20240625084471

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31

för

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	76-89
Resultaträkning - koncernen	91-92
Balansräkning - koncernen	93-94
Rapport över förändring i eget kapital - koncernen	95
Kassaflödesanalys - koncernen	96
Redovisningsprinciper och noter - koncernen	97-119

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 24 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

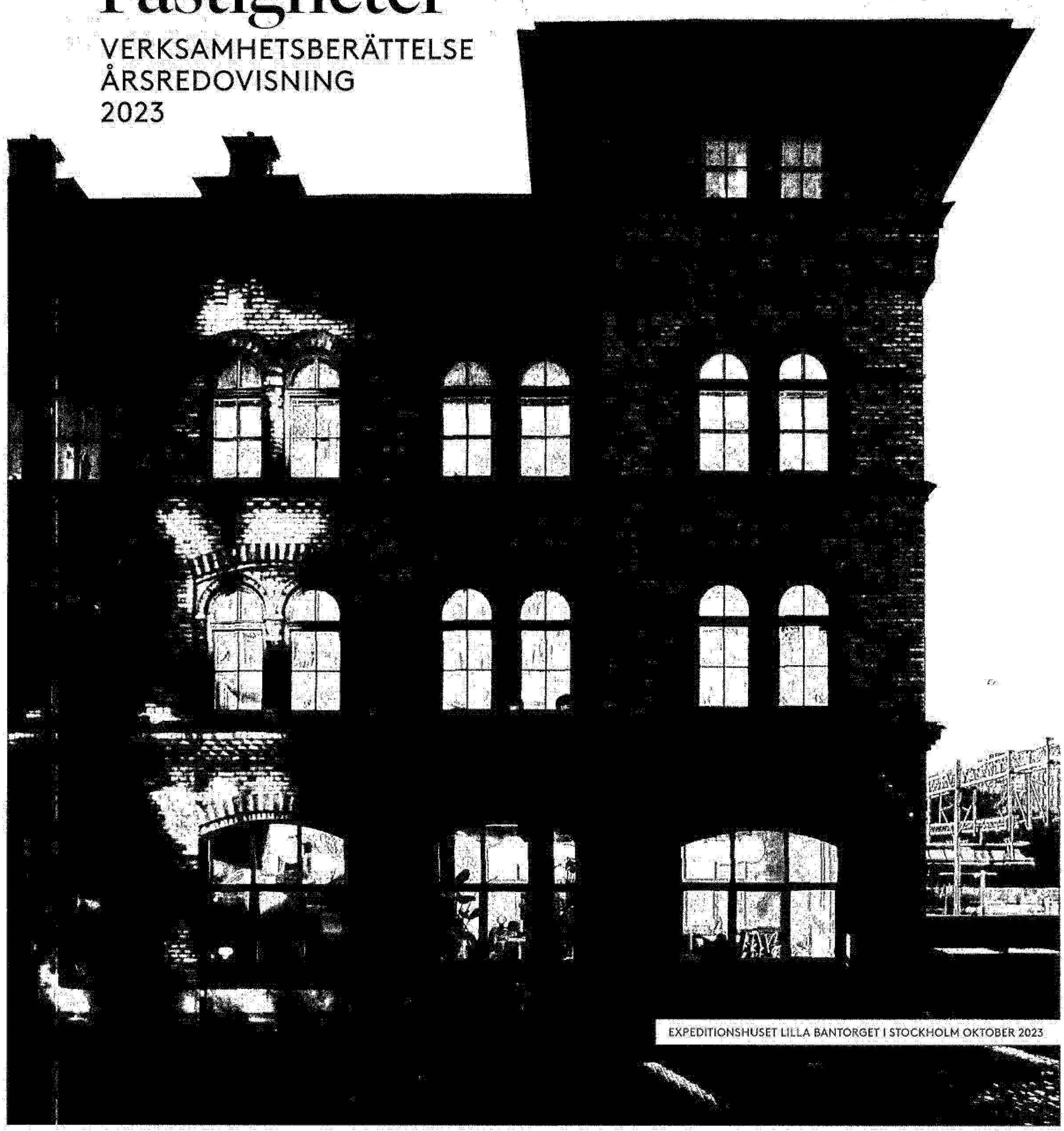
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen

Stockholm den 24 juni 2024

Tomas Hermansson
VD
Bonnier Fastigheter AB

Bonnier Fastigheter

VERKSAMHETSBERÄTTELSE
ÅRSREDOVISNING
2023



EXPEDITIONSHUSET LILLA BANTORGET I STOCKHOLM OKTOBER 2023

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse

Om Bonnier Fastigheter 2
Vd-ord 4
Händelser under året 6
Fortsatt framåt för Invest 8
Våra Affärsområden 9
En växande organisation 11
Morgondagens makthavare 12
Ödmjuka vinnare jagar vidare 13
Energiomställning i Bonnierhuset 14
Långsiktighet som sitter i väggarna 16
Här börjar den nya staden 18
Stockholms nya landmärke mot Östersjön 20
Först ut i nya Värtahamnen 22
Samhörighet ger tydliga vinster 26
Hållbart växande i parken 27
Tio år av nya Hornstull 28
Torsgatan – starkare, öppnare, grönare 30
En plats för drömmar, Karl Otto Bonniers plats 32
En anrik del av Torsgatan 34
Toppläge i Uppsala 35
Gottsunda Centrum 36
Hemmaplan 38
Kompromissfritt hantverk på Dragarbrunn 40
Färdigpendlat för förvaltningsrätten 42
Plats att växa för Olink i Cykelfabriken 44
Ljusnande framtid i Kista Äng 52
Med Business Center växer kontoret 53
Nu skiner Förlagshuset igen 54
Bonnier Fastigheter & Bonnier Group 62
Organisation & ledning 64
Fastighetsförteckning 66

Årsredovisning

Rapporteringsramverk:
Den reviderade årsredovisningen och koncernredovisningen 71–137
Förvaltningsberättelse 71
Koncernen- räkningar 91
Koncernen-redovisningsprinciper och noter 97
Moderbolaget- räkningar 120
Moderbolaget-redovisningsprinciper och noter 125
Årsredovisningens undertecknande 132
Definitioner och nyckeltal 133

Hållbarhet

Hållbarhetsinformation samt redovisning av hållbarhetsdata 138

20240625085547

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 väl 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

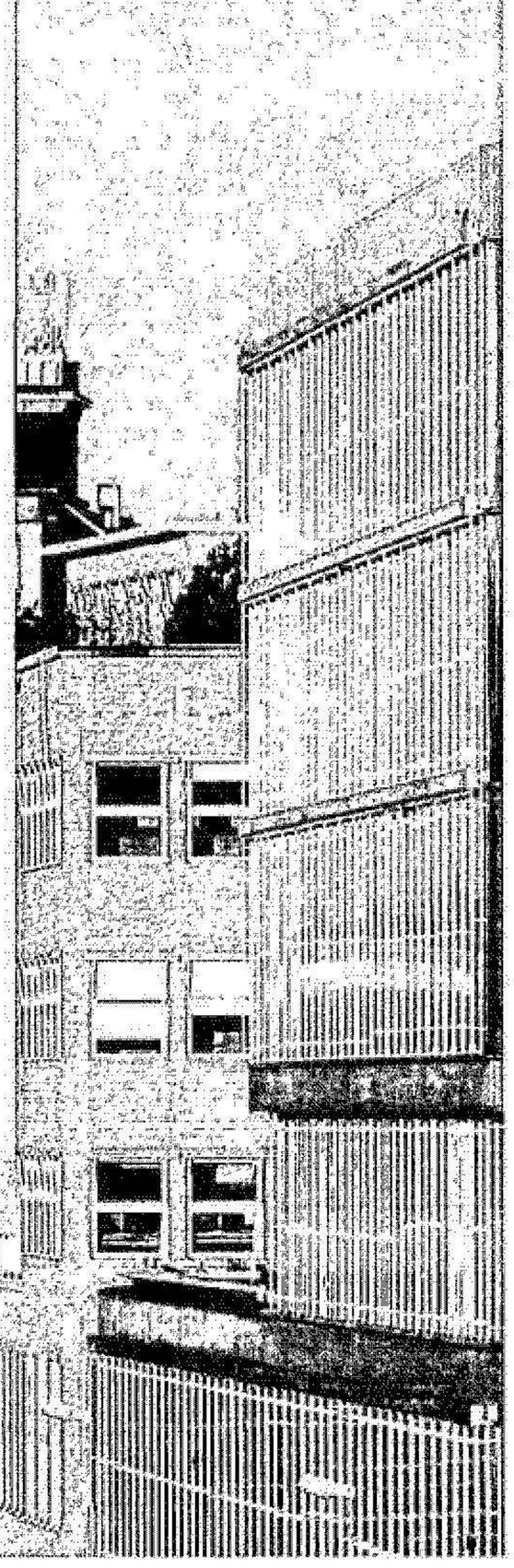
Vårt engagemang är ett signum. Allt vi gör, det gör vi fullt ut. Vi är pålitliga, kunniga och hängivna. Vi har över 150 års samlad kunskap, men vill ständigt lära oss mer och flytta horisonten framåt. Vi tar proaktiva beslut och trivs bäst när vi överträffar redan högt ställda förväntningar.

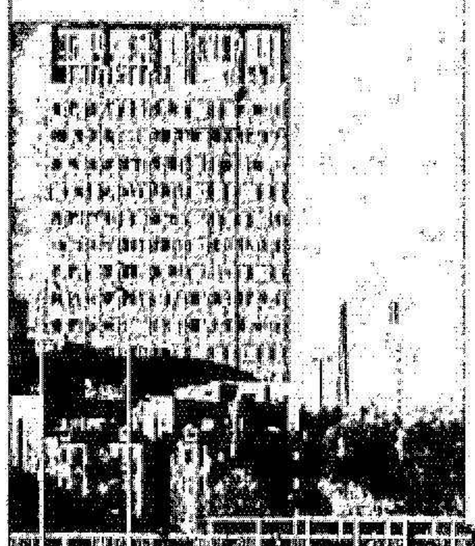
Långsiktiga

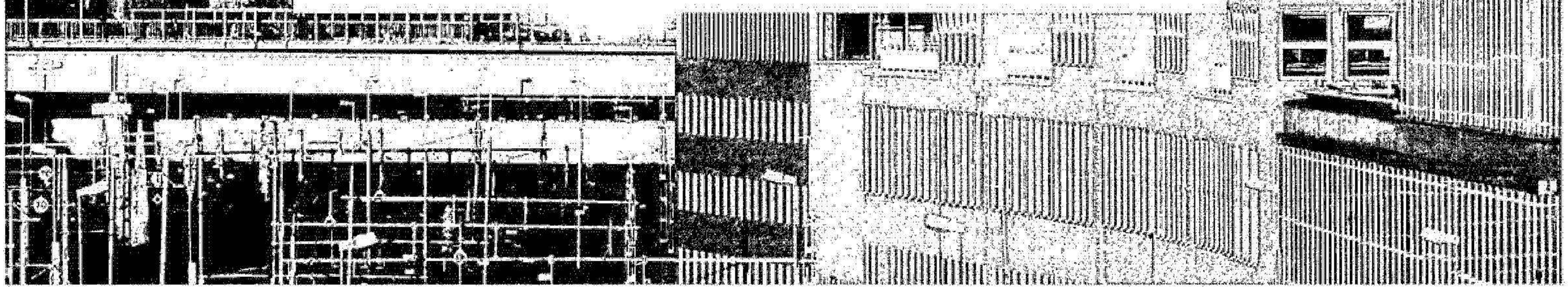
Långsiktigheten är både vårt arv och vår framtid. Vi värnar om det som varit och bygger nytt på den grund som är vår historia. Långa relationer, värden som ökar över tid, hög kvalitet och omtanke om dem som kommer efter oss – allt detta är en del av vilka vi är.

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

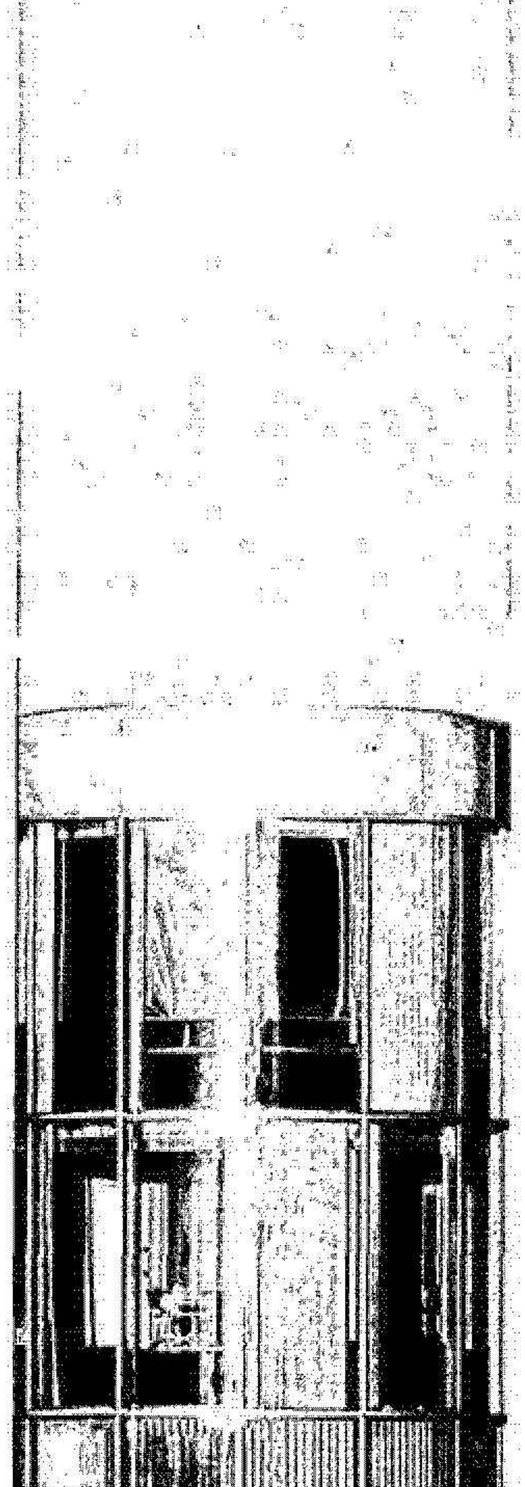
Våra kärnvärden är en garant för att vi tar ansvar och skapar mervärden för samhället vi verkar i. De fångar de värderingar som har präglat Bonniers historia och som vi tror kommer fortsätta driva Bonnier framåt.

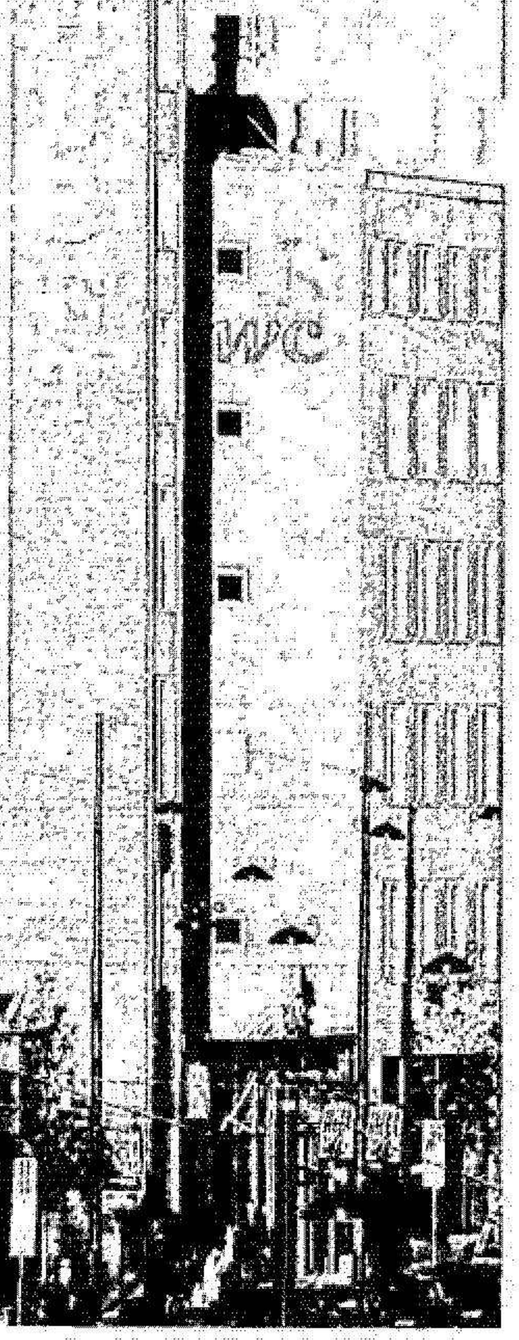
Skönhet och beständighet
Skapa rum för ett demokratiskt, tryggt och öppet samhälle genom att planera, utveckla och förvalta attraktiva miljöer för människor att verka och leva i.

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.





20240625085546

Tomas Hermansson fotograferad utanför Bonnierhuset, Torsgatan.

Att vägla lågkonjunkturer är ett agera gt

Även 2023 blev ett år som bäst sammanfattas som turbulent, präglat av fortsatt krig i Ukraina och nya konflikter i Mellanöstern. Men trots att oron i omvärlden fortsätter skymtar vi nu ljuset i tunneln för fastighetsbranschen i Sverige. Efter att vi i början av 2022 trodde att livet skulle återgå till mer normala rutiner så invaderade Ryssland Ukraina, vilket medfört hög inflation och kraftigt höjda räntor, som sammantaget påverkat hela fastighetsbranschen negativt. För Bonnier Fastigheter blev 2023 ett år av motståndskraft, kreativitet och anpassning. Trots de utmaningar vi stod inför lyckades vi tack vare kompetensen hos våra medarbetare nå många av våra målsättningar och fortsätta bygga ett ännu starkare bolag. Vi har under året fortsatt vår tillväxt genom nya medarbetare och förvärv av fastigheter både i Uppsala och Stockholm, samt avslutat ett flertal framgångsrika projekt och startat spännande nya.

Det var en avvaktande transaktionsmarknad i Sverige under 2023. De noterade bolagen, som de senaste åren haft spenderbyxorna på, drog åt svångremmen rejält. Men medan de bidade sin tid passade vissa fonder och institutioner på att göra affärer på en marknad som starkt påverkades av spekulationer om vad som skulle hända med fastighetsbolag med hög belåning och stor exponering mot obligationsmarknaden.

Men av de olika faktorer som påverkade fastighetsmarknaden under 2023 hade nog inget så stor påverkan som ränteläget. Efter år av nollräntor kom höjningarna under 2022 och fortsatte uppåt under 2023 och högsta prioritet för många blev att klara av låne- och räntebetalningar. Det var inte bara fastighetsbranschen som drabbades, utan hela samhället i stort, och att det fanns mindre i plånboken hos gemene man förändrade givetvis konsumtionsmönstren. Framför allt bostadsutvecklarna påverkades och rapporterna om hur illa det faktiskt står till med det svenska bostadsbyggandet avlöste varandra under året. Även om de exakta siffrorna för hur mycket bostadsbyggandet bromsats in är osäkra så har expertisen varit enig kring att situationen kan få konsekvenser för Sverige under lång tid framöver.

Som en följd av oron i omvärlden med en osäkrare ekonomi upplever vi en avvaktande kontorshyresmarknad, där många hyresgäster ser över sina lokalbehov och i vissa fall minskar sina ytor. Beslutsprocesserna fortsätter att vara längre än före pandemin. Både i vårt eget bestånd och på marknaden i stort finns en tendens att hyresgäster väljer att omförhandla sina avtal, samtidigt som man anpassar lokalerna för ett nytt arbetssätt. Hyresnivåerna för både nytecknade och omförhandlade avtal låg dock på bra och stabila nivåer och vi upplever att hyresmarknaden för kontor i Stockholm och Uppsala är fortsatt stark i jämförelse med andra storstadsregioner i Europa.

Avmattningen på bostadsmarknaden fortsatte under 2023 och trots ett stort bostadsunderskott har nyproduktionen av både bostadsrätter och hyresrätter i stort sett upphört. Därför är det med glädje vi kan konstatera en stor efterfrågan på våra bostäder både i Stockholm och Malmö. Det är ett bevis på att den kvalitet och långsiktighet som Bonnier Fastigheter står för uppskattas även i sämre tider.

När omvärlden skakar och det är svårt att orientera sig så finns det en stor trygghet i Bonnier Fastigheters långa historia. Under de snart 170 år som Bonnier varit verksamma i fastighetsbranschen har världen upplevt världskrig, pandemier, politisk oro och finanskriser. Även om vi är ödmjuka inför de utmaningar vi nu möter lär oss historien att det, trots allt, alltid blivit bättre när vi väl tagit oss igenom krisen. Jag är övertygad om att detta kommer vara fallet även denna gång.

Som långsiktig samhällsutvecklare är ett stort hållbarhetsfokus och ständig utveckling en självklar del i allt vi gör.

Som långsiktig samhällsutvecklare är ett stort hållbarhetsfokus och ständig utveckling en självklar del i allt vi gör. Även om vi idag inte har alla svar eller ser alla lösningar så vet vi att vårt klimatarbete ger effekt och att det längs vägen kommer komma nya innovationer och arbetssätt som hjälper oss nå klimatmålen. Vi har fortsatt stort fokus på detta och tack vare hög kompetens hos våra medarbetare fortsätter vi att göra både befintliga fastigheter och nyproduktion mer hållbara. Under 2023 har stort fokus legat på att sänka vår energiförbrukning och, utöver alla mindre åtgärder i det dagliga arbetet, har vi som en del av detta påbörjat ett stort projekt med att installera geoenergi i Bonnierhuset. Ett projekt som när det är färdigställt under 2024, för övrigt det år då huset fyller 75 år, kommer minska fastighetens energiförbrukning med 60 % och reducera klimatavtrycket med 75 %. Det är också väldigt glädjande att se så konkreta resultat i Hemmaplans arbete, vilket varit en bidragande faktor till att Gottsunda inte längre klassas som ett särskilt utsatt område. Även i Rosengård ser vi en tydligt positiv utveckling.

Trots de utmanande omvärldsfaktorerna har vi, i enlighet med vår långsiktiga strategi, under året fortsatt utöka vårt direktägda fastighetsbestånd genom förvärv av kontorsfastigheterna Dragarbrunn 20:6 i Uppsala och Klassrummet 1 i Stockholm. Dessutom har vi avslutat ett flertal lyckade projekt i både Uppsala och Stockholm, såsom nytt huvudkontor för Olink Proteomics i Cykelfabriken och ombyggnationen för Bonnierförlagen på Sveavägen. Vi har även påbörjat bygget Portalen i Värtahamnen, ett helt nytt kontorshus med 12 000 kvm uthyrbar yta som kommer stå färdigt för inflyttning 2026.

Våra indirekta investeringar har ökat genom utköpet av Brunswick Real Estate i Fastighets AB Hemmaplan och en ökning av ägandet i Eastnine till 17,4 % från tidigare 13,7 %. I JV-bolaget HållBo AB har flera projekt färdigställts och vid årsskiftet äger och förvaltar bolaget ca 600 hyreslägenheter, med ytterligare ca 600 under uppförande i Stockholm och Malmö som färdigställs 2024.

I utmanande tider prövas vi och vår kultur. Våra värderingar och vårt engagemang blir ännu viktigare. För att våga agera långsiktigt krävs en tydlig strategi och en kompetent och handlingskraftig organisation. Vi har alltid varit återhållsamma i vårt risktagande vilket gör att vi nu har både kraft och möjlighet att anta nya utmaningar. Under 2023 har vi fokuserat på att anpassa verksamheten och organisationen till det nya omvärldsläget, samtidigt som vi ägnat mycket tid åt värderingar och hur vi ska forma vår affär och vara organiserade för att vara väl positionerade när marknaden vänder. Sammantaget har vi alla förutsättningar för en fortsatt god tillväxt. Vi har både möjlighet att investera och kraft att genomföra nya förvärv och projekt.

Jag vill tacka våra medarbetare, våra leverantörer och partners, vår styrelse och övriga intressenter för all vilja, engagemang och drivkraft under året. Även 2024 kommer att bli ett turbulent år och precis som under 2023 så kommer stort fokus ligga på att sänka kostnader, fortsätta värna vår starka balansräkning, samt ta väl hand om våra kunder, fastigheter och medarbetare.

Bonnier Fastigheter har den stabilitet, uthållighet och genomförandekraft som krävs för att våga agera långsiktigt. Jag ser fram emot ett spännande år där vi skriver nästa kapitel i vår långa historia!

20240625085345

Händelser under året

Januari

Bonnier Fastigheter finalister i Årets arbetsgivare

Februari

Förvärv av fastigheten Dragarbrunn i centrala Uppsala

Mars

Lyko ny hyresgäst i Magasinet på Sveavägen

April

Statens historiska museer växer i Bonnierhuset

Maj

Rekrytering av ny Affärsutvecklare Bostad

Juni

Tioårsjubileum
för Hornstull Centrum

Juli

Domstolsverket
ny hyresgäst i
Centralhuset
i Uppsala

Augusti

Byggstart av första
nyproduktionskvarteret
i Värtahamnen tillsammans
med Niam

September

Bonnier Fastigheter
ökar sitt aktieinnehav
i Eastnine AB

Oktober

Förvärv av Klassrummet 1,
en anrik kontorsfastighet
i Stockholm city

November

Bonnier Fastigheter
fortsätter samarbetet
med Kry i Bonnierhuset

December

Bonnier Fastigheter
köper Brunswicks
andel i Hemmaplan

20240625085544

Fortsatt framåt för Invest

Bonnier Fastigheters färskaste affärsområde fortsätter att öka. Under året har vi ökat ägandet i Hemmaplan samt ökat innehavet i Eastnine.

– Invest ska fungera som ett komplement till den övriga verksamheten, för att öka riskspridning och avkastning på eget kapital. Här kan vi vara mer kortsiktiga än i Kommersiella fastigheter och Bostad, som ju bygger på ett strategiskt långsiktigt ägande. Vi kan arbeta med olika fastighetstyper och en större geografisk spridning, både i Sverige och utomlands, berättar Björn Boestad, tillträdande affärsområdeschef Invest. Han fortsätter:

Eastnine AB äger och förvaltar kontorsfastigheter i Baltikum och Polen. Under året har vi ökat vår ägarandel till 17,4 %. Samtidigt har bolaget renodlats genom en försäljning av dess andel i MFG (Melon Fashion Group), ett modeföretag med 900 butiker i Ryssland.

Trecore Fastigheter AB är ett joint venture med ICA Fastigheter, där vi äger 50 %. Bolaget äger 45 butiksfastigheter, med huvudsakligen ICA-butiker som hyresgäster, i 38 kommuner över hela Sverige. Här är syftet att förvalta och utveckla dessa fastigheter, och under året har vi arbetat med flera energieffektiviseringsprojekt för att minska både energianvändning och utsläpp av växthusgaser.

Hemmaplan utvecklar och förvaltar centrum och mötesplatser i stadsdelar med socioekonomiska utmaningar. Målet är driva en positiv samhällsutveckling tillsammans med och för de människor som bor i området. Efter att ha köpt ut Brunswick Real Estate äger vi nu 98,5 %. Det ger oss större möjlighet att utveckla dessa områden i den takt vi vill. Och det går åt rätt håll. I Gottsunda Centrum i Uppsala har tryggheten ökat, vilket bidragit till en ökad diversitet i centrumet, fler kvinnor och barn finns nu på plats. Samtidigt har vi under året skapat över 100 jobbtillfällen och etablerat butiken Normal, som i en lokal kundundersökning var högst på önskelistan.

Våra affärsområden

Kommersiella Fastigheter: Thomas Tranberg

Bonnier Fastigheter Kommersiellt är långsiktiga ägare och förvaltare av kommersiella fastigheter i Stockholm och Uppsala. Kommersiella Fastigheter ska verka på prioriterade delmarknader och utvärdera möjligheter att etablera nya förvaltningsområden. Bonnier Fastigheter ska äga fastigheter med bästa läge utifrån de verksamheter som ska bedrivas i dem. Utgångspunkten är att valda förvaltningsområden ska skapa en god balans mellan avkastning och risk. Målet är att genom aktiv förvaltning långsiktigt öka fastigheternas värde. Bonnier Fastigheter ska vidare skapa ändamålsenliga, attraktiva och hälsosamma miljöer, minska vår miljöpåverkan kontinuerligt och ge förutsättningar till ett hållbart beteende.

Kompetens att avgöra åt vilket håll samhället, staden och fastighetsbranschen utvecklas är en viktig del av vår verksamhet. Vi kartlägger ständigt hur staden utvecklas och följer våra kunders behov och önskemål. Baserat på den kunskapen initierar vi och utvecklar nya fastighetsprojekt i prioriterade lägen. Bonnier Fastigheter erbjuder även professionell service när våra hyresgäster väl är på plats, i form av facility management och konferenstjänster.

Bostad: Camilo Bossi

Bonnier Fastigheter Bostad förvärvar, förädlar, utvecklar och förvaltar hyresbostäder utifrån 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. Verksamheten inleddes 2019 och sker idag till stor del i samarbete med partners, som ByggVesta i det gemensamt ägda HållBo.

Invest: Björn Boestad

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 aktieposten i Eastnine AB.

20240625085543

Ki Hummelgren, HR-chef och Fanny Högberg, HR-koordinator

Röster från medarbetarundersökningen

”Vi har en väldigt fin kultur, bra chefer, ett starkt affärsfokus och ett sunt tänk kring harmoni i livet.”

”Jag har aldrig varit på en arbetsplats med så bra stämning och gemenskap. Man känner sig glad och stolt att jobba för Bonnier Fastigheter.”

”Alla ställer upp för varandra och vill gemensamt göra det bästa för företaget och våra kunder.”

”En trygg och säker arbetsplats med mycket värme, professionella kollegor och ett fantastiskt företag att vara en del av.”

En växande organisation

På knappt två år har Bonnier Fastigheter rekryterat över 20 nya medarbetare – nästan en tredjedel av företagets anställda. En stor förändring för bolaget och HR-chef Ki Hummelgren, men också en nystart för dem som varit med länge.

Med Bonnier Fastigheters uppdaterade värderingar, Hållbara, Engagerade, Långsiktiga och Affärsmässiga (HELA) på plats kan Ki Hummelgren nu koncentrera sig på att fortsätta utveckla HR-arbetet. Grunden är lagd och nu ligger fokus på att utveckla ledarskapet och karriärvägar inom bolaget. Men arbetet framåt började med en titt i backspegeln.

– Bonnierkoncernen är väldigt värderingsstyrd. Det fria ordet utgör en viktig grund i vårt dagliga arbete. Utöver det behövde vi något som definierar oss där Bonnier Fastigheter befinner sig som bolag idag. Vilka är vi, vad vill vi, hur identifierar vi oss? Efter en lång process med stor delaktighet i organisationen landade vi 2023 i en uppdaterad värdegrund där HELA utgör våra nya värdeord och det kändes direkt både naturligt och tydligt att det här är "vi".

Företagets uppdaterade värderingar har tagits väl emot och verkar dessutom stämma helt överens med bolagets kultur. Engagemanget som tydligt sticker ut imponerar. Ki har aldrig förr varit med om en medarbetarundersökning med 100 % svarsfrekvens – och så mycket positiv feedback. Kollegorna får toppbetyg, liksom arbetsmiljön, ledarskapet och det faktum att man gör saker tillsammans: går och tränar, åker skidor, har sommarfest och kräftskiva, äter fredagsfrukost, lyssnar till föreläsningar. De flesta verkar trivas, både nyanställda och veteraner.

– Ovanstående i kombination med höga resultat kring mål och riktning, samt att vi har otroligt många ambassadörer inom bolaget som kan rekommendera oss som arbetsgivare, gör att vi har ett mycket bra utgångsläge inför framtida utmaningar och möjligheter, säger Ki Hummelgren.

– Alla delarna av HELA är lika viktiga, men det är otroligt att få vara med om den här nivån av engagemang. E:et sticker verkligen ut. Jag får mail från medarbetare som spontant undrar vad de kan göra för att öka NKI, "Hur kan just jag jobba med HELA i min roll?". För att ytterligare öka delaktigheten ska vi över tid kunna svara på det, ner i minsta detalj. Just nu är jag bara imponerad över att jag får frågan, det visar verkligen på både lojalitet och engagemang. Känslan är att alla vill vara med och bidra till vår fortsatta framgång.

Medarbetarna stor del av framgången

Medarbetarna är en av Bonnier Fastigheters viktigaste tillgångar. För att de ska stanna kvar och trivas är utveckling inom bolaget högt prioriterat. Man ser gärna interna sökande till utannonserade tjänster och försöker i den mån det är möjligt låta medarbetare få nya ansvarsområden och växa in i nya roller. Att ta tillvara det engagemang som finns i organisationen är också en del av företagskulturen, berättar Ki Hummelgren.

– Att ha möjlighet att utvecklas där man är, antingen i samma roll, ta utökat ansvar eller genom att prova en ny tjänst är många medarbetares önskan. Vi är också tydliga med att utveckling inte betyder att man måste byta tjänst. De flesta av oss blir kanske aldrig fullärda inom det område vi arbetar inom. Så att både medarbetare och vi som arbetsgivare avsätter tid och medel för att växa inom sina befintliga ansvarsområden är väldigt viktigt.

20240625085542

”Här kan jag utvecklas och växa med företaget!”

När Fastighetsnytt presenterade morgondagens makthavare stod Madeleine Sjödahl mitt i bilden. Vid 32 är hon redan en kraft att räkna med.

Mamma är väg- och vatteningenjör. Pappa och storasyster maskiningenjörer. Under Madeleine Sjödahls uppväxt var både studentliv och samhällsengagemang en självklarhet och valet handlade mer om vilken sorts utbildning som lockade mest. Det blev väg- och vattenbyggnad, som mamma.

– Mina föräldrar har alltid brunnit för sina jobb. De kom aldrig hem och klagade, utan verkade ha roligt. Det lockade mig. Det och möjligheten att omsätta mina kunskaper i något rent konkret, att kunna se resultatet av det jobb man lägger ner. Det är väldigt givande.

Efter en examen med inriktning på byggproduktion och förvaltning blev Madeleine antagen till traineeprogrammet på Sweco, där hon blev kvar i fem år och bland annat arbetade med ombyggnaden av Sergelhuset – från rivning till färdiga kontor och bostäder. Idag är hon sedan flera år anställd på Bonnier Fastigheter som projektledare, med fokus på stora hyresgästanpassningar i kommersiella fastigheter. Att gå från uthyrd konsult hos en jättelik arbetsgivare, till att vara en i gänget på ett familjeföretag är en förändring Madeleine Sjödahl trivs väldigt bra med:

– Det är fantastiskt att vara på en plats där man får se helheten. Jag kan vara delaktig i hela processen, och känner dessutom alla andra inblandade. Här är det tydligt att mitt jobb gör skillnad. Jag uppfattar också att man månar om yngre kollegor, ny luft uppskattas!

– Nu vill jag fortsätta utveckla befintliga fastigheter och se hur vi kan effektivisera den förändring som krävs. Både inom hållbarhet och i samarbetet med andra branscher. Det känns som att ledningen har stort gehör för nya idéer. Det är fint att både få det förtroendet och den frihet det ger.

Ödmjuka vinnare jagar vidare

Utmärkelsen Årets prestation gick 2023 till Torsgatans fastighetstekniker Ann Mattson och drifttekniker Anders Persson, en duo som på kort tid lyckats åstadkomma en rejäl förändring

Ann har varit på Bonnier i snart 16 år, men är relativt ny som fastighetstekniker. Anders har jobbat som drifttekniker i över 20 år, men är ny på Bonnier Fastigheter och Torsgatan. Med erfarenhet och nyfikenhet som grund utgör de idag ett team som både jagar energitjuvar och stöttar varandra i det dagliga arbetet. Och framgångsreceptet skiljer sig från hur det brukar gå till: De testar och testar igen.

– I vår bransch är annars "RÖR INGENTING" en ganska vanlig inställning. Om saker funkar är man inte där och petar. Vi har valt att göra precis tvärtom, berättar Anders. Energioptimering är ju en indirekt del av vårt uppdrag, och vi har verkligen gått in för det. Vi har inte nöjt oss med att ingen klagar, utan felsöker ständigt. Alla har också varit väldigt stöttande och därför har vi kunnat vara lite nyfikna, vågat testa oss fram. På det sättet har vi fått med alla på tåget.

Det envisa arbetssättet har gett resultat. Under året har Anns och Anders detektivarbete sänkt energianvändningen i huset med 25 %. Värmeanvändningen sänktes med otroliga 21 MWh – motsvarande 8 ton CO2e. Idag börjar nästan alla dagar med att de kollar av styrportalen och ser vad som hänt under natten. Har någon plats varit för varm? För kall? När gick fläktarna igång? Ann berättar:

– Hittar man något litet konstigt fel, då gör vi en förändring på en gång, reparerar det som är trasigt eller ändrar en inställning. Vi släpper inget, utan kollar upp allt. Man har alltid energiförbrukningen i bakhuvudet.

– Sen har Anders någon sorts magisk kraft att se små saker som påverkar det stora hela, han är genuint intresserad och undersökande. Jag lär mig otroligt mycket av honom. Han är dessutom superpedagogisk och tar med mig så fort det finns en chans att lära något nytt.

Att det här är två kollegor som fungerar bra tillsammans blir snabbt tydligt. En som vill lära och en som vill lära ut, två som trivs med att [illegible] och samtidigt [illegible] hedrade över [illegible] ens om att jobba [illegible] fortsätter.

– Mycket har [illegible] gamla sanningar. Behöver [illegible] rummet värme [illegible] och [illegible] stängt av, på prov. [illegible] och stämmer av att [illegible] verkligen fallit väl ut. Idag [illegible] inom organisationen att [illegible] här. Så det är bara att fortsätta.

– Ja, nu är det här vardag, [illegible] sluta tänka på, om [illegible] är både viktigt och kul, så vi kör på. Det finns mycket mer att göra, avslutar Ann.

20240625085411

Energiomställning i Bonnierhuset

Nydanande, storskaligt, ambitiöst och alldeles hållbart – på Torsgatan 21 borras nu 86 hål i garageplan för energilagring och minskade klimatutsläpp.

Det är tystare än man kan tro i garaget under Bonnierhuset. En bil då och då och ett tydligt hummande från en kompressor, det är allt. Att Bonnier Fastigheters största satsning någonsin inom energieffektivisering inte gör mer väsen av sig har dock en helt naturlig förklaring. De 320 meter djupa hålen borras med en elkompressor. Och det är världspremiär för kompressorn från Atlas Copco, som var en förutsättning för att projektet skulle sätta igång. Mook Changrachang är Bonnier Fastigheters första energistrateg och den som driver geoenergiprojektet:

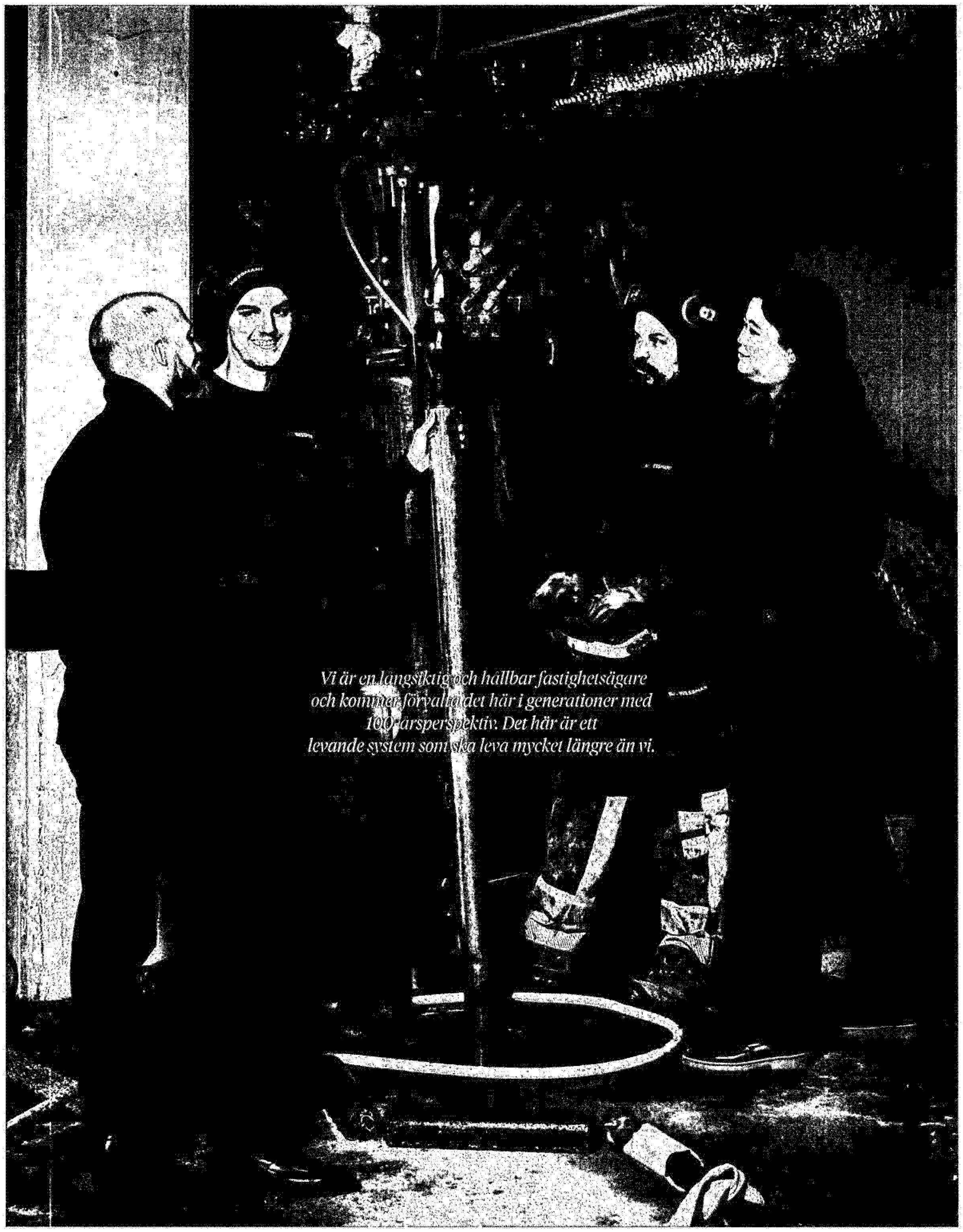
– Den här satsningen genomför vi för att kunna nå våra klimatmål. Det var självklart att det skulle vara ett grönt projekt genom hela värdekedjan, och att hitta elkompressorn var verkligen en nyckel. Tack vare den skapar vi inga ökade utsläpp under arbetet. Det blir tystare också, men framför allt förbränner vi inte 90 kubikmeter diesel. Det är ganska fantastiskt!

86 hål om 320 m ska det bli, en sammanlagd sträcka som från Torsgatan till Södertälje. Geoenergi fungerar lite förenklat ungefär som en bergvärmepump, med den stora skillnaden att man också kan lagra värme och kyla. Med denna anläggning minskas klimatutsläppen från fastighetens uppvärmning med 75 % och skapar förutsättningar för en mer hållbar energiförsörjning med lokal energiproduktion. I november 2024 ska det stå klart, lagom till vintern. Förutom de 86 borrhålen gör man också en installation av nya värmepumpar/kylmaskiner med ett uppkopplat styrsystem. På kyla räknar Mook Changrachang med att fastigheten blir självförsörjande med en gång, på värme med 92 % från egen produktion via eldrivna värmepumpar. Men målet är inte bara klimatmässigt, det handlar också om att säkra värmetillgången och minska belastningen på nätet, berättar Mook:

– Vi kommer sänka vårt beroende och öka vår leveranssäkerhet. Idag är vi beroende av Stockholm Exergi, och skulle de välja att stänga av värme eller kyla kan vi inte påverka klimatet för våra hyresgäster. Så förutom att nå våra högt ställda klimatmål kommer vi också vara mer eller mindre självförsörjande på värme och kyla. Det är en stor trygghet.

Projektet är stort, både till ambition och ekonomi. Men uppvärmningen står idag för 90 % av de totala klimatsutsläppen (i Scope 1 och 2) på Torsgatan och att sänka den siffran är enda sättet att nå klimatmålet. Bonnierhuset är också den enda fastighet i vårt bestånd där ett projekt av den här storleken kan genomföras och samtidigt vara kulturhistoriskt hållbart. Här går det att borra i garaget utan att störa känsliga fasader och interiörer. Men redan om några år ska hela projektet med de 86 hålen ha lönat sig, och mer än så. Mook Changrachang räknar med att ganska snart ha både värme och kyla över och har inlett diskussioner med externa aktörer hur detta kan användas. Kanske vill man nyttja det till grannfastigheterna? Det finns ingen affärsmodell för det än, men hon tittar på det. Geoenergiprojektet på Torsgatan handlar ju om långa perspektiv. Och om de som kommer sen:

– Det här är inte bara ett projekt för oss egentligen, som vi startar, avslutar och går vidare ifrån. Vi är en långsiktig och hållbar fastighetsägare och kommer förvalta det här i generationer med 100-årsperspektiv. Det här är ett levande system som ska leva mycket längre än vi, avslutar Mook.



Vi är en långsiktig och hållbar fastighetsägare och kommer förvalta det här i generationer med 100-årsperspektiv. Det här är ett levande system som ska leva mycket längre än vi.

20240625085540

Långsiktighet som sitter i väggarna

I fem år har Sara Björnberg arbetat för att hållbarhetsarbetet ska genomsyra alla delar av Bonnier Fastigheter. Stora steg har tagits i rätt riktning och engagemanget är påfallande hos både medarbetare och hyresgäster – men det är det längre perspektivet som gör hela skillnaden.

Som chef för hållbar utveckling är du strategiskt ansvarig för allt från källsortering till moderna materialval, men det är genom att se bakåt du hittar din främsta inspiration?

– Inom Bonnierkoncernen har vi långsiktigheten i vårt DNA. Den är en fundamental del av vilka vi är, både som företag och som kraft i samhället. Att vi planerar för generationer och inte för kvartal genomsyrar allt vi gör och är ett tydligt fundament i hållbarhetsarbetet. Med de förutsättningarna kan jag fatta beslut som är hållbara på riktigt. Det gör mig både ödmjuk och inspirerad.

Vad innebär den långsiktigheten i det dagliga arbetet? Hur blev den synlig under 2023?

– Om vi tittar på hur vi arbetat i Uppsala under året så handlade förvärvet av Dragarbrunn om att just bygga för långsiktighet. Vi vill växa dynamiskt och såg att vi saknade en fastighet med lokaler av den storleken. Den sortens strategiska tillväxt är också hållbarhet. Med hyresgästen Olink och deras nya kontor i Cykelfabriken så har vi varken kompromissat med miljö- eller klimatkrav, utan fokus har tydligt legat på hur vi här och nu kan göra bra materialval. Hur kan vi återbruka, hur minskar vi utsläppen av växthusgaser, hur väljer vi tidlösa material som inte behöver bytas ut? Det finns inte plats för någon slumpmässighet, alla frågor måste ställas.

– Och geoanläggningen på Torsgatan är ett lysande exempel på att vi aldrig får glömma projekttiden, även om den är så mycket kortare än livslängden på det vi bygger. Det här är ett projekt som kommer spara massor av energi, men en vanlig kompressor hade släppt ut minst 90 kubikmeter diesel under borrningen. Det är för oss en omöjlig ekvation i ett hållbarhetsprojekt. Så då hittade vi en elkompressor istället.

Det är lätt att se hur långsiktigheten skapar hållbarhet när det gäller materialval, men hur spelar den in i relationen till era hyresgäster?

– Vår långsiktighet ger frihet. När horisonten är längre bort än nästa kvartalsrapport så kan man på riktigt utgå från hyresgästens behov och platsens förutsättningar. Det skapar både ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Våra hyresgäster sitter väldigt länge hos oss och har du en hyresgäst som är nöjd och sitter kvar kommer du inte bygga om lokalerna, utan vårda det som finns. Kanske målar vi om eller flyttar en vägg, men väldigt mycket handlar om att ta hand om befintliga värden. Därför är våra kundrelationer så viktiga. Att vi är närvarande, lätta att kontakta och bjuder in till dialog – det är helt avgörande.

Ditt mål är att hållbarhetsarbetet ska vara en självklarhet i varje del av företaget, hur ser gensvaret ut?

– Vi har ett jättehögt engagemang internt för hållbarhetsfrågor. Alla är verkligen villiga att leva som man lär – och att lära nytt. Det kan handla om väldigt konkreta saker, som att vi behöver vara noga i plaståtervinningen,

eftersom felsorterad plast ger smutsig fjärrvärme, eller bredare frågor som ”Vem hos mina leverantörer kan jag påverka att ta hållbara beslut?”. Klimatförbättrad betong och andra initiativ är absolut viktigt, men beteendeförändringen hos varje enskild individ är helt avgörande. Hållbarhetsarbetet är inte en människas jobb, utan något alla måste ta ansvar för.

Du är också ansvarig för digital utveckling, hur hänger det ihop med hållbarheten?
Förutom en beteendeförändring är digitala hjälpmedel en stor del av lösningen för att till exempel spara energi. Vi har inom Bonnier Fastigheter en vision om att hållbarhetsarbetet och den digitala utvecklingen ska kunna gå hand i hand, och driver vissa pilotprojekt där vi testar detta redan nu. Under 2023 handlade mycket om hemläxa för vår del, vi har förberett vår digitala miljö för att enklare kunna koppla på digitala hjälpmedel. Under 2024 ska vi växla upp och börja använda det som faktiskt fungerar. Det ska bli roligt att se vad vi lärt oss!

Om förra året handlade om att göra läxan, vad ser du mest fram emot under 2024?
– Under året planerar vi att gå med i Science Based Targets Initiative och därigenom sätta vetenskapligt baserade klimatmål. Den stora skillnaden blir att vi därigenom kan leda i bevis och aktivt arbeta mot att klara 1,5 gradersmålet i Parisavtalet. Vi tittar nu mycket på våra Scope 3-utsläpp, dvs de indirekta utsläppen främst kopplade till byggprojekt och hyresgäster. Vi kartlägger dessa för att kunna målsätta dem när vi går med och se till att de minskar framåt.

En viktig del kommande år handlar om hur vi väljer rätt vid nybyggnationen i Värtahamnen, så att inte projektet där stjälper målen. Vårt hållbarhetsarbete handlar väldigt mycket om att utnyttja det vi redan har och att effektivisera användningen av våra befintliga hus – men OM vi bygger nytt, hur gör vi det på smartast sätt? Där har vi en ny sorts långsiktighet att värna.

20240625085539

HÄR BÖRJAR DEN NYA STADEN

Nu blir det ny stad i den del av Stockholm som för många känts både avlägsen och otillgänglig, trots att den inte ligger mer än tio cykelminuter från Stureplan. Värtahamnen förvandlas och förädlas, här ska ett av kommande års mest hållbara innerstadsområden växa fram och Bonnier Fastigheter är med från första spadtaget. 13 våningar höga Portalen – entrén in i den nya stadsdelen – är först ut och ska stå färdig redan 2026. Stadens nya landmärke Pirhuset, med startskott 2025, byggs till stor del ut i vattnet, på mark som förut inte fanns.

– Vi har mycket höga ambitioner för dessa kvarter som på olika sätt utgör viktiga landmärken i den nya spännande och hållbara stadsdel som nu växer fram, säger VD Tomas Hermansson.

Stockholms nya landmärke mot Östersjön

När Pirhuset står klart förändras både stadens silhuett och historia. Det blir ett landmärke för både Stockholm och för Bonnier Fastigheter.

Projektchef Lars Johansson slår ut med händerna. Pirhuset är en satsning av enorma proportioner, det är nästan svårt att förmedla skalan och de insatser som krävs. Att bygga på land som inte finns är något helt nytt, både för Bonnier Fastigheter och för staden.

– Stockholm har historiskt sett haft ganska gott om platser att bygga på, vi har kunnat hålla oss på land, berättar Lars Johansson. Men i Köpenhamn har bristen på mark varit ett problem länge, där är man van att bygga så här. I Göteborg har man gjort nagot liknande, just i hamnen, men det är första gången man gör något i Stockholm av den här omfattningen.

Staden växer ut i vattnet

Det som nu sker är alltså att Stockholms Stad, med Skanska som utförare, bygger land i vattnet. I nya Värtahamnen växer staden så att marken inte räcker till, och för att få rätt placering av stadens nya landmärke skapas ny mark i vattnet. Pirhuset, som ska bli 100 m högt och 55 000 m2 stort, kommer byggas på något som på skisserna ser ut som en enorm brygga. Lars Johansson berättar hur det går till:

– Man bygger som en ram av stålrör ungefär 60 meter ut i vattnet från kajen, 50 meter brett. Rören är 40-50 cm i diameter och svetsas ihop tills de är 40 meter långa. De sätts ihop i dubbla rader och sänks ner till botten, där de förankras i berget. Sen fyller man ramen med sprängsten och så byggs en ny 15 meter bred kaj ovanpå detta. Innanför den ramen bygger vi sen Pirhuset. Kajen kommer också fungera lite som en krockkudde. Skulle någon av färjorna, som ju blir våra grannar i hamnen, få strömavbrott kan de inte längre styras. Vi bygger så att huset inte börjar svaja, om det värsta skulle hända och vi rammas av en färja. Konstruktionen blir som en jättelik fender.

Framtidens kontor – hur blir det?

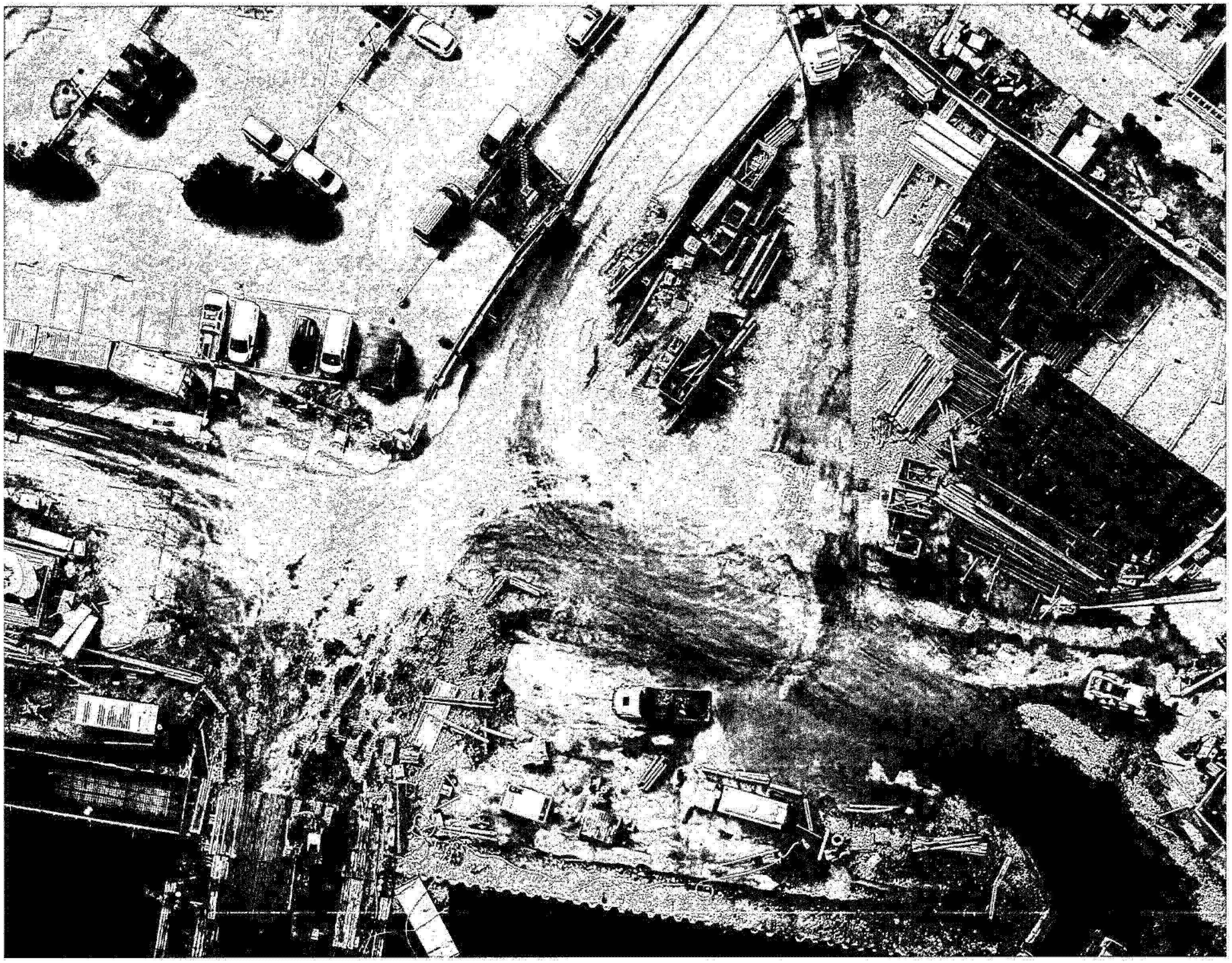
Pirhuset kommer bestå av två huskroppar, sammanbyggda på mitten, 24 respektive 11 våningar höga. En jättelik kontorsfastighet med plats för 4000 personer, med två restauranger, hörsal och gym. Men vad vill man erbjuda hyresgästerna i övrigt? Butiker, frisör, kemtvätt? Kanske en förskola? Lars Johansson med kollegor tittar på hur behoven kommer se ut.

– Kontoret måste vara så attraktivt att det finns en anledning att vara där, utöver det fysiska mötet med kollegor och kunder. Men vi vill också att det här blir den naturliga platsen för alla besökare till Värtan. Restauranger och affärer i gatuplan, vackra platser där du kan njuta av folkliv och båtar, allt det ska Pirhuset erbjuda. Och med nya pendelbåtar till Strandvägen och Strömkajen så kommer staden knytas ihop ytterligare, särskilt för de 5000 som ska bo i den nya stadsdelen.

Ett steg i taget

Projektet har dragit ut på tiden och nu siktar man på att förvärva marken från staden i februari 2025. Först måste marken vara på plats, och att skapa ytor där inga finns går inte fort. Under tiden jobbar Bonnier Fastigheter vidare med de utmaningar och möjligheter som denna unika plats kommer ge.

– Pirhuset ska stå klart i slutet av 2028, men vi kommer få gasa och bromsa längs vägen. Det här är på alla sätt ett skynda-långsamt-projekt, som utvecklas med stor respekt för marknadsförutsättningarna. När känner vi att vi kan börja bygga? När blir det läge? Som världen ser ut nu får vi ta ett litet steg i taget, avslutar Lars Johansson.

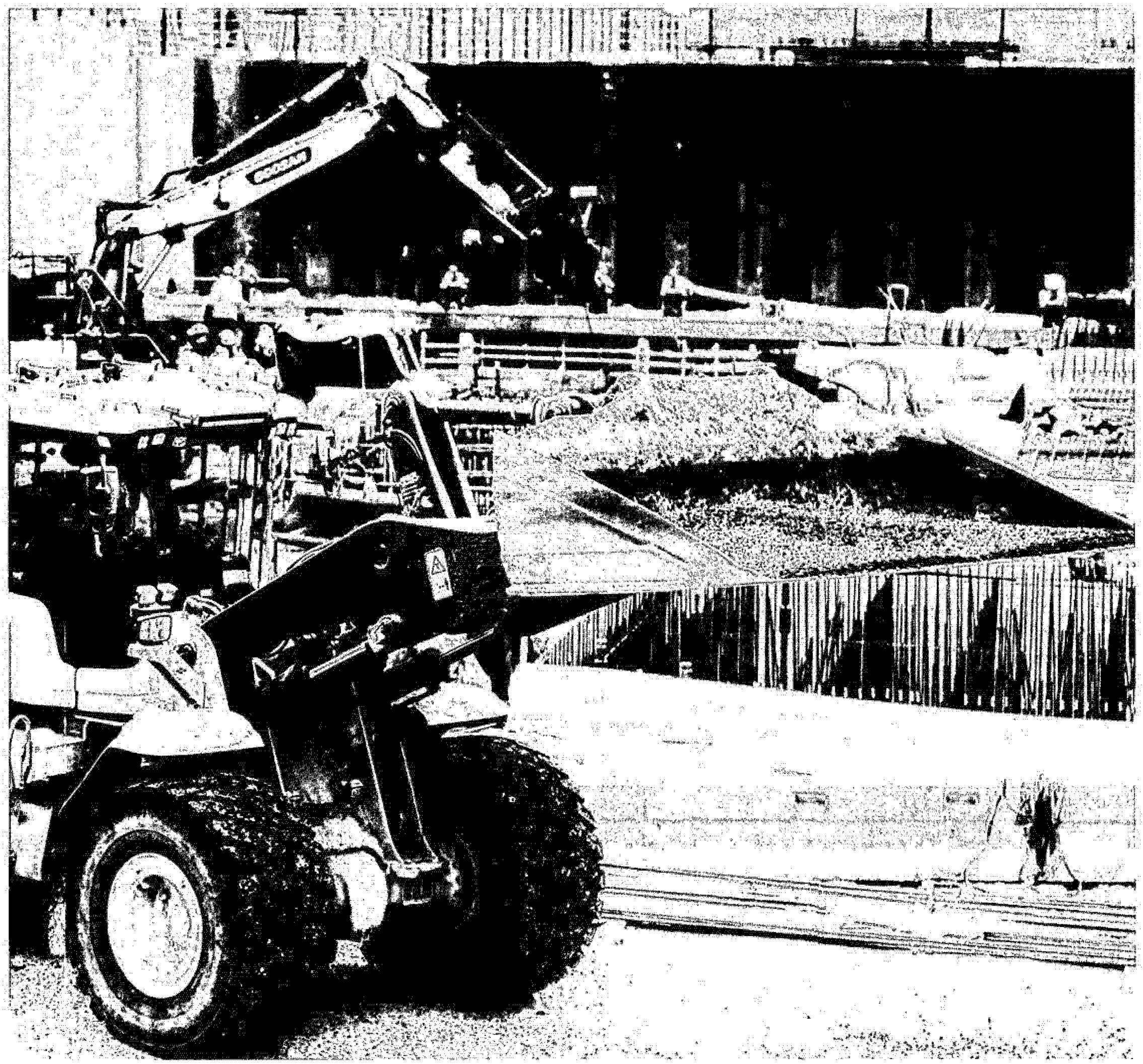


20240625085537

Först ut i nya Värtahamnen

I Norra Djurgårdsstaden planerar Bonnier Fastigheter sina största utvecklingsprojekt hittills och först på tur är Portalen – en 13 våningar hög entrébyggnad till den moderna och hållbara stadsdelen.

I juni 2023 togs det första spadtaget för vad som ska bli portalen in i nya Värtahamnen, en 17 500 kvm stor och 13 våningar hög byggnad innehållande kontorsytor, en restaurang och takterrasser. Bonnier Fastigheter kommer med kontorsbyggnaderna Portalen och Pirhuset totalt att bidra med cirka 5 000 nya arbetsplatser i ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden, Norra Djurgårdsstaden.



Nu i decembermörkret är produktionen av Portalen i full gång, ett projekt som tillsammans med Pirhuset blir två av Bonnier Fastigheters största investeringar någonsin. Agnes Lindblom är projektledare och berättar om ett arbete som kräver mycket av alla involverade:

– Grundläggningsarbete är alltid förenat med viss osäkerhet och risk. Här är det dessutom speciella förutsättningar, med mycket lera och sprucket berg, samt att vi befinner oss under grundvattennivån. I somras kom det också otroligt mycket regn som projektet fick hantera.

För att stabilisera marken i kvarteret och möjliggöra byggnation ovanpå, har över 500 pålar tryckts ner i marken till ungefär 13 meters djup. Detta kan liknas vid ett plockepinn i storformat. Mot bakgrund av att det bedrivits industriverksamhet i området i över 100 år så behövde Stockholms stad sanera marken från föroreningar innan Portalens grundläggningsarbete kunde sätta i gång. Därtill behöver också det vatten som uppkommer och ansamlas vid byggarbeten och regn löpande tas om hand. I samråd med Staden och grannfastighetsägaren beslutades att den optimala lösningen för detta var att bygga ett reningsverk på plats.

"En nyckelfaktor är att vi haft ett gott samarbete inom både projektorganisationen och platsledningen, men också vad gäller samverkan med entreprenörer, grannfastighetsägare och Stockholm stad."

Agnes Lindblom, projektledare.

– Reningsverket har vi utrustat med de kanske mest kvalitativa filterfunktionerna på marknaden, för att kunna rena vattnet tills det i princip är drickbart och kan skickas ut i vattenrecipient igen. Reningsverket har en kapacitet som uppgår till hela 30-35 kubik i timmen, vilket innebär en rening om 8-9 liter vatten i sekunden, berättar Agnes.

När vi besöker byggarbetsplatsen är det -7°C och snörök. Arbetet började klockan 07.00 på morgonen och kommer fortsätta till 19.00 på kvällen, med hjälp av rejäla strålkastare. Det är mörkt och kallt, men inget står still. Just nu pågår armeringsarbeten inför gjutning av bottenplatta för garage- och källarvåning, och det är inget tvivel om att vi befinner oss en bra bit ner i marken. Högt ovanför oss tornar två stora passagerarfärjor upp sig – det är inte långt till kajkanten. Agnes Lindblom berättar entusiastiskt om olika pågående produktionsmoment och pekar ut var huvudentré, mötesytor, cykelparkering och omklädningsrum är planerade samtidigt som vi diskuterar utmaningarna med ett projekt i den här storleken. Det rådande världsläget har gjort det extra svårt att säkerställa produktionskostnader, men trots alla utmaningar har arbetet flutit på bra.

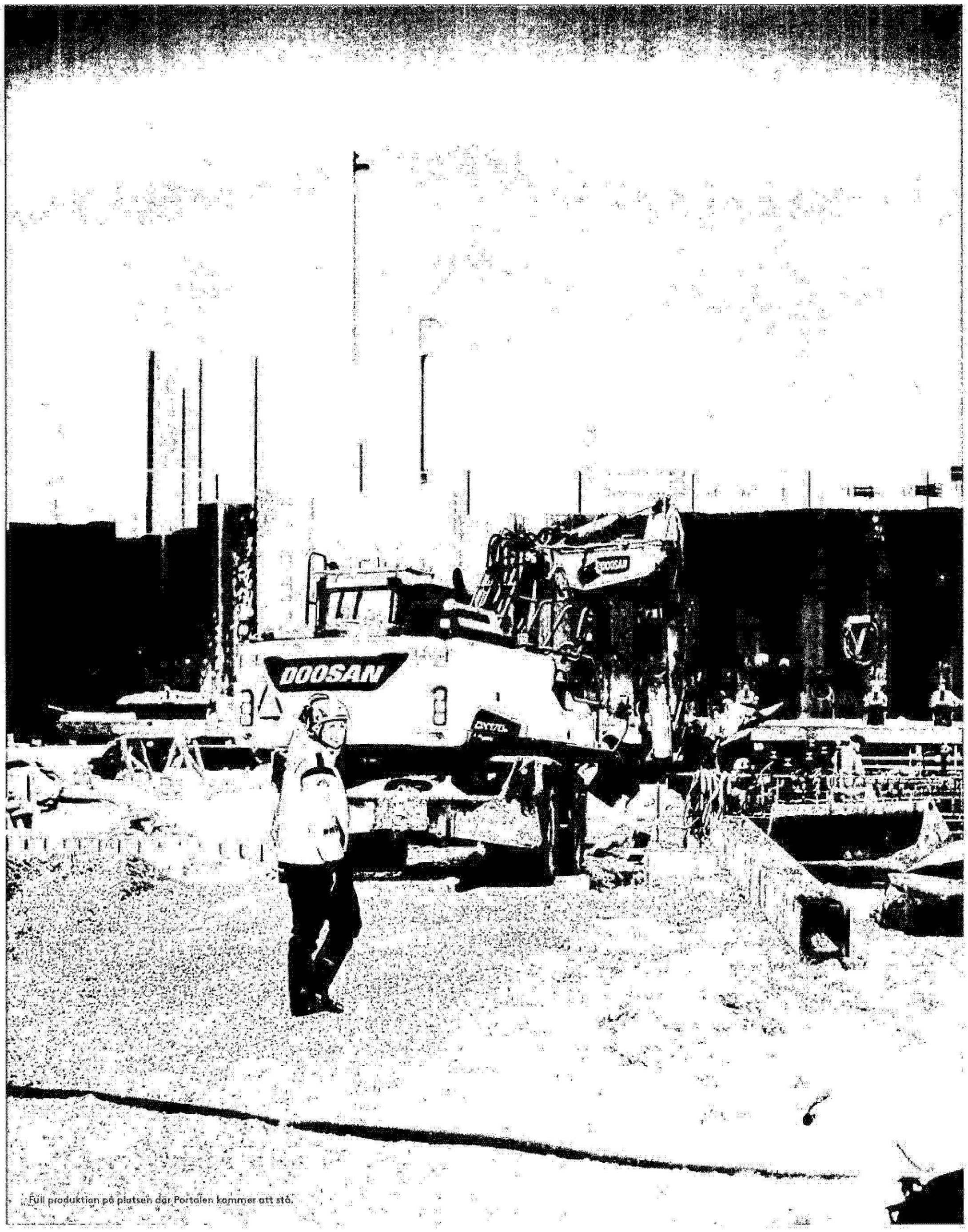
– Bidragande nyckelfaktorer är att vi haft ett högt engagemang och gott samarbete inom både projektorganisationen och platsledningen, men också vad gäller samverkan med entreprenörer, grannfastighetsägare och Stockholms stad. Sen har vi dessutom haft roligt och lärt oss mycket av varandra på vägen.

Men att lägga grunden för projektet har inte bara handlat om avancerat plockepinn och ett eget reningsverk. Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms stads utpekade hållbarhetsprofilområden. Projekten Bonnier Fastigheter utvecklar i Värtahamnen utgör en viktig del i detta. Här finns ambitiösa hållbarhetsmål för energi, transporter, vatten och avlopp, återvinning samt inomhus- och utomhusmiljö. Portalen kommer därtill att certifieras enligt BREEAM-SE Excellent och inomhusmiljön kommer att hålla Miljöbyggnad Guld. Material – och produktvalen i projektet har gjorts med omsorg utifrån hög arkitektonisk kvalitet i kombination med det långsiktiga livscykelperspektivet med fokus på lågt underhållsbehov och hög hållbarhet. Ett självklart sätt att arbeta, menar Agnes.

– Bonnier Fastigheter är en långsiktig fastighetsägare. Vi planerar för generationer, inte för nästa kvartal.

Men än dröjer det något innan byggnadens utseende blir tydligt för fler än Agnes Lindblom och hennes kollegor. Under första kvartalet 2026 räknar Bonnier Fastigheter med att välkomna den första hyresgästen, och då till en stadsdel under uppbyggnad. En lång och utmanande resa, men också något av ett drömprojekt för en driven projektledare.

– Det är otroligt roligt att få vara en del i denna resa, att transformera gammal industrimark till en modern, hållbar och internationell stadsdel innanför tullarna. Vi är många som tror på Värtahamnens framtid och det är en fantastisk möjlighet för oss fastighetsägare som är först ut, och likaså för kommande hyresgäster, att vara med och påverka både stadsutvecklingen och utformningen av sina egna kontor.



Full produktion på platsen där Portalen kommer att stå.

20240625085535

Samhörighet ger tydliga vinster

Affärsområde Service blev under 2023 en del av Kommersiella Fastigheter och marknadsområdeschef Marlene Tunander kan nu se tillbaka på ett år med stora och positiva förändringar.

Rent konkret har det handlat om att samla alla som arbetar med kommersiella hyresgäster i samma organisation. Idag är alla, från förvaltare till vaktmästare, en del av affärsområdet Kommersiella Fastigheter. En förändring som betytt mycket, förklarar Marlene.

– För Service har det varit en jätteviktig förändring. Det finns en stolthet i att tillhöra en kompetent och omtyckt organisation. Även för kollegorna på Kommersiella Fastigheter har det blivit ett lyft. Vi har kommunicerat förändringen väl internt, vilket har ökat förståelsen för värdet av service.

Vinsten är också tydlig för Bonnier Fastigheters hyresgäster. Med Service som en del av erbjudandet blir processen enklare, smidigare och i många fall mer hållbar än tidigare. Allt från underhåll av kaffemaskiner till lokalvård, frukt, posthantering och reception kan nu lösas av samma enhet.

– Delade resurser och delade ytor minskar antalet leverantörer och leveranser till fastigheten, vilket i sin tur hjälper till att minska miljöavtrycket. Men framför allt så är alla vi som jobbar med service ute i verksamheten och möter hyresgästerna dagligen. Vi uppfattar behov och önskemål och kan snabbt bemöta dem tillsammans med våra kollegor inom Kommersiella Fastigheter. Det är mycket värt, fortsätter Marlene Tunander.

– Under året har det blivit tydligt att vi är en organisation, att vi hör ihop. Vi har ett brett spektrum av kompetenser inom företaget och med den nya strukturen kommer alla till sin rätt. Idag känner vi ett gemensamt ägandeskap för kunden – vilket gör att vi kan leverera bättre och bredare.

Hållbart växande i parken

Utvecklingen av området Sege Park i Malmö har fortsatt under 2023, med uppförandet av ett andra bostadskvarter, Kvarteret Sjuksalen. Sjuksalen rymmer 114 hyresrätter, från ettor till fyror, och består av yteffektiva lägenheter som främst riktar sig till unga vuxna och nybildade familjer.

Sege Park är ett lummigt före detta sjukhusområde, tidigare plats för Östra Sjukhuset, som nu förvandlas till bostadsområde med 1000 nya bostäder. HållBo, Bonnier Fastigheters joint venture med ByggVesta, har uppfört 227 lägenheter. Här bevaras flera byggnader med höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden, samtidigt som det byggs nytt och hållbart. Det är också en unik parkmiljö som ska bevaras och utvecklas, med över 600 stora träd som skänker området en alldeles särskild karaktär.

Som i alla HållBo-projekt har man haft högt ställda krav på miljömässig och social hållbarhet. Fastigheten uppfyller energiklass A, vilket uppnåtts genom en kombination av fjärrvärme, luftvärmepumpar och solceller. Man har också jobbat effektivt med att minimera mängden betong i väggar och bjälklag. Ambitionen har dessutom varit att skapa ett bilfritt kvarter, där de boende har tillgång till ett mobilitetshus med parkeringsplatser, bilpool, cykelgarage och lånecyklar. Detta har delfinansierats av samtliga byggherrar i området och kommer förvaltas av Malmö Stad. Bonnier Fastigheter har också finansierat den ideella organisationen Drevet, som kommer bedriva utlåningsverksamhet av t ex verktyg och agera mötesplats för de boende i området.

– Vi erbjuder odlingslotter och kommer uppföra ett växthus, som de boende själva kommer förvalta. Vi har bevarat ett gigantiskt äppelträd, där barnen kommer kunna plocka äpplen på sensommaren. De boende erbjuds också att signera en hållbarhetsbilaga, som komplement till hyresavtalet, och vi erbjuder då rabatt på elen om de väljer förnybar energi, berättar Sandra Elstig, affärsutvecklare på affärsområde Bostad.

Kvarteret Sjuksalen består av tre huskroppar grupperade runt en gård, placerade för att skapa en känsla av att den lummiga parken kommer ända in i huset. Färgsättningen är genomgående i en grön färgskala, både interiört och exteriört, och taken med olika vinklar och nivåer bidrar till att ge husen en tydlig karaktär. Det är samtida och tidlöst på samma gång, med en arkitektur som i mycket speglar naturen.

– Målgruppen vill ha ett hållbart boende, med möjlighet till odling, natur och gemenskap, fortsätter Sandra Elstig. De stora generösa gårdarna med odlingslotter, lekytor och insektshotell är väldigt omtyckta. Men det mest fantastiska med platsen är ändå de lummiga träden, där Sjuksalens gård blir en förlängning till en annan och så vips, är du plötsligt ute på en stor äng. Fastighetsgränserna suddas ut genom växtligheten och låter en titta upp, istället för att bara följa en gata.

20240625085534

Tio år av *nya* Hornstull

Modern citykänsla med service, shopping och nöjesliv.
Hornstull har vuxit i sin nya kostym.

För två år sen var det dags att fräscha till delar av Hornstull Centrum. Marknadsområdeschef Nicklas Jonsson gladde sig åt att öppna upp gatuplanet ytterligare och skapa ett bättre flöde och en tillgängligare atmosfär – något man njutit av sen dess. Inte minst under årets tioårsjubileum, då cirkusartister och akrobater tog över de nya ytorna under ett mycket uppskattat firande. Och målet har hela tiden varit att skapa en trygg miljö där boende, hyresgäster och de som arbetar i området trivs och vill stanna.

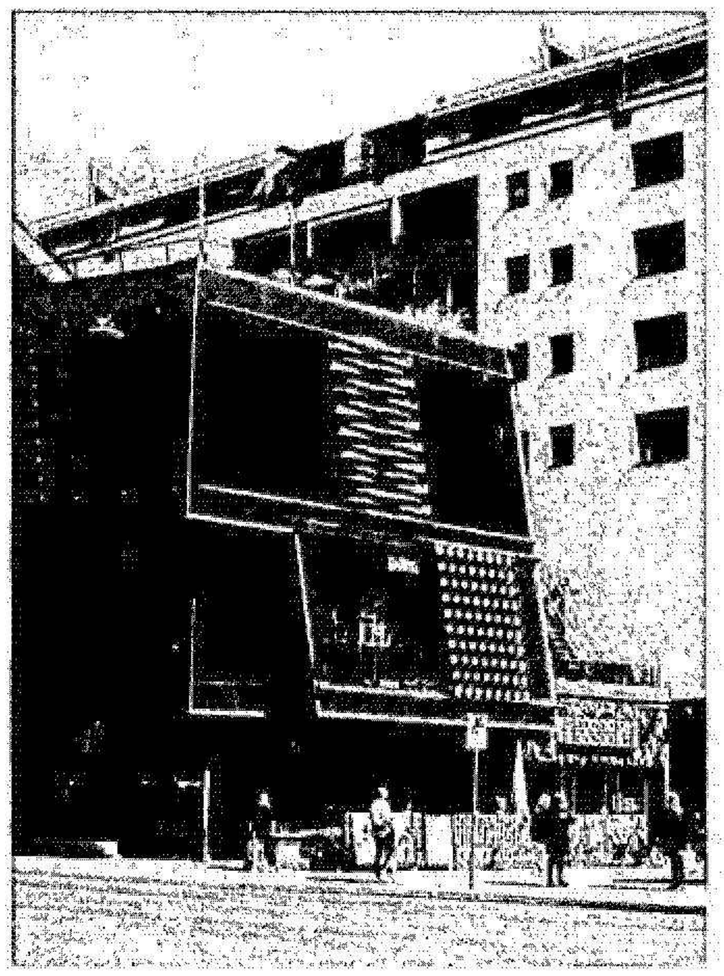
– Sedan Bonnier Fastigheter gick in som ägare har tryggheten i centrum alltid varit ett av våra fokusområden. Vi initierade ett samarbete med polisen och stadsdelsnämnden från start, ett samarbete som bara förbättrats under årens gång, berättar Nicklas Jonsson.

För Nicklas och hans kollegor är det en självklarhet att måna om platsen och de som använder den, som långsiktig fastighetsägare är engagemanget stort för alla som rör sig i Hornstull. I samverkansgruppen träffas man varannan vecka och informerar varandra om vad som händer i området. Möjligheter och utmaningar lyfts och diskuteras, och praktiska lösningar jobbas fram. Samarbetet är en tillgång för alla parter och en starkt bidragande orsak till att Hornstull blomstrar.

– En viktig del för oss är att gaturummet är levande året runt. I samarbete med restaurangerna på Hornsbruksgatan har vi jobbat fram bättre förutsättningar för en längre uteserveringssäsong. Det ökar möjligheten att ta emot fler gäster och ger mer liv och rörelse i området.

Barnfamiljerna är en annan nyckel till ett levande centrum. I Hornstull har man jobbat nära koncernkollegan Bonnier Carlsen och tillsammans skapat event och utställningar med barnboken i fokus, något som varit mycket uppskattat hos både barn och vuxna. Tipspromenad och liveuppträdande med Musse & Helium, monsterjakt med Nelly Rapp och Mumin-månad med konstutställning, samt möten med författare och illustratörer är bara några av alla litteraturhändelser som Hornstull Centrum bjudit på under året. Nicklas Jonsson fortsätter:

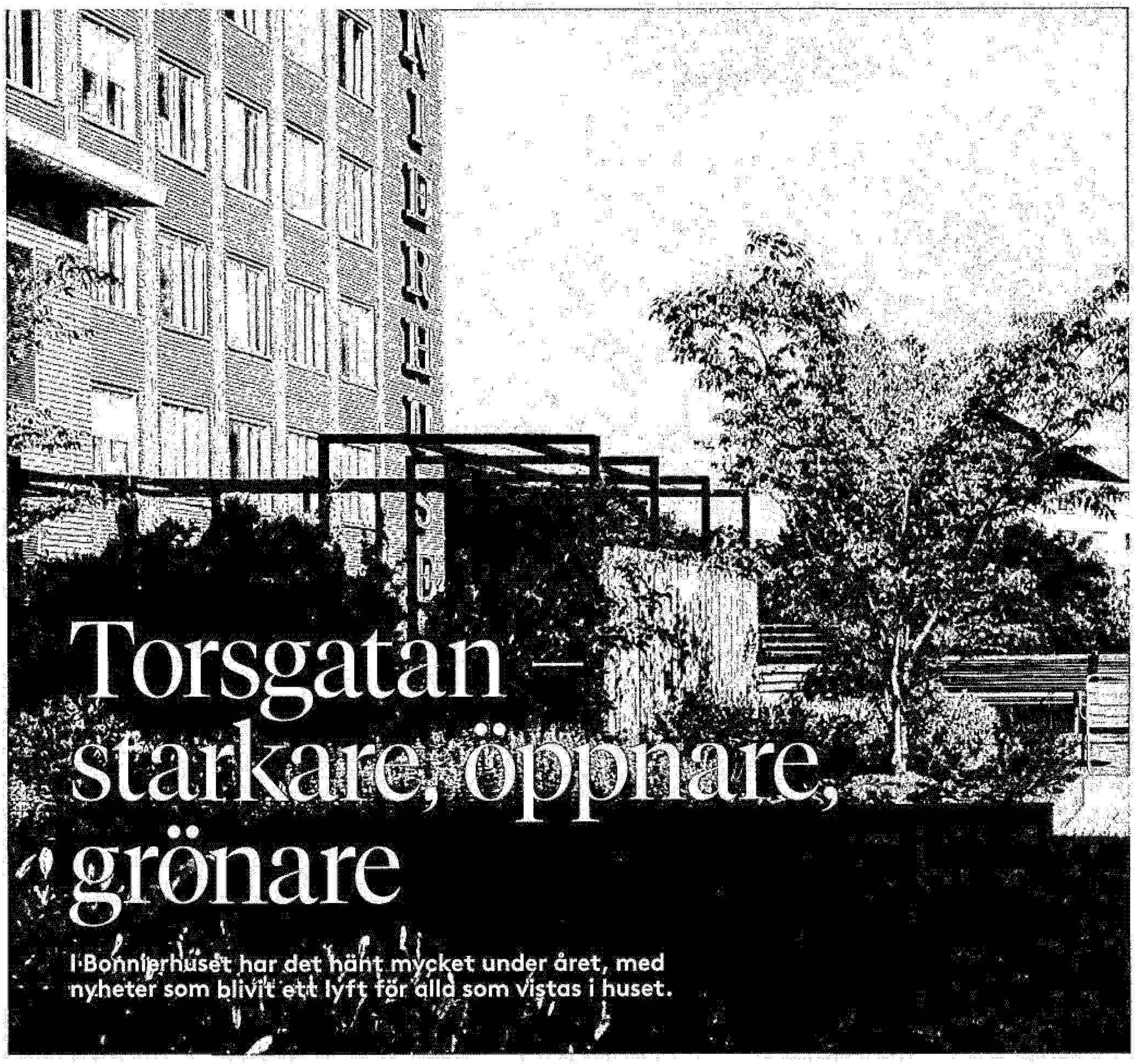
– Trygghet och trivsel i Hornstull är inget arbete som blir klart, utan ett kontinueligt i området. Vår målsättning är en lugn och trevlig miljö för de som jobbar och bor här. Och människor trivs väldigt bra här, vi har hyresgäster som hyrt lokaler av oss i över tio år. Det finns en anledning till att vi inte har några vakanser i centrum! Här finns allt man behöver för att kunna göra ärenden och äta en god lunch, och med Tjoget och restaurang Forma har vi dessutom mat och dryck på absolut toppnivå. Service, mataffärer och nöjen i världsklass – det är svårt att slå.



DIRTY
TACO

DIRTY
TACO

20240625085333



Torsgatan – starkare, öppnare, grönare

I Bonnierhuset har det hänt mycket under året, med nyheter som blivit ett lyft för alla som vistas i huset.

TAKTERRASSEN

– Tätskiktet som låg under takterrassen behövde bytas ut, och när vi ändå var tvungna att göra en så stor åtgärd passade vi på att uppgradera hela ytan. Vi stämde av med hyresgäster och anställda och försökte att i möjligaste mån tillgodose de önskemål som kom fram. Vi har skapat en plats där man kan komma ut och andas, ta en paus utan att behöva lämna huset. Här kan man äta eller bara titta på utsikten, spela boule eller ta ett snabbt möte när vädret tillåter.

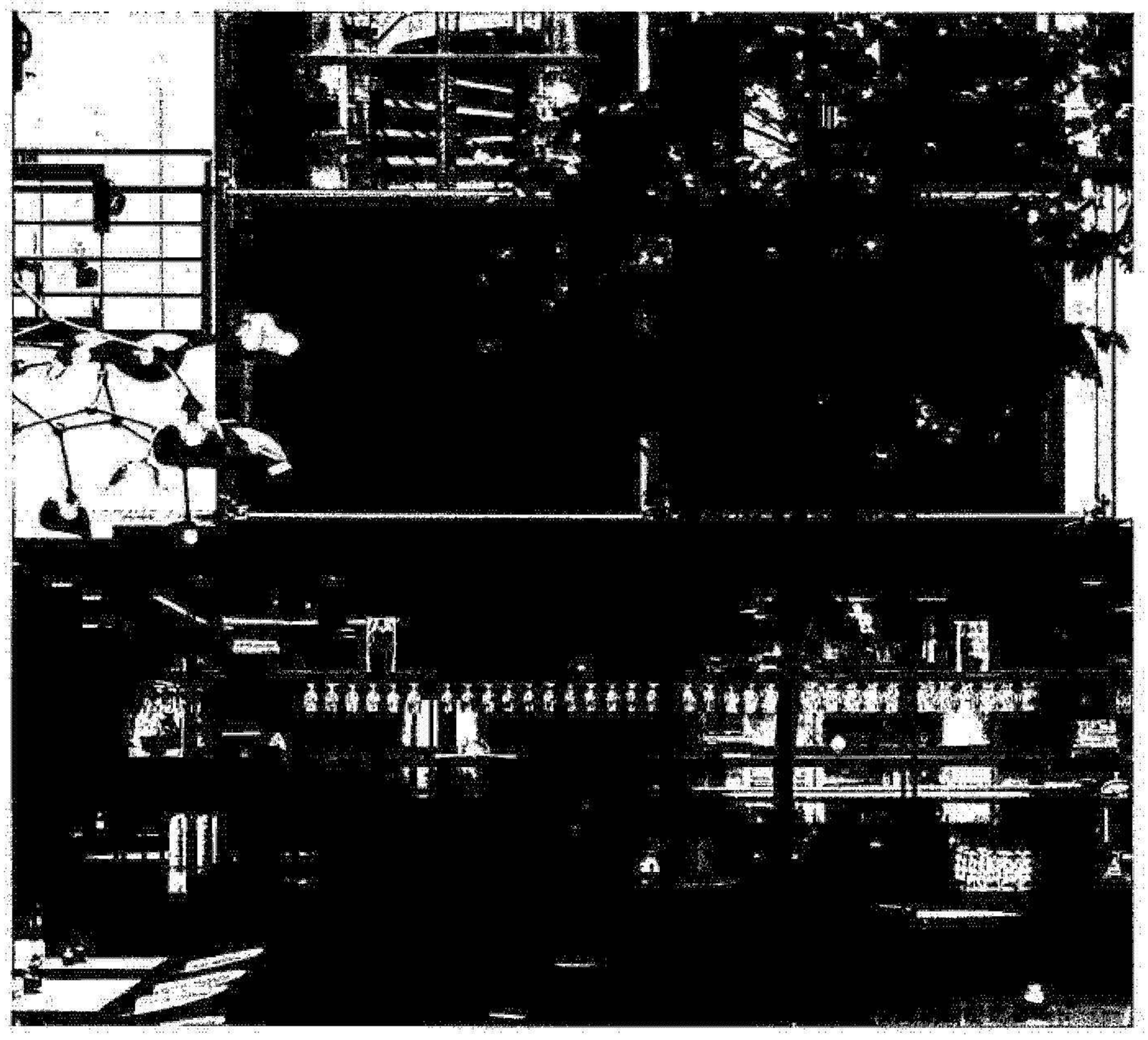
Vi vill att Torsgatan ska vara en plats att trivas på, det är ännu viktigare nu efter pandemin, då många vande sig vid att jobba hemma, säger Robin Nygren, projektchef Kommersiella fastigheter.

– På terrassen har vi särskilt valt växtlighet som främjar humlor och bin, vi har också satt upp insektshotell. Det fanns en självklar hållbarhetsaspekt i projektet, både klimatmässigt och socialt. Växterna är valda för att vara vackra under hela säsongen: snödroppar, vresrosor, höstanemoner... Och vi har både träd, buskar och blommor. Det finns ett utekök där man kan ha olika event, laga mat med kunder etc. Vi har köksväxter också, för den som vill knipsa lite persilja till lunchlådan. Och en boulebana fick vi också in! Hela terrassen har blivit väldigt fin och är väldigt uppskattad av såväl hyresgäster som av humlor och bin!

KONFERENSEN

– Vi har stora och välutnyttjade konferenslokaler i Bonnierhuset. En hörsal som rymmer 300 personer, konferensrum i olika storlekar, en stor ljusgård där man enkelt kan ställa upp montrar och skapa mini-mässor. Under året har vi renoverat och strukturerat om ytorna, så att konferensdelen nu är ett ännu starkare säljargument för både presumtiva hyresgäster och de som bara hyr in sig över dagen. Vi har tagit ett helhetsgrepp och skapat en härligare atmosfär. Nu känns det modernt, genomtänkt, välkomnande och ombonat, trots de stora öppna ytorna, berättar Petra Pettersson som ansvarar för den nya konferensen.

– Ett av målen var att lösa fler matplatser, så att man inte behöver gå iväg, även om man är 200 personer på konferens. Det är roligt att kunna erbjuda så här stora ytor mitt i stan, för alla som vill hålla sig centralt. Vi har också bytt all teknik i hörsalen, samt skapat ytterligare ett konferensrum, så att vi nu verkligen kan erbjuda alla storlekar. Konferensuthyrningen går bra! Allt stod klart efter sommaren och det har rullat på jättebra med bokningar sen dess, avslutar Petra.

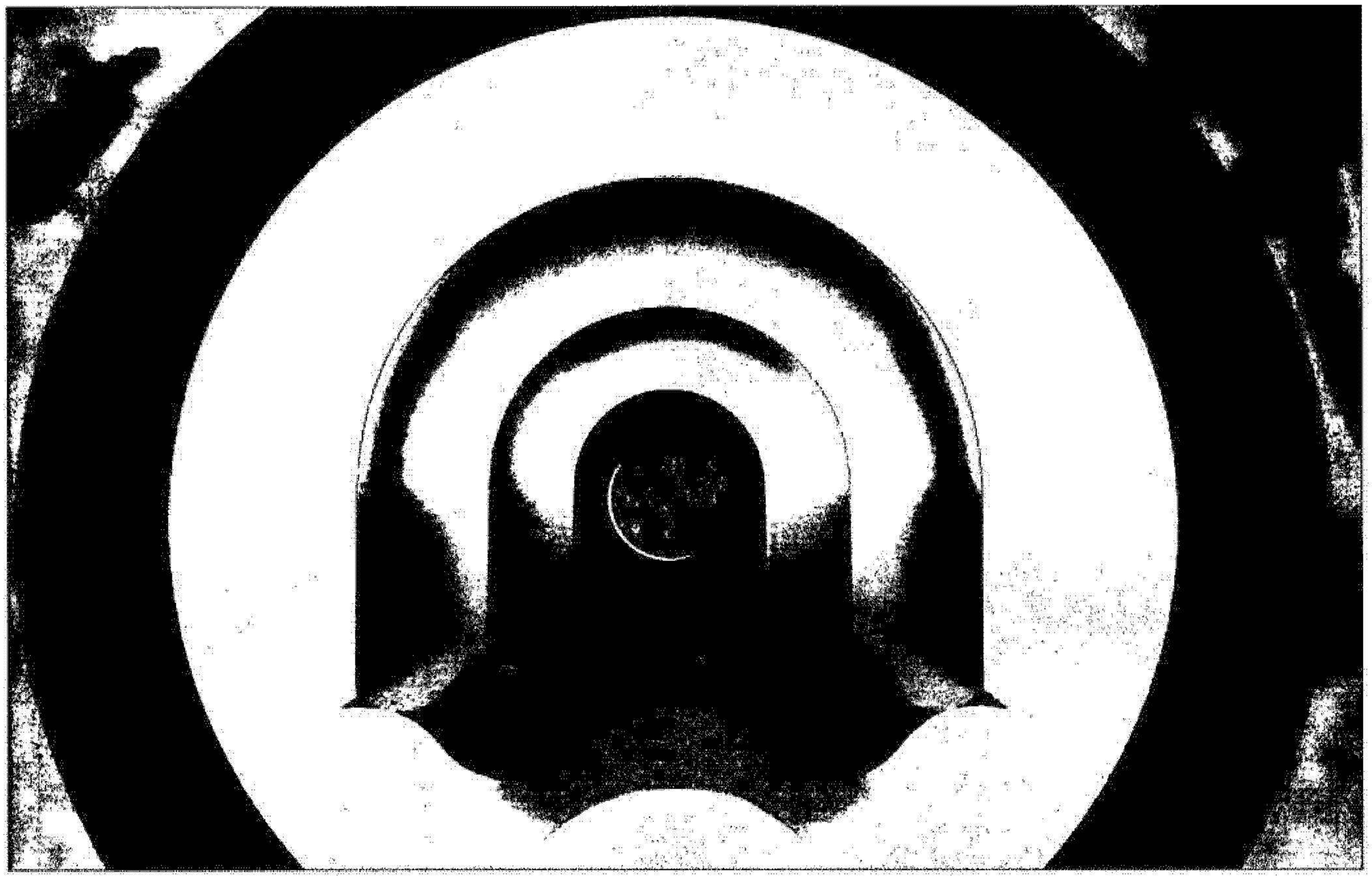


TRÄNINGSANLÄGGNING

– Under hösten 2022 började vi arbetet med att förvandla delar av gatuplan till ett modernt gym. Lokalerna har haft lite olika hyresgäster under åren, men från allra första början låg här en bilverkstad, vilket man kan se på rampen in från Lokstallsgatan. Den behöll vi. I övrigt var det viktigt att få till rätt akustik. Musik och ljud får ju inte störa hyresgästerna runtomkring, samtidigt så måste man få låta när man tränar. Takhöjden var också en utmaning, det måste finnas utrymme för höga hopp. Ganska höga, i alla fall, säger Sara Olsson, uthyrningsansvarig och flitig användare av den nya anläggningen.

– Idag är gymmet välbesökt och väldigt uppskattat av alla som vistas i huset. För oss är det viktigt att kunna erbjuda den här extra servicen, något vi tror bidrar till nöjda kunder. Många vill kunna träna i anslutning till arbetsdagen, men man har kanske inte tid att springa iväg. Sen är det också ett sätt att lära känna sina kollegor. På måndagsträningen, som är ett stående inslag hos oss på Bonnier Fastigheter, får vi se varandra på ett lite nytt sätt, det tror jag är bra. Det är i alla fall väldigt roligt, fortsätter Sara.

20240625085332



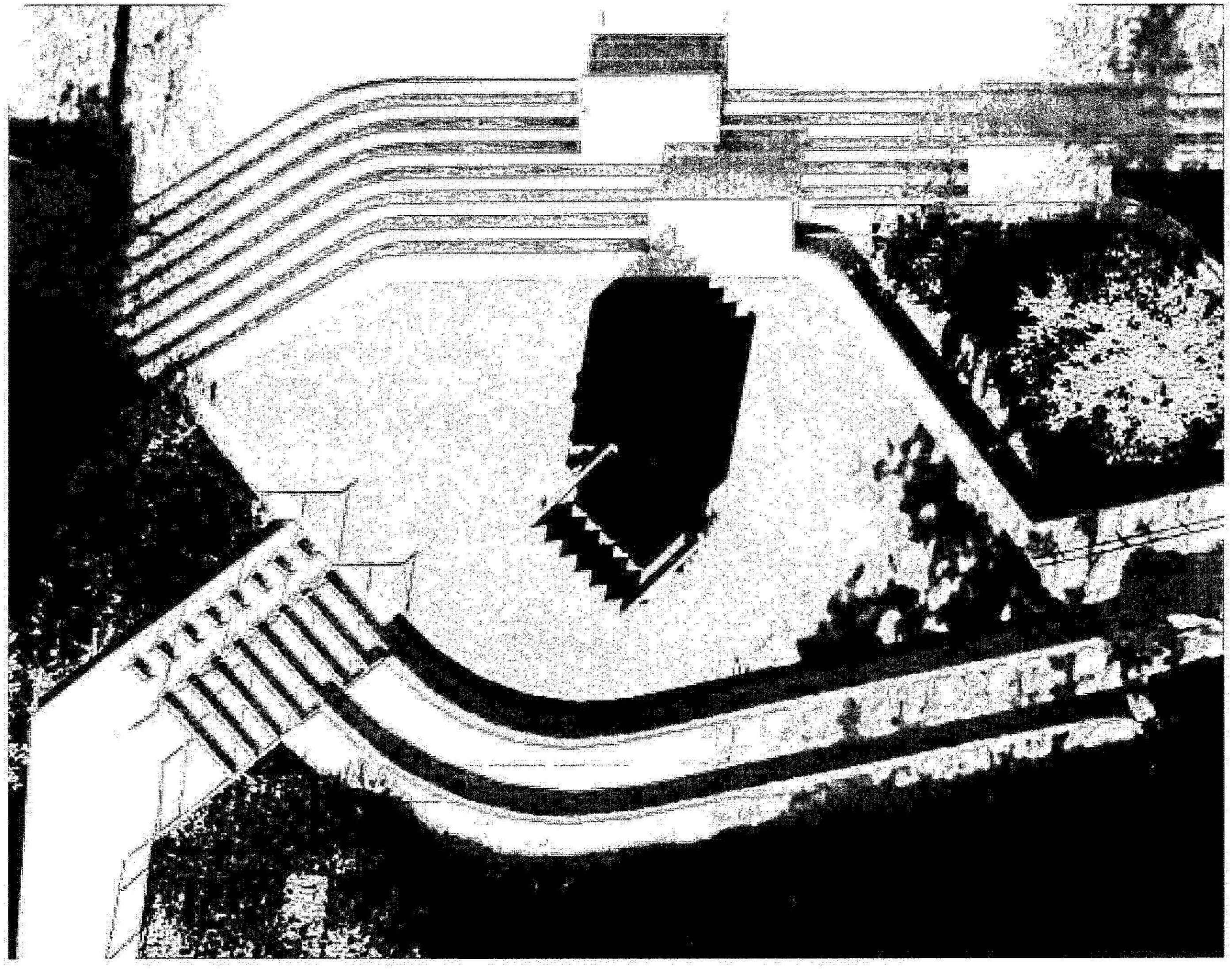
En plats för drömmar

Karl Otto Bonniers plats är både en hyllning till Strindbergs, Lagerlöfs och Frödings förläggare och en faktisk länk mellan Torsgatan och Vasaparken. När konstverket Drömmarnas kaj invigs i vår adderas ytterligare en dimension.

– I arbetet med Karl Otto Bonniers plats var vi ute efter att bryta upp den del av Torsgatan som bara är bergvägg, samtidigt som vi saknade en naturlig entré till Vasaparken från Bonnierhuset. I samarbete med stadsdelsförvaltningen byggdes därför minnesplatsen som en öppning till Sabbatsbergsområdet och Vasaparken, berättar Maziar Shokraae, ansvarig för projektet på Kommersiella Fastigheter.

– När vi sedan började titta på den konstnärliga utsmyckningen var Christel Engelbert drivande i att vi skulle jobba med Lap See Lam, som hade haft en av sina första separatutställningar på Bonnier Konsthall 2018. Det känns fantastiskt att vi får göra det här med henne. Verket heter Dreamers' Quay/Dreamers' Key och väcker både frågor och fantasi.

– Ambitionen har varit att skapa en plats som inte bara är funktion. Med Drömmarnas kaj blir Karl Otto Bonniers plats inte bara en solig plats att vila eller äta sin lunch på, utan också en liten arena för samtidskonst, tillgänglig för alla. Det känns väldigt roligt, avslutar Maziar Shokraae.



20240625085331

En anrik del av Torsgatan

I oktober 2023 förvärvades Klassrummet 1, fastigheten på Lilla Bantorget 11 som också gått under namnet Expeditionshuset. Fastigheten från 1893 byggdes som stationshus och expeditionshus för godstrafik och är med sina tidstypiska detaljer en unik och älskad del av Stockholms arkitekturhistoria. Ett modernt och effektivt kontorshus, främst för mindre hyresgäster, med luftiga kontorslokaler och naturligt ljusinsläpp. Sekelskiftesfastigheten, som ligger i början av Torsgatan, blir för Bonnier Fastigheter ett naturligt komplement till Bonnierhuset.

Med förvärvet av Expeditionshuset utökar Bonnier Fastigheter sin portfölj av kassaflödesfastigheter och ser långsiktigt fram emot att förvalta denna historiskt och unika fastighet.

Toppläge i Uppsala

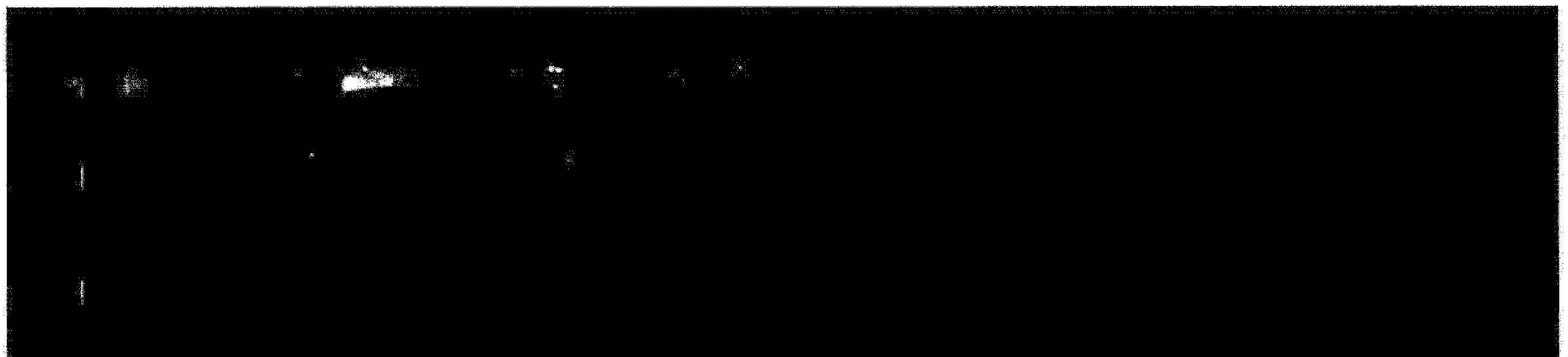
1 mars 2023 förvärvades Dragarbrunn 20:6 på Kungsgatan 47 i Uppsala, en fastighet med absolut toppläge snett emot Stadshuset. **Huset, som** är byggt i två omgångar, **med en** del från 1860 och en från **1938, omfattar** 3 000 kvm kontor och lägenheter, samt butikslokaler i gatuplan.

Dragarbrunn skiljer sig från våra övriga fastigheter i Uppsala till både läge och storlek – mycket centralt och mindre lokaler – och blir på så sätt ett bra komplement till befintligt bestånd. I april 2024 flyttade

Bonnier Fastigheter sitt Uppsalakontor hit från Muninhuset, för att öka den synliga närvaron i staden och ytterligare positionera Kungsgatan 47 som en attraktiv adress. Det var en nöjd Tomas Hermansson som uttalade sig i samband med förvärvet:

– Vi ser fram emot att ta över ägandet och den fortsatta utvecklingen av denna redan välförvaltade fastighet, som passar fint in i vårt befintliga bestånd.

elan
”Jag har
Gottsunda
i hjärtat”



Gottsundas nya centrumchef har hängt på varenda gård och lekt på varenda gräsplätt i området. Den före detta chefen för en intensivvårdsavdelning vid Uppsala Akademiska Sjukhus är tillbaka på mammas gata.

Med Hoda Abou El Oula har Hemmaplan och Gottsunda Centrum fått en centrumchef som personifierar lokal förankring. Född 1986 kom hon till Sverige från Jemen bara fyra månader gammal. Familjen slog sig ner i Gottsunda och Hoda gick förskola, låg-, mellan- och högstadiet i området. Idag bor hon tio minuter bort och det blir tydligt när vi går en sväng i centrum att hon är helt hemma här. Alla hälsar. Alla vill prata. Alla har en tanke om något som kan göras, en idé att testa, ett tips eller frågor om jobb. Hoda Abou El Oula ler stort och vinkar, kramar om någon, skriver upp ett telefonnummer till en annan, växlar vant mellan svenska och arabiska.

– Vi som jobbar på Hemmaplan är nere i centrum hela tiden, det är så vi skapar relationer. Vi måste göra det enkelt för människor att nå oss.

Efter 20 år som undersköterska började Hoda läsa till sjuksköterska. Samtidigt hade hon en chef som pushade henne till ännu större utmaningar. Hoda sökte en tjänst som ansvarig för en intensivvårdsavdelning på Uppsala Akademiska Sjukhus och fick den – trots att hon som undersköterska egentligen inte var kvalificerad. Hon berättar att hon alltid haft helikoptersyn, född i mitten av en syskonskara på sju har hon varit familjens "sambandscentral" så länge hon kan minnas. Och det hon ser som sin kanske viktigaste ledaregenskap, förmågan att läsa av ett rum och veta vad som behöver göras, delar hon med Cecilia Safaee, VD för Hemmaplan.

"Det här är ju min dröm"

Cecilia Safaee är den som rekryterade Hoda. De träffades av en slump när Hemmaplan precis förvärvat Gottsunda Centrum och man firade Eid Al Fitr, slutet av Ramadan. Hoda var i centrum med sina barn och Cecilia bjöd på baklava. En gemensam vän passade på att prisa Hodas insatser som chef och på den vägen är det.

– Cecilia berättade om Hemmaplans vision för Gottsunda och jag minns att jag tänkte "Det här är ju min dröm. Jag kan de här människorna, den här platsen. Jag vet vad de behöver." Sex månader senare ringde Cecilia, skrattar Hoda.

Engagemang och samverkan

En av den nya centrumchefens första insatser blev att öppna en glasskiosk. Genom den fick 15 personer som saknade sommarjobb sin första anställning. Flera av dem har återkommit sen dess när det behövts extra arbetskraft vid event och högtider och Hoda är i kontakt med alla. En av de unga killarna som sålde glass är idag anställd som fastighetsskötare i centrum, en otroligt omtyckt och duktig kille, berättar Hoda.

Och han är inte den enda som kommit in på arbetsmarknaden genom Gottsunda Centrum. Innan jul mötte Hoda en ung man i centrum varje dag. Han var där och sa godmorgon när hon kom klockan åtta, hälsade när hon gick klockan fem. Med nästan inga kunskaper i svenska hade han svårt att få till ens ett första möte med en presumtiv arbetsgivare. Hoda ringde till Micke på restaurang Feskarn och förklarade läget. Behövde de inte ett par extra händer under julruschen?

– Micke sa bara "Skicka hit honom" och det gjorde jag. Idag är han timanställd. Vi har så fina relationer med alla våra hyresgäster, det gör verkligen all skillnad. Om det är Micke på Feskarn eller Jonas på Willys, Mehdi på Subway eller Marthas syateljé – alla vill hjälpa till. Alla vill göra skillnad. Samverkan och bra kommunikation gör att vi tillsammans kan matcha rätt person till rätt jobb.

En plats för alla

En viktig grupp för Gottsunda Centrum är mammor och unga kvinnor. Man har bland annat jobbat med fysiska platser där tonårsflickor kan slå sig ner och event riktade direkt mot barnfamiljer. Tillsammans med Mattias Rosendal från Gottsunda Kulturhus och Rabih Jaber från Gottsunda Allaktivitetshus arbetar Hoda Abou El Oula med att skapa ännu mer plats för en grupp som kan ha svårt att ta för sig. I julas ställde man till med ett enormt julkalas, över 800 barn och vuxna deltog, där man bjöd på mat och tomtebesök, livemusik från kyrkan och julklappar för alla under 18 år.

– Vi arbetar stenhårt för att människorna här ska få det de behöver. Många har tappat hoppet, det finns inga jobb, det finns ingen som vill ha dem. Men vi ändrar på det. Och det går fort! Vi ser redan en stor skillnad, både i trygghetsmätningar och i hur folk beter sig, fortsätter Hoda. Nu tittar inte folk ner i golvet längre, de tittar upp och säger hej. Och ler!

Långsiktiga mål

När Gottsunda flyttades ner från "särskilt utsatt" till "riskområde" på polisens lista över utsatta områden var det en seger för alla som jobbar för att vända trenden, inte minst den nya centrumchefen:

– Min ambition är inte att ändra Gottsunda. Vi som är härifrån vet hur otroligt det är. Min ambition är att ändra bilden av Gottsunda, så att vi kan lyfta alla fantastiska människor som finns här. Så att Gottsunda kan få blomstra.

20240625085529

”Det går att bygga system för social förändring.”

Ett knappt år efter förvärvet av Gottsunda Centrum flyttades Gottsunda ner på polisens lista över riskområden, från ”särskilt utsatt” till ”riskområde”. Med Bonnier Fastigheter som huvudägare i Hemmaplan ökar möjligheterna att driva en positiv samhällsutveckling ytterligare. Vd Cecilia Safaee är redo att ta framgången vidare.

När man pratar med hyresgäster och besökare i Gottsunda Centrum blir det tydligt att Hemmaplan på kort tid blivit en etablerad och omtyckt fastighetsägare. Vad har varit mest utmärkande under året som gått?

– Det har varit ett år av att omsätta vår strategi i praktik. Genom att vara närvarande och lyhörda har vi, tillsammans med våra hyresgäster och de människor som bor i området, skapat en kultur som driver utvecklingen framåt. Vår närvaro gör att beslutsunderlaget vi har kring utvecklingen av centrum helt utgår från människors behov, samtidigt som den linjerar med vår strategi för att stärka de socioekonomiska förutsättningarna i området.

Hemmaplans arbete här handlar om att bygga relationer. Om att ta ansvar och driva Gottsunda Centrum som ett nav i ett större ekosystem.

Vilken skillnad märks i centrum idag jämfört med när ni tillträdde?

– Jag upplever att det skett en tydlig förflyttning. Människor hälsar på varandra nu, hälsar och ler, tar hand om varandra. Det är en stark kontrast till hur det var när jag kom hit första gången. Den enskilt största framgångsfaktorn är just att vi har varit fullt närvarande från start. Vi kan ta oss tiden att prata och att lyssna.

Sedan vi tillträdde ser vi också ett helt annat flöde av kvinnor och unga tjejer i centrum, inte minst efter etableringen av butiken Normal, som stod högt upp på önskelistan hos de boende i området. Vi har drivit en agenda som i mycket riktar sig till barn, unga och familjer och det är helt avgörande för förändringen.

På vilket sätt?

– När flickor och kvinnor får vara tongivande här så vågar de också ta plats på andra arenor i området, som i skolan. Det stärker dem och är samtidigt ett sätt att få alla att känna sig trygga och välkomna i centrum. Här är varmare och gladare nu. När vi tillträdde var platsen väldigt anonym, något man passerade. Nu kommer man hit och är.

Det syns i siffrorna också?

– Vi har lyckats bygga sociala sammanhang som gör att människor vill vara här. Och genom att bygga om 320 meter betongfasad till en lika lång uteservering har vi också skapat mycket mer plats för socialt umgänge. Idag känner sig 88 % av våra besökare trygga i och kring centrum, jämfört med 78 % vid tidpunkten för vårt tillträde. Men framför allt har vi fått människor i arbete. 115 nya arbetstillfällen har skapats under året. Det är vår kanske viktigaste siffra.

Ni har tagit stort ansvar för den mediala bilden av Gottsunda, har det fått effekt?

– Man har dels slutat skriva ”Gottsunda” när det gäller helt andra områden i Uppsala, men också börjat lyfta positiva saker som händer, som våra otroliga entreprenörer, eller när vi visade fotbolls-VM i somras. Den sortens artiklar ger andra associationer än de man är vana vid här. Vi livesänder också en podd, En på miljonen, från centrum. I den lyfter vi människor från området som får berätta sin historia. Positiva berättelser lyfter andra.

Gottsunda är ett område präglat av socioekonomiska utmaningar. Hur bygger Hemmaplan engagemang och ansvar hos de som kämpar i vardagen?

– Kärnan i vår affärsplan är våra hållbarhetsmål och de som är ansvariga för att uppnå dem är vår förvaltning här i centrum. Det innebär att våra fastighetsskötare och tekniker, människor som rör sig i centrum varje dag och träffar hyresgäster och besökare, ska se till att målen möts.

Vidare har alla våra initiativ kommersiell bäring, men får multiplikatoreffekter som påverkar miljön postitivt och stärker människors ekonomiska förutsättningar, vilket är avgörande för att förändra de sociala utmaningarna. Det är vårt huvudfokus.

Människor som bor i Gottsunda älskar Gottsunda och det finns en fantastisk gemenskap och samhörighet här som verkligen märks i Gottsunda Centrum. Den kraften var inte faciliterad förut, men nu har den hittat ett hem – och får växa.

Hemmaplans arbete i Gottsunda bygger på närvaro och ett personligt möte. Går det att multiplicera den sortens framgång?

– Jag vägrar tro att det måste finnas en eldsjäl för att man ska kunna skapa social förändring. Det går att bygga system som gör det möjligt. Nu har vi etablerat en metodik för hur Hemmaplan ska driva positiv samhällsutveckling och hur vi gör det som en hållbar och lönsam affär. Nu ska vi skala upp det och ta det till fler områden.

20240625085328

Kompromissfritt hantverk på Dragarbrunn

"Jag har varit skomakare sen 1998. Det var inte riktigt meningen, jag kom till Uppsala från Lidköping för att läsa matematik och fysik, men så klarade jag inte tentorna och då tyckte jag att jag haft min chans – det var dags att börja jobba. Pappa och morfar var skomakare, så det var något jag hade jobbat med en del. Jag startade ett litet ställe, tjugo år gammal, och det funkade bra. Jag hade inga större krav, alla kompisar var studenter och ingen hade pengar", berättar Markus Davidson.

"Ganska tidigt träffade jag generalagenten för Crockett & Jones och kände att det här, det är min grej. Jag fastnade för kvalitetsskor. Och på den vägen är det. Jag insåg att jag behövde förse stan med skor som var reparerbara. Jag älskar det kreativa i reparationerna, själva hantverket. Men jag kan bara göra ett bra jobb när det finns en bra grund. Det var så det började.

Mina kunder är skointresserade, men inga miljonärer. Jag har både studenter och småbarnsföräldrar här. Det är ju inga modemärken jag har, så om du inte har snöat in på skor känner du inte till det jag säljer. Det är ingen som impulsköper ett par skor för 7 000 kronor. Och detsamma gäller reparationerna, mina kunder kommer hit för att de vill ha bästa möjliga service. Jag fick ett par curlingkängor skickade från Schweiz en gång, tydligen fanns det ingen närmare som kunde bättre.

Det handlar egentligen inte om reparationer, utan om underhåll. Ett par skor av bra kvalitet kan hålla nästan hur länge som helst, med rätt omsorg. Man måste tänka längre. Visst kan 7 000 kr kännas mycket för ett par skor, men du måste se framför dig att du ska ha dem i 20 år. Då är det inte så dyrt längre.

Vem som ska ta över den dag jag tröttnar, ja, det får vi se. Mina döttrar är alldeles för unga för att jag ska våga hoppas. Nu har jag precis skrivit på ett nytt fyraårskontrakt, det känns väldigt bra. Men om jag får önska så är jag kvar här i 20 år till. Så mycket blod, svett och tårar har gått in i det här. Jag vill gärna stå här i mina Crockett & Jones tills det är dags att lägga av."

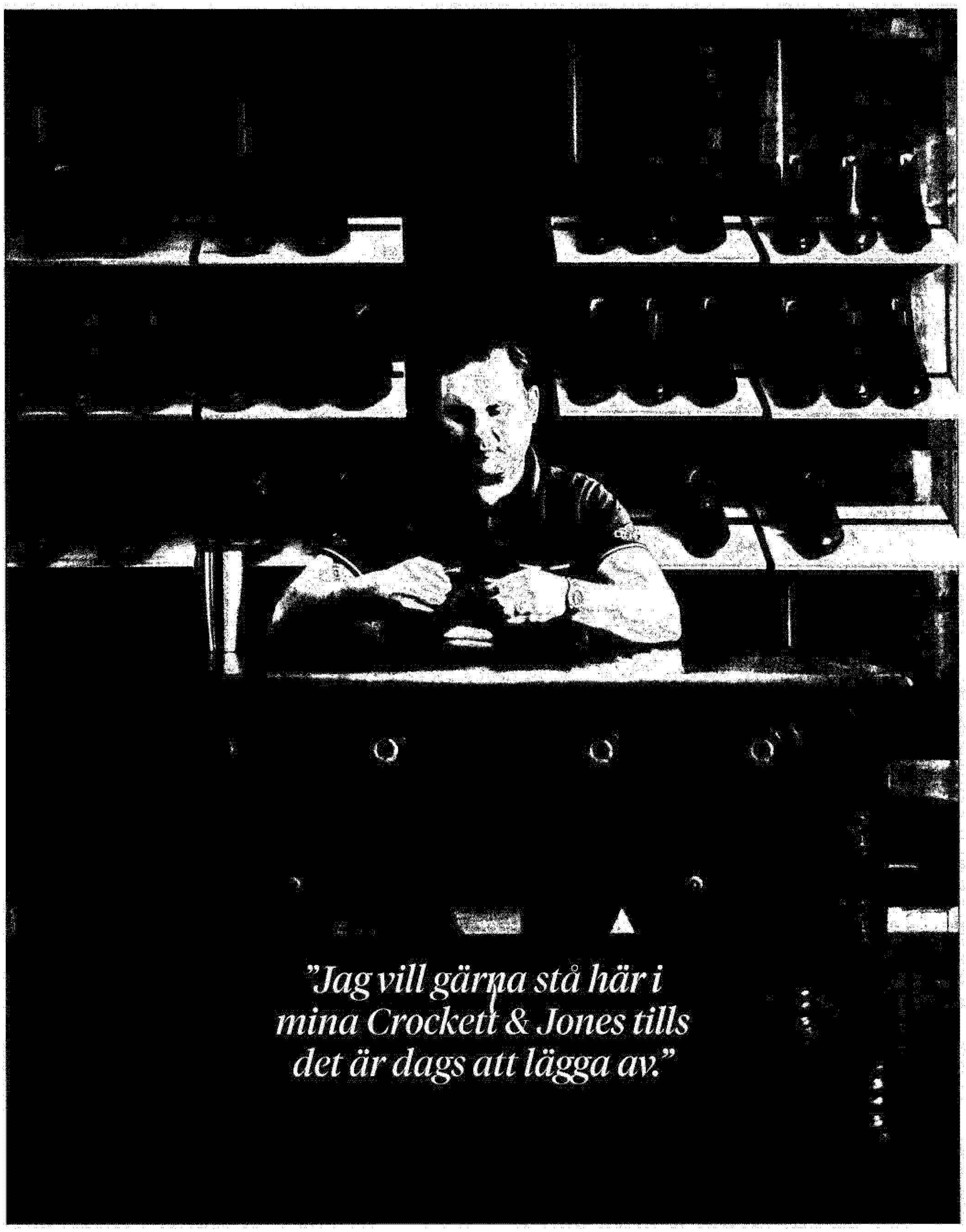
Hyresgäst:
Davidsons Skomakeri

Representerad av:
Markus Davidson, ägare

Fastighet:
Dragarbrunn, Uppsala

Verksamhet:
Skomakeri och skoaffär

Favoritsko:
"Crockett & Jones, utan tvekan. Handgjorda i England sedan 1879."


”Jag vill gärna stå här i
mina Crockett & Jones tills
det är dags att lägga av.”

20240625085527

Färdigpendlat för förvaltningsrätten

”Under två-tre års tid har vi ibland tvingats packa väskan och åka till Attunda tingsrätt eller Västmanlands tingsrätt för att låna rättssalar. Det är inte ett hållbart arbetssätt, varken för oss eller de medborgare och företag som har mål hos oss. Den här flytten är i förlängningen avgörande för att få verksamheten att fungera effektivt”, berättar Anna Maria Åslund Nilsson, lagman.

”Som lagman är jag domare i grunden och chef för domstolen. Jag går också in och dömer så ofta jag kan. Förvaltningsrätten är den domstol som flest människor kommer i kontakt med. Vi handlägger väldigt många typer av mål, uppåt 500 stycken per år. Det handlar ofta om en enskild person som vill ha en rättslig prövning av ett myndighetsbeslut, som till exempel rätt till ekonomiskt stöd eller sjukpenning. Vi handlägger också företagsmål, som skattemål eller mål rörande upphandling. De senaste årens ökade inströmning av mål har dock gett oss en besvärande salsbrist. Att vi nu flyttar till helt nya lokaler i Centralhuset känns därför fantastiskt.

En stor skillnad blir att vi nu kommer sitta samlade på ett våningsplan, vilket kommer gynna samarbetet inom hela domstolen. Jag tror att det kan öka både arbetsglädjen och effektiviteten. Vi får också helt andra förutsättningar att samla personalen till månadsmöten och föreläsningar, det känns väldigt roligt. Men framför allt får vi fem rättssalar, utrustade med den absolut senaste tekniken. Det kommer göra stor skillnad.

Domstolsverket har varit väldigt tillmötesgående mot oss och vi har fått vara med i hela processen, både i val av lokal och utformningen av densamma, och har löpande avstämningar varje månad. Relationen till Bonnier Fastigheter har också fungerat otroligt väl. Professionellt, trevligt, engagerat. Och alltid snabba i återkoppling. Det har fungerat så bra. Den sista juni flyttar vi in! Jag tror att det kommer bli ett jättelyft för oss.

En trevlig och ändamålsenlig arbetsmiljö kan göra otrolig skillnad och bidra till att släppa loss kraften hos medarbetarna. Och med det allra senaste i teknikväg dessutom. ”Det låter som att vi kan bli pärlan bland Sveriges domstolar!”

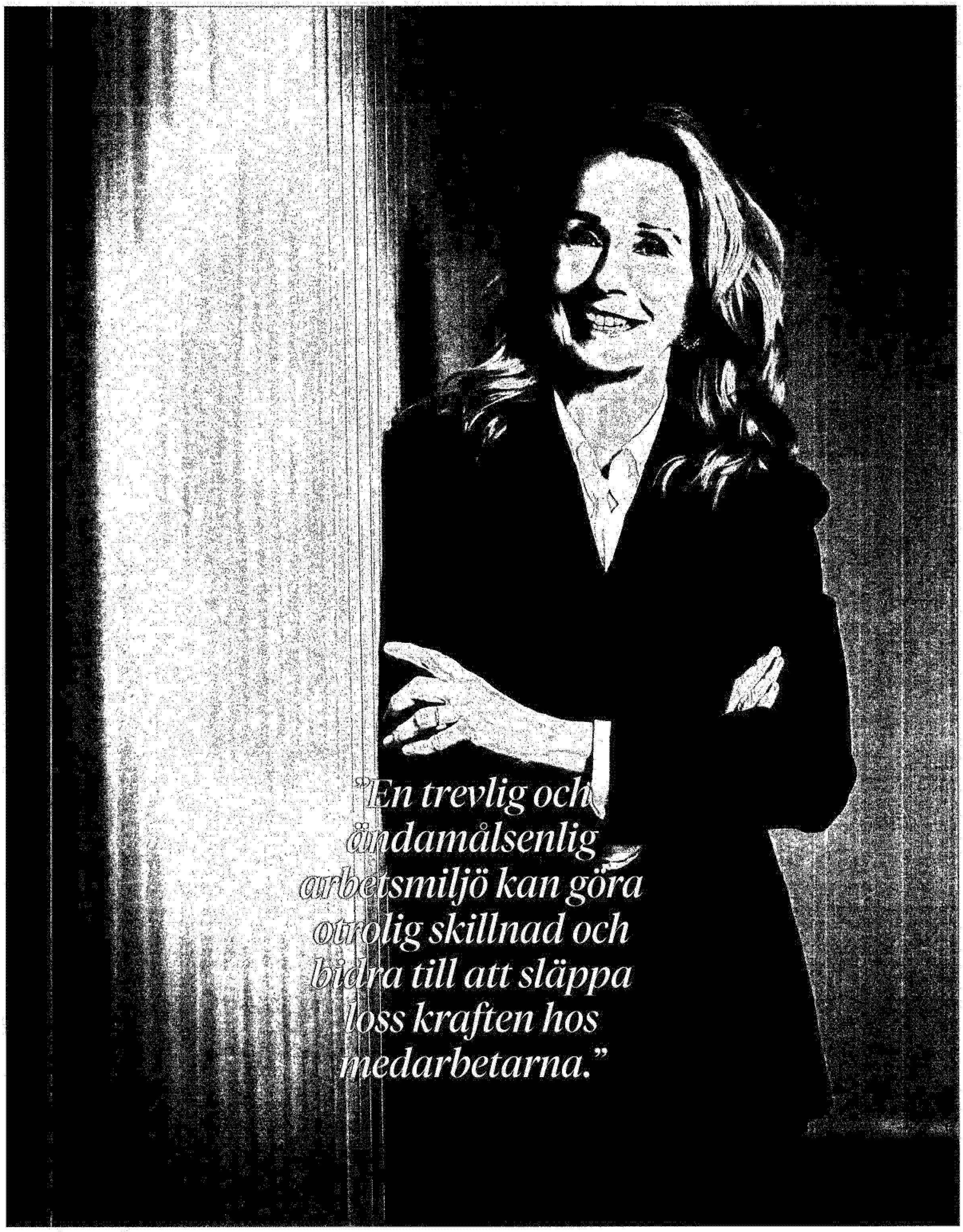
Hyresgäst:
Förvaltningsrätten i Uppsala

Representerad av:
Anna Maria Åslund Nilsson, lagman

Fastighet:
Centralhuset, Uppsala

Verksamhet:
Förvaltningsdomstol

Ser mest fram emot:
”Att få se glädjen hos personalen. Jag tror verkligen de kommer trivas.”


”En trevlig och
ändamålsenlig
arbetsmiljö kan göra
otrolig skillnad och
bidra till att släppa
loss kraften hos
medarbetarna.”

20240625085526

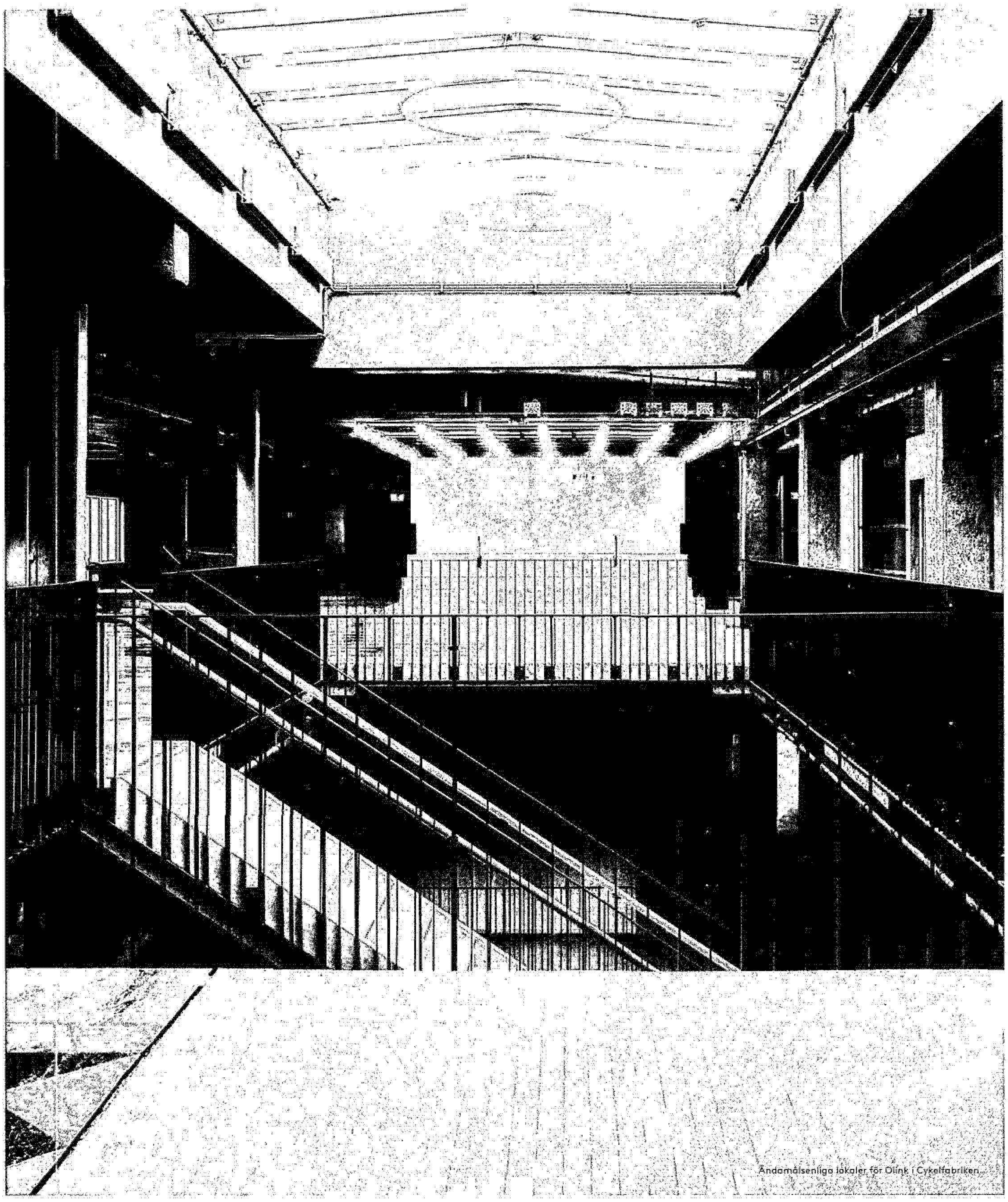
Plats att växa för Olink i Cykelfabriken

"Olink är ett bioteknikbolag som verkar inom området proteomik, där vi arbetar med en teknologi som kan mäta proteiner i främst plasma och blod. Vi har utvecklat sätt att med ett väldigt litet prov kunna mäta förekomsten och nivån av väldigt många proteiner på kort tid. Dessutom kan vår teknologi hantera väldigt många sådana prover samtidigt. Mitt ansvarområde kretsar i huvudsak kring material- och produktförsörjning, men även infrastruktur som fastigheter", berättar Fredrik Netzel, VP Operations på Olink.

"Olink är ett mycket snabbväxande bolag, med huvudkontor i Uppsala, och innan vi flyttade in i Cykelfabriken så var vi utspridda på åtta olika adresser! I icke ändamålsenliga lokaler, kan tilläggas... Vi har nu samlat all Uppsalabaserad verksamhet under ett tak, så att utveckling, produktion, logistik, service, labb samt kontor finns på samma plats. Det är otroligt positivt för oss. Jag vill också nämna att vi fått vara med och designa alla olika typer av våra lokaler, så att de är ändamålsenliga för vår verksamhet. Det har fungerat mycket bra.

Flytten har varit ett väldigt lyft och medarbetarna är i huvudsak mycket positiva. Det aktivitetsbaserade arbetssättet är dock något som vi fortfarande arbetar med att anpassa oss till. Vi har alltid haft en god företagskultur, men den kunde förstärkas ytterligare när vi flyttade ihop, eftersom vi nu kan interagera på ett betydligt bättre sätt.

En av de stora vinsterna är den centrala placeringen i Uppsala, som gör det enkelt för våra medarbetare att pendla, men även för långväga gäster att kunna besöka oss. I Cykelfabriken har vi fått väldigt fina och ändamålsenliga lokaler där vi verkligen kan trivas, men också skapa en tydlig huvudbas för vår fortsatta tillväxtresa."



Ändamålsenliga lokaler för Olink i Cykelfabriken.

20240625085525

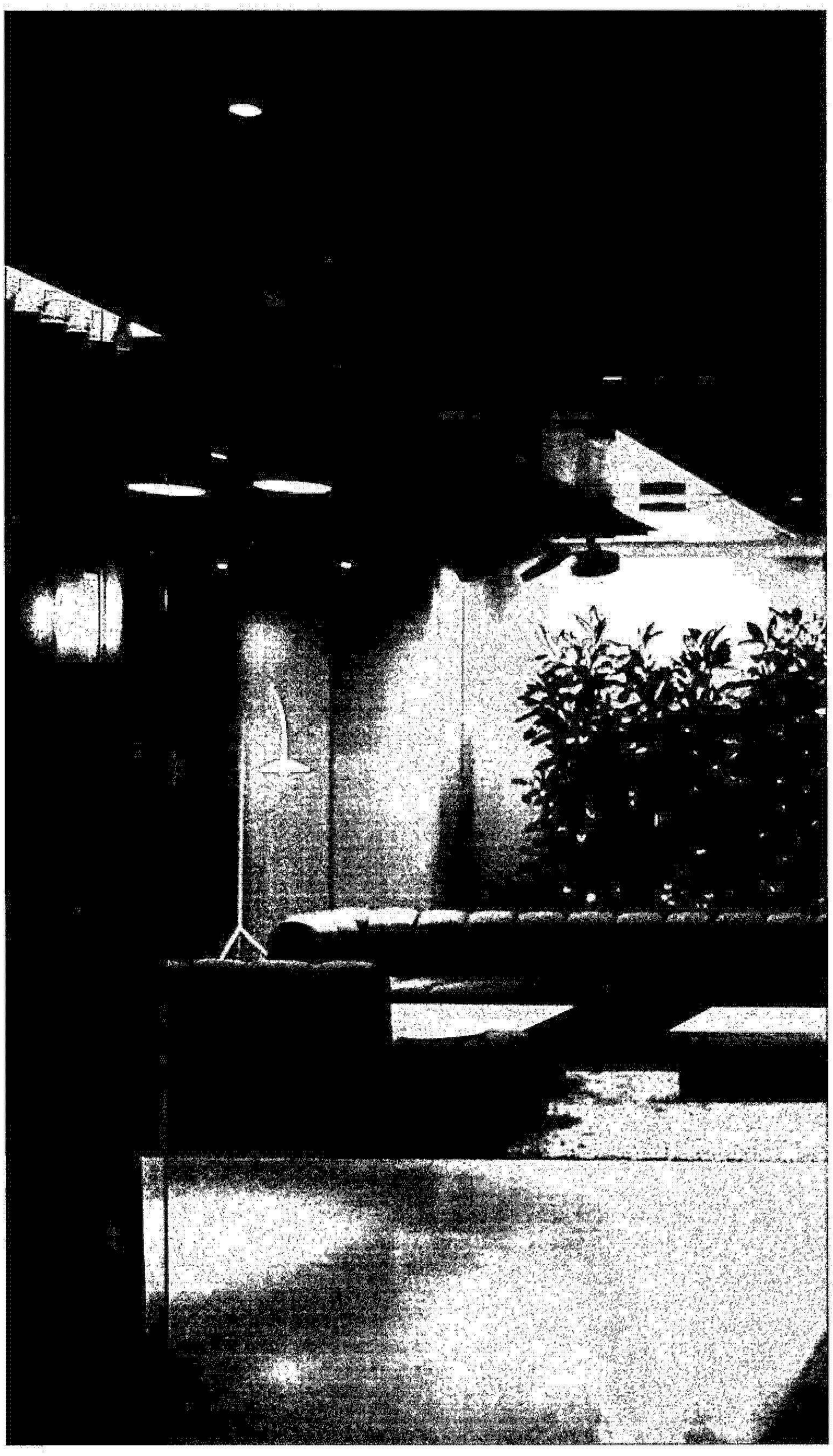
Hyresgäst:
Olink

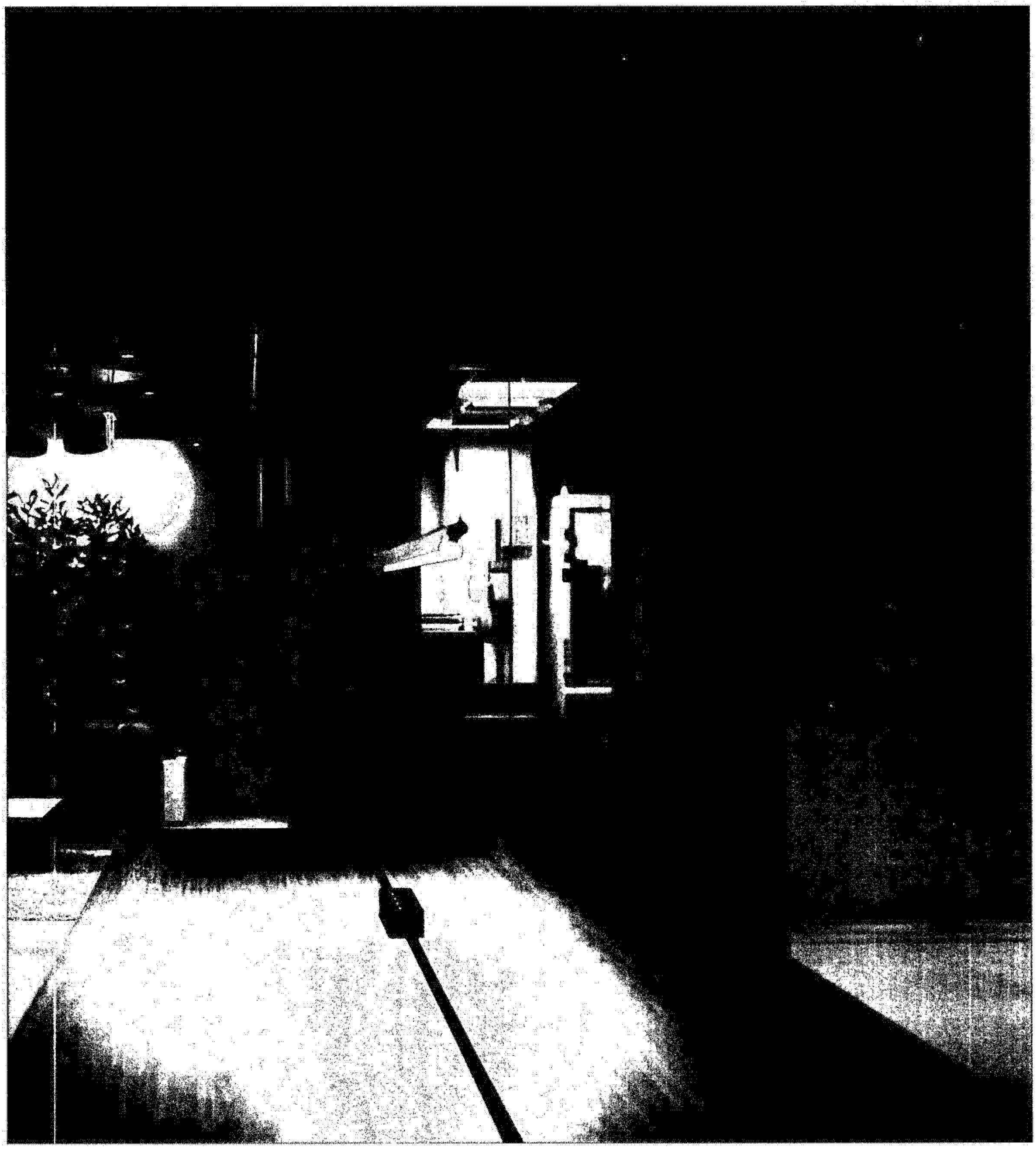
Representerad av:
Fredrik Netzel,
VP Operations

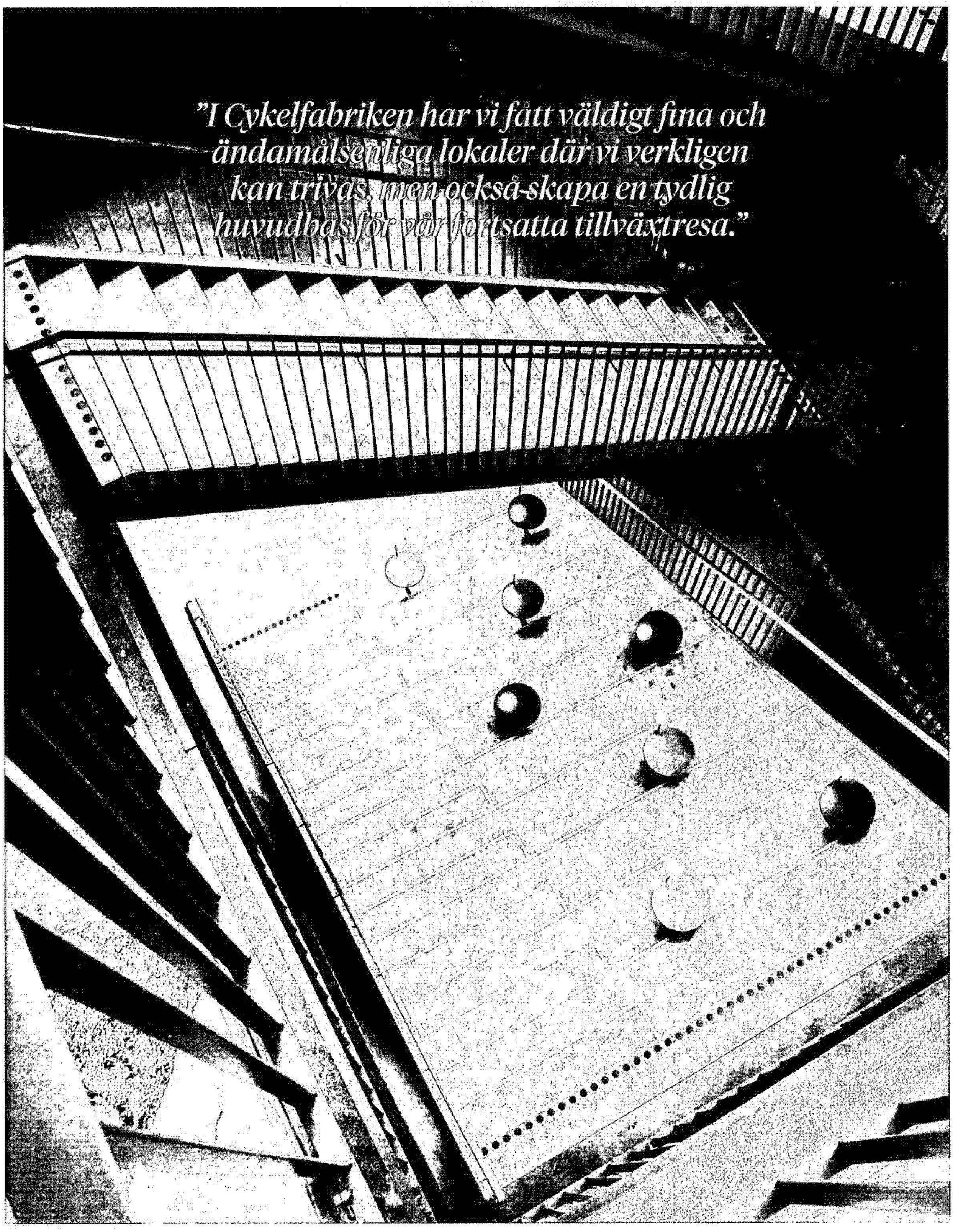
Fastighet:
Cykelfabriken, Uppsala

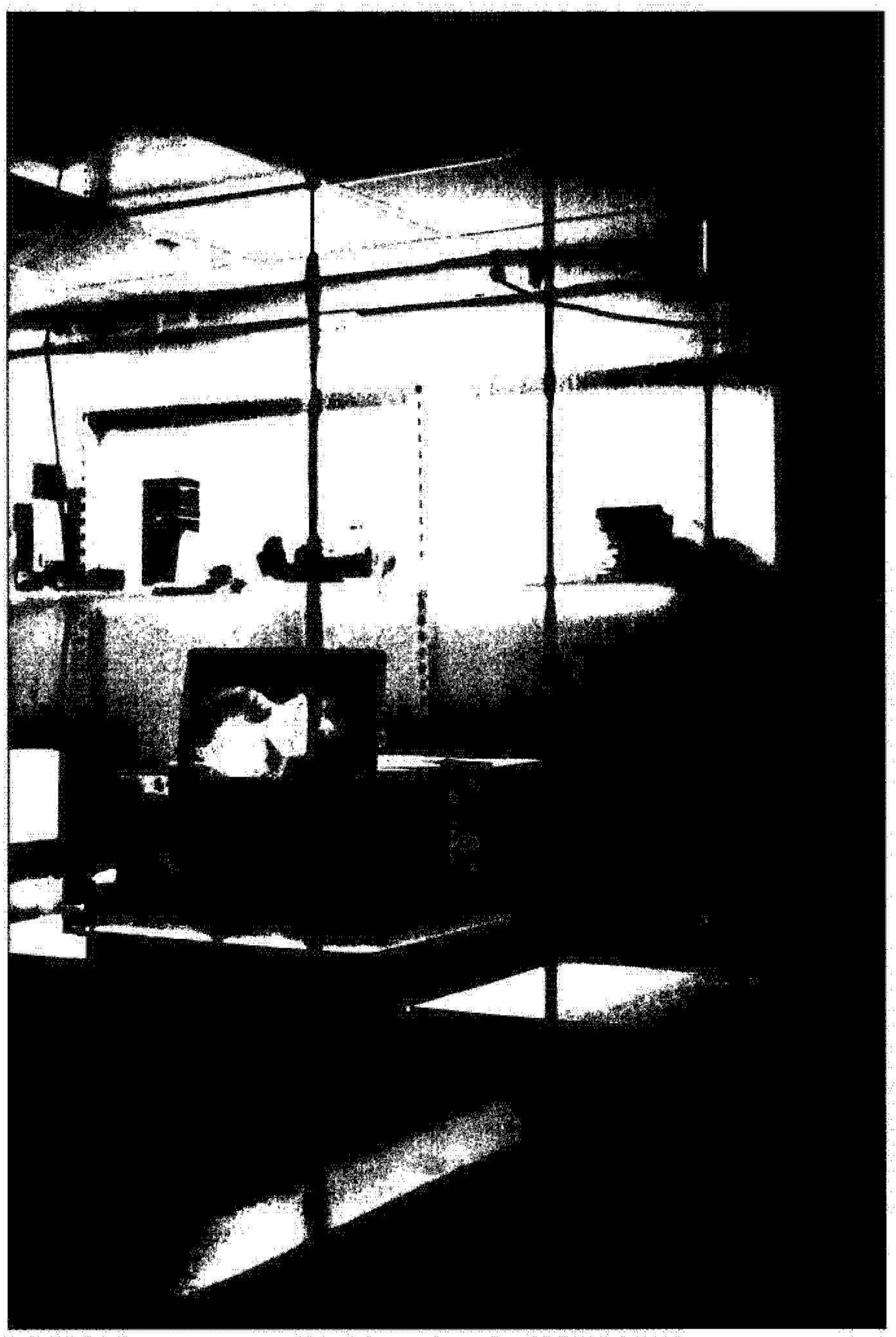
Verksamhet:
Bioteknikbolag

Ser mest fram emot:
"Att få plats – och plats att växa ytterligare."

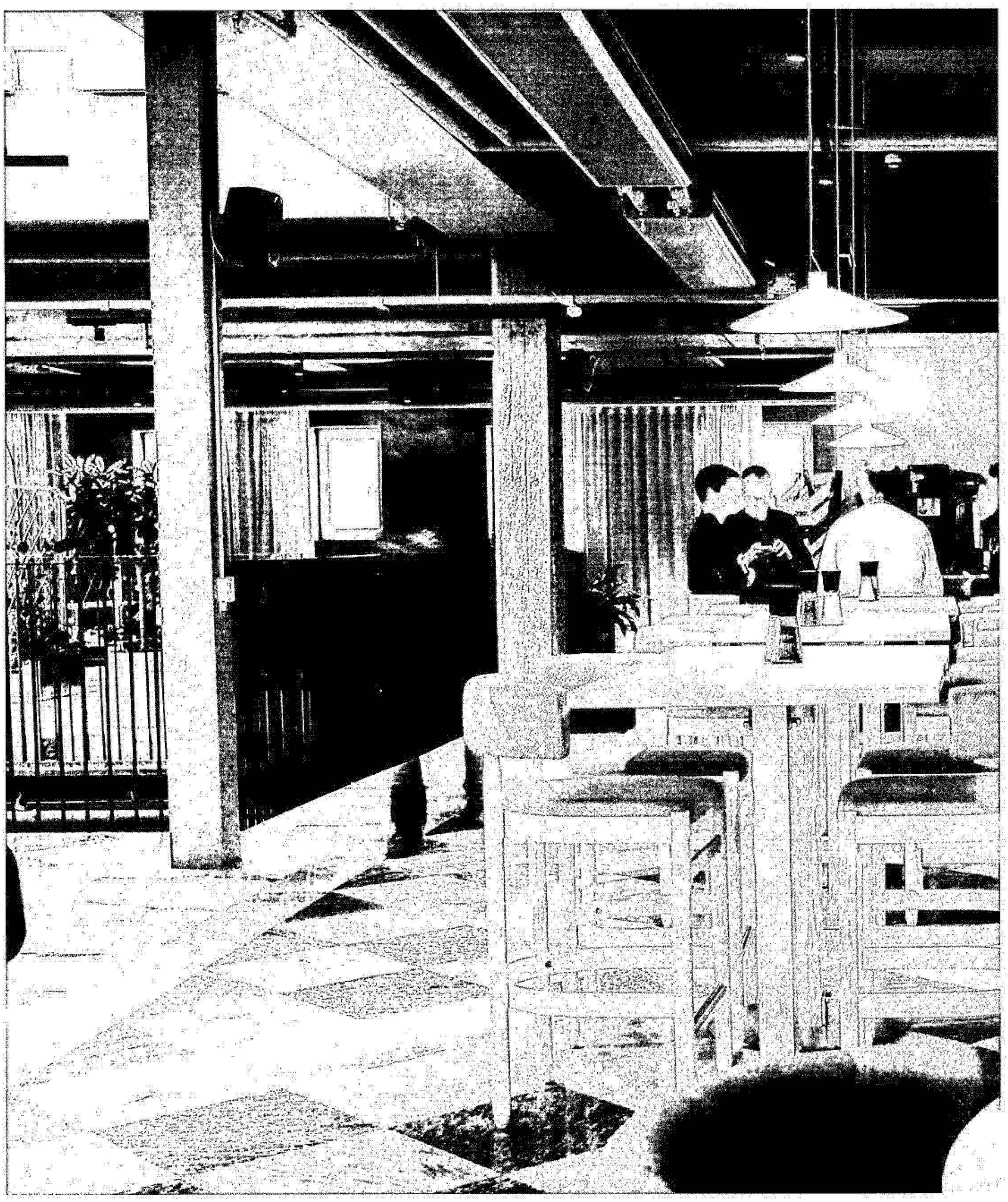




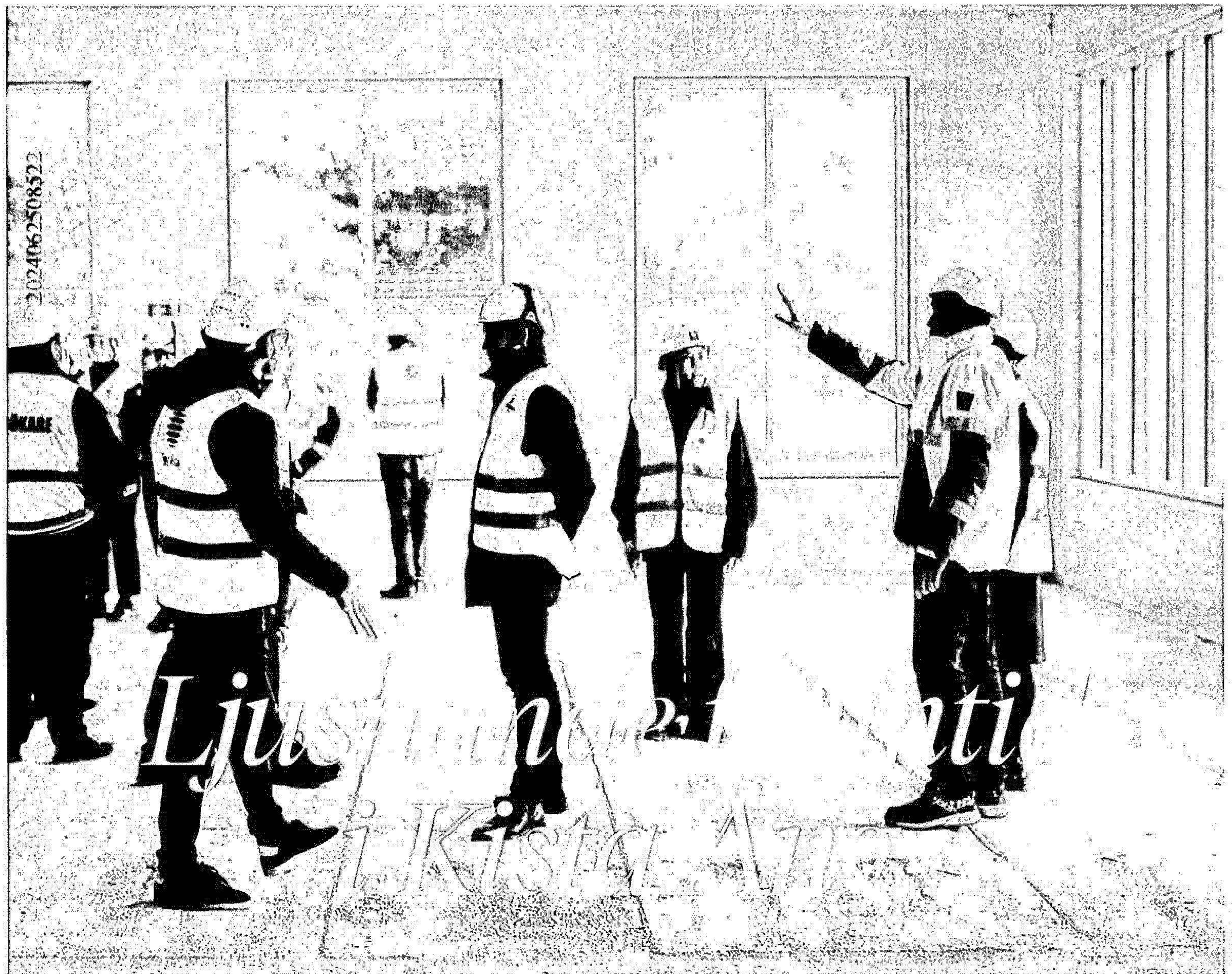

”I Cykelfabriken har vi fått väldigt fina och
ändamålsenliga lokaler där vi verkligen
kan trivas, men också skapa en tydlig
huvudbas för vår fortsatta tillväxtresa.”



20240625085223



20240625085522



Liv

nä

lti

I mötet mellan Kista Arena och Kista Entré, vid tvärbanans nya station, växer ett nytt stadsdelscentrum fram. Här ska det finnas bostäder, handel, restauranger och kontor – och en ny plats för Kistas kreativa näringsliv att mötas.

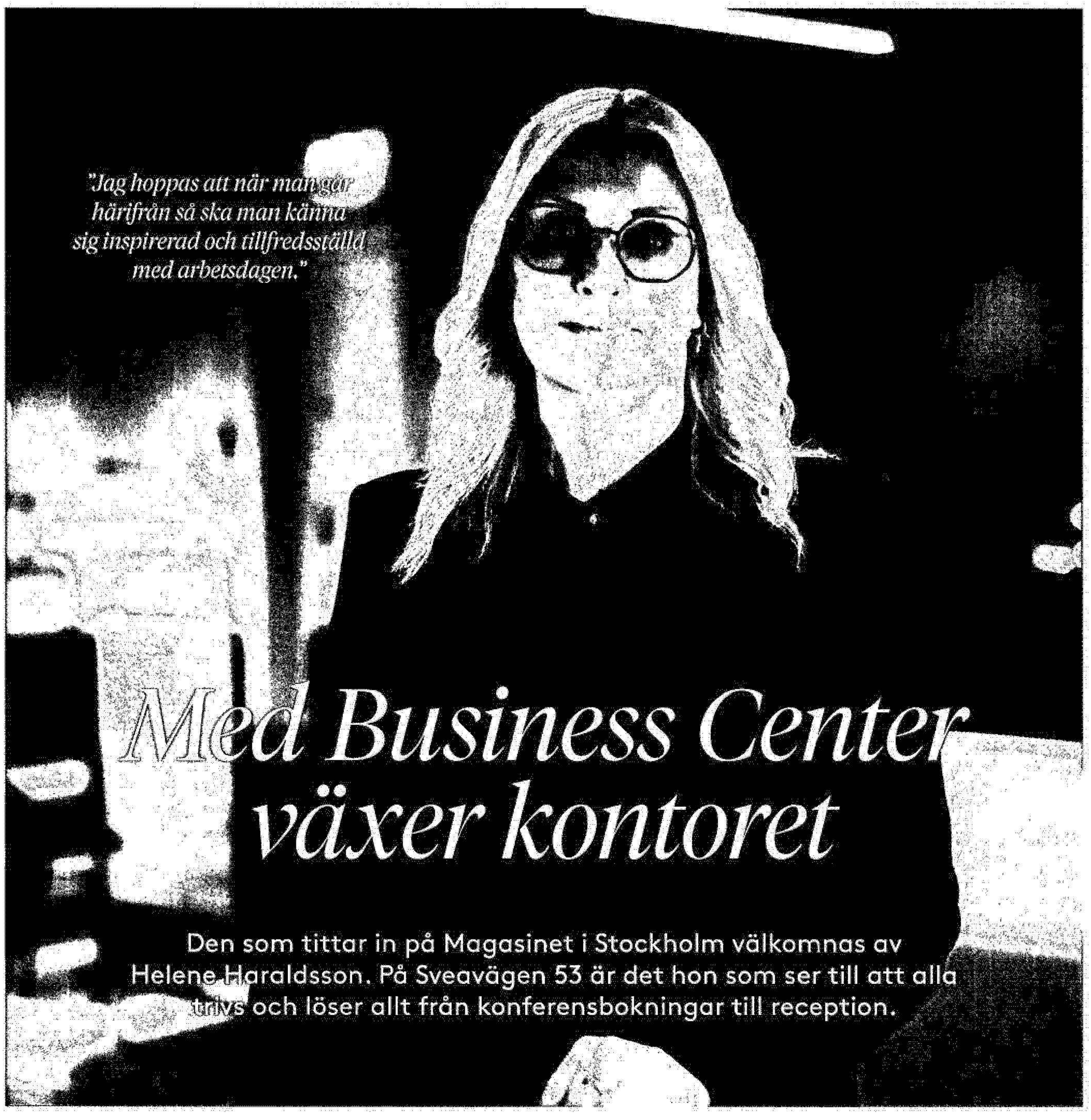
– Med närheten till KTH och Stockholms Universitet, samt nivån av företagsamhet och näringsliv runtom, är det här en plats för kommande innovationer och utveckling, säger Sandra Elstig, affärsutvecklare Bonnier Fastigheter.

Kista Arena kommer totalt att bestå av 1 300 bostäder fördelat mellan hyresbostäder, bostadsrätter och studentboenden. Förskola och skola kommer också att byggas på området. Bonnier Fastigheter inledde byggstart av kvarteren Festum och Valvkunder 2022 och i maj 2024 blir det inflyttning för de första hyresgästerna, Sandra Elstig berättar.

– Det som sticker ut med dessa två fastigheter är just blandningen av studentbostäder och hyresrätter. För många kommer det här vara det första egna boendet, och då vill vi vara där och kunna hjälpa till på vägen. Med en studentlounge byggd för att gemensamma ytor ska användas till möten och umgänge i huset kommer också finnas en boendevärd, som bor på plats och kan hjälpa till med frågor som rör boendet. Vi kommer även ha kompisfrågenheter, där det finns möjlighet att bo i fler i samma lägenhet, men där du ändå har ditt eget rum och kan låsa om dig.

Fastigheterna skiljer sig även till fasadmaterial och kulörer. De öppna bottenvåningarna ska välkomna besökare och bostäder in till varje port, med balkonger mot gatan och gårdarna. Fasadernas levande fasad med gårdsrum ger en blandning av lönsamma och hyresrätter som skapar en vacker stadsmiljö och volym. Aktiva bottenvåningar, med matmarknad och restaurang, bidrar också till att stadsdelen med liv och rörelse.

– Bostadskvarteren kommer ha sina egna innergårdar, men här anläggs också en ny parkmiljö en kort gång som kommer placeras i hjärtat av Kista Ang. Närheten till universitet, näringsliv, kommunikationer och natur gör denna nya stadsdel till en plats med verkligt stor potential, avslutar Sandra Elstig.



Med Business Center växer kontoret

Den som tittar in på Magasinet i Stockholm välkomnas av Helene Haraldsson. På Sveavägen 53 är det hon som ser till att alla trivs och löser allt från konferensbokningar till reception.

Vilka är det som kommer hit?

– Business Center är öppet för alla hyresgäster inom Bonnier Fastigheter. Vi finns på adresser i Uppsala, i Muninhuset och i Centralhuset, och här i Magasinet på Sveavägen 53 i Stockholm. Många av våra hyresgäster som kommer hit till Magasinet slår sig ner vid våra touch down-platser eller bokar ett mötesrum. På så vis fungerar vi som en förlängning av det egna kontoret. Är man i city mellan möten kan man titta in här istället för att åka tillbaka till det egna kontoret, det blir både praktiskt och smidigt. Utöver detta är det också en väldigt vacker miljö, som uppskattas av många.

Hur fungerar det rent praktiskt?

– Våra hyresgäster kan antingen boka plats här eller droppa in. Rosa Rummet har plats för sex personer och kan bokas avgiftsfritt, en vecka i förväg. Det är väldigt populärt. Kaffe, te och wifi finns att tillgå. Vi har även större konferensrum för upp till 70 personer, där vi kan erbjuda heldagspaket med mat och fika.

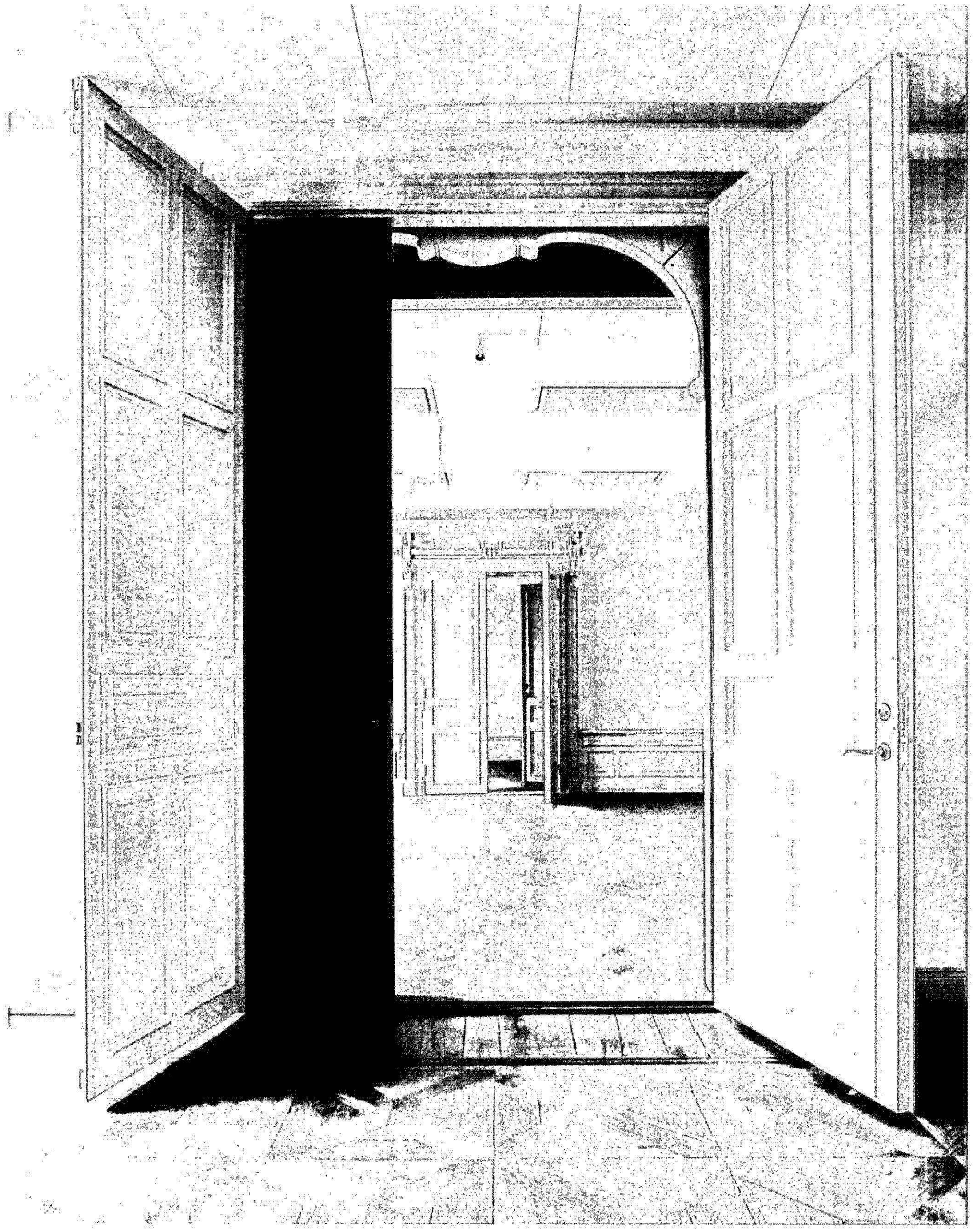
Vad säger de som tillbringat ett par timmar på Magasinet?

– Alla som är här är så trevliga! Många är återkommande, de verkar trivas vilket är väldigt roligt. Jag hoppas att när man går härifrån så ska man känna sig inspirerad och tillfredsställd med arbetsdagen.

20240625085211

Nu skiner *Förlagshuset* igen

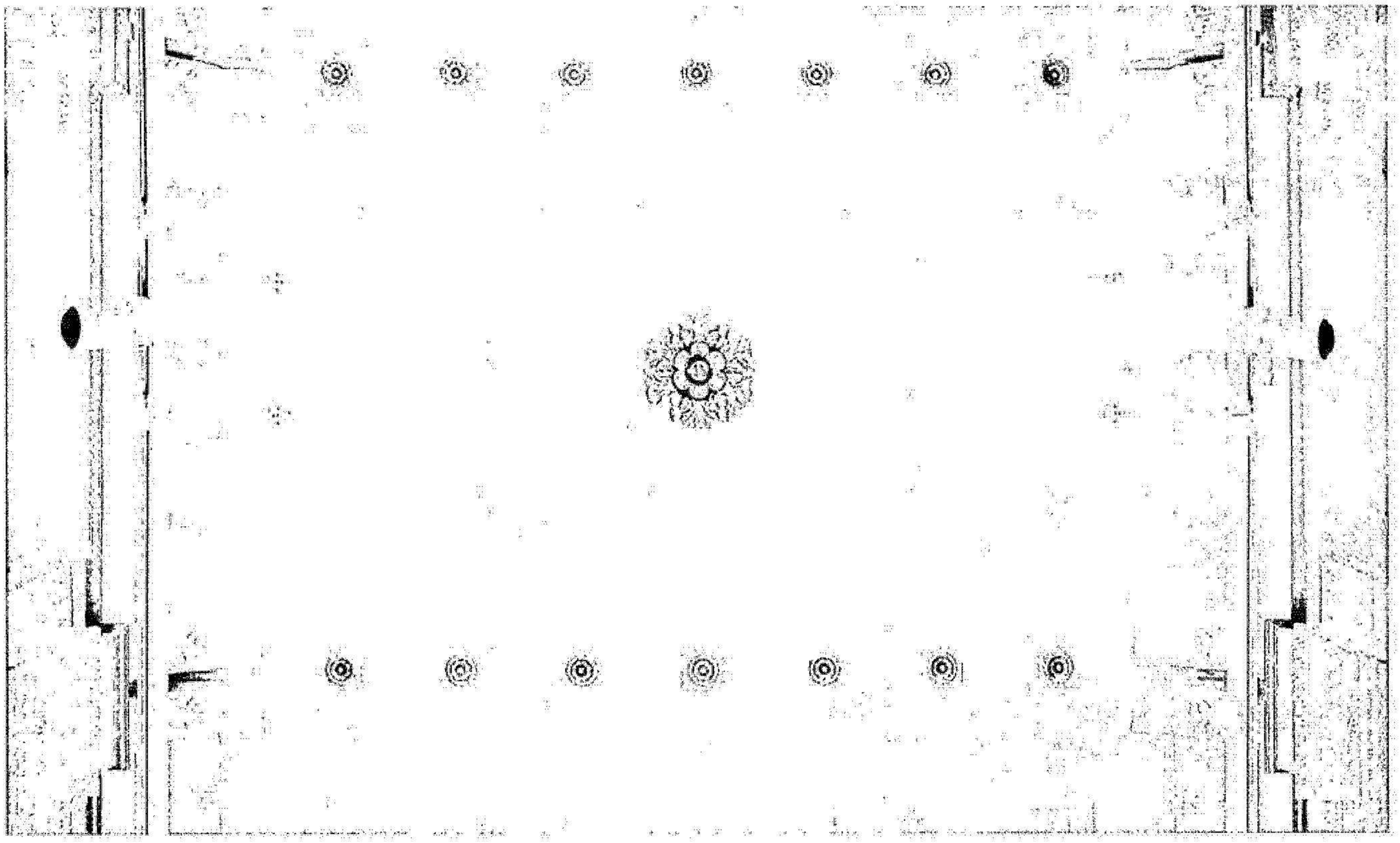
I mars 2022 inleddes arbetet med att återställa Förlagshuset på Sveavägen till sin forna glans. Fokus har legat på att lyfta fram och bevara husets unika skönhet, samtidigt som man anpassat arbetsmiljön efter moderna behov. Robin Nygren, projektchef på Kommersiella fastigheter, har drivit projektet.



20240625085520

BRITNEY SPEARS
THE WOMAN IN ME

20240625085319



Förlagshuset är en fastighet med otroligt mycket historia i väggarna. Hur är det att ta sig an ett sånt projekt?
– Att jobba i sådana här hus är väldigt spännande och givande. Man känner ett stort ansvar. Mitt mål är att se till att fastigheten bevaras och uppgraderas, så att den behåller sin rättmätiga plats även framåt. Husets ålder och de många tidigare ombyggnationerna har såklart varit en stor utmaning, eftersom man genom åren kanske inte alltid varit lika varsam som vi kunnat önska.

Vad har varit viktigast i projektet, återskapa gamla detaljer eller installera ny teknik?
– Huset måste fungera för dagens hyresgäster. Det är fortfarande ett förlagshus, men med helt andra funktionskrav än tidigare. Så det har varit helt avgörande att hitta sätt att uppgradera ventilation och belysning utan att förminska husets karaktär. Det måste gå hand i hand.

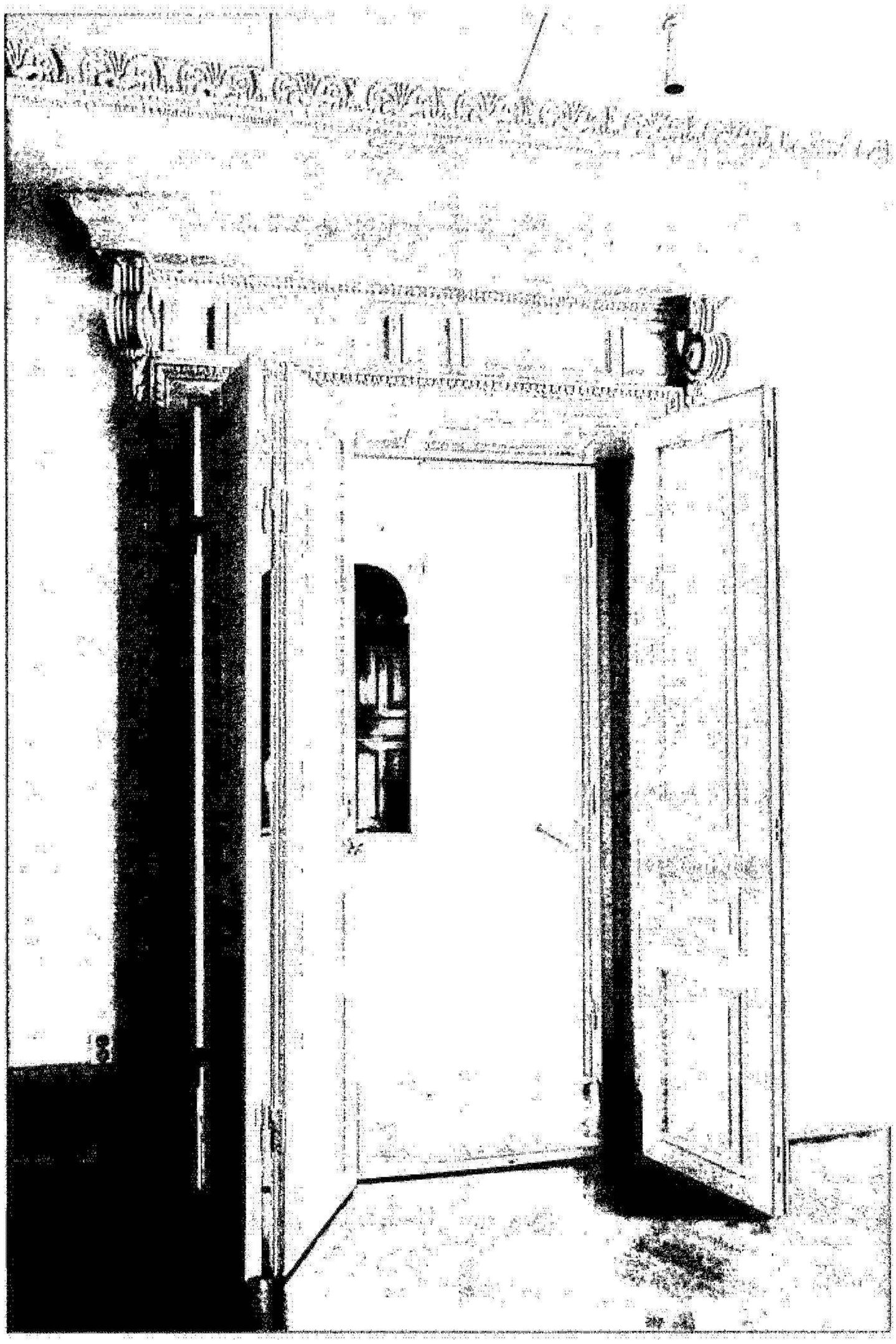
Hur lyckades ni förena dessa två ambitioner?
– Vi har rensat bort moderna innerväggar, ytskikt och dörrar som gjort att ursprungliga och vackra särdrag som kakelugnar, stuckatur, snickerier och innerdörrar hamnat i skymundan. Vi har mycket omsorgsfullt restaurerat boaseringar, dörrspeglar, socklar och foder. Och vi har lagt stor vikt vid att bevara de vackra trägolven. Nu är de lagade, slipade och behandlade för att hålla i många år till.

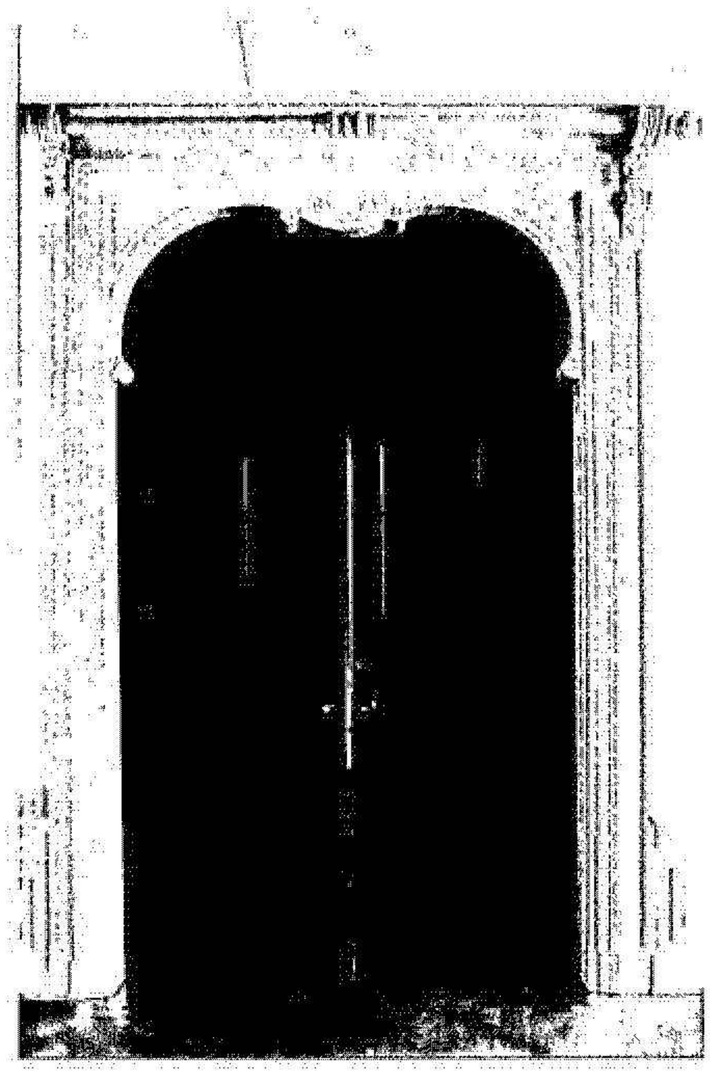
– Men vi har också installerat ny belysning och ventilation, för att tillgodose en modern verksamhets behov och klara dagens hållbarhetskrav. För att inte störa det visuella intrycket nyttjade vi kakelugnarnas rökkanaler till att dra nya ventilationskanaler i. Andra installationer har dolts med innertak, som monterats med släpp mot väggarna för att kunna bevara befintlig stuckatur. Det hjälper också till att skapa en behaglig akustik.

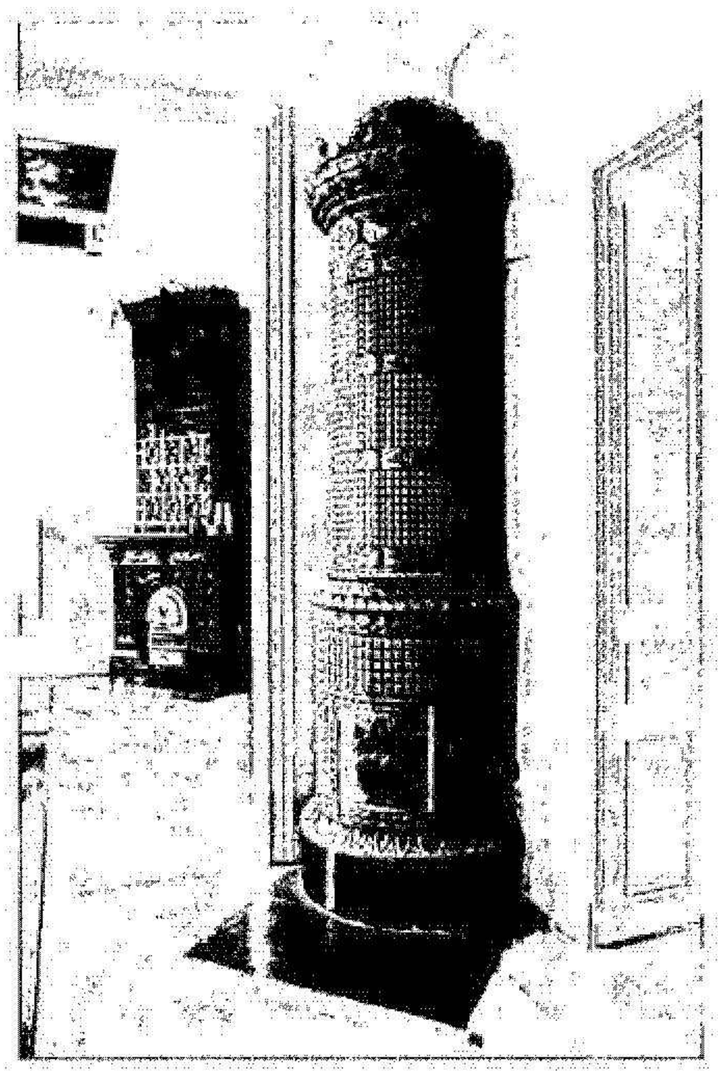
Hur hållbar blir en sån här renovering? Går det att balansera de historiska värdena och klimatmålen?
– Vi har gjort vårt yttersta för att använda hållbara materialval. Vi har återbrukat och behållit så mycket som möjligt av de ursprungliga byggnadsdelarna. Men vi har även arbetat för att uppnå och tillgodose kraven i "BREEAM In-Use". Förlagshuset är sedan tidigare certifierat på nivån "Very good", men genom aktiva val i projektet ser det ut som att vi kommer kunna nå upp till "Excellent" vid omcertifieringen 2024 .

Hur känns det nu när det är klart? Vad säger de som arbetar i lokalerna?
– Alla har varit väldigt nöjda. Vi har skapat ett behagligt inomhusklimat i en otrolig arbetsmiljö. Dessutom har omstruktureringen av vissa rum och ytor bidragit till ett nytt sätt att arbeta, som uppskattas mycket. Det är vi såklart jätteglada för. Själv är jag glad över att ett så pass gammalt hus nu kan möta dagens krav på smarta styrsystem och energisbesparingar, samtidigt som vi fått lyfta fram allt det vackra ur mörkret. Förlagshuset skiner igen.

20240625085518







Vi har rensat bort moderna innerväggar, ytskikt och dörrar som gjort att ursprungliga och vackra särdrag som kakelugnar, stuckatur, snickerier och innerdörrar hamnat i skymundan. Vi har mycket omsorgsfullt restaurerat boaseringar, dörrspeglar, socklar och foder. Och vi har lagt stor vikt vid att bevara de vackra trägolven. Nu är de lagade, slipade och behandlade för att hålla i många år till.

20240625085517

Bonnier Fastigheter – 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.

Antal anställda år 2023 i Bonnier Group var 8 174 varav 3 058 personer utomlands. Omsättningen ökade till 22 851 MSEK.

1. 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, den amerikanska tidskriftsverksamheten. Vd Albert Bonnier AB. Styrelseordförande Bonnier Group AB och Rusta AB. Styrelseledamot Polykemi AB.

2. Carl-Johan Bonnier
Styrelseledamot sedan 1992. Född 1951. Styrelseordförande i Albert Bonnier AB.

3. Ingalill Berglund
Styrelseledamot sedan 2017. Född 1964. Styrelseledamot i bland annat Fastighets AB Stenvalvet, AxFast AB, Balco Group AB. Tidigare vd och CFO för Atrium Ljungberg AB.

4. 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). Styrelseledamot JTP Heimdal AB.

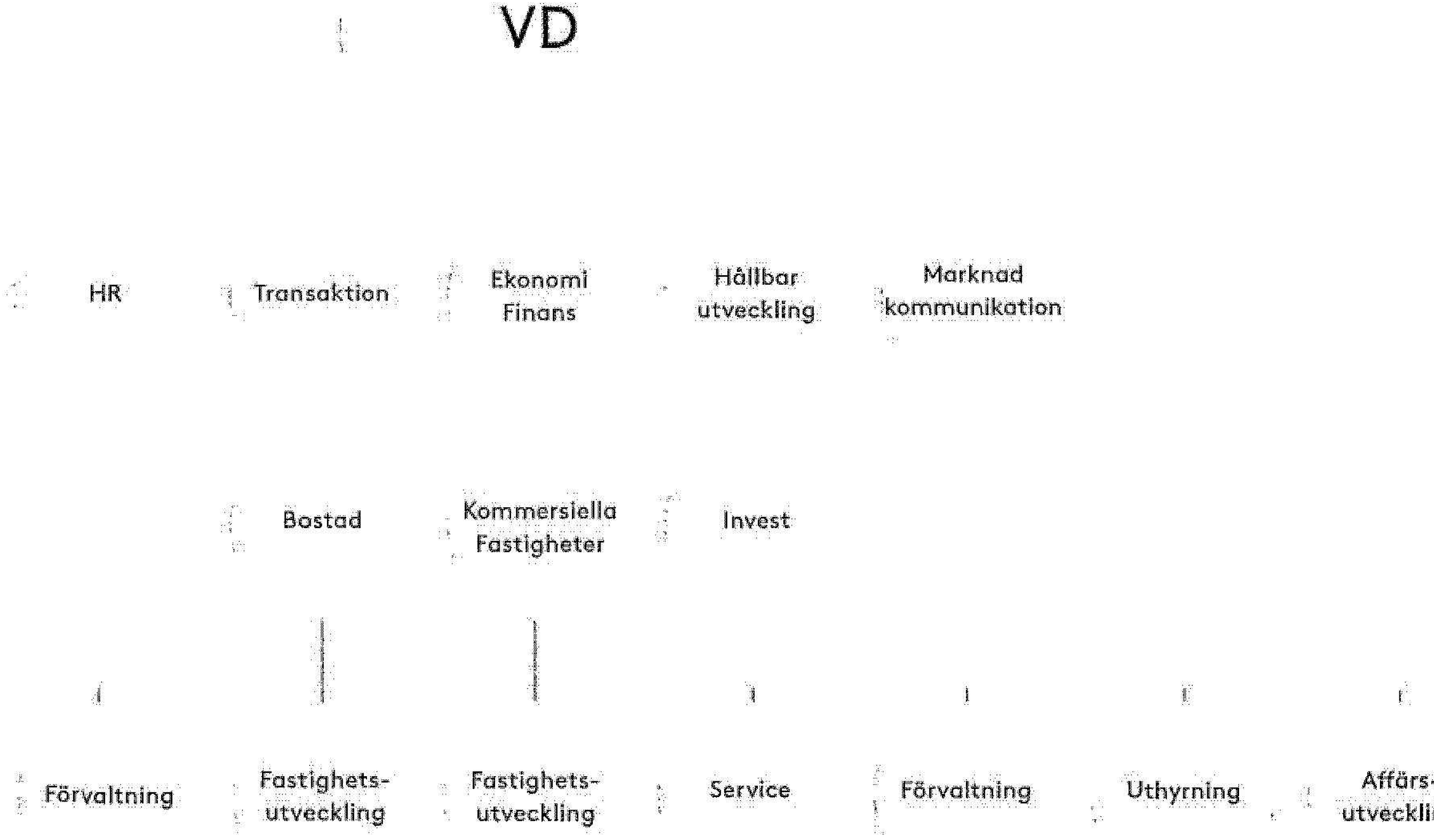
5. Fabian Bonnier
Styrelseledamot sedan 2022. Född 1982. Ordförande i Bonniers Familjestiftelse och grundare av Lucks by Robo.

6. Jens Engwall
Styrelseledamot sedan 2008. Född 1956. Styrelseordförande i Söderport Property Investment AB och Torslanda Property Investment AB. Styrelseledamot i Nyfosa AB med mera. Grundare av och vd för Nyfosa AB (2018-2020) och Hemfosa Fastigheter AB (2009-2018). Vd för Kungsleden AB 1993-2006.

20240625085316

Bonnier Fastigheters organisation och ledning

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



Bakre raden från vänster:
Thomas Tranberg VD, Affärsområdeschef Kommersiella fastigheter,
Tomas Hägglund VD, Björn Boestad Transaktionsansvarig, Affärsområdeschef Invest

Främre raden från vänster:
Mette Ragsdale CFO, Kristina Lejon HR-chef,
Sara Björnberg Chef Hellbergutveckling, Camilla Bossi Affärsområdeschef Bostad

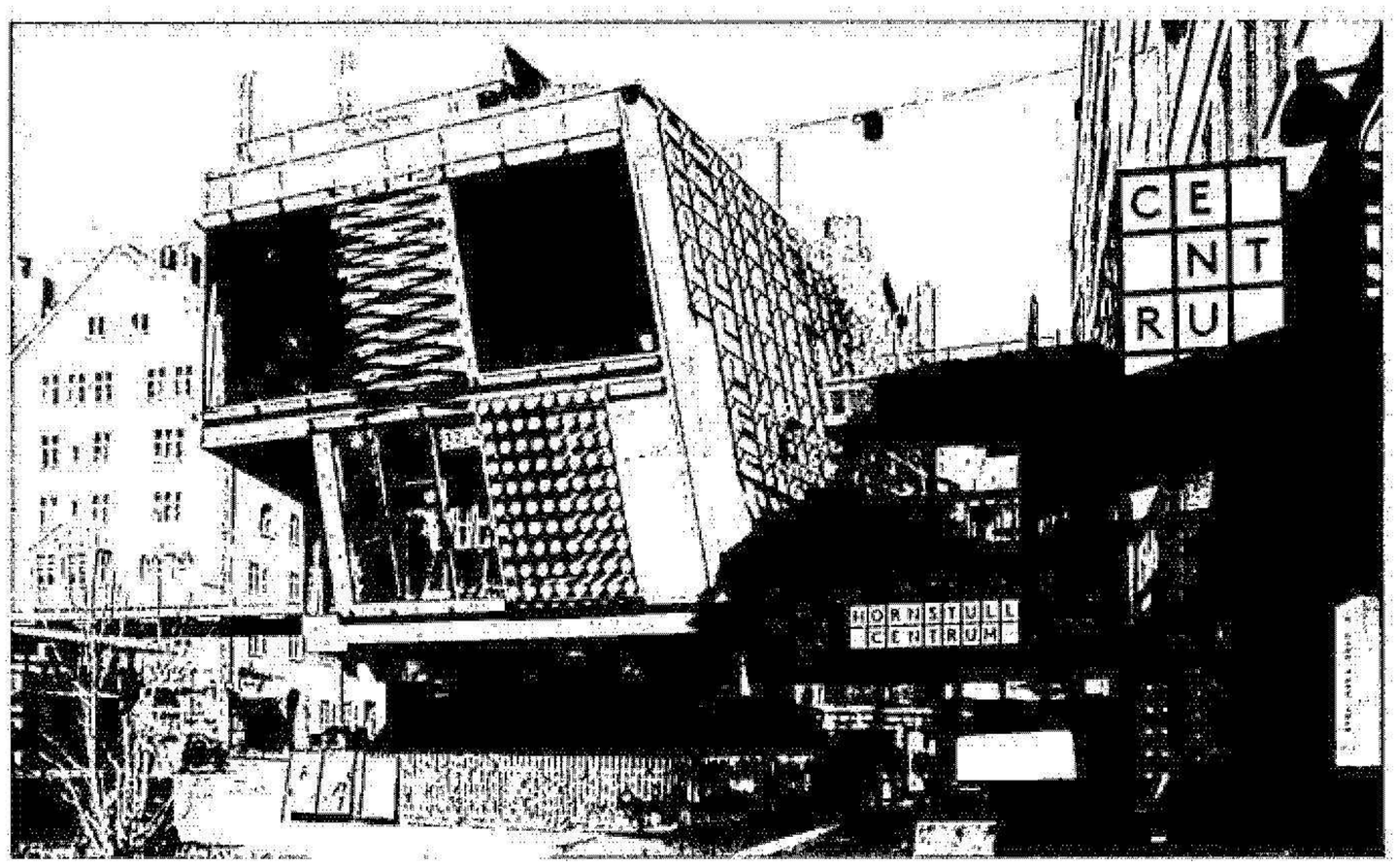
20240625085315

Fastighetsförteckning 2023

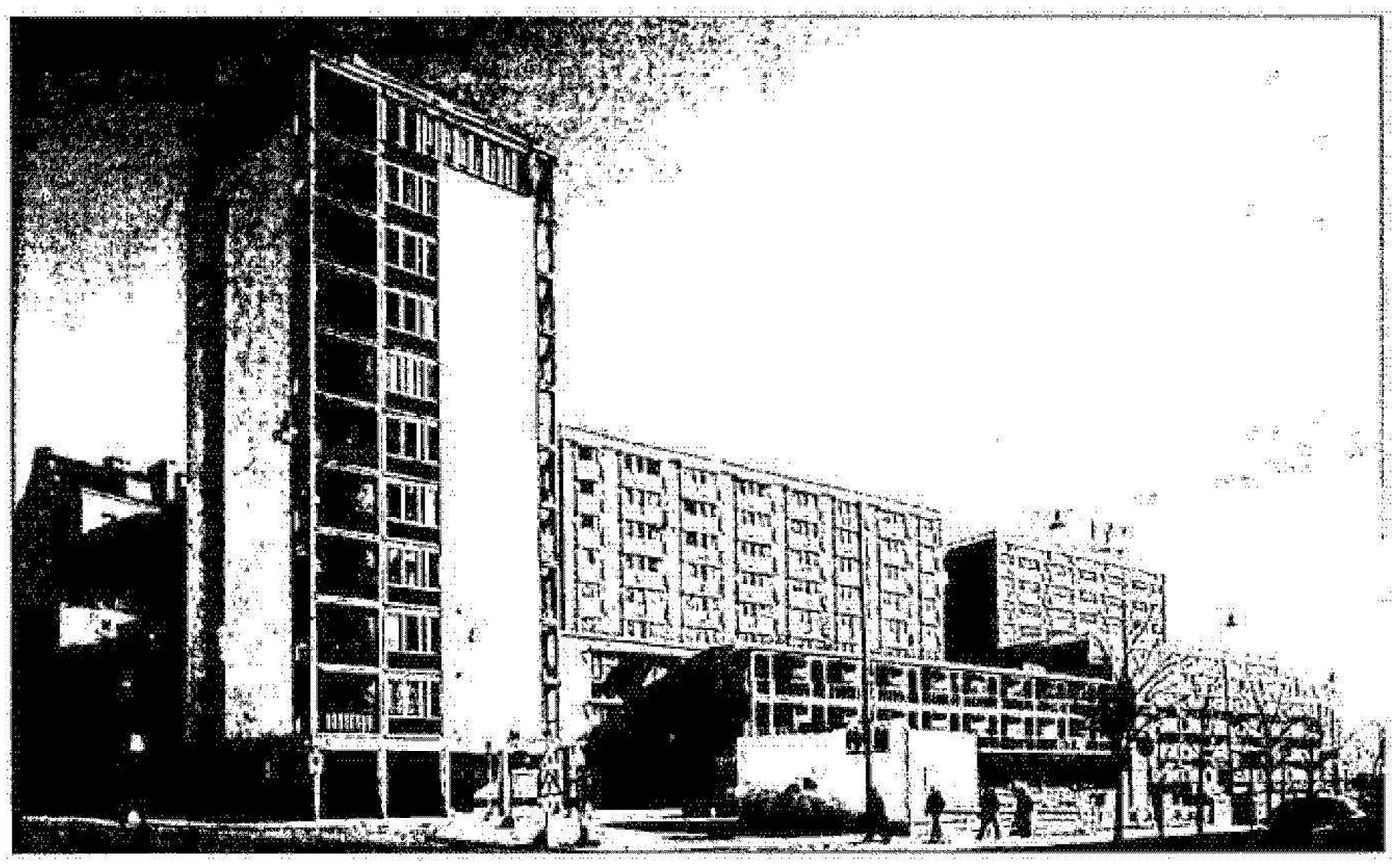
Fastighet	Adress	Bostäder	Uthyrbar area, exkl. garage (kvm BOA, LOA) Butik/ restaurang	Kontor	Lager	Övrigt	Totalt
Stockholm							
Moraset 2	Sveavägen 52	518	425	3 474	156	6	**4 579**
Moraset 21	Kammakargatan 9		457	1 927	356		**2 740**
Moraset 22	Sveavägen 56			13 286	1 346		**14 632**
Stormkransen 1	Saltmätargatan 8		272	2 023	354		**2 649**
Stormkransen 11	Sveavägen 47	2 175	1 040	2 457	272	460	**6 404**
Stormkransen 14	Sveavägen 53		2 654	7 652	137		**10 443**
Lokstallet 6	Atlasmuren 1			7 314	17		**7 331**
Lokstallet 7	Torsgatan 21		872	34 281	1 266	4 359	**40 778**
Bulten 19	Hornsbruksgatan 28 / Långholmsgatan 17–25		10 225	7 296	195		**17 716**
Sågen 19	Långholmsgatan 36		727	5 473	132		**6 332**
Segmentet 1	Dialoggatan 6		14 073		2 000	12 731	**28 804**
Tobaksmonopolet 4	Maria Skolgatan 79 A			1 070			**1 070**
Stockholm Ersta 25	Erstagatan 5, Folkungagatan 129,135	2 133		1 179	165	80	**3 557**
Klassrummet 1	Lilla Bantorget 11			1 131			**1 131**
Uppsala							
Fålhagen 70:1	Stationsgatan 12–16		2 566	10 071	13	4	**12 654**
Fålhagen 70:3	Stationsgatan 40						**0**
Dragarbrunn 20:6	Kungsgatan 47 A-E Vaksalagatan 14	372	684	1 787	163	12	**3 018**
Kungsängen 15:1	Strandbodgatan 1 Islandsgatan 2 Muningatan 1-3 Östra Ågatan		120	27 096	618	265	**28 099**
Kvarngärdet 27:2	Salagatan 16–18, Väderkvarnsgatan 17, Sankt Olofsgatan 33 A–B			22 996	1 506	1	**24 503**
Uppsala Gottsunda 34:9 samt 34:10	Valthornsvägen 3,5,7,9,11, 23 A–B		20 310	282	251	10 391	**31 234**
Totalt:		**5 198**	**54 425**	**150 795**	**8 947**	**28 309**	**247 674**

			Certifiering		
Garage och parkering	Byggnadsår	Bonnierägt sedan	Metod	Nivå	Taxeringsvärde 2022, Tkr
10	1920–1921	1989	BREEAM In-Use	Very Good	245 000
	1920	1986	BREEAM In-Use	Very Good	144 000
76	1882–1888, 1927	1921	BREEAM In-Use	Very Good	671 000
	1903	1983	BREEAM In-Use	Very Good	92 500
40	1920–1924	1983	BREEAM In-Use	Very Good	297 800
	1921-1925	1929	BREEAM In-Use	Excellent	500 000
48	1928	2009	BREEAM In-Use	Excellent	0
297	1946–1949, 2006	1947	BREEAM In-Use	Excellent	1 424 000
	1966	2008	BREEAM In-Use	Very Good	802 000
20	1958	2008	Miljöbyggnad	Silver	280 000
	1990	1989	Metod utvärderas		205 000
		2021	BREEAM In-Use	Very Good	41 400
	1958	2022	–	–	121 751
	1873	2023	–	–	50 000
	2012	2018	BREEAM In-Use	Very Good	351 496
150	2015	2018	–		33 000
	1938	2023	–	–	111 200
157	1993, 2001	2018	BREEAM In-Use	Very Good	579 000
134	1889, 1935, 1947, 1975	2020	Certifiering pågår		342 000
186	1974, 1994, 2000, 2009–2019	2023	Certifiering pågår	–	342 000
1 118					**6 633 147**

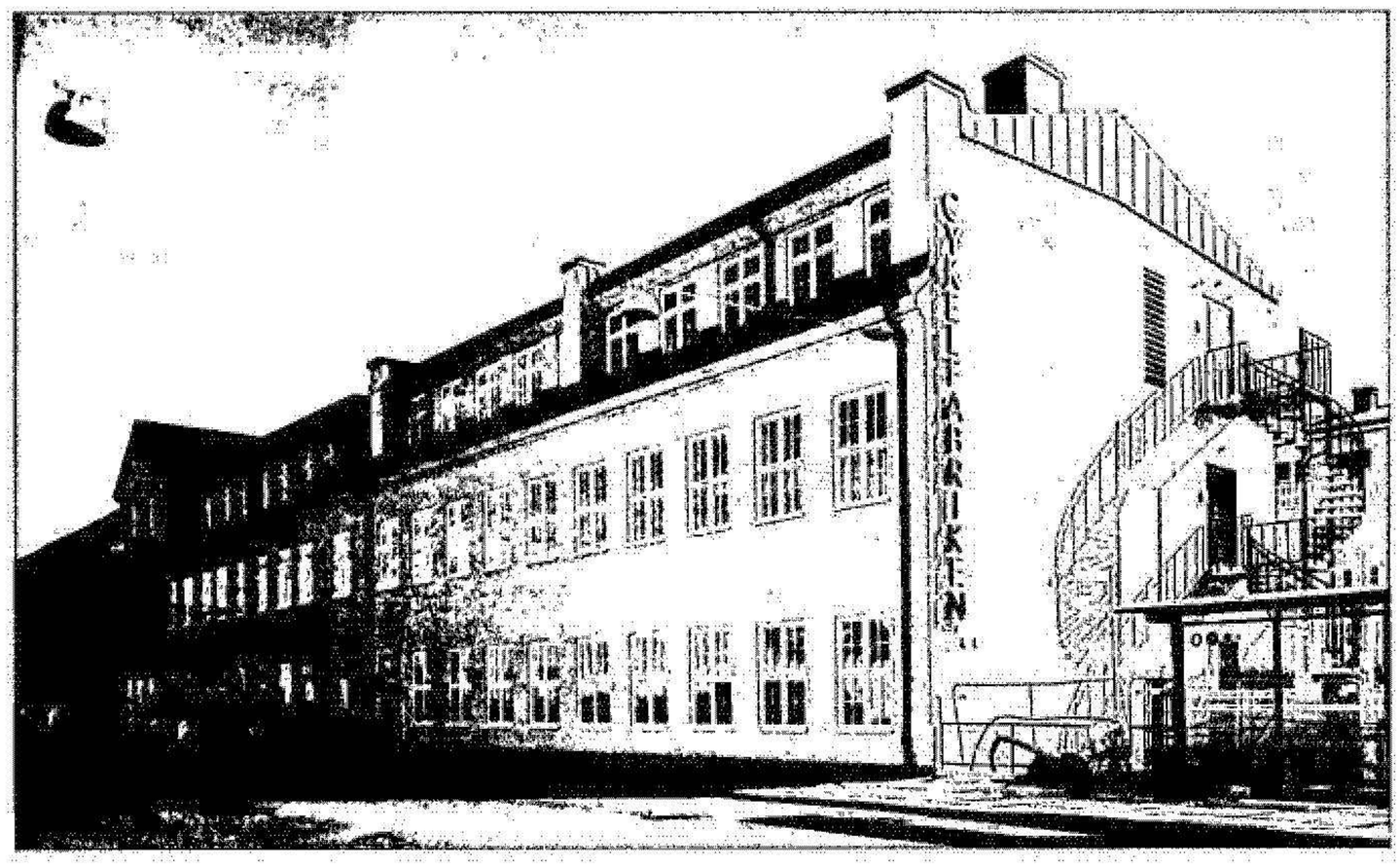
20240625085314



Bulten 19

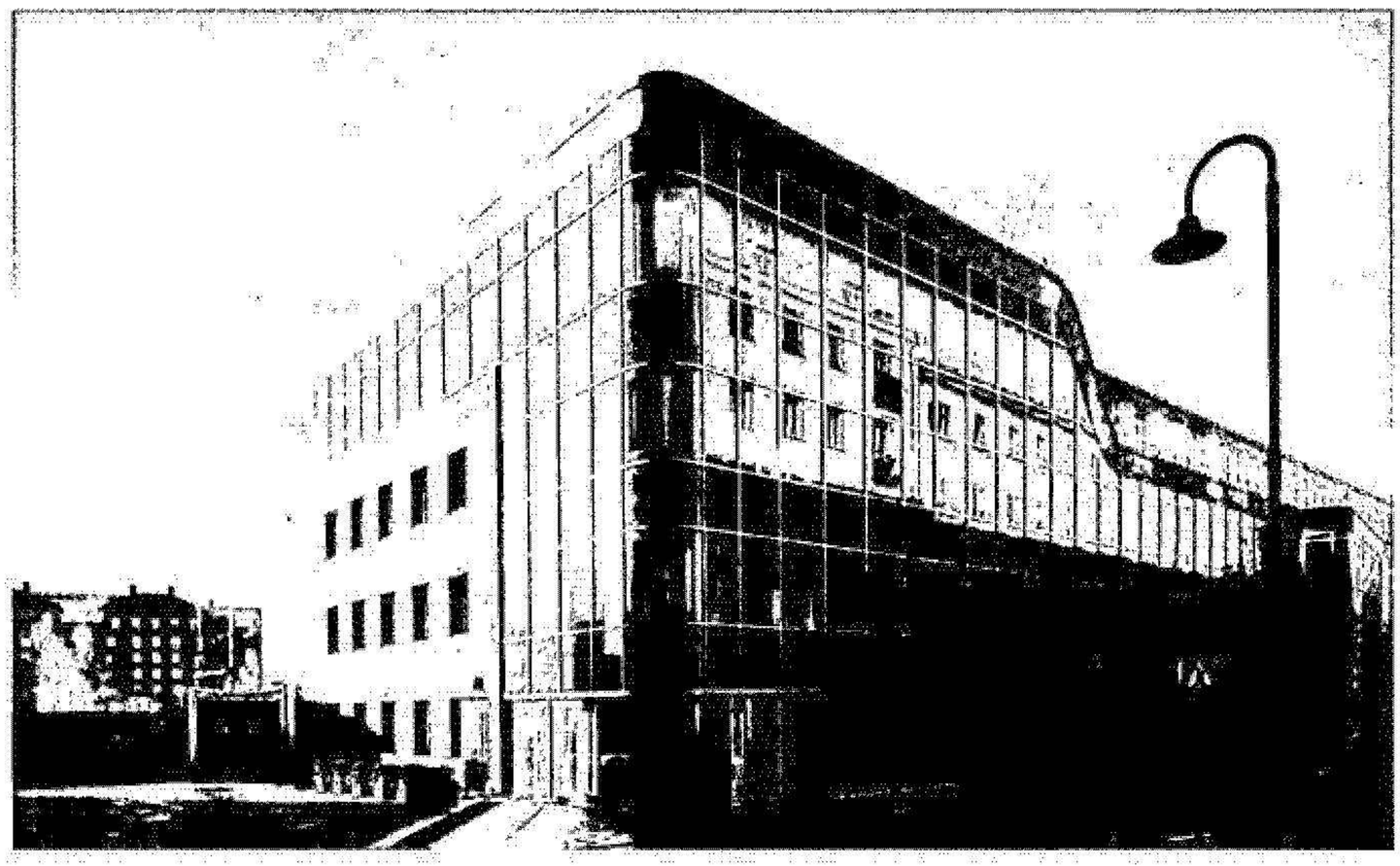


Ersta 25

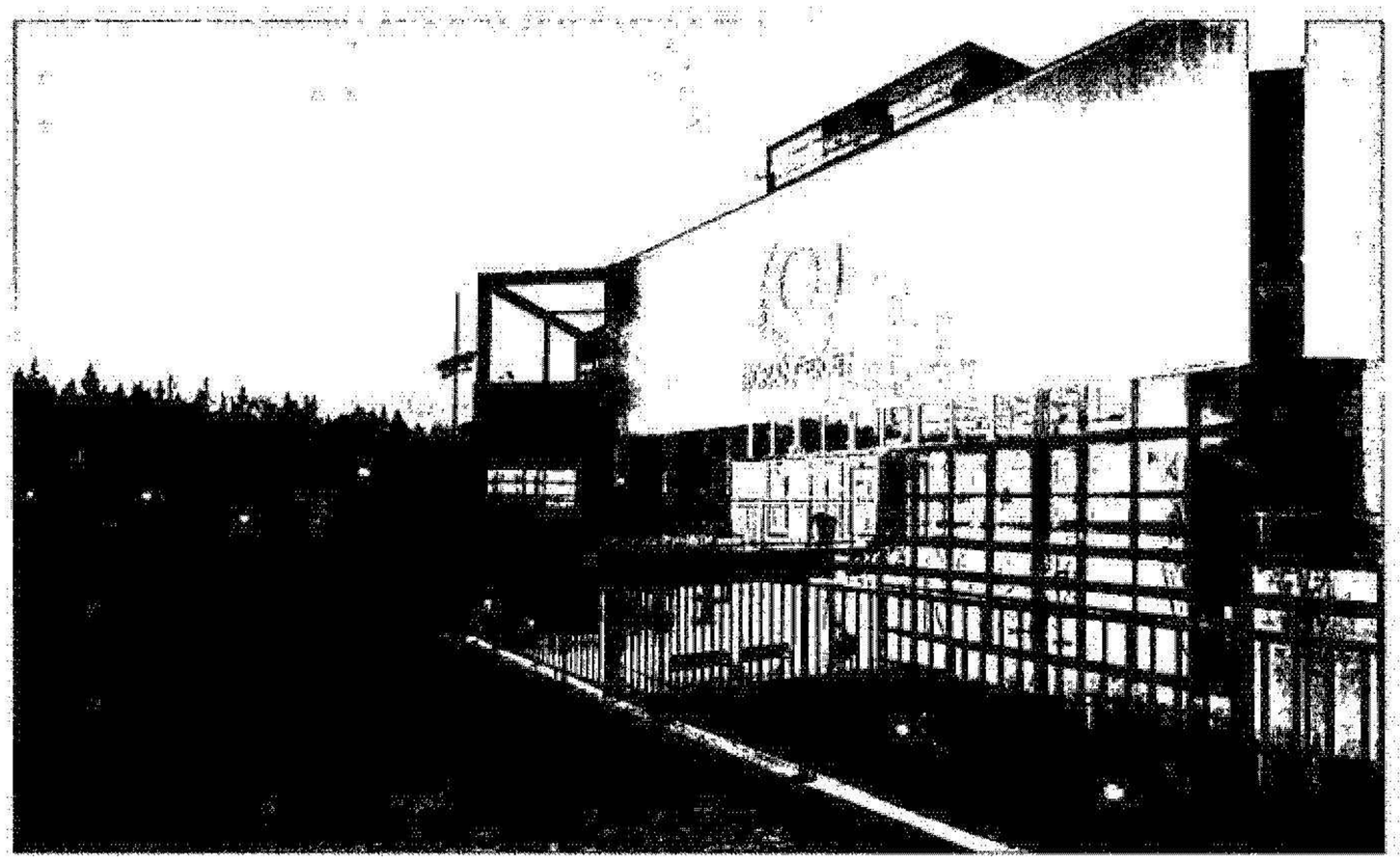


Kvarngärdet 27:2

Lokstallet 6



Segmentet 1

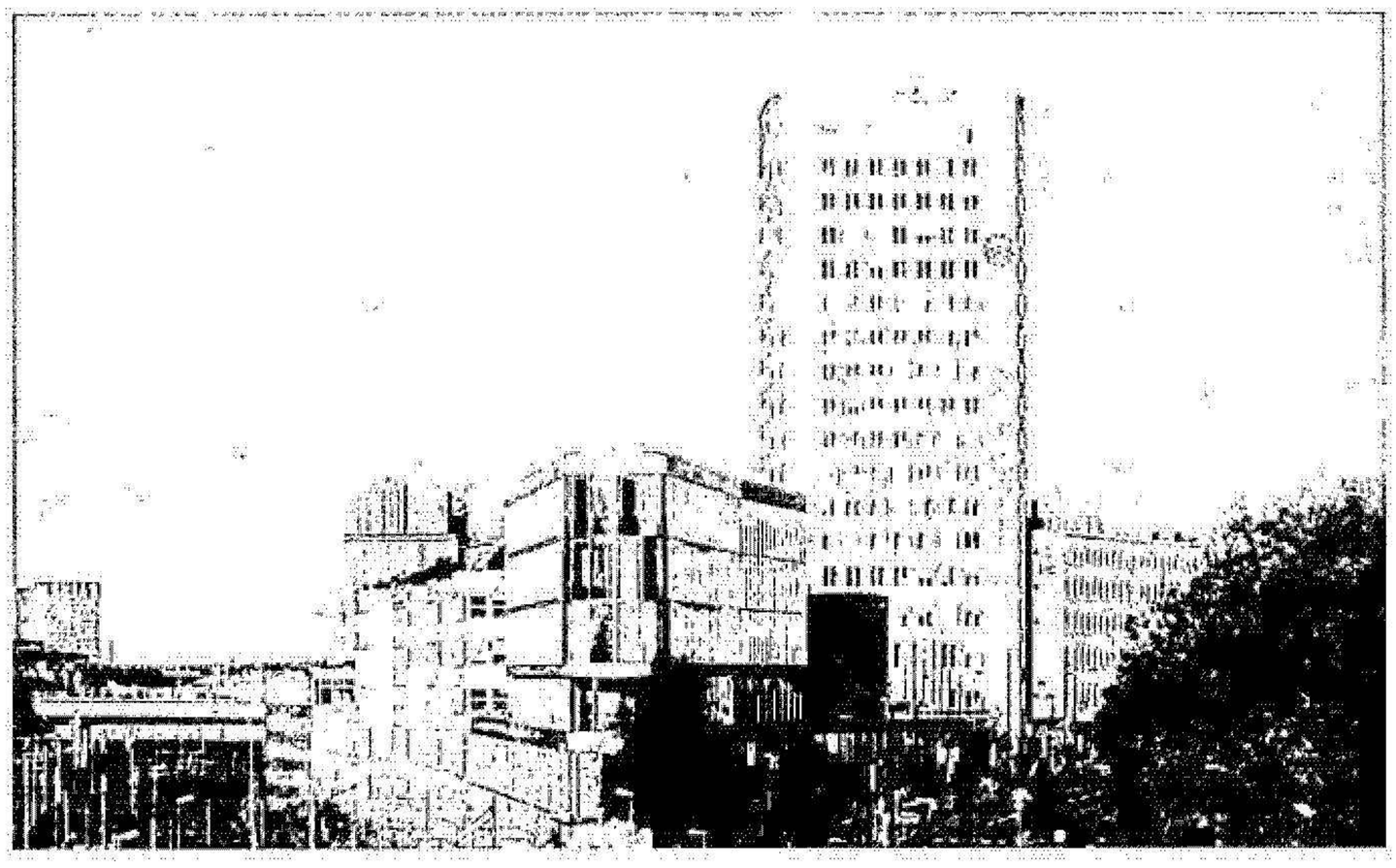


Tobaksmonopolet 4

20240625085513

Klassrummet 1

Lokstallet 7



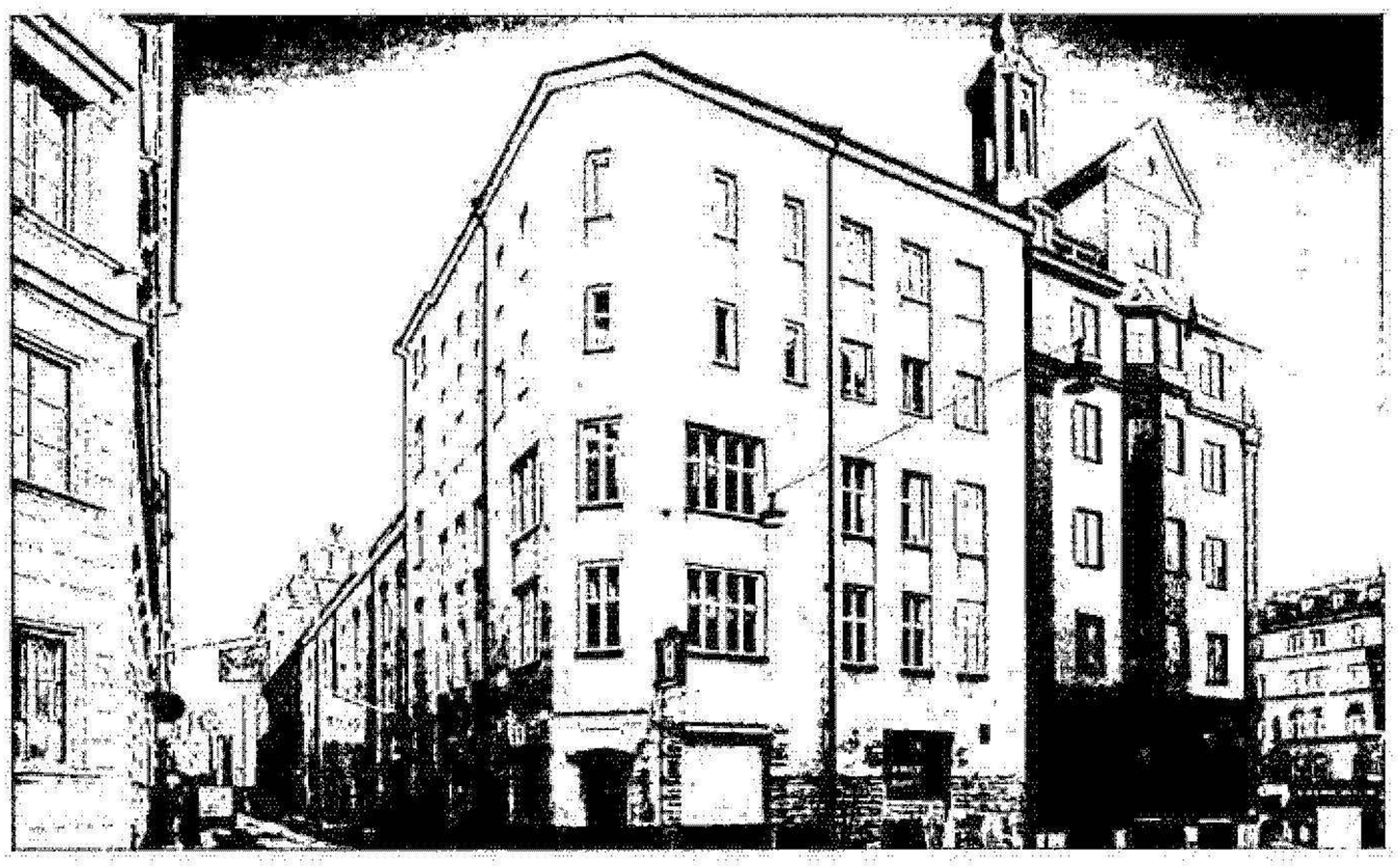
Moraset 21

Dragarbrunn 20:6

Moraset 2

20240625085312

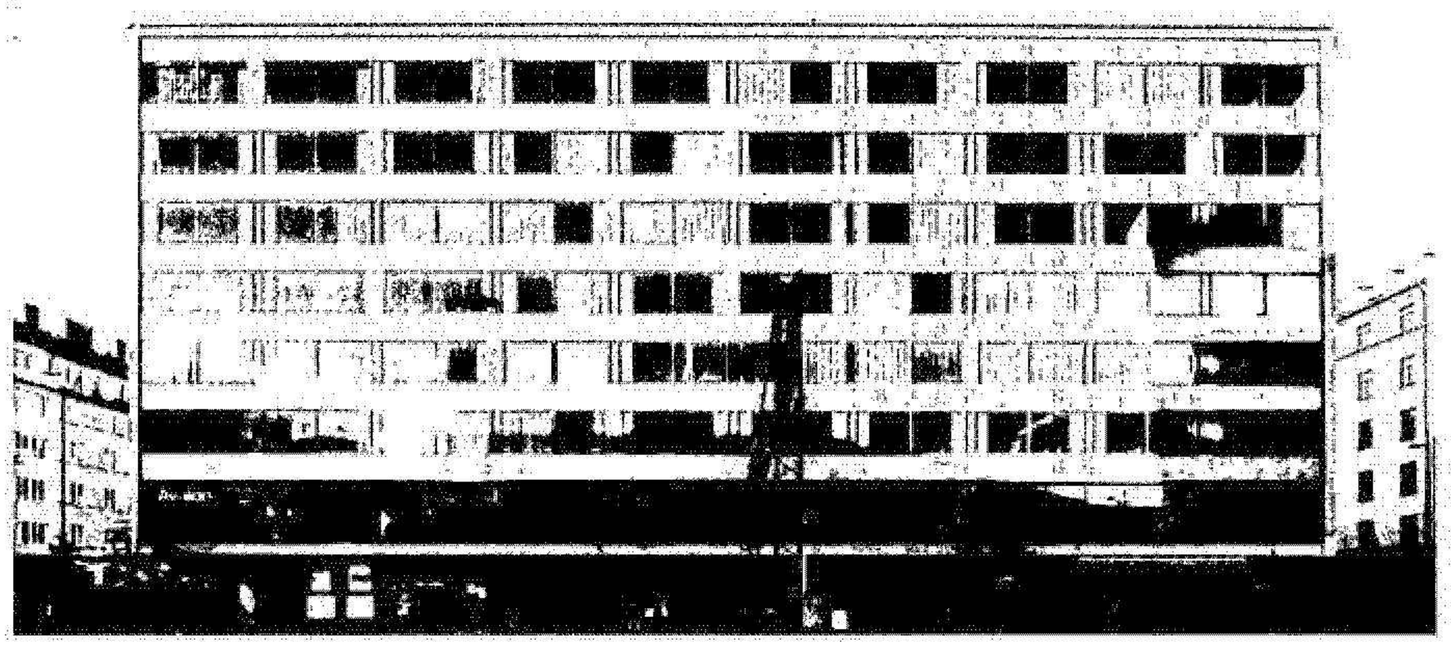
Stormkransen 14



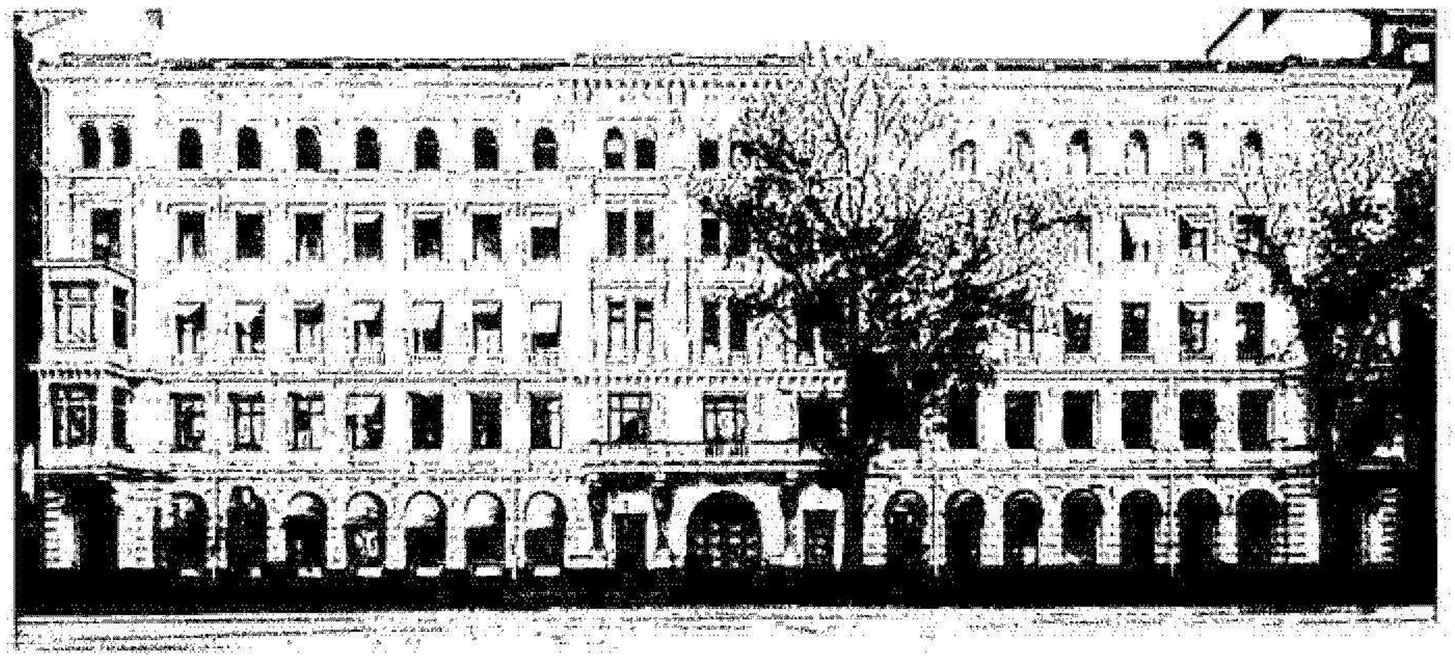
Stormkransen 1

Stormkransen 11

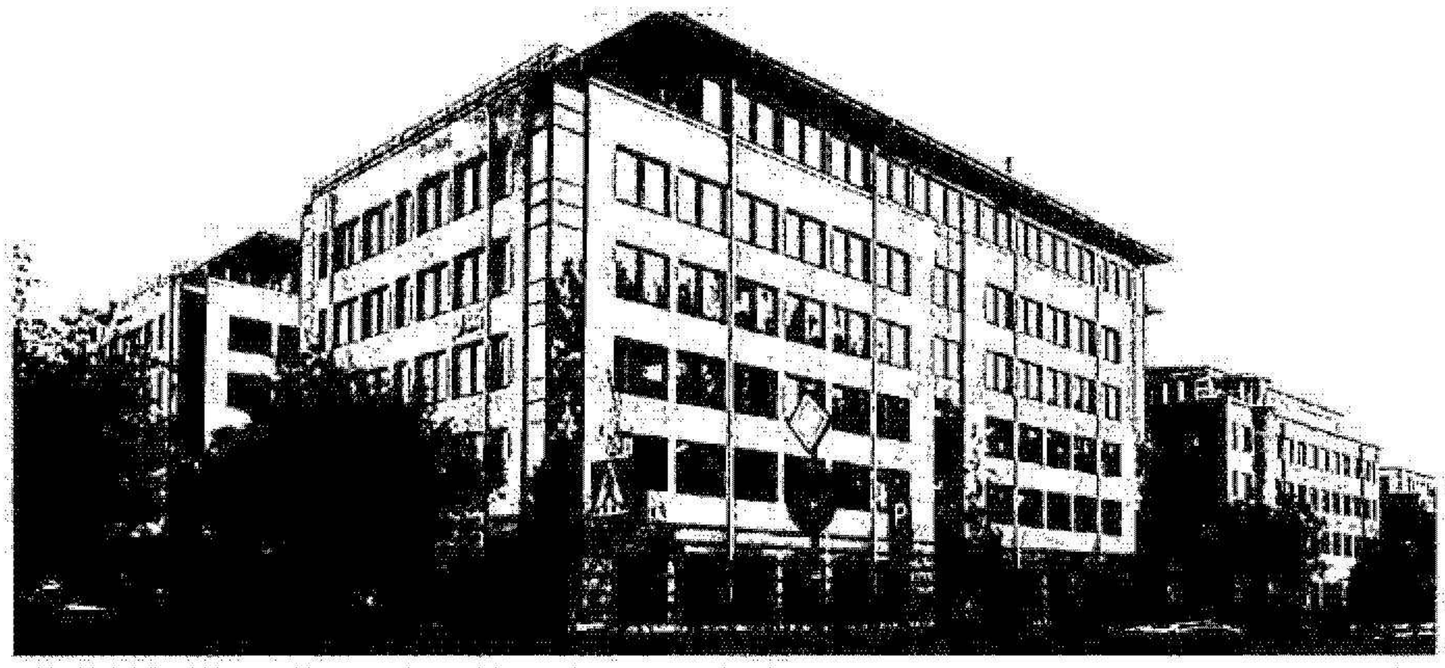
Sågen 19



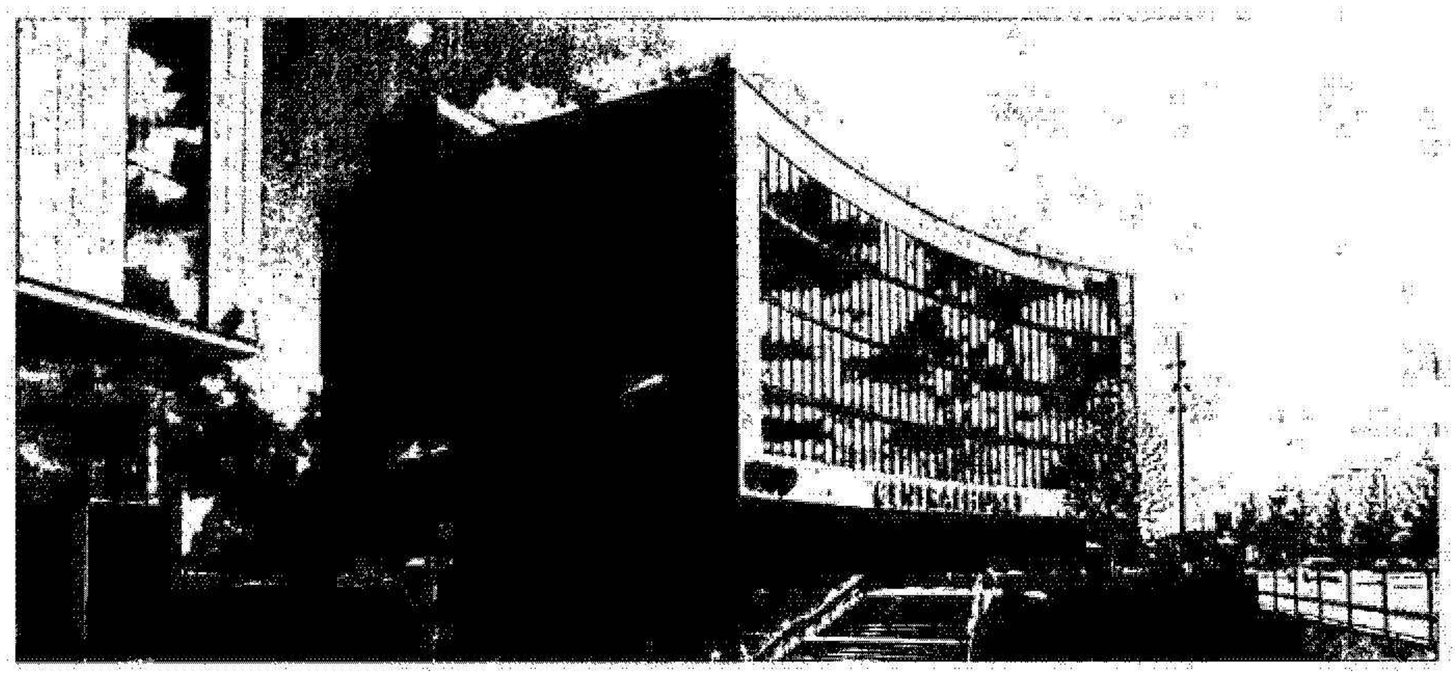
Moraset 22



Kungsängen 15:1



Fålhagen 70:1, 70:3



20240625085111

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonnier Fastigheter AB, organisationsnummer 556058-2354, avger härmed årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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 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.

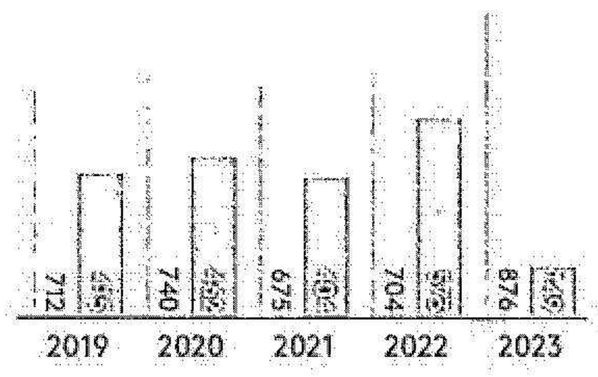
Koncernens externa finansiering sker i huvudsak via dotterbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)

Ägarförhållanden

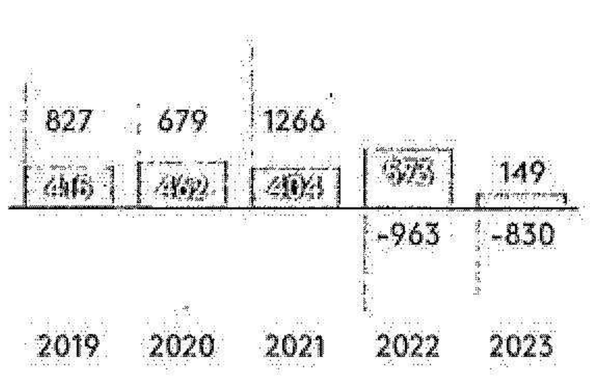
Bolaget är ett dotterbolag till Albert Bonnier AB (org.nr 556520-0341). Albert Bonnier AB ägs av fler än 100 medlemmar i familjen Bonnier, vilka även äger de aktier i Bonnier Fastigheter AB som inte ägs av Albert Bonnier AB.

Direktägda fastigheter	Indirekt ägda fastigheter (JV)	Omsättning	Belåningsgrad
15,3 Mdr	3,3 Mdr	876 Mkr	42 %

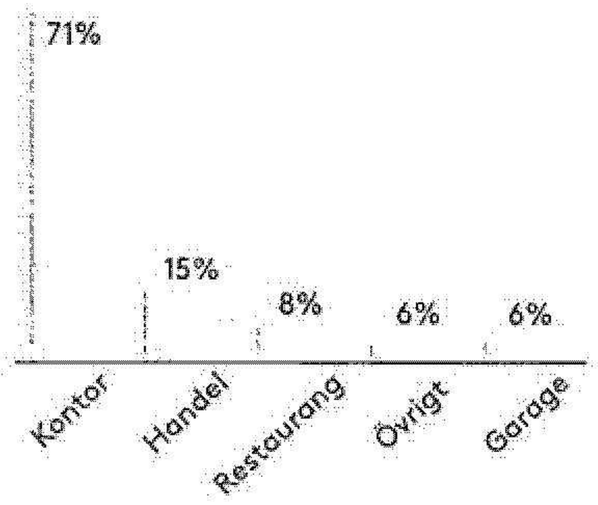
Totala intäkter samt rörelseresultat före värdeförändring (mkr)



Resultat efter värdeförändring (mkr)



Hyresintäkt per segment (utfall 2023)



Utveckling av verksamhetens ställning och resultat

KONCERNEN (MKR)	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	876	704	675	740	712
Driftnetto	606	483	483	536	516
Överskottsgrad %	69 %	69 %	72 %	72 %	72 %
Resultat före finansiella poster	377	672	446	516	473
Finansnetto	-228	-99	-42	-54	-58
Resultat före värdeförändring och skatt	149	573	404	462	415
Värdeförändringar	-830	-963	1 266	679	827
Årets resultat	-577	-20	1 334	1 000	1 004
Balansomslutning	18 376	18 392	16 829	14 540	13 972
Soliditet %	58 %	62 %	67 %	69 %	66 %
Belåningsgrad fastigheter %	42 %	35 %	24 %	21 %	25 %

MODERBOLAGET (MKR)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	100	87	74	66	61
Rörelseresultat	2	1	-12	-6	-8
Resultat efter finansiella poster	-55	200	209	1 155	-17
Årets resultat	-55	205	221	1 164	-9
Balansomslutning	4 010	3 811	5 175	5 129	4 421
Soliditet %	58 %	63 %	43 %	41 %	25 %

20240625085510

Väsentliga händelser 2023

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
Fastighetsbeståndet inom affärsområdet Kommersiellt omfattade vid utgången av räkenskapsåret totalt 18 fastigheter med ett marknadsvärde om ca 14,5 miljarder kronor och med en total uthyrningsbar yta om ca 220 000 kvm LOA/BOA.

Under 2023 förvärvades två kontorsfastigheter, Dragarbrunn 20:6 i Uppsala och Klassrummet 1 i Stockholm. Därutöver tillträddes fastigheten i den första av tre markanvisningar i Värtahamnen, vilket innebär produktion av ca 13 200 kvm kontor, med beräknad inflyttning från kvartal 4 2025.

Bonnier Fastigheter har också haft ett fortsatt stort fokus på egen projekt- och fastighetsutveckling där total investering under året uppgick till 328 (409) mkr.
I det centralt belägna kvarteret Uppsala Kvarngärdet 27:2, "Cykelfabriken" slutfördes en totalrenovering av kvarteret där Nymans verkstäder, vilken på sin tid var norra Europas största cykelfabrik, låg. Lokalerna har omvandlats till toppmoderna kontors- och labblokaler, där Olink Promeotics har sitt huvudkontor sedan juli 2023.

I övrigt har uthyrningsverksamheten haft en positiv utveckling under året då 16 361 kvm kontorsyta har hyrts ut eller omförhandlats, vilket medför nya årsintäkter om ca 11,5 mkr.

Organisatoriskt har det tidigare affärsområdet Bonnier Fastigheter Service inordnats som ett marknadsområde i Bonnier Fastigheter Kommersiellt per 2023-04-01.

Marknadsområde 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.

Bonnier Fastigheter Business Centers, ett koncept där Bonnier Fastigheters hyresgäster kan nyttja kontorsgemensamma touch-down-arbetsplatser och mötesrum, implementerades i tre av fastigheterna under året.

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

Verksamheten bedrivs idag huvudsakligen i HållBo AB som är ett joint venture som ägs till lika delar av Bonnier Fastigheter Bostad AB och ByggVesta AB med syfte att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. Bolaget, som startades år 2019, är vid utgången av året ägare till sex befintliga bostadsfastigheter om totalt 593 lägenheter, efter tillträde av Sjuksköterskan 1 i Malmö under året. Därtill äger bolaget ytterligare tre fastigheter under uppförande innehållande totalt 586 bostäder; Kvarteret Hestur och Valvik i Kista Äng samt Sjuksalen i Malmö, samtliga med inflyttning under år 2024.

Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna i HållBo uppgick till 1 655 mkr (1 379 mkr) vid utgången av 2023. Bonnier Fastigheters andel i fastighetstillgångarna är 50 %, motsvarande ett fastighetsvärde om 827 (689) mkr.

Inom ramen för affärsområdet förvaltas fastigheten Ersta 25, som förvärvades i december 2022. Fastigheten ägs av Bonnier Bostad 1 AB, som är ett helägt bolag i Bonnier Fastigheters koncern, och ska renoveras med start under 2024.

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 2023-12-31 har affärsområdet innehav i tre bolag:

Fastighets AB Hemmaplan. Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate bildade det samägda bolaget Fastighets AB Hemmaplan med syfte att investera i och utveckla centrumfastigheter med kringliggande fastigheter i storstadsområden. Hemmaplan gjorde sitt första förvärv under andra halvåret 2021 då 50 % av Rosengårds Centrum i Malmö förvärvades med tillträde 1 september 2021. Under 2022 tillträdde bolaget Gottsunda Centrum i Uppsala. Bonnier Fastigheter Invest AB förvärvade under året Brunswick Real Estates aktieinnehav i Hemmaplan och ökade därmed sin ägarandel från 83,1 till 98,5 %.

Fastighetsvärdet i Fastighets AB Hemmaplan uppgick till 880 mkr (876 mkr) vid utgången av 2023. Med en ägarandel om

98,5 % i Hemmaplan uppgår Bonnier Invests andel av fastighetsvärdet till 867 (862) mkr.

Trecore Fastigheter AB (ägarandel 50 %). Bonnier Fastigheter förvärvade per 1 april 2022 50 % av aktierna i Trecore Fastigheter AB, 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 4 177 (4 460) mkr, varav Bonnier Fastighets andel är 2 088 (2 230) mkr.

Eastnine AB (publ). Bonnier Fastigheter Invest AB äger en större aktiepost i Eastnine AB (noterat bolag på OMX). Försäljningen av bolagets innehav i den ryska modekedjan Melon Fashion Group har haft en positiv påverkan på substansvärdet som numera utgörs av ett fastighetsinnehav i Lettland, Litauen och Polen. Bonnier Fastigheter Invest AB förvärvade under året ytterligare aktier i bolaget så att ägarandelen per 31 december 2023 uppgår till 17,4 (13,1) %. Värdet på Bonnier Fastigheters innehav i Eastnine AB uppgår till 669 (370) mkr per balansdagen.

20240625085O9

Koncernen – Periodens resultat

Intäkter
Koncernens totala intäkter uppgick till 876 (704) mkr för perioden. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 828 (658) mkr och övriga intäkter till 48 (46) mkr. Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från marknadsområdet Service (FM-verksamhet).

Hyresintäkter i jämförbart bestånd uppgick till 739 (660) mkr där ökningen om 79 mkr (12 %) i huvudsak relaterar till den årliga indexjusteringen vilken för 2023 uppgick till 10,9 % (KPI okt 2022 vs okt 2023). Jämförbart bestånd avser ett resultat exklusive Klassrummet 1 förvärvad november 2023, Uppsala Dragarbrunn 20:6 förvärvad april 2023, Stockholm Ersta 25 förvärvad december 2022, Gottsunda Centrum i Uppsala förvärvad oktober 2022 inom samarbetet för Hemmaplan samt de två projektfastigheterna Vega och Munin NXT (Uppsala) som tidigare varit tomställda.

Fastighetskostnader och övriga kostnader
Koncernens totala fastighetskostnader och övriga kostnader uppgick till -270 (-221) mkr för perioden.

Fastighetskostnader i jämförbart bestånd uppgick till -201 (-183) mkr där ökningen om -18 mkr främst är hänförlig till ökade Facility management kostnader (FM-kostnader), kostnader för förbrukningar samt befarade hyresförluster. Resultatet för perioden har belastats med faktiska och befarade hyresförluster om -5 (-2) mkr där liksom föregående år merparten relaterar till restauranger. Ökningen i FM-kostnader relaterar bland annat till de Business Centers som öppnats i tre av fastigheterna, där Bonnier Fastigheters hyresgäster kan nyttja kontorsgemensamma touch-down-arbetsplatser och mötesrum.

Driftnetto
Koncernens driftnetto uppgick till 606 (483) mkr för perioden. Driftnetto i jämförbart bestånd uppgick till 538 (477) mkr.

Central administration
Kostnaden för Central administration uppgick till -76 (-56) 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 -11 (-6) mkr Hemmaplan och -3 (0) mkr engångskostnader i huvudsak relaterade till pågående digitaliseringsprojekt. Resterande del av ökningen mellan åren förklaras främst av ökade personalkostnader.

Resultat från andelar i Joint Venture
Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till -149 (248) mkr för perioden.

Bonnier Fastigheter bedriver för närvarande verksamhet genom tre samägda bolag; HållBo tillsammans med ByggVesta, Trecore tillsammans med Ica Fastigheter samt Fastighets AB Hemmaplan med minoritetsägaren Wolf & Eable Invest AB. Fastighets AB Hemmaplan äger i sin tur 50 % av Rosengårds Centrum i Malmö tillsammans med Fastighets AB Trianon.

Av resultatet från andelar i Joint Ventures om -149 (248) mkr uppgick resultat från andelar i HållBo till -31 (-24) mkr, resultat från andelar i Trecore till -130 (249) mkr och resultat från Rosengård Centrum till 12 (23) mkr.

Ökade marknadsräntor samt negativa värdeförändringar har påverkat resultaten i JV-bolagen negativt för året.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till -228 (-99) mkr för perioden med finansiella intäkter uppgående till 14 (16) mkr och finansiella kostnader till -242 (-115) mkr.

De finansiella intäkterna avser i huvudsak utdelning på aktier i Eastnine AB (publ) där Bonnier Fastigheter Invest per balansdagen innehar 17,4 % av aktierna. Finansiella intäkter föregående period inkluderar ränteintäkt på ett vendor loan, vilket återbetalades per september 2022.

De finansiella kostnaderna avser i huvudsak räntekostnader för koncernens lån. Ökningen i finansiella kostnader jämfört med samma period föregående år förklaras av högre marknadsräntor samt högre genomsnittlig belåning relaterat till gjorda förvärv.

Kostnader avseende nyttjanderätter
Kostnader för nyttjanderätter uppgår till -4 (-3) mkr för perioden och avser poster relaterade till leasingavtal (avskrivningar, räntekomponent, kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar, resultat före samt efter skatt
Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till -1 043 (-848) mkr för perioden. Det negativa utfallet beror på ändrat marknadsläge till följd av ökade finansieringskostnader som har en negativ påverkan på fastighetsyielder. Samtliga fastigheter värderas externt vid utgången av respektive år (värdetidpunkt 31 december).

Orealiserade värdeförändringar avseende aktieinnehav uppgick till 213 (-115) mkr för perioden och avser marknadsvärdering per 2023-12-31 av innehavet i Eastnine AB (publ).

Resultat före skatt uppgick till -681 (-390) mkr för perioden. Redovisad skatt uppgick

till 104 (370) mkr. Befintliga underskotts-avdrag inom koncernen har nyttjats och aktuell skatt för året beräknas till -3 (0) mkr. Resultat efter skatt uppgick till -577 (-20) mkr för perioden.

Koncernen – Finansiering

Bonnier Fastigheters finansiella styrka är fortsatt god, med låg belåningsgrad och hög soliditet. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder, där eget kapital svarade för 58 % (62 %), räntebärande skulder för 35 % (30 %) samt övriga skulder för 7 % (8 %) vid utgången av kalenderåret.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 ggr (3,9 ggr). De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 42 % (35 %) vid utgången av året och soliditeten till 58 % (62 %).

Finansiering via kapitalmarknaden (företagsobligationer och företagscertifikat) stod för 42 % (48 %) 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 100 (87) mkr för perioden. Rörelseresultatet uppgick till 2 (1) mkr. Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till -55 (200) mkr där en engångsnedskrivning av aktier i dotterbolag om -179 (0) mkr har belastat resultatet. Resultat efter skatt uppgick till -55 (205) mkr för perioden.

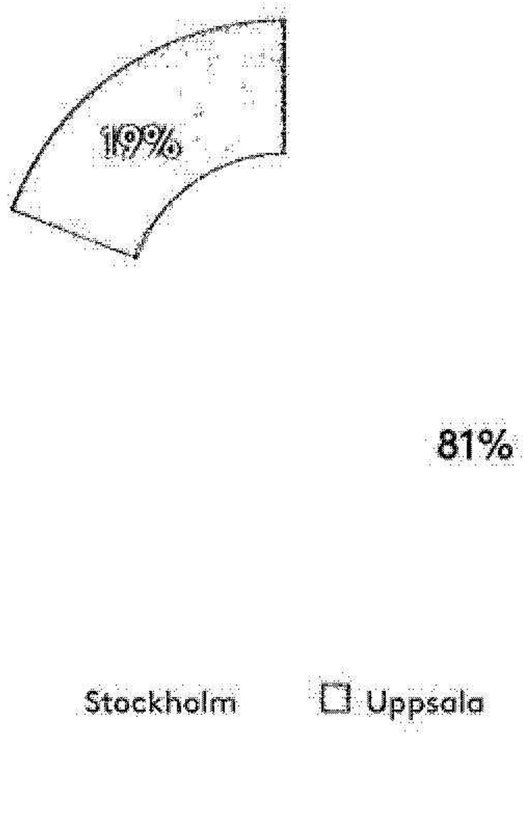
Balansomslutningen per 2023-12-31 uppgick till 4 010 (3 811) mkr.

Från och med 2018 upprättar Bonnier Fastigheter AB koncernredovisning för Bonnier Fastigheter AB koncernen. Koncernredovisningen upprättas enligt IFRS.

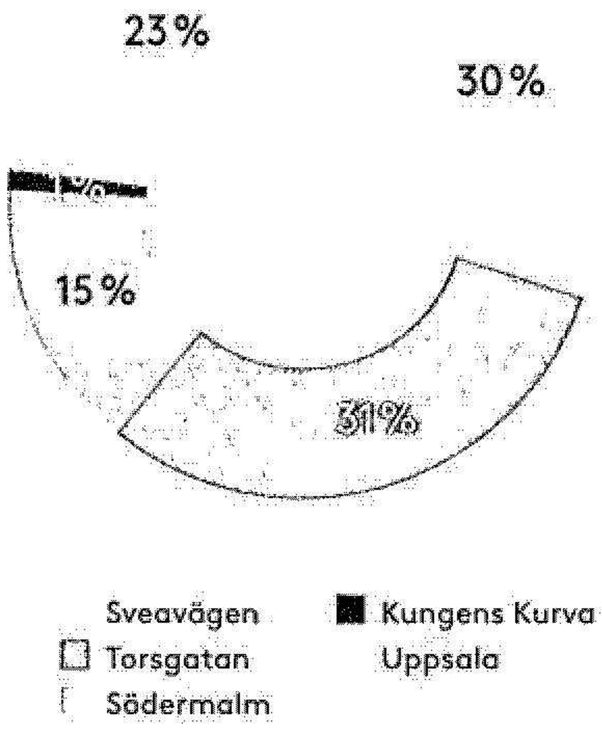
Finansiella instrument och riskhantering

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.

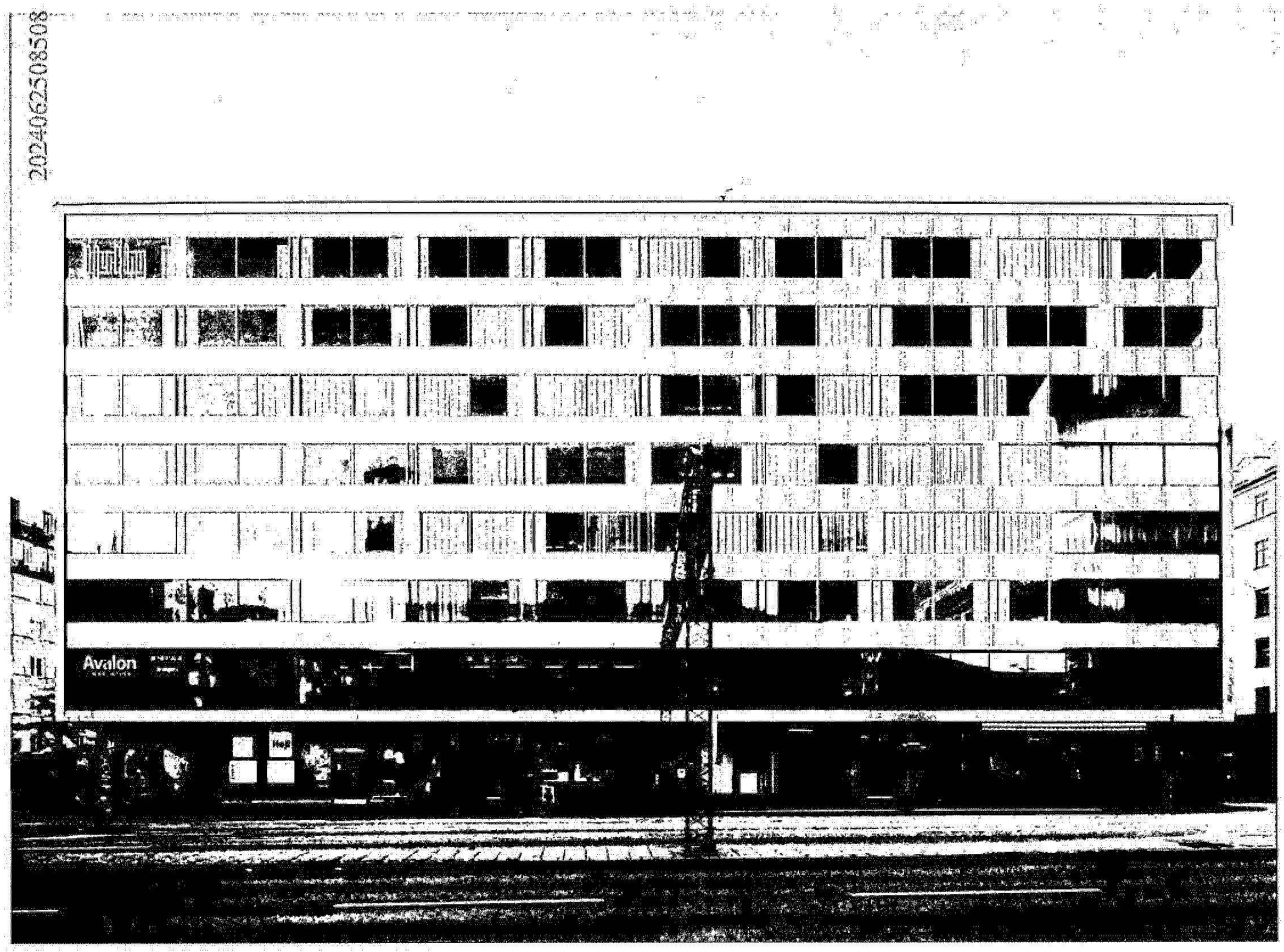
Fastighetsvärde per region – 2023-12-31



Fastighetsvärde per förvaltningsområde (%)



20240625085508



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 i 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, val av styrelseledamöter.

Årsstämman 2023

Årsstämman 2023 hölls den 31 maj 2023 i Stockholm. Samtliga aktier av serie C var representerade. Räkenskaperna för 2022 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 2023.

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. Under 2023 har 7 ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och 7 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 2023 valdes 5 ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Styrelsen presenteras på sid 39.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Årsstämman 2023 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 årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Revisorn deltar

20240625085O7

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 bolagsordning ska bolaget ha lägst 1 (1) och högst 2 (2) revisorer och högst 2 (2) revisorssuppleanter. Bolagets revisor är PricewaterhouseCoopers AB, som på årsstämman 2023 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2024. Helena Ehrenborg är huvudansvarig revisor. Helena Ehrenborg är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). PricewaterhouseCoopers AB:s kontorsadress är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, Sverige.

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 77 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

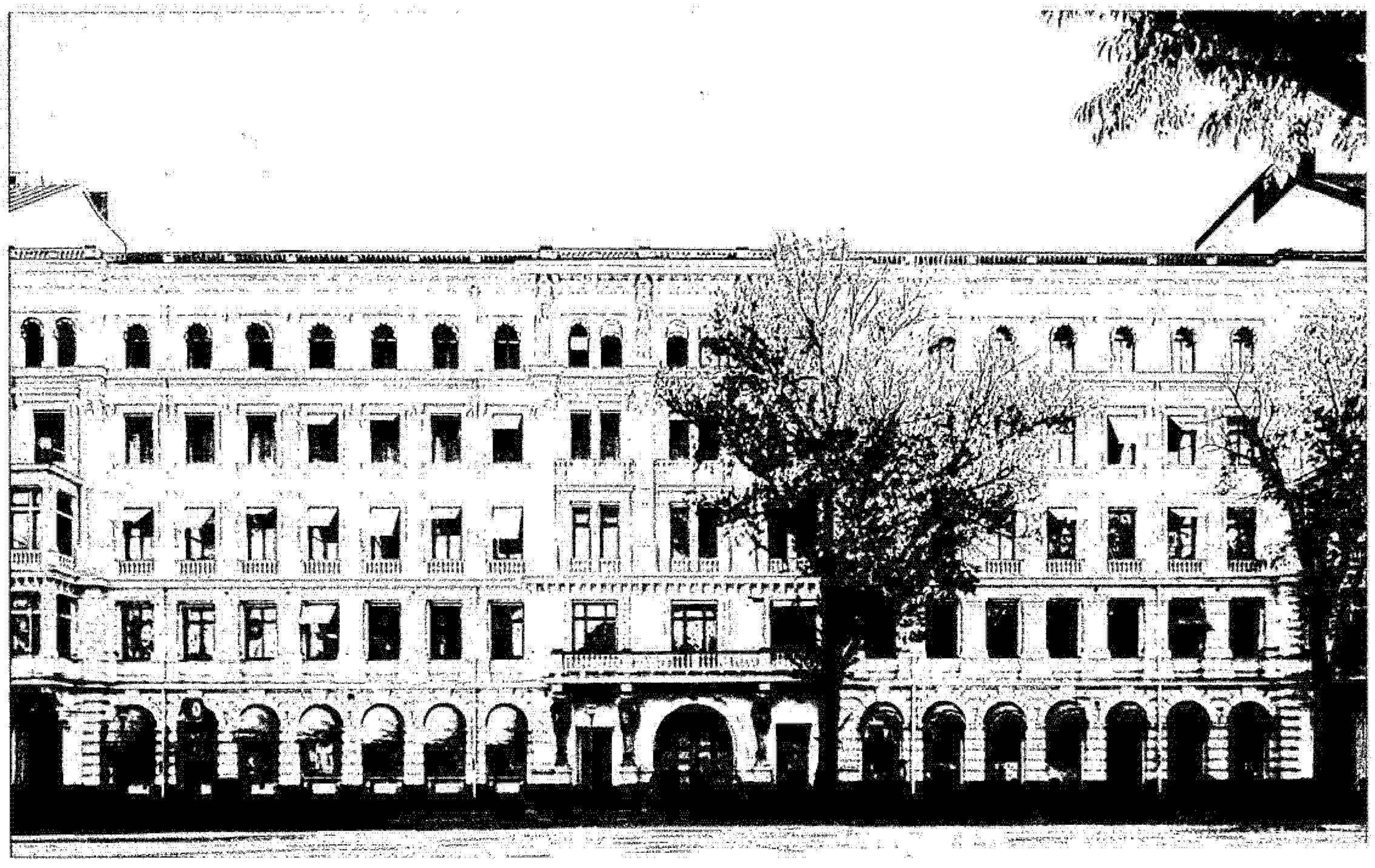
Styrelsen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerar dels genom en instruktion för vd, dels genom att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder från revisionsutskottet. Revisionsutskottet erhåller regelbundet statusrapporter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



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.

20240625085306

INTÄKTS- OCH VAKANSRISK

Risk

Riskfaktorer som påverkar Bonnier Fastigheters 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 2023 var uthyrningsgraden 90 % och den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen 3,22 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 dataintrång 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

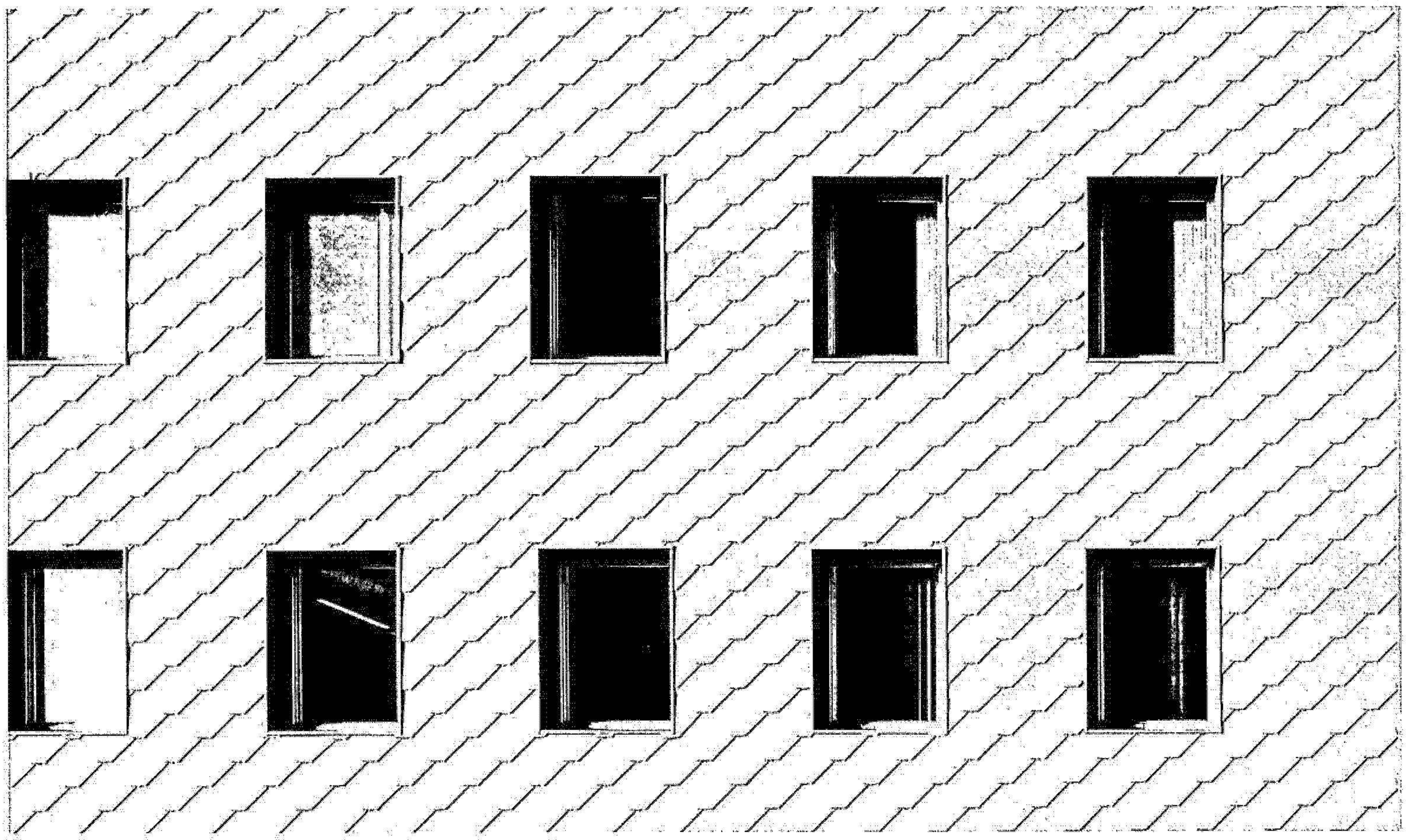
Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga förvaltningsfastigheter ska vara certifierade senast 2027, samt att förvärv ska certifieras inom 3 år från tillträdesdatumet. Samtliga nyproducerade projekt ska certifieras med minimikrav Excellent enligt BREEAM-SE, Silver enligt Miljöbyggnad eller 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 har gjort med hjälp av verktyget Fastighetsloggen under 2024 kommer okulära besiktingar att genomföras. Den övergripande kartläggning visar att bolagets risker i huvudsak består av skyfall och värmestress. 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 2023 har inga incidenter noterats som orsakat böter eller andra sanktioner till följd av miljölagstiftningen.



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 2023 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

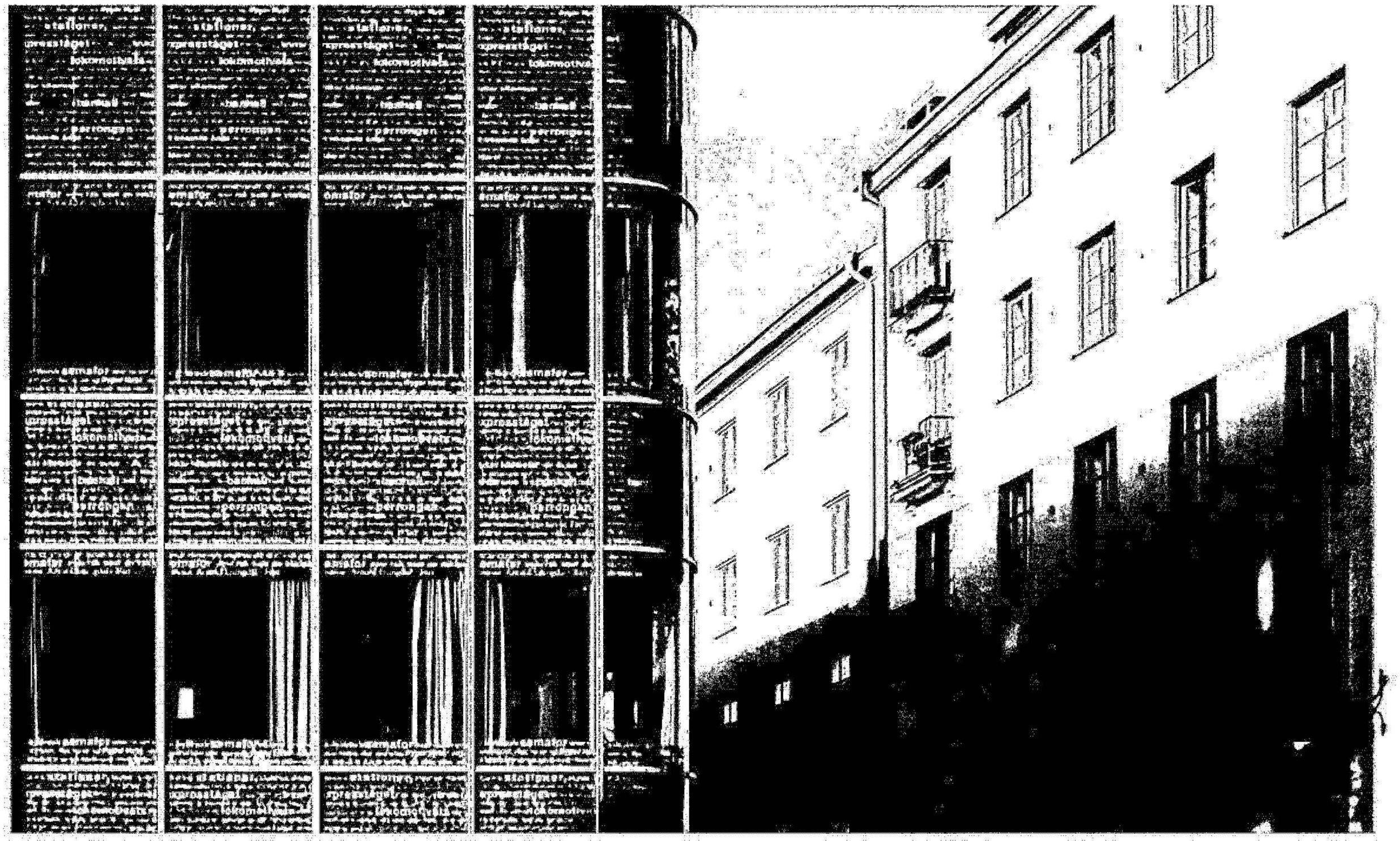
Bonnier Fastigheter har en god löpande intern kontroll och kvalitetssäkring i flera led samt väl dokumenterade processer. Årlig revision genomförs med externa revisorer. För att motverka risken för korruption har Bonnier Fastigheter riktlinjer och rutiner för inköp och attestering. Bonnier Fastigheter 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 2,5 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 2023 uppgick disponibel likviditet till 1 908 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 2023 uppgick Bonnier Fastigheters räntebindning till 3,0 år och 29 % 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 116 % vid årets slut.

20240625085O4

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 två fastighet omcertifierats och en nycertifierats samtliga i enlighet med BREEAM In-Use. Fastigheterna Bulten 19 och Lokstallet 6, som omcertifierades, behöll båda sina höga betyg Very Good samt Excellent. Enligt strategin att certifiera nyförvärv inom tre år certifierades Tobaksmonopolet 4 och erhöll betyget Very Good. Vid kalenderårets utgång var 76 % (80 %) av Bonnier Fastigheters helägda kommersiella fastigheter certifierade.

Bonnier Fastigheter mäter, följer upp och fattar klimatrelaterade beslut utifrån GHG-protokollet. Sedan 2018 mäts utsläppen i Scope 1 och 2 samt delvis Scope 3. Under 2023 har ett arbete med att kartlägga relevanta kategorier i Scope 3 genomförts och data insamlats för 2022 samt 2023. I Scope 3 hittas bolagets största utsläppspost vilket är hyresgästanpassningar samt projekt, dvs Scope 3 kategori 2. Här bedrivs ett arbete med att identifiera material med lägre utsläpp samt möjliggöra återbruk där så är möjligt. Då all el som handlas är förnyelsebar och utgörs av EPD-märkt vattenkraft är det fjärrvärmen i Scope 2 som är en fortsatt stor utsläppskälla. Strategin för att minska utsläppen kopplade till Scope 2 är en optimerad energianvändning, en upphandlad klimatanpassad produkt samt investering i ny teknik. Under året genomfördes flera åtgärder med fokus på att minska användningen av fjärrvärme. Genom att införa åtgärder för effektbegränsning på åtta fastigheter kunde effekttoppar sänkas, effektuttag halveras och verkliga behov analyserades för att optimera användningen.

För att öka energisäkerheten och minska beroendet av utsläppsbärande källor startades det första geoenergiprojektet i Lokstallet 7, Bonnierhuset. Ventilationssystemen förbättrades i alla fastigheter genom att anpassa styrningen av drifttider och luftmängd efter verkliga behov – Rätt ventilation under rätt tid. En detaljerad inventering av samtliga luftbehandlingsaggregat genomfördes och styrningen utökades med ytterligare parametrar utöver verksamhetstider. Genom att anpassa ventilationen efter faktorer som utomhustemperatur och inomhustemperatur kunde energiförbrukningen minskas betydligt.

Slutligen infördes ett nytt energiuppföljningssystem, Mestro, för att ge hyresgästerna mer realtidsinformation om deras energiförbrukning och därigenom minska indirekta utsläpp. Mestro ger också möjlighet att identifiera och analysera trender på ett mer proaktivt sätt, vilket kommer att vara värdefullt för att optimera vår energiförbrukning.

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

Medarbetare

Medelantal anställda i Bonnier Fastigheter koncernen under 2023 uppgick till 77 anställda (65).

I moderbolaget uppgick medelantal anställda till 45 (39).

Förväntad framtida utveckling

Efter en period med stigande inflation har världens ekonomier övergått till en period av disinflation som drivs av tillfälliga faktorer. Under coronåren påverkades ekonomins utbudssida allvarligt genom bristande tillgång på arbetskraft (på grund av höga sjukfrånvarotal) och avbrott i de globala leveranskedjorna. Dessa utbudsproblem har emellertid gradvis lösts, vilket har ökat utbudet och sänkt priserna. För närvarande upplever Kina en recession, åtföljd av ren deflation. Efter flera decennier av höga investeringar och massiv skuldackumulering är det nästan omöjligt att stimulera den kinesiska ekonomin genom konsumtion eller investeringar. Myndigheterna försöker istället att stimulera ekonomin genom att öka exporten till Väst. På något längre sikt är det troligt att den globala ekonomin går in i en makroekonomisk miljö med volatil inflation, låg ekonomisk tillväxt och högre nominella räntor. De främsta globala drivkrafterna bakom detta en åldrande befolkning i Väst, geopolitiska faktorer, massiva investeringar i förnybar energiproduktion och historiskt höga skuldnivåer. De stora globala centralbankerna kommer troligtvis att tvingas acceptera genomsnittliga inflationstakter på 3–4 % under de kommande åren. Detta kan antingen ske genom högre inflationsmål eller genom bredare mål som också kan inkludera ekonomisk tillväxt, sysselsättning och/eller övergripande finansiell stabilitet. Obligationsmarknaden prissätter nu ett scenario där de stora centralbankerna har nått sina toppräntor och kommer att börja sänka räntorna i mitten av 2024.

De kortsiktiga marknadsräntorna förväntas sjunka betydligt under 2024 när centralbankerna sänker policyräntorna på grund av den ekonomiska recessionen och lägre inflation. Men långsiktiga nominella räntor är troligtvis nära sina cykliska bottennivåer och de kommer sannolikt att öka igen från slutet av 2024 och framåt på grund av ökande inflation när ekonomin återhämtar sig, vilket kommer att resultera i låga eller negativa realräntor.

Detta är ett ganska bra scenario för fastighetssektorn, särskilt nu när vi har sett en betydande avkastningsförändring uppåt nästan överallt på marknaden. Högre vakanser inom kommersiella fastighetssektorer kommer emellertid att vara en faktor som behöver övervakas noggrant på grund av en kontinuerligt ökande arbetslöshet och svag privat konsumtionsökning.

20240625085305

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen för Bonnier Fastigheter AB initierat en försäljning av bolaget AB Huddinge Segmentet 1, som äger en kommersiell fastighet vid Kungens kurva i Stockholm.

Bonnier Fastigheter AB har tecknat en borgenförbindelse avseende slutfinansiering av fastigheten Sjuksalen 2 i Malmö. Fastigheten ägs av ett dotterbolag till Hållbo AB, som ägs i lika delar av Bonnier Fastigheter AB och Byggvesta AB. Borgenförbindelsen avser 50 % av skulbeloppet om 160 mkr.

Förslag till vinstdisposition

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖJANDE VINSTMEDEL I KR	
Balanserat resultat	2 362 882 989
Årets resultat	-55 385 704
	2 307 497 285
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	2 307 497 285
	2 307 497 285

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.

Resultaträkning – koncernen

mkr	NOT	jan–dec 2023	jan–dec 2022
Intäkter			
Hyresintäkter	6	828	658
Övriga intäkter		48	46
Totala intäkter	5	876	704
Fastighetskostnader och övriga kostnader			
Driftkostnader		-97	-71
Reparation och underhåll		-23	-20
Fastighetsskatt		-64	-59
Förvaltningskostnader		-86	-71
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	5	-270	-221
DRIFTNETTO	5	606	483
Central administration	7,8,9	-76	-56
Resultat från andelar i Joint Ventures	11	-149	248
Finansiella intäkter	12	14	16
Finansiella kostnder	13	-242	-115
Kostnader avseende nyttjanderätter	10, 13	-4	-3
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT		149	573
Värdeförändringar aktieinnehav		213	-115
Värdeförändringar fastigheter		-1 043	-848
RESULTAT FÖRE SKATT		-681	-390
Aktuell skatt	14	-3	0
Uppskjuten skatt	14	107	370
ÅRETS RESULTAT		-577	-20
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-579	-25
Innehav utan bestämmande inflytande		2	5
		-577	-20

20240625085O2

Rapport över totalresultatet – koncernen

mkr	jan–dec 2023	jan–dec 2022
ÅRETS RESULTAT	-577	-20
Poster som kan omföras till periodens resultat:		
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	-148	189
Skatt hänförligt till förändringar under året	30	-40
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	**-118**	**149**
ÅRETS TOTALRESULTAT	-695	129
ÅRETS TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL:		
Moderbolagets aktieägare	-697	124
Innehav utan bestämmande inflytande	2	5
	-695	129

Balansräkning – koncernen

mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	15 340	15 806
Pågående projektering	15	359	109
Nyttjanderättstillgång	10	9	3
Inventarier	16	8	9
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 716	15 927
Andelar i bostadsrätter	17	4	4
Andelar i Joint Ventures	11	1 575	1 712
Andelar i noterade bolag		669	370
Derivat		89	189
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 337	2 275
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 053	18 202
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	23	14
Fordringar på Joint Ventures		77	82
Övriga fordringar		25	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	37	28
Derivat		1	–
Likvida medel	21	160	24
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		323	190
SUMMA TILLGÅNGAR		18 376	18 392

20240625085O1

Balansräkning – koncernen (forts.)

mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		8	8
Säkringsreserv		33	150
Balanserade vinstmedel inklusie årets totalresultat		10 687	11 275
SUMMA EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE		10 728	11 433
Innehav utan bestämmande inflytande		7	29
SUMMA EGET KAPITAL		10 735	11 462
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	23	4 139	3 746
Långfristiga leasingskulder	10	5	1
Derivat	4	49	–
Övriga långfristiga skulder		17	17
Uppskjuten skatteskuld	18	812	950
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 022	4 714
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	1 256	1 535
Skulder till närstående bolag	24	980	322
Kortfristiga leasingskulder	10	3	2
Leverantörsskulder		75	96
Övriga kortfristiga skulder		81	84
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	224	177
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 619	2 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 376	18 392

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 2022	8	1	11 300	11 309
Årets resultat			-25	-25
Övrigt totalresultat		149		149
SUMMA TOTALRESULTAT	0	149	-25	124
TRANSAKTIONER MED ÄGARE:				
Utdelningar			–	0
SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE	0	0	0	0
EGET KAPITAL PER 31 DECEMBER 2022	8	150	11 275	11 433

	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			–	0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-8	-8
SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE	0	0	-8	-8
EGET KAPITAL PER 31 DECEMBER 2023	8	33	10 687	10 728

20240625085000

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	jan–dec 2023	jan–dec 2022
Den löpande verksamheten		
Resultat före värdeförändringar och skatt	149	573
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):		
Avskrivningar	2	2
Periodisering ränta	-	-2
Resultat från andelar i Joint Venture	149	-248
Övriga poster	0	3
Betald inkomstskatt	-5	-6
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	295	322
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) /ökning (-) av rörelsefordringar	6	124
Minskning (-) /ökning (+) av rörelseskulder	15	-29
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	316	417
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter via bolag	-441	-703
Förvärv av aktier i noterade och onoterade bolag	-86	-70
Investeringar i egna fastigheter	-328	-409
Projekteringskostnader	-85	-25
Förvärv av inventarier	0	-9
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-12	-1 100
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-952	-2 316
Finansieringsverksamheten		
Kassaflödespåverkande:		
Upptagna / amortering räntebärande skulder – externa	114	2 043
Upptagna / amortering räntebärande skulder – närstående	658	-158
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	772	1 885
ÅRETS KASSAFLÖDE	136	-14
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	24	38
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	160	24

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 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2023.

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 2024 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 elimínerats 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

20240625085499

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 frånträdesdagen.

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:

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

20240625084498

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 löses 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.

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 2023-12-31 liksom 2022-12-31 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 Fastigheter-koncernens externa belåning förfaller inom 12 månader. Per 2023-12-31 förfaller 26 % (22 %) av den räntebärande skulden inom 12 månader. Koncernen efterlever målen.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2023-12-31 liksom per 2022-12-31 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.

20240625084497

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

LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER 2022-12-31	INOM 3 MÅN	3-12 MÅN	MELLAN 1 ÅR OCH 5 ÅR	> 5 ÅR	SUMMA
Skulder till kreditinstitut	1 566	576	3 566	–	5 708
Derivat	–	–	–	–	–
Övriga räntebärande skulder	322	–	–	–	322
Leverantörsskulder	96	–	–	–	96
Summa finansiella skulder	1 984	576	3 566	–	6 126

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 2023-12-31 liksom per 2022-12-31 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 2023 och 2022.

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.

	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	

	2022-12-31			
UTESTÅENDE DERIVAT – FÖRFALLOTIDER	TILLGÅNG	NOMINELLT BELOPP	SKULD	NOMINELLT BELOPP
Räntederivat				
Inom 3 månader	–	–	–	–
Mellan 3-12 månader	–	–	–	–
Mellan 1-5 år	85	1 860	–	–
Senare än 5 år	104	950	–	–
Totalt	189	2 810	0	–
Varav kassaflödessäkringar	189		0	

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.

	2023-12-31		2022-12-31	
RÄNTEKÄNSLIGHET	RESULTAT	EGET KAPITAL	RESULTAT	EGET KAPITAL
Effekt på framtida finansiella kostnader +1 %	-8		-25	
Effekt på framtida finansiella kostnader -1 %	8		25	
Omvärderingseffekt + 1 %		-155		110
Omvärderingseffekt - 1 %		158		-116

20240625084496

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 mkr (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 2023-12-31 till 1 030 mkr (692 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.

REDOVISADE OCH VERKLIGA VÄRDEN FÖR FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER		2023-12-31 REDOVISAT VÄRDE	2022-12-31 REDOVISAT VÄRDE
Finansiella tillgångar			
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Kundfordringar		23	14
Fordringar Joint Ventures		77	82
Övriga fordringar		11	13
Likvida medel		160	24
Värderade till verkligt värde via resultatet eller övrigt totalresultat			
Derivat[1])	Nivå 2	90	189
Värderade till verkligt värde via resultatet			
Noterade värdepappersinnehav	Nivå 1	669	370
Summa finansiella tillgångar		1 030	692
Finansiella skulder			
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Skulder till kreditinstitut	Nivå 2	5 395	5 281
Värderade till verkligt värde via resultatet eller övrigt totalresultat			
Derivat[1])	Nivå 2	49	–
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Leverantörsskulder		75	96
Leasingskulder		8	3
Övriga skulder		1 024	382
Summa finansiella skulder		6 551	5 762

[1]) Under året uppgår den totala resultateffekten som redovisats inom finansnetto för räntederivat till 59 mkr (-12 mkr) (se Not 13 för vidare information). Ineffektiviteten för kassaflödessäkringar som redovisats i finansnettot uppgår till 0 mkr (0 mkr).
Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under perioderna.

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 2 425 mkr (2 356 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 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär att verkligt värde baseras på icke observerbara indata. För princip värdering 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.

	2023-12-31		2022-12-31	
KVITTNING FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER	TILLGÅNGAR	SKULDER	TILLGÅNGAR	SKULDER
Bruttobelopp för redovisade derivat i balansräkningen	90	49	189	–
Kvittningsbart belopp	-28	-28	–	–
Nettoposition	61	20	189	–

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 42 % (35 %) vid utgången av året. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 ggr (3,9 ggr).

20240625084935

Not 5. Segmentsredovisning

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

SEGMENTSREDOVISNING – 2023

	RÖRELSESEGMENT					
mkr	KOMM. FASTIGHETER	SERVICE	BOSTÄDER	INVEST	GEMENSAMT	KONCERN-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	-458	-6	-28	111	-300	-681

SEGMENTSREDOVISNING – 2022

	RÖRELSESEGMENT					
mkr	KOMM. FASTIGHETER	SERVICE	BOSTÄDER	INVEST	KONCERN-GEMENSAMT	TOTALT
Hyresintäkter	674	–	0	–	–	674
Övriga intäkter	0	60	0	–	2	62
Delsumma – intäkter	674	60	0	0	2	736
Avgår: intern försäljning	**-16**	**-16**	–	–	0	-32
Totala intäkter	**658**	**44**	**0**	**0**	**2**	**704**
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-71	–	0	–	–	-71
Reparation och underhåll	-20	–	–	–	–	-20
Fastighetsskatt	-59	–	0	–	–	-59
Förvaltningskostnader	-39	-59	-3	–	-2	-103
Delsumma – fastighetskostnader och övriga kostnader	-189	-59	-3	0	-2	-253
Avgår: intern försäljning	16	16	–	–	–	32
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	**-173**	**-43**	**-3**	**0**	**-2**	**-221**
Driftnetto – inklusive intern försäljning	485	1	-3	0	0	483
Driftnetto – koncernmässigt	485	1	-3	0	0	483
Central administration	–	–	–	-3	-53	-56
Resultat från andelar i Joint Ventures	–	–	-24	272	–	248
Utdelning aktieinnehav	–	–	–	9	–	9
Finansnetto	–	–	–	–	-108	-108
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3	–	–	–	–	-3
Resultat före värdeförändringar och skatt	482	1	-27	278	-161	573
Värdeförändringar fastigheter	-848	–	–	–	–	-848
Värdeförändringar aktieinnehav	–	–	–	-115	–	-115
Resultat före skatt	-366	1	-27	163	-161	-390

20240625084944

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 728 mkr (585 mkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

FÖRFALLOTIDPUNKT:	2023	2022
Inom ett år	733	658
Senare än ett år men inom fem år	1 648	1 752
Senare än fem år	409	524
Summa	2 790	2 934

Not 7. Central administration

	2023	2022
Central administration	-74	-54
Avskrivningar inventarier	-2	-2
Summa	-76	-56

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

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2023	2022
Kvinnor	44	35
Män	33	30
TOTALT	77	65

FÖRDELNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN	2023	2022
Kvinnor:		
styrelseledamöter	1	2
andra personer i företagets ledning inklusive vd	2	2
Män:		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive vd	5	4
TOTALT	13	13

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR UPPGÅR TILL	2023	2022
Styrelsen och verkställande direktören	-7	-6
Övriga anställda	-51	-43
TOTALA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	-58	-49
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-20	-17
Pensionskostnader (avgiftsbestämda)	-9	-8
TOTALA SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONSKOSTNADER	-29	-25
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONSKOSTNADER	-87	-74
	-87	

Styrelsearvode fastställdes vid stämman 2023 till 0,3 mkr per år (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 1,3 mkr (1,1 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

	2023	2022
PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
revisionsuppdrag	-2	-1
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	-1
skatterådgivning	0	0
övriga tjänster	0	0
ALLIANS REVISION & REDOVISNING AB		
revisionsuppdrag	0	0
SUMMA	-2	-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.

20240625085493

Not 10. Leasing

I balansräkningen redovisas nedan belopp relaterade till leasingavtal.

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

TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT – ÅR 2022	BYGGNADER	BILAR	SUMMA
Anskaffningsvärden			
Vid årets början	9	4	13
Justering av tillkommande nyttjanderätter	0	0	0
Avslutade kontrakt	-5	-1	-6
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	4	4	8
Avskrivningar			
Vid årets början	-6	-2	-8
Årets avskrivningar	-2	-1	-3
Avslutade kontrakt – avskrivningar	5	1	6
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-3	-2	-5
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1	2	3

LEASINGSKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga leasingskulder	3	2
Långfristiga leasingskulder	5	1
TOTALT	8	3

RESULTATEFFEKT	2023	2022
Räntekomponent	0	0
Avskrivningar	-4	-3
Kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde	0	0
TOTALT	-4	-3

Not 11. Andelar i Joint Ventures

Bonnier Fastigheter bedriver verksamhet genom tre samägda bolag; HållBo AB tillsammans med ByggVesta AB, Trecore Fastigheter AB tillsammans med ICA Fastigheter samt Fastighets AB Hemmaplan tillsammans med minoritetsägaren Wolf & Eagle Invest AB.

Bonnier Bostad AB äger sedan juli 2019 50 % av HållBo AB (org.nr 559208-2746) med säte i Stockholm.

Bonnier Fastigheter Invest äger sedan april 2022 50 % av Trecore Fastigheter AB (org.nr. 559352-4159) med säte i Stockholm.

Bonnier Fastigheter Invest AB äger sedan juni 2021 83,1 % av Fastighets AB Hemmaplan (org.nr 559317-8568) med säte i Stockholm där ägandet ökats till 98,5 % per november 2023. Fastighets AB Hemmaplan äger sedan september 2021 50 % av Landshövdingen Holding AB (org.nr 559319-3476) med dotterbolag (Rosengårds Centrum). Resterande 50 % av Landshövdingen Holding AB ägs av Fastighets AB Trianon.

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.

Nedan visas finansiell information i sammandrag för HållBo-koncernen, Trecore-koncernen samt Landshövdingen-koncernen där 100 % av resultat- och balansräkning redovisas (d v s inte enbart Bonnier Fastigheter-koncernens andel). De belopp som redovisas avser bolagets preliminära bokslut.

KONCERNEN – ANDELAR I JOINT VENTURES	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	1 712	364
Årets anskaffning / kapitaltillskott	12	1 100
Årets resultatandel	-149	248
UTGÅENDE BALANS	1 575	1 712

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG FÖR JOINT VENTURES (100 %)	2023	2022
RESULTATRÄKNING		
Rörelseintäkter	422	302
Rörelsekostnader	-128	-97
Finansnetto	-180	-96
Orealiserad värdeförädringar	-446	519
Skatt	40	-132
DELSUMMA	-292	496
RESULTATEFFEKT – ÖVRIGA JUSTERINGAR [1]	-6	–
RESULTAT EFTER SKATT	-298	496

BALANSRÄKNING	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar	7 522	7 360
Övriga tillgångar	183	303
SUMMA TILLGÅNGAR	7 705	7 663
Eget kapital	2 326	2 599
Långfristiga skulder	3 601	4 389
Kortfristiga skulder	1 778	675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 705	7 663

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

20240625084492

Not 12. Finansiella intäkter

	2023	2022
Ränteintäkter	2	7
Utdelning aktieinnehav	12	9
SUMMA	14	16

Not 13. Finansiella kostnader

	2023	2022
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-289	-102
Räntekostnader derivat klassificerade som säkringsinstrument	59	-12
Räntekostnader, koncernföretag	-12	-1
SUMMA	-242	-115
Kostnader avseende nyttjanderätter	-4	-3
SUMMA	-4	-3

Not 14. Inkomstskatt

AVSTÄMNING TEORETISK SKATT OCH REDOVISAD SKATT	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-681	-390
Skatt beräknad med skattesats 20,6 % (20,6 %)	140	80
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	44	-24
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-35	-9
Andel i intresseföretags resultat	-31	51
Skatteeffekt förvärv av bolag	–	272
Övriga skattemässiga justeringar[1]	-14	–
ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD	104	370
varav aktuell skatt	-3	0
varav uppskjuten skatt	107	370
ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD	104	370

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

Not 15. Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Verkligt värde vid årets början	15 806	15 521
Investeringar i fastigheter ägda vid utgången av räkenskapsåret	328	409
Förvärv av fastigheter	249	724
Orealiserade värdeförändringar	-1 043	-848
VID ÅRETS SLUT	15 340	15 806

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 CBRE Sweden AB liksom föregående år har genomfört värderingen per 2023-12-31 av det helägda beståndet. Även fastighetsbeståndet i JV-bolagen har värderats via oberoende värderingsföretag per 2023-12-31. 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 CBRE Sweden AB löper på tre år (2021-12-31 till 2023-12-31).

SAMMANFATTNING VÄRDERINGSANTAGANDEN – CBRE

	Bostäder och Kontor		Handel	
Värdetidpunkt	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kalkylperiod	10 år	10 år	10 år	10 år
Bedömt direktavkastningskrav restvärde, %	2,99–5,71	3,66–5,11	4,89–7,21	4,31–7,04
Kalkylränta,%	5,05–7,83	5,95–7,43	6,89–9,33	6,60–9,32
Långsiktig vakansgrad, %	2,0–7,6	4,0–7,5	5,0–15,0	5,6–13,0
Inflationsantagande	KPI bedöms till 2,0 % per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål	KPI bedöms öka med 4,0 % år 2023 samt därefter 2,0 % per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.	KPI bedöms till 2,0 % per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål	KPI bedöms öka med 4,0 % år 2023 samt därefter 2,0 % per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.
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.

Not 16. Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17	8
Inköp	1	9
Försäljningar/utrangeringar	0	0
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	18	17
Ingående avskrivningar enligt plan	-8	-6
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2	-2
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	-10	-8
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	8	9

Not 17. Andelar i bostadsrätter

			2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN		
Derivat	19	–
Outnyttjade underskottsavdrag	321	371
Kvittning vs uppskjuten skatteskuld	-340	-371
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	0	0
UPPSKJUTEN SKATTESKULD		
Fastigheter	1 079	1 216
Derivat	10	39
Obeskattade reserver	63	66
Kvittning vs uppskjuten skattefordran	-340	-371
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD	812	950
UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR/SKULDER, NETTO	812	950

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

20240625084490

Not 19. Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar, brutto	35	24
Reservering för förväntade kreditförluster (ex moms)	-12	-10
SUMMA KUNDFORDRINGAR, NETTO EFTER RESERVERING FÖR FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER	23	14

FÖRÄNDRINGAR I RESERVERINGEN FÖR FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER ÄR SOM FÖLJER:

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering för förväntade kreditförluster vid årets början	-10	-7
Ökning av förlustreserven, förändring redovisad i resultaträkningen	-5	-3
Under året bortskrivna kundfordringar	3	–
SUMMA RESERV OSÄKRA FORDRINGAR	-12	-10

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	32	25
Upplupna intäkter	5	3
SUMMA	37	28

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.

Not 22. Eget kapital

FÖRDELNING AV UTGIVNA AKTIER – BONNIER FASTIGHETER AB	2023-12-31	2022-12-31
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	2023-12-31	2022-12-31
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 2023 i Bonnier Fastigheter AB. Ingen utdelning är föreslagen inför årsstämman 2024.

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

SÄKRINGSRESERV	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	150	1
Omfört till resultatet		
Värdeförändring under året	-148	189
Skatt hänförligt till förändringar under året	30	-40
VID ÅRETS SLUT	33	150

Not 23. Skulder till kreditinstitut

	KAPITALFÖRFALL (ÅR)	2023-12-31	2022-12-31
FASTIGHETSLÅN MED STÄLLDA SÄKERHETER			
Obligationslån	År 2031	488	489
Fastighetslån	År 2024-2030	2 261	2 212
SUMMA LÅN MED STÄLLDA SÄKERHETER		2 749	2 701
FASTIGHETSLÅN UTAN STÄLLDA SÄKERHETER			
Företagscertifikat	År 2024	646	580
Obligation	År 2026-2027	2 000	2 000
SUMMA LÅN UTAN STÄLLDA SÄKERHETER		2 646	2 580
SUMMA FASTIGHETSLÅN		5 395	5 281
Varav kortfristig del		1 256	1 535
Varav långfristig del		4 139	3 746
SUMMA LÅN		5 395	5 281

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

20240625084489

per årsskiftet är certifikat om totalt 646 mkr (580 mkr) utestående. Liksom föregående år har bolaget erhållit kortfristig finansiering från AB Bonnier 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 3 150 mkr (2 950 mkr) där 1 908 mkr (1 420 mkr) var outnyttjade vid utgången av året.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2023-12-31 liksom per 2022-12-31 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

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande kortfristiga skulder	980	322
SUMMA	980	322

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	33	29
Upplupna personalkostnader	21	19
Förutbetalda hyror	146	112
Övriga poster	24	17
SUMMA	224	177

Not 26. Kassaflöde

	2023-12-31	2022-12-31
INGÅENDE BALANS – SKULDER TILL KREDITINSTITUT	5 281	3 241
Kassaflödespåverkande poster		
Obligationslån	-	1 000
Fastighetslån	405	312
Fastighetslån – amortering	-7	-
Företagscertifikat – netto	66	-219
Kreditfacilitet – netto	-350	950
Ej kassaflödespåverkande poster		
Kapitaliserad ränta	–	-3
UTGÅENDE BALANS – SKULDER TILL KREDITINSTITUT	5 395	5 281

Not 27. Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar	5 210	4 260
Aktier och andelar i dotterbolag	6 442	5 356
EVENTUALFÖRPLIKTELSER		
Borgensförbindelse	2 250	1 178

Not 28. Transaktioner med närstående

	2023	2022
Försäljning	85	76
Inköp	-15	-7

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.

20240625084488

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	NOT	jan–dec 2023	jan–dec 2022
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning		100	87
RÖRELSENS KOSTNADER			
Förvaltningskostnader		-31	-28
Personalkostnader	M2	-66	-57
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	M10	-1	-1
RÖRELSERESULTAT	M3,M5,M6	2	1
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	M4	-11	195
Finansiella intäkter	M7	14	33
Finansiella kostnader	M8	-60	-29
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-55	200
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Erhållet koncernbidrag		-	20
Lämnat koncernbidrag		-2	-48
Förändring av periodiseringsfond		-	31
RESULTAT FÖRE SKATT		-57	203
Skatt på årets resultat	M9	2	2
ÅRETS RESULTAT		-55	205

Balansräkning – moderbolaget

mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	M10	3	4
		3	4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	M11	3 749	3 581
Andelar i bostadsrätter	M12	4	4
		3 753	3 585
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 756	3 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag	M13	250	216
Övriga fordringar	M14	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	M15	3	3
		254	219
Kassa och bank		0	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		254	222
SUMMA TILLGÅNGAR		4 010	3 811

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

20240625084487

Balansräkning – moderbolaget (forts.)

mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
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		2 363	2 158
Årets resultat		-55	205
		2 308	2 363
SUMMA EGET KAPITAL		2 341	2 396
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	M18	3	4
		3	4
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	M19	1 180	1 180
		1 180	**1 180**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (koncern)	M16	416	121
Leverantörsskulder		6	3
Skulder till koncernföretag	M19	34	52
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		6	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	M20	24	32
		486	**231**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 010	3 811

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 2022	8	7	18	2 158	2 191
Årets resultat				205	205
Övrigt totalresultat för året, efter skatt					0
SUMMA TOTALRESULTAT	0	0	0	205	205
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				–	0
SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE	0	0	0	0	0
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022	8	7	18	2 363	2 396

	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					0
SUMMA TOTALRESULTAT	0	0	0	-55	-55
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				–	0
SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE	0	0	0	0	0
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023	8	7	18	2 308	2 341

20240625084486

Kassaflödesanalys – moderbolaget

mkr	jan–dec 2023	jan–dec 2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2	1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	1	1
Erhållen ränta	14	33
Erlagd ränta	-62	-29
Resultat från andelar i koncernföretag	-16	-56
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	-61	-50
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) /ökning (-) av kortfristiga fordringar	-1	176
Minskning (-) /ökning (+) av kortfristiga skulder	5	-29
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-57	97
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av andelar i dotterföretag	-132	-70
Försäljning av andelar i dotterföretag	14	–
Förvärv av inventarier	0	-4
Lämnade aktieägartillskott	-229	-258
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-347	-332
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflödespåverkande:		
Upptagna / amortering räntebärande skulder – koncern	243	-358
Erhållen utdelning	184	251
Erhållet koncernbidrag	20	10
Utbetalt koncernbidrag	-46	–
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	401	-97
Årets kassaflöde	-3	-332
Likvida medel vid årets början	3	335
Likvida medel vid årets slut	0	3

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

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	2023	2022
Kvinnor	22	17
Män	23	22
TOTALT	45	39
FÖRDELNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN		
Kvinnor:		
styrelseledamöter	1	2
andra personer i företagets ledning inklusive vd	2	2
Män:		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive vd	5	4
TOTALT	13	13
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR UPPGÅR TILL		
Styrelsen och verkställande direktören	-7	-6
Övriga anställda	-33	-31
TOTALA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	-40	-37
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-15	-14
Pensionskostnader	-7	-6
	-22	-20
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONSKOSTNADER	-62	-57

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

20240625084485

Not M3. Transaktioner med koncernbolag

	2023	2022
Försäljning	100	86
Inköp	-10	-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

	2023	2022
Resultatandelar från handelsbolag	-16	-56
Erhållen utdelning	184	251
Nedskrivning av andelar	-179	–
TOTALT	-11	195

Not M5. Upplysning om ersättning till revisorn

	2023	2022
PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
revisionsuppdrag	-2	-1
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
övriga tjänster	0	0
TOTALT	-2	-1

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

	2023	2022
Minimileaseavgifter	-6	-6
Totalt	-6	-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:

	2023	2022
Inom 1 år	-7	-6
Mellan 1-5 år	-11	-1
Senare än 5 år	–	–
TOTALT	-18	-7

Not M7. Finansiella intäkter

	2023	2022
Ränteintäkter	0	5
Ränteintäkter, koncernföretag	14	28
TOTALT	14	33

Not M8. Finansiella kostnader

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-60	-29
Övriga finansiella kostnader	0	0
Totalt	-60	-29

Not M9. Inkomstskatt

	2023	2022
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	2	2
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2	2

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-57	203
Skatt beräknad med skattesats 20,6 % (20,6 %)	12	-42
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-48	-8
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	38	51
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	–	1
ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD	2	2
FÖLJANDE KOMPONENTER INGÅR I SKATTEKOSTNADEN		
Aktuell skatt avseende innevarande år	–	–
Uppskjuten skatt avseende		
Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter i ägda HB	2	2
ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD	2	2

Not M10. Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE		
Ingående anskaffningsvärde	7	3
Inköp	0	4
Försäljningar/utrangeringar	–	–
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFFNINGSVÄRDEN	7	7
AVSKRIVNINGAR		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3	-2
Försäljningar/utrangeringar	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	-1	-1
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	-4	-3
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	3	4

20240625084484

Not M11. Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE		
Vid årets början	3 585	3 257
Förvärv	132	70
Justering köpeskilling tidigare förvärv	-14	–
Lämnade aktieägartillskott	229	258
VID ÅRETS SLUT	3 932	3 585
AVSKRIVNINGAR		
Vid årets början	-4	-4
Nedskrivning av andelar	-179	–
VID ÅRETS SLUT	-183	-4
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	3 749	3 581

MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

			REDOVISAT VÄRDE	
DOTTERFÖRETAG NAMN	KAPITALANDEL	ANTAL ANDELAR	2023-12-31	2022-12-31
Bonnier Cityfastigheter AB	100 %	30 000	4	4
Bonnier Förlagsfastigheter AB	100 %	1 000	3	0
Bonnier Stadsfastigheter AB	100 %	1 000	0	0
HB Segmentet 1	98 %	98	7	7
Bonnier Fastigheter Bostad AB	100 %	1 000	176	252
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	148	136
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	262
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	442
Fastighets AB Pirhuset	100 %	500	0	0
Fastighets AB Hangö	100 %	500	199	0
Bonnier Fastigheter Invest AB	100 %	500	38	135
Beskow Projekt AB	100 %	1 000	81	81
Bonnier Financial Services AB	100 %	4 000	70	70
Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB	100 %	500	57	–
Expeditionshuset Fastighets AB	100 %	25 000	78	–
AB Huddinge Segmentet 1	100 %	250	0	–
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE			3 749	3 581

MODERBOLAGETS INDIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

DOTTERFÖRETAG NAMN	KAPITALANDEL	ANTAL ANDELAR	REDOVISAT VÄRDE 2023-12-31	REDOVISAT VÄRDE 2022-12-31
HB Segmentet 1	2,0 %	2	0	0
Bonnier Bostad 1 AB	100,0 %	25 000	0	0
Fastighets AB Hemmaplan	98,5 %	2 213 858	372	340
Fastighets AB Hemmaplan F1	98,5 %	24 625	215	179
Fastighets AB Hemmaplan F2[1]	–	–	–	163
Fastighets AB Hemmaplan F3[1]	–	–	–	2
Gottsunda Centrum 1 AB	98,5 %	24 625	193	163
Gottsunda Centrum 2 AB	98,5 %	24 625	3	2
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE			783	850

[1]) Fastighets AB Hemmaplan F1 samt Fastighets AB Hemmaplan F2 är upplösta genom fusion 2023-04-06 och har uppgått i Gottsunda Centrum 1 AB respektive Gottsunda Centrum 2 AB

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	556679-6431	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
Fastighets AB Hemmaplan	559317-8568	Stockholm
Fastighets AB Hemmaplan F1	559371-2796	Stockholm
Fastighets AB Hemmaplan F2	559371-2804	Stockholm
Fastighets AB Hemmaplan F3	559371-2812	Stockholm
Gottsunda Centrum 1 AB	559369-5827	Stockholm
Gottsunda Centrum 2 AB	559371-8702	Stockholm
Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB	559101-4955	Stockholm
Expeditionshuset Fastighets AB	559434-0514	Stockholm
AB Huddinge Segmentet 1	559460-8530	Stockholm

20240625084483

Not M12. Andelar i bostadsrätter

LÄGENHETSINNEHAV	ORG.NR	SÄTE	2023-12-31 BOKFÖRT VÄRDE	2022-12-31 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

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga fordringar – räntebärande	246	192
Kortfristiga fordringar – ej räntebärande	4	24
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	250	216

Not M14. Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	1	–
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1	0

Not M15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald hyra	2	1
Övriga poster	1	2
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	3	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 95.

Not M18. Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader – HB Segmentet	3	4
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	3	4

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

Not M19. Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder – räntebärande	–	49
Kortfristiga skulder – ej räntebärande	34	3
Långfristiga skulder – räntebärande	1 180	1 180
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1 214	1 232

Not M20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	6	2
Upplupna personalkostnader	17	29
Övriga poster	1	1
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	24	32

Not M21. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Aktier och andelar i dotterbolag	1 249	744
EVENTUALFÖRPLIKTELSER		
Skulder i handelsbolag	9	9
Borgensförbindelse	2 473	2 250

Not M22. Finansiella instrument

Upplysningar avseende finansiella instrument, se *Not 4 Koncernen*.

20240625084482

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
PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

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 ränteregleringstidpunkt 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

20240625084481

Nyckeltal

BELOPP I MKR	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	876	704	675	740	712
Driftnetto	606	483	483	536	516
Resultat före värdeförändring och skatt	149	573	404	462	415
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 043	-848	1 244	679	827
Värdeförändring aktieinnehav	213	-115	22	–	–
Resultat före skatt	-681	-390	1 670	1 141	1 242
Årets resultat	-577	-20	1 334	1 000	1 004
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	15 340	15 806	15 521	13 965	13 604
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	3 269	3 204	778	442	294
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	669	370	485	–	–
Extern finansiering	6 375	5 603	3 718	2 995	3 448
Nettoskuld (exklusive derivat)	6 138	5 555	3 515	2 825	3 451
Överskottsgrad %	69 %	69 %	72 %	72 %	72 %
Uthyrningsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	90 %	90 %	93 %	95 %	96 %
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	295	322	366	425	406
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-952	-2 316	-977	167	-255
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	772	1 885	614	-601	-169
Justerad soliditet %	58 %	62 %	67 %	69 %	66 %
Belåningsgrad fastigheter %	42 %	35 %	24 %	21 %	25 %
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,3	3,9	8,3	8,1	7,5
Avkastning på eget kapital efter skatt (%) (helår)	-6 %	1 %	12 %	10 %	11 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal) (periodens slut)	76 %	80 %	80 %	79 %	71 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (yta) (periodens slut)	73 %	74 %	74 %	62 %	44 %

Beräkning av alternativa nyckeltal

AVKASTNING EGET KAPITAL (MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE)

BELOPP I MKR	2023	2022
Periodens resultat	-579	-25
Övrigt totalresultat	-118	149
IB eget kapital	11 433	11 309
UB eget kapital	10 728	11 433
GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL	11 081	11 371
AVKASTNING EGET KAPITAL, %	-6,3 %	1,1 %

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

BELOPP I MKR	2023	2022
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 729	3 023
Obligationslån	2 000	2 000
Företagscertifikat	646	580
RÄNTEBÄRANDE SKULDER	6 375	5 603
Marknadsvärde Fastigheter	15 340	15 806
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	42 %	35 %

BELÅNINGSGRAD KONCERN, INKL JV BOLAG

BELOPP I MKR	2023	2022
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 801	5 251
Obligationslån	2 000	2 000
Företagscertifikat	646	580
RÄNTEBÄRANDE SKULDER	8 447	7 831
Marknadsvärde fastigheter	18 609	19 010
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	45 %	41 %
Räntebärande tillgångar och likvida medel koncern	-204	-184
NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	44 %	40 %

20240625084480

DIREKTAVKASTNING

BELOPP I MKR	2023	2022
Driftnetto enligt resultaträkning	606	483
IB förvaltningsfastigheter	15 806	15 521
DIREKAVKASTNING	3,8 %	3,1 %

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

BELOPP I MKR	2023	2022
Hyresintäkter netto	828	658
Hyresintäkter brutto	922	731
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD	90 %	90 %

JUSTERAD SOLIDITET

BELOPP I MKR	2023	2022
Eget kapital	10 702	11 312
Säkringsreserv	33	150
SUMMA	10 735	11 462
Balansomslutning	18 376	18 392
JUSTERAD SOLIDITET	58 %	62 %

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

BELOPP I MKR	2023	2022
Resultat före värdeförändringar och skatt	149	573
Återläggning avskrivningar	6	5
Återläggning resultat JV	149	-248
Återläggning räntekostnader och liknande poster	242	115
DELSUMMA	546	445
Räntekostnader och liknande poster	242	115
RÄNTETÄCKNINGSGRAD (GGR)	2,3	3,9

SOLIDITET

BELOPP I MKR	2023	2022
Eget kapital	10 702	11 312
Balansomslutning	18 376	18 392
SOLIDITET	58 %	62 %

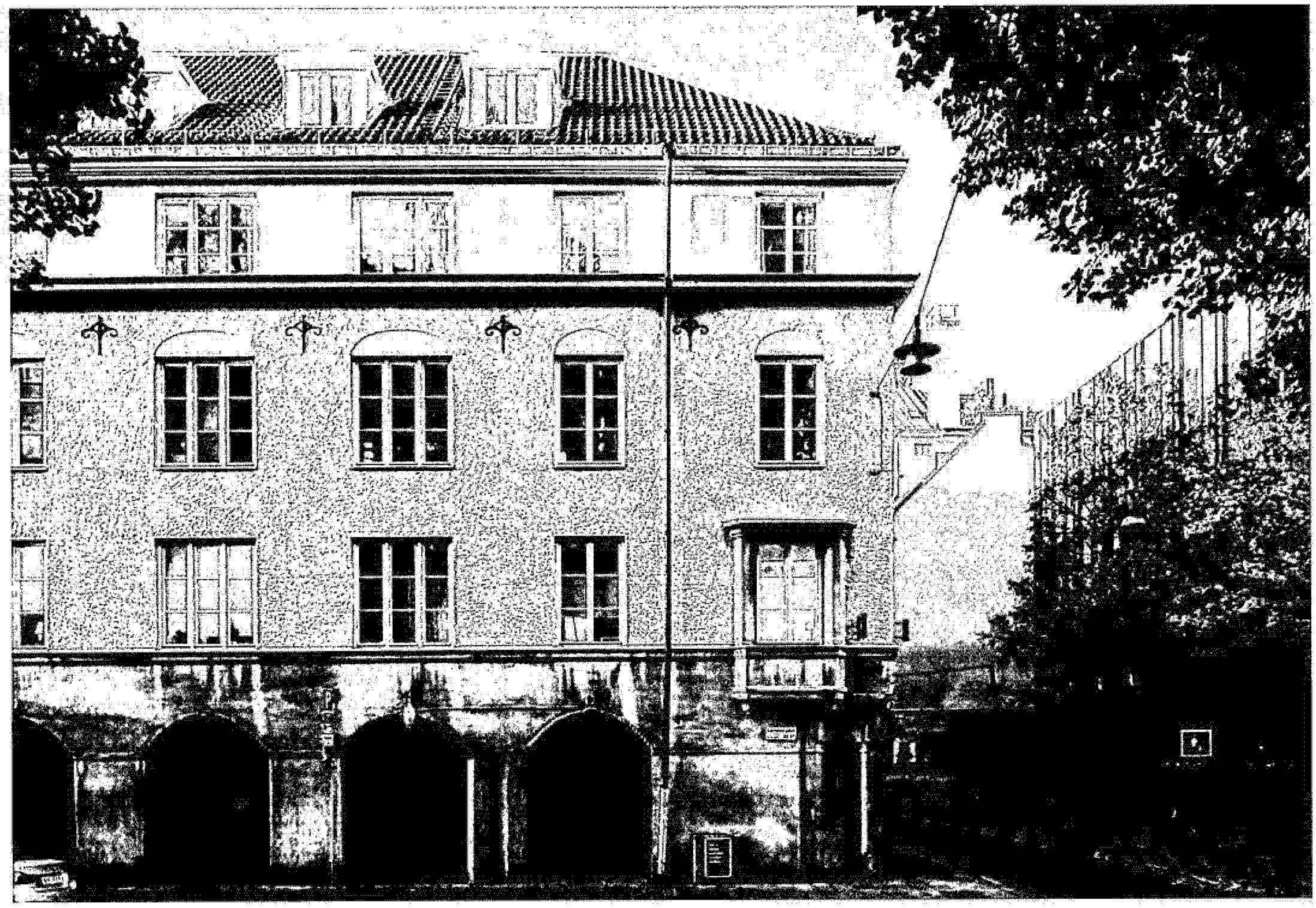
SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD

BELOPP I MKR	2023	2022
Kreditinstitut	2 749	2 701
Säkerställda obligationslån	–	–
SUMMA SÄKERSTÄLLDA LÅN	2 749	2 701
Räntebärande skulder	6 375	5 603
SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD	43 %	48 %

ÖVERSKOTTSGRAD

BELOPP I MKR	2023	2022
Driftnetto	606	483
Intäkter	876	704
ÖVERSKOTTSGRAD	69 %	69 %

20240625084479

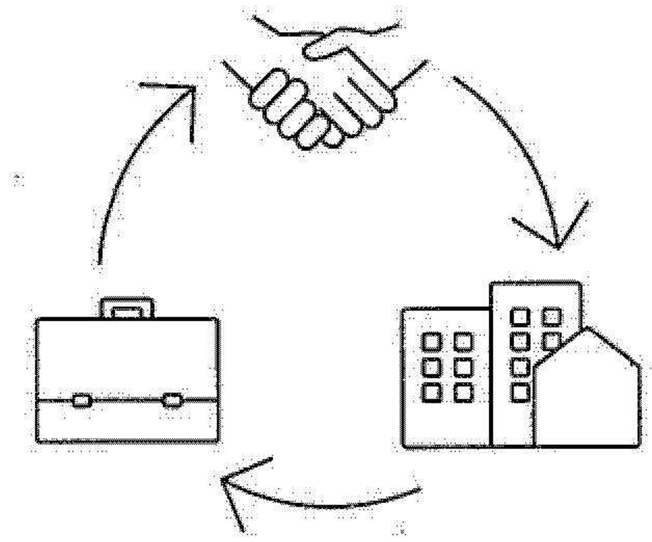


Hållbarhetsinformation

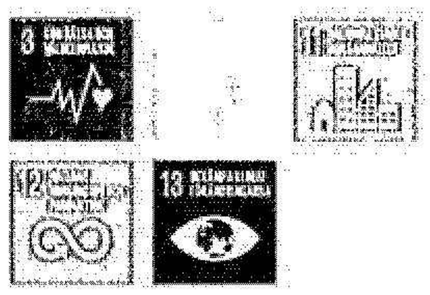
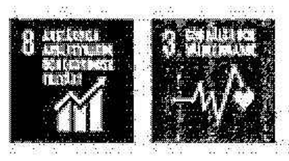
Genom Bonnier Fastigheters långsiktighet skapar vi förutsättningar för att driva och utveckla en hållbar förvaltning och fastighetsutveckling. Vår målsättning är att vårt hållbarhetsarbete ska vara en integrerad del av verksamheten och genomsyra samtliga processer från idé till uppföljning.

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

20240625084478

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

Möjligheter som identifierades i samband med dialogerna var exempelvis:

- Finanssektorns gröna intresse
- Lokala samarbeten
- Branschens möjlighet att ligga i framkant.

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

Väsentlighetsanalys

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.

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.

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, varvid justering har gjorts av även 2022-års värden för att följa samma princip. Bonnier Fastigheter äger en majoritetsandel av Fastighets AB Hemmaplan och från 2022, konsolideras bolaget enligt förvärvsmetoden, förbrukningsdata för Gottsunda 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

20240625084477

Miljö

EPRA-Code	ENHET	INDIKATOR		TOTALT 2023	TOTALT 2022	LIKA-FÖR-LIKA 2023	LIKA-FÖR-LIKA 2022	Förändring
Elec-Abs Elec-LfL	MWh	El	Totalt (hyresvärd)	8 975	8359	6948	8 346	-16,8 %
			Andel förnyelsebar (hyresvärd)	100 %	100 %	100 %	100 %	
			Totalt (hyresgäst)	10 096	7 697	8 433	7 691	9,7 %
			Andel förnyelsebar (hyresgäst)	61 %	91 %	61 %	91 %	
			Elförbrukning total	19 071	16 056	15 382	16 038	-4,1 %
			Andel förnyelsebar	79 %	95 %	85 %	95 %	
Underlag för rapportering			*Antal fastigheter*	*20*	*18*	*16*	*16*	
			Andel av totalt antal fastigheter	*100 %*	*100 %*	*80 %*	*89 %*	
DH&C-Abs DH&C-LfL	MWh	Fjärrvärme och fjärrkyla	Totalt (hyresvärd)	4 707	3 836	4 126	3 828	7,8 %
			Andel förnyelsebar (hyresvärd)	88 %	90 %	87 %	90 %	
			Totalt (hyresgäst)	20 802	16 319	17 665	16 288	8,5 %
			Andel förnyelsebar (hyresgäst)	88 %	90 %	87 %	90 %	
			Totalt	25 510	20 155	21 791	20 117	8,3 %
			Andel förnyelsebar	88 %	89 %	87 %	90 %	
Underlag för rapportering			*Antal fastigheter*	*20*	*18*	*16*	*16*	
			Andel av totalt antal fastigheter	*100 %*	*100 %*	*80 %*	*89 %*	
Fuels-Abs Fuels-LfL	liter	Bränsle	Totalt	12 842	1000	12 842	1000	1 184,2 %
			Andel förnyelsebar	100 %	0 %	100 %	0 %	
Underlag för rapportering			*Antal fastigheter*	*20*	*18*	*16*	*16*	
			Andel av totalt antal fastigheter	*100 %*	*100 %*	*80 %*	*89 %*	
Energy-Int	kWh/kvm	Energi	Intensitet (Hyresvärd)	47	49	45	49	-9,0 %
			Intensitet (Hyresgäst)	105	97	106	97	8,8 %
			Intensitet totalt	152	147	151	146	2,8 %
Underlag för rapportering			*Antal fastigheter*	*20*	*18*	*16*	*16*	
			Andel av totalt antal fastigheter	*100 %*	*100 %*	*80 %*	*89 %*	
GHG-Dir-Abs GHG-Indir-Abs GHG-Int	ton CO2	Direkta	Scope 1	32	3	32	3	1 136,8 %
		Indirekta	Scope 2, Market based	186	122	97	120	-19,1 %
		Indirekta	Scope 2, Location based	411	290	309	289	7,1 %
		Indirekta	Scope 3, Hyresgästers scope 1 & 2 (m)	1 038	572	507	566	-10,4 %
	kg CO2e/kvm	GHG intensitet	Intensitet totalt	4,3	2,8	2,6	2,8	-7,6 %
Underlag för rapportering			*Antal fastigheter*	*20*	*18*	*16*	*16*	
			Andel av totalt antal fastigheter	*100 %*	*100 %*	*80 %*	*89 %*	
Waste-Abs Waste-LfL	ton	Avfall	Farligt avfall (Hyresvärd)	0,1	0,1	0,1	0,1	-17,1 %
			Icke-farligt avfall (Hyresvärd)	13,2	5,9	5,9	5,9	1,1 %
			Totalt avfall (Hyresvärd)	**13,3**	**6,0**	**6,0**	**6,0**	**0,9 %**
			Farligt avfall (Hyresgäst)	5,4	5,3	5,4	5,3	2,3 %
			Icke-farligt avfall (Hyresgäst)	2 156,1	1 777,7	1 860,8	1 777,6	4,7 %
			Totalt avfall (Hyresgäst)	**2 161,5**	**1 783,0**	**1 866,2**	**1 782,8**	**4,7 %**
			Totalt farligt avfall	5,4	5,3	5,4	5,3	2,1 %
			Totalt icke-farligt	2 169,3	1 783,6	1 866,8	1 783,5	4,7 %
			Totalt avfall	2 174,8	1 788,9	1 872,2	1 788,8	4,7 %
Underlag för rapportering			*Antal fastigheter*	*20*	*18*	*16*	*16*	
			Andel av totalt antal fastigheter	*100 %*	*100 %*	*80 %*	*89 %*	
Water-Abs Water-LfL Water-Int	m3	Vatten	Kommunalt vatten	107 767	66 379	65 392	66 224	-1,3 %
	l/kvm		Intensitet	367	269	265	268	-1,3 %
Underlag för rapportering			*Antal fastigheter*	*20*	*18*	*16*	*16*	
			Andel av totalt antal fastigheter	*100 %*	*100 %*	*80 %*	*89 %*	

Kommentar till utfallet:
Två fastigheter (Dragarbrunn 20:6 samt Klassrummet 1) har förvärvats under 2023, samt två fastigheter (Gottsunda 34:9, Ersta 25) under 2022, dessa ingår således ej i Lika-för-lika-jämförelsen. Under 2023 har arbetet med att minska energiförbrukningen fortgått. Genom att sekvensstyra fläktar, tillhandahålla ventilation i rätt tid med rätt mängd har elförbrukningen minskat med nästan 17 %. Elen som använts är förnyelsebar och utgörs av EPD-märkt vattenkraft. Bonnier Fastigheter distribuerar el till ett flertal av hyresgästerna, den elen är uppmätt och består till 100 % av EPD-märkt vattenkraft. Där Bonnier Fastigheter ej tillhandahåller el har beräkning av förbrukning gjort beroende på lokalanvändning och en location baserad emissionsfaktor använts. Under 2023 har två byggnader som tidigare varit under ombyggnation tagits i drift med inflyttande hyresgäster därav ökning av energiförbrukning jämfört med 2022. Viss ökning beror på injusteringsproblematik. Under 2023 slutfördes den renovering av skyddsrummet i Lokstallet 7 som initierades 2022. Ett stort moment har varit vattenbilning av ytskikt, vilket gett upphov till ett Out of Scope-utsläpp. Bränslet som använts är HVO100 som räknas som 100 % förnyelsebart. Out of Scope-utsläppet är redovisat i Scope 1 och är anledningen till procentuellt höga ökningen av de direkta utsläppen. Majoriteten av fastigheterna är placerade i Stockholm och har Stockholm Exergi som fjärrvärmeleverantör, deras emissionsfaktor har mellan 2022 och 2023 gått ner, ökningen av utsläpp är därför relaterad till den ökning av förbrukning som är mellan åren. För majoriteten av Uppsala fastigheternas (exklusive Gottsunda) handlas klimatallokerad fjärrvärme/fjärrkyla. För Storstockholmsfastigheterna handlas klimatkompenserad fjärrvärme. Klimatkompensationen för 2023 uppgick till 643 ton CO2e. Ökningen av avfall är hänförlig till de byggnader som under 2022 varit tomställda som under 2023 fått inflyttade hyresgäster.

Cert-tot, Certifieringar
Informationen återfinns i kapitel Hållbarhet och Miljö på sida 92.

Socialt

Diversity-Emp, Sammansättning av företaget

		2023		2022	
		ANTAL ANSTÄLLA	ANDEL KVINNOR	ANTAL ANSTÄLLA	ANDEL KVINNOR
Styrelse	Under 30 år	0		0	
	30–50 år	1	0 %	2	50 %
	Över 50 år	5	20 %	5	20 %
Ledning*	Under 30 år	0		0	
	30–50 år	2	50 %	4	75 %
	Över 50 år	5	20 %	7	29 %
Övriga medarbetare	Under 30 år	4	100 %	0	0 %
	30–50 år	33	61 %	30	63 %
	Över 50 år	30	53 %	26	50 %

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

Genomförd lönekartläggning visade på en oskälig löneskillnad som nu har åtgärdats.

Emp-training, Genomsnittlig utbildningstid
Under året har anställda på Bonnier Fastigheter i snitt genomgått 27 timmar utbildning.

Emp-Dev, Genomförda utvecklingssamtal
Samtliga anställda har under året 2023 haft utvecklingssamtal.

20240625084476

Emp-Turnover, Personalomsättning

PERSONALOMSÄTTNING		2023 ANTAL ANSTÄLLDA	2023 ANDEL KVINNOR	2022 ANTAL ANSTÄLLDA	2022 ANDEL KVINNOR
Nyanställda under året	Under 30 år	4	100 %	1	100 %
	30–50 år	5	60 %	6	67 %
	Över 50 år	3	67 %	2	100 %
	Totalt antal nyanställda*	12	75 %	9	78 %
	Andel nyanställda	16 %		13 %	
Personer som slutat under året					
	Under 30 år	0		1	100 %
	30–50 år	4	100 %	3	100 %
	Över 50 år	0		4	0 %
	Totalt antal personer som slutat*	4	100 %	8	50 %
	Andel personer som slutat (%)	5 %		12 %	

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		2023	2022
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	1,4 %	2,8 %
	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 samhällsengagemang viktigt och för att lyckas krävs samarbetspartners i både närings- och föreningslivet. Tillsammans med Stadsmissionen i Stockholm är ett långsiktigt samarbete som huvudpartner inlett i samband med Stadsmissionens uppförande av Mötesplats Mariatorget. Sedan 2022 har ett långsiktigt samarbete som huvudpartner inletts även med Uppsala Stadsmission. Årligen stöttas olika initiativ som exempelvis Uppsökarteamet, Aktiv Skola, Nattvandrarna, Nolltolerans mot mobbning, Situation Stockholm.

Genom medlemskap i organisationer/initiativ så som Fastighetsägarna, Sweden Green Building Counsil, Global Compact och Centrum för Näringslivshistoria utbyter bolaget kontakter och erfarenheter för fortsatt hållbar samhällsutveckling. Under 2023 har Bonnier Fastigheter blivit medlem i Byggvarubedömningen och anslutit till Jobbsprånget och Nyckeltalsinstitutet. Nyckeltalsinstitutet möjliggör kartläggning och systematisk uppföljning av HR-nyckeltal samt skapar en överblick över rådande arbetsvillkor, jämställdhet och hälsa över tid. Genom dotterbolaget Hemmaplan har Centrumakademin utvecklats tillsammans med Uppsala kommun med målsättning att skapa sysselsättning i Gottsunda Centrum. Bonnier Fastigheter är initiativtagare till Stadsutvecklarna i Värtahamnen, vars syfte är att tillsammans med andra fastighetsägare marknadsföra och driva stadsutvecklingen av den nya stadsdelen. I Hornstull delar Bonnier Fastigheter årligen ut Hornstullspriset till en person eller organisation som gjort något utmärkande för stadsdelen.

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 85.

Gov-Col, Process för att hantera intressekonflikter
Informationen återfinns i kapitel Styrning och Förvaltning från sida 86.

20240625084491

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 767 mkr (790 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 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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING 2022-12-31

PARAMETER	FÖRÄNDRING +/-	RESULTATEFFEKT MKR
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+1 752 /-1 434
Marknadshyra	50 kr/kvm	+/-243
Driftkostnader	25 kr/kvm	+/-122
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-185

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 85 mkr (25 mkr) investerats i pågående projektering / projektfastigheter (exklusive markförvärv).

20240625084475

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

Maria Pagliaro
CFO
Telefon: 46 708-24 89 05
E-post: maria.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

Bonnier Fastigheter

20240625084744

Bonnier Fastigheter

© Bonnier Fastigheter 2022
Design: 15 Brand Consultant, fifteen.se
Text: Anna Ander
Foto: Peter Assarsson, Anders Modig

List of Signatures

20250110003S8

Bonnier Fastigheter Verksamhetsberättelse och Årsredovisnin...

Name	Method	Signed at
Jan Thomas Persson	BANKID	2024-03-27 14:12 GMT+01
Erik Ingemar Haegerstrand	BANKID	2024-03-27 13:51 GMT+01
Tor Fabian Bonnier	BANKID	2024-03-27 11:20 GMT+01
Ingalill Marie Berglund	BANKID	2024-03-27 10:48 GMT+01
JENS ENGVALL	BANKID	2024-03-27 10:03 GMT+01
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2024-03-27 18:57 GMT+01
TOMAS HERMANSSON	BANKID	2024-03-27 17:02 GMT+01
CARL-JOHAN BONNIER	BANKID	2024-03-27 16:50 GMT+01

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

External reference: 382B11924A2948E08E05EC44039C1174

20250110000359

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 78-136 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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.

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, så 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 2023 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.

pwc

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

20250110000560

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-27 18:00:17 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg — Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post