

# ÅRSREDOVISNING

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

för

**Bonnier Fastigheter Invest AB**  
**559324-2992**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6-7

## FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm den 26 juni 2023



Anneli Albäck

# List of Signatures

Page 1/1

2023070731079

## 43. Bonnier Fastigheter Invest AB\_K2\_2022.pdf

Name	Method	Signed at
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2023-06-20 15:30 GMT+02
TOMAS HERMANSSON	BANKID	2023-06-20 13:17 GMT+02
THOMAS TRANBERG	BANKID	2023-06-20 08:53 GMT+02
Anneli Albäck	BANKID	2023-06-20 08:45 GMT+02



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

External reference: 8CC80ACDA0B941698037F9306BEF0652

**Bonnier Fastigheter Invest AB**  
559324-2992

Styrelsen för Bonnier Fastigheter Invest AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom samt idka annan därmed förenligt verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har sedan 2021 ett samarbete med Brunswick Real Estate och Wolf & Eagle Invest AB genom det samägda bolaget Fastighets AB Hemmaplan (org.nr. 559317-8568). Fastighets AB Hemmaplan ägs till 93,33% av Bonnier Fastigheter Invest AB, till 5,00% av B Sustaininvest AB samt till 1,67% av Wolf & Eagle Invest AB. Fastighets AB Hemmaplan ska investera i och utveckla centrumfastigheter tillsammans med kringliggande fastigheter, såsom bostäder och samhällsfastigheter, i storstadsområden.

Bolaget har sedan 2022 ett samarbete med ICA Fastigheter Holding AB via det av parterna 50% / 50% ägda bolaget Trecore Fastigheter AB (org.nr. 559352-4159). Bolaget ska äga, förvalta och utveckla butiksfastigheter med huvudsakligen ICA-butiker som hyresgäster.

Bolaget har under 2021 förvärvat 13,7 procent av kapitalet och rösterna i Eastnine. Eastnine äger och förvaltar moderna och hållbara kontors- och logistiklokaler i förstklassiga lägen i Baltikum och Polen och bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, sektor Real Estate.

Bolaget nyregistrerades hos Bolagsverket per 2021-06-28 och hade föregående år ett förkortat första räkenskapsår omfattande perioden 2021-06-28 -- 2021-12-31.

### Moderföretaget

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

### Omsättning, resultat och ställning

Nyckeltal	2022	2021
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter finansiella poster	-19 173	1 294
Soliditet	7%	21%

### Förändring i eget kapital (tkr)

	Aktie kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	122 000	1 027	123 077
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:				
Balanseras i ny räkning	-	1 027	-1 027	0
Aktieägartillskott	-	13 000	-	13 000
Årets resultat	-	-	-19 237	-19 237
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>136 027</b>	<b>-19 237</b>	<b>116 840</b>



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

Document ID:  
8CC80ACDA0B941698037F9306BEF0652

**Bonnier Fastigheter Invest AB**  
559324-2992

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bonnier Fastigheter Invest AB har per 2022-04-01 förvärvat 50% av aktierna i Trecore Fastigheter AB. Trecore Fastigheter äger vid utgången av året 46 fastigheter belägna i 38 kommuner fördelade över hela landet. Säljare är ICA Fastigheter Holding AB.

Under året har Fastighets AB Hemmaplan förvärvat Gottsunda Centrum i Uppsala. Fastighets AB Hemmaplans första förvärv genomfördes föregående år då 50% av Rosengårds Centrum i Malmö förvärvades (joint venture med Fastighets AB Trianon).

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den globala ekonomin kämpar mot stigande inflation och risk för recession. En expansiv penningpolitik under åren 2015-2019 och, framför allt, under pandemiåren 2020 och 2021 har bidragit till en underliggande efterfrågeinflation som nu tilltar pga ett svagt utbud föranlett av den pågående konflikten i Ukraina och fortsatta produktionsbegränsningar i Kina.

Centralbankerna världen över har reagerat till den stigande inflationen genom att höja räntorna och har varit tydliga med målsättningen att trycka ner inflationen genom en försvagad konjunktur och arbetsmarknad. År av snabba skuldökningar har gjort många hushåll och företag räntekänsliga, vilket gör att åtstramningarna får snabb effekt. Företag och hushåll behöver ta höjd för inflation, stigande räntor och vikande konjunktur med stora reallönefall. Men även för risker som normalt ligger långt utanför den egna verksamheten såsom energikris och säkerhetspolitik. Det är svårt att se att detta inte ska påverka företagets affärsmöjligheter och hushållens konsumtionsbenägenhet. Bolaget följer löpande utvecklingen för att vidta nödvändiga åtgärder.

#### Resultatdisposition

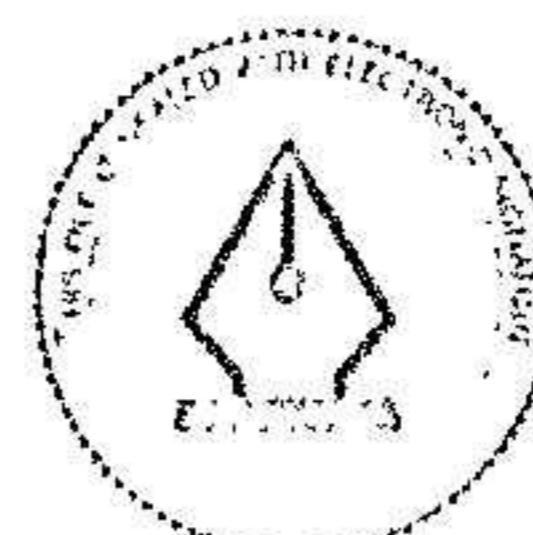
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Balanserade vinstmedel	123 027 454
Aktieägartillskott	13 000 000
Årets resultat	-19 236 985
	<b>116 790 469</b>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	116 790 469
	<b>116 790 469</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.



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

Document ID:  
8CC80ACDA0B941698037F9306BEF0652

Bonnier Fastigheter Invest AB  
559324-2992

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-06-28 2021-12-31</b>
Rörelsens intäkter		-	-
Övriga rörelsekostnader		-13	-2
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-13</b>	<b>-2</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	9 221	2 295
Räntekostnader och liknande kostnader	3	-28 394	-999
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-19 186</b>	<b>1 294</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		13	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-19 173</b>	<b>1 294</b>
Skatt på årets resultat	4	-64	-267
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-19 237</b>	<b>1 027</b>

2023070731082



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

Document ID:  
8CC80ACDA0B941698037F9306BEF0652

**BALANSRÄKNING** Not      2022-12-31      2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i Joint Ventures 5      1 293 156      120 584

Andelar i noterade bolag 6      462 429      462 429

**Summa anläggningstillgångar** **1 755 585      583 013**

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Fordran Joint Venture 27 500      0

Fordringar hos koncernföretag 13      0

**Summa omsättningstillgångar** **27 513      0**

**Kortfristiga placeringar hos koncernföretag** **7      0      1 463**

**Kassa och bank** **0      2 296**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **1 783 098      586 772**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital (500 aktier) 50      50

**50      50**

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat 136 027      122 000

Årets resultat -19 237      1 027

**116 790      123 027**

**Summa eget kapital** **116 840      123 077**

**Kortfristiga skulder**

Checkräkningskredit (koncern) 246 190      0

Skulder till koncernföretag 1 411 312      462 429

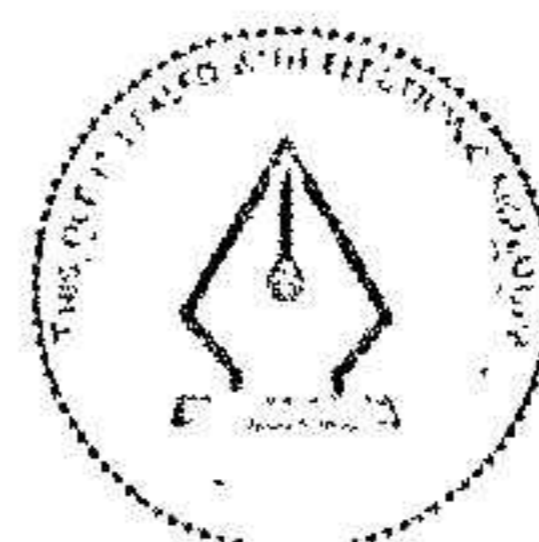
Aktuella skatteskulder 0      267

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 8 756      999

**1 666 258      463 695**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **1 783 098      586 772**

2023070731083



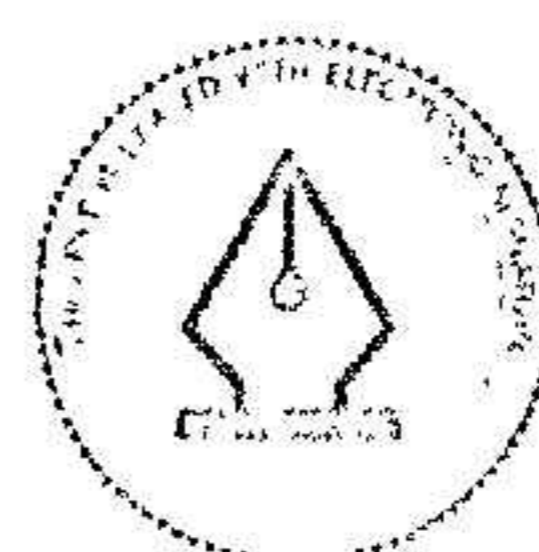
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
8CC80ACDA0B941698037F9306BEF0652

Bonnier Fastigheter Invest AB  
559324-2992

KASSAFLÖDESANALYS	2022-01-01	2021-06-28
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-19 173	1 294
Betald skatt	-64	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-19 237</b>	<b>1 294</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-13	0
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	7 490	999
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-11 760</b>	<b>2 293</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotter- och intresseföretag (Joint Venture)	-410 470	-189
Aktieägartillskott till dotter- och intresseföretag (Joint Venture)	-762 102	-120 395
Förvärv av aktier i noterade bolag	-	-462 429
Lån till dotter- och intresseföretag	-27 500	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 200 072</b>	<b>-583 013</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Insatt aktiekapital	-	50
Aktieägartillskott från moderbolag	13 000	122 000
Upptagna lån (koncernbolag)	948 883	462 429
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>961 883</b>	<b>584 479</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-249 949</b>	<b>3 759</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 759</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-246 190</b>	<b>3 759</b>
varav kortfristiga placeringar hos koncernföretag	-	1 463
varav kassa och bank	-	2 296
varav nyttjad checkräkningskredit	-246 190	-
	<b>-246 190</b>	<b>3 759</b>

2023070731084



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

Document ID:  
8CC80ACDA0B941698037F9306BEF0652

Bonnier Fastigheter Invest AB  
559324-2992

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre aktieföretag ("K2")*.

Följande värderingsprinciper har tillämpats i årsredovisningen:

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

#### Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Koncernuppgifter

Bonnier Fastigheter Invest AB med org.nr 559324-2992 är ett aktieföretag registrerat i Sverige med säte i Stockholm

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

### Not 2 Ränteintäkter och liknande resultatposter

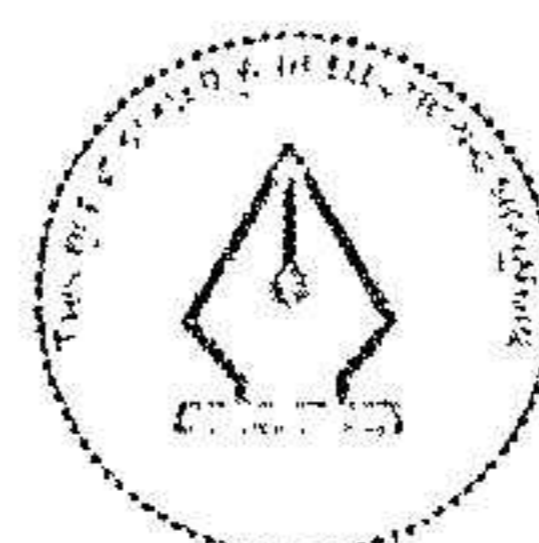
	2022-12-31	2021-12-31
Utdelning aktieinnehav	9 181	2 295
Ränteintäkter från intresseföretag (Joint Ventures)	39	0
Övriga ränteintäkter	1	0
	<u>9 221</u>	<u>2 295</u>

### Not 3 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-28 394	-999
	<u>-28 394</u>	<u>-999</u>

### Not 4 Skatt på årets resultat

	2022-12-31	2021-12-31
<u>Avstämning årets skattekostnad</u>		
Redovisat resultat före skatt	-19 173	1 294
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	3 950	-267
Skatteeffekt av:		
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 891	-
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta (avsättning / upplösning)	-5 841	-
Justering föregående års skattekostnad	-64	-
<b>Redovisad skatt</b>	<u>-64</u>	<u>-267</u>



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

Document ID:  
8CC80ACDA0B94 1698037F9306BEF0652

**Bonnier Fastigheter Invest AB**  
559324-2992

**Not 5 Andelar i Joint Ventures**

**Fastighets AB Hemmaplan**

Sedan 2021-06-08 äger Bonnier Fastigheter Invest AB 83,1% av Fastighets AB Hemmaplan.

Fastighets AB Hemmaplan äger sedan 2021-09-01 50% av Landshövdingen Holding AB (org.nr 559319-3476) med dotterbolag (Rosengårds Centrum) (JV med Fastighets AB Trianon) samt sedan 2022-10-31 100% av Fastighets AB Hemmaplan F1 (org.nr 559371-2796) med dotterbolag (Gottsunda Centrum).

**Trecore Fastigheter AB**

Sedan 2022-04-01 äger Bonnier Fastigheter Invest AB 50% av Trecore Fastigheter AB.

Trecore Fastigheter äger vid utgången av året 46 fastigheter belägna i 38 kommuner fördelade över hela landet.

Företagets namn	Säte	Org.nr
Fastighets AB Hemmaplan	Stockholm	559317-8568
Trecore Fastigheter AB	Stockholm	559352-4157

Företagets namn	Kapitalandel	Röstandel	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Fastighets AB Hemmaplan	83,1%	92,2%	339 630	120 584
Trecore Fastigheter AB	50,0%	50,0%	953 526	-
			<b>1 293 156</b>	<b>120 584</b>

Ingående anskaffningsvärde	120 584	-
Årets anskaffning	410 470	189
Årets aktieägartillskott	762 102	120 395
	<b>1 293 156</b>	<b>120 584</b>

**Not 6 Andelar i noterade bolag**

Bolaget har under 2021 förvärvat 13,7 procent av kapitalet och rösterna i Eastnine. Eastnine äger och förvaltar moderna och hållbara kontors- och logistiklokaler i förstklassiga lägen i Baltikum och Polen och bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, sektor Real Estate.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	462 429	-
Årets anskaffning	-	462 429
	<b>462 429</b>	<b>462 429</b>

**Not 7 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.



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

Document ID:  
8CC80ACDA0B941698037F9306BEF0652

Bonnier Fastigheter Invest AB  
559324-2992

Not 8	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
		Ställda säkerheter	Inga
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

#### Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

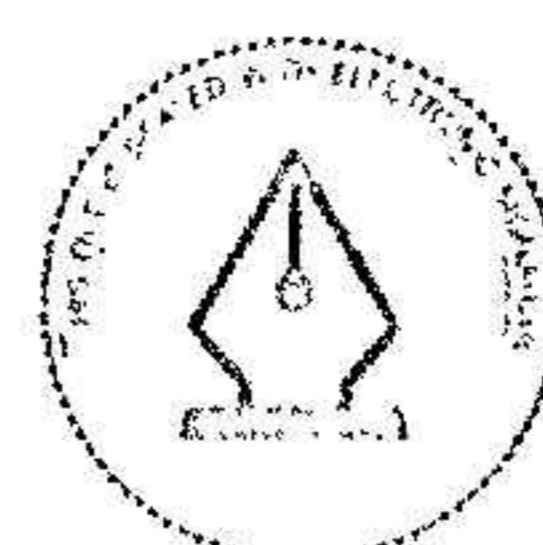
Tomas Hermansson  
Styrelsens ordförande

Thomas Tranberg

Anneli Albäck

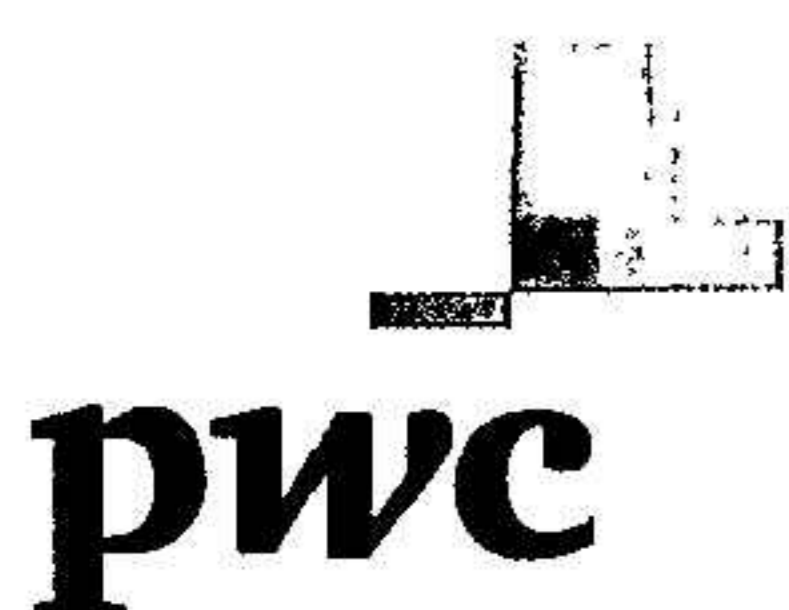
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor



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

Document ID:  
8CC80AC17A0B941698037F9306BEF0652



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bonnier Fastigheter Invest AB, org.nr 559324-2992

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonnier Fastigheter Invest AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Bonnier Fastigheter Invest AB.

#### 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 Bonnier Fastigheter Invest AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

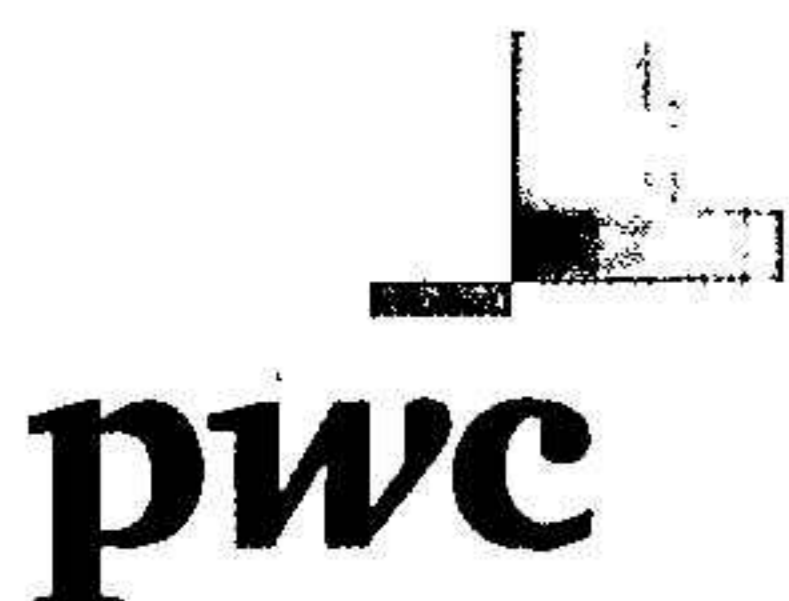
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bonnier Fastigheter Invest AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bonnier Fastigheter Invest AB enligt god revisors sed 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 ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID; Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg

2023-06-20 13:37:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

## Granskare

Fosia Abdiweli Malin

Leveranskanal: E-post

2023070731090