

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31

för

**AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)**  
556068-1701

## Årsredovisningen omfattar:

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Rapport över förändring i eget kapital  
Kassaflödesanalys  
Noter

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 26 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 26 juni 2023



**Tomas Hermansson**

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)  
556068-1701

## ÅRSREDOVISNING FÖR AB BONNIER FASTIGHETER FINANS (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhet

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) bedriver finansieringsverksamhet inom Bonnier Fastigheter-koncernen samt därmed sammanhörande förmögenhets- och fastighetsförvaltning. Bolagets huvudsakliga verksamhet är lånefinansiering samt att fungera som internbank inom Bonnier Fastigheter-koncernen.

Bolagets bolagskategori är publikt (publ).

Bolaget har inga anställda varför administration och fastighetsförvaltning utförs på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB. Inga löner och ersättningar har utgått.

#### Ägartförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Bonnier Fastigheter AB, vars moderbolag är Albert Bonnier AB.

#### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (tkr)

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	-778	-510	-300	-645	-908
Resultat efter finansiella poster	16 201	29 887	19 238	23 311	3 540
Balansomslutning	9 654 618	4 621 826	2 892 366	3 406 986	1 227 210

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har under mars 2022 etablerat ett MTN program med ett rambelopp om 5 000 mkr. Inom ramen för det nya MTN programmet emitterades i början av april 2022 två gröna obligationer med en sammanlagd volym om 1 000 mkr och en löptid om fem år. Emissionslikviden från obligationerna har använts i enlighet med Bonnier Fastigheters gröna ramverk.

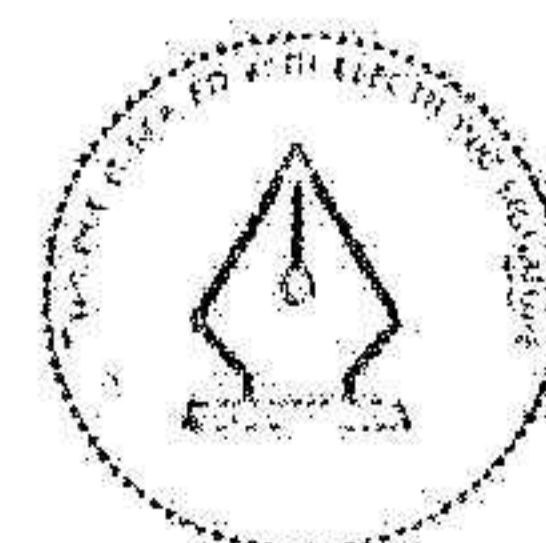
#### Bolagsstyrning

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningen i AB Bonnier Fastigheter Finans (publ), härnäst även kallat Bonnier Fastigheter Finans, 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 Finans är inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

#### Aktier och ägande

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 5 500 tkr, fördelat på totalt 49 500 aktier serie A och 5 500 aktier av serie B. 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 B berättigar till 10 röster per aktie. Bolagsstämman beslutar om utdelning.



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

Document ID  
F2097D45288C4DAFB567FD7B101ED9C1

**AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)**  
556068-1701

Upplöses bolaget skall innehavare av A-aktier äga företrädesrätt till att ur bolagets tillgångar erhålla aktiens nominella belopp. Av därefter återstående tillgångar skall innehavare av B-aktie äga företrädesrätt att bekomma aktiens nominella belopp. I övrigt medför alla aktier samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

**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, val av styrelseledamöter.

**Årsstämman 2022**

Årsstämman 2022 hölls den 20 maj 2022 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2021 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**

En extra bolagsstämma hölls den 16 februari 2022 där ytterligare en styrelseledamot invaldes i styrelsen.

**Styrelsen**

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut 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.

**Styrelsens ordförande**

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med VD övervaka bolagets resultat 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**

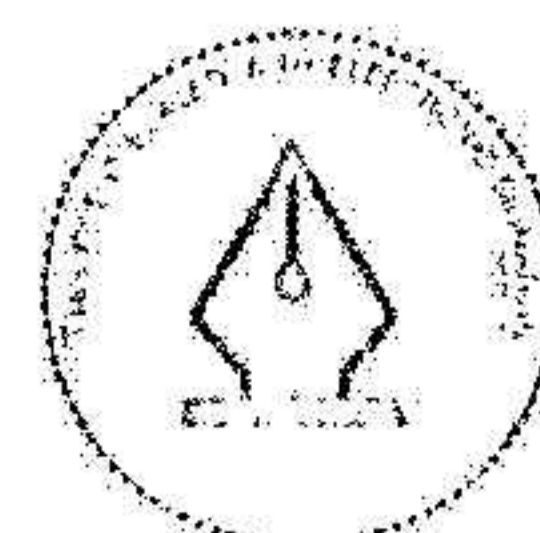
Styrelsens och VD:s arbete utvärderas löpande under året i samband med styrelsemöten.

**Revisionsutskott**

Bolagets styrelse är tillika 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 Fastigheter Finans styrelse bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2022 valdes 5 ordinarie styrelseledamöter.



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

Document ID:  
F2097D45288C4DAFR567FD7B101ED9C1

**AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)**  
556068-1701

#### **Ersättning till styrelsen**

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Årsstämman 2022 beslutade att inget arvode ska utgå till styrelseledamöterna.

#### **Vd och bolagsledning**

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 Finans och ska följaktligen säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller tillräckligt med information för att styrelsen ska kunna bedöma bolagets ekonomiska situation.

Vidare ska VD hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bonnier Fastigheter Finans 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. Övriga ledningsfunktioner ombesörjs av moderbolaget Bonnier Fastigheter AB.

#### **Revisor**

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. 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. Till revisorer har utsetts PWC med Helena Erhenborg som ansvarig auktoriserad revisor. Bolagets revisorer har inte medverkat vid något styrelsemöte under 2022.

#### **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 Fastigheter Finans har ingen egen organisation. Detta medför att ekonomifunktionen i moderbolaget Bonnier Fastigheter AB utgör controllerfunktion gentemot Bonnier Fastigheter Finans. CFO i Bonnier Fastigheter AB rapporterar även direkt till moderbolaget Bonnier Fastigheters revisionsutskott 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**

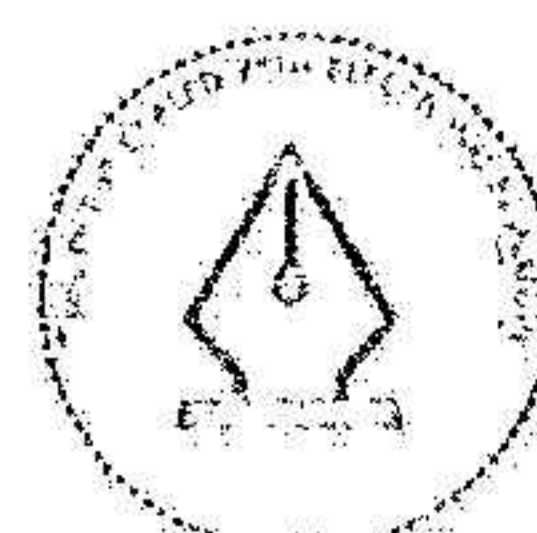
Revisionsutskottet bereder bland annat frågor rörande intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande 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**

Utgångspunkt för att hantera intressekonflikter är lagstiftningen. 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.

#### **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 Finans är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.



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

Document ID:  
F2097D45288C4DAFB567FD7B101ED9C1

**AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)**  
556068-1701

#### Kontrollaktiviteter

Styrelsen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerar, dels genom att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder från revisionsutskottet och styrelsen för moderbolaget Bonnier Fastigheter AB. Revisionsutskottet erhåller regelbundet statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen och redovisningsprinciper.

#### Information och kommunikation

Bonnier Fastigheter AB:s Insiderpolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas i Bonnier Fastigheter Finans samt den övergripande ansvarsfördelningen gällande bolagets interna och externa information. Informationspolicyen 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. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen och stabsfunktionerna i moderbolaget. Avrapportering sker till styrelsen. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.

#### Väsentliga riskfaktorer

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. De risker som Bolaget är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk, valutarisk samt kredit- och motpartsrisk. För en utförligare beskrivning av fastställda risknivåer samt hur efterlevnaden av dessa säkerställs, se Not 4.

#### Förslag till vinstdisposition (kronor)

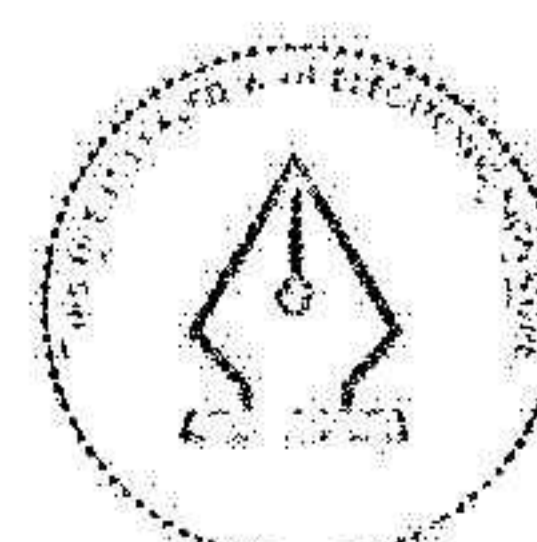
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	76 608 923
Årets resultat	16 979 001
	<u>93 587 924</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>93 587 924</u>
	<u>93 587 924</u>

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 tusentals svenska kronor där ej annat anges.



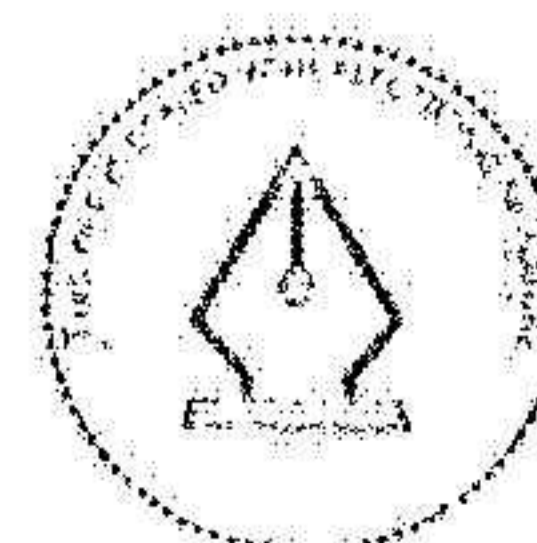
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
F2097D45288C4DAFB567FD7B101ED9C1

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)  
556068-1701

<b>RESULTATRÄKNING</b> (Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Förvaltningskostnader		-778	-510
<b>Rörelseresultat</b>		-778	-510
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	152 201	86 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-135 222	-55 663
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		16 201	29 887
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		778	1 076
<b>Resultat före skatt</b>		16 979	30 963
Skatt på årets resultat	7	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		16 979	30 963

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



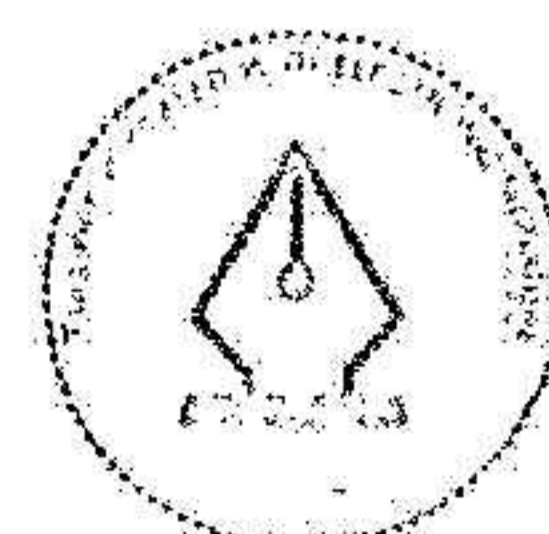
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
F2097D45288C4DAFB5G7FD7B101ED9C1

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)  
556068-1701

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
(Tkr)			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	8	5 086 000	1 000 000
		<u>5 086 000</u>	<u>1 000 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 086 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	8	4 533 206	3 588 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	35 327	8 335
		<u>4 568 533</u>	<u>3 596 839</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>85</b>	<b>24 987</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 568 618</b>	<b>3 621 826</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 654 618</b>	<b>4 621 826</b>

2023070727895



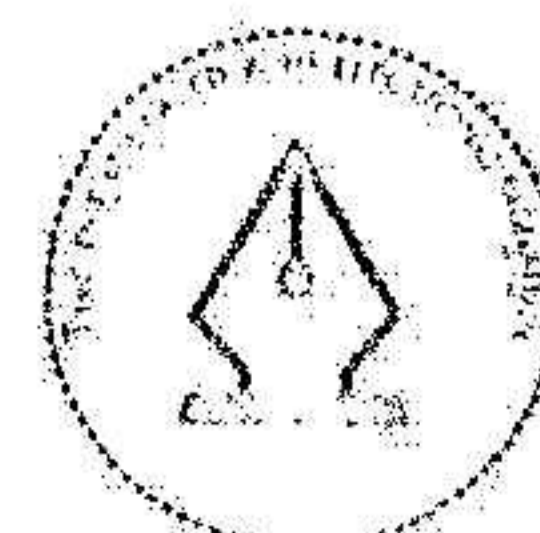
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
F2097D45288C4DAFB567FD7B101ED9C1

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)  
556068-1701

2023070727896

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		5 500	5 500
Reservfond		2 502	2 502
		<b>8 002</b>	<b>8 002</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		76 608	45 645
Årets resultat		16 979	30 963
		<b>93 587</b>	<b>76 608</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>101 589</b>	<b>84 610</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 939 005	1 941 060
Skulder till koncernföretag	12	4 430 000	-
		<b>7 369 005</b>	<b>1 941 060</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		96	-
Skulder till kreditinstitut	11	1 528 860	799 760
Skulder till koncernföretag	12	296 693	1 310 305
Skulder till närstående företag	13	322 000	480 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	36 375	6 091
		<b>2 184 024</b>	<b>2 596 156</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 654 618</b>	<b>4 621 826</b>



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

Document ID:  
F2097D45288C4DAFB867FD7B101ED9C1

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)  
556068-1701

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<u>Bundet eget kapital</u>		<u>Fritt eget kapital</u>	<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Not 10				
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>5 500</b>	<b>2 502</b>	<b>45 645</b>	<b>53 647</b>
Årets resultat			30 963	30 963
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 963</b>	<b>30 963</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>5 500</b>	<b>2 502</b>	<b>76 608</b>	<b>84 610</b>

	<u>Bundet eget kapital</u>		<u>Fritt eget kapital</u>	<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	
Not 10				
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>5 500</b>	<b>2 502</b>	<b>76 608</b>	<b>84 610</b>
Årets resultat			16 979	16 979
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 979</b>	<b>16 979</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>5 500</b>	<b>2 502</b>	<b>93 587</b>	<b>101 589</b>



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

Document ID:  
F2097D45288C4DAFB567FD7B101ED9C1

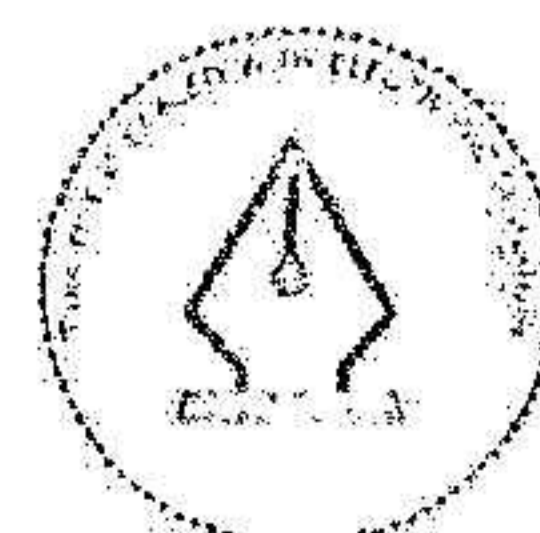
AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)  
556068-1701

## KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-778	-510
Erhållen ränta		125 209	85 397
Erlagd ränta		-104 447	-53 951
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>19 984</b>	<b>30 936</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning (+)/ökning (-) av övriga kortfristiga fordringar		1	1
Minskning (-)/ökning (+) av övriga kortfristiga skulder		-492	262
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>19 493</b>	<b>31 199</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utlåning till koncernbolag		-5 031 000	-1 712 429
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 031 000</b>	<b>-1 712 429</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna / amortering räntebärande skulder - externa		1 727 141	1 322 273
Upptagna / amortering räntebärande skulder - närstående		-158 000	-102 500
Upptagna / amortering räntebärande skulder - koncernbolag		3 416 388	476 750
Erhållet koncernbidrag		1 076	1 509
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 986 605</b>	<b>1 698 032</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-24 902</b>	<b>16 802</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>24 987</b>	<b>8 185</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>85</b>	<b>24 987</b>
varav kassa och bank		85	24 987
		85	24 987

2023070727898



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

Document ID:  
F2097D45288C4DAFB567FD7B101ED9C1

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)  
556068-1701

## NOTER

### Not 1 Allmän information

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) med org.nr 556068-1701 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är dotterföretag till är Albert Bonnier AB, org.nr. 556520-0341, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är dotterföretag till är Bonnier Fastigheter AB, org.nr. 556058-2354, med säte i Stockholm.

### Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

#### Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Ett antal nya standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och senare har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft har påverkat bolaget.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Bokslutsdispositioner

##### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

##### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

##### Inkomstskatter

Skatteskostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

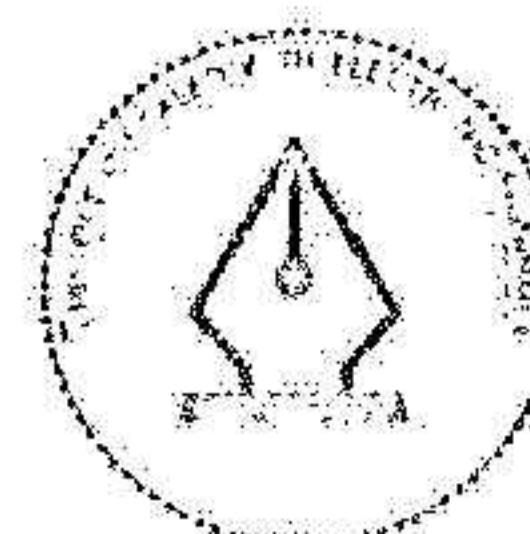
##### Aktuell skatt

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. Bolagets 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 skattemässiga 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.

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.



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

Document ID:  
F2097D45288C4DAFB567FD7B101ED9C1

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.

*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.

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar fordringar hos koncernföretag och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, skulder till koncernföretag och kreditinstitut.

För redovisning av finansiella instrument tillämpar bolaget en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen. Finansiella tillgångar och skulder redovisas initialt i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när avtalsrätten till tillgångens kassaflöde löper ut eller när alla väsentliga risker eller fördelar med ägande av tillgången överförs till en annan part. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Omsättningstillgångar redovisas till lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Med anskaffningsvärde avses utgifterna för tillgångens förvärv samt utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Med nettoförsäljningsvärde avses försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad och förväntade kreditförluster.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar (för vad som ingår i anskaffningsvärde - se ovan).

Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras, dock längst över tiden till dess skulden förfaller till betalning.

*Derivatinstrument*

Företaget innehar ränteswappar för att säkra kassaflöden hänförliga till lån som löper med rörlig ränta. Säkringsredovisning enligt ÅRL tillämpas. Detta innebär att ränteswappar inte redovisas i balansräkningen utan istället kommer kassaflödena (dvs. justeringarna av räntebetalningarna) att redovisas i resultaträkningen i takt med att ränta för lånet och kassaflöden för ränteswappen inträffar.

*Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar*

*Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde*

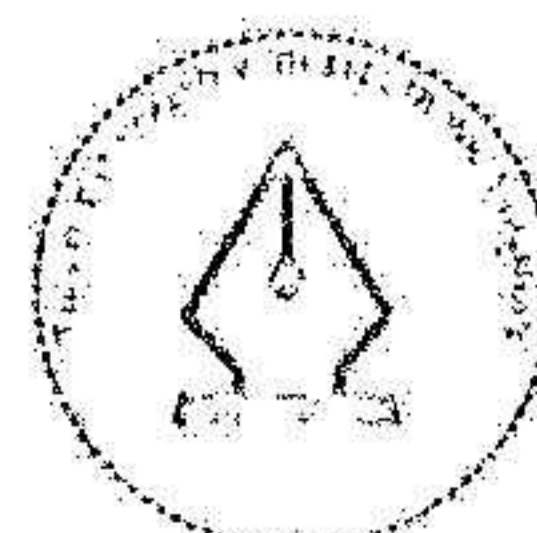
Bolaget bedömer framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Bolaget redovisar en kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum.

För kundfordringar tillämpar bolaget 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 grupperas kundfordringarna baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Bolaget använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i bolagets resultaträkning under posten förvaltningskostnad.

För fordringar hos koncernföretag tillämpar bolaget IFRS 9 och den modell som där introduceras för förväntade kreditförluster. I modellen värderas reserven för förväntade kreditförluster baserat på den estimerade risken vid beräkningstillfället, huruvida en signifikant ökning i kreditrisk har inträffat sedan första redovisningstillfället och bedömd makroekonomisk utveckling, även om ingen faktisk förlusthändelse har inträffat. Förväntade kreditförluster beräknas med hänsyn taget till såväl intern som extern information. Informationen ska bestå av tidigare händelser, nuvarande omständigheter och rimliga verifierbara prognoser av framtida ekonomiska förhållanden som skulle kunna påverka förväntade framtida kassaflöden. Förväntade kreditförluster redovisas i bolagets resultaträkning under posten förvaltningskostnader.

**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:  
F2097D45288C4DAFB567FD37B101ED9C1

**AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)**  
556068-1701

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### **Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Inga väsentliga källor till osäkerhet anses föreligga.

### **Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. De risker som bolaget är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk, valutarisk samt kredit- och motpartsrisk.

#### **Ramverk för finansiell riskhantering**

Hantering av finansiella risker inom bolaget är reglerad i den av moderbolagets styrelse antagna finanspolicyn som utvärderas och uppdateras årligen. Finanspolicyn är koncernövergripande och ska följas av samtliga enheter inom koncernen. Den övergripande målsättningen för finansverksamheten är att bolagets finansieringskostnad skall minimeras samtidigt som en kontrollerad risknivå ska uppnås. Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. Enligt finanspolicyn är det inte tillåtet att överskrida en belåningsgrad om 70 %. De primära riskerna bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk samt motpartsrisk.

#### **Likviditets- och refinansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att få svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder som regleras med kontanter eller annan finansiell tillgång. Med refinansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar.

För att säkerställa att bolaget alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en likviditetsberedskap alltid finnas tillgänglig. Hur stor likviditetsreserven minst ska vara finns reglerat i finanspolicyn och delas in i beredskap på kort sikt och på ett års sikt. Bolagets kortfristiga likviditetsberedskap ska täcka hela det belopp som är utestående under certifikatprogrammet samt den närmaste månadens övriga utbetalningar. På ett års sikt får kvoten mellan tillgänglig likviditet under kommande tolv månader och summan av alla kontrakterade utbetalningar under samma period inte understiga 60%. Per 2022-12-31 liksom 2021-12-31 uppfyller bolaget sitt likviditetsmått.

Den del av likviditeten som inte är kortfristig är att betrakta som överskottslikviditet som får placeras i räntebärande instrument hos svenska staten, svenska kommuner och regioner, svenska banker samt hypoteks- och bostadsfinansieringsinstitut. Målsättningen är att den överskottslikviditet som uppkommer främst ska användas för amortering av lån.

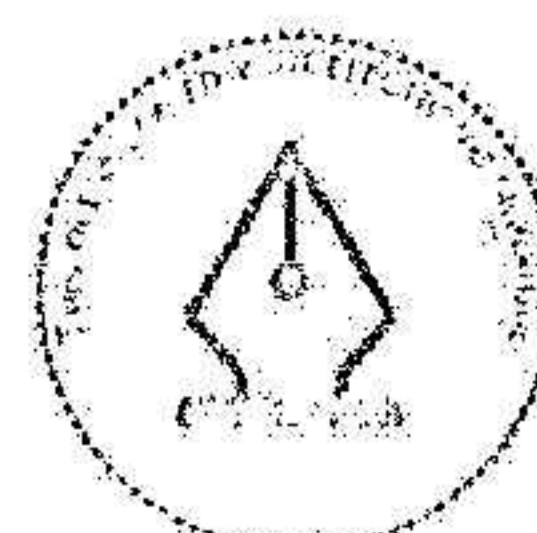
Refinansieringsrisken hanteras genom att tillse att inte mer än 40% av Bonnier Fastigheter-koncernens externa belåning förfaller inom 12 månader. Per 2022-12-31 liksom 2021-12-31 uppfylls detta.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2022-12-31 liksom per 2021-12-31 uppfylls dessa.

Upplysningar om aktuella lån och kreditfaciliteter framgår av Not 11 Skulder till kreditinstitut.

#### **Marknadsrisk**

Med marknadsrisk avses risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget utgörs av ränterisk.



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

Document ID  
F2097D45288C4DAFB567FD7B101ED9C1

**AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)**  
556068-1701

Bolagets målsättning är att hantera och kontrollera marknadsriskerna inom fastställda parametrar och samtidigt optimera resultatet av risktagandet inom givna ramar. Parametrarna är fastställda med syfte att marknadsriskerna på kort sikt (6–12 månader) endast ska påverka bolagets resultat och ställning marginellt. På längre sikt kommer emellertid varaktiga förändringar i valutakurser och räntor att få en påverkan på bolagets resultat.

**Valutarisk**

Med valutarisk avses risken för att förändrade valutakurser negativt påverkar bolagets balansräkning och räntekostnader. Om det skulle bli aktuellt för bolaget att ha skuld i utländsk valuta och den svenska kronan försvagas gentemot denna valuta så har bolagets skuld och räntekostnader ökat. Bolaget ska därför inte ta några valutarisker. Valutarisken ska hanteras genom att helt elimineras med valutaderivat. Per 2022-12-31 samt 2021-12-31 är samtliga upptagna lån i SEK.

**Ränterisk**

Med ränterisk avses risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. 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 3M Stibor, för att ränterisken ska kunna styras kostnadseffektivt och flexibelt genom användning av derivatinstrument. Per 2022-12-31 liksom per 2021-12-31 efterlever bolaget koncernens uppställda mål.

**Kredit- och motpartsrisk**

Med kredit- och motpartsrisk avses risken för att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar bolaget en finansiell förlust och uppstår huvudsakligen från bolagets kundfordringar och investeringar i skuldinstrument.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar och uppgår per 2022-12-31 till 9 619 tkr (4 613 tkr) (se Not 15).

De redovisade värdena för finansiella tillgångar och skulder bedöms vara en god approximation av de verkliga värdena. En beräkning av verkligt värde baseras på diskonterade framtida kassaflöden, där en diskonteringsränta som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan, bedöms inte ge någon väsentlig skillnad jämfört med redovisat värde.

Den finansiella motpartsrisken finns reglerad i bolagets finanspolicy och begränsas av ratingkrav på tillåtna motparter samt limiter för kreditexponering per motpart. Nedskrivningar av finansiella tillgångar redovisas i resultatet med – tkr (– tkr).

**Kreditrisk i derivat**

För att minska kreditrisken i derivat ingår bolaget derivatavtal med flera av de kreditinstitut där bolaget har sina krediter. Avtalen faller under normen för svenska ramavtal. Bolaget varken ställer eller tar emot säkerheter för motpartsrisiker i derivatavtal.

**Känslighetsanalys - ränterisk**

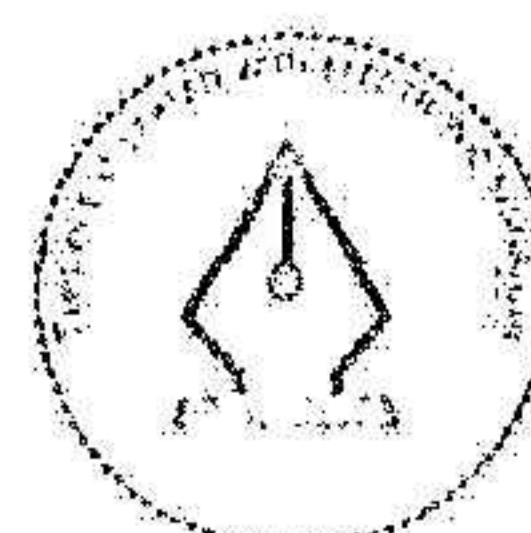
Nedanstående tabell visar uppskattad effekt på resultatet vid en ökning respektive minskning om 1% (100 räntepunkter) på alla räntor på Bolagets externa lån per balansdagen.

<b>Räntekänslighet</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
(Tkr)	<b>Resultat</b>	<b>Resultat</b>
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	-15 800	-14 998
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	15 800	14 998

**Säkringsredovisning**

Verkligt värde på derivat som är identifierade som säkringsinstrument:

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteswappar		
Kassaflödessäkring - tillgång	188 477	6 958
Kassaflödessäkring - skuld	-	-6 307
<b>Totalt</b>	<b>188 477</b>	<b>651</b>



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

Document ID  
F2097D45288C4DAFB567FD7B101ED9C1

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)  
556068-1701

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter	381	1
Ränteintäkter, koncernföretag	151 820	86 059
<b>Summa</b>	<b>152 201</b>	<b>86 060</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader, externa	-97 765	-34 661
Räntekostnader, koncernföretag	-32 970	-15 614
Räntekostnader, närstående företag	-1 217	-2 677
Upplösning av diskonteringseffekt	-3 270	-2 711
<b>Summa</b>	<b>-135 222</b>	<b>-55 663</b>

Upplösning av diskonteringseffekt avser periodisering av finansieringskostnad uppkommen i samband med extern finansiering. Kostnaden har aktiverats och skrivs av under lånets löptid. Kvarvarande belopp uppgår till 10 995 tkr (8 940 tkr) (se Not 11).

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Redovisat resultat före skatt	16 979	30 963
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (20,6%)	-3 498	-6 378
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	3 498	6 378
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Fordringar hos koncernföretag**

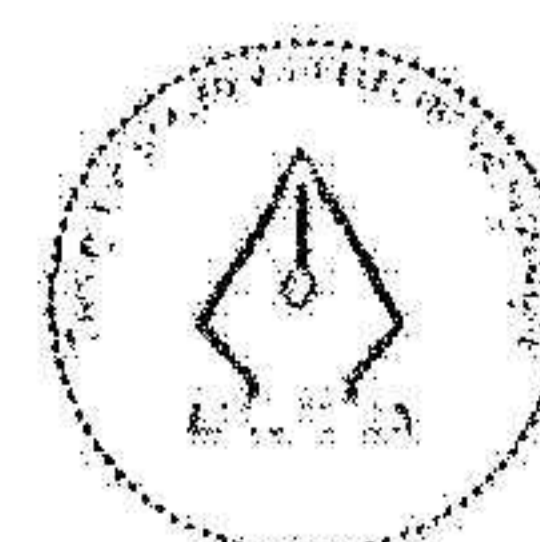
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående fordran	4 588 504	2 876 509
Tillkommande fordringar	5 030 702	1 711 995
Avgående fordringar	-	-450 000
Kvittning skuld hos koncernföretag	-	450 000
<b>Utgående fordran hos koncernföretag</b>	<b>9 619 206</b>	<b>4 588 504</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	35 327	8 335
<b>Summa</b>	<b>35 327</b>	<b>8 335</b>

**Not 10 Eget kapital**

<b>Aktiekapital</b>		
<b>Fördelning av utgivna aktier</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Röstvärde</b>
Aktieslag A	49 500	1
Aktieslag B	5 500	10
	<b>55 000</b>	



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

Document ID  
F2097D45288C4DAFB567ED7B101FD9C1

**AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)**  
556068-1701

Alla aktier som emitterats av företaget är till fullo betalda och utgörs av stamaktier. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 55.000 (55.000) till ett kvotvärde av 100 kronor. Ingen utdelning är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 8.

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	Förfall (år)	2022-12-31	2021-12-31
<b>Fastighetslån med ställda säkerheter</b>			
Fastighetslån	År 2023-2027	1 900 000	950 000
<b>Summa lån med ställda säkerheter</b>		<b>1 900 000</b>	<b>950 000</b>
<b>Fastighetslån utan ställda säkerheter</b>			
Företagscertifikat	År 2023	578 860	799 760
Obligationslån	År 2026-2027	2 000 000	1 000 000
<b>Summa lån utan ställda säkerheter</b>		<b>2 578 860</b>	<b>1 799 760</b>
<b>Förutbetalad finansieringskostnad</b>		<b>-10 995</b>	<b>-8 940</b>
<b>Summa fastighetslån</b>		<b>4 467 865</b>	<b>2 740 820</b>
varav kortfristig del		1 528 860	799 760
varav långfristig del		2 939 005	1 941 060
<b>Summa lån</b>		<b>4 467 865</b>	<b>2 740 820</b>

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har under mars 2022 etablerat ett MTN program med ett rambelopp om 5 000 mkr. Inom ramen för det nya MTN programmet emitterades i början av april 2022 två gröna obligationer. Obligationerna har en sammanlagd volym om 1 000 mkr och en löptid om fem år. Utöver ovan nämnda obligationer har Bonnier Fastigheter en utestående stand-alone-obligation sedan maj 2021 med ett belopp om 1 000 mkr och med en löptid om 5 år, emitterad under ett ramverk om 2 000 mkr.

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 580 mkr (800 mkr) utestående. Liksom föregående år har bolaget erhållit kortfristig finansiering från AB Bonnier Finans (närstående bolag).

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 2.950 mkr (2.350 mkr) där 1.420 mkr (2.350 mkr) var outnyttjade vid utgången av året.

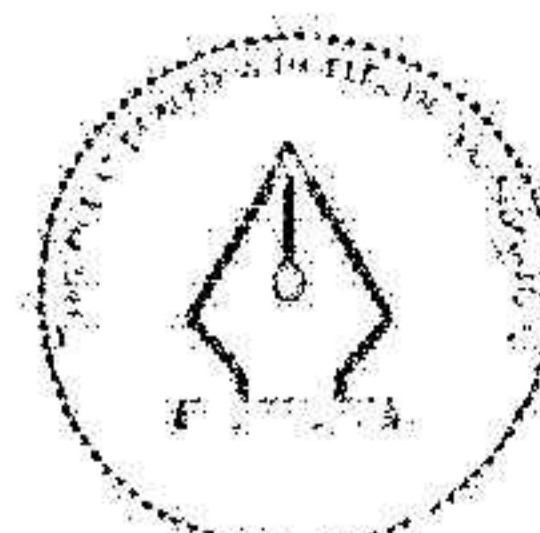
Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2022-12-31 liksom per 2021-12-31 uppfylls dessa.

**Not 12 Skulder till koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående skuld	1 310 305	833 555
Tillkommande skulder	3 416 388	26 750
Kvittning fordran hos koncernföretag	-	450 000
<b>Summa</b>	<b>4 726 693</b>	<b>1 310 305</b>

**Not 13 Skulder till närstående företag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående fordran	480 000	582 500
Avgående fordringar	-158 000	-102 500
<b>Summa</b>	<b>322 000</b>	<b>480 000</b>



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

Document ID:  
F2097D45288C4DAFB567FD7B101ED9C1

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)  
556068-1701

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	35 811	5 035
Upplupen commitment fee	496	735
Övriga poster	68	321
<b>Summa</b>	<b>36 375</b>	<b>6 091</b>

**Not 15 Finansiella tillgångar och skulder - redovisat värde**

	2022-12-31	2021-12-31
I nedan tabell redovisas det bokförda värdet på bolagets finansiella tillgångar och skulder. Låne- och kundfordringar samt övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.		
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<b>Värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Fordringar på koncernföretag	9 619 206	4 588 504
Likvida medel	85	24 987
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>9 619 291</b>	<b>4 613 491</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<b>Värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Skulder till kreditinstitut	4 467 865	2 740 820
Skulder till koncernföretag	4 726 693	1 310 305
Leverantörsskulder		
Övriga skulder	96	-
Skulder till närstående företag	322 000	480 000
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>9 516 654</b>	<b>4 531 125</b>

**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. Värdering enligt nivå 2 sker på marknadsmässiga grunder med hjälp av observerbara marknadspriser som finns tillgängliga vid varje bokslutstidpunkt. Bolagets samtliga finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde är klassificerade enligt nivå 2.

**Löptidsanalys finansiella skulder**

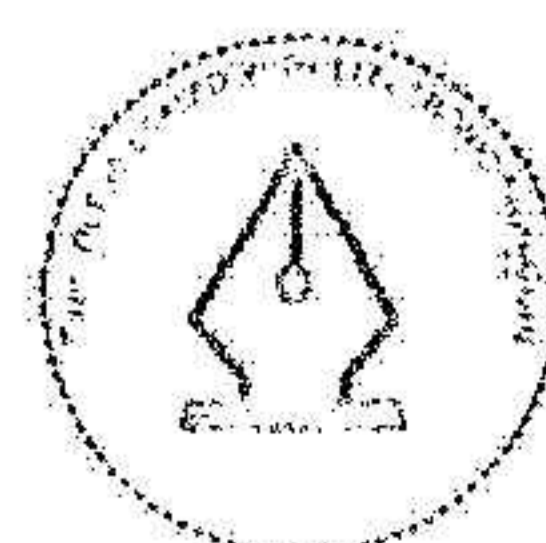
Löptidsfördelning av samtliga kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder redovisas nedan. Belopp avser avtalsenliga odiskonterade kassaflöden avseende bolagets finansiella skulder respektive årsskifte, baserat på de vid årsbokslutet kontrakterade återstående löptiderna.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

*Löptidsanalys finansiella skulder 2022-12-31*

	Inom 3 mån	3-12 mån	Mellan 1 år och 5 år	> 5 år	Summa
(Tkr)					
Skulder till kreditinstitut	1 559 480	72 830	3 222 976	-	4 855 286
Skulder till koncernföretag	322 452	-	84 622	103 855	510 929
Skulder till närstående bolag	296 693	-	4 430 000	-	4 726 693
<b>Summa</b>	<b>2 178 625</b>	<b>72 830</b>	<b>7 737 598</b>	<b>103 855</b>	<b>10 092 908</b>

*Löptidsanalys finansiella skulder 2021-12-31*

	Inom 3 mån	3-12 mån	Mellan 1 år och 5 år	> 5 år	Summa
(Tkr)					
Skulder till kreditinstitut	805 149	15 448	2 021 708	-	2 842 305
Skulder till koncernföretag	1 310 305	-	-	-	1 310 305
Skulder till närstående bolag	480 148	-	-	-	480 148
<b>Summa</b>	<b>2 595 602</b>	<b>15 448</b>	<b>2 021 708</b>	<b>0</b>	<b>4 632 758</b>



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

Document ID:  
F2097D4528C4DAFB567FD7B101ED9C1

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)  
556068-1701

**Not 16 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten**

(Tkr)	2022-01-01	Kassa- inflöde	Kassa- utflöde	Ej kassa- flödes- påverkande	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	2 740 820	1 729 100	-5 325	3 270	4 467 865
Skulder till koncernföretag	1 310 305	3 416 388	-	-	4 726 693
Skulder till närstående	480 000	-	-158 000	-	322 000
Övriga skulder	6 091	-	-	30 284	36 375
<b>Summa</b>	<b>4 537 216</b>	<b>5 145 488</b>	<b>-163 325</b>	<b>33 554</b>	<b>9 552 933</b>

(Tkr)	2021-01-01	Kassa- inflöde	Kassa- utflöde	Ej kassa- flödes- påverkande	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 418 547	1 325 041	-5 479	2 711	2 740 820
Skulder till koncernföretag	833 555	476 750	-	-	1 310 305
Skulder till närstående	582 500	-	-102 500	-	480 000
Övriga skulder	4 117	-	-	1 974	6 091
<b>Summa</b>	<b>2 838 719</b>	<b>1 801 791</b>	<b>-107 979</b>	<b>4 685</b>	<b>4 537 216</b>

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Pantförskrivna interna fordringar med tillhörande säkerhet i form av pantbrev i gäldenärens fastighet	3 500 000	3 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 18 Händelser efter balansdagen**

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

.....  
Tomas Winqvist  
VD

.....  
Tomas Hermansson  
Ordförande

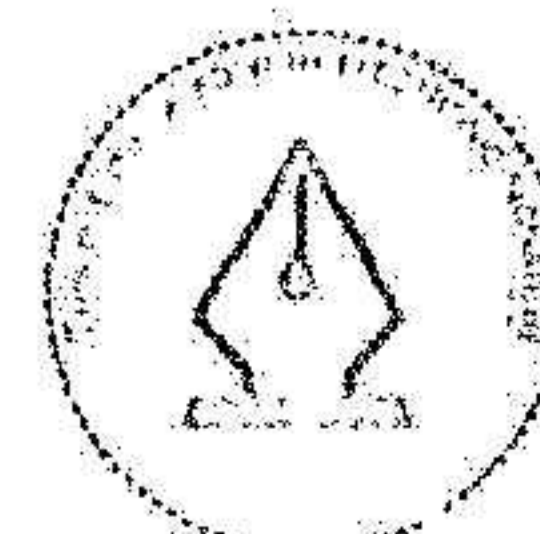
.....  
Thomas Tranberg  
Styrelseledamot

.....  
Anneli Albäck  
Styrelseledamot

.....  
Mario Pagliaro  
Styrelseledamot

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  
F2097D45288C4DAFB567FD7B101E.D9C.1

# List of Signatures

Page 1/1

## AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) - Årsredovisning 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Mario Pagliaro	BANKID	2023-03-27 16:26 GMT+02
THOMAS TRANBERG	BANKID	2023-03-27 15:29 GMT+02
Tomas Winqvist	BANKID	2023-03-27 15:27 GMT+02
TOMAS HERMANSSON	BANKID	2023-03-27 15:20 GMT+02
Anneli Albäck	BANKID	2023-03-27 15:19 GMT+02
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2023-03-27 16:52 GMT+02



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

External reference: F2097D45288C4DAFB567FD7B101ED9C1

2023070727889

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Bonnier Fastigheter Finans (publ), org.nr 556068-1701

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ).

### 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 AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) för år 2022 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 AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) enligt god revisionssed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

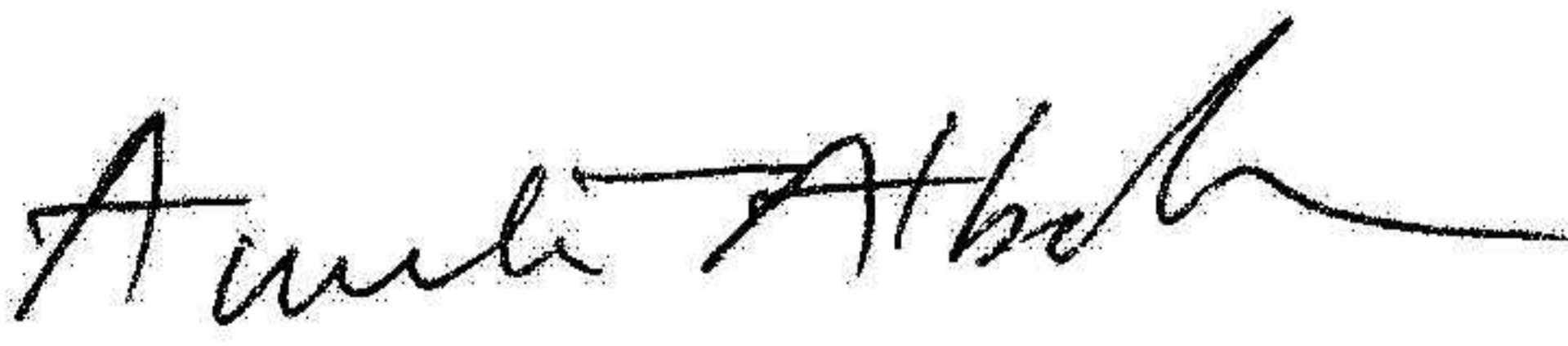
Stockholm den 27 mars 2023

PricewaterhouseCoopers AB



Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



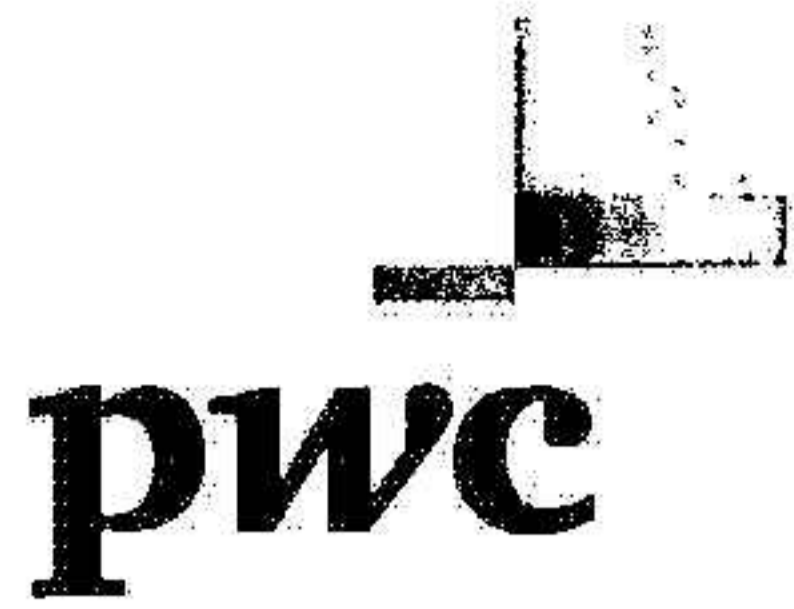
Anneli Albäck

Valdmarksv. 10  
167 46 ÖPÅRÅ  
0702-123102



Mira Tunedal

Bränningevägen 26A  
120 58 ÅRSTA  
070 471 2636



Till revisionsutskottet för Bonnier Fastigheter Finans AB

**Försäkran avseende opartiskhet och självständighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 537/2014 [och International Standard on Auditing (ISA 260)<sup>1</sup>]**

*Försäkran om opartiskhet och självständighet<sup>2</sup>*

*Vår bedömning är att revisionsföretaget och revisionsteamet är opartiska och självständiga i den omfattning som följer av tillämpliga regelverk och att det därmed inte förelegat något hinder för fullgörandet av revisionsuppdraget.*

*Nyckelrevisorer<sup>3</sup> som har deltagit i revisionen<sup>4</sup>*

Helena Ehrenborg

*Redovisning av förhållanden som kan ha betydelse för opartiskheten och självständigheten samt redovisning av tillhandahållna tjänster<sup>5</sup>*

I revisionsföretaget och det nätverk företaget ingår i finns processer och rutiner för att säkerställa revisorns opartiskhet och självständighet. För mer information hänvisas till revisionsföretagets årliga rapport om dess verksamhet som finns tillgänglig på revisionsföretagets webbplats.

Kontroll har gjorts för att identifiera eventuella hot som kan ha betydelse för bedömningen av revisionsföretagets och revisionsteamets opartiskhet och självständighet i förhållande till revisionskunden. Det har inte framkommit några förhållanden som bör föranleda redovisning till revisionsutskottet

Avgifter till Bonnier Fastigheter Finans AB (Publ) faktureras till Albert Bonnier Group .

*Uppskattade effekter av tillhandahållna icke-revisionstjänster som är tillåtna enligt art. 5.3 (revisorsförordningen)*

vår bedömning är att de skatte- och värderingstjänster som tillhandahållits revisionskunden under räkenskapsåret har haft obetydlig eller inte någon direkt effekt på de finansiella rapporterna.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Pricewaterhouse Coopers AB  
Helena Ehrenborg

---

# Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigr d Elisabet  
Ehrenborg

Helena Ehrenborg

2023-03-27 15:42:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post