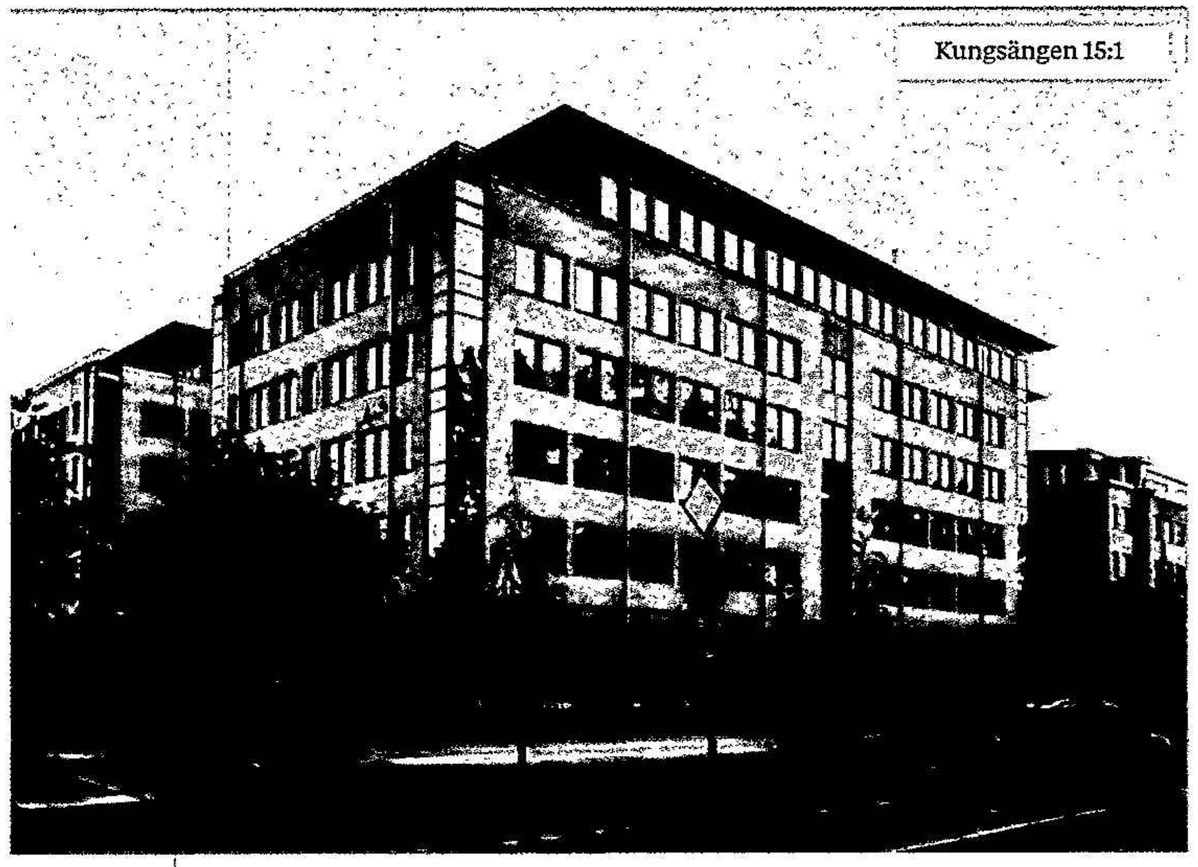


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Tobaksmonopolet 4

Stormkransen 1

Dragarbrunn 20:6


Kungsängen 15:1

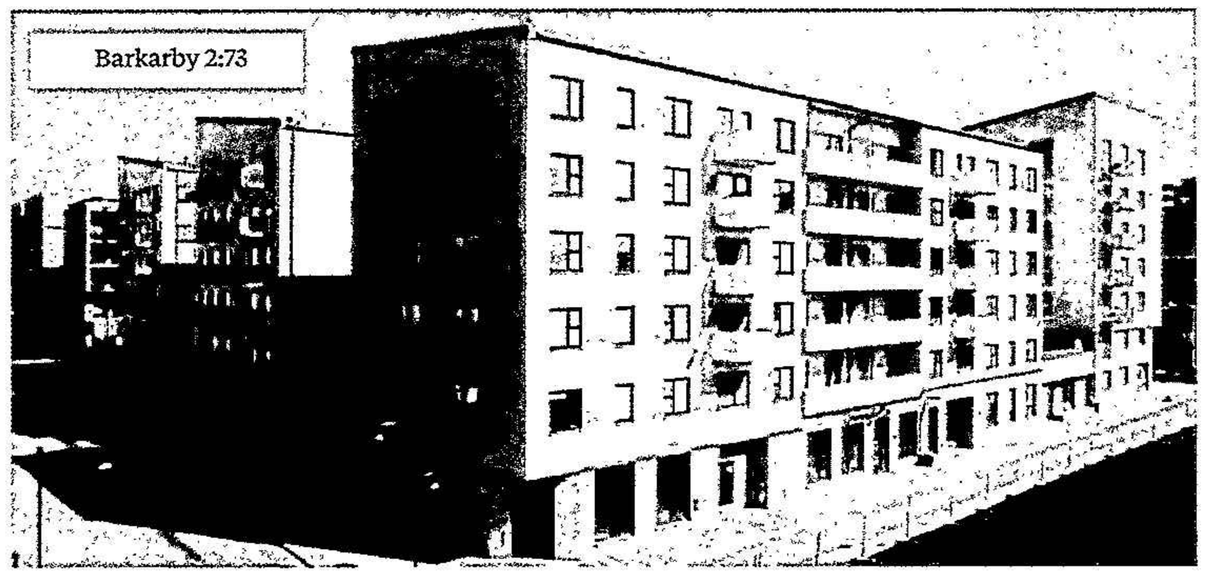
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

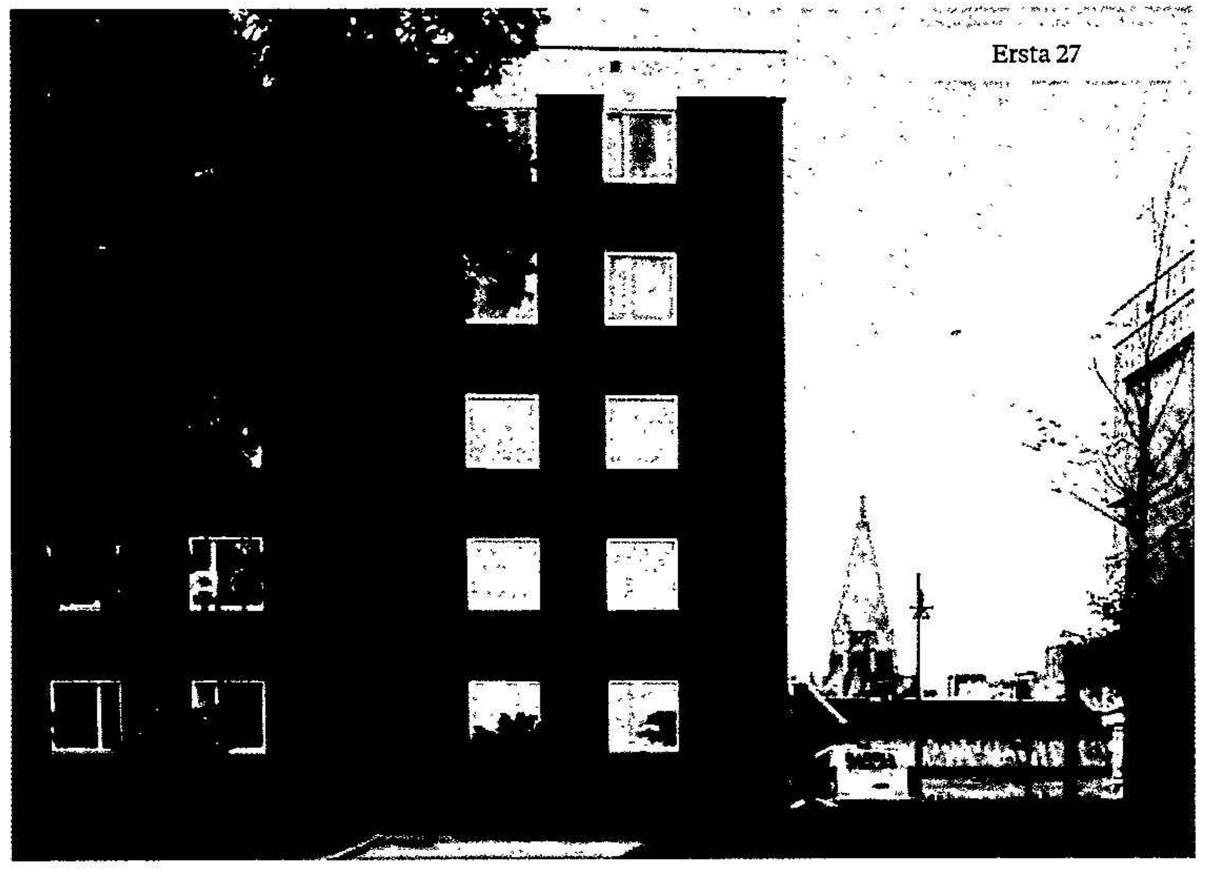
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5ABCA4FA

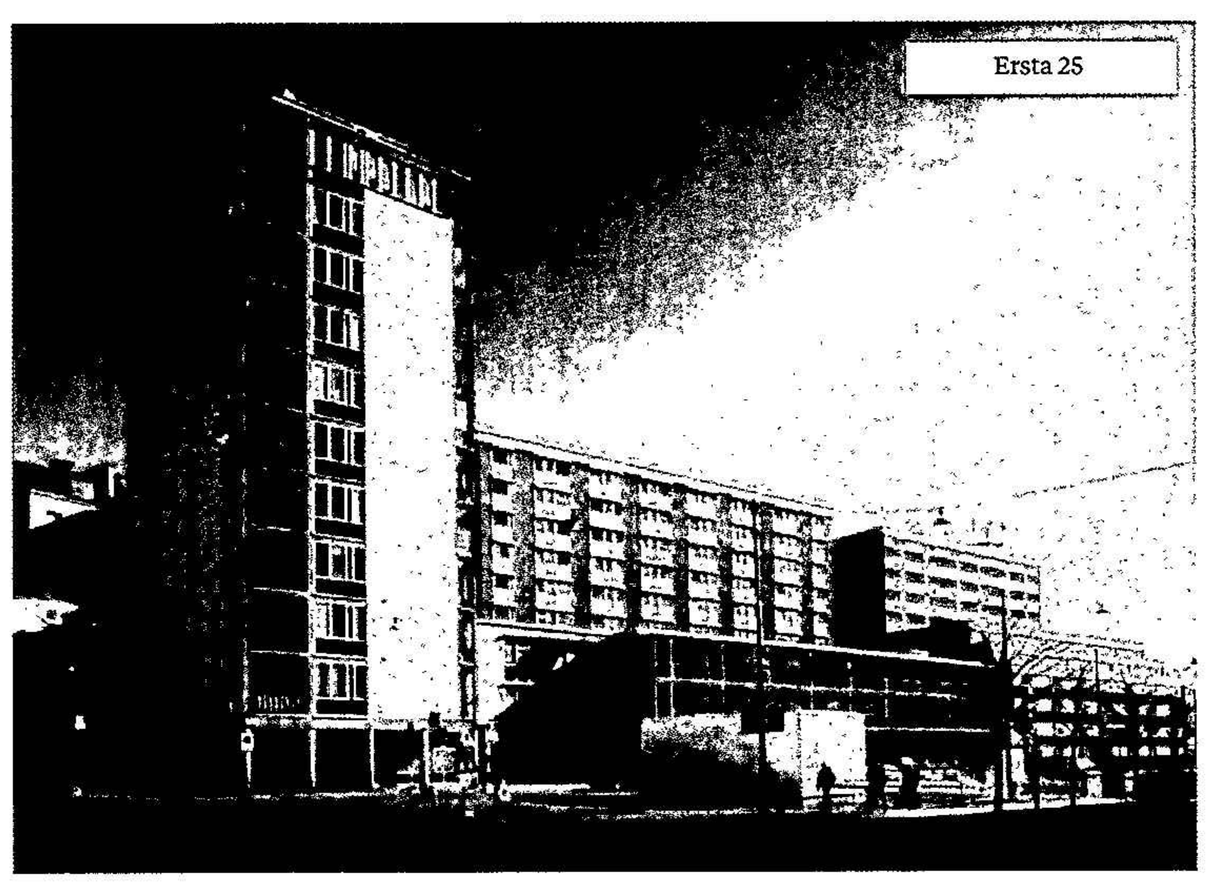
ank=20250604:2025060502963

Lådmakaren 5

Barkarby 2:26


Barkarby 2:73

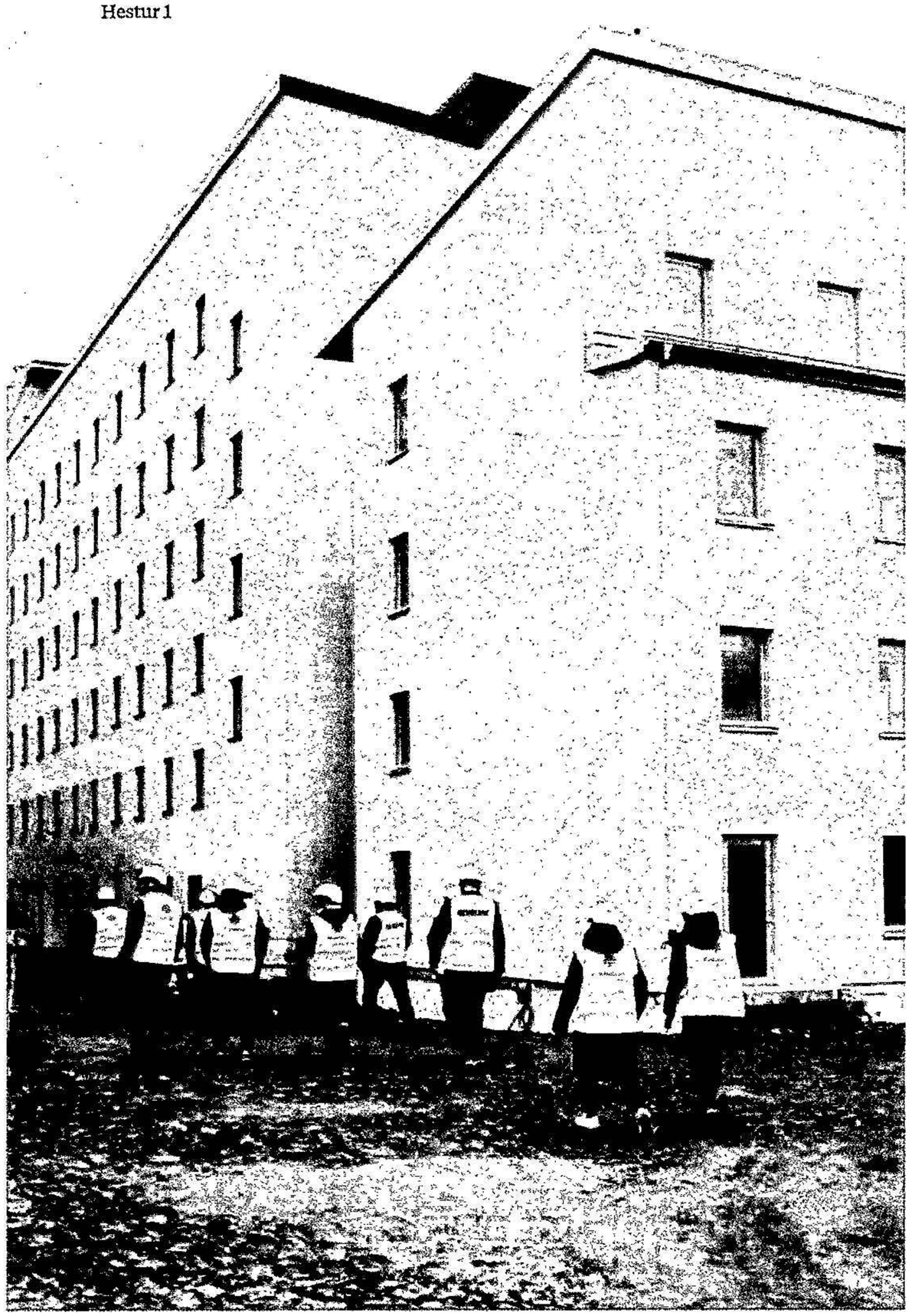

Ersta 27


Ersta 25

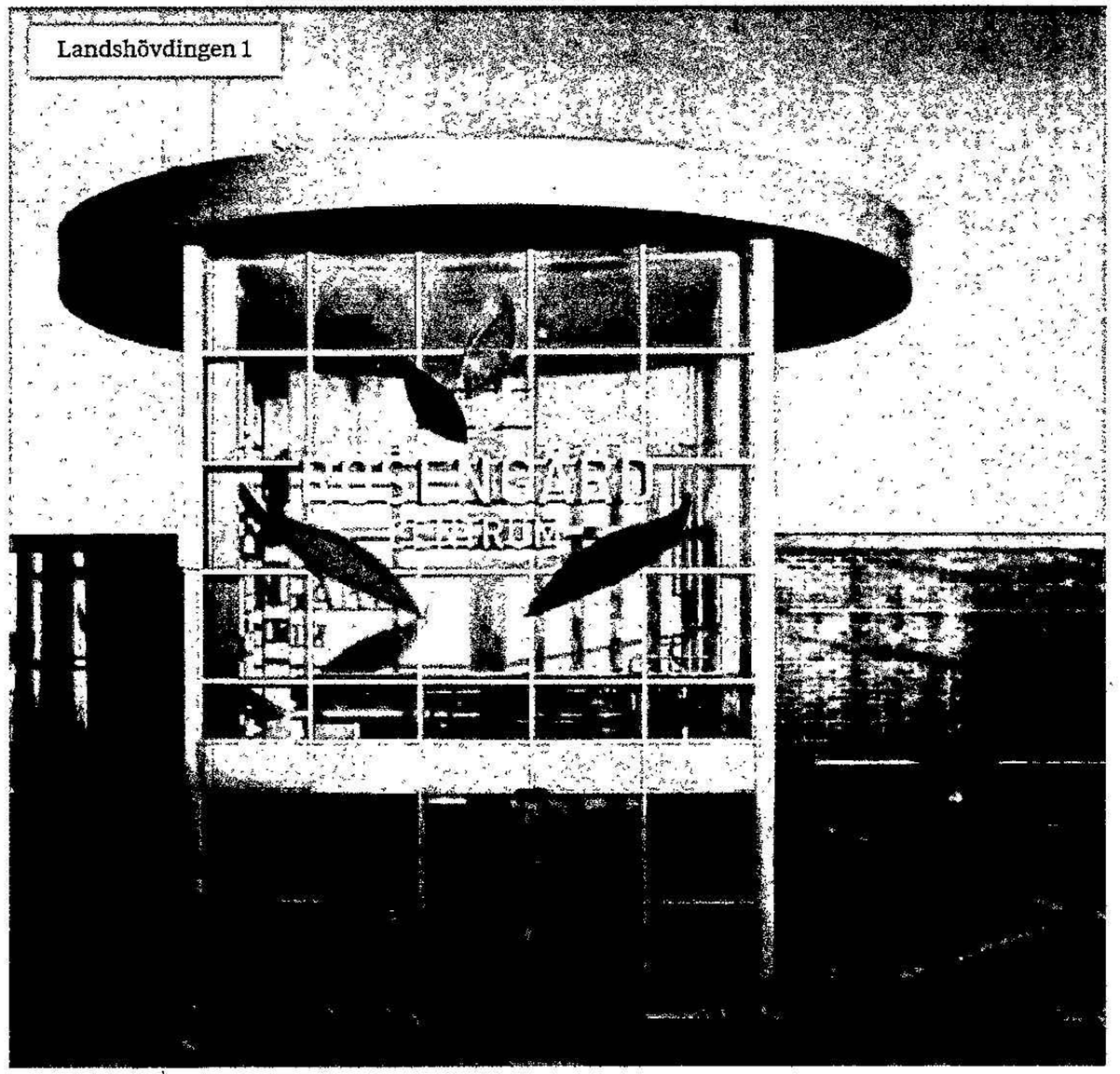
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

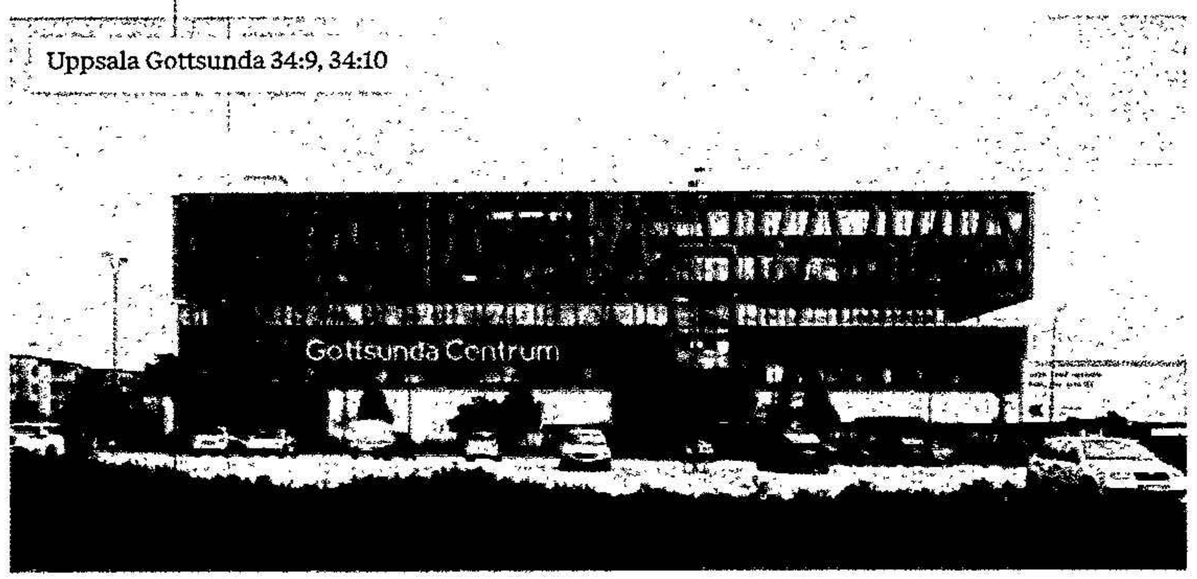
Hestur 1



Landshövdingen 1



Uppsala Gottsunda 34:9, 34:10



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B2140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20230604;2025060502964

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonnier Fastigheter AB, organisationsnummer 556058-2354, avger härmed årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

Koncernens verksamhet
Bonnier Fastigheter är ett fastighetsbolag bildat 1985 med syfte att förvalta och utveckla Bonnierkoncernens fastighetsinnehav. Bonnier Fastigheters affärsidé är att på utvalda delmarknader med lokal närvaro och med ett långsiktigt engagemang förvärva, utveckla, förädla och förvalta fastigheter. Verksamheten bedrivs för närvarande i tre affärsområden: Bonnier Fastigheter Kommersiellt, Bonnier Fastigheter Bostad samt Bonnier Fastigheter Invest. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms innerstad och i centrala Uppsala. Koncernens moderbolag är Bonnier Fastigheter AB vars verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag och andra bolag inom Bonniergruppen. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner till affärsområden. Koncernens externa finansiering sker i huvudsak via dotterbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ).

Ägarförhållanden
Bonnier Fastigheter AB är ett dotterbolag till Albert Bonnier AB (org.nr 556520-0341). Albert Bonnier AB ägs av fler än 100 medlemmar i familjen Bonnier, vilka även äger de aktier i Bonnier Fastigheter AB som inte ägs av Albert Bonnier AB.

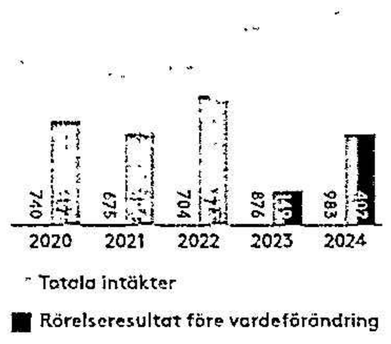
Direktägda fastigheter
19,4 Mdr

Indirekt ägda fastigheter (JV)
2,1 Mdr

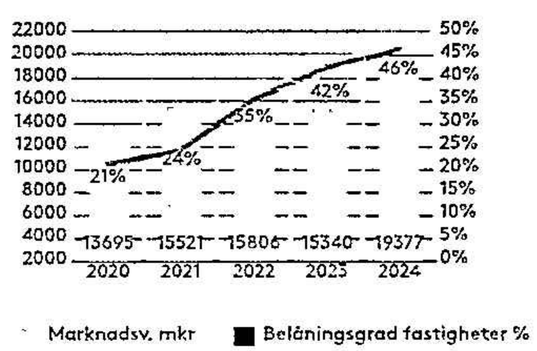
Noterade aktier
937 Mkr

Belåningsgrad (ink aktier)
43 %

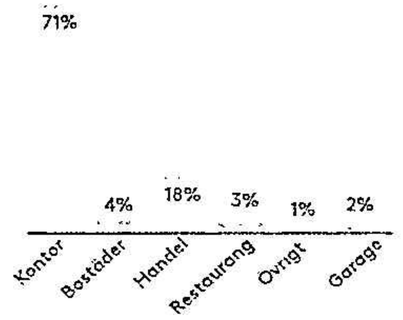
Totala intäkter samt rörelseresultat före värdeförändring (mkr)



Marknadsvärde fastigheter och belåningsgrad (exkl. JV bolag



Hyresintäkt per segment (utfall 2024)



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Utveckling av verksamhetens ställning och resultat

KONCERNEN (MKR)	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	983	876	704	675	740
Driftnetto	702	606	483	483	536
Överskottsgrad %	72 %	69 %	69 %	72 %	72 %
Resultat före finansiella poster	680	377	672	446	516
Finansnetto	-273	-228	-99	-42	-54
Resultat före värdeförändring och skatt	402	149	573	404	462
Värdeförändringar	1 069	-830	-963	1 266	679
Årets resultat	1 068	-577	-20	1 334	1 000
Balansomslutning	22 437	18 376	18 392	16 829	14 540
Soliditet %	53 %	58 %	62 %	67 %	69 %
Belåningsgrad fastigheter %, exklusive JV	46 %	42 %	35 %	24 %	21 %
Belåningsgrad fastigheter %, inklusive JV	46 %	44 %	40 %	25 %	23 %

MODERBOLAGET (MKR)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	104	100	87	74	66
Rörelseresultat	-10	2	1	-12	-6
Resultat efter finansiella poster	196	-55	200	209	1 155
Årets resultat	173	-55	205	221	1 164
Balansomslutning	4 060	4 010	3 811	5 175	5 129
Soliditet %	62%	58 %	63 %	43 %	41 %

Väsentliga händelser 2024

Koncernen

Affärsområden
Bonnier Fastigheters verksamhets bedrivs för närvarade i tre affärsområden; Bonnier Fastigheter Kommersiellt, Bonnier Fastigheter Bostad samt Bonnier Fastigheter Invest.

Affärsområde Bonnier Fastigheter Kommersiellt
Affärsområdet kommersiellt har i uppdrag att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter genom att erbjuda ändamålsenliga kontors- och konferenslokaler, samt Servicetjänster.

Fastighetsbeståndet inom affärsområdet Kommersiellt omfattade vid utgången av räkenskapsåret totalt 17 fastigheter med ett marknadsvärde om ca 15,4 miljarder kronor och med en total uthyrningsbar yta om ca 236 000 kvm LOA/BOA.

Under 2024 avyttrades fastigheten Huddinge Segmentet 1 i syfte att konsolidera affärsområdets bestånd. Inga förvärv skedde under 2024, då tillväxten primärt skedde genom investeringar i de egna fastigheterna till följd av olika hyresgästanpassningar både i Uppsala och Stockholm. I Bonnierhuset på Torsgatan installerades en geoenergianläggning som kan försörja fastigheten med kyla och värme och reducerar elförbrukningen med ca 60% samt klimatavtrycket med mer än 75%. Investeringsverksamheten innefattande även den fortsatta utvecklingen av Stockholm Hamnkvarter, där nyproduktionen av 12 000 kvm (LOA) kontorfastigheten "Portalen" nu har påbörjat och huset börjar ta form.

Den totala investeringsvolymen inom affärsområdet uppgick till 278 (328) mkr.

Uthyrningsverksamheten har haft en positiv utveckling under året då 20 835 kvm kontorsyta har nyuthyrts eller omförhandlats, vilket medför nya hyresintäkter om ca 5,6 mkr per år.

Organisatoriskt har affärsområdet förstärkts bland annat inom uthyrningsverksamheten för att ännu bättre kunna möta kundernas efterfrågan på attraktiva och ändamålsenliga kontorslokaler.

Sedan 2023 ingår marknadsområdet Service i affärsområdet. Service har som uppdrag att erbjuda fastighetsrelaterade servicetjänster till Bonnier Fastigheters kommersiella hyresgäster och koncernbolag. Servicetjänsterna omfattar i huvudsak internservice, vaktmästeri, post och budmottagning, konferens, projekt/byggledning vid ombyggnationer, samt upphandling och förmedling av bevakning- och städtjänster. Den totala investeringsvolymen för affärsområdet uppgick till 30 (0) mkr.

Affärsområde Bonnier Fastigheter Bostad
Affärsområde Bostad har som uppdrag att aktivt förvalta, förädla och utveckla bostadsfastigheter och projekt med fokus på hyresrätter för att öka kassaflödena och därmed öka värdet av fastighetsportföljen
Affärsområdet utvecklades under året genom förvärv av två nya bostadsfastigheter, Lådmakaren 5 i Sundbyberg samt Ersta 27 (numera del av Ersta 25) på Södermalm i Stockholm.

Samarbetet med Byggvesta inom ramen för JV bolaget Hållbo upplöstes per 17 december 2024 genom en riktad indragning av aktier. Till följd av detta övertog Bonnier Fastigheter Bostad bostadsfastigheterna Barkaby 2:26 och 2:73 i Barkaby samt Stockholm Hestur 1 i Kista, vilka sammanlagt innefattar 555 hyreslägenheter.

Vid årets utgång ägde och förvaltade affärsområdet ett bestånd om 2 638 (174) mkr.

Affärsområde Bonnier Fastigheter Invest
Affärsområde Invest har som uppdrag att investera indirekt i fastighetsbolag som ett komplement till övriga affärsområden. Detta för att öka riskspridning och avkastning på eget kapital. Per 2024-12-31 har affärsområdet innehav i fyra bolag:

Fastighets AB Hemmaplan (98,5%). Bolaget har i uppdrag att investera i och utveckla centrumfastigheter i områden med socioekonomiskt potential. Hemmaplan konsoliderade sitt bestånd under 2024 genom att förvärva resterande 50% aktier i Landshövdingen Holding AB från Fastighets AB Trianon AB. Förvärvet innebär att bolaget numera äger 100% av Rosengård Centrum i Malmö.

Fastighetsvärdet i Fastighets AB Hemmaplan uppgick till 1 335 mkr (880 mkr) vid utgången av 2024. Med en ägarandel om 98,5 % i Hemmaplan uppgår Bonnier Invests andel av fastighetsvärdet till 1 313 (865) mkr.
Den totala investeringsvolymen för Hemmaplan uppgick till 20 (0) mkr.

Trecore Fastigheter AB (50%) som äger och förvaltar 45 fastigheter runt om i Sverige med ICA som huvudsaklig hyresgäst. Resterande andel av aktierna i bolaget ägs av ICA Fastigheter AB som även ansvarar för förvaltningen av beståndet. Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick per sista december till 4 210 (4 177) mkr, varav Bonnier Fastighets andel är 2 105 (2 088) mkr.

Eastnine AB (publ). Bonnier Fastigheter Invest AB äger en större aktiepost i Eastnine AB (noterat bolag på OMX), vars substansvärde utgörs av ett fastighetsinnehav i Lettland, Litauen och Polen. Bonnier Fastigheter Invest AB:s ägarandel i bolaget per 31 december 2024 uppgick till 15,8 (17,4) %, efter att bolaget genomförde en nyemission under 2024.

Prisma Properties AB. Bonnier Fastigheter Invest AB förvärvade under året 5,3% av bolaget som är en utvecklare och långsiktig ägare av moderna fastigheter inom lågpris, dagligvaror och snabbmat. Aktieförvärvet betalades genom att Bonnier Fastigheter AB sålde fastigheten Huddinge Segmentet 1 till Prisma Properties. Bolagets verksamhet finns i Norden, med fastigheter i Sverige, Danmark och Norge, vid handelsplatser i anslutning till motorvägar och andra trafiknära lägen. Hyresgästerna är primärt de mest välkända varumärkena inom lågprissegmentet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604:2025060502965

Koncernen – Periodens resultat

Intäkter
Koncernens totala intäkter uppgick till 983 (876) mkr för perioden. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 935 (828) mkr och övriga intäkter till 48 (48) mkr. Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från marknadsområdet *Service (FM-verksamhet)*.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd uppgick till 815 (776) mkr där ökningen om 39 mkr (5 %) i huvudsak relaterar till den årliga indexjusteringen vilken för 2024 uppgick till 6,4 % (KPI okt 2023 vs okt 2022). Jämförbart bestånd avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

Fastighetskostnader och övriga kostnader
Koncernens totala fastighetskostnader och övriga kostnader uppgick till -281 (-270) mkr för perioden.

Fastighetskostnader i jämförbart bestånd uppgick till -216 (-223) mkr där minskningen om -8 mkr främst är hänförlig till minskade kostnader för reparation och underhåll samt *förbrukning. Resultatet för perioden har* belastats med faktiska och befarade hyresförluster om -9 (-5) mkr där liksom föregående år merparten relaterar till restauranger.

Driftnetto
Koncernens driftnetto uppgick till 702 (606) mkr för perioden. Driftnetto i jämförbart bestånd uppgick till 601 (555) mkr.

Central administration
Kostnaden för Central administration uppgick till -90 (-76) mkr för perioden. Central administration avser gemensamma kostnader som inte är direkt hänförliga till fastigheterna. I kostnaderna ingår kostnad för koncernledning och stab, bolagskostnader och övriga för bolaget gemensamma kostnader.

Av periodens kostnad för Central administration avser -10 (-11) mkr Hemmaplan.Resterande del av ökningen mellan åren förklaras främst av ökade konsult- och personalkostnader i takt med att företaget växer.

Resultat från andelar i Joint Venture
Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till 68 (-149) mkr för perioden.

Under 2024 bedrev Bonnier Fastigheter verksamhet genom tre samägda bolag; HållBo tillsammans med ByggVesta, Trecore Fastigheter AB tillsammans med Ica Fastigheter AB samt Fastighets AB Hemmaplan med minoritetsägaren Wolf & Eable Invest AB. Fastighets AB Hemmaplan ägde i sin tur 50 % av Rosengårds Centrum i Malmö tillsammans med Fastighets AB Trianon fram till utgången av juni 2024 då bolaget förvärvade resterande andel av centrumanläggningen från Fastighets AB Trianon.

Av resultatet från andelar i Joint Ventures om 68 (-149) mkr uppgick resultat från andelar i HållBo, fram till upplösningen av JV bolaget per 2024-12-17, till 22 (-31) mkr, från andelar i Trecore till 23 (249) mkr och från *Rosengård Centrum till 3 (12) mkr.*

Lägre marknadsräntor samt förbättrade värdeförändringar har påverkat resultaten i JV-bolagen positivt för året.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till -273 (-228) mkr för perioden med finansiella intäkter uppgående till 22 (14) mkr och finansiella kostnader till -295 (-242) mkr. De finansiella intäkterna avser i huvudsak utdelning på aktier i Eastnine AB (publ) där Bonnier Fastigheter Invest per balansdagen innehar 15,8 % av aktierna. De finansiella kostnaderna avser i huvudsak räntekostnader för koncernens lån. Ökningen i finansiella kostnader jämfört med samma period föregående år förklaras av högre genomsnittlig belåning relaterat till gjorda förvärv.

Kostnader avseende nyttjanderätter
Kostnader för nyttjanderätter uppgår till -5 (-4) mkr för perioden och avser poster relaterade till leasingavtal (avskrivningar, räntekomponenter, kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar, resultat före samt efter skatt
Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till 1 026 (-1 043) mkr för perioden. Det positiva utfallet beror på ändrat marknadsläge till följd av minskade finansieringskostnader som har en positiv påverkan på fastighetsyielder. Samtliga fastigheter värderas externt vid utgången av respektive år (värdetidpunkt 31 december).

Orealiserade värdeförändringar avseende aktieinnehav uppgick till 17 (213) mkr för perioden och avser marknadsvärdering per 2024-12-31 av innehavet i Eastnine AB (publ) och Prisma Properties AB.

Resultat före skatt uppgick till 1 471 (-681) mkr för perioden. Redovisad skatt uppgick till -430 (104) mkr. Befintliga underskottsavdrag inom koncernen har nyttjats och aktuell skatt för året beräknas till -11 (-3) mkr. Resultat efter skatt uppgick till 1 068 (-577) mkr för perioden.

Koncernen – Finansiering
Bonnier Fastigheters finansiella styrka är fortsatt god, med måttlig belåningsgrad och hög soliditet. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder, där eget kapital svarade för 53 (58) %, räntebärande *skulder för 39 (35) % samt övriga skulder för 8* (7) % vid utgången av kalenderåret.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 (2,3) ggr. De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 46 (42) % vid utgången av året och soliditeten till 53 (62) %.

Finansiering via kapitalmarknaden (företagsobligationer och företagscertifikat) stod för 41 (42) % av finansieringen vid periodens utgång.

Bonnier Fastigheter har ett långsiktigt kreditbetyg "BBB-" från ratinginstitutet Nordic Credit Rating. Utsikterna bedöms som Stable. Det kortsiktiga betyget är N3.

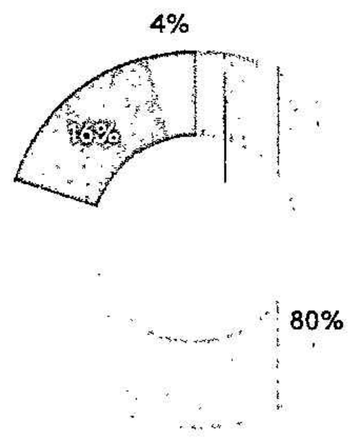
Moderbolaget
Bonnier Fastigheter AB:s verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag och andra bolag inom Bonniergruppen. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner.

Totala intäkter uppgick till 104 (100) mkr för perioden. *Rörelseresultatet uppgick till* -10 (2) mkr. Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till 196 (-55) mkr. Resultat efter skatt uppgick till 173 (-55) mkr för perioden.

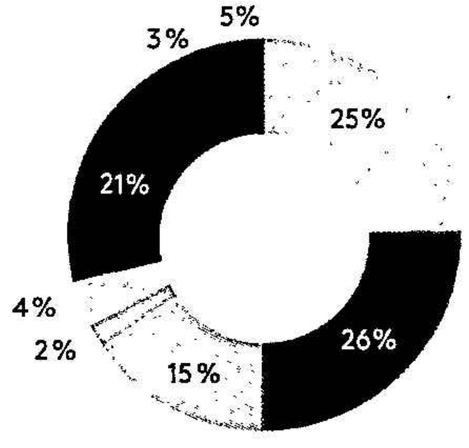
Balansomslutningen per 2024-12-31 uppgick till 4 060 (4 010) mkr. Från och med 2018 upprättar Bonnier Fastigheter AB koncernredovisning för Bonnier Fastigheter AB koncernen. Koncernredovisningen upprättas enligt IFRS.

Finansiella instrument och riskhantering
Bonnier Fastigheters koncern och moderbolaget är exponerad för olika typer av finansiella risker. Riskhantering sker centralt av AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) och enligt finanspolicy årligen fastslagen av styrelsen. De finansiella risker som koncernen är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk samt kredit- och motpartsrisk. För en utförligare beskrivning av fastställda risknivåer samt hur efterlevnaden av dessa säkerställs, se avsnittet "Risk och Kontroll" samt Not 4.

Fastighetsvärde per region – 2024-12-31



Fastighetsvärde per förvaltningsområde (%)



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5ABCA4FA

Styrning och förvaltning

Bolagsstyrning
Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningen i Bonnier Fastigheter AB, hädanefter även kallat Bonnier Fastigheter, baseras bland annat på aktiebolagslagen, bolagsordningen, policys samt interna regler och riktlinjer.

Svensk kod för bolagsstyrning ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Bonnier Fastigheter är inte skyldigt att tillämpa svensk kod för bolagsstyrning.

Aktier och ägande
Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 8 000 tkr, fördelat på totalt 62 582 aktier serie A och 16 000 aktier av serie C. Båda aktierna ger samma rättigheter förutom att innehav av aktier i serie A berättigar till 1 röst per aktie och innehav av aktier i serie C berättigar till 10 röster per aktie. Utdelning på A- och C-aktier ska kunna ske med olika belopp, dock att utdelningen per A-aktie alltid ska uppgå till lägst samma belopp som utdelningen per C-aktie.

Bolagsstämman beslutar om utdelning.

Bolagsstämma
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman.

Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd, samt val av styrelseledamöter.

Årsstämman 2024
Årsstämman 2024 hölls den 24 maj 2024 i Stockholm. Samtliga aktier av serie C var representerade. Räkenskaperna för 2023 fastställdes och styrelseledamöterna och vd beviljades ansvarsfrihet. *Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse* och revisorer. Bolagsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Extra bolagsstämmor
Ingen extra bolagsstämma hölls under 2024.

Styrelsen
Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, *boksiut samt anta policyer.* Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda målen och policyer som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget. Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras, men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen. *Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning* för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och bolagets ekonomiska förhållande kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och vd uppdateras och fastställs minst en gång per år.

Styrelsens arbete
Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen. *Vid de ordinarie mötena lämnar* vd även allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2024 har 7 ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och 12 extra styrelsemöten genomförts.

Styrelsens ordförande
Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets verksamhet och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och vd:s arbete.

Styrelsens utvärdering
Styrelsens och vd:s arbete utvärderas i samband med den årliga revisionen.

Revisionsutskott
Bolaget har ett revisionsutskott. Revisionsutskottet har i uppgift att löpande följa och utvärdera revisorernas arbete samt även bereda frågor avseende revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information.

Styrelsens sammansättning
Enligt bolagsordningen ska Bonnier Fastigheters styrelse bestå av lägst 3 och högst 9 ledamöter med högst 3 suppleanter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2024 valdes 5 ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Styrelsen presenteras på sid 72.

Ersättning till styrelsen
Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Årsstämman 2024 beslutade att arvode ska utgå med 300 tkr (300 tkr) till envar av övriga styrelseledamöter som ej är anställda inom Bonnierkoncernen. Därutöver beslutade stämman att ersättning ska utgå med 50 tkr till revisionsutskottets ordförande.

Vd och koncernledning
Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd anges i arbetsordningen för styrelsen och i vd-instruktionen. Vd ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena. Enligt instruktionerna avseende ekonomisk rapportering är vd ansvarig för finansiell rapportering i Bonnier Fastigheter och ska följaktligen säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller *tillräckligt med information för att styrelsen* ska kunna bedöma koncernens ekonomiska situation.

Vidare ska vd hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bonnier Fastigheters verksamhet, resultat och ekonomiska ställning. Vd ska även tillse att styrelsen erhåller information om viktigare händelser i verksamheten såsom förvärv och avyttringar, beslutade investeringar, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ.

Revisor
*Revisorn ska granska bolagets årsredovis*ning och räkenskaper samt styrelsens och *verkställande direktörens förvaltning. Efter* varje räkenskapsår *ska revisorn lämna en* revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. *Revisorn deltar* på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas, samt deltar på samtliga revisionsutskottmöten.

Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna utan att vd och andra ledande befattningshavare är närvarande. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för *hur bolaget upprättar finansiella rapporter.* Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser *inom väsentliga områden.*

*Enligt Bonnier Fastigheters bolagsord*ning ska bolaget ha lägst 1 (1) och högst 2 (2) *revisorer och högst 2 (2) revisorssuppleanter.* Bolagets revisor är Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB, som på årsstämman 2024 valdes för perioden intill slutet av årsstämman 2025. Helena Ehrenborg är huvudansvarig revisor. Helena Ehrenborg är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s kontorsadress är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, Sverige.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;20250605029666

Intern kontroll
Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer. Bonnier Fastigheters organisation består av 89 medarbetare. Personalen är anställda i Bonnier Fastigheter AB, Bonnier Fastigheter Service AB, Bonnier Fastigheter Bostad AB, Fastighets AB Hemmaplan samt i Gottsunda Centrum 1 AB. All fastighetsverksamhet bedrivs genom de fastighetsägande dotterbolagen.

Finansverksamheten bedrivs i dotterbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ). Detta medför att ekonomifunktionen utgör controllerfunktion gentemot förvaltningen och gentemot finansavdelningen. CFO rapporterar även direkt till revisionsutskottet avseende iakttagelser och åtgärder avseende regelefterlevnad. Styrelsen har mot bakgrund av detta bedömt att det inte föreligger något behov av att införa en särskild granskningsfunktion (internrevision).

Kontrollmiljö
Revisionsutskottet bereder bland annat frågor rörande intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, finanspolicy och instruktion för ekonomisk rapportering. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

Intressekonflikt
Styrelseordföranden tillsammans med övriga styrelsen överväger gemensamt eventuella intressekonflikter och jävssituationer i styrelsearbetet. Vid en potentiell situation där oberoende ej kan upprätthållas alternativt ifrågasättas är aktuell medlem vare sig delaktig i diskussion eller beslut. Närståendeutskottet inom Bonnier Groups styrelse involveras vid behov.

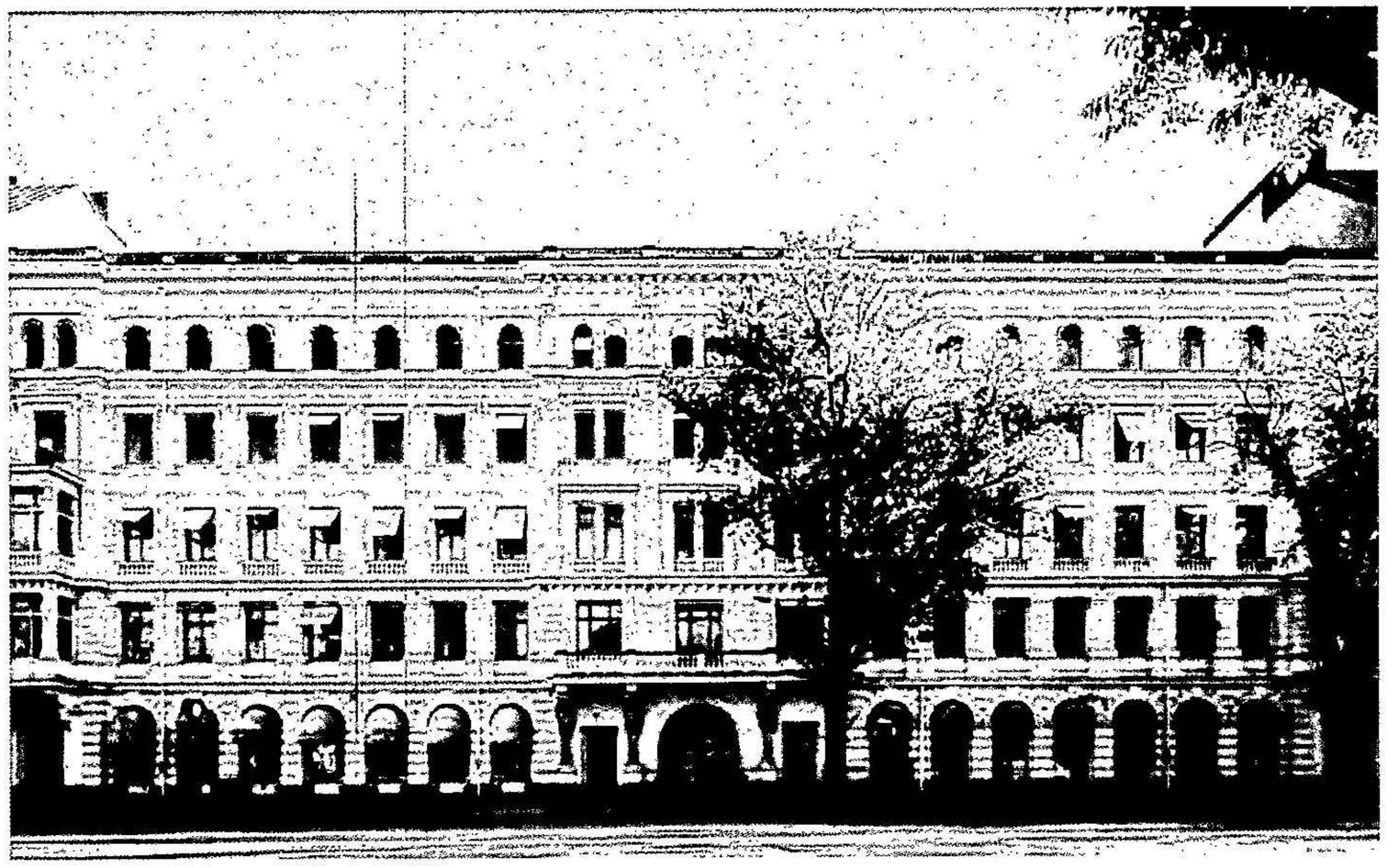
Riskhantering
Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Bonnier Fastigheter är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer. Se vidare under avsnitt Risk och kontroll.

Kontrollaktiviteter
Styrelsen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerar dels genom en instruktion för vd, dels genom att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder från revisionsutskottet. Revisionsutskottet erhåller regelbundet statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen och redovisningsprinciper.

Information och kommunikation
Bonnier Fastigheters Insiderpolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas i Bonnier Fastigheter samt den övergripande ansvarsfördelningen gällande bolagets interna och externa information. Informationspolicyn är utformad så att den ska följa svensk lagstiftning och regelverken för emittenter på Nasdaq Stockholm.

Styrning och uppföljning
Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen och stabsfunktionerna. Avrapportering sker till vd, ledning och styrelse. Styrelsen följer regelbundet upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA



Risk och kontroll

Bonnier Fastigheters verksamhet exponeras för olika risker som kan påverka bolagets framtida verksamhet, kostnader och resultat. Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten.

Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering.

Risk definieras som en tänkbar framtida händelse som kan påverka bolagets möjligheter att uppnå sina mål. Risker och osäkerhetsfaktorer behöver inte enbart innebära negativ påverkan. Det kan även innebära en potential som kan nyttjas som en affärsmöjlighet.

STRATEGISKA RISKER

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Risk
Bonnier Fastigheter redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket likställs med fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringar påverkar Bonnier Fastigheters resultaträkning samt finansiella ställning och belåningsgrad. Värdeförändringar kan uppstå till följd av makroekonomiska förändringar, men även av marknads- eller fastighetsspecifika orsaker. Värdet på fastigheterna påverkas även av Bonnier Fastigheters kontrakts- och hyresgäststruktur samt av Bonnier Fastigheters förmåga att förädla och utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker felbedömningar vid värdering av enskilda fastigheter.

Hantering
Bonnier Fastigheters bestånd av kommersiella- och bostadsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Bonnier Fastigheter utför löpande marknadsanalyser och översyn av fastighetsportföljens värde. Värdering av alla fastigheterna görs för närvarande externt en gång per år, vid årsbokslut.

INTÄKTS- OCH VAKANSRISK

Risk
Riskfaktorer som påverkar Bonnier Fastighe-

ters hyresintäkter och vakansgrad är bland annat konjunktursvängningar och marknadens behov av kommersiella fastigheter, som i sin tur är avhängig konjunkturutvecklingen.

Hantering
En majoritet av Bonnier Fastigheters hyresgäster har hög kreditvärdighet. Risken för intäktsbortfall och vakansrisk bedöms därför som låg.

Risken för kundförluster begränsas då Bonnier Fastigheter alltid gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande. Uthyrningsgraden är hög och stabil över tid. År 2024 var uthyrningsgraden 90 % och den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen 2,56 år.

POLITISK OCH MAKROEKONOMISK RISK

Risk
Makroekonomiska risker utgörs av risker relaterade till allmän efterfrågan i ekonomin, inflation samt generella svårigheter till finansiering. Politisk risk utgörs av risker relaterade till förändrade förutsättningar till följd av politiska beslut som påverkar Bonnier Fastigheter.

Geopolitiska konflikter, inte minst i närområdet, och osäkerheten kring utgången av valet i Förenta Staterna har skapat en av de mest allvarliga säkerhetspolitiska situationerna sedan andra världskriget och en oviss framtid.

Det finns en uppenbar risk för ökande handelsrestriktioner som kan förstärka inflationstrycket uppåt och den innerstående recessionen.

Hantering
Bonnier Fastigheter utför omvärldsbevakning och analys löpande för att uppdatera riskbilden. Bonnier Fastigheter för även en kontinuerlig dialog med ägare och övriga intressenter. Bevakning av omvärldsfaktorer, kreditmarknad och övriga marknader sker via Bonnier Fastigheters styrelse som sammanträder regelbundet.

MARKNADSRISK

Risk
Vid förvärv av såväl bebyggda fastigheter som vid markförvärv där Bonnier Fastigheter avser uppföra nya byggnader (genom projektutveckling) finns en risk att fastigheten är belägen på en delmarknad, ort eller läge som kan bli ogynnsamt i förhållande till framtida tillväxt och behov av lokaler. Det finns också risk att Bonnier Fastigheter innehar så kallade obsoleta fastigheter, vilket innebär att fastigheten inte uppfyller tekniska krav eller kundernas krav och förväntningar.

Hantering
Bonnier Fastigheter utvecklar skalfördelar och expertis för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till hyresgästerna. Bonnier Fastigheter arbetar kontinuerligt med makroanalyser och analyser av Bonnier Fastigheters delmarknaders förutsättningar inklusive demografisk utveckling, hyresmarknad med mera. Bonnier Fastigheter utför löpande översyn av portföljen och exponeringen på olika delmarknader samt segment. Bonnier Fastigheter har även god kontakt och dialog med intressenter inklusive kommuner, samt en fortlöpande dialog med kunderna för att få bättre förståelse för deras behov idag och i framtiden.

OPERATIVA RISKER

FASTIGHETSKOSTNADER

Risk
Bonnier Fastigheters fastighetskostnader utgörs främst av driftkostnader såsom kostnader för värme, el, fastighetsskötsel och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Ökade eller oförutsedda fastighetskostnader, om dessa inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter, kan ha en negativ effekt på Bonnier Fastigheters resultat.

Hantering
Bonnier Fastigheter arbetar målmedvetet med att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv organisation med specialiserad kompetens, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar i syfte att begränsa kostnaderna och söka stordriftsfördelar där möjlighet finns. Bonnier Fastigheter arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bland annat energiprojekt och driftoptimering. Bonnier Fastigheter prissäkrar huvuddelen av den el som förbrukas. Kostnader för el och uppvärmning debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

ANSVARSRISK

Risk
Ansvarsrisker avser i första hand risker kring skador på Bonnier Fastigheters fastigheter och olyckor eller tillbud som orsakar person- eller sakskador där Bonnier Fastigheter hålls ansvarigt.

Hantering
Riskerna begränsas genom att Bonnier Fastigheter har fullvärdesförsäkrat samtliga fastigheter. Vidare finns bland annat försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador. Risken reduceras vidare genom att koncernen utför leverantörskontroller och arbetar förebyggande för att minska risken för skador samt ställer krav på leverantörer i samtliga leverantörsavtal. Inför förvärv utförs, inom ramen för due diligence, en miljöinventering av eventuell inre och yttre miljöskuld för att identifiera och vid behov åtgärda miljörisker. Risken för att mänskliga rättigheter ej uppfylls i leverantörsled förebyggs via ett systematiskt inköpsarbete med kravställande och uppföljning av leverantörer kring bland annat anställningsvillkor, miljö samt arbetsmiljö.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Risk
Risker i samband med förvärv utgörs främst av missbedömningar av marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga åtaganden som åligger det förvärvade bolaget, miljöförhållanden och teknisk skuld.

Hantering
Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer och verktyg. Bonnier Fastigheter gör alltid, med hjälp av interna och externa specialister, en erforderlig due diligence och analys av mikromarknaden (eg. geografiskt läge), ekonomi, avtal och fastighetens tekniska förutsättningar och ändamålsenlighet. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheten. Efter genomförda förvärv sker alltid en intern uppföljning efter ett samt tre år.

IT RELATERADE RISKER

Risk
Externt eller internt dataintrång samt avsiktlig eller oavsiktlig radering av data kan innebära att affärskritisk information kan bli förfalskad, krypterad eller gå förlorad med allvarliga konsekvenser för verksamheten eller tredje part.

Hantering
Bonnier Fastigheter inventerar löpande IT-relaterade risker och utbildar medarbetarna att upptäcka och rapportera avvikelser inom IT miljön. Kontinuerlig bevakning av IT-miljön sker med hjälp av ett externt IT-säkerhetsföretag. Därutöver har en cyberförsäkring tecknats som täcker skador och förluster relaterade till datainträng och informationsförlust.

SKATT

Risk
Förändringar i bolags-, fastighets- och mervärdesskatteregler kan komma att påverka Bonnier Fastigheters resultat såväl positivt som negativt. En risk är att Bonnier Fastigheter inte efterlever gällande skattelagstiftning.

Hantering
För att säkerställa att Bonnier Fastigheter hanterar skatt enligt gällande lagar och regler finns rutiner för god intern kontroll. Säkerställandet av hanteringen sker genom intern och extern kvalitetssäkring samt löpande utbildning av personal. Bonnier Fastigheter ska vara affärsmässigt i synen på skattekostnader, men ska samtidigt agera utifrån en försiktighetsprincip som utgår från Bonnier Fastigheters värdegrund att agera hållbart och ansvarstagande. Bonnier Fastigheter följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. Bonnier Fastigheter är idag inte föremål för några skatteprocesser.

PROJEKTRISK

Risk
Vid ny-, till- och ombyggnationer finns det en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls, att tillstånd från myndigheter inte erhålls samt att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.

Hantering
Riskerna begränsas genom att investeringar i projekt enbart görs på marknader där Bonnier Fastigheter har god marknadskännedom och där det finns god efterfrågan på Bonnier Fastigheters lokaler. Bonnier Fastigheter fokuserar på tillväxtorter. Risken begränsas därtill av att flertalet av projekten sker genom totalentreprenad samt att byggstart generellt inte sker förrän fastigheten är fullt uthyrd. Bonnier Fastigheter kvalitetssäkrar projekten genom att ha standardiserade interna processer, hög intern projektkompetens samt kreditvärdiga entreprenörer och samarbetspartners.

KRISER

Risk
Kriser utgörs av externa händelser såsom terror- eller cyberattacker, extrema väderhändelser, miljökatastrofer samt allvarliga olyckor, informationsläckage, negativ varumärkespåverkan och driftstörningar. Störningar eller fel i kritiska system kan negativt påverka Bonnier Fastigheter vad gäller främst verksamhetens kontinuitet och finansiella rapportering.

Hantering
Bonnier Fastigheter arbetar aktivt med förebyggande krisarbete. Bonnier Fastigheter har en etablerad krisorganisation och riktlinjer för krishantering samt en kontinuitetsplan för IT. Bonnier Fastigheter arbetar därtill löpande med att förbättra hanteringen kring interna processer och rutiner för att förebygga att kriser uppstår samt att minimera skadorna om en kris uppstår.

MILJÖ OCH KLIMAT

Risk
Miljö- och klimatrisker utgörs av risk för verksamhetens påverkan på miljön och det omgivande samhället. Bonnier Fastigheters verksamhet påverkar även miljön då fastigheterna bebyggs, vid löpande drift samt genom den verksamhet som bedrivs i dem. Ändrad lagstiftning eller myndighetskrav gällande miljö- och energianvändning, klimatrelaterade omställningsrisker och fysiska risker (t ex extrema väderhändelser såsom skyfall och översvämningar) samt ökande kundkrav gällande miljöarbete och miljöcertifieringar kan innebära en risk för ökade kostnader och ekonomiska förluster.

Hantering
Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga förvaltningsfastigheter ska vara certifierade senast 2027, samt att förvärv ska certifieras inom 3 år från tillträdesdatumet. Samtliga nyproducerade projekt ska certifieras med minimikrav Excellent enligt BREEAM-SE, Silver enligt Miljöbyggnad eller motsvarande.

Bonnier Fastigheter använder sig av en materialdatabas och ett hållbarhetsprogram vid större projekt samt nyproduktion för att säkerställa hälso- och miljöaspekter vid val av material samt att bolagets hållbarhetsmål och krav följs.

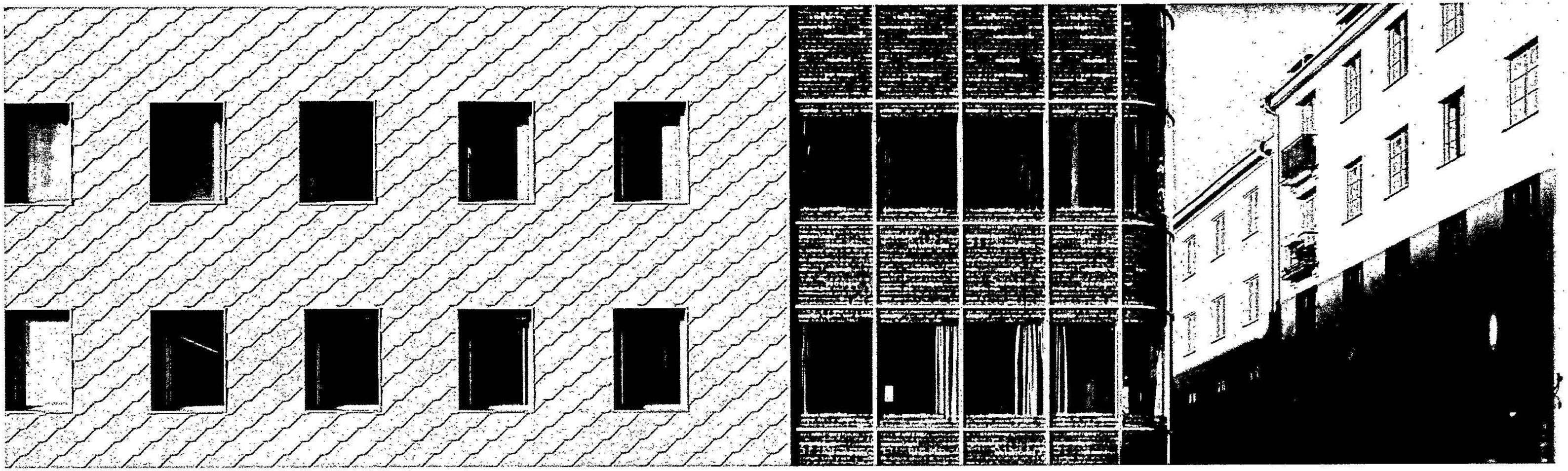
Bonnier Fastigheter bedriver ett systematiskt hållbarhetsarbete där arbetets inriktning är förankrat med intressenter och genomgår en årlig översyn för att fånga upp eventuella förändrade krav och behov. Styrning sker genom hållbarhetspolicyn samt utifrån hållbarhetsstrategin.

Bonnier Fastigheter arbetar systematiskt med förebyggande arbete för en god inomhusmiljö, energieffektivisering, miljöanpassade materialval samt en säker kemikalie- och avfallshantering i bolagets fastigheter. Vid förvärv genomförs en due diligence som beaktar miljö- och klimataspekter. Bonnier Fastigheter har tydliga rutiner för att följa gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften. En genomlysning av bolaget klimatrelaterade risker utifrån de risker som räknas upp i Taxonomiförordningen har gjorts dels med hjälp av digitalt stöd samt konsultstöd. Kartläggning visar att bolagets risker i huvudsak består av skyfall. En åtgärdsplan har utarbetats per fastighet för att mittigera identifierade risker. Syftet med kartläggningen är att anpassa verksamheten för att möta de utmaningar och möjligheter som kommer av att effekterna från klimatförändringarna påverkar våra samhällen och städer i allt större utsträckning.

Under 2024 har inga incidenter noterats som orsakat böter eller andra sanktioner till följd av miljölagstiftningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;2025060502967



MEDARBETARE

Risk

Medarbetarrisk innebär främst att Bonnier Fastigheter inte kan säkerställa behovet av kompetens och risker kring medarbetarnas hälsa. Om Bonnier Fastigheter inte kan attrahera kompetent och kvalificerad personal, eller om nyckelpersoner lämnar Bonnier Fastigheter, kan detta medföra en negativ inverkan på verksamheten. Risker kring medarbetares hälsa utgörs av problem med sjukfrånvaro, vilket förutom problemen som det orsakar den enskilde individen även kan medföra problem med produktivitet och kontinuitet.

Hantering

Bonnier Fastigheter har en strukturerad process för att arbeta förebyggande med både kompetensutveckling och hälsa.

Bonnier Fastigheter arbetar aktivt för att vara en ansvarstagande arbetsgivare och strävar efter ett öppet och transparent arbetsklimat där Bonnier Fastigheters värderingar genomsyrar arbetet. Bonnier Fastigheter har en HR-policy och ett strukturerat arbetsmiljöarbete som styr hur Bonnier Fastigheter arbetar. Uppföljning sker bland annat genom löpande medarbetarundersökningar. Alla chefer på Bonnier Fastigheter arbetar systematiskt med arbetsmiljö genom mål som följs upp årligen. Bonnier Fastigheter arbetar förebyggande med friskvård, vilket innefattar bland annat regelbundna hälsokontroller och friskvårdsaktiviteter för samtliga anställda. Under 2024 har inga arbetsplatsolyckor noterats för anställda i Bonnier Fastigheter.

FÖRÄNDRADE REGELVERK

Risk

Förändringar i lagar, förordningar och regelverk kan påverka Bonnier Fastigheter i form av ökade kostnader samt försämring av Bonnier Fastigheters rykte och varumärke. Verksamheten är i viss utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser bland annat fastighetsägande, uthyrning, hyressättning och krav på lokalerna. Nya eller ändrade lagar och regler kan ha en negativ effekt på Bonnier Fastigheters verksamhet och ekonomiska resultat.

Hantering

Bonnier Fastigheter följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten.

REGELEFTERLEVNAD

Risk

Brister gällande regelefterlevnad samt bedrägerier och korruption kan leda till ekonomiska förluster och sanktioner samt försämring av Bonnier Fastigheters rykte och varumärke.

Hantering

Bonnier Fastigheter har en god löpande intern kontroll och kvalitetssäkring i flera led samt väl dokumenterade processer.
Årlig revision genomförs med externa revisorer. För att motverka risken för korruption har Bonnier Fastigheter riktlinjer och rutiner för inköp och attestering. Bonnier Fastigheter har en intern uppförandekod och en för leverantörer. Bonnier Fastigheter har även en visselblåsarfunktion.

FINANSIELLA RISKER

FINANSIERING

Risk

Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Bonnier Fastigheters verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader. En del av Bonnier Fastigheters upplåning sker på kapitalmarknaden, främst i form av obligationer och företagscertifikat. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller refinansieras.

Hantering

Bonnier Fastigheter har en diversifierad finansiering, en god spridning av låneförfallen och en lång kapitalbindning. Kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 2,25 år. Den korta upplåningen består främst av företagscertifikat. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har Bonnier Fastigheter outnyttjade kreditlöften. Per 31 december 2024 uppgick disponibel likviditet till 1 384 mkr, tillhandahållet av flera nordiska banker. Bonnier Fastigheters finanspolicy reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll.

RÄNTA

Risk

Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan och kreditmarginaler negativt påverkar Bonnier Fastigheters kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Räntekostnader är Bonnier Fastigheters enskilt största kostnadspost.

Hantering

Som en del i hanteringen av ränterisken emitterar Bonnier Fastigheter obligationer med fast ränta eller förlänger rörliga lån med hjälp av räntederivat på olika löptider. Bonnier Fastigheters genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet två till åtta år och maximalt 60 % av ränteförfallen får ligga inom tolv månader. Per 31 december 2024 uppgick Bonnier Fastigheters räntebindning till 2,15 år och 41 % förfaller inom ett år.

MOTPART

Risk

Vid derivat, lång- och kortfristiga kreditavtal samt vid placering av tillfälliga likviditetsöverskott finns risken för att en finansiell motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande.

Hantering

Bonnier Fastigheter gör endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating. Motpartrisken regleras i detalj i bolagets finanspolicy och följs upp kontinuerligt av styrelsen.

LIKVIDITET

Risk

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Bonnier Fastigheters betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter. De största betalningsåtagandena uppkommer vid låneförfall.

Hantering

Bonnier Fastigheters affärsmodell bygger på ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Bonnier Fastigheter gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Bonnier Fastigheter ska också ha en betryggande likviditetsbuffert. Skuldsättningskvoten (disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning) uppgick den till 138 % vid årets slut.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Miljö och hållbar utveckling

Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade med goda betyg. En miljöcertifiering är ett kvitto på att rätt prioriteringar görs i hållbarhetsarbetet för fastigheten och aktuellt betyg utgör en handlingsplan för fortsatt utveckling. Under året har sammanlagt åtta fastigheter ny- eller omcertifierats. Samtliga sex fastigheter på Sveavägen har omcertifierats enligt BREEAM In-Use och behållit eller förbättrat sina redan höga betyg. Ett exempel på förbättring är Moraset 22, vars energiprestanda höjdes efter en renovering av Förlagshuset och numera uppnår betyget Excellent.

Fastigheten Fålhagen 70:1, även känd som Centralhuset i Uppsala, erhöll betyget Excellent tack vare noggrant arbete med energiprestanda och återbruk.

Enligt beslutad tidplan för certifiering av nyförvärv nycertifierades Dragarbrunn 20:6 samt Kvarngärdet 27:2 fyra byggnader i enlighet med BREEAM In-Use. Inom Kvarngärdet har Hermes, Apollo och Tellus erhållit betyget Very Good, medan Vega, den nyligen renoverade byggnaden, erhållit det högre betyget Excellent.

Nyförvärvade bostadsfastigheten Sundbyberg Lådmakaren 5, Dyrvers Kulle, är certifierad i enlighet med Svanen. Under året slutfördes nycertifieringen av Gottsunda Centrum (som ägs av dotterbolaget Fastighets AB Hemmaplan) i enlighet med BREEAM In-Use med betyget Very Good.

Vid kalenderårets utgång var 82% (76 %) av Bonnier Fastigheters helägda fastigheter certifierade.

Bonnier Fastigheter mäter, följer upp och fattar klimatrelaterade beslut utifrån GHG-protokollet.

Under året har arbetet med energieffektivisering fortsatt med fokus på optimerad drifttid för ventilation, minskad värmeanvändning och förbättrad drift. Geoenergiprojektet i Lokstallet 7 driftsattes i oktober och har redan visat goda resultat med hög effektivitet. Effektbegränsningsprojektet har fortsatt med framgång, och ett pilotprojekt för fjärrkyla genomfördes i samarbete med leverantör och andra fastighetsägare. Genom att begränsa effektuttaget på en fastighet kunde belastningen sänkas med 20 %, vilket ger värdefulla insikter för framtida implementering. Värmeförbrukningen har minskat med 10 % i affärsområde Kommersiella Fastigheter jämfört med föregående år tack vare fortsatt optimering av drifttider och anpassning efter verkliga behov. Samtidigt har utvalda hyresgäster bjudits in att följa sin energiförbrukning genom uppföljningssystemet Mestro för att öka medvetenheten och minska överflödig energianvändning. En viktig milstolpe under året har varit att uppnå en energianvändning under 100 kWh/m² i affärsområde Kommersiella Fastigheter – ett resultat av långsiktigt arbete med hållbara lösningar.

Bonnier Fastigheter rapporterar nyckeltal i enlighet med EPRA:s rekommendationer för hållbarhetsredovisning.

Medarbetare

Medelantal anställda i Bonnier Fastigheter koncernen under 2024 uppgick till 89 (77) anställda.

I moderbolaget uppgick medelantal anställda till 46 (45).

Förväntad framtida utveckling

Oron på den globala aktiemarknaden och hot om tullar från Trumps administration kan innebära att den globala ekonomin kommer att präglas av hög och ojämn inflation, låg produktivitet och högre räntor jämfört med det senaste decenniet. USA förväntas minska sitt engagemang i att skydda globala handelsleder, vilket kan leda till fler handelshinder och ökad protektionism. Denna trend förstärks av USA:s minskande vilja att stödja globalisering och Donald Trumps ibland oförutsägbara "America-First"-politik.

Klimatförändringar är en annan viktig faktor som driver på investeringar i förnybar energi, vilket påverkar energipriser och produktionskostnader.

Sverige, tillsammans med Norge, Storbritannien och Irland, är bland de få europeiska länder som väntas ha en stabil BNP-tillväxt de kommande tio åren. Den ekonomiska återhämtningen i Sverige kommer att drivas av statliga stimulanser, investeringar i försvar, infrastruktur och produktionskapacitet. I detta ekonomiska klimat förväntas de långsiktiga räntorna ligga något under inflationstakten, vilket innebär låga eller negativa realräntor. Fastighetssektorn kommer att gynnas av ett sådant ekonomiskt scenario, speciellt inom de segmenten där hyrorna är KPI reglerade och fastigheterna är centralt belägna i tillväxtorter.

Bonnier Fastigheter AB kommer att agera utifrån den av styrelsen fastställda strategi som innebär fortsatt differentiering i fastighetsbeståndet, konsolidering av ägandet och fokus på kassaflödet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604:2025060502968

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång meddelade PwC, som är Bonnier Fastigheters största hyresgäst att bolaget kommer att lämna sina verksamhetslokaler, idag belägna i Bonnierhuset på Torsgatan i Stockholm vid utgången av deras hyresavtal, vars förfallodatum är i maj 2027. Bonnier Fastigheter AB har sedan tidigare initierat en investeringsutredning i syfte att ombilda och modernisera del av Bonnierhusets ytor för att kunna välkomna nya hyresgäster. Fastighets AB Hemmaplan refinansierade sitt banklån avseende Gottsunda Centrum genom ett nytt banklån med löptid om fyra år.

Förslag till vinstdisposition

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL I KR

Balanserat resultat	**2 307 497 285**
Årets resultat	**172 996 363**
	2 480 493 648
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	**2 480 493 648**
	2 480 493 648

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i miljontals svenska kronor där ej annat anges.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Resultaträkning – koncernen

mkr	NOT	jan–dec 2024	jan–dec 2023
Intäkter			
Hyresintäkter	6	935	828
Övriga intäkter		48	48
Totala intäkter	5	983	876
Fastighetskostnader och övriga kostnader			
Driftkostnader		-110	-97
Reparation och underhåll		-21	-23
Fastighetsskatt		-54	-64
Förvaltningskostnader		-96	-86
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	5	-281	-270
DRIFTNETTO	5	702	606
Central administration	7,8,9	-90	-76
Resultat från andelar i Joint Ventures	11	68	-149
Finansiella intäkter	12	22	14
Finansiella kostnder	13	-295	-242
Kostnader avseende nyttjanderätter	10, 13	-5	-4
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT		402	149
Värdeförändringar aktieinnehav		17	213
Värdeförändringar fastigheter		1 052	-1 043
RESULTAT FÖRE SKATT		1 471	-681
Aktuell skatt	14	-11	-3
Uppskjuten skatt	14	-392	107
ÅRETS RESULTAT		1 068	-577
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 068	-579
Innehav utan bestämmande inflytande		0	2
		1 068	-577

Rapport över totalresultatet – koncernen

mkr	jan–dec 2024	jan–dec 2023
ÅRETS RESULTAT	1 068	-577
Poster som kan omföras till periodens resultat:		
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	**-11**	**-148**
Skatt hänförligt till förändringar under året	**2**	**30**
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	**-9**	**-118**
ÅRETS TOTALRESULTAT	1 059	-695
ÅRETS TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL:		
Moderbolagets aktieägare	**1 059**	**-697**
Innehav utan bestämmande inflytande	**0**	**2**
	1 059	**-695**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Balansräkning – koncernen

mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	**15**	**19 377**	**15 340**
Pågående projektering	**15**	**484**	**359**
Nyttjanderättstillgång	**10**	**32**	**9**
Inventarier	**16**	**7**	**8**
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 900	15 716
Andelar i bostadsrätter	**17**	**4**	**4**
Andelar i Joint Ventures	**11**	**1 109**	**1 575**
Andelar i noterade bolag		**937**	**669**
Fordringar på Joint Ventures		**1**	**-**
Derivat		**62**	**89**
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 114	2 337
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 014	18 053
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	**19**	**24**	**23**
Fordringar på Joint Ventures		**57**	**77**
Övriga fordringar		**63**	**25**
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**20**	**73**	**37**
Derivat		**1**	**1**
Likvida medel	**21**	**205**	**160**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		423	323
SUMMA TILLGÅNGAR		22 437	18 376

ank=20250604;2025060502969

Balansräkning – koncernen (forts.)

mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		8	8
Säkringsreserv		30	33
Balanserade vinstmedel inklusie årets totalresultat		11 755	10 687
SUMMA EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE		11 787	10 728
Innehav utan bestämmande inflytande		9	7
SUMMA EGET KAPITAL		11 796	10 735
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	23	5 447	4 139
Långfristiga leasingskulder	10	28	5
Derivat	4	33	49
Övriga långfristiga skulder		24	17
Uppskjuten skatteskuld	18	1 210	812
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 741	5 022
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	2 226	1 256
Skulder till närstående bolag	24	1 145	980
Kortfristiga leasingskulder	10	3	3
Leverantörsskulder		130	75
Övriga kortfristiga skulder		136	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	262	224
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 900	2 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 437	18 376

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Förändring i eget kapital – koncernen

	HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE			
mkr	AKTIEKAPITAL	SÄKRINGS-RESERV	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
EGET KAPITAL PER 1 JANUARI 2024	8	33	10 687	10 728
Årets resultat			1 068	1 068
Övrigt totalresultat		-9		-9
SUMMA TOTALRESULTAT	0	-9	1 068	1 059
TRANSAKTIONER MED ÄGARE:				
Utdelningar			-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-	-
SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE	0	0	-	-
EGET KAPITAL PER 31 DECEMBER 2024	8	24	11 755	11 787

	HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE			
mkr	AKTIEKAPITAL	SÄKRINGS-RESERV	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
EGET KAPITAL PER 1 JANUARI 2023	8	150	11 275	11 433
Årets resultat			-579	-579
Övrigt totalresultat		-118		-118
SUMMA TOTALRESULTAT	0	-118	-579	-697
TRANSAKTIONER MED ÄGARE:				
Utdelningar			-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-8	-8
SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE	0	0	0	-8
EGET KAPITAL PER 31 DECEMBER 2023	8	33	10 687	10 728

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	jan–dec 2024	jan–dec 2023
Den löpande verksamheten		
Resultat före värdeförändringar och skatt	**402**	**149**
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):		
Avskrivningar	**5**	**2**
Resultat från andelar i Joint Venture	**-68**	**149**
Övriga poster	**-**	**0**
Betald inkomstskatt	**-2**	**-5**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	337	295
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) /ökning (-) av rörelsefordringar	**-55**	**6**
Minskning (-) /ökning (+) av rörelseskulder	**93**	**15**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	375	316
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	**-400**	**-**
Förvärv av fastigheter via bolag	**-409**	**-441**
Avyttring av fastigheter via bolag	**-**	**-**
Förvärv av aktier i noterade och onoterade bolag	**-164**	**-86**
Investeringar i egna fastigheter	**-227**	**-328**
Pågående projekt	**-125**	**-85**
Förvärv av inventarier	**0**	**0**
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	**-**	**-12**
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 325	-952
Finansieringsverksamheten		
Kassaflödespåverkande:		
Upptagna räntebärande skulder - externa	**1 920**	**40**
Amortering räntebärande skulder – externa	**-1 070**	**0**
Upptagna / amorterade räntebärande skulder – närstående	**165**	**658**
Upptagen / amorterad kortfristig finansiering (företagscertifikat)	**-10**	**658**
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	995	772
ÅRETS KASSAFLÖDE	45	136
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	160	24
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	205	160

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009E89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Noter

Not 1. Allmän information

Bonnier Fastigheter AB med organisationsnummer 556058-2354 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Torsgatan 21, 113 21 Stockholm.

Företaget är ett dotterföretag till Albert Bonnier AB, med organisationsnummer 556520-0341, med säte i Stockholm och ingår i en koncern där Albert Bonnier AB upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Alla belopp uttrycks i miljontals svenska kronor där ej annat anges.

Not 2. Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Koncernredovisningen för Bonnier Fastigheter AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

I koncernredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter, andelar i noterade bolag samt finansiella instrument, vilka är värderade till verkligt värde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2024.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2025 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Bonnier Fastigheter AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande föreligger när koncernen exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Dotterföretag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Vid förvärv av dotterföretag som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på de verkliga värdena vid förvärvstidpunkten.

Leasingavtal

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

KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

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

KONCERNEN SOM LEASETAGARE

Standarden för redovisning av leasingavtal, IFRS16, innebär för koncernen som leasetagare att samtliga leasingavtal, med undantag för leasingavtal med lågt värde och kortfristiga leasingavtal, kortare än tolv månader, redovisas som tillgångar och skulder i rapport över finansiell ställning.

Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld redovisas den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Koncernen bestämmer den marginella låneräntan med utgångspunkt från räntan på de externa lån som koncernen hade vid årets ingång, med viss variabilitet beroende på vilken marknad det dotterbolag som leasar tillgången befinner sig på. Koncernen är exponerad för eventuella framtida ökningar av rörliga leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta, som inte ingår i leasingskulden förrän de träder i kraft. När justeringar av leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta träder i kraft omvärderas leasingskulden och justeras mot nyttjanderätten.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- den initiala värderingen av leasingskulden och

- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren.

För leasingavtal där den underliggande tillgången har lågt värde eller där avtalet är ett korttidsavtal tillämpas det praktiska undantaget i IFRS 16 vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen. Betalningar för korta kontrakt avseende utrustning och fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i resultaträkningen. Korta kontrakt är avtal med en leasingtid på 12 månader eller mindre. Avtal av mindre värde inkluderar IT-utrustning och mindre kontorsmöbler.

OPTIONER ATT FÖRLÄNGA OCH SÄGA UPP AVTAL
Optioner att förlänga eller säga upp avtal inkluderas i tillgången och skulden då det bedömts vara sannolikt att de kommer att utnyttjas.

Intäkter
HYRESINTÄKTER
Koncernens huvudsakliga intäkter utgörs av uthyrning av lokaler (operationella leasingavtal). Hyresintäkter redovisas linjärt över leasingperioden, baserat på villkoren i leaseingavtalet (hyresavtalet). Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Övriga intäkter (serviceintäkter, utdebiterade taxebundna kostnader enligt schablon) redovisas i den period som intäkten avser. Eventuella avräkningar görs i början på nästkommande år.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkt av fastighetsförsäljning redovisas på fränträdesdagen.

Utländsk valuta
Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Ersättning till anställda
Ersättning till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensioner.

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER
För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Inkomstskatter
Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

AKTUELL SKATT
Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

UPPSKJUTEN SKATT
Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde återspeglar skattekonsekvenserna av en återvinning av det redovisade värdet för fastigheten genom försäljning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då företaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Efter förvärvet redovisas full uppskjuten skatt avseende värdeförändringar.

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT FÖR PERIODEN
Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar, till förvärvet, direkt hänförbara utgifter och därefter till verkligt värde. Tillkommande utgifter redovisas som en tillgång när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer tillfalla koncernen, utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt då åtgärden avser utbyte av befintlig eller ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer kostnadsförs löpande i resultaträkningen i den period de uppstår.

Övriga materiella anläggningstillgångar
Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs linjärt över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604:2025060502970

Inventarier 5–10 år
Datorer 3 år
Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar
Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Finansiella instrument
FÖRSTA REDOVISNINGSTILLFÄLLET
En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i resultaträkningen.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR – KLASSIFICERING OCH VÄRDERING
Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i kategorierna upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på koncernens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och de avtalsenliga villkoren för tillgångarnas kassaflöden.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE
Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se Nedskrivning av finansiella tillgångar nedan). Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter *samt likvida medel.*

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN
Tillgångar som inte uppfyller kraven för att redovisas till upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultaträkningen. En vinst eller förlust för ett skuldinstrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och som inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas netto i resultaträkningen i den period vinsten eller förlusten uppkommer. Eventuella innehav i derivat i form av ränteswappar som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning hamnar i denna kategori.

Vidare värderas alla egetkapitalinstrument (som värdepapper vars värde är beroende av den ekonomiska utvecklingen i det företag instrumenten avser) till verkligt värde. Dessa redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde återfinns i poster Andelar i noterade bolag.

Finansiella skulder – Klassificering och värdering
Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella skulder i kategorin upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultaträkningen.

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet är finansiella skulder som innehas för handel. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Eventuella innehav i derivat i form av ränteswappar som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning hamnar i denna kategori.

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE
Koncernens övriga finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut och liknande skulder, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder samt del av posten övriga kortfristiga skulder och upplupna kostnader.

BORTBOKNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH FINANSIELLA SKULDER
Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i resultaträkningen. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
TILLGÅNGAR SOM REDOVISAS TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE
Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster.

Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens resultaträkning under driftnettot.

Kundfordringar
Kundfordringar klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspriset. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden. Kund-

fordringar värderas därmed vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Beloppen är osäkrade och betalas oftast inom 30 dagar.

Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Skulderna redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktiekapital
Stamaktier klassificeras som eget kapital.

Upplåning
Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

DERIVATINSTRUMENT OCH SÄKRINGSREDOVISNING
Koncernen ingår derivat för att hantera ränterisker hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. När det är möjligt tillämpar koncernen säkringsredovisning. Derivat värderas till verkligt värde.

När ett derivat är ett kassaflödessäkringsinstrument redovisas den effektiva delen av förändringar i verkligt värde i Övrigt totalresultat och ackumuleras i Säkringsreserven. Eventuell ineffektiv del av förändringar i verkligt värde redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan är den ränta som exakt diskonterar uppskattade framtida betalningar under det finansiella instrumentets förväntade löptid.

Ränteswappar och säkringsredovisning
Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärdering i slutet av varje rapportperiod. Metoden för att redovisa den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärderingen beror på om derivatet identifierats som säkringsinstrument, och, om så är fallet, karaktären hos den post som säkrats.

Koncernen identifierar vissa derivat som säkring av viss risk hänförlig till kassaflödet som en mycket sannolik prognostiserad transaktion (kassaflödessäkring). Då transaktionen ingås, dokumenterar koncernen förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Koncernen dokumenterar också sin bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner har varit och kommer att fortsätta vara effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Upplysning om verkligt värde för olika derivatinstrument som används för säkringssyften återfinns under Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Förändringar i säkringsreserven i eget kapital framgår av Not 22 Eget Kapital. Hela det verkliga värdet på ett derivat som utgör säkringsinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader, och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader.

TRANSAKTIONSEXPONERING – KASSAFLÖDESSÄKRING
Ränteexponering avseende framtida kontrakterade och prognostiserade flöden säkras genom ränteswappar. Ränteswappen som skyddar det prognostiserade flödet redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Den effektiva delen av förändringar i swappens verkliga värde redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital så länge säkringen är effektiv. Ineffektiv del av värdeförändringen redovisas omgående i resultaträkningen inom Finansiella intäkter (vinst) respektive Finansiella kostnader (förlust). Saknas effektivitet i säkringen eller om den säkrade prognostiserade transaktionen inte längre förväntas inträffa redovisas ackumulerade vinster eller förluster omedelbart i årets resultat. Det belopp som redovisats i eget kapital via övrigt totalresultat återförs till årets resultat i samma period som den säkrade posten påverkar årets resultat och redovisas i posten Finansiella intäkter eller Finansiella kostnader. När ett säkringsinstrument förfaller, säljs, avvecklas eller lösen in, eller företaget bryter identifieringen av säkringsrelationen innan den säkrade transaktionen inträffat och den prognostiserade transaktionen fortfarande förväntas inträffa, kvarstår den redovisade ackumulerade vinsten eller förlusten i säkringsreserven i eget kapital och redovisas på motsvarande sätt som ovan när transaktionen inträffar.

Ineffektivitet i säkringsredovisningen
Effektiviteten på en säkring utvärderas när säkringsförhållandet ingås. Den säkrade posten och säkringsinstrumentet utvärderas löpande för att säkerställa att förhållandet uppfyller kraven. Koncernen ingår ränteswapar som har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningsdagar, betaldagar, förfallodag och nominellt belopp. Koncernen säkrar inte 100 % av lånen och identifierar därför bara den andel av utestående lån som motsvaras av swapparnas nominella belopp. Eftersom de kritiska villkoren varit matchade under hela året, finns det en ekonomisk relation. Ineffektivitet uppstå på grund av CVA/DVA justering av ränteswappen som inte finns i lånet och skillnader i kritiska villkor mellan ränteswappen och lånet.

Likvida medel
Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Not 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter
Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Värderingarna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer som ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan på fastigheterna. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges värderingarna normalt i ett så kallat värderingsintervall om +/-5-10 %. Information om antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av Not 15 Förvaltningsfastigheter.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv
Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning och administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt redovisas inte vid tillgångsförvärv. Eventuell skatterabatt reducerar anskaffningsvärdet och påverkar värdeförändringen i efterföljande perioder.

Not 4. Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bonnier Fastigheter koncernen är exponerad för olika typer av finansiella risker. Riskhantering sker centralt av AB Bonnier Finans (publ) och i enlighet med den finanspolicy som årligen fastställs av styrelsen. De finansiella risker som koncernen är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk samt kredit- och motpartsrisk. Inom AB Bonnier Finans (publ) finns instruktioner, system och arbetsfördelning i syfte att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Riskuppföljning sker på koncernnivå och rapporteras löpande till styrelsen.

Likviditets- och refinansieringsrisk
Likviditetsrisk avser risken att bolaget får svårigheter att möta framtida likviditetsbehov i form av betalningsskyldigheter och att kunna finansiera eller återfinansiera tillgångar. Refinansieringsrisk avser att bolaget inte kan refinansiera sina utestående skulder vid en given tidpunkt och till acceptabla villkor.

För att optimera Bonnier Fastigheter-koncernens likviditet finns en centraliserad cash management funktion. Likviditetsrisken ska hanteras genom att koncernens likviditet vid varje tillfälle ska motsvara minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar. Per 2024-12-31 liksom 2023-12-31 uppfyller koncernen sitt likviditetsmått. Likviditetsberedskap på ett års sikt definieras som kvoten mellan tillgänglig likviditet under kommande tolv månader och summan av alla kontrakterade utbetalningar under samma tid och får inte understiga 60 %. Med tillgänglig likviditet avses likvida medel, kortfristiga värdepapper, ej utnyttjade checkkrediter och lånelöften, kassaflöde från den löpande verksamheten samt kontrakterade, ej utbetalda lån. Med kontrakterade utbetalningar avses förfallande lån, räntebetalningar samt kontrakterade investeringar.

Refinansieringsrisken hanteras genom att tillse att inte mer än 40% av Bonnier Fastigheterkoncernens externa belåning förfaller inom 12 månader. Per 2024-12-31 förfaller 29 (26) % av den räntebärande skulden inom 12 månader. Koncernen efterlever målen.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2024-12-31 liksom per 2023-12-31 uppfylls dessa.

Upplysningar om aktuella lån och kreditfaciliteter framgår av Not 23 Skulder till kreditinstitut.

Löptidsfördelning av samtliga kontraktsenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens finansiella skulder presenteras i nedan tabeller. Belopp avser avtalsenliga odiskonterade kassaflöden avseende koncernens finansiella skulder respektive årsskifte, baserat på de vid årsbokslutet kontrakterade återstående löptiderna. Rörliga ränteflöden med framtida räntesättningsdagar baseras på de räntesatser som finns tillgängliga vid respektive årsskifte.

ank=20250604;20250605029711

LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER 2024-12-31	INOM 3 MÅN	3-12 MÅN	MELLAN 1 ÅR OCH 5 ÅR	> 5 ÅR	SUMMA
Skulder till kreditinstitut	908	308	6 086	1 427	8 729
Derivat	-	-	27	6	33
Övriga räntebärande skulder	1 152	–	–	–	1 152
Leverantörsskulder	128	2	–	–	130
Summa finansiella skulder	2 188	310	6 113	1 433	10 044

LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER 2023-12-31	INOM 3 MÅN	3-12 MÅN	MELLAN 1 ÅR OCH 5 ÅR	> 5 ÅR	SUMMA
Skulder till kreditinstitut	1 305	169	4 016	701	6 191
Derivat	–	–	11	38	49
Övriga räntebärande skulder	988	–	–	–	988
Leverantörsskulder	73	3	–	–	75
Summa finansiella skulder	2 365	171	4 027	739	7 302

Ränterisk
Bonnier Fastigheter koncernen är exponerad för ränterisk genom skuldportföljen och räntebärande tillgångar. Med ränterisk avses risk för ändrade räntenivåer som bidrar till fluktuationer i koncernens resultat. Koncernen strävar efter att minimera påverkan på resultatet från ändrade räntenivåer till följd av den finansiella marknadens rörelser. Koncernen har upptagit lånefinansiering i SEK, med rörlig ränta. Detaljerad information om den långfristiga upplåningen finns i Not 23 Skulder till kreditinstitut.

Ränterisken hanteras genom att skuldportföljen har en god spridning i sin förfallostruktur. Detta sker genom reglering av skuldportföljens ränteförfall. En rörlig räntebindning i låneavtalen eftersträvas, exempelvis Riksbankens styrränta eller 3M Stibor, för att ränterisken ska kunna styras kostnadseffektivt och flexibelt genom användning av derivatinstrument. Per 2024-12-31 liksom per 2023-12-31 efterlever koncernen uppställda mål.

Säkringsredovisning
Koncernen har ingått ränteswappar för att konvertera rörlig ränta till fast ränta. Dessa klassificeras som kassaflödessäkringar där värdeförändring redovisas i övrigt totalresultat. Koncernen säkrar inte 100 % av lånen utan allokerar bara den andel av lånen som motsvaras av ränteswapparnas nominella belopp, därmed är säkringskvoten 1:1. De ränteswappar som koncernen ingår matchas med de underliggande lånens villkor i syfte att uppnå effektiva säkringar och att de har samma kritiska villkor. Kritiska villkor kan vara referensräntor, ränteomsättningsdagar, betaldagar, förfallodagar och nominella belopp. Dessa säkringsrelationer dokumenteras och utvärderas när säkringsrelationen ingås samt löpande med avseende på deras effektivitet. Ineffektiviteten hänförligt till ränteswappar var obetydlig under 2024 och 2023.

I tabellen nedan framgår det nominella och redovisade beloppet (vilket motsvaras av det verkliga värdet) för samtliga derivatinstrument hänförliga till ränterisk. För räntederivatens påverkan på de framtida kassaflödena, se tabell "Löptidsanalys finansiella skulder" ovan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

	2024-12-31			
UTESTÅENDE DERIVAT – FÖRFALLOTIDER	TILLGÅNG	NOMINELLT BELOPP	SKULD	NOMINELLT BELOPP
Räntederivat				
Inom 3 månader	-	200	-	
Mellan 3-12 månader	0	250	–	-
Mellan 1-5 år	33	1 850	-27	1 260
Senare än 5 år	29	300	-6	900
Totalt	63	2 600	-33	2 160
Varav kassaflödessäkringar	63		-33	

	2023-12-31			
UTESTÅENDE DERIVAT – FÖRFALLOTIDER	TILLGÅNG	NOMINELLT BELOPP	SKULD	NOMINELLT BELOPP
Räntederivat				
Inom 3 månader	–	–	–	–
Mellan 3-12 månader	1	50	–	–
Mellan 1-5 år	47	1 800	-11	560
Senare än 5 år	42	450	-38	1 450
Totalt	90	2 300	-49	2 010
Varav kassaflödessäkringar	90		-49	

Känslighetsanalys
Nedanstående tabell visar uppskattad effekt på resultat och eget kapital vid en ökning respektive minskning om 1 % (100 räntepunkter) avseende alla räntor på externa lån samt på de ränteswappar som säkrar lånen.

	2024-12-31		2023-12-31	
RÄNTEKÄNSLIGHET	RESULTAT	EGET KAPITAL	RESULTAT	EGET KAPITAL
Effekt på framtida finansiella kostnader +1 %	-20		-8	
Effekt på framtida finansiella kostnader -1 %	20		8	
Omvärderingseffekt +1 %		147		158
Omvärderingseffekt -1 %		-146		-155

Kredit- och motpartsrisk
Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte kan fullfölja sina åtaganden gentemot koncernen, vilket leder till en kreditförlust. Kreditrisk delas upp i finansiell kreditrisk och kreditrisk för kundfordringar.

Finansiell kreditrisk avser risken att banker eller andra finansiella institutioner där koncernen har finansiella placeringar, likviditet eller andra investeringar i finansiella tillgångar inte kan fullfölja sina åtaganden gentemot koncernen vilket kan leda till en kreditförlust.

Koncernens policy avseende kreditrisk för finansiella transaktioner innebär att enbart väletablerade motparter med hög kreditrating får användas. Separata kreditlimiter har tilldelats varje motpart för att minska riskkoncentrationen. Under året uppgår de totala kreditförlusterna till 0 (0) mkr.

Kreditrisken för kundfordringar innebär att koncernen inte erhåller betalning för redovisade kundfordringar. För att förhindra detta finns rutiner för kreditupplysning och uppföljning. Koncernens kundfordringar är spridda på ett stort antal kunder.

Koncernens maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar och uppgår per 2024-12-31 till 1 330 (1 030) mkr.

Värdering till verkligt värde
Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av de tre värderingsnivåerna baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. Samtliga koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde är klassificerade enligt nivå 1 och nivå 2.

För koncernens övriga finansiella tillgångar och skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena, förutom obligationslånen där verkligt värde uppgår till 3 033 (2 425) mkr. En beräkning av verkligt värde baseras på diskonterade framtida kassaflöden, där en diskonteringsränta som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan. Detta bedöms inte ge någon väsentlig skillnad jämfört med redovisat värde.

NOTERADE MARKNADSPRISER (NIVÅ 1)
Värdering enligt nivå 1 sker baserat på noterade marknadspriser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. En marknad betraktas som aktiv där transaktioner med tillgången eller skulden äger rum med tillräcklig frekvens och volym för att ge fortlöpande prisinformation, t ex en börs.

VÄRDERING AV DERIVAT (NIVÅ 2)
Värdering enligt nivå 2 sker på marknadsmässiga grunder med hjälp av observerbara marknadspriser som finns tillgängliga vid varje bokslutstidpunkt. Utgångspunkten för räntan är nollkupongskurvan i respektive valuta från vilken det görs en nuvärdesberäkning av förväntade framtida kassaflöden. För valutaterminer är utgångspunkten räntedifferensen utifrån gällande dagskurs för respektive valuta och framtida tidpunkt vid bokslutstillfället. Baserat på gällande terminskurser görs sedan en nuvärdesberäkning per balansdagen.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Samtliga koncernens fastigheter är klassificerade enligt nivå 3 verklig värdehierarki, vilket innebär att verkligt värde baseras på icke observerbara indata. För principen värdering av förvaltningsfastigheter – Se Not 15 Förvaltningsfastigheter.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder
Samtliga finansiella tillgångar eller skulder bruttoredovisas i balansräkningen. Derivat omfattas av ISDA-avtal vilket innebär kvittningsrätt mellan tillgångar och skulder med samma motpart vid t. ex insolvens. Derivat som omfattas av kvittningsavtal framgår av nedan tabell.

REDOVISADE OCH VERKLIGA VÄRDEN FÖR FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER		2024-12-31 REDOVISAT VÄRDE	2023-12-31 REDOVISAT VÄRDE
Finansiella tillgångar			
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Kundfordringar		**24**	**23**
Fordringar Joint Ventures		**58**	**77**
Övriga fordringar		**43**	**11**
Likvida medel		**205**	**160**
Värderade till verkligt värde via resultatet eller övrigt totalresultat			
Derivat[1])	**Nivå 2**	**63**	**90**
Värderade till verkligt värde via resultatet			
Noterade värdepappersinnehav	**Nivå 1**	**937**	**669**
Summa finansiella tillgångar		**1 330**	**1 030**
Finansiella skulder			
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Skulder till kreditinstitut	**Nivå 2**	**7 673**	**5 395**
Värderade till verkligt värde via resultatet eller övrigt totalresultat			
Derivat[1])	**Nivå 2**	**33**	**49**
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Leverantörsskulder		**130**	**75**
Leasingskulder		**31**	**8**
Övriga skulder		**1 209**	**1 024**
Summa finansiella skulder		**9 076**	**6 551**

[1]) Under året uppgår den totala resultateffekten som redovisats inom finansnetto för räntederivat till 75 (59) mkr (se Not 13 för vidare information). Ineffektiviteten för kassaflödessäkringar som redovisats i finansnettot uppgår till 0 (0) mkr.
Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under perioderna.

KVITTNING FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER	2024-12-31 TILLGÅNGAR	2024-12-31 SKULDER	2023-12-31 TILLGÅNGAR	2023-12-31 SKULDER
Bruttobelopp för redovisade derivat i balansräkningen	**63**	**33**	**90**	**49**
Kvittningsbart belopp	**-33**	**-33**	**-28**	**-28**
Nettoposition	**30**	**0**	**61**	**20**

Kapitalhantering
Koncernens mål med kapitalhanteringen är att minimera påverkan på koncernens finansiella ställning till följd av rörelser på den finansiella marknaden, genom att säkra koncernens kort- och långsiktiga behov av kapital, hantera likviditeten så effektivt som möjligt, säkra ränterisker för att minimera påverkan på koncernens resultat och kassaflöde samt minimera fluktuationer i resultatet som en följd av volatiliteten i den finansiella marknaden.

Koncernen följer upp kapitalhanteringen genom att följa olika nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 46% (42) % vid utgången av året. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 ggr (2,3) ggr.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B21140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;2025060502972

Not 5. Segmentsredovisning

Segmentsindelningen baseras på de fyra rörelsesegment verksamheten för närvarande bedrivs inom: Kommersiella fastigheter, Service, Bostad samt Invest.

SEGMENTSREDOVISNING – 2024	RÖRELSESEGMENT					
mkr	KOMM. FASTIG-HETER	SERVICE	BOSTÄDER	INVEST	KONCERN-GEMENSAMT	TOTALT
Hyresintäkter	815		37	108	-	960
Övriga intäkter	-	66			-	66
Delsumma – intäkter	815	66	37	108	-	1 026
Avgår: intern försäljning	-15	-23			-5	-43
Totala intäkter	800	43	37	108	-5	983
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-70	-	-7	-39	-	-116
Reparation och underhåll	-15	-	-1	-5	-	-21
Fastighetsskatt	-47	-	-	-6	-	-53
Förvaltningskostnader	-65	-58	-2	-1	-	-126
Delsumma – fastighetskostnader och övriga kostnader	-197	-58	-10	-51	-	-316
Avgår: intern försäljning	22	11			2	35
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-175	-47	-10	-51	2	-281
Driftnetto – inklusive intern försäljning	618	8	27	57	-	710
Driftnetto – koncernmässigt	625	-4	27	57	-	702
Central administration	-	-		-10	-80	-90
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	42	26	-	68
Utdelning aktieinnehav	-	-	-	17	-	17
Finansnetto	-	-	-	-	-290	-290
Kostnader avseende nyttjanderätter					-5	-5
Resultat före värdeförändringar och skatt	625	-4	69	90	-378	402
Värdeförändringar fastigheter	856		104	92	-	1 052
Värdeförändringar aktieinnehav	-			17	-	17
Resultat före skatt	1 481	-4	173	199	-378	1 471

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B2140AE37D9AF5A8CA4FA

Not 5. Segmentsredovisning

SEGMENTSREDOVISNING – 2023	RÖRELSESEGMENT					
mkr	KOMM. FASTIG-HETER	SERVICE	BOSTÄDER	INVEST	KONCERN-GEMENSAMT	TOTALT
Hyresintäkter	770	–	7	67	–	844
Övriga intäkter	0	63	0	4	5	72
Delsumma – intäkter	770	63	7	71	5	916
Avgår: intern försäljning	-16	-24	–	–	–	-40
Totala intäkter	754	39	7	71	5	876
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-71	–	-1	-25	–	-97
Reparation och underhåll	-20	–	0	-3	–	-23
Fastighetsskatt	-61	–	0	-3	–	-64
Förvaltningskostnader	-57	-61	-3	-5	–	-126
Delsumma – fastighetskostnader och övriga kostnader	-209	-61	-4	-36	0	-310
Avgår: intern försäljning	24	16	–	–	–	40
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-185	-45	-4	-36	0	-270
Driftnetto – inklusive intern försäljning	561	2	3	35	5	606
Driftnetto – koncernmässigt	569	-6	3	35	5	606
Central administration	–	–	–	-11	-65	-76
Resultat från andelar i Joint Ventures	–	–	-31	-118	–	-149
Utdelning aktieinnehav	–	–	–	12	–	12
Finansnetto	–	–	–	–	-240	-240
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3	–	–	-1	–	-4
Resultat före värdeförändringar och skatt	566	-6	-28	-83	-300	149
Värdeförändringar fastigheter	-1 024	0	0	-19	0	-1 043
Värdeförändringar aktieinnehav	0	0	0	213	0	213
Resultat före skatt	-366	1	-27	163	-161	-681

Not 6. Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 770 (728) mkr. Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

FÖRFALLOTIDPUNKT:	2024	2023
Inom ett år	**770**	**733**
Senare än ett år men inom fem år	**1 337**	**1 648**
Senare än fem år	**505**	**409**
Summa	**2 612**	**2 790**

Not 7. Central administration

	2024	2023
Central administration	**-88**	**-74**
Avskrivningar inventarier	**-2**	**-2**
Summa	**-90**	**-76**

Not 8. Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2024	2023
Kvinnor	**52**	**44**
Män	**37**	**33**
TOTALT	89	77

FÖRDELNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN	2024	2023
Kvinnor:		
styrelseledamöter	**1**	**1**
andra personer i företagets ledning inklusive vd	**2**	**2**
Män:		
styrelseledamöter	**5**	**5**
andra personer i företagets ledning inklusive vd	**5**	**5**
TOTALT	13	13

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR UPPGÅR TILL	2024	2023
Styrelsen och verkställande direktören	**-6**	**-7**
Övriga anställda	**-69**	**-51**
TOTALA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	-75	-58
Sociala avgifter enligt lag och avtal	**-23**	**-20**
Pensionskostnader (avgiftsbestämda)	**-9**	**-9**
TOTALA SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONSKOSTNADER	-32	-29
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONSKOSTNADER	-107	-87

Styrelsearvode fastställdes vid stämman 2024 till 0.3 (0,3) mkr per år för extern styrelseledamot. För styrelseledamot anställd inom Bonnierkoncernen utbetalas inte några arvoden.

Till verkställande direktör utgår fast lön samt rörlig ersättning om maximalt sex månadslöner. Pensionen är premiebestämd utan andra förpliktelser för bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie om 35 % av lönen. Pensionsåldern är 65 år. Av bolagets pensionskostnader för året avser 1,5 (1.3) mkr bolagets vd.

För verkställande direktören gäller en uppsägningstid om 6 månader från verkställande direktörens sida och 12 månader från företagets sida. Något avgångsvederlag utgår inte.

Not 9. Upplysning om ersättning till revisorer

	2024	2023
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
revisionsuppdrag	**-2**	**-2**
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	**0**	**0**
skatterådgivning	**-1**	**0**
övriga tjänster		**0**
ALLIANS REVISION & REDOVISNING AB		
revisionsuppdrag*	**0**	**0**
SUMMA	-3	-2

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser i huvudsak finansiell due diligence.

* Ersättningen till Allians uppgick till 54 tkr och redovisas som 0 kr pga avrundning till miljontal.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604:2025060502973

Not 10. Leasing

I balansräkningen redovisas nedan belopp relaterade till leasingavtal.

TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT – ÅR 2024	BYGGNADER	BILAR	SUMMA
Anskaffningsvärden			
Vid årets början	11	4	15
Justering av tillkommande nyttjanderätter	0	0	0
Avslutade kontrakt	0	-1	-1
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	11	3	14
Avskrivningar			
Vid årets början	-5	2	-7
Årets avskrivningar	-2	-1	-3
Avslutade kontrakt – avskrivningar	0	1	1
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-7	-2	-9
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	4	1	5

TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT – ÅR 2023	BYGGNADER	BILAR	SUMMA
Anskaffningsvärden			
Vid årets början	4	4	8
Justering av tillkommande nyttjanderätter	7	3	10
Avslutade kontrakt	-1	-1	-2
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	10	6	16
Avskrivningar			
Vid årets början	-3	-2	-5
Årets avskrivningar	-2	-2	-4
Avslutade kontrakt – avskrivningar	1	1	2
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-4	-3	-7
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	6	3	9

LEASINGSKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga leasingskulder	3	3
Långfristiga leasingskulder	5	5
TOTALT	8	8

RESULTATEFFEKT	2024	2023
Räntekomponent	-2	0
Avskrivningar	-3	-4
Kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde	0	0
TOTALT	-5	-4

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA41FA

Not 11. Andelar i Joint Ventures

Bonnier Fastigheter AB, via dotterbolaget Bonnier Fastigheter Invest AB, är för närvarande delägare i JV-bolaget Trecore Fastigheter AB tillsammans med Ica Fastigheter AB (kommersiella fastigheter med ICA som främsta hyresgäst).

Bonnier Fastigheter Bostad AB ägde fram till den 17 december 2024 50% av Hållbo AB, tillsammans med Byggvesta. JV bolaget upplöstes per samma datum genom riktad indragning av aktier, innebärande att Bonnier Fastigheter Bostad AB avyttrade sina andelar i Hållbo AB och förvärvade fyra av de i Hållbokoncernen ingående dotterbolagen, motsvarande 50% av nettosubstansvärdet i Hållbo AB.

Bonnier Fastigheter Invest äger även 98,3% av Fastighets AB Hemmaplan (org.nr 559317-8568) med säte i Stockholm . Fastighets AB Hemmaplan, via sitt helägda dotterbolag Landshövdingen Holding AB, är delägare (50%) i JV bolaget Amiralstaden Fastigheter AB, tillsammand med Trianon AB. Från 2022 konsolideras *Fastighets AB Hemmaplan* enligt förvärvsmetoden. Minoritetens andel redovisas som innehav utan bestämmande inflytande.

Ägandet i de samägda bolagen (JV-bolagen) redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att 50 % av resultatet efter skatt för de samägda bolagen redovisas som resultatandel inom förvaltningsresultatet i Bonnier Fastigheter-koncernen.

KONCERNEN – ANDELAR I JOINT VENTURES	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	1 575	1 712
Årets anskaffningar	188	12
Årets avyttringar	-722	
Årets resultatandel	68	-149
UTGÅENDE BALANS	1 109	1 575

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG FÖR JOINT VENTURES (100 %)	2024	2023
RESULTATRÄKNING		
Rörelseintäkter	429	422
Rörelsekostnader	-131	-128
Finansnetto	-175	-180
Orealiserad värdeförädringar	53	-446
Skatt	-42	40
DELSUMMA	134	-292
RESULTATEFFEKT – ÖVRIGA JUSTERINGAR [1]	0	-6
RESULTAT EFTER SKATT	134	-298

BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar	4 210	7 522
Övriga tillgångar	87	183
SUMMA TILLGÅNGAR	4 297	7 705
Eget kapital	1 370	2 326
Långfristiga skulder	1 936	3 601
Kortfristiga skulder	991	1 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 297	7 705

[1]) **Resultateffekt – övriga justeringar år 2023 avser rättelse från föregående år (HållBo AB).**

Not 12. Finansiella intäkter

	2024	2023
Ränteintäkter	5	2
Utdelning aktieinnehav	17	12
SUMMA	22	14

Not 13. Finansiella kostnader

	2024	2023
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-325	-289
Räntekostnader derivat klassificerade som säkringsinstrument	75	59
Räntekostnader, koncernföretag	-43	-12
SUMMA	-293	-242
Kostnader avseende nyttjanderätter	-5	-4
SUMMA	-5	-4

Not 14. Inkomstskatt

AVSTÄMNING TEORETISK SKATT OCH REDOVISAD SKATT	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	1 471	-681
Skatt beräknad med skattesats 20,6 % (20,6 %)	-303	140
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	4	44
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-64	-35
Andel i intresseföretags resultat	14	-31
Skatteeffekt förvärv av bolag	-	-
Övriga skattemässiga justeringar[1]	-53	-14
ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD	-403	104
varav aktuell skatt	-11	-3
varav uppskjuten skatt	-392	107
ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD	403	104

[1]) Övriga skattemässiga justeringar avser korrigering av uppskjuten skatt på orealiserad värdeförändring.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Not 15. Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Verkligt värde vid årets början	15 340	15 806
Investeringar i fastigheter ägda vid utgången av räkenskapsåret	215	328
Förvärv av fastigheter	3 011	249
Avyttring av fastigheter	-215	-
Orealiserade värdeförändringar	1 026	-1 043
VID ÅRETS SLUT	19 377	15 340

Fastigheternas verkliga värde
Verkligt värde är det pris som en villig köpare och en villig säljare, vilka har likvärdig information och agerar på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens om på en effektiv marknad.

En extern värdering har genomförts av ett oberoende värderingsföretag, där Svefa AB har genomfört värderingen per 2024-12-31 av det helägda beståndet. Även fastighetsbeståndet i JV-bolagen har värderats via oberoende värderingsföretag per 2024-12-31. Underlag för värderingarna utgörs av den information som koncernen har lämnat om fastigheterna. Denna information består bland annat av uppgifter om aktuell hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll samt framtida planerade investeringar.

Samtliga fastigheter tillhör nivå 3 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär att verkligt värde baseras på icke observerbara indata.

Fastigheterna är till största del lokaliserade i Stockholms innerstad samt i centrala Uppsala. Varje enskild fastighets verkliga värde bedöms utifrån en kombinerad tillämpning av ortsprismetoden, utifrån redovisade jämförelseköp och en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalys med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut och därefter till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Avkastningskraven baseras på bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter i liknande områden.

Nedan tabell visar de väsentliga antaganden som använts vid värderingen. Det har inte skett någon förändring i värderingsteknik under året. Aktuellt avtal med Svefa AB löper på tre år (2024-12-31 till 2027-12-31).

SAMMANFATTNING VÄRDERINGSANTAGANDEN – SVEFA

	Bostäder och Kontor		Handel	
Värdetidpunkt	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kalkylperiod	10 år	10 år	10 år	10 år
Bedömt direktavkastningskrav restvärde, %	2,32–5,50	2,99–5,71	4,52–6,75	4,89–7,21
Kalkylränta,%	4,36–7,61	5,05–7,83	6,61–8,88	6,89–9,33
Långsiktig vakansgrad, %	0,1–6,2	2,0–7,6	5,3–6,0	5,0–15,0
Inflationsantagande	KPI bedöms till 2,0 % per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål	KPI bedöms till 2,0 % per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål	KPI bedöms till 2,0 % per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål	KPI bedöms till 2,0 % per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål
Drift och underhållskostnader	Bedömda utifrån objektens fastighetstyp, skick, värdeår och uppgifter från fastighetsägaren.	Bedömda utifrån objektens fastighetstyp, skick, värdeår och uppgifter från fastighetsägaren.	Bedömda utifrån objektens fastighetstyp, skick, värdeår och uppgifter från fastighetsägaren.	Bedömda utifrån objektens fastighetstyp, skick, värdeår och uppgifter från fastighetsägaren.

ank=20250604;2025060502974

Känslighetsanalys
En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för en fastighet vid en given tidpunkt.

Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter.

Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 %. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 % påverkar koncernens fastighetsvärde med 969 (767) mkr.

Nedan tabell visar vilken påverkan på värdet en förändring av väsentliga indata skulle ha på fastigheternas värde. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING 2024-12-31

PARAMETER	FÖRÄNDRING +/-	RESULTATEFFEKT MKR
Direktavkastning	**0,5 procentenheter**	**+1 717/-2 150**
Marknadshyra	**50 kr/kvm**	**+/-276**
Driftkostnader	**25 kr/kvm**	**+/-138**
Vakansgrad	**1,0 procentenheter**	**+/-188**

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING 2023-12-31

PARAMETER	FÖRÄNDRING +/-	RESULTATEFFEKT MKR
Direktavkastning	**0,5 procentenheter**	**+1 438/-1 213**
Marknadshyra	**50 kr/kvm**	**+/-178**
Driftkostnader	**25 kr/kvm**	**+/-109**
Vakansgrad	**1,0 procentenheter**	**+/-178**

Pågående projektering
Pågående projektering avser kostnader i huvudsak relaterade till Värtahamnen. Bonnier Fastigheter har erhållit markanvisning för uppförande av tre fastigheter i Värtahamnen om totalt ca 80 000 kvm BTA avsedda för kontor och handel. Två av fastigheterna ligger i anslutning till Värtabassängen och den tredje fastigheten ligger intill Södra Hamnvägen. Den första marken tillträddes i maj 2023 där Portalen med en uthyrningsbar yta om ca 13.200 kvm ska uppföras. Beräknad första inflyttning är Q4 2025.

Under perioden har 125 (85) mkr investerats i pågående projektering / projektfastigheter (exklusive markförvärv).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5ABCA4FA

Not 16. Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**18**	**17**
Inköp	**1**	**1**
Försäljningar/utrangeringar	**0**	**0**
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	19	18
Ingående avskrivningar enligt plan	**-10**	**-8**
Försäljningar/utrangeringar	**0**	**0**
Årets avskrivningar enligt plan	**-2**	**-2**
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	-12	-10
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	7	8

Not 17. Andelar i bostadsrätter

			2024-12-31	2023-12-31
Lägenhetsinnehav	**Org.nr**	**Säte**	**Bokfört värde**	**Bokfört värde**
Brf Bulten 23	**769616-5963**	**Stockholm**	**4**	**4**
Ingående anskaffningsvärde			**4**	**4**
Inköp			**-**	**-**
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN			4	4

Bonnier Fastigheter AB äger 2 (2) lägenheter i Brf Bulten 23 (Hornstull) vid utgången av räkenskapsåret.

Not 18. Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN		
Derivat	**13**	**19**
Outnyttjade underskottsavdrag	**260**	**321**
Kvittning vs uppskjuten skatteskuld	**-273**	**-340**
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	0	0
UPPSKJUTEN SKATTESKULD		
Fastigheter	**1 409**	**1 079**
Derivat	**13**	**10**
Obeskattade reserver	**61**	**63**
Kvittning vs uppskjuten skattefordran	**-273**	**-340**
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD	1 210	812
UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR/SKULDER, NETTO	1 210	812

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 % (20,6 %).

Not 19. Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar, brutto	35	35
Reservering för förväntade kreditförluster (ex moms)	-9	-12
SUMMA KUNDFORDRINGAR, NETTO EFTER RESERVERING FÖR FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER	26	23

FÖRÄNDRINGAR I RESERVERINGEN FÖR FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER ÄR SOM FÖLJER:

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering för förväntade kreditförluster vid årets början	-14	-10
Ökning av förlustreserven, förändring redovisad i resultaträkningen	-11	-5
Under året bortskrivna kundfordringar	2	3
SUMMA RESERV OSÄKRA FORDRINGAR	-23	-12

Koncernen redovisar en kreditförlustreserv för förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd.
För ytterligare kommentar – se Not 2 Redovisningsprinciper.

Bolagets bedömning är att betalning kommer erhållas för kundfordringar som är förfallna men inte skrivits ned, då kundernas betalningshistorik är god.

Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	67	32
Upplupna intäkter	6	5
SUMMA	73	37

Not 21. Likvida medel

Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Not 22. Eget kapital

FÖRDELNING AV UTGIVNA AKTIER – BONNIER FASTIGHETER AB	2024-12-31	2023-12-31
Aktieslag A – antal	62 582	62 582
Aktieslag C – antal	16 000	16 000
	78 582	78 582

Moderbolagets aktier är uppdelade i två serier, A och C. Båda aktierna ger samma rättigheter förutom att innehav av aktier i serie A berättigar till 1 röst per aktie och innehav av aktier i serie C berättigar till 10 röster per aktie.

UTDELNING	2024-12-31	2023-12-31
Utdelning till aktieägaren av A-aktier (mkr)	–	–
Redovisad utdelning per A-aktie (kr)	–	–
Utdelning till aktieägaren av C-aktier (mkr)	–	–
Redovisad utdelning per C-aktie (kr)	–	–

Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 78 582 (78 582) till ett kvotvärde av 101,80 kronor. Alla aktier är fullt betalda.

Utdelning
Ingen utdelning beslutades vid årsstämma 2024 i Bonnier Fastigheter AB. Ingen utdelning är föreslagen inför årsstämman 2025.

Säkringsreserv
Säkringsreserv består av den effektiva delen av nettoförändringar i verkligt värde för instrument som används för kassaflödessäkringar.

SÄKRINGSRESERV	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	33	150
Justering av tidigare års värde	6	
Värdeförändring under året	-11	-148
Skatt hänförligt till förändringar under året	2	30
VID ÅRETS SLUT	30	33

Not 23. Skulder till kreditinstitut

	KAPITALFÖRFALL (ÅR)	2024-12-31	2023-12-31
FASTIGHETSLÅN MED STÄLLDA SÄKERHETER			
Obligationslån	År 2031	488	488
Fastighetslån	År 2025-2035	3 549	2 261
SUMMA LÅN MED STÄLLDA SÄKERHETER		4 037	2 749
FASTIGHETSLÅN UTAN STÄLLDA SÄKERHETER			
Företagscertifikat	År 2025	636	646
Obligation	År 2026-2027	3 000	2 000
SUMMA LÅN UTAN STÄLLDA SÄKERHETER		3 636	2 646
SUMMA FASTIGHETSLÅN		7 673	5 395
Varav kortfristig del		947	1 256
Varav långfristig del		6 726	4 139
SUMMA LÅN		7 673	5 395

Lånen säkras av inteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter samt i aktier i dotterbolag, för mer information se Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser.
AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har år 2018 upprättat ett program för emission av företagscertifikat uppgående till ett rambelopp om 3 000 mkr. Löptiden för certifikaten är högst ett år och per årsskiftet är certifikat om totalt 640 (646) mkr utestående. Liksom föregående år har bolaget erhållit kortfristig finansiering från AB Bon-

ank=20250604;2025060502975

nier Finans (närstående bolag) (se Not 24).

Bolaget har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Disponibla krediter uppgick vid årets utgång till 3 250 (3 150) mkr där 1 384 (1 908) mkr var outnyttjade vid utgången av året.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2024-12-31 liksom per 2023-12-31 uppfylls dessa.

Verkligt värde på koncernens långfristiga respektive kortfristiga upplåning bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då lånen löper med rörlig marknadsmässig ränta för långfristig upplåning, samt då diskonteringseffekten är oväsentlig för kortfristig upplåning.

Not 24. Skulder till närstående bolag

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande kortfristiga skulder	1 145	980
SUMMA	1 145	980

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	36	33
Upplupna personalkostnader	20	21
Förutbetalda hyror	128	146
Övriga poster	78	24
SUMMA	262	224

Not 26. Kassaflöde

	2024-12-31	2023-12-31
INGÅENDE BALANS – SKULDER TILL KREDITINSTITUT	5 395	5 281
Kassaflödespåverkande poster		
Obligationslån	1 000	-
Fastighetslån	1 894	405
Fastighetslån – amortering	-106	-7
Företagscertifikat – netto	-10	66
Kreditfacilitet – netto	-500	-350
Ej kassaflödespåverkande poster		
Kapitaliserad ränta	-	-
UTGÅENDE BALANS – SKULDER TILL KREDITINSTITUT	7 673	5 395

Not 27. Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar	7 128	5 210
Aktier och andelar i dotterbolag	9 092	6 442
EVENTUALFÖRPLIKTELSER		
Borgensförbindelse	275	2 250

Not 28. Transaktioner med närstående

	2024	2023
Försäljning	83	85
Inköp	-49	-15

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Albert Bonnier AB är moderbolag i den högsta koncernen.

Försäljning avser i huvudsak hyra. Inköp avser i huvudsak reklamtjänster, HR- och IT-tjänster corporate governance-services samt räntekostnader. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Not 29. Innehav och investeringar i dotterföretag

För upplysning om koncernens dotterbolag – se moderbolagets Not M11.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	NOT	jan–dec 2024	jan–dec 2023
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning		104	100
RÖRELSENS KOSTNADER			
Förvaltningskostnader		-38	-31
Personalkostnader	M2	-75	-66
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	M10	-1	-1
RÖRELSERESULTAT	M3,M5,M6	-10	2
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	M4	295	-11
Finansiella intäkter	M7	3	14
Finansiella kostnader	M8	-92	-60
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		196	-55
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Erhållet koncernbidrag		-	-
Lämnat koncernbidrag		-26	-2
Förändring av periodiseringsfond			-
RESULTAT FÖRE SKATT		170	-57
Skatt på årets resultat	M9	3	2
ÅRETS RESULTAT		173	-55

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Balansräkning – moderbolaget

mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	M10	3	3
			3
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	M11	4 013	3 749
Andelar i bostadsrätter	M12	4	4
		4 017	3 753
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 020	3 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag	M13	-	250
Övriga fordringar	M14	6	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	M15	34	3
		40	254
Kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		40	254
SUMMA TILLGÅNGAR		4 060	4 010

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

ank=20250604;2025060502976

Balansräkning – moderbolaget (forts.)

mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	M17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		8	8
Uppskrivningsfond		7	7
Reservfond		18	18
		33	33
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 308	2 363
Årets resultat		173	-55
		2 481	2 308
SUMMA EGET KAPITAL		2 514	2 341
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	M18	-	3
Andra avsättningar		7	-
			3
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	M19	1 180	1 180
			1 180
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (koncern)	M16	153	416
Leverantörsskulder		7	6
Skulder till koncernföretag	M19	168	34
Aktuella skatteskulder		4	0
Övriga kortfristiga skulder		-	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	M20	28	24
		359	486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 060	4 010

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Förändring i eget kapital – moderbolaget

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL	
	AKTIE-KAPITAL	UPPSKRIV-NINGSFOND	RESERV-FOND	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2024	8	7	18	2 308	2 341
Årets resultat				173	173
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	-	-	-	173	173
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				-	-
SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024	8	7	18	2 481	2 514

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL	
	AKTIE-KAPITAL	UPPSKRIV-NINGSFOND	RESERV-FOND	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2023	8	7	18	2 363	2 396
Årets resultat				-55	-55
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	-	-	-	-55	-55
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar	-	-	-	-	-
SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023	8	7	18	2 308	2 341

Kassaflödesanalys – moderbolaget

mkr	jan–dec 2024	jan–dec 2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-10	2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	1	1
Erhållen ränta	3	14
Erlagd ränta	-92	-62
Resultat från andelar i koncernföretag	32	-16
Betald inkomstskatt	1	-
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	-65	-61
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) /ökning (-) av kortfristiga fordringar	214	-1
Minskning (-) /ökning (+) av kortfristiga skulder	-136	5
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	13	-57
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av andelar i dotterföretag		-132
Försäljning av andelar i dotterföretag	29	14
Förvärv av inventarier		0
Lämnade aktieägartillskott	-12	-229
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	17	-347
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflödespåverkande:		
Upptagna/amortering räntebärande skulder – koncern	-263	243
Erhållen utdelning	234	184
Erhållet koncernbidrag		20
Utbetalt koncernbidrag		-46
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-30	401
Årets kassaflöde	0	-3
Likvida medel vid årets början	0	3
Likvida medel vid årets slut	0	0

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Moderbolaget – Noter

Not M1. Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat årsredovisningen enligt årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Övriga kända ändringar med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha någon väsentlig effekt på moderbolagets redovisning. Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsform
Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens ramar. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterföretag
Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition.

Leasing
Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Not M2. Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2024	2023
Kvinnor	22	22
Män	24	23
TOTALT	46	45
FÖRDELNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN		
Kvinnor:		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning inklusive vd	2	2
Män:		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive vd	5	5
TOTALT	13	13
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR UPPGÅR TILL		
Styrelsen och verkställande direktören	-6	-7
Övriga anställda	-42	-33
TOTALA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	-48	-40
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-15	-15
Pensionskostnader	-7	-7
	-22	-22
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONSKOSTNADER	-70	-62

Av bolagets pensionskostnader för året avser 1,5 (1,3) mkr bolagets verkställande direktör. Bolaget har inga ytterligare avtal om pensionsförpliktelser eller avgångsvederlag till gruppens styrelse och verkställande direktör.

ank=20250604;20250605029777

Not M3. Transaktioner med koncernbolag

	2024	2023
Försäljning	104	100
Inköp	-12	-10

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Not M4. Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Realisationsresultat vid försäljning av andelar	29	-
Resultatandelar från handelsbolag	32	-16
Erhållen utdelning	234	184
Nedskrivning av andelar	-	-179
TOTALT	295	-11

Not M5. Upplysning om ersättning till revisorn

	2024	2023
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
revisionsuppdrag	-2	-2
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
övriga tjänster	-1	0
TOTALT	-3	-2

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser i huvudsak finansiell due diligence.

Bonnier Fastigheter AB svarar för samtliga arvoden till revisorer avseende både egna dotterbolag och förvaltningsobjekt.

Not M6. Leasing

	2024	2023
Minimileaseavgifter	-7	-6
Totalt	-7	-6

Leasingavtalen avser hyra av lokaler samt bilar. På balansdagen finns utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsägningsbara operationella leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

	2024	2023
Inom 1 år	-7	-7
Mellan 1-5 år	-7	-11
Senare än 5 år	-	-
TOTALT	-14	-18

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B241140AE37D9AF5A8CA4FA

Not M7. Finansiella intäkter

	2024	2023
Ränteintäkter	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	3	14
TOTALT	3	14

Not M8. Finansiella kostnader

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-92	-60
Övriga finansiella kostnader	0	0
Totalt	-92	-60

Not M9. Inkomstskatt

	2024	2023
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	3	2
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	3	2

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	173	-57
Skatt beräknad med skattesats 20,6 % (20,6 %)	-36	12
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-15	-48
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	54	38
Skatteeffekt av mottagna/överförda ränteavdrag	-	-
ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD	3	2
FÖLJANDE KOMPONENTER INGÅR I SKATTEKOSTNADEN		
Aktuell skatt avseende innevarande år	3	-
Uppskjuten skatt avseende		
Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter i ägda HB	-	2
ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD	3	2

Not M10. Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE		
Ingående anskaffningsvärde	8	8
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFFNINGSVÄRDEN	8	8
AVSKRIVNINGAR		
Ingående avskrivningar enligt plan	-4	-3
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-1	-1
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	-5	-4
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	3	4

Not M11. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE		
Vid årets början	3 932	3 585
Förvärv	252	132
Justering köpeskilling tidigare förvärv	-	-14
Lämnade aktieägartillskott	12	229
VID ÅRETS SLUT	4 196	3 932
AVSKRIVNINGAR		
Vid årets början	-183	-4
Nedskrivning av andelar	-	-179
VID ÅRETS SLUT	-183	-183
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	4 013	3 749

MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

			REDOVISAT VÄRDE	
DOTTERFÖRETAG NAMN	KAPITALANDEL	ANTAL ANDELAR	2024-12-31	2023-12-31
Bonnier Cityfastigheter AB	100 %	30 000	4	4
Bonnier Förlagsfastigheter AB	100 %	1 000	3	3
Bonnier Stadsfastigheter AB	100 %	1 000	0	0
HB Segmentet 1	98 %	98	7	7
Bonnier Fastigheter Bostad AB	100 %	1 000	176	176
AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)	100 %	55 000	35	35
Bonnier Fastigheter Service AB	100 %	300 000	37	37
Bonnierhuset AB	100 %	8 244 765	606	606
Fastighets AB Bonnierhuset II	100 %	1 000	151	148
Fastighets AB Förlaget	100 %	1 000	225	225
Fastighets AB Moraset 2	100 %	1 500	100	100
AB Stormkransen	100 %	30 000	188	188
Fastighets AB Hornstull I	100 %	1 000	2	2
Fastighets AB Hornstull II	100 %	1 000	436	436
Uppsala Lokföraren AB	100 %	1 000	268	268
Uppsala Fålhagen 70:3 AB	100 %	1 000	3	3
Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB	100 %	1 000	510	510
Stadsutvecklarna i Värtahamnen AB	100 %	500	0	0
C Real AB	100 %	11 652 356	50	50
Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB	100 %	500	428	428
Fastighets AB Pirhuset	100 %	500	0	0
Fastighets AB Hangö	100 %	500	199	199
Bonnier Fastigheter Invest AB	100 %	500	290	38
Beskow Projekt AB	100 %	1 000	82	81
Bonnier Financial Services AB	100 %	4 000	70	70
Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB	100 %	500	64	57
Expeditionshuset Fastighets AB	100 %	25 000	79	78
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE			4 013	3 749

MODERBOLAGETS INDIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

			REDOVISAT VÄRDE	
DOTTERFÖRETAG NAMN	KAPITALANDEL	ANTAL ANDELAR	2024-12-31	2023-12-31
HB Segmentet 1	2,0 %	2	0	0
Bonnier Bostad 1 AB	100,0 %	100 000	20	0
Bonfas Bostad 2 AB	100 %	1 000	46	-
Bonfas Bostad Barkbiten 1 AB	100 %	500	71	-
Bonfas Bostad Barkbiten 2 AB	100 %	500	23	-
Bonfas Bostad Kista Äng AB	100 %	500	129	-
Bonfas Bostad Barkabystaden AB	100 %	50071	314	-
Fastighets AB Hemmaplan	98,5 %	2 247 191	544	372
Fastighets AB Hemmaplan F1	98,5 %	24 625	217	215
Landshövdingen Holding AB	98,5 %	24 575	311	-
Rosengård Centrum TH AB	98,5 %	24 575	263	-
Gottsunda Centrum 1 AB	98,5 %	24 625	196	193
Gottsunda Centrum 2 AB	98,5 %	24 625	3	3
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE			2 137	783

DOTTERFÖRETAG NAMN	ORG.NR	SÄTE
Bonnier Cityfastigheter AB	556226-2146	Stockholm
Bonnier Förlagsfastigheter AB	556042-7790	Stockholm
Bonnier Stadsfastigheter AB	556439-0929	Stockholm
HB Segmentet 1	916623-9633	Stockholm
Bonnier Fastigheter Bostad AB	556395-0251	Stockholm
AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)	556068-1701	Stockholm
Bonnier Fastigheter Service AB	556279-0294	Stockholm
Bonnierhuset AB	556587-6017	Stockholm
Fastighets AB Bonnierhuset II	556792-1613	Stockholm
Fastighets AB Förlaget	556046-7697	Stockholm
Fastighets AB Moraset 2	556030-3868	Stockholm
AB Stormkransen	556226-2138	Stockholm
Fastighets AB Hornstull I	556647-1255	Stockholm
Fastighets AB Hornstull II	556743-1902	Stockholm
Uppsala Lokföraren AB	556779-2667	Stockholm
Uppsala Fålhagen 70:3 AB	556779-2683	Stockholm
Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB	556676-6431	Stockholm
Stadsutvecklarna i Värtahamnen AB	559154-9018	Stockholm
C Real AB	556630-5180	Stockholm
Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB	559226-7651	Stockholm
Fastighets AB Pirhuset	559264-6128	Stockholm
Fastighets AB Hangö	559266-7678	Stockholm
Bonnier Fastigheter Invest AB	559324-2992	Stockholm
Beskow Projekt AB	556963-2416	Stockholm
Bonnier Financial Services AB	556067-9887	Stockholm
Bonnier Bostad 1 AB	559353-6823	Stockholm
Bonfas Bostad 2 AB	559323-0450	Stockholm
Bonfas Bostad Barkbiten 1 AB	559001-0491	Stockholm
Bonfas Bostad Barkbiten 2 AB	559153-2600	Stockholm
Bonfas Bostad Kista Äng AB	556917-7180	Stockholm
Bonfas Bostad Barkabystaden AB	556883-1774	Stockholm
Fastighets AB Hemmaplan	559317-8568	Stockholm
Fastighets AB Hemmaplan F1	559371-2796	Stockholm
Gottsunda Centrum 1 AB	559369-5827	Stockholm
Gottsunda Centrum 2 AB	559371-8702	Stockholm
Landshövdingen Holding AB	559319-3476	Stockholm
Rosengård Centrum TH AB	556730-3168	Stockholm
Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB	559101-4955	Stockholm
Expeditionshuset Fastighets AB	559434-0514	Stockholm

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;2025060502978

Not M12. Andelar i bostadsrätter

LÄGENHETSINNEHAV	ORG.NR	SÄTE	2024-12-31 BOKFÖRT VÄRDE	2023-12-31 BOKFÖRT VÄRDE
Brf Bulten 23	**769616-5963**	**Stockholm**	**4**	**4**

I bolagets ägo per årsskiftet är två lägenheter/andelar (föregående år två lägenheter/andelar).

Not M13. Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga fordringar – räntebärande	**-**	**246**
Kortfristiga fordringar – ej räntebärande	**-**	**4**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	-	250

Not M14. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	**6**	**1**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	6	1

Not M15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald hyra	**-**	**2**
Övriga poster	**34**	**1**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	34	3

Not M16. Kortfristiga placeringar hos koncernföretag

Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.

Not M17. Eget kapital

FÖRDELNING AV UTGIVNA AKTIER	ANTAL AKTIER	RÖSTVÄRDE
Aktieslag A	**62 582**	**1**
Aktieslag C	**16 000**	**10**
	78 582	

Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 78 582 (78 582) till ett kvotvärde av 101,80 kronor.

Ingen ordinarie utdelning är föreslagen för året. Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 99.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Not M18. Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader – HB Segmentet	**-**	**3**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	-	3

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 % (20,6 %).

Not M19. Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga skulder – räntebärande	**153**	**–**
Kortfristiga skulder – ej räntebärande	**169**	**34**
Långfristiga skulder – räntebärande	**1 180**	**1 180**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1 502	1 214

Not M20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	**12**	**6**
Upplupna personalkostnader	**13**	**17**
Övriga poster	**2**	**1**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	27	24

Not M21. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Aktier och andelar i dotterbolag	**1 645**	**1 249**
EVENTUALFÖRPLIKTELSER		
Skulder i handelsbolag	**-**	**9**
Borgensförbindelse	**3 225**	**2 473**

Not M22. Finansiella instrument

Upplysningar avseende finansiella instrument, se Not 4 Koncernen.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Haegerstrand
Ordförande

Carl-Johan Bonnier

Fabian Bonnier

Jens Engwall

Ingalill Berglund

Thomas Persson

Tomas Hermansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Antal kvm
Total yta i fastighetsbeståndet, exklusive garageplatser, vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

BTA
Bruttoarea.

Direktavkastning, %
Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid ingången av perioden. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto
Intäkter minus fastighetskostnader och övriga kostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Hyresintäkter netto enligt resultaträkning genom hyresintäkter brutto enligt resultaträkning. Nyckeltalet syftar till att belysa Bonnier Fastigheters hyresrisk.

Fastigheter
Antalet fastigheter vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

Resultat före värdeförändringar och skatt
Resultat före värdeförändringar och skatt. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Genomsnittlig kontraktslängd förvaltningsfastigheter, år
Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för förvaltningsfastigheter. Nyckeltalet syftar till att belysa Bonnier Fastigheters hyresrisk.

Jämförbart bestånd
Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats eller sålts under perioden eller jämförelseperioden är exkluderade.

Marknadsvärde fastigheter
Bedömt verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång. Utgörs vid respektive årsskifte av externt bedömt marknadsvärde och löpande under året av ingående externt bedömt marknadsvärde plus årets investeringar.

Uthyrningsbar yta
Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %
Driftnetto i % av intäkter för perioden. Nyckeltalet visar hur stor andel av intäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader och övriga kostnader.

Finansrelaterade

Avkastning på eget kapital, %
Förändring av eget kapital under perioden, hänförligt till periodens totalresultat. Nyckeltalet visar Bonnier Fastigheters förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad inkl JV, %
Nettoskulden inklusive andelen av JV bolagen i förhållande till marknadsvärde av de direktägda fastigheter och andelen marknadsvärde i respektive JV bolag. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Belåningsgrad och nettobelåningsgrad fastigheter, %
Belåningsgrad och nettobelåningsgrad beräknas som räntebärande skulder i förhållande till de direktägda fastigheternas marknadsvärde före respektive efter avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Genomsnittlig ränta, %
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till räntebindningstidpunkt för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Justerad soliditet, %
Redovisat eget kapital inklusive säkringsreserv i % av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år
Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Nettoskuld
Räntebärande skulder efter avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr
Resultat före värdeförändringar och skatt (senast 12 månader) med återläggning av finansiella kostnader, avskrivningar samt resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella kostnader (finansiella kostnader inkluderar eventuella leasingkostnader / tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad). Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Soliditet, %
Redovisat eget kapital, exklusive säkringsreserv, i % av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella stabilitet

ank=20250604:2025060502979

Nyckeltal

BELOPP I MKR	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	983	876	704	675	740
Driftnetto	702	606	483	483	536
Resultat före värdeförändring och skatt	402	149	573	404	462
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 052	-1 043	-848	1 244	679
Värdeförändring aktieinnehav	17	213	-115	22	–
Resultat före skatt	1 471	-681	-390	1 670	1 141
Årets resultat	1 068	-577	-20	1 334	1 000
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	19 379	15 340	15 806	15 521	13 965
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	2 105	3 269	3 204	778	442
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	937	669	370	485	–
Extern finansiering	8 818	6 375	5 603	3 718	2 995
Nettoskuld (exklusive derivat)	8 613	6 138	5 555	3 515	2 825
Överskottsgrad %	72%	69 %	69 %	72 %	72 %
Uthyrningsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	90%	90 %	90 %	93 %	95 %
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	337	295	322	366	425
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 325	-952	-2 316	-977	167
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	995	772	1 885	614	-601
Justerad soliditet %	53 %	58 %	62 %	67 %	69 %
Belåningsgrad fastigheter %	46 %	42 %	35 %	24 %	21 %
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	2,3	3,9	8,3	8,1
Avkastning på eget kapital efter skatt (%) (helår)	9,4 %	-6 %	1 %	12 %	10 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal) (periodens slut)	79 %	76 %	80 %	80 %	79 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (yta) (periodens slut)	81 %	73 %	74 %	74 %	62 %

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Beräkning av alternativa nyckeltal

AVKASTNING EGET KAPITAL (MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE)

BELOPP I MKR	2024	2023
Periodens resultat	1 068	-579
Övrigt totalresultat	-9	-118
IB eget kapital	10 728	11 433
UB eget kapital	11 787	10 728
GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL	11 257	11 081
AVKASTNING EGET KAPITAL, %	9,4 %	-6,3 %

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

BELOPP I MKR	2024	2023
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 181	3 729
Obligationslån	3 000	2 000
Företagscertifikat	637	646
RÄNTEBÄRANDE SKULDER	8 818	6 375
Marknadsvärde Fastigheter	19 377	15 340
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	46 %	42 %

BELÅNINGSGRAD KONCERN, INKL JV BOLAG

BELOPP I MKR	2024	2023
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 514	5 801
Obligationslån	3 000	2 000
Företagscertifikat	637	646
RÄNTEBÄRANDE SKULDER	10 151	8 447
Marknadsvärde fastigheter	21 483	18 609
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	47%	45 %
Räntebärande tillgångar och likvida medel koncern	-231	-204
NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	46 %	44 %

DIREKTAVKASTNING

BELOPP I MKR	2024	2023
Driftnetto enligt resultaträkning	**702**	**606**
IB förvaltningsfastigheter	**15 340**	**15 806**
DIREKAVKASTNING	4,6%	3,8 %

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

BELOPP I MKR	2024	2023
Hyresintäkter netto	**935**	**828**
Hyresintäkter brutto	**1 039**	**922**
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD	90%	90 %

JUSTERAD SOLIDITET

BELOPP I MKR	2024	2023
Eget kapital	**11 772**	**10 702**
Säkringsreserv	**24**	**33**
SUMMA	11 796	10 735
Balansomslutning	**22 437**	**18 376**
JUSTERAD SOLIDITET	53%	58 %

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

BELOPP I MKR	2024	2023
Resultat före värdeförändringar och skatt	**402**	**149**
Återläggning avskrivningar	**5**	**6**
Återläggning resultat JV	**-67**	**149**
Återläggning räntekostnader och liknande poster	**295**	**242**
DELSUMMA	635	546
Räntekostnader och liknande poster	**295**	**242**
RÄNTETÄCKNINGSGRAD (GGR)	2,2	2,3

SOLIDITET

BELOPP I MKR	2024	2023
Eget kapital	**11 772**	**10 702**
Balansomslutning	**22 437**	**18 376**
SOLIDITET	52%	58 %

SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD

BELOPP I MKR	2024	2023
Kreditinstitut	**4 033**	**2 749**
Säkerställda obligationslån	**-**	**-**
SUMMA SÄKERSTÄLLDA LÅN	4 036	2 749
Räntebärande skulder	**8 818**	**6 375**
SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD	**46%**	**43 %**

ÖVERSKOTTSGRAD

BELOPP I MKR	2024	2023
Driftnetto	**702**	**606**
Intäkter	**983**	**876**
ÖVERSKOTTSGRAD	71%	69 %

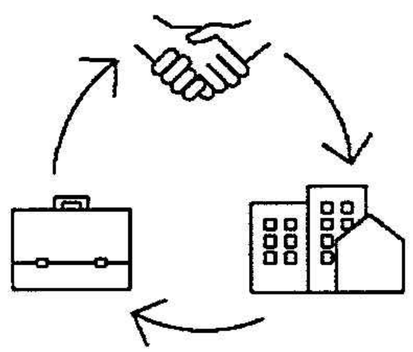
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;20250605029B0

Hållbarhetsinformation

Genom Bonnier Fastigheters långsiktighet skapar vi förutsättningar för att driva och utveckla en hållbar förvaltning och fastighetsutveckling. Vår målsättning är att vårt hållbarhetsarbete ska vara en integrerad del av verksamheten och genomsyra samtliga processer från idé till uppföljning.

Strategi Hållbarhet
Bonnier Fastigheters hållbarhetsstrategi är uppdelad i tre fokusområden; Kvarteret, Relationer samt Portföljen. De tre områdena belyser hållbarhetsarbetet ur olika aspekter och bidrar till en helhet som möjliggör att arbetet integreras i verksamhetens alla delar. Respektive del har ett antal beslutade aktiviteter och mål knutna till sig.



Hållbarhetsstrategins tre delar

FOKUSOMRÅDE	BESKRIVNING	ASPEKTER	EXEMPEL PÅ AKTIVITETER	KOPPLING AGENDA 2030
KVARTERET	Vi skapar och erbjuder våra kunder och närområdet ändamålsenliga, attraktiva och hälsosamma miljöer/ fastigheter, vi minskar vår miljöpåverkan kontinuerligt och ger förutsättningar till ett hållbart beteende.	• Hållbar arkitektur och materialval • Effektiv resursanvändning • Minskad klimatpåverkan • Främja medvetna val och hållbara beteenden	• Miljöcertifiering av fastigheter • Optimera tekniska system *och drifttider* • Aktiva val vid inköp • Gröna avtal med hyresgäster • Ökad andel förnyelsebar energi	
RELATIONER	Vi engagerar oss i värdebaserade och utvecklande samarbeten. Vi främjar välbefinnandet, hög produktivitet och rättvist agerande hos oss och våra intressenter.	• Kompetent organisation • Ansvarsfulla affärsrelationer • Hållbar stadsutveckling	• Årlig NKI-undersökning • Aktiv kunddialog • Årlig engagemangsundersökning • Medarbetarsamtal • Hälsoundersökning • Lönekartläggning • Kontinuerliga skyddsronder • Uppförandekod internt/externt • Engagemang i stadsutvecklingssamarbeten • Samarbete med civilsamhället	
PORTFÖLJEN	Vi utvecklar vår verksamhet genom långsiktig hållbar tillväxt samt en proaktiv riskhantering.	• Hållbar fastighetsportfölj • Systematisk riskhantering	• Verka för grön finansiering • Agera på fastigheternas risker och möjligheter kopplat till klimatförändringar • Beakta miljö- och klimataspekter vid förvärv • Ha en låg finansiell och operationell risk	

Fokusområden, aspekter samt exempel på aktiviteter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Intressentdialog
Bonnier Fastigheter för en aktiv dialog med sina intressenter. På dagligbasis förs dialogen via möten, olika medier och forum. Som komplement genomförs även årliga undersökningar. I samband med utvecklingen av hållbarhetsstrategin 2019, genomfördes en fördjupad dialog med ett antal intressenter där hyresgäster, ägare, finansiärer, kommuner, intresseorganisationer, entreprenörer samt medarbetare medverkade. Dialogerna genomfördes i form av djupintervjuer där det framkom att de ämnen som intressenterna ansåg särskilt viktiga att arbeta med ur ett hållbarhetsperspektiv var:

- Energi
- Material
- Samverkan
- Ansvar för leverantörskedjan
- Sociala frågor

Utmaningar som identifierades i samband med dialogerna var exempelvis:

- Att lyckas ta ett helhetsgrepp inom hållbarhetsområdet
- Den kommersiella livslängden är ofta kortare än den funktionella livslängden
- Avsaknad av gemensam branschstandard vid uppföljning
- Risker avseende leverantörsledet

Efter genomförd intressentdialog genomfördes en workshop med bolagets hållbarhetsråd för att identifiera och prioritera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna där Bonnier Fastigheter har störst påverkan och kan göra störst skillnad. Intressentdialogen och väsentlighetsanalysen ligger till grund för den hållbarhetsstrategi som antogs våren 2020 med fokusområden Kvarteret, Relationer samt Portföljen.

Dubbel väsentlighetsanalys
Under hösten 2024 har Bonnier Fastigheter genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för att fastställa sin väsentliga påverkan, risker och möjligheter. Bedömningen genomfördes med hjälp av ett oberoende konsultföretag i enlighet med EU:s direktiv om hållbarhetsrapportering för företag (CSRD) och de antagna europeiska standarderna för hållbarhetsrapportering (ESRS) som publicerades i juli 2023. Den dubbla väsentlighetsanalysen innebar att bedömning skedde av:

- Konsekventiell väsentlighet – Bonnier Fastigheters påverkan på människor och/eller miljö.
- Finansiell väsentlighet - hållbarhetsfrågor som ger upphov till möjligheter eller risker kopplat till Bonnier Fastigheters kassaflöden, utveckling, resultat, marknadsställning, kapitalkostnad eller tillgång till finansiering.

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem huvudsakliga steg:
1. Identifiering av bruttolista med ESG-ämnen
2. Insikter från intressenter
3. Analys av konsekventiell väsentlighet
4. Analys av finansiell väsentlighet
5. Kartläggning och dokumentation av väsentlighet

Resultatet kommer under 2025 att analyseras enligt ESRS och arbetet med KPI:er fortsätter under kommande år.

Hållbarhetsstyrning
Hållbarhetsarbetet har sitt ursprung i bolagets värdegrund och långsiktiga ägande. FN:s globala hållbarhetsmål samt hållbarhetsstrategin är en viktig del i färdplanen framåt för bolaget. För att göra rätt prioriteringar längs vägen förs en aktiv dialog med intressenter och de väsentliga frågorna ses regelbundet över. Försiktighetsprincipen tillämpas i alla beslut för att förebygga, hindra eller motverka olägenhet för människors hälsa eller för miljön.

Ansvar i organisationen
Att bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete är ett tydligt ägardirektiv som omfattar hela verksamheten och är inarbetad i bolagets övergripande strategi. Vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet, vilket inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter. Chef Hållbar utveckling, som rapporterar direkt till vd, driver och utvecklar hållbarhetsarbetet för koncernen. Chef Hållbar utveckling är del av koncernledningen och medverkar således i samtliga beslut av strategisk karaktär.

Bonnier Fastigheters styrelse antar årligen de hållbarhetrelaterade policyerna och målsättningarna samt diskuterar och följer löpande upp arbetet.

Chef Hållbar utveckling ansvarar för och koordinerar det dagliga hållbarhetsarbetet på övergripande strategisk nivå och tillhandahåller verktyg för verksamheten för fortsatt utveckling. Utgångspunkten i arbetet är att följa upp, utvärdera och ständigt förbättra de interna processerna och att arbetet går i linje med hållbarhets- och bolagsstrategin. Avdelningscheferna är ansvarig för att integrera och driva hållbarhetsarbetet inom sina respektive ansvarsområden. Det genomförts regelbundet utbildningar och workshops inom ämnet för att öka kunskapen inom bolaget. En framgångsfaktor för bolagets hållbarhetsarbete är de engagerade och kunniga medarbetarna som i sina respektive roller dagligen lyfter fram hållbarhetsaspekter och gör aktiva val utifrån dessa.

Styrdokument
Policy för hållbar utveckling fastställer Bonnier Fastigheters åtaganden och övergripande fokusområden inom hållbarhet. Handlingsplan Miljö och Klimat beskriver närmare aktiviteterna. Utifrån denna samt övergripande policy fastställs mätbara mål och detaljerade handlingsplaner för att aktivt arbeta med de identifierade väsentliga hållbarhetsområdena. En intern och extern uppförandekod fastställer hur bolagets medarbetare och entreprenörer ska agera för att leva upp till åtaganden och värderingar. Uppförandekoden bygger på FN:s Global Compacts tio principer för miljö, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och antikorruption samt FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, Ethical Trading Initiatives (ETI) Base Code och International Labour Organizations (ILO) konventioner. Uppförandekoden för leverantörer ingår i bolagets ramavtal mot entreprenörer och krav på efterlevnad ställs i samtliga leverantörsdialoger och upphandlingar. I de båda uppförandekoderna beskrivs en rutin för visselblåsning där medarbetare och entreprenörer uppmanas att uppmärksamma avvikelser från uppförandekoden, bolagets värderingar, arbetsmiljöbrister etc. Rapportering genom visselblåsarsystemet sker anonymt och hanteras av oberoende part.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Redovisning av hållbarhetsdata

Bonnier Fastigheter rapporterar i enlighet med EPRA:s rekommendationer för hållbarhetsredovisning. EPRA (European Public Real Estate Association) är en intresseorganisation som arbetar för att utveckla och öka transparensen bland europeiska fastighetsbolag. Från och med 2023 redovisar Bonnier Fastigheter EPRA-nyckeltalen enligt GHGp Scope 1-3. Fastighets AB Hemmaplan är helägt av Bonnier Fastigheter och förbrukningsdata för Gottsunda Centrum och Rosengårds Centrum ingår således i Miljöavsnittet.

EPRA-CODE	INDIKATOR
MILJÖ	
Elec-Abs	Elförbrukning
Elec-LfL	Lika för lika elförbrukning
DH&C-Abs	Fjärrvärme- och fjärrkylaförbrukning
DH&C-LfL	Lika för lika fjärrvärme- och fjärrkylaförbrukning
Fuels-Abs	Bränsleanvändning
Fuels-LfL	Lika för lika bränsleanvändning
Energy-Int	Energiintensitet
GHG-Dir-Abs	Direkta växthusgasutsläpp (GHG Scope 1)
GHG-Indir-Abs	Indirekta växthusgasutsläpp (GHG Scope 2)
GHG-Indir-Abs	Indirekta växthusgasutsläpp (GHG Scope 3)
GHG-Int	Utsläppsintensitet
Waste-Abs	Genererat avfall hyresvärd/hyresgäst (farligt, icke-farligt)
Waste-LfL	Lika för lika genererat avfall hyresvärd/hyresgäst (farligt, icke-farligt)
Water-Abs	Vattenförbrukning
Water-LfL	Lika för lika vattenförbrukning
Water-Int	Vattenintensitet
Cert-tot	Certifieringar
SOCIALT	
Diversity-Emp	Sammansättning av företaget
Diversity-Pay	Lönekartläggning
Emp-training	Genomsnittlig utbildningstid
Emp-Dev	Genomförda utvecklingssamtal
Emp-Turnover	Personalomsättning
H&S-Emp	Anställdas hälsa och säkerhet
H&S-Asset	Andel fastigheter som utvärderats utifrån hälso- och säkerhetsaspekter
H&S-Comp	Antal incidenter under året
Compty-Eng	Samhällsengagemang
STYRNING	
Gov-Board	Styrelsesammansättning
Gov-Select	Nominering och val till styrelsen
Gov-Col	Process för att hantera intressekonflikter

ank=20250604;202506050298 1

Miljö

EPRA-Code	ENHET	INDIKATOR		TOTALT 2024	TOTALT 2023	LIKA-FÖR-LIKA 2024	LIKA-FÖR-LIKA 2023	Förändring
Elec-Abs Elec-LfL	MWh	El	Totalt (hyresvärd)	13 029	8 975	10 877	7 918	37,4 %
			Andel förnyelsebar (hyresvärd)	*100 %*	100 %	100 %	100 %	
			Totalt (hyresgäst)	9 887	10 096	7 810	9 305	-16,1 %
			Andel förnyelsebar (hyresgäst)	*57 %*	61 %	70 %	58 %	
			Elförbrukning total	22 916	19 071	18 687	17 223	8,5 %
			Andel förnyelsebar	81 %	79 %	88 %	77 %	
Underlag för rapportering			*Antal fastigheter*	*23*	*20*	*17*	*17*	
			Andel av totalt antal fastigheter	*100 %*	*100 %*	*74 %*	*85 %*	
DH&C-Abs DH&C-LfL	MWh	Fjärrvärme och fjärrkyla	Totalt (hyresvärd)	4 047	4 707	3 276	4 511	-27,4 %
			Andel förnyelsebar (hyresvärd)	89 %	88 %	87 %	88 %	
			Totalt (hyresgäst)	17 993	20 802	14 588	20 930	-30,3 %
			Andel förnyelsebar (hyresgäst)	88 %	88 %	86 %	89 %	
			Totalt	25 412	25 510	21 236	25 441	-16,5 %
			Andel förnyelsebar	89 %	88 %	88 %	89 %	
Underlag för rapportering			*Antal fastigheter*	*23*	*20*	*17*	*17*	
			Andel av totalt antal fastigheter	*100 %*	*100 %*	*74 %*	*85 %*	
Fuels-Abs Fuels-LfL	liter	Bränsle	Totalt	720	12 842	720	12 842	-94,4 %
			Andel förnyelsebar	100 %	100 %	100 %	100 %	
Underlag för rapportering			*Antal fastigheter*	*23*	*20*	*17*	*17*	
			Andel av totalt antal fastigheter	*100 %*	*100 %*	*74 %*	*85 %*	
Energy-Int	kWh/kvm	Energi	Intensitet (Hyresvärd)	53	47	54	47	13,9 %
			Intensitet (Hyresgäst)	86	105	85	115	-25,9 %
			Intensitet totalt	149	154	152	162	-6,4 %
Underlag för rapportering			*Antal fastigheter*	*23*	*20*	*17*	*17*	
			Andel av totalt antal fastigheter	*100 %*	*100 %*	*74 %*	*85 %*	
GHG-Dir-Abs GHG-Indir-Abs GHG-Int	ton CO2	Direkta	Scope 1	17	32	17	32	-47,8 %
		Indirekta	Scope 2, Market based	229	186	149	218	-31,3 %
		Indirekta	Scope 2, Location based	341	411	247	434	-43,1 %
		Indirekta	Scope 3, Hyresgästers scope 1 & 2 (m)	1 465	1 038	1 000	1 324	-24,4 %
	kg CO2e/kvm	GHG intensitet	Intensitet totalt	5,3	4,3	4,4	6,0	-25,9 %
Underlag för rapportering			*Antal fastigheter*	*23*	*20*	*17*	*17*	
			Andel av totalt antal fastigheter	*100 %*	*100 %*	*74 %*	*85 %*	
Waste-Abs Waste-LfL	ton	Avfall	Farligt avfall (Hyresvärd)	0,13	0,06	0,13	0,06	115,9 %
			Icke-farligt avfall (Hyresvärd)	12,0	13,2	8,8	13,2	-33,7 %
			Totalt avfall (Hyresvärd)	12,1	13,3	8,9	13,3	-33,1 %
			Farligt avfall (Hyresgäst)	10,0	5,4	9,1	5,4	69,2 %
			Icke-farligt avfall (Hyresgäst)	1 410,3	2 156,1	1 137,4	2 094,6	-45,7 %
			Totalt avfall (Hyresgäst)	1 420,3	2 161,5	1 146,5	2 100,0	-45,4 %
			Totalt farligt avfall	12,1	5,4	11,2	5,4	105,5 %
			Totalt icke-farligt	2 347,0	2 169,3	2 071,0	2 107,8	-1,7 %
			Totalt avfall	2 359,1	2 174,8	2 082,2	2 113,3	-1,5 %
Underlag för rapportering			*Antal fastigheter*	*23*	*20*	*17*	*17*	
			Andel av totalt antal fastigheter	*100 %*	*100 %*	*74 %*	*85 %*	
Water-Abs Water-LfL Water-Int	m3	Vatten	Kommunalt vatten	131 039	107 767	107 043	105 072	1,9 %
	l/kvm		Intensitet	404	370	406	399	1,9 %
Underlag för rapportering			*Antal fastigheter*	*23*	*20*	*17*	*17*	
			Andel av totalt antal fastigheter	*100 %*	*100 %*	*74 %*	*85 %*	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Kommentar till utfallet:
Under 2024 har Bonnier Fastigheter förvärvat tre fastigheter (Ersta 27, Lådmakaren 5 och Landshövdingen 1) samt avyttrat en fastighet (Segmentet 1). Under 2023 förvärvades två fastigheter (Dragarbrunn 20:6 och Klassrummet 1). Dessa fastigheter är ej inkluderade i lika-för-lika-beståndet. För fastigheter som har förvärvats eller avyttrats under året har data från de månader då fastigheterna var i bolagets ägo inkluderats i det absoluta beståndet. Areor för intensitetsberäkningar har justerats i enlighet med ägandeperioden.

Under 2024 slutfördes renoveringen av skyddsrum i Lokstallet 7. Projektet har inneburit användning av en förbränningsmotor vid bilning av ett ytskikt, vilket medfört att Bonnier Fastigheter har förbrukat bränsle och därmed behövt redovisa utsläpp kopplade till detta. Eftersom projektet befann sig i sin slutfas under året var bränsleförbrukningen avsevärt lägre än under tidigare år. Det bränsle som använts var HVO100, som klassificeras som 100 % förnybart. Den minskade bränsleförbrukningen har även lett till en betydande reduktion av bolagets Scope 1-utsläpp, trots en samtidig ökning av utsläpp relaterade till köldmedieläckage.

Elanvändningen ökade under 2024, både i lika-för-lika-beståndet och i det absoluta beståndet. Den största ökningen i absoluta termer noterades för Lokstallet 7, där den ökade förbrukningen är hänförlig till elkompressorn som användes i geoenergiprojektet. All el som förbrukats är förnybar och utgörs av EPD-märkt vattenkraft. Bonnier Fastigheter distribuerar el till flera av sina hyresgäster, där den levererade elen är uppmätt och till 100 % består av EPD-märkt vattenkraft. Under året har andelen förnybar el ökat, vilket främst beror på att en större andel av elförbrukningen sker genom hyresvärden, vilket ger Bonnier Fastigheter större kontroll över elens ursprung.

Förbrukningen av fjärrvärme och fjärrkyla har minskat i lika-för-lika-beståndet under 2024. I Uppsala används klimatallokerad fjärrvärme i samtliga fastigheter, med undantag för Ersta 25 och Ersta 27. Samma fastigheter, förutom Gottsunda, har även klimatallokerad fjärrkyla. I Stockholmsområdet klimatkompenseras fjärrvärmen via Stockholm Exergi, medan fjärrkyla klimatallokeras. Projekt pågår i Ersta 25 och Ersta 27 för att bland annat separera undercentral från tidigare fastighetsägare, därför har val om klimatkompensation ej kunnat göras under året. Under 2024 klimatkompenserades totalt 67,8 ton CO2e. De nyförvärvade fastigheterna Landshövdingen 1 (Malmö) och Lådmakaren 5 (Sundbyberg) har i dagsläget varken klimatkompenserad eller klimatallokerad fjärrvärme.

Utsläppen kopplade till energiförbrukning har beräknats både enligt en marknadsbaserad och en platsbaserad metod. Den marknadsbaserade metoden tar hänsyn till om elen är EPD-märkt samt om värme och kyla är klimatallokerad. Energiförbrukning som inte tillhandahålls av Bonnier Fastigheter (hyresgästernas energi) rapporteras inom Scope 3, kategori 13. Intensiteten är beräknad baserat på de marknadsbaserade utsläppen.

Avfallsmängden i lika-för-lika-beståndet har minskat under 2024, men i absoluta termer har den totala avfallsmängden ökat till följd av det växande fastighetsbeståndet. Mängden farligt avfall har ökat jämfört med föregående år, men utgör fortfarande en liten andel av det totala avfallet.

Cert-tot, Certifieringar
Informationen återfinns i kapitel Miljö och hållbar utveckling på sida 103.

Socialt

Diversity-Emp, Sammansättning av företaget

		2024* ANTAL ANSTÄLLA	2024* ANDEL KVINNOR	2023 ANTAL ANSTÄLLA	2023 ANDEL KVINNOR
Styrelse	Under 30 år	0		0	
	30–50 år	1	0 %	1	0 %
	Över 50 år	5	20 %	5	20 %
Ledning	Under 30 år	0		0	
	30–50 år	2	50 %	2	50 %
	Över 50 år	5	20 %	5	20 %
Övriga medarbetare	Under 30 år	3	100 %	4	100 %
	30–50 år	40	58 %	33	61 %
	Över 50 år	35	46 %	30	53 %

* 2024 omfattar även Hemmaplans anställda

Diversity-Pay, Lönekartläggning
Bonnier Fastigheter med dotterbolag följer svensk lagstiftning och sammanställer därför varje år en lönekartläggning utifrån lika och likvärdiga yrkeskategorier mellan könen.

Genomförd lönekartläggning under 2024 uppvisade inga oskäliga löneskillnader och därför har inte heller några åtgärdsplaner gällande detta uppställts.

Emp-training, Genomsnittlig utbildningstid
Under året har anställda på Bonnier Fastigheter i snitt genomgått 38 timmar utbildning.

Emp-Dev, Genomförda utvecklingssamtal
Samtliga anställda har under året 2024 haft utvecklingssamtal.

Emp-Turnover, Personalomsättning

PERSONALOMSÄTTNING		2024 ANTAL ANSTÄLLDA	2024 ANDEL KVINNOR	2023 ANTAL ANSTÄLLDA	2023 ANDEL KVINNOR
Nyanställda under året	Under 30 år	0		4	100 %
	30–50 år	5	40 %	5	60 %
	Över 50 år	1	100 %	3	67 %
	Totalt antal nyanställda*	6	50 %	12	75 %
	Andel nyanställda	8 %		16 %	
Personer som slutat under året					
	Under 30 år	0		0	
	30–50 år	3	67 %	4	100 %
	Över 50 år	3	67 %	0	
	Totalt antal personer som slutat*	6	67 %	4	100 %
	Andel personer som slutat (%)	8 %		5 %	

H&S-Emp, H&S-Asset, H&S-Comp,
Anställdas hälsa och säkerhet. Andel fastigheter som utvärderats utifrån hälso- och säkerhetsaspekter, Antal incidenter under året.

HÄLSA OCH SÄKERHET		2024	2023
H&S-Emp Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador	Skadefrekvens per 200 000 arbetade timmar	0	0
	Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom % av totalt antal arbetade timmar	0	0
	Sjukfrånvaro i % av totalt antal arbetade timmar	1,1 %	1,4 %
	Antal arbetsrelaterade dödsfall	0	0
H&S-Asset	Andelen fastigheter som under året utvärderas utifrån hälso- och säkerhetsperspektiv	100 %	100 %
H&S-Comp	Incidenter under året	0	0

Compty-Eng, Samhällsengagemang
För en långsiktig samhällsutvecklare som Bonnier Fastigheter är engagemang i samhället av yttersta vikt. För att nå framgång krävs insikter samt samarbete med partners inom både närings- och föreningslivet. Sedan 2021 har Bonnier Fastigheter ett långsiktigt samarbete som partner till Stockholm och Uppsala Stadsmission, vilka bedriver verksamhet som ligger väl i linje med Bonnier Fastigheters vision om det trygga samhället. Varje år stöttas initiativ som Uppsökarteamet, Aktiv Skola, Nolltolerans mot mobbning och Situation Stockholm. Genom medlemskap i organisationer och initiativ som Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Global Compact och Centrum för Näringslivshistoria utbyter företaget kontakter och erfarenheter för att främja hållbar samhällsutveckling.

Genom dotterbolaget Fastighets AB Hemmaplan drivs lärlingsprogrammet Centrumakademin, ett initiativ som syftar till att stärka områdets socioekonomiska förutsättningar genom att skapa fler arbetstillfällen.Den årliga målsättningen är att lokalt skapa arbetstillfällen för minst 100 personer. Hemmaplan driver även en inkubator som tillhandahåller rådgivning och resurser för att hjälpa lokala entreprenörer att växa och öka sin framgång. Det bidrar till att skapa fler arbetstillfällen och stärka den lokala ekonomin. Hemmaplan arbetar nära lokala organisationer och myndigheter för att säkerställa att insatserna är relevanta och effektiva.

Bonnier Fastigheter är initiativtagare till Stadsutvecklarna i Värtahamnen, vars syfte är att tillsammans med andra fastighetsägare marknadsföra och driva stadsutvecklingen av den nya stadsdelen, Stockholms Hamnkvarter. I Hornstull delar Bonnier Fastigheter årligen ut Hornstullspriset till en person eller organisation som gjort något utmärkande för stadsdelen. Under året invigdes Karl Otto Bonniers plats på Torsgatan i Stockholm och konstverk från Jens Fänge och Lap-See Lam överlämnades av Bonnier Fastigheter till Stockholm Stad. Den nya Karl Otto Bonniers plats är utformad för att främja social interaktion och aktivitet, med sittplatser, gradänger och en terrass som smälter samman med parkens övriga arkitektur.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Styrning
Gov-Board, Styrelsesammansättning

NAMN	POSITION (EX ORDFÖRANDE, LEDAMOT)	OBEROENDE/ICKE-VERKSTÄLLANDE (JA/NEJ)	FÖDD	INVALD ÅR
Ingalill Berglund	Ledamot	JA	1964	2017
Carl-Johan Bonnier	Ledamot	NEJ	1951	1992
Fabian Bonnier	Ledamot	NEJ	1982	2022
Jens Engwall	Ledamot	JA	1956	2008
Erik Haegerstrand	Ordförande	NEJ	1959	2014
Thomas Persson	Ledamot	JA	1969	2019

Gov-Select, Nominering och val av styrelse
Informationen återfinns i kapitel Styrning och Förvaltning från sida 95.

Gov-Col, Process för att hantera intressekonflikter
Informationen återfinns i kapitel Styrning och Förvaltning från sida 97.

ank=20250604;2025060502982

KONTAKTPERSONER

Tomas Hermansson
Verkställande direktör
Telefon: 46 70-553 80 98
E-post: tomas.hermansson@bonnierfastigheter.se

Thomas Tranberg
Vice verkställande direktör
Telefon: 46 70-545 75 43
E-post: thomas.tranberg@bonnierfastigheter.se

Mario Pagliaro
CFO
Telefon: 46 708-24 89 05
E-post: mario.pagliaro@bonnierfastigheter.se

FINANSIELL KALENDER

Se www.bonnierfastigheter.se

E-post: info@bonnierfastigheter.se
www.bonnierfastigheter.se

BONNIER FASTIGHETER AB

Organisationsnummer:
556058-2354

Styrelsens säte: Stockholm
Postadress:
Box 3167
103 63 STOCKHOLM

Besöksadress:
Torsgatan 21
Tel: 08- 545 198 00

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

Bonnier Fastigheter

© Bonnier Fastigheter 2024
Foto: Peter Assarsson, Ronnie Johansson
Text: Anna Ander: Design: 15

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ED0009EE89B24140AE37D9AF5A8CA4FA

ank=20250604;20250605025983

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bonnier Fastigheter AB, org.nr 556058-2354

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bonnier Fastigheter AB för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 78-150 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Den andra informationen ingår i ett dokument i vilket årsredovisningen ingår (framvagnen): Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–106. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.]

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bonnier Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

ank=20250604;20250605029844

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-03-26 20:13:50 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post