

2022

A tall, multi-story building with a grid of windows. A street lamp is visible in the foreground on the left. The building has a light-colored facade and a dark roof. The windows are arranged in a regular grid pattern. The sky is a pale, overcast blue.

# Bonnier Fastigheter

*Årsredovisning*

# Innehållsförteckning

## Verksamhetsberättelse

Om Bonnier Fastigheter	sid 4
Vd-ord	sid 6
Detta hände under 2022	sid 8
.....	
Eget på Erstagatan	sid 10
Så framtidssäkrade vi ett historiskt hus	sid 12
Munin NXT är precis det vi sökte	sid 18
HållBo växer vidare	sid 19
Ett nytt landmärke	sid 20
Vackert golv med historia	sid 22
Framkant i Uppsala	sid 23
Därför trivs vi på Bonnier Fastigheter	sid 24
Invest ökar	sid 27
En investering i Gottsundas invånare	sid 28
Verklig hållbarhet skapas med gemensamma krafter	sid 32
.....	
Bonnier Fastigheter & Bonnier Group	sid 38
Organisation & ledning	sid 40
Fastighetsförteckning	sid 42

## Årsredovisning

Rapporteringsramverk: Den reviderade årsredovisningen och koncernredovisningen finns på sidorna 46-110	
Förvaltningsberättelse	sid 46
Koncernen – räkningar	sid 48
Koncernen – redovisningsprinciper och noter	sid 69
Moderbolaget – räkningar	sid 92
Moderbolaget – redovisningsprinciper och noter	sid 97
Årsredovisningens undertecknande	sid 104
Definitioner och nyckeltal	sid 105

## Hållbarhet

Hållbarhetsinformation samt redovisning av hållbarhetsdata	sid 111
--	---------



# Bonnier Fastigheters affärsområden

## Kommersiellt

Bonnier Fastigheter är långsiktiga ägare och förvaltare av kommersiella fastigheter i Stockholm och Uppsala. Bonnier Fastigheter ska verka på prioriterade delmarknader och ständigt prova möjligheten 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.

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. Serviceerbjudandet omfattar facility management tjänster och konferens.

## Bostad

Bonnier Fastigheter Bostad förvärvar, förädlar, utvecklar och förvaltar hyresbostäder utifrån 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. 2022 hade HållBo hyresgäster i 480 lägenheter, samt 699 lägenheter under uppförande. 2022 förvärvades fastigheten Ersta 25 helt i egen regi.

## Invest

Bonnier Fastigheter Invest gör indirekta investeringar i fastighetsbolag. Ett komplement till övriga kärnverksamheter för att öka riskspridning och avkastning på eget kapital.

Hemmaplan är ett samägt bolag mellan Bonnier Fastigheter (83,1%) och Brunswick Real Estate. Hemmaplan investerar i och utvecklar centrumfastigheter. 2021 genomfördes det första förvärvet, Rosengård Centrum i Malmö och 2022 det andra förvärvet, Gottsunda Centrum i Uppsala.

Bonnier Fastigheter Invest AB äger 50 % av aktierna i Trecore Fastigheter AB. Trecore Fastigheter äger 45 fastigheter belägna i 38 kommuner fördelade över hela landet. Bolaget ska äga, förvalta och utveckla butiksfastigheter med huvudsakligen ICA-butiker som hyresgäster.

Eastnine äger och förvaltar kontorsfastigheter i Estland, Litauen och Polen. Bonnier Fastigheter Invest äger ca 13,7% av aktierna i Eastnine AB.

## 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.





Tomas Hermansson på Bonnier Fastigheters ombyggda kontor

2022 kommer i framtiden alltid att vara året då Ryssland invaderade Ukraina. Ett hemskt år då förutsättningarna förändrades radikalt, inte bara för Ukraina utan för hela Europa. Men också ett år då mycket positivt hände som vi inte heller får glömma bort. För Bonnier Fastigheters del kan jag konstatera att året blev både utmanande och intensivt men också på många sätt väldigt framgångsrikt. Utöver att vi fortsatt att växa i enlighet med vår strategi 25/25 har vi också hjälpt många kunder i deras vardag. Det gäller både företag med nya behov av kontor och privatpersoner som sökt bostad. Vi har också via Hemmaplan bidragit till att de boende i Rosengård i Malmö och i Gottsunda i Uppsala fått ett tryggare område med bättre service i form av ett nytt bibliotek, nya butiker och idrottslokaler. Vi har också fortsatt vårt hållbarhetsarbete med stort fokus på energieffektivisering och digitalisering samtidigt som vi fortsatt stötta Stadsmissionerna i Stockholm och Uppsala samt befolkningen i Ukraina genom bidrag till UNHCR och Röda Korset.

Året inleddes med fortsatta restriktioner för Covid-19 och en fortsatt osäkerhet kring efterfrågan på kontor och vi såg alla fram emot en återgång till en mer normal tillvaro när livet den 24 februari återigen förändrades då Ryssland invaderade Ukraina. Invasionen har drabbat Ukrainas befolkning på ett skrämmande och svårförståeligt sätt men

även skakat om hela världen och medfört stora negativa konsekvenser för hela Europa.

Året har på grund av kriget präglats av stigande och volatila energipriser, stigande byggpriser och ökade livsmedelspriser vilket lett till kraftigt stigande inflation med högre räntenivåer. Detta påverkar naturligtvis även fastig-

hetsmarknaden negativt. Både genom dyrare finansiering och genom ökade avkastningskrav. Efter en historiskt lång tid av stigande fastighetsvärden så är vi nu inne i en mer utmanande period på grund av väldigt många osäkra makrofaktorer. I denna marknad är det lätt att tappa tron på framtiden och bli passiv. Men när jag går igenom den underliggande verksamheten kan jag konstatera att vi levererar ett riktigt bra resultat och att de delar som vi själva påverkar fortsätter att utvecklas väl. Vi har en stark nettouthyrning och både driftöverskottet och förvaltningsresultatet är historiskt höga.

Vi upplever att hyresmarknaden är fortsatt stark och det finns ett bra intresse från många kunder som i många fall under pandemin avvaktat med att fatta beslut om sina kontor men nu ser ett konkret behov av att uppgradera sina lokaler. Det som efterfrågas är moderna kontor med hållbarhetsprofil i bra kommunikationsläge som på olika sätt skapar mervärden för medarbetarna. Men beslut tar längre tid än tidigare på grund av den rådande osäkerheten kring konjunktur och omvärld. Vår uthyrningsverksamhet var under året fortsatt framgångsrik och vi tecknade under året avtal motsvarande 31 135 kvm varav 14 447 kvm avser nyuthyrningar.

Att bedriva vår verksamhet på ett hållbart sätt är en del av vårt uppdrag och vi ser att det efterfrågas allt mer av våra kunder och finansörer. Vi har stort fokus på detta och tack vare hög kompetens hos medarbetarna fortsätter vi att göra både befintliga fastigheter och nyproduktion mer hållbara.

Trots den negativa påverkan av ökade finansieringskostnader och fastighetsyielder går Bonnier Fastigheter in i det nya året med goda förutsättningar, tack vare en låg belåningsgrad och fortsatt god tillgång till kapital. Fastighetsportföljen består av välskötta och effektiva fastigheter i attraktiva lägen och vi har en kompetent organisation med motiverade medarbetare.

I enlighet med vår strategi inriktad på tillväxt och långsiktigt ägande har vi under året utökat vårt direktägda fastighetsbestånd genom förvärvet av bostadsfastigheten Ersta 25 och färdigställandet av kontorshuset Munin NXT i Uppsala. Vårt indirekta fastighetsbestånd har utökats rejält genom förvärvet av 50% av Trecore Fastigheter AB, ett JV bolag med ICA Fastigheter AB med ett underliggande värde om ca 4,4 mdkr. Inom ramen för vårt JV bolag Fast-

ighets AB Hemmaplan har vi även förvärvat och tillträtt Gottsunda Centrum i Uppsala.

Vårt tredje JV bolag HållBo AB, i samarbete med Byggvesta äger och förvaltar nu ca 480 hyreslägenheter med ytterligare ca 699 hyreslägenheter i Stockholm och Malmö under uppförande.

Den 1 september hälsade vi vår hyresgäst Länsförsäkringar Uppsala välkommen till Munin NXT. Vår första nyproduktion av kontorslokaler där även fastigheten försetts med en takplacerad solcellsanläggning som vid invigningen var Uppsalas största. Därutöver finns ett flertal pågående ombyggnadsprojekt som kommer att bidra till ökad uthyrningsgrad, bland annat ombyggnationen av Cykelfabriken i Uppsala dit life sciencebolaget Olink Proteomics flyttar sitt huvudkontor.

I Stockholm har den första detaljplanen i Värtahamnen innefattande Portalen och Pirhuset vunnit laga kraft. Planeringen för den nya stadsdelen pågår för fullt och vi avser att under våren 2023 tillträda fastigheten där Portalen ska uppföras för att till hösten påbörja produktionen. Portalen är det första av våra tre kontorshus som planeras i området.

Organisationen har under året förstärkts med ett flertal nya medarbetare och nya roller. Jag är även mycket stolt över vår andraplats i Brilliants tävling ”Årets arbetsgivare i Sverige 2022”.

Vi ser tydliga tecken på att Sverige är på väg in i en lågkonjunktur med minskad konsumtion och svagare tillväxt som följd. Exakt vilka konsekvenser det får och hur allvarlig lågkonjunkturen blir återstår att se men vi måste vara förberedda på att 2023 kan bli ett turbulent år, inte minst med hänsyn till osäkerheten i omvärlden. Vi måste därför fortsätta ha fokus på att sänka kostnader, fortsätta värna vår starka balansräkning, fortsätta ta väl hand om våra kunder, fastigheter och medarbetare. Jag är ödmjuk inför de utmaningar vi står inför på grund av det som händer på marknaden men även övertygad om att vi är väl rustade att möta de utmaningar som kommer och att vi kommer kunna ta vara på de möjligheter som i dessa tider skapas för aktörer med starka finanser, rätt erbjudande och engagerade och kompetenta medarbetare.

Jag ser med andra ord fram emot ett utmanande år med goda möjligheter till ytterligare affärer.



# Detta hände under 2022

Camilo Bossi  
tillträder som ny  
affärsområdeschef  
för Bonnier Fastig-  
heter Bostad

Bonnier Fastigheter  
och ICA Fastigheter  
bildar gemensamt  
bolag med ca  
5 miljarder i  
fastighetsvärde

Cecilia Safaee  
tillträder som vd för  
Hemmaplan

Detaljplan för  
Värtahamnens  
första etapp vinner  
laga kraft

Bonnier Fastigheter  
hyr ut på Torsgatan  
till Statens  
historiska museer

Hemmaplan  
förvärvar Gottsunda  
centrum i Uppsala

Munin NXT  
färdigställs och  
första hyresgäst  
tillträder

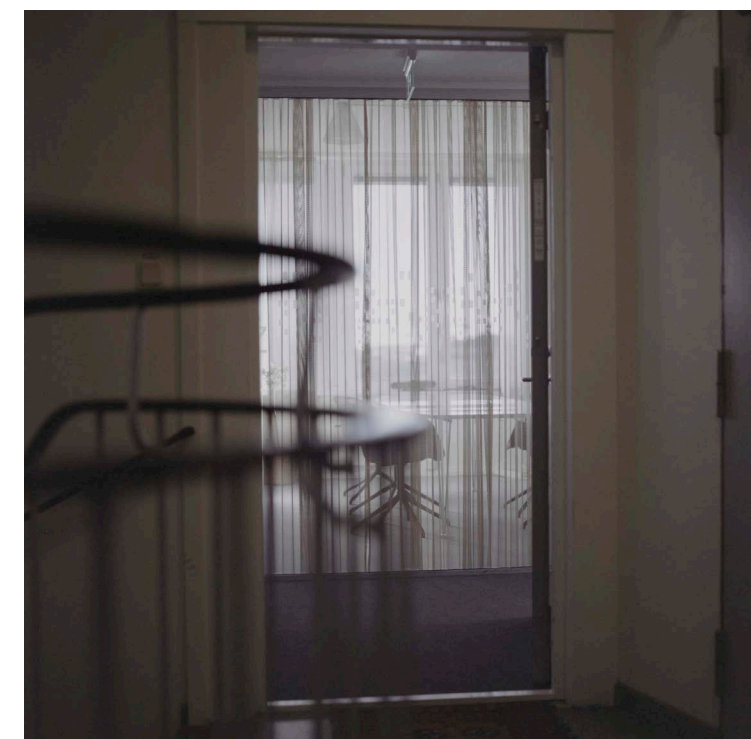
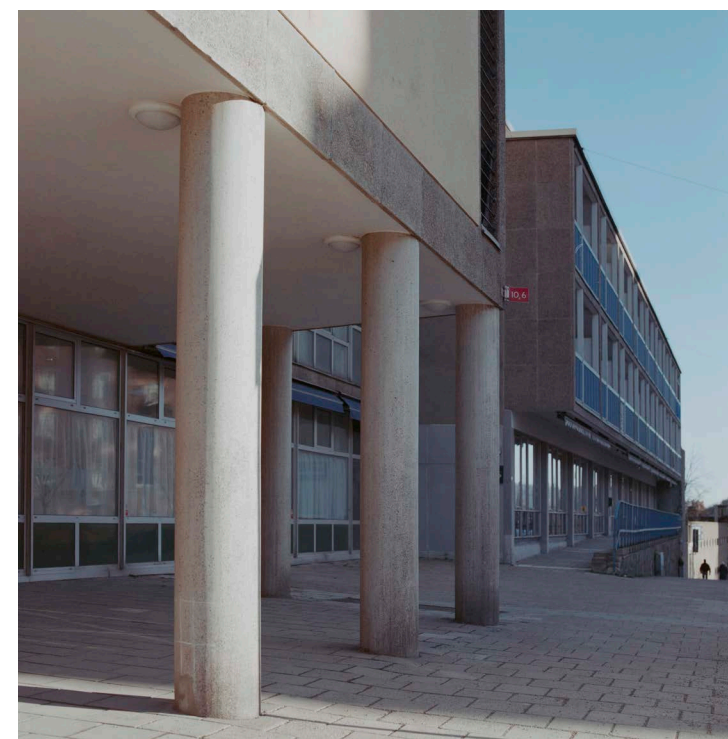
Bonnier Fastigheter  
förstärker organisationen  
inom Kommersiella  
Fastigheter

Bonnier Fastigheter  
hyr ut tränings-  
anläggning i  
Bonnierhuset

Bonnier Fastigheter  
anställer  
energistrateg

Bonnier Fastigheter  
förvärvar bostads-  
fastighet på  
Södermalm





# Eget på Erstagatan

*Precis före årsskiftet förvärvade Bonnier Fastigheter sin första bostadsfastighet i egen regi. Ersta 25, som är belägen strax intill den kommande tunnelbanestationen Sofia på Södermalm, har stor potential.*

– Det är jättestort att vi har förvärvat vår första helt egna bostadsfastighet, säger Camilo Bossi som är affärsområdeschef på Bonnier Fastigheter Bostad.

Han konstaterar att affärsområdet har börjat få fäste på marknaden, först med JV-bolaget HållBo AB som samägs med ByggVesta och nu med förvärvet av Ersta 25. Fastigheten ligger i slänten nedanför Ersta Sjukhus, är på 3 500 kvadratmeter och inrymmer 37 lägenheter plus 1 500 kvadratmeter kommersiella lokaler. Förädlingen startade genast, med första fokus på energieffektivitet och förbättrad boendemiljö. I ett senare skede kan byggrätten eventuellt komma att utökas och fler bostäder byggas.



# Så framtids- säkrade vi ett historiskt hus

*Att Bonnierförlagen huserar på Sveavägen vet många stockholmare. Så har det varit i hundra år. Men att huset med den ikoniska fasaden, de bastanta portarna och fönstren med alla böckerna genomgår en invändig förvandling sedan början av 2022, det vet nästan ingen. Huset och dess hyresgäster var i behov av nya tekniska och rumsliga lösningar för att tillgodose nutidens och framtidens behov. Bonnier Fastigheter har lagt stor vikt vid att dessa lösningar ska samspela med och anpassas till husets ursprung och historia. Restaureringsarbetena har en hög ambitionsnivå och ursprungliga detaljer lyfts fram eller återskapas.*







Nyrenässansens detaljer har lyfts fram i Förlagshuset



En rundvandring i det nyrestaurerade Förlagshuset är imponerande på flera sätt. Projektchefen Robin Nygren pekar ut detaljer som visar hur varsamt man behandlat den gamla nyrenässansinredningen. Byggnaden mot Sveavägen uppfördes på 1880-talet. Då var det ett bostadshus, med rymliga lägenheter. I den största – tio rum och kök – bodde familjen August Reinhold, som drev bageri i byggnaden bakom. Men också portvakten hade gott om plats i sin sexrummare.

När Albert Bonniers Förlag köpte huset och flyttade in 1921 byggdes Reinholds våning om till kontor. Sedan dess har interiören renoverats och förändrats i många olika omgångar. Men aldrig med samma respekt för ursprunget som nu. Med hjälp av Stockholms Byggnadsantikvarier, som gjorde en stor förundersökning redan 2002, har huset nästan fötts på nytt. Generationer av småjusteringar, tillägg och enskilda lösningar har lyfts bort och ersatts av lösningar som är väl genomtänkta, med hela husets användning och utformning i beaktande. Resultatet är slående. Å ena sidan är ytorna skickligt anpassade till moderna behov, med en väl avvägd blandning mellan avskildhet och öppenhet. Ny ventilation är installerad, med delar av kanaldrag-

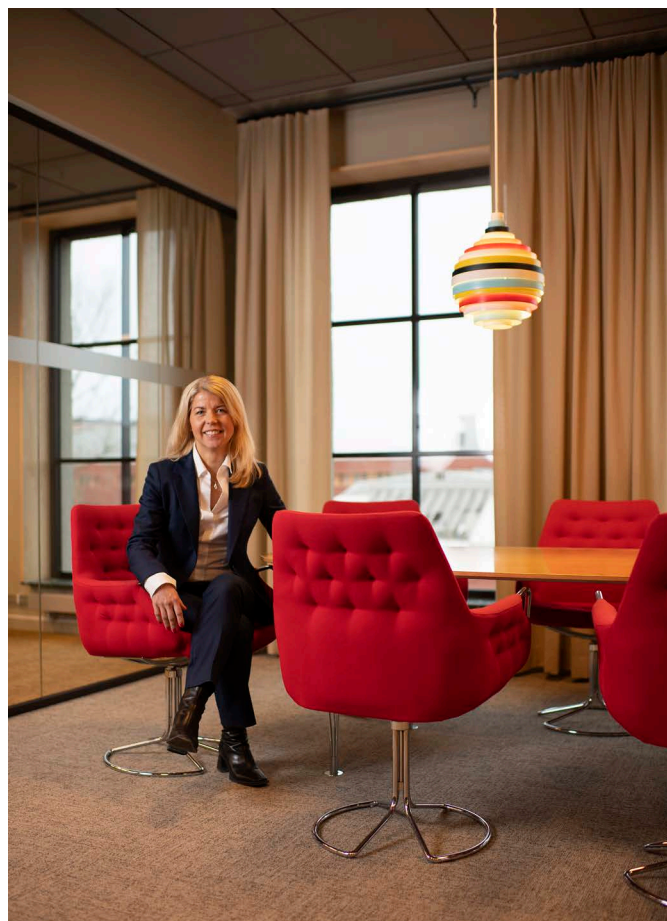
ningarna sinnrikt gömda i gamla rökgångar. Ljuddämpande innertak gömmer moderna installationer och svävar fritt så att de vackra originalstuckaturerna får synas. Husets mer än 30 kakelugnar har – genom att många halvgamla innerväggar lyfts bort – givits sina huvudroller tillbaka. Undersköna, mönsterlagda parkettgolv är avtäckta, ilagade, slipade och behandlade till nyskick. Pampiga dubbeldörrar, tids-typiska väggpaneler och takmålningen som Vicke André utförde 1894 är restaurerade och imponerar kanske mer än någonsin eftersom den nya, smarta och energisnåla belysningen hjälper ögonen att se inte bara papper och skärmar på skrivbordet, utan också klarar att lyfta fram rummets alla detaljer utan att alls kännas varken stark eller hård.

Ytterligare en detalj – som haft enorm betydelse för husets ikoniska roll i Litteratursverige – är att man åter öppnat den sedan länge igen-satta dörren till vänster om den mäktiga vagnporten. Den dörr som så många författare klivit in igenom – som inbjudna eller objudna – för att sedan förhoppningsvis få klartecken att gå vidare uppför trappan till ett möte med förläggarna, redaktörerna eller kanske förlagschefen själv.









# Munin NXT är precis det vi sökte

*Under hösten 2022 flyttade Länsförsäkringar in som första hyresgäst i Munin NXT i Uppsala. En flytt som innebär ett stort lyft för hela verksamheten, enligt vd:n Ulrica Hedman*

Efter 9 år på Fyrisborgsgatan och betydligt längre tid på Drottninggatan, ville Länsförsäkringar Uppsala samla alla medarbetare och alla kompetenser på ett och samma kontor. När Munin NXT presenterades, kände de snabbt att det var rätt. En fastighet med den höga hållbarhetscertifieringen "BREEAM-SE nivå Excellent" lockade givetvis Länsförsäkringar, som har en stark hållbarhetsprofil.

Kontraktet tecknades 2021. Genom att komma in tidigt i projektet kunde den blivande hyresgästen också få lokalerna helt anpassade till sin verksamhet. Viktigast var ventilation, ljus och teknik för både

arbetsplatser och konferensrum som stöttar ett digitalt och aktivitetsbaserat arbetssätt. Att Bonnier Fastigheter Business Center finns i huset redan från start bidrog också till beslutet. Och nu har man alltså flyttat in.

– Våra medarbetare uppskattar de fina lokalerna och har även lyft att de uppskattar ett hållbart kontor. Det fina läget nära både city, Stadsträdgården och Fyrisån uppskattas också, liksom närheten till kollektivtrafik, säger Ulrica Hedman som är vd för Länsförsäkringar Uppsala.



# HållBo växer vidare

**I HållBo har det hänt mycket under 2022. Många av bolagets nya bostäder i Barkarby och Malmö är nu fyllda med nyinflyttade hyresgäster. Samtidigt är nya projekt påbörjade i Farsta och Kista.**

JV-bolaget HållBo, som bildades 2019 av Bonnier Fastigheter och ByggVesta, utvecklas i god takt. Idag har man omkring 480 lägenheter i förvaltningsbeståndet och ytterligare 699 i produktion, samt planer för ännu fler. Under 2022 slutfördes inflyttningen i bolagets cirka 130 lägenheter i Barkarby. I Malmö påbörjades inflyttningen i etappen Sjuksköterskans 113 lägenheter. Den lika stora etappen Sjuksalens byggnader är än så länge bara stomresta, men kommer att vara färdiga och inflyttade till vintern. I försomras togs första spadtaget för HållBos fastigheter Hestur och Valvik i Kista, med sammanlagt cirka 470 bostäder. Slutligen har bolaget startat en detaljplan för förtätning genom utökad byggrätt i Farsta, där man beräknar att ha 90 bostäder klara om 4 år.





# Ett nytt landmärke

Den nya stadsdelen Värtahamnen är en del av Norra Djurgårdstaden, ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Här gör Bonnier Fastigheter sin största investering någonsin, när kontorshusen Portalen och Pirhuset ska utvecklas. Totalt ger det mer än 5 000 nya arbetsplatser, flera restauranger, konferensmöjligheter med mera.



Äntligen! Första spadtaget i Värtahamnen togs 2022.

Sedan två år tillbaka arbetar Stockholms stad med att rena marken i det som ska bli Stockholms nya stadsdel. Innan byggnationerna kan påbörjas måste området vara fritt från föroreningar som den gamla hamn- och industriverksamheten släppt ut under mer än 100 år.

Hela stadsdelen är utpekad som miljöprofilsområde och ska vara ett föredöme i hållbar stadsutveckling. Bonnier Fastigheters Agnes Lindblom berättar att det finns ambitiösa hållbarhetsmål inom områden som energi, transporter, vatten- och avlopp, återvinning och inomhus- och utomhusmiljö. Enligt kollegan Lars Johansson är energiförbrukningskraven, som omfattar hela produktionen, allra tuffast. Avfall ska minimeras. Återvinningen tas till en ny nivå, och förbereds minutiöst. Inget svinn ska orsakas i onödan.

Först ut blir projektet Portalen, med byggstart våren 2023. Den cirka 17 500 kvadratmeter och 13 våningar höga kontorsbyggnaden har under 2022 planerats och projekterats. Entreprenörer har handlats upp. Kriget i Ukraina och rådande energikris, med ökade priser och en hög inflation, medför extra utmaningar och svårigheter att säkra

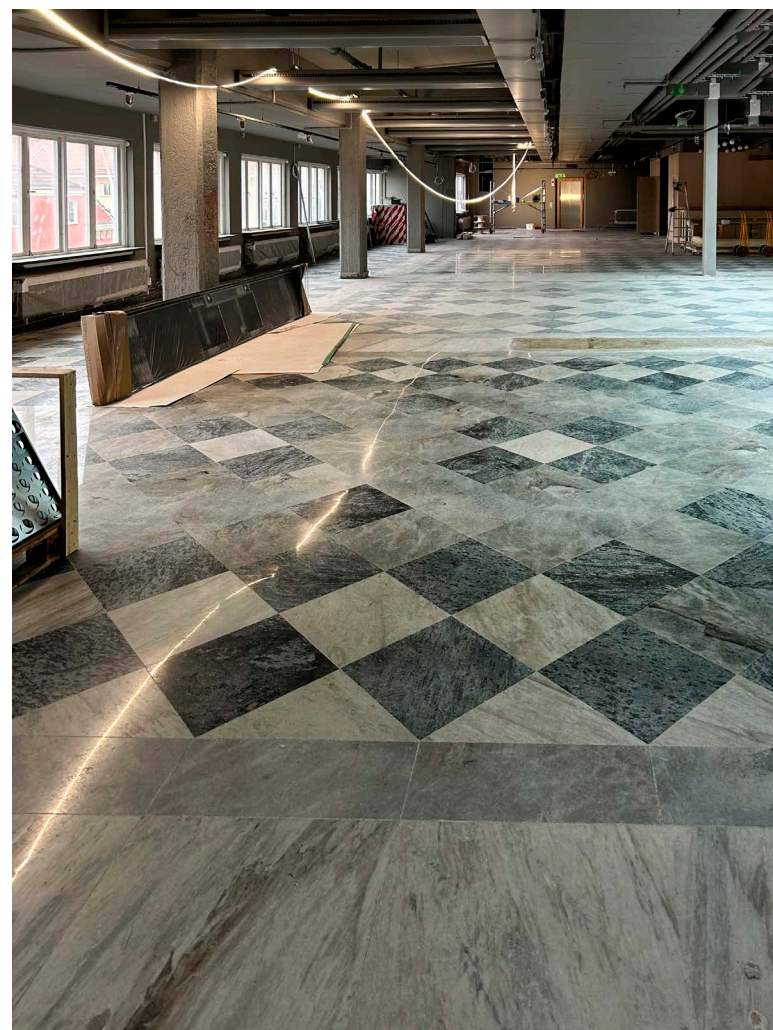
produktionskostnaden.

Uthyrningsarbetet har startat under 2022. Under året öppnades det digitala showroomet. Lars berättar att uthyrningsarbetet i ett första skede främst riktas mot företag med över 500 anställda. Många företag har idag svårt att se vilket lokalbehov de har mot bakgrund av pandemins effekter med ändrade arbetssätt och hybridarbete. Ett sätt att möta dem är erbjudandet "Skala 20". Ett upplägg som ger hyresgästen möjligheten att under avtalsperioden släppa 20 procent av sin hyrda yta utan kostnad.

Bonnier Fastigheters andra projekt är Pirhuset. Det blir ett nytt landmärke i Stockholm och ansiktet utåt för den nya stadsdelen. Staden har påbörjat arbetet med att förvandla vatten till land där den drygt 100 meter höga och totalt 55 000 kvadratmeter stora byggnaden ska stå. Pirhuset är ett unikt projekt, som förenar komplex grundläggning och konstruktion med hög arkitektonisk ambition. Programhandlingen har tagits fram under 2022 och under 2023 kommer projekteringen att återupptas.



# Vackert golv med historia



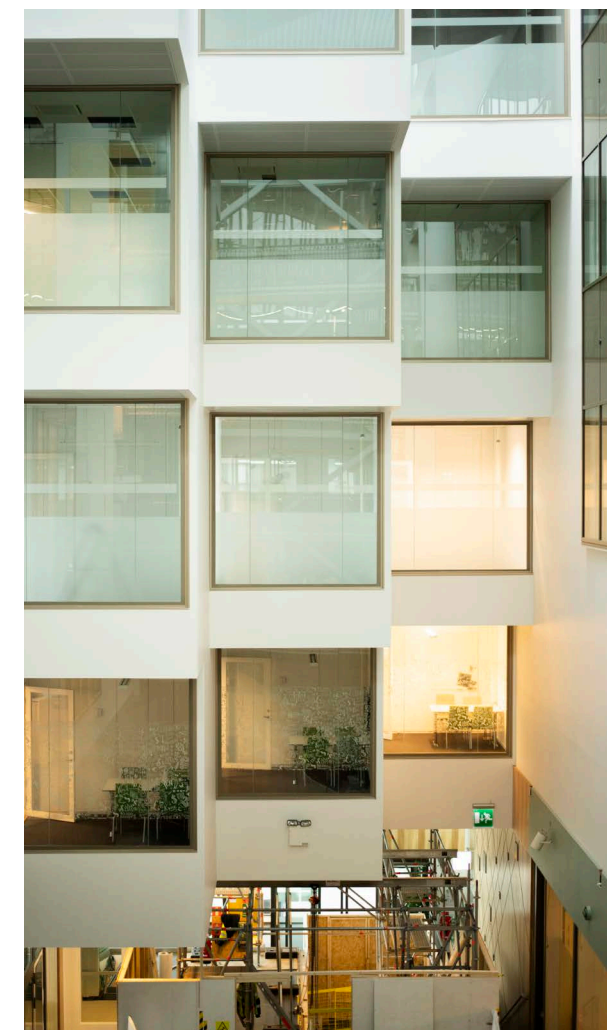
När Bonnier Fastigheter förvärvade Cykelfabriken i Uppsala var det inte bara en oslipad diamant ur marknadsperspektiv. Stora delar av kvarteret har också byggnads-historiska värden. Dessa är viktiga att bevara. Under renoveringen av Vega-huset kommer ett fantastiskt marmorgolv att tas fram, efter att till stora delar ha legat dolt under nyare ytskikt. När Olink flyttar in under 2023 är det vackra golvet en viktig del av det nya inredningskonceptet.

På gamla bilder från Cykelfabrikens personalmatsal ser man det tydligt: ett vackert marmorgolv lagt av stora, kvadratiska stenplattor i olika nyanser. I vilken omfattning det fanns kvar när Bonnier Fastigheter tillträdde fastigheten 2020 var det ingen som visste. Men efter att varsamt ha skalat av lager för lager av mattor, parkett och spackel framträdde stora ytor med rutor lagda av vitspräcklig och gröntonad marmor. Byggnadsantikvarien Jan Perotti på White Arkitekter gissar att det är Ekebergsmarmor från Örebro och Gottorpsmarmor som brutits runt sjön Kolsnaren mellan Katrineholm och Vingåker.

Bonnier Fastigheters Madeleine Sjödahl och Johan Lasell berättar att tanken hela tiden har varit att bevara så mycket som möjligt av golvet, eftersom det har ett stort kulturhistoriskt värde. Det kräver dock en omfattande bearbetning innan det återfår sin forna glans.

– Marmorn var gammal och sliten, men efter slipning i flera omgångar ser den nästan ny ut. Det känns jätteroligt att den här fina stenen får bli golv i en personalmatsal igen, åt en helt ny hyresgäst, nästan åttio år senare.

Golvet var inte helt komplett. Men eftersom rummet samtidigt öppnats upp med ett ljusschakt i mitten, kunde man återvinna en del material därifrån för att fylla i de bitar som saknades. För att det inte ska förstöras under övriga inredningsarbeten är stenen övertäckt igen, men bara tillfälligt. När Olink flyttar in är marmorgolvet en del av deras 7 400 kvadratmeter stora, nya lokaler. Helt anpassade till nya behov och krav, men med tydliga band till en historia som är både viktig och vacker.



# Framkant i Uppsala

Under 2022 skedde Uppsala Kommuns planerade utflytt ur Centralhuset. Det blev storskottet för nya uthyrningar och ett högtintressant pilotprojekt med fokus på hållbarhet och återbruk.

Många i Uppsala uppfattade Centralhuset som ett kommunhus. Inte så konstigt med tanke på att kommunen haft sina lokaler där sedan 2012. När kommunen flyttade tillbaka till Stadshuset i våras passade Bonnier Fastigheter på att se över husets användning och omvandla det till ett renodlat kontorshus. Trots att marknaden blivit trögare är Centralhuset med sitt fina läge uppenbarligen eftertraktat. Under 2022 tecknades två nya hyreskontrakt. Dessutom började man förbereda bottenvåningen för ytterligare ett Bonnier Fastigheter Business Center. Det blir nummer tre, efter det som nyligen etablerades i Muninhuset i Uppsala och det som finns på Sveavägen i Stockholm.

Även ur hållbarhetsperspektiv ligger Centralhuset i framkant. Det är miljöcertifierat enligt BREEAM In Use med betyget Very Good,

bland annat tack vare AI-styrd ventilation och fjärrvärme som produceras med biobränsle. Uthyrningsansvariga Ulrika Klingberg berättar också att ett nytt pilotprojekt har sjösatts under året. Det syftar till att erbjuda återbruk som ett alternativ vid ombyggnad av lokaler för nya hyresgäster.

– Det har varit en utmaning i början, eftersom ett vanligt missförstånd är att man då måste frångå modernt och funktionellt. Men genom att skapa ett showroom av återbrukade material och förklara fördelarna, så får vi kunderna med oss. Jag upplever att de flesta vill vara med och bidra till ökad hållbarhet. Dessutom sparar vi tid. Man slipper invänta materialleveranser och annat som vi annars måste kalkylera med vid en anpassning, säger Ulrika.



# Här är kompetens ett gemensamt intresse

Bonnier Fastigheter uppskattar när medarbetare vill utvecklas. Det är ett gemensamt ansvar, och gynnar båda parter. Med god framförhållning är de flesta idéer till kompetensutveckling välkomna.

Johan Lasell är projektchef och började på Bonnier Fastigheter 2014. Under den tiden har han inte bara skaffat sig ovärderliga erfarenheter, utan också gått en mängd utbildningar. Bara under senaste året har han inom ramen för sin tjänst gått Försvärshögskolans ledarskapsutbildning UGL, en utbildning i fastighetsvärdering och en kurs i engelska anpassad för fastighetsbranschen. Johan har även inplanerat en kurs i hyresjuridik.

– Det har blivit flera kurser på kort tid eftersom många sköts upp på grund av pandemin. Genom utbildningar fortsätter jag att utvecklas och får kunskaper för specifika situationer. Det är roligt när jag sedan kan använda det i praktiken.

# Rekrytering med långsiktigt perspektiv

Ann Mattsson är ett fint bevis på att intern rekrytering lönar sig. Hon fick sitt första jobb inom Bonnierföretagen 2008. Då var hon vaktmästare på Bonnier Tidskrifter. Via en tjänst som Team Lead på Bonnier Service är Ann idag nyrekryterad fastighetstekniker, knuten till Bonnierhuset och Glashuset på Torsgatan i Stockholm.

– Jag gick en utbildning. Sedan väntade jag in att det skulle komma en ledig tjänst inom Bonnier Fastigheter. Det tog nästan ett och ett halvt år, men det var det värt. Jag trivs jättebra här. Många har jobbat i företaget länge, det känns kul och tryggt.





# Energistrategen som gör hållbarhet enklare

2022 inrättade Bonnier Fastigheter en helt ny tjänst inom området affärsutveckling: energistrateg. Det blev Mook Changrachang som fick jobbet. Hon är energi-ansvarig och processledare med syfte att uppnå bolagets strategiska hållbarhetsmål. Eller som hon själv uttrycker det:

– Alla på Bonnier Fastigheter behöver hjälpas åt med hållbarhetsarbetet. Det är mitt ansvar att göra det enkelt. Energieffektivisering ska genomsyra hela verksamheten, med affärsnära strategier och mål.

Mook började med att orientera sig om nuläget. Det gav en lång bruttolista, som hon sedan strukturerade för att prioritera de insatser som skapar värde för såväl Bonnier Fastigheters kunder som bolagets medarbetare och ägare.

– En integrerad digital plattform där vi kan följa upp och analysera energiförbrukning med högre frekvens, är det som har största enskilda potentialen just nu. Det skulle ge oss snabbare processer, frigöra tid och komma bort från personberoende.

# Invest ökar



*Under 2022 beslutade Bonnier Fastigheter att renodla sin organisation och gå från fyra till tre affärsområden. Service – som tidigare låg i ett eget affärsområde – kommer under 2023 att inordnas i affärsområdet Kommersiella fastigheter. Samtidigt har aktiviteten ökat inom Invest, där investeringarna i Eastnine och det växande Hemmaplan nu kompletterats med nya JV-satsningen Trecore, som görs tillsammans med ICA Fastigheter.*

Bonnier Fastigheter arbetar långsiktigt. Men det står inte i motsats till förändring. Det blir tydligt när vd Tomas Hermansson beskriver hur bolaget utvecklats de senaste åren.

– Tidigare var Bonnier Fastigheter ett väldigt smalt bolag. Vi förvaltade huvudsakligen befintliga kontorsfastigheter centralt i Stockholm. 2008 förvärvade vi bland annat Hornstulls Centrum och började jobba med fastighetsutveckling och 2018 började vi bygga upp ett bestånd i Uppsala. Allt det här ledde till att fastigheterna blev en allt större del av Bonnier Groups totala tillgångar. Vi behövde diversifiera mer och sprida riskerna. Fördelen med indirekta investeringar är att de inte drar några stora resurser. De går dessutom lätt att öka på eller frigöra vid behov, säger Tomas Hermansson.

Det var alltså upprinnelsen till att Bonnier Fastigheter adderade affärsområdet Invest 2021.

– 2022 gjorde Invest två affärer. Vi har ökat investeringen i Hemmaplan, som köpte Gottsunda Centrum. Dessutom bildade vi JV-bolaget Trecore med ICA Fastigheter. Vi har därmed ett hälftenägarande i 45 butiksfastigheter runtom i Sverige.

Den minsta investeringen Eastnine ligger man kvar i som tidigare.

– Eastnine har gått ner lite 2022 på grund av makroekonomiska faktorer, som alla fastighetsbolag. Men det är ett välskött bolag, med fina fastigheter och bra utveckling av rörelseresultatet, så där gör vi inga förändringar.





# En investering i Gottsundas invånare

*Vid början av 2022 var Cecilia Safaee nyttillträdd som vd för Hemmaplan. Men istället för att växla upp långsamt från deltid till heltid gick det fort. Till stor del berodde hastigheten på förvärvet av Gottsunda Centrum. En viktig affär, för såväl Hemmaplan som Uppsala kommun och – inte minst – stadsdelens invånare.*



Hemmaplans idé är att driva positiv samhällsutveckling i områden med sociala utmaningar, genom att investera i lokala centrumfastigheter, bostäder och samhällsfastigheter. 2022 köpte man Gottsunda Centrum i Uppsala, som är bolagets andra förvärv efter Rosengård Centrum i Malmö. Till skillnad från i Malmö är Hemmaplan helägare i Gottsunda, vilket ger möjlighet att fullt ut kunna implementera sin strategi och jobba för en positiv samhällsutveckling i hela området.

#### Sökte ansvarsfull fastighetsägare

Innan Hemmaplan kom in i bilden hade planerna på en eventuell försäljning av Gottsunda Centrum skapat stor politisk debatt, där det fanns röster som menade att kommunen var på väg att sälja ut de svagaste i Uppsalas mest utsatta område. Efter två försök att sälja valde kommunen att minska omfattningen till själva centrumfastigheten och en intilliggande vårdcentral. Och när Hemmaplan kom in i bilden förstod kommunen snart att de hittat den ansvarstagande fastighetsägare de sökt. Dialogen

blev snabbt konstruktiv och i maj skrevs avtalet om förvärv till ett överenskommet fastighetsvärde om 515 miljoner kronor. Affären överklagades, men efter att förvaltningsrätten konstaterat att överklagan saknade grund kunde tillträde ske 31 oktober.

#### Utsatt område men trenden positiv

För att inte fastigheterna, och den viktiga relationen till hyresgästerna, skulle fara illa gick dock Hemmaplan in och agerade centrumledning redan vid det ursprungligt avtalade tillträdesdatumet, 1 juli.

Hemmaplans vd Cecilia Safaee förklarar de socioekonomiska utmaningarna:

– Gottsunda finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden. Det är väldigt starkt präglat av socioekonomiska utmaningar. Här bor framför allt låginkomsttagare. Många hushåll har det ekonomiskt väldigt tufft. 70 procent av alla hushåll med barn lever i barnfattigdom. Därför finns grogrund för en väldigt stark parallell kriminell



struktur och utbrett narkotikamissbruk. Centrumet är en mötesplats för hela området, så det här är något vi lever med som fastighetsägare. Samtidigt finns en väldigt stark motrörelse. I princip alla jag träffar är beredda att kavla upp ärmarna och hjälpas åt. Och det är inte kört. Gottsunda har redan en positiv underliggande trend. Andelen våldsbrott har minskat under de senaste åren, många ledande kriminella är idag fängslade och det finns ett otroligt stort engagemang. Vi har blivit väldigt varmt välkomnade av hyresgäster och besökare, av andra fastighetsägare, civilsamhällesaktörer, trossamfund och framför allt vanliga människor som bor och har sitt dagliga liv i området.

#### Dialog en viktig nyckel

Redan under sommaren började Cecilia Safaee att lyssna in, vara närvarande och skaffa en bild av vilka behov och utmaningar som finns. Hon träffade alla hyresgäster, både individuellt och på regelbundna möten en gång i månaden, för att visa Hemmaplans vision och diskutera lösningar. Samtidigt engagerades AktivBo och flera lokala föreningar för att genomföra en hyresgäst- och besöksundersökning. Fördelen med det var inte minst att kontakterna kunde ske på ett tiotal olika språk. Snart hade man hundra procent svarande av hyresgästerna, och över tusen svar på besöksundersökningen.

En annan metod att bygga relationer, skapa engagemang och få svar på viktiga frågor var den ”klottervägg” som sattes upp mitt i centrum. Den fylldes dagligen på av besökarna med tankar, önskemål och idéer. Allt dokumenterades löpande. När besökarnas utvecklingsförslag gick igenom visade det sig att de stämde förvånansvärt väl med de statistiskt säkerställda hyresgäst- och besöksundersökningarna.

– Alla vill göra centrumet till en trevligare plats. Framför allt unga tjejer vill ha mysigare platser att sitta på. Tidigare fastighetsägare har tagit bort sittplatser, för att hindra vissa målgrupper från att nyttja centrumet. Det har inte fungerat, de målgrupperna är kvar samtidigt som det även drabbat andra målgrupper.

Cecilia Safaee berättar om det svåra och viktiga arbetet med att få alla att känna sig välkomna, samtidigt.

– Utgångsläget var tydligt. I centrum samlades mest utrikesfödda män och yngre killar från tretton år och uppåt. En handfull av dem är aktivt kriminella. Vad de här grupperna har gemensamt är just att de söker en mötesplats, ett sammanhang. Men de begränsar samtidigt andras möjlighet att vara i centrum, särskilt kvinnor och barn. Så hur kan vi bejaka de här väldigt grundläggande mänskliga behoven av sammanhang, att betyda någonting – utan att hindra andra från att nyttja centrumet? Vi behöver aktivera de här grupperna. De behöver ett meningsfullt sammanhang, men också ta nästa steg. Att avvänja sig från droger, att bli praktikant på ett första jobb, börja plugga, eller bara prata med någon.

Cecilia betonar att det är långt ifrån homogena grupper, och att allt sker i dialog med de berörda. Ett enkelt exempel är hur man tillsammans löste ett problem vid entrén.

– Många av männen som samlas i centrum röker. Eftersom man inte får röka inne, står de utanför entrén. Är det dåligt väder står de så nära ingången som möjligt. I riktigt uselt väder kanske till och med en liten bit innanför dörrarna. För att ens komma in i centrum måste du alltså gå igenom cigaretttröken, och framför allt passera en stor grupp

av män som upplevs hotfulla. Men när vi helt enkelt frågade killarna själva förstod vi att de inte heller tyckte att det var något vidare trevligt. Så vi kommer nu att göra om ett kundvagnsgarage där vi sätter upp lite askkoppar och några bänkar. Det kostar en liten peng, men om det leder till att centrumet känns tryggare kan vi ta emot långt fler besökare. Dessutom spar vi på kostnaderna för värme. Som det varit hittills står rökarna så att dörrarna hålls uppe. Värmen bara forsar ut.

Dialogen har också resulterat i en topplista. Den visar i svart på vitt vad besökarna önskar fanns i centrum. Där finns specifika butikskedjor, eller att man vill ha en järnhandel, ett utökad och bättre café- och restaurangutbud och så vidare.

#### ”Alla blir glada av att se er”

På samma sätt har dialogen med hyresgästerna påverkat stämningen i Gottsunda centrum. Som ny hyresvärd har Cecilia och Hemmaplan satsat på att vara närvarande och synas.

– Jag och min hyresgästansvariga gick runt i centrum med två arkitekter häromveckan. Efter en stund stannade de och sa ”Vi har aldrig varit med om att alla hyresgäster möter sin hyresvärd med ett leende, hälsar och vill prata. Alla blir glada av att se er.” De var vana vid att folk tittar bort eller får något lite mörkt i blicken. Det var en av mina främsta målsättningar, att komma bort ifrån den här friktionsfyllda hyresvärd-hyresgäst-relationen och visa att det är vi tillsammans som utvecklar centrumet. För oss är det en självklarhet att göra vad vi kan för att göra hyresgästernas verksamhet bättre, så att de ska få en bättre affär. I slutändan är vårt driftnetto direkt avhängigt hyresgästernas lönsamhet.

#### Stora satsningar utan stora kostnader

Cecilia Safaee berättar också att de startat inkubatorn Hemmaplan Established, där lokala entreprenörer får hjälp med affärsutveckling, rådgivning, stöd, lönsamhetsoptimering, marknadsföring med mera. Tillsammans räknar man på om affären är långsiktigt lönsam och visar hur man använder Almis mallar för att söka ytterligare stöd.

Hennes hyresgästansvarige, Alexander Kinigalakis, som leder inkubatorn, var vd på Drivhuset tidigare och hjälpte studenter att bli entreprenörer. Som ytterligare stöd tittar man på flexibla hyreslösningar som innebär att nya företagare tar väldigt låg ekonomisk risk i starten. Det ger starka gemensamma incitament till att öka hyresgästernas omsättning.

En annan satsning är Centrumakademin, ett lärlingsprogram i samverkan med hyresgästerna och kommunens arbetsmarknadsförvaltning, utbildnings- och jobcenter och arbetsförmedlingen. Målet är att Gottsunda centrum ska ge 100 personer per år meningsfull sysselsättning i form av lärlings- och praktikplatser, feriearbete och anställning.

Alla insatser kan genomföras i stort sett utan kostnad för Hemmaplan.

– Jag har ingen budgetpost för något av det här. Det är förändringar som kostar tid och engagemang, men inte många kronor.

Att det lönar sig kan man redan se i Rosengård, som Hemmaplan alltså köpte 2021.

– Vi har ökat antalet besökare med 20 till 30 procent i månaden mot föregående år. Och 98 procent är uthyrt. Det här visar att vårt centrum är relevant för människor som bor och verkar i området.



Ahmad Ali, Al Demashqi Sweets



# Verklig hållbarhet skapas med gemensamma krafter

Hållbarhetsansvariga Sara Björnberg hade just summerat ett framgångsrikt 2021. Då bröt kriget i Ukraina ut. Att se ett samhälle bombas sönder och människor drivas på flykt, gav en plötslig känsla av hopplöshet. Men Bonnier Fastigheters vision är tydlig och kompromisslös: Vi ska bidra till ett tryggt och öppet samhälle. Med det i minnet kändes 2022 års hållbarhetsarbete ännu mer betydelsefullt än vanligt.

Kriget gav en tuff start på hållbarhetsåret 2022, konstaterar Sara Björnberg. Ett krig är på de flesta sätt ett angrepp mot idén att skapa förbättring genom hållbarhet. För att försvara dessa värden måste man samverka. Strax efter Rysslands angrepp på Ukraina lämnade Bonnier Fastigheter stora bidrag till Röda Korset och UNHCR, för att hjälp snabbt skulle kunna vara på plats. Något senare gav bolaget även stöd till Human Rights Watch och deras arbete med mänskliga rättigheter på plats i Ukraina. Här hemma samarbetar Bonnier Fastigheter med Stadsmissionen i både Uppsala och Stockholm.

Under året inleddes ett samarbete med Stockholm Stadsmissions verksamhet Bobyran, med syfte att upplåta lägenheter till flyktingar. En behövande familj har på så sätt fått tillgång till boende. Efter flera års ombyggnad av S:t Paulskyrkan kunde Stadsmissionens verksamhet Mötesplats Mariatorget invigas. Mötesplatsen bidrar till att människor från olika delar av samhället och med olika behov kan träffas – något som idag behövs mer än någonsin. Bonnierkoncernen har bidragit till detta genom finansiellt stöd.

Även i de egna fastigheterna märks samarbetet.

– Alla våra hus i Stockholm är kopplade till Stadsmissionens uppsökarteam. I fastigheten finns ett telefonnummer som vem som helst kan ringa då man träffar på någon som verkar fara illa. Då kommer teamet, möter och erbjuder hjälp och stöd till den personen. Det är en

liten utgift för oss, men viktig.

I Uppsala har Bonnier Fastigheter under året inlett ett samarbete med Uppsala Stadsmissions verksamhet Unga Station, som är en mötesplats för unga i Gränby. Där finns läxhjälp, tjejvällar och man guidar i hur det går till att söka sommarjobb eller betala räkningar och annat. Ett sätt att skapa kontakt med vuxna och ge stöd i ett tidigt skede.

**Samarbete nödvändigt**

Var och en för sig är de här insatserna små, men sammanräknat med andras stöd gör det skillnad, menar Sara Björnberg.

– Det är så man måste se på allt hållbarhetsarbete: För att skapa verklig förändring måste man förena många krafter. Det gäller i det stora, globala perspektivet och likadant hos oss internt: Alla i bolaget bidrar och jobbar tillsammans, för att det ska vara möjligt att uppnå de hållbarhetsmål vi satt upp.

När det gäller den sociala sidan av hållbarhetsarbetet lyfter Sara Björnberg även fram Hemmaplans förvärv av Gottsunda Centrum, som blev klart under 2022.

– Det är också samverkan. I det här fallet mellan en privat fastighetsägare, stat och kommun och inte minst civilsamhället.



**Minskad energianvändning**

När det gäller den ekologiska hållbarheten har nyckeluppgiften varit att se över och effektivisera bolagets energianvändning. I våras installerades exempelvis ny kylvärmepump och en av Uppsalas största solcellsanläggningar i Muninhuset. En investering som ger effektivare drift av fastigheten, ett jämnare inomhusklimat och minskade utsläpp av växthusgaser. Under hela året har man också lagt viktiga resurser på att bygga ut och testa behovsstyrd ventilation.

Som en viktig pusselbit i hållbarhetsarbetet pekar Sara Björnberg också på att Bonnier Fastigheter har rekryterat energistrategen Mook Changrachang. Hennes tjänst är helt ny.

– Tillsammans med tekniker och teknisk förvaltning kommer Mook att identifiera och analysera energisparmöjligheter, och driva igenom åtgärder som minskar vårt klimatavtryck ytterligare. En kort

tid efter att vi anställde henne drog elpriserna dessutom iväg. Då fick vi en extra bekräftelse på att idén med en energistrateg var rätt tänkt.

Bonnier Fastigheter har som mål att hundra procent av innehavet ska vara miljöcertifierat, med höga betyg. Under året har två av fastigheterna omcertifierats, något som måste ske minst var tredje år. Den här gången var det Bonnierhuset, som fick behålla sitt höga betyg Excellent, och Muninhuset som tack vare sin tekniska uppgradering gått från betyget Good till Very Good, båda i enlighet med BREEAM In-Use.

**Insektshotell på terrassen**

Sara berättar också om ett nytt projekt där man ser över gårdar och andra utomhusytor tillsammans med trädgårdsmästare och en ekolog, för att bidra till ökad biologisk mångfald. Det sammanföll med renove-



ringen av Bonnierhusets terrass. I stället för att ”bara” skapa en plats som är trevlig för hyresgästerna, arbetar man nu också med fokus på biologisk mångfald. Det påverkar val av växter, planering av skuggning och andra viktiga faktorer. Dessutom byggs ett insekshotell.

– Vi gör allt vi kan för att terrassen ska bli en plats som bidrar. Mitt i innerstan dessutom. Det är inte så lätt.

Samma tema kopplades också till årets nöjd kund-undersökning. Som en morot för att få in så stor respons som möjligt brukar varje svar belönas med 100 kronor i gåva till välgörande ändamål. Denna gång skickades pengarna till Naturskyddsföreningens initiativ Operation Rädda bina.

#### Banbrytande återbruk

Våren 2022 startade ett pilotprojekt i Uppsala. Hyresgästerna i Centralhuset har fått möjlighet att inreda med återbrukat material. Projektet har dubbla syften. Dels vill Bonnier Fastigheter undersöka hur mycket man kan minska klimatavtrycken genom lägre materialförbrukning. Dels vill man skapa ett enkelt och pedagogiskt sätt att engagera hyresgästerna i hållbarhetsfrågan, och erbjuda val som faktiskt gör skillnad.

– Alla är intresserade av att ta mer ansvar, men hållbarhet är en ganska svår och komplex fråga. Kommer vi och pratar koldioxidekvivalenter, är det inte så lätt att engagera. Nu kan vi ge tydliga exempel, och visa skillnaden mellan att använda befintliga glaspartier eller beställa nya. Ingen har helt nått fram till hur branschens omställnings-ekvation ska se ut, så det är lärorikt för oss att tänka i de här banorna. I Malmöprojektet Sege Park finns också en materialrelaterad nyhet. Där har Bonnier Fastigheters partner ByggVesta använt Agri™betong, en ny typ av klimatförbättrad betong där en del av cementen bytts ut mot spannmålsaska. De gjutna betongelementens klimatpåverkan har på så sätt kunnat halveras jämfört med traditionell betong.

#### Nytt JV med offensiv hållbarhetsstrategi

När Bonnier Fastigheter köpte in sig i ICAs fastighetsbestånd och

tillsammans bildade JV-bolaget Trecore, uppstod också ett tillfälle att lägga extra vikt vid hållbarhetsfrågorna. Med 45 handelsfastigheter över hela landet blir det naturligtvis betydelsefullt att sätta så höga mål som möjligt.

Tillsammans har ICA Fastigheter och Bonnier Fastigheter utarbetat en offensiv hållbarhetsstrategi och en femårsplan för certifiering, minskade utsläpp och energibesparing. Planen började gälla vid årsskiftet till 2023. Att bolagen har samma vision och ambition med sitt hållbarhetsengagemang var tydligt under processen.

#### Högre krav och nya standarder

Under 2022 har de yttre kraven för hållbarhetsarbete höjts. Många nya standarder har införts. Flera av dem påverkar inte Bonnier Fastigheter direkt, men Sara Björnberg påpekar att det ändå får effekter på bolagets hållbarhetsarbete och hur det redovisas.

– Om man tittar på till exempel EU:s taxonomi har den utökats inför rapporteringsåret 2022. Eftersom Bonnier Fastigheter har färre än 250 anställda har vi inte krav på att rapportera vår verksamhet separat, men börjar ändå följa upp vår data för finansierarnas skull. Det behövs för att de ska kunna mäta ”hur gröna” deras investeringar är.

Sara Björnberg välkomnar att nya standarder införs.

– Det underlättar jämförelser och gör det möjligt att se branschens faktiska framsteg. Under senhösten 2022 lanserade branschorganisationen Fastighetsägarna till exempel en vägledning kring rapportering av utsläpp i Scope 3 utifrån GHG-protokollet (Greenhouse Gas-protocol). Scope 1 omfattar direkta utsläpp från ägda tillgångar. Scope 2 omfattar köpt energi. Scope 3 omfattar indirekta utsläpp. Antingen sådana som sker uppströms, det vill säga byggmaterial till dina fastigheter och projekt. Eller nedströms, alltså utsläpp som härrör från då fastigheten faktiskt förvaltas av oss och används av en hyresgäst, hela vägen fram till och med ”sluthållplatsen” när fastigheten är rivet.

Att få en vägledning till denna rätt komplexa rapportering är något Sara Björnberg ser fram emot att djupdyka i under 2023.





# Ur medarbetarundersökningen 2022

”Är stolt över vår verksamhet, de resultat vi har presterat och den gemenskap vi har byggt upp.”

”En lagom stor organisation som är familjär men ändå drivs proffsigt. Det finns ekonomiska muskler att förvärva och utveckla intressanta fastigheter.”

”Trivsamt arbetsplats och trevliga kollegor. Spännande projekt och utvecklande arbetsuppgifter.”

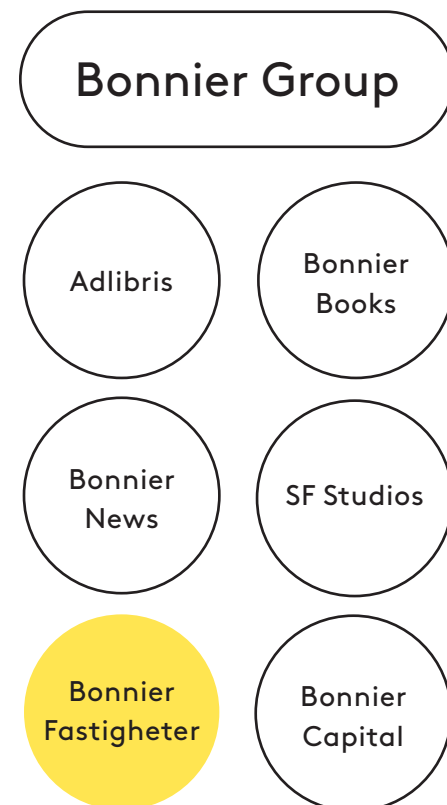
”Långsiktigt tänk som bolag. Bra kollegor och fin sammanhållning. Affärsmässighet.”





# 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.*



# Styrelse

## 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. 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.

## 3. Fabian Bonnier

Styrelseledamot sedan 2022.  
Född 1982.

Ordförande i Bonniers Familjestiftelse och grundare av Lucks by Robo.

## 4. Stina Andersson

Styrelseledamot sedan 2022.  
Född 1983.

Styrelseledamot i Dustin Group AB, Röko AB, Aktieföretaget Boninvest och Clinic Friends AB.

## 5. Carl-Johan Bonnier

Styrelseledamot sedan 1992.  
Född 1951.

Styrelseordförande i Albert Bonnier AB. Ägarrepresentant.

## 6. Ingallil 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.

## 7. Jens Engwall

Styrelseledamot sedan 2008.  
Född 1956.

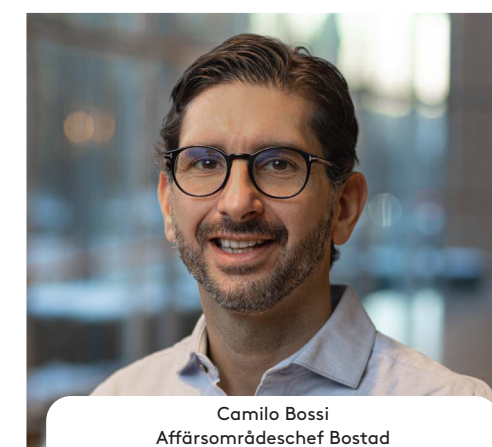
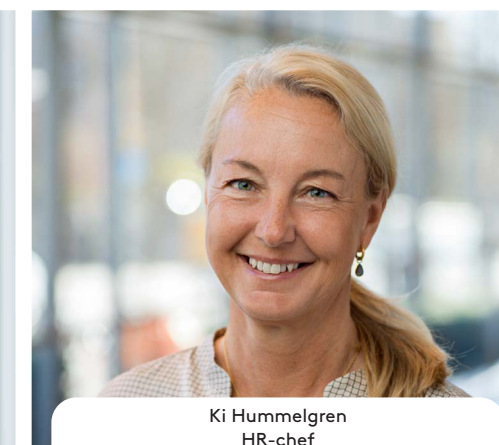
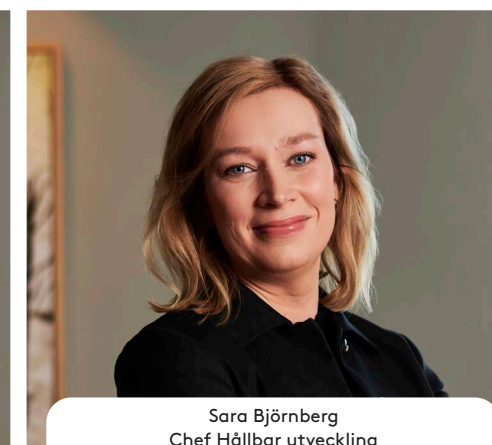
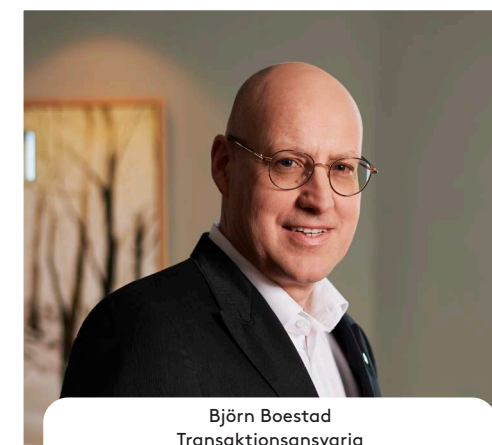
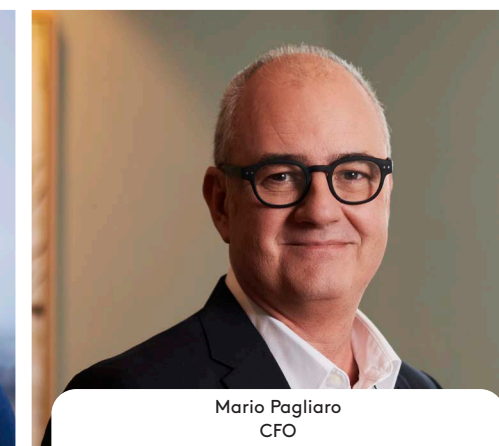
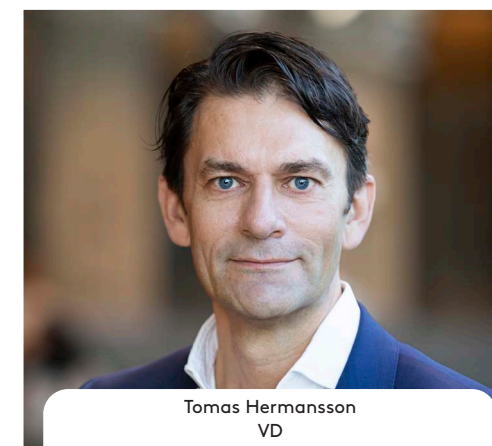
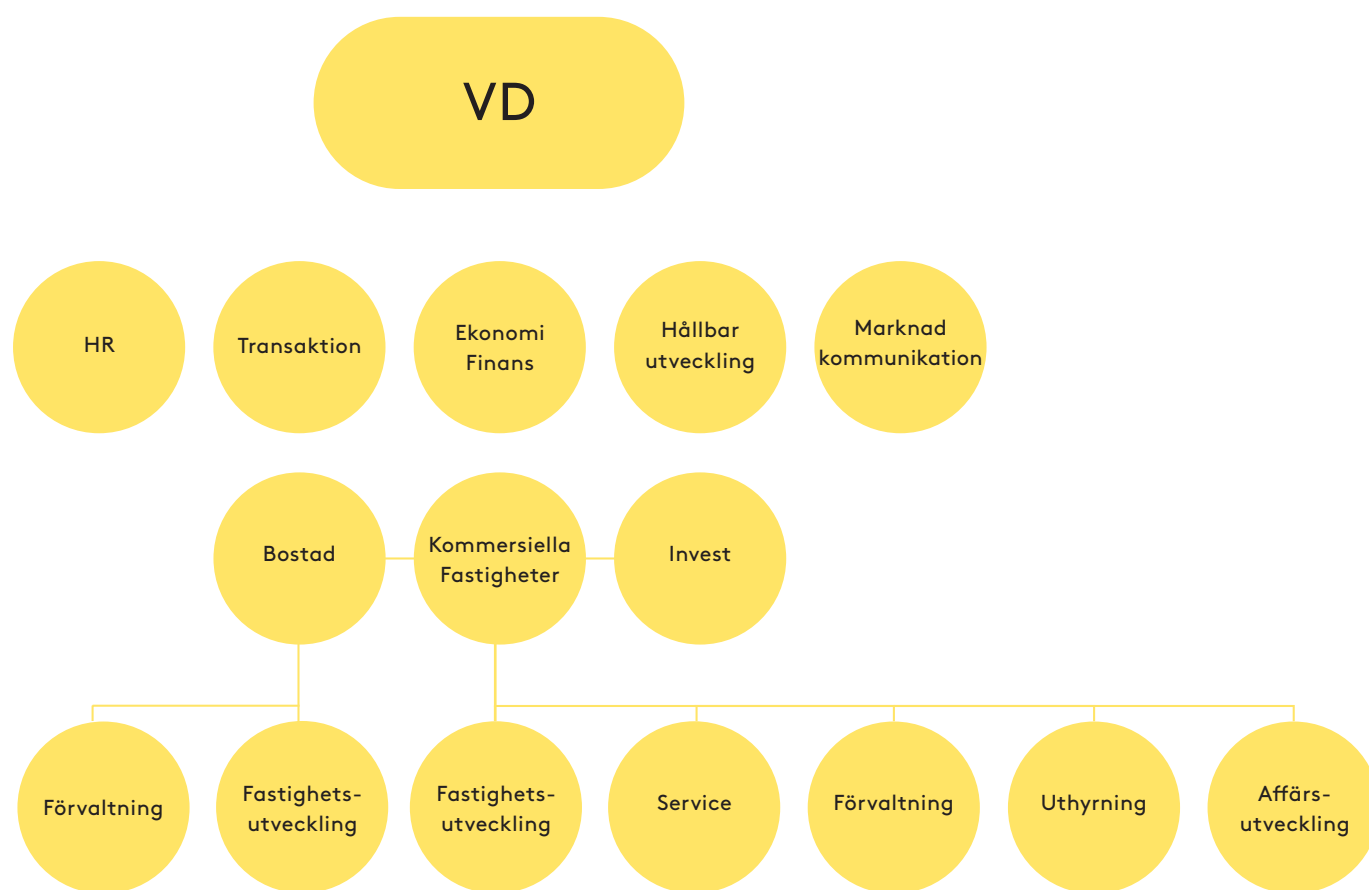
Styrelseordförande i Söderport Property Investment AB och Torslanda Property Investment AB. Styrelseledamot i Nyfosa AB med mera. Grundare av och vd för Nyfosa AB (2018-2020) och Hemfosa Fastigheter AB (2009-2018). Vd för Kungsleden AB 1993-2006.





# 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.

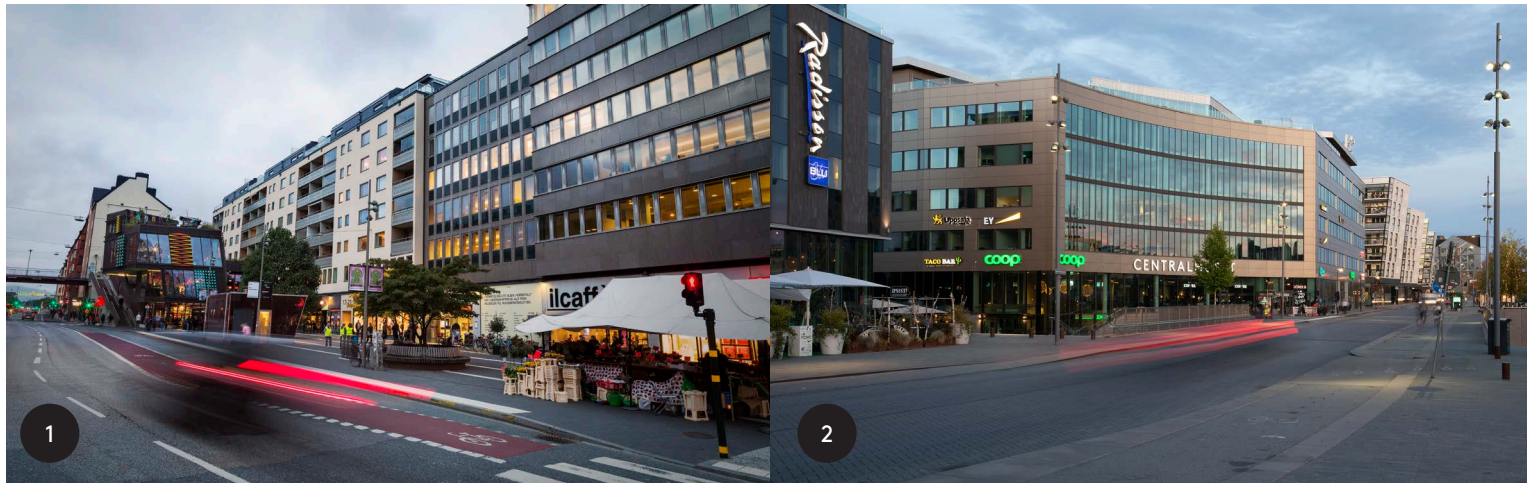




# Fastighetsförteckning 2022

Fastighet	Adress	Bostäder (BOA)	Butik / Restaurang (LOA)	Kontor (LOA)	Lager (LOA)	Övrigt (LOA)	Totalt	Garageplatser antal	Byggnadsår	Bonnierägt sedan	Miljöcertifiering	Betyg	Taxeringsvärde 2022, Tkr
Stockholm													
Moraset 2	Sveavägen 52	518	425	3 474	156	6	4 579	10	1920–1921	1989	BREEAM In-Use	Very Good	245 000
Moraset 21	Kammakargatan 9		457	1 927	356		2 740		1920	1986	BREEAM In-Use	Very Good	144 000
Moraset 22	Sveavägen 56			13 286	1 346		14 632	76	1882–1888, 1927	1921	BREEAM In-Use	Very Good	671 000
Stormkransen 1	Saltmätargatan 8		272	2 023	354		2 649		1903	1983	BREEAM In-Use	Very Good	92 500
Stormkransen 11	Sveavägen 47	2 175	1 040	2 457	272	460	6 404	40	1920–1924	1983	BREEAM In-Use	Very Good	297 800
Stormkransen 14	Sveavägen 53		2 654	7 652	137		10 443		1921-1925	1929	BREEAM In-Use	Excellent	500 000
Lokstallet 6	Atlasmuren 1			7 314	17		7 331	48	1928	2009	BREEAM In-Use	Excellent	0
Lokstallet 7	Torsgatan 21		872	34 291	1 266	4 359	40 788	297	1946–1949, 2006	1947	BREEAM In-Use	Excellent	1 424 000
Bulten 19	Hornsbruksgatan 28 / Långholmsgatan 17-25		10 198	7 296	195		17 689		1966	2008	BREEAM In-Use	Very Good	802 000
Sågen 19	Långholmsgatan 36		727	5 473	148		6 348	20	1958	2008	Miljöbyggnad	Silver	280 000
Segmentet 1	Dialoggatan 6		14 073		2 000	12 731	28 804		1990	1989	Metod utvärderas		205 000
Tobaksmonopolet 4	Maria Skolgatan 79 A			1 070			1 070			2021	Metod utvärderas		41 400
Stockholm Ersta 25	Erstagatan 5, Folkungagatan 129, 135	2 133		283		1 071	3 487		1958	2022			
Uppsala													
Fålhagen 70:1	Stationsgatan 12-16		2 773	9 855	13	4	12 645		2012	2018	BREEAM In-Use	Very Good	351 496
Fålhagen 70:3	Stationsgatan 40						0	208	2015	2018			33 000
Kungsängen 15:1	Strandbodgatan 1		120	27 362	618	192	28 292	157	1993, 2001	2018	BREEAM In-Use	Good	579 000
Kvarngärdet 27:2	Salagatan 16-18, Väderkvarnsgatan 17, Sankt Olofsgatan 33 A-B			23 059	1 400	381	24 840	77	1889, 1935, 1947, 1975	2020	Certifiering pågår		342 000
<b>Totalt:</b>		<b>4 826</b>	<b>33 611</b>	<b>146 822</b>	<b>8 278</b>	<b>19 204</b>	<b>212 741</b>	<b>933</b>					<b>6 008 196</b>





- 1: Bulten 19
- 2: Fålhagen 70:1, 70:3
- 3: Kvarngärdet 27:2
- 4: Lokstallet 6
- 5: Segmentet 1
- 6: Tobaksmonopolet 4
- 7: Sågen 19
- 8: Kungsängen 15:1
- 9: Lokstallet 7
- 10: Moraset 21
- 11: Moraset 22
- 12: Moraset 2
- 13: Stormkransen 14
- 14: Stormkransen 1
- 15: Stormkransen 11





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonnier Fastigheter AB, organisationsnummer 556058-2354, avger härmed årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

## 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 fyra affärsområden: Kommersiella Fastigheter, Bostäder, Service samt Invest. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms innerstad och i Uppsala. Bonnier Fastigheter är helägt av familjen Bonnier.

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.

## Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Albert Bonnier AB (org.nr 556520-0341). Albert Bonnier AB ägs av fler än 90 medlemmar i familjen Bonnier, vilka även äger de aktier i Bonnier Fastigheter AB som inte ägs av Albert Bonnier AB.

Marknadsvärde Fastigheter

**15,8 Mdr**

Omsättning

**704 Mkr**

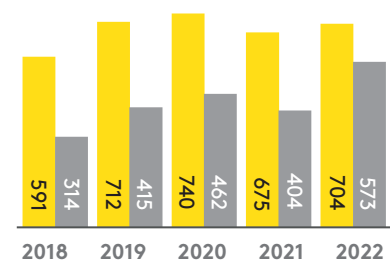
Resultat efter skatt

**-20Mkr**

Belåningsgrad

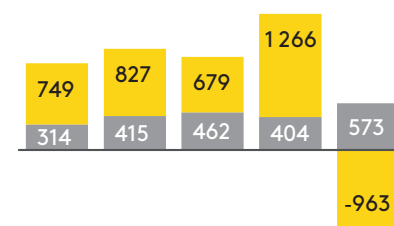
**35%**

TOTALA INTÄKTER SAMT RÖRELSERESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRING (MKR)



■ Totala intäkter  
■ Rörelseresultat före värdeförändring

RESULTAT EFTER VÄRDEFÖRÄNDRING (MKR)

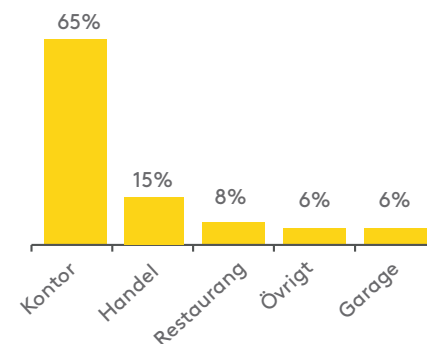


■ Rörelseresultat före värdeförändring

■ Värdeförändring (realiserad + orealiserad)

■ Rörelseresultat före värdeförändring

HYRESINTÄKT PER SEGMENT (UTFALL 2022)



# Utveckling av verksamhetens ställning och resultat

NYCKELTAL - KONCERNEN (MKR)	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	704	675	740	712	591
Driftnetto	483	483	536	516	407
Överskottsgrad	69%	72%	72%	72%	69%
Resultat före värdeförändring och skatt	573	404	462	415	314
Resultat före skatt	-390	1 670	1 141	1 242	1 063
Balansomslutning	18 392	16 829	14 540	13 972	12 782
Soliditet	62%	67%	69%	66%	66%

NYCKELTAL - MODERBOLAGET (MKR)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	87	74	66	61	57
Rörelseresultat	1	-12	-6	-8	-7
Resultat efter finansiella poster	200	209	1 155	-17	-33
Resultat före skatt	203	219	1 161	-12	100
Balansomslutning	3 811	5 175	5 129	4 421	4 078
Soliditet	63%	43%	41%	25%	29%



# Väsentliga händelser 2022

## Koncernen

### Affärsområde Bonnier Fastigheter Kommersiellt

Fastighetsbeståndet inom affärsområde Kommersiellt omfattade vid utgången av räkenskapsåret totalt 16 fastigheter med ett marknadsvärde om ca 15,0 miljarder kronor och med en total uthyrningsbar yta om ca 220 000 kvm LOA/BOA. Under år 2022 har Bonnier Fastigheter fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet.

Bonnier Fastigheter har ett fortsatt stort fokus på egen projekt- och fastighetsutveckling där total investering under året uppgick till 405 (186) mkr.

Bonnier Fastigheter har tre markanvisningar i Värtahamnen omfattande ca 80 000 kvm BTA avsedda för kontor och handel (Portalen, Pirhuset och Bristol). I december 2020 godkände Stadsbyggnadsnämnden den första nya detaljplanen för stadsutvecklingen i Värtahamnen. Detaljplanen, där Portalen och Pirhuset ingår, har efter överklagande hos Mark- och Miljödömsstolen vunnit laga kraft per 8 februari 2022. Därigenom tar omdaning av hamnen fart på allvar med en ny plan för fem kvarter innehållandes nya kontor, kajer, torg och centrumändamål.

Produktion av Munin NXT, Bonnier Fastigheters första nybyggnadsprojekt i Uppsala, blev klar för inflyttning i slutet av augusti 2022. Projektet omfattar 3 600 kvm kontor i ett av Uppsalas bästa kontorslägen där huvuddelen upptas av Länsförsäkringar i Uppsala AB som tillträdde sina lokaler per 1 september.

Även i det centralt belägna kvarteret Uppsala Kvarngärdet 27:2, ”Cykelfabriken” pågår omfattande ombyggnationer. Cykelfabriken består av fyra byggnader om totalt ca 23 300 kvm med olika karaktär där den äldsta delen byggdes 1899. I kvarteret låg en gång Nymans Verkstäder, vilken på sin tid var norra Europas största cykelfabrik. En totalrenovering av det gamla fabriks huset pågår och under året har arbetet med att omvandla en av byggnaderna till toppmoderna kontors- och labblokaler för en ny hyresgäst påbörjats, med tillträde i mitten av 2023.

### 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 en joint venture som ägs till lika delar mellan mellan Bonnier Bostad AB och ByggVesta AB med syfte att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. Bolaget, som startades år 2019, har som målsättning att skapa en bostadsportfölj på ca 2 300 lägenheter fram till år 2027. HållBo är vid utgången av året ägare till fem befintliga bostadsfastigheter om totalt 480 lägenheter, efter tillträde av Barkaby 2:73 under året. Ett projekt avseende 133 ägarlägenheter i Barkaby färdigställdes vid utgången av 2022.

Samarbetet omfattar även en projektportfölj, varav fyra projekt är under produktion. Två av dess projekt är belägna i Malmö (227 lägenheter med planerat färdigställande 2023). Övriga två projekt är belägna i Kista (472 lägenheter med ett planerat färdigställande 2025).

Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna i HållBo uppgick till 1 379 mkr (1 062 mkr) vid utgången av 2022. Bonnier Fastigheters andel i fastighetstillgångarna är 50%, motsvarande ett fastighetsvärde om 689 (531) mkr vid utgången av år 2022.

Inom ramen för affärsområdet förvärvades fastigheten Ersta 25 i Stockholm per 15 december 2022. Fastigheten ägs av Bonnier Bostad 1 AB, som är ett helägt bolag i Bonnier Fastigheters koncern.

### Affärsområde Bonnier Fastigheter Service

Affärsområde 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, central upphandling samt förmedling av bevakning- och städtjänster.

Inom ramen för affärsområdet tecknades under året ett nytt serviceavtal med PwC som är Bonnier Fastigheters största hyresgäst. Avtalet har en löptid om 3 år med en förlängningsoption om 2 år.

Ett nytt konferenskoncept, Bonnier Fastigheter Business Center, som togs fram under året implementerades i Magasinet på Sveavägen som den första av flertal fastigheter. Affärsområdet kommer att inordnas under Bonnier Fastigheter Kommersiellt under tertial 1 2023.



### Affärsområde Bonnier Fastigheter Invest

Affärsområde Invest har som uppdrag att investera indirekt i fastighetsbolag som ett komplement till övriga kärnverksamheter. Detta för att öka riskspridning och avkastning på eget kapital. Per 2022-12-31 har affärsområdet innehav i tre bolag:

*Fastighets AB Hemmaplan (ägarandel 83,1%).* 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 rekryterade bolaget en vd, Cecilia Safaee som övertar det operativa ansvaret för verksamheten. Bolaget tillträdde Gottsunda Centrum i Uppsala den 31 oktober 2022.

Fastighetsvärdet i Fastighets AB Hemmaplan uppgick till 876 mkr (298 mkr) vid utgången av 2022. Med en ägarandel om 83,1% i Hemmaplan uppgår Bonnier Invests andel av fastighetsvärdet till 728 (247) mkr.

*Trecore Fastigheter AB (ägarandel 50%).* Bonnier Fastigheter förvärvade per 1 maj 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 4 460 mkr, varav Bonnier Fastighets andel är 2 230 mkr.

*Eastnine AB (ägarandel 13,7%).* Bonnier Fastigheter Invest äger en större aktiepost i Eastnine AB (noterat bolag på OMX). Händelserna i Ukraina har haft en negativ påverkan på bolagets substansvärde som utgörs av ett fastighetsinnehav i Estland, Litauen och Polen samt av andelar i en ryskmodekedja, Melon Fashion Group. Bolaget meddelade i oktober 2022 att ett avtal har ingåtts avseende försäljning av andelarna i Melon Fashion Group. Försäljningen är villkorad till att tillämpliga myndighetstillstånd erhålls. Värdet på Bonnier Fastigheters innehav i Eastnine AB uppgår till 370 (485) mkr per 31 december 2022.

### Övrigt

Den 29 mars 2022 etablerade AB Bonnier Fastigheters Finans (pub), ett av Bonnier Fastigheter AB helägt bolag, ett MTN program med ett rambelopp om 5 000 mkr. Inom ramen för MTN programmet emitterades i april två gröna obligationer för sammanlagt 1 000 mkr och en löptid om 5 år.

Bolaget Bonnier Financial Services AB förvärvades per 2022-11-30.



# Koncernen – Periodens resultat

## Intäkter

Totala intäkter för kalenderåret uppgick till 704 (675) mkr. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 658 (637) mkr samt intäkter från service och övrig verksamhet till 46 (38) mkr. I jämförbart bestånd (exklusive Stockholm Ersta 25 förvärvad i december 2022, samt Gottsunda Centrum förvärvad i oktober 2022) uppgick de totala intäkterna till 689 (647) mkr.

Ökningen i hyresintäkter om 21 mkr (+3%) jämfört med motsvarande period föregående år relaterar i huvudsak till genomförda fastighetsförvärv. I jämförbart bestånd uppgick hyresintäkterna till 642 (609) mkr, d v s en intäktsökning om ca 1% jämfört med föregående år.

Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från affärsområde Service (FM-verksamhet). Övriga intäkter uppgick till 46 (38) mkr där intäkterna för perioden liksom för motsvarande period föregående år är positivt påverkade av återhämtningen efter Coronapandemi.

## Fastighetskostnader och övriga kostnader

Totala fastighetskostnader och övriga kostnader för perioden uppgick till -221 (-192) mkr. I jämförbart bestånd uppgick kostnaderna till -215 (-178) mkr. Av de totala kostnaderna uppgick fastighetskostnader till -197 (-150) mkr, samt kostnader relaterade till service och övrig verksamhet till -24 (-42) mkr.

Ökningen i fastighetskostnader om 15 mkr relaterar i huvudsak till kostnader för förbrukningar samt fastighetstaxering. Även i jämförbart bestånd är kostnadsökningen relaterade till ökade kostnader för förbrukningar och fastighetsskatt. Fastighetskostnaderna inkluderar en reservation för osäkra hyresfordringar om -3 (-4) mkr där merparten relaterar till restauranger.

Övriga kostnader avser i huvudsak kostnader relaterade till affärsområde Service (FM-verksamhet) samt till affärsområde Bostad. Kostnader relaterade till service och övrig verksamhet (inklusive löne-kostnader) uppgick till -43 (-42) mkr där ökningen främst relaterar till indexeringen av köpta varor och tjänster i verksamheten.

## Driftnetto

Det koncernmässiga driftnettot för kalenderåret uppgick till 483 (483) mkr. I jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettot till 472 (469) mkr, d v s minskar till följd av ökade energikostnader och ändrad fastighetstaxering.

För affärsområde kommersiell förvaltning uppgick det koncernmässiga driftnettot till 478 (487) mkr. Överskottsgraden uppgick till 69% (74%). I jämförbart bestånd minskade det koncernmässiga drift-

nettot till 474 (473) mkr. För service och övrig verksamhet uppgick det koncernmässiga driftnettot till -1 (-4) mkr för perioden.

## Central administration

Kostnaden för central administration uppgår till 56 mkr (61 mkr). 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.

År 2022 belastas även central administration med centrala kostnader hänförliga till Fastighets AB Hemmaplan om -6 (0) mkr samt kostnad för ett digitaliseringsprojekt om -2 (-3) mkr.

Minskningen mot föregående år relaterar i huvudsak till återförd reservation avseende ett avslutat optionsprogram.

## Resultat från andelar i Joint Venture

Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till 248 (27) mkr. Bonnier Fastigheter bedriver nu verksamhet genom tre samägda bolag; Hållbo tillsammans med ByggVesta, Hemmaplan tillsammans med Brunswick samt Trecore tillsammans med ICA Fastigheter.

Av resultatet från andelar i Joint Ventures om 248 (27) mkr uppgick resultatet från andelar i HållBo till -24 (25) mkr, från andelar i Hemmaplan till 23 (2) mkr och från andelar i Trecore Fastigheter till 249 (-) mkr.

## Finansnetto

Finansnettot för perioden januari till december uppgick till -99 (-42) mkr med finansiella intäkter uppgående till 16 (10) mkr och finansiella kostnader till -115 (-52) mkr.

De finansiella intäkterna avser i huvudsak ränteintäkt på ett vendor loan relaterat till avyttringen av Vanda 3, vilket återbetalades per 1 september 2022. Bonnier Fastigheter Invest AB har under kalenderåret erhållit utdelningar från Eastnine AB om ca 9 (2) mkr.

De finansiella kostnaderna avser i huvudsak räntekostnader för koncernens lån. Ökningen i finansiella kostnader jämfört med samma period föregående år förklaras i huvudsak av ändrat ränteläge samt ökningen av den externa skulden till följd av genomförda investeringar och förvärv.

## Kostnader avseende nyttjanderätter

Kostnader för nyttjanderätter uppgår till -3 (-3) mkr för kalenderåret, 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

Samtliga fastigheter värderas externt vid utgången av respektive år (värdetidpunkt 31 december) och orealiserade värdeförändringar fastigheter för kalenderåret uppgick till -848 (1 242) mkr. Det negativa utfallet beror på ändrat marknadsläge till följd av ökade finansieringskostnader som har en negativ påverkan på fastighetsyielder.

Orealiserade värdeförändringar aktieinnehav uppgick till -115 (22) mkr och avser marknadsvärdering per 2022-12-31 av innehavet i Eastnine.

Resultatet före skatt för perioden uppgick till -390 (1 670) mkr. Redovisad skatt för året uppgick till 370 (-336) mkr. Befintliga underskottsavdrag inom koncernen har nyttjats och aktuell skatt för året beräknas till 0 (-6) mkr. Resultatet efter skatt uppgick för kalenderåret till -20 (1 334) mkr.

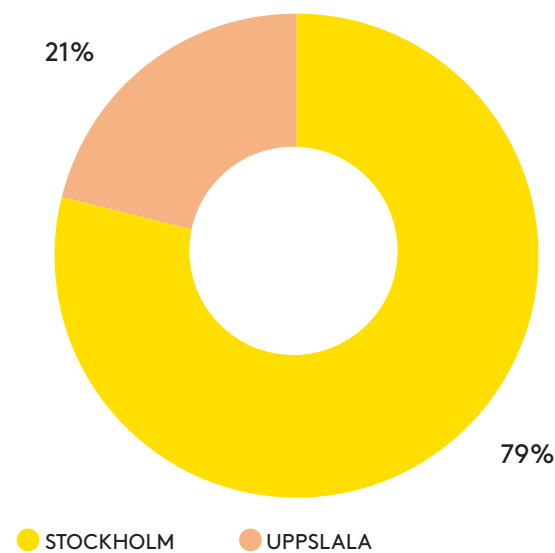
## Koncernen – Finansiering

Bonnier Fastigheters finansiella styrka är fortsatt mycket 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 62% (67%), räntebärande skulder för 30% (22%) samt övriga skulder för 8% (11 %) vid utgången av kalenderåret.

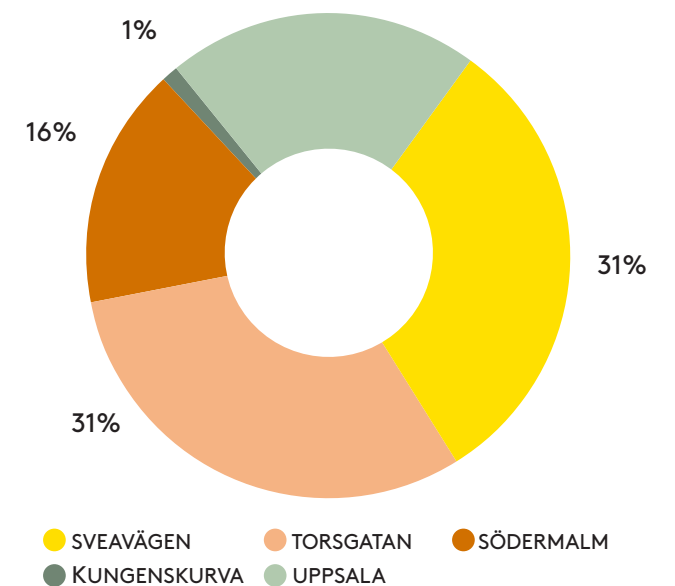
Räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 ggr (8,3 ggr). De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 35% (24%) vid utgången av året och soliditeten till 62% (67%).

Finansiering via kapitalmarknaden (företagsobligationer och företagscertifikat) stod för 48% (48%) av finansieringen vid periodens utgång.

## FASTIGHETSVÄRDE PER REGION – 2022-12-31



## FASTIGHETSVÄRDE PER OMRÅDE – 2022-12-31



Bonnier Fastigheter har ett långsiktigt kreditbetyg ”BBB” från ratinginstitutet Nordic Credit Rating(”NCR”). Utsikterna bedöms som negativa. 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 för perioden uppgick till 87 (74) mkr. Rörelseresultatet uppgick till 1 (-12) mkr. Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till 200 (209) mkr. Resultatet för perioden uppgick till 205 (221) mkr. Balansomslutningen per 2022-12-31 är 3 811 (5 175) mkr.

Efter publicering av bokslutskommunikén 2022 har en nedskrivning av fastighetsvärdet om 37 mkr gjorts i dotterbolaget HB Segment 1, vilket påverkat moderbolagets resultat med motsvarande belopp (redovisas i moderbolagets resultaträkning under Resultatandelar från handelsbolag).

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.





# 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, härnäst 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 2022

Årsstämman 2022 hölls den 20 maj 2022 i Stockholm. Samtliga aktier av serie C var representerade. Räkenskaperna för 2021 fastställdes och styrelseledamöterna och vd beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Bolagsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

## Extra bolagsstämmor

Ingen extra bolagsstämma hölls under 2022.

## Styrelsen

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

2022 har 6 ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och 10 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 2022 valdes 6 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 2022 beslutade att arvode ska utgå med 300 tkr (250 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 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 2022 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2023. 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 65 medarbetare. Personalen är anställda i Bonnier Fastigheter AB, Bonnier Fastigheter Service AB, Bonnier Fastigheter Bostad AB samt Fastighets AB Hemmaplan. 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

Utgångspunkt för att hantera intressekonflikter är lagstiftningen. Styrelseordföranden tillsammans med övriga styrelsen överväger gemensamt eventuella intressekonflikter och jävssituationer i styrelsearbetet. Vid en potentiell situation där oberoende ej kan upprätthållas alternativt ifrågasättas är aktuell medlem vare sig delaktig i diskussion eller beslut. 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 riskavsnittet.

## 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. 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.



# 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 externt en gång per år (vid årsbokslut) samt internt två gånger per år (i samband med prognos vid utgången av tertial 1 och 2)



<p><b>Intäkts- och vakansrisk</b></p> <p>RISK</p> <p>Risikfaktorer som påverkar Bonnier Fastigheters hyresintäkter och vakansgrad är bland annat konjunktursvängningar och marknadens behov av kommersiella fastigheter, som i sin tur är avhängig konjunk- turutvecklingen.</p>
--

<p>HANTERING</p> <p>En majoritet av Bonnier Fastigheters hyresgäster har hög kreditvärdig- het. Risken för intäktsbortfall och vakansrisk bedöms därför som låg.</p> <p>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 2022 var uthyrningsgraden över 90 procent och den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen 3,60 år.</p>
---

<p><b>Politisk och makroekonomisk risk</b></p> <p>RISK</p> <p>Makroekonomiska risker utgörs av risker relaterade till allmän efter- frågan i ekonomin, inflation samt generella svårigheter till finansie- ring. Politisk risk utgörs av risker relaterade till förändrade förutsätt- ningar till följd av politiska beslut som påverkar Bonnier Fastigheter.</p> <p>Rysslands invasion av Ukraina har skapat en av de mest allvarli- ga säkerhetspolitiska situationerna sedan andra världskriget och en ovisst framtid. Den globala ekonomin kämpar mot stigande inflation och innestående recession. De centrala bankerna 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.</p>
--

<p>HANTERING</p> <p>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 omvärldsfak- torer, kreditmarknad och Bonnier övriga marknader såsom trans- aktioner sker via Bonnier Fastigheters styrelse som sammanträder regelbundet.</p>
--

<p><b>Marknadsrisk</b></p> <p>RISK</p> <p>Vid förvärv av såväl bebyggda fastigheter som vid markförvärv där Bonnier Fastigheter avser uppföra nya byggnader (genom projektut- veckling) 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.</p>
--

<p>HANTERING</p> <p>Bonnier Fastigheter utvecklar skalfördelar och expertis för att tillhan- dahålla ändamålsenliga lokaler till hyresgästerna. Bonnier Fastigheter arbetar kontinuerligt med makroanalyser och analyser av Bonnier Fastigheters delmarknaders förutsättningar inklusive demografisk ut-</p>
--

<p>veckling, 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 kundernas behov idag och i framtiden.</p>
--

<p><b>Operativa risker</b></p>
<p><b>Fastighetskostnader</b></p> <p>RISK</p> <p>Bonnier Fastigheters fastighetskostnader utgörs främst av driftkost- nader såsom kostnader för värme, el, fastighetsskötsel och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Ökade eller oförutsedda fastighetskostnader, om dessa inte kan kompenseras genom ökade hy- resintäkter, kan ha en negativ effekt på Bonnier Fastigheters resultat.</p>

<p>HANTERING</p> <p>Bonnier Fastigheter arbetar målmedvetet med att minska fastig- hetskostnaderna 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 energian- vändningen 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.</p>
---

<p><b>Ansvarsrisk</b></p> <p>RISK</p> <p>Ansvarsrisker avser i första hand risker kring skador på Bonnier Fast- igheters fastigheter och olyckor eller tillbud som orsakar person- eller sakskador där Bonnier Fastigheter hålls ansvarigt.</p>
---

<p>HANTERING</p> <p>Riskerna begränsas genom att Bonnier Fastigheter har fullvärdesför- säkrat samtliga fastigheter. Vidare finns bland annat försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador. Risken reduceras vidare genom att Bonnier Fastigheter utför leverantörskontroller och arbetar före- byggande för att minska risken för skador samt ställer krav på leveran- törer i samtliga leverantörsavtal. Inför förvärv utförs, inom ramen för due diligence, en miljöinventering av eventuell inre och yttre miljö- skuld 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 leve- rantörer kring bland annat anställningsvillkor, miljö samt arbetsmiljö.</p>
---

<p><b>Fastighetsförvärv</b></p> <p>RISK</p> <p>Risker i samband med förvärv utgörs främst av missbedömningar av marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, vakanser, hyresgästernas</p>
---

<p>betalningsförmåga åtaganden som åligger det förvärvade bolaget, mil- jöförhållanden och teknisk skuld.</p>
---

<p>HANTERING</p> <p>Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standar- diserade interna processer och verktyg. Bonnier Fastigheter gör alltid, med hjälp av interna och externa specialister, en erforderlig due dili- gence och analys av mikromarknaden (eg. geografiskt läge), ekonomi, avtal och fastighetens tekniska förutsättningar och ändamålsenlig- het. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheten. Efter genomförda förvärv sker alltid en intern uppföljning efter ett samt tre år.</p>
--

<p><b>IT relaterade risker</b></p> <p>RISK</p> <p>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.</p>
---

<p>HANTERING</p> <p>Bonnier fastigheter inventerar löpande sina IT-relaterade risker och utbildar sina medarbetare 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.</p>
---

<p><b>Skatt</b></p> <p>RISK</p> <p>Förändringar i bolags-, fastighets- och mervärdeskatteregler kan komma att påverka Bonnier Fastigheters resultat såväl positivt som negativt. En risk är att Bonnier Fastigheter inte efterlever gällande skattelagstiftning.</p>
--

<p>HANTERING</p> <p>För att säkerställa att Bonnier Fastigheter hanterar skatt enligt gäl- lande lagar och regler finns rutiner för god intern kontroll. Säkerstäl- landet 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 Fastighe- ter 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.</p>
---

<p><b>Projektrisk</b></p> <p>RISK</p> <p>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.</p>
--

<p>HANTERING</p> <p>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 Fastig- heter kvalitetssäkrar projekten genom att ha standardiserade interna processer, hög intern projektkompetens samt kreditvärdiga entrepre- nörer och samarbetspartners.</p>
---

<p><b>Kriser</b></p> <p>RISK</p> <p>Kriser utgörs av externa händelser såsom inträffandet av terror- el- ler 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 konti- nuitet och finansiella rapportering.</p>
--

<p>HANTERING</p> <p>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.</p>
---

<p><b>Miljö och klimat</b></p> <p>RISK</p> <p>Miljö- och klimatrisker utgörs av risk för verksamhetens påverkan på miljön och det omgivande samhället. Bonnier Fastigheters verksam- het påverkar miljön då fastigheterna bebyggs, vid löpande drift samt genom den verksamhet som bedrivs i dem. Ändrad lagstiftning eller myndighetskrav gällande miljö- och energianvändning, klimatrela- terade omställningsrisker och fysiska risker (t ex extrema väderhän- delser såsom skyfall och översvämningar) samt ökande kundkrav gällande miljöarbete och miljöcertifieringar kan innebära en risk för ökade kostnader och ekonomiska förluster.</p>
---

<p>HANTERING</p> <p>Bonnier Fastigheter arbetar systematiskt med förebyggande arbe- te 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. Under året fortsatte arbetet med att identifiera bolagets klimatrelaterade risker och möjligheter utifrån TCFD:s riktlinjer. En genomlysning av bolaget har genom- förts, kvarstår är att göra en klimatriskanalys av respektive fastighet, vilket även är del av arbetet med Taxonomin. Branschorganisationen Fastighetsägarna håller på att ta fram en rekommendation hur kli-</p>
--



Klimatriskskylta för ett kontor i Stockholm.

matrisk- och sårbarhetsanalys för fastigheter ska genomföras. Denna beräknas släppas under våren 2023 och kommer därefter användas som grund i kartläggningen. En övergripande kartläggning med hjälp av klimatriskverktyg Klimatkoll.se 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, omställnings- och fysiska risker.

Under 2022 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 2022 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 lokaler. 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.

Klimatriskskylta för ett kontor i Stockholm.

**Regelefterlevnad**  
RISK  
Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga förvaltningsfastigheter ska vara certifierade senast 2025, 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.

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 kvalitets-säkring 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 visseblåsarfunktion.

Klimatriskskylta för ett kontor i Stockholm.

### 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 2,2 år. Den korta upplåningen består främst av företagscertifikat. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har Bonnier Fastigheter utnyttjade kreditlöften. Per 31 december 2022 uppgick disponibel likviditet till 1 444 mkr, tillhandahållet av flera nordiska banker. Bonnier Fastigheters finanspolicy reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll.

Klimatriskskylta för ett kontor i Stockholm.

**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 procent av ränteförfallen får ligga inom tolv månader. Per 31 december 2022 uppgick Bonnier Fastigheters räntebindning till 2,3 år och 45 procent 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.

Klimatriskskylta för ett kontor i Stockholm.

Klimatriskskylta för ett kontor i Stockholm.

**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 procent vid årets slut.



# Miljö och hållbar utveckling

Bonnier Fastigheter ska utvecklas genom lönsam, hållbar tillväxt och hållbarhetsaspekterna är en integrerad del av verksamheten.

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 i enlighet med BREEAM In-Use. I början av året omcertifierades fastigheten Kungsängen 15:1, Muninhuset. Tack vare prioriterade underhållsåtgärder kunde betyget höjas från Good till Very Good. I slutet av året omcertifierades Lokstallet 7, Bonnierhuset, och behöll sitt sedan tidigare höga betyg Excellent. Vid kalenderårets utgång var 80% (80%) av Bonnier Fastigheters helägda förvaltningsfastigheter certifierade (12 av 15 fastigheter).

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. Fjärrvärme och fjärrkyla är en för fastighetsbolaget stor utsläppskälla i Scope 2 sedan 2021 har tilläggsavtal tecknats för samtliga fastigheter där aktuell fjärrvärmeleverantör erbjuder ett mer klimatanpassat alternativ. Under 2022 tecknades tilläggsavtal med kvarvarande fjärrvärmeleverantör. 100 % av fjärrvärmerna som handlas utgörs sedan januari 2022 av antingen klimatkom-

penserad alternativt allokerad produkt. Målsättningen är att all media som handlas ska vara förenat med så lite utsläpp som möjligt. Där så ej är fallet handlas kompenserad produkt. Sedan tidigare är all el som handlas förnyelsebar och utgörs av EPD-märkt vattenkraft.

Strategin för att minska utsläppen kopplade till Scope 2 är en optimerad energianvändning, en upphandlad klimatanpassad produkt samt investering i ny teknik. Under året driftsattes solcellsanläggningen på fastigheten Kungsängen 15:1, Muninhuset. Anläggningen kommer bland annat att driva den nya värmekylpumpen som installerats i fastigheten. Under 2022 tillsattes rollen energistrateg för att accelerera energioptimeringen av beståndet.

Sedan år 2020 finns ett grönt finansieringsramverk på plats, tredjepartsgranskat av Cicero med bedömningen ”medium green”. Under 2021 emitterades en grön obligation med en volym om 1 000 mkr vilken har noterats på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Under 2022 etablerade bolaget ett MTN program med ett rambelopp om 5 000 mkr. Inom ramen för MTN programmet emitterades två gröna obligationer för sammanlagt 1 000 mkr med en löptid om 5 år.

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

# Förväntad framtida utveckling

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. Vi ser redan att råvarupriser som skenade under pandemin nu har fallit tillbaka och ligger på ungefär samma nivå som 2019.

Energikrisen är däremot en utbudschock och något som centralbanker inte kan påverka med ränta och penningpolitik.

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 ener-

gikris och säkerhetspolitik. Det är svårt att se att det inte ska påverka företagens affärsmöjligheter och hushållens konsumtionsbenägenhet

Alla de stora ekonomierna, det vill säga USA, Kina och Euroområdet, bromsar nu tydligt in. Europa är möjligen redan i recession.

Om centralbankerna fortsätter att höja räntan, trots att konjunkturen och den underliggande efterfrågeinflationen faller tillbaka, riskerar vi att få se en betydligt mer dramatisk utveckling med snabbt stigande konkurser och kraftigt ökad arbetslöshet. Blir det en djupare nedgång dröjer det sannolikt inte länge förrän centralbankerna sänker räntan igen.

År 2023 ligger Bonnier Fastigheters fokus på fortsatt tillväxt där möjligheter till nya förvärv, värdeskapande investeringar och hyresomförhandlingar i befintliga fastigheter bedöms finnas.

I moderbolaget Bonnier Fastigheter AB förväntas verksamheten fortgå i oförändrad omfattning. Förvaltad bestånd kommer att fortsätta förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

# Medarbetare

Medelantal anställda i Bonnier Fastigheter koncernen under 2022 uppgick till 65 anställda (67).

I moderbolaget uppgick medelantal anställda till 39 (39).



# Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) förlängt en befintlig revolverande kreditfacilitet om 1 000 mkr med 4 år. Faciliteten har två förlängningsoptioner om 1 år var.

Det avtal som Eastnine ingått i oktober 2022 avseende försäljning av andelarna i Melon Fashion Group har sagts upp. Eastnine kommer att fortsätta arbetet med att avyttra innehavet och är i dialog med potentiella köpare.

Affärsområdet Bonnier Fastigheter Service kommer att inordnas i Bonnier Fastigheter Kommersiellt från april 2023.

# Förslag till vinst-disposition (kronor)

## TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖJANDE VINSTMEDEL

Balanserat resultat	2 157 939 723
Årets resultat	204 943 266
	<b>2 362 882 989</b>
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	2 362 882 989
	<b>2 362 882 989</b>

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 – koncern

MKR	NOT	2022	2021
<b>INTÄKTER</b>			
Hysesintäkter	6	658	637
Övriga intäkter		46	38
<b>TOTALA INTÄKTER</b>	<b>5</b>	<b>704</b>	<b>675</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER</b>			
Driftkostnader		-71	-63
Reparation och underhåll		-20	-20
Fastighetsskatt		-59	-46
Förvaltningskostnader		-71	-63
<b>TOTALA FASTIGHETSKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>5</b>	<b>-221</b>	<b>-192</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>5</b>	<b>483</b>	<b>483</b>
Central administration	7,8,9	-56	-61
Resultat från andelar i Joint Ventures	11	248	27
Finansiella intäkter	12	16	10
Finansiella kostnader	13	-115	-52
Kostnader avseende nyttjanderätter	10,13	-3	-3
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>		<b>573</b>	<b>404</b>
Värdeförändringar aktieinnehav		-115	22
Värdeförändringar fastigheter		-848	1 244
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-390</b>	<b>1 670</b>
Aktuell skatt	14	0	-6
Uppskjuten skatt	14	370	-330
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-20</b>	<b>1 334</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		-25	1 334
Innehav utan bestämmande inflytande		5	0
		<b>-20</b>	<b>1 334</b>



# Rapport över totalresultatet – koncern

MKR	NOT	2022	2021
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			
Poster som kan omföras till periodens resultat:			
	Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	189	25
	Skatt hänförligt till förändringar under året	-40	-5
	Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	149	20
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>129</b>	<b>1 354</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL:</b>			
	Moderbolagets aktieägare	124	1 354
	Innehav utan bestämmande inflytande	5	0
		<b>129</b>	<b>1 354</b>

# Balansräkning – koncern

MKR	NOT	2022-12-31	2021-12-31	
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
	Förvaltningsfastigheter	15	15 806	15 521
	Pågående projektering	15	109	84
	Nyttjanderättstillgång	10	3	5
	Inventarier	16	9	2
<b>SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			<b>15 927</b>	<b>15 612</b>
	Andelar i bostadsrätter	17	4	4
	Andelar i Joint Ventures	11	1 712	364
	Andelar i noterade bolag		370	485
	Derivat		189	7
<b>SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			<b>2 275</b>	<b>860</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			<b>18 202</b>	<b>16 472</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
	Kundfordringar	19	14	17
	Fordringar på Joint Ventures		82	54
	Övriga fordringar		42	224
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	28	24
	Likvida medel	21	24	38
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			<b>190</b>	<b>357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			<b>18 392</b>	<b>16 829</b>



# Balansräkning – koncern (forts.)

MKR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		8	8
Säkringsreserv		150	1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		11 275	11 300
<b>SUMMA EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE</b>		<b>11 433</b>	<b>11 309</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		29	0
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 462</b>	<b>11 309</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	23	3 746	2 441
Långfristiga leasingskulder	10	1	2
Derivat	4	-	6
Övriga långfristiga skulder		17	46
Uppskjuten skatteskuld	18	950	1 350
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>4 714</b>	<b>3 845</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	1 535	800
Skulder till närstående bolag	24	322	480
Kortfristiga leasingskulder	10	2	3
Leverantörsskulder		96	39
Aktuella skatteskulder		0	6
Övriga kortfristiga skulder		84	196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	177	151
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>2 216</b>	<b>1 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 392</b>	<b>16 829</b>

# Förändring i eget kapital – koncern

MKR	HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE			
	AKTIEKAPITAL	SÄKRINGS- RESERV	BALANSERADE VINST- MEDEL INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
EGET KAPITAL PER 1 JANUARI 2021	8	-19	10 075	10 064
Årets resultat			1 334	1 334
Övrigt totalresultat		20		20
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>1 334</b>	<b>1 354</b>
TRANSAKTIONER MED ÄGARE:				
Utdelningar			-88	-88
Inlösen av aktier moderbolagets ägare			-21	-21
<b>SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-109</b>	<b>-109</b>
EGET KAPITAL PER 31 DECEMBER 2021	8	1	11 300	11 309

MKR	HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE			
	AKTIEKAPITAL	SÄKRINGS- RESERV	BALANSERADE VINST- MEDEL 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
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>149</b>	<b>-25</b>	<b>124</b>
TRANSAKTIONER MED ÄGARE:				
Utdelningar				0
Inlösen av aktier moderbolagets ägare				0
<b>SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
EGET KAPITAL PER 31 DECEMBER 2022	8	150	11 275	11 433



# Kassaflödesanalys – koncernen

MKR	NOT	2022	2021
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före värdeförändringar och skatt		573	404
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):			
Avskrivningar		2	1
Periodisering ränta		-2	-2
Resultat från andelar i Joint Venture		-248	-27
Övriga poster		3	0
Betald inkomstskatt		-6	-10
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>		<b>322</b>	<b>366</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>			
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		124	14
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder		-29	9
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>417</b>	<b>389</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av fastigheter via bolag		-703	-127
Förvärv av aktier i noterade och onoterade bolag		-70	-462
Avyttring av fastigheter via bolag		-	2
Investeringar i egna fastigheter		-409	-186
Projekteringskostnader		-25	-21
Förvärv av inventarier		-9	-1
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures		-1 100	-182
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-2 316</b>	<b>-977</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Kassaflödespåverkande:			
Upptagna/amortering räntebärande skulder - externa		2 043	825
Upptagna/amortering räntebärande skulder - närstående		-158	-102
Inlösen av aktier - moderbolagets aktieägare		-	-21
Utbetald utdelning		-	-88
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>1 885</b>	<b>614</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>-14</b>	<b>26</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>		<b>38</b>	<b>12</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>24</b>	<b>38</b>

# 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 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2022.

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 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

### Koncernredovisning

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

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

Redovisningsprinciperna för dotterföretag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade

vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

### TILLGÅNGSFÖRVARV

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 leasingbetalningar 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 leaseade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast



räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Koncernen bestämmer den marginella låneräntan med utgångspunkt från räntan på de externa lån som koncernen hade vid årets ingång, med viss variabilitet beroende på vilken marknad det dotterbolag som leasar tillgången befinner sig på. Koncernen är exponerad för eventuella framtida ökningar av rörliga leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta, som inte ingår i leasingkulden förrän de träder i kraft. När justeringar av leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta träder i kraft omvärderas leasingkulden och justeras mot nyttjanderätten.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- den initiala värderingen av leasingkulden 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 leasingkuld 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 sk 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 redo-



visningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut och liknande skulder, övriga långfristiga skulder, leverantörs-skulder 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.

#### 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 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.

### 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 utnytningsgrad, 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

### 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 enligt finanspolicy årligen fastslagen 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

#### 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 ränteswappar som har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningsdagar, betal dagar, 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 uppstår 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.

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.

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 2022-12-31 liksom 2021-12-31 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 2022-12-31 uppgår förfallostrukturen inom 12 månader till 29% (29%) (avtalad volym). Koncernen efterlever målen.

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

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
Övriga räntebärande skulder	322	-	-	-	322
Leverantörsskulder	96	-	-	-	96
<b>SUMMA FINANSIELLA SKULDER</b>	<b>1 984</b>	<b>576</b>	<b>3 566</b>	<b>0</b>	<b>6 126</b>
Derivat	-	-	85	104	189
<b>SUMMA DERIVAT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>85</b>	<b>104</b>	<b>189</b>

LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER 2021-12-31	INOM 3 MÅN	3-12 MÅN	MELLAN 1 ÅR OCH 5 ÅR	> 5 ÅR	SUMMA
Skulder till kreditinstitut	806	18	2 521	-	3 345
Övriga räntebärande skulder	480	-	-	-	480
Leverantörsskulder	39	-	-	-	39
<b>SUMMA FINANSIELLA SKULDER</b>	<b>1 325</b>	<b>18</b>	<b>2 521</b>	<b>0</b>	<b>3 864</b>
Derivat	-	-	2	2	4
<b>SUMMA DERIVAT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>

#### 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

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

Löptidsfördelning av samtliga kontraktssenliga 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.

ska kunna styras kostnadseffektivt och flexibelt genom användning av derivatinstrument. Per 2022-12-31 liksom per 2021-12-31 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 lånen villkor i syfte att uppnå effektiva säkringar och att de har samma kritiska villkor. Kritiska villkor kan vara referensräntor,

ränteomsättningsdagar, betalddagar, förfalldagar 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 2022 och 2021.

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.

UTESTÅENDE DERIVAT - FÖRFALLOTIDER	2022-12-31			
	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	-	-
<b>TOTALT</b>	<b>189</b>		<b>0</b>	
Varav kassaflödessäkringar	189		0	

UTESTÅENDE DERIVAT - FÖRFALLOTIDER	2021-12-31			
	TILLGÅNG	NOMINELLT BELOPP	SKULD	NOMINELLT BELOPP
RÄNTEDERIVAT				
Inom 3 månader	-	-	-	-
Mellan 3-12 månader	-	-	-	-
Mellan 1-5 år	1	50	2	200
Senare än 5 år	6	600	4	400
<b>TOTALT</b>	<b>7</b>		<b>6</b>	
Varav kassaflödessäkringar	7		6	

#### 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.

RÄNTEKÄNSLIGHET	2022-12-31		2021-12-31	
	RESULTAT	EGET KAPITAL	RESULTAT	EGET KAPITAL
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	-25		-20	
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	25		20	
Omvärderingseffekt + 1%		110		68
Omvärderingseffekt - 1%		-116		-73



### 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 2022-12-31 till 692 mkr (815 mkr).

REDOVISADE OCH VERKLIGA VÄRDEN FÖR FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31	
	REDOVISAT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE	
<b>FINANSIELLA TILLGÅNGAR</b>			
<b>VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE</b>			
Kundfordringar	14	17	
Fordringar Joint Ventures	82	54	
Övriga fordringar	13	214	
Likvida medel	24	38	
<b>VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATET ELLER ÖVRIGT TOTALRESULTAT</b>			
Derivat <sup>1)</sup>	NIVÅ 2	189	7
<b>VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATET</b>			
Noterade värdepappersinnehav	NIVÅ 1	370	485
<b>SUMMA FINANSIELLA TILLGÅNGAR</b>	<b>692</b>	<b>815</b>	

<b>FINANSIELLA SKULDER</b>			
<b>VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE</b>			
Skulder till kreditinstitut	NIVÅ 2	5 281	3 241
<b>VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATET ELLER ÖVRIGT TOTALRESULTAT</b>			
Derivat <sup>1)</sup>	NIVÅ 2	-	6
<b>VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE</b>			
Leverantörsskulder	96	39	
Leasingskulder	3	5	
Övriga skulder	382	681	
<b>SUMMA FINANSIELLA SKULDER</b>	<b>5 762</b>	<b>3 972</b>	

<sup>1)</sup> Under året uppgår den totala resultateffekten som redovisats inom finansnetto för räntederivat till 12 mkr (8 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.

### Värdering till verkligt värde

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

För koncernens övriga finansiella tillgångar och skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena, förutom obligationslånen där verkligt värde uppgår till 2 356 mkr (1 495 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.

KVITTNING FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER	2022-12-31		2021-12-31	
	TILLGÅNGAR	SKULDER	TILLGÅNGAR	SKULDER
Bruttobelopp för redovisade derivat i balansräkningen	189	-	7	6
Kvittningsbart belopp	-	-	-4	-4
<b>NETTOPOSITION</b>	<b>189</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

### 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.

### 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 varje valutatermin 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

För princip värdering förvaltningsfastigheter - Se Not 15 Förvaltningsfastigheter.

### Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Samtliga finansiella tillgångar eller skulder bruttoredo visas 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.



## Not 5. Segmentsredovisning

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

SEGMENTSREDOVISNING - 2022	AFFÄRSOMRÅDE				KONCERN- GEMENSAMT	TOTALT
	KOMM. FASTIG- HETER	SERVICE	BOSTÄDER	INVEST		
Hyresintäkter	674	-	0	-	-	674
Övriga intäkter	0	60	0	-	2	62
<b>DELSUMMA - INTÄKTER</b>	<b>674</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>736</b>
Avgår: intern försäljning	-16	-16	-	-	0	-32
<b>TOTALA INTÄKTER</b>	<b>658</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>704</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER</b>						
Driftkostnader	-71	-	0	-	-	-71
Reparation och underhåll	-20	-	-	-	-	-20
Fastighetsskatt	-59	-	0	-	-	-59
Förvaltningskostnader	-39	-59	-3	-	-2	-103
<b>DELSUMMA - FASTIGHETSKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>-189</b>	<b>-59</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-253</b>
Avgår: intern försäljning	16	16	-	-	-	32
<b>TOTALA FASTIGHETSKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>-173</b>	<b>-43</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-221</b>
<b>DRIFTNETTO - INKLUSIVE INTERN FÖRSÄLJNING</b>	<b>485</b>	<b>1</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>483</b>
<b>DRIFTNETTO - KONCERNMÄSSIGT</b>	<b>485</b>	<b>1</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>483</b>
Central administration	-	-	-	-3	-53	-56
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	-24	272	-	248
Finansnetto	-	-	-	9	-108	-99
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3	-	-	-	-	-3
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>	<b>482</b>	<b>1</b>	<b>-27</b>	<b>278</b>	<b>-161</b>	<b>573</b>
Värdeförändringar fastigheter	-848	-	-	-	-	-848
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	-115	-	-115
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-366</b>	<b>1</b>	<b>-27</b>	<b>163</b>	<b>-161</b>	<b>-390</b>

SEGMENTSREDOVISNING - 2021	AFFÄRSOMRÅDE				KONCERN- GEMENSAMT	TOTALT
	KOMM. FASTIG- HETER	SERVICE	BOSTÄDER	INVEST		
Hyresintäkter	652	-	-	-	-	652
Övriga intäkter	0	49	-	-	2	51
<b>DELSUMMA - INTÄKTER</b>	<b>652</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>703</b>
Avgår: intern försäljning	-15	-13	-	-	-	-28
<b>TOTALA INTÄKTER</b>	<b>637</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>675</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER</b>						
Driftkostnader	-63	-	-	-	-	-63
Reparation och underhåll	-20	-	-	-	-	-20
Fastighetsskatt	-46	-	-	-	-	-46
Förvaltningskostnader	-34	-52	-3	-	-2	-91
<b>DELSUMMA - FASTIGHETSKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>-163</b>	<b>-52</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-220</b>
Avgår: intern försäljning	13	15	-	-	-	28
<b>TOTALA FASTIGHETSKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>-150</b>	<b>-37</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-192</b>
<b>DRIFTNETTO - INKLUSIVE INTERN FÖRSÄLJNING</b>	<b>489</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>483</b>
<b>DRIFTNETTO - KONCERNMÄSSIGT</b>	<b>487</b>	<b>-1</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>483</b>
Central administration	-	-	-	-6	-55	-61
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	25	2	-	27
Finansnetto	-	-	-	2	-44	-42
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3	-	-	-	-	-3
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>	<b>484</b>	<b>-1</b>	<b>22</b>	<b>-2</b>	<b>-99</b>	<b>404</b>
Värdeförändringar fastigheter	1 244	-	-	-	-	1 244
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	22	-	22
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>1 728</b>	<b>-1</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>-99</b>	<b>1 670</b>

## Not 6. Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bas-hyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 585 mkr (567 mkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

FÖRFALLOTIDPUNKT:	2022	2021
Inom ett år	658	500
Senare än ett år men inom fem år	1 752	1 030
Senare än fem år	524	248
<b>SUMMA</b>	<b>2 934</b>	<b>1 778</b>



**Not 7. Central administration**

	2022	2021
Central administration	-54	-57
Övriga centrala kostnader	-	-3
Avskrivningar inventarier	-2	-1
<b>SUMMA</b>	<b>-56</b>	<b>-61</b>

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

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2022	2021
Kvinnor	35	34
Män	30	33
<b>TOTALT</b>	<b>65</b>	<b>67</b>

FÖRDELNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN	2022	2021
<b>KVINNOR:</b>		
styrelseledamöter	2	1
andra personer i företagets ledning inklusive vd	2	2
<b>MÄN:</b>		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive vd	4	4
<b>TOTALT</b>	<b>13</b>	<b>12</b>

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR UPPGÅR TILL	2022	2021
Styrelsen och verkställande direktören	-6	-6
Övriga anställda	-43	-41
<b>TOTALA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR</b>	<b>-49</b>	<b>-47</b>

Sociala avgifter enligt lag och avtal	-17	-17
Pensionskostnader (avgiftsbestämda)	-8	-7
<b>TOTALA SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONSOSTNADER</b>	<b>-25</b>	<b>-24</b>
<b>TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONSOSTNADER</b>	<b>-74</b>	<b>-71</b>

Styrelsearvode fastställdes vid stämman 2022 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 erlagga en årlig premie om 35 procent av lönen. Pensionsåldern är 65 år. Av bolagets pensionskostnader för året avser 1,1 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.

För vissa ledande befattningshavare inom koncernen föreligger avtal om optioner. Optionerna har en bestämd lösenperiod vilken ger innehavaren rätten att under lösenperioden erhålla kontant slutavräkning. Under 2022 har vd påkallat inlösen där optionernas värde har fastställts till 11,5 mkr. Optionerna har löpande skuldförs i sin helhet.

**Not 9. Upplysning om ersättning till revisorer**

	2022	2021
PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
revisionsuppdrag	-1	-1
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-1	0
skatterådgivning	0	0
övriga tjänster	0	0
ALLIANS REVISION & REDOVISNING AB		
revisionsuppdrag	0	0
<b>SUMMA</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorners ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisions-

rådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser i huvudsak finansiell due diligence.



## Not 10. Leasing

I balansräkningen redovisas nedan belopp relaterade till leasingavtal.

TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT - ÅR 2022	BYGGNADER	BILAR	SUMMA
<b>ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>			
Vid årets början	9	4	13
Justeringar av tillkommande nyttjanderätter	0	1	1
Avslutade kontrakt	-5	-1	-6
<b>UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>8</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>			
Vid årets början	-6	-2	-8
Årets avskrivningar	-2	-1	-3
Avslutade kontrakt - avskrivningar	5	1	6
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>-5</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT - ÅR 2021	BYGGNADER	BILAR	SUMMA
<b>ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>			
Vid årets början	9	3	12
Justeringar av tillkommande nyttjanderätter	0	1	1
<b>UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>13</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>			
Vid årets början	-4	-1	-5
Årets avskrivningar	-2	-1	-3
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-6</b>	<b>-2</b>	<b>-8</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

LEASINGSKULDER	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga leasingskulder	2	3
Långfristiga leasingskulder	1	2
<b>TOTALT</b>	<b>3</b>	<b>5</b>

RESULTATEFFEKT	2022	2021
Räntekomponent	0	0
Avskrivningar	-3	-3
Kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde	0	0
<b>TOTALT</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>

## Not 11. Andelar i Joint Ventures

Bonnier Fastigheter bedriver verksamhet genom tre samägda bolag; Hållbo AB tillsammans med ByggVesta AB (50% / 50%) Fastighets AB Hemmaplan tillsammans med minoritetsägarna Brunswick Real Estate och Wolf & Eagle Invest AB (83,1% respektive 15,4% och 1,5%), samt Trecore Fastigheter AB tillsammans med ICA Fastigheter (50% / 50%).

Bonnier Bostad AB äger sedan 4 juli 2019 50% av HållBo AB (org.nr 559208-2746) med säte i Stockholm.

Bonnier Fastigheter Invest AB äger sedan 8 juni 2021 83,1% av Fastighets AB Hemmaplan (org.nr 559317-8568) med säte i Stockholm vilken sedan 1 september 2021 äger 50% av Landshövdingen Holding AB (org.nr 559319-3476) med dotterbolag (Rosengårds Centrum). Resterande 50% av Landshövdingen Holding AB ägs av Fastighets AB Trianon.

Bonnier Fastigheter Invest äger sedan den 1 april 2022 50% av Trecore Fastigheter AB (org.nr. 559352-4159) med säte i Stockholm.

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.

Bonnier Fastigheter äger en majoritetsandel av Fastighets AB

Hemmaplan och från 2022, efter förvärvet av Gottsunda Centrum per 31 oktober 2022, konsolideras bolaget enligt förvärvsmetoden. Minoritetens andel redovisas som innehav utan bestämmande inflytande.

KONCERNEN - ANDELAR I JOINT VENTURES	2022	2021
Ingående balans	364	155
Årets anskaffning	1 100	182
Årets resultatandel	248	27
<b>UTGÅENDE BALANS</b>	<b>1 712</b>	<b>364</b>

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

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG FÖR JOINT VENTURES (100%)	2022	2021
<b>RESULTATRÄKNING</b>		
Rörelseintäkter	302	58
Rörelsekostnader	-97	-22
Finansnetto	-96	-14
Orealiserad värdeförändringar	519	55
Skatt	-132	-18
<b>DELSUMMA</b>	<b>496</b>	<b>59</b>
RESULTATEFFEKT - ÖVRIGA JUSTERINGAR <sup>1)</sup>	-	-5
<b>RESULTAT EFTER SKATT</b>	<b>496</b>	<b>54</b>

BALANSRÄKNING	2022	2021
Anläggningstillgångar	7 360	2 433
Övriga tillgångar	303	133
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 663</b>	<b>2 566</b>
Eget kapital	2 599	739
Långfristiga skulder	4 389	1 550
Kortfristiga skulder	675	277
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 663</b>	<b>2 566</b>

<sup>1)</sup> Övriga justeringar år 2021 avser justering för preliminärt bokslut föregående år vs slutligt bokslut föregående år i Hållbo om -3 mkr samt för transaktionskostnader och minoritetens andel i Fastighets AB Hemmaplan om -2 mkr.



## Not 12. Finansiella intäkter

	2022	2021
Ränteintäkter	7	8
Utdelning aktieinnehav	9	2
<b>SUMMA</b>	<b>16</b>	<b>10</b>

## Not 13. Finansiella kostnader

	2022	2021
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-102	-41
Räntekostnader derivat klassificerade som säkringsinstrument	-12	-8
Räntekostnader, koncernföretag	-1	-3
<b>SUMMA</b>	<b>-115</b>	<b>-52</b>
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3	-3
<b>SUMMA</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>

## Not 14. Inkomstskatt

AVSTÄMNING TEORETISK SKATT OCH REDOVISAD SKATT	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-390	1 670
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (20,6%)	80	-344
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-24	5
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9	-2
Andel i intresseföretags resultat	51	6
Skatteeffekt förvärv av bolag	272	-
Övriga skattemässiga justeringar	-	-1
<b>ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD</b>	<b>370</b>	<b>-336</b>
varav aktuell skatt	0	-6
varav uppskjuten skatt	370	-330
<b>ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD</b>	<b>370</b>	<b>-336</b>

## Not 15. Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Verkligt värde vid årets början	15 521	13 965
Investeringar i fastigheter ägda vid utgången av räkenskapsåret	409	186
Förvärv av fastigheter	724	128
Orealiserade värdeförändringar	-848	1 242
<b>VID ÅRETS SLUT</b>	<b>15 806</b>	<b>15 521</b>

### 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 2022-12-31 av det helägda beståndet. Även fastighetsbeståndet i JV-bolagen har värderats via oberoende värderingsföretag per 2022-12-31. 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 värde-hierarkin, 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

Värdetidpunkt	2022-12-31	2021-12-31
Kalkylperiod	10 år	10 år
Bedömt direktavkastningskrav, restvärde	Mellan 3,66 - 6,45 procent	Mellan 3,29 - 6,26 procent
Kalkylränta	Mellan 5,95 - 8,79 procent	Mellan 5,35 - 8,38 procent
Långsiktig vakansgrad	Mellan 4,0 till 13,0 procent	Mellan 4,0 till 10,0 procent
Drift- och underhållskostnader	Bedömda utifrån objektens fastighetsstyp, skick, värdeår och uppgifter från fastighetsägaren.	Bedömda utifrån objektens fastighetsstyp, skick, värdeår och uppgifter från fastighetsägaren.
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 4,0 procent år 2023 samt därefter 2,0 procent per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.	KPI bedöms öka med 2,0 procent per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.



### Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investera-re är villig att betala för en fastighet vid en given tidpunkt.

Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa anta-ganden 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 procent. Ett förändrat fastighets-värde med +/- 5 procent påverkar koncernens fastighetsvärde med 790 mkr (776 mkr).

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

#### 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

#### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING 2021-12-31

PARAMETER	FÖRÄNDRING +/-	RESULTATEFFEKT MKR
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+2 038 / -1 615
Marknadshyra	50 kr/kvm	+/- 242
Driftkostnader	25 kr/kvm	+/- 121
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/- 176

### 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 Värta-bassängen och den tredje fastigheten ligger intill Södra Hamnvägen.

### Not 16. Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8	7
Inköp	9	1
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>17</b>	<b>8</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-6	-5
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2	-1
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN</b>	<b>-8</b>	<b>-6</b>
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>9</b>	<b>2</b>

### Not 17. Andelar i bostadsrätter

			2022-12-31	2021-12-31
<b>LÄGENHETSINNEHAV</b>	<b>ORG.NR</b>	<b>SÅTE</b>	<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>
Brf Bulten 23	769616-5963	Stockholm	4	4
Ingående anskaffningsvärde			4	4
Inköp			-	-
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>			<b>4</b>	<b>4</b>

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

### Not 18. Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
<b>UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN</b>		
Derivat	-	0
Outnyttjade underskottsavdrag	371	71
Kvittning vs uppskjuten skatteskuld	-371	-71
<b>SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UPPSKJUTEN SKATTESKULD</b>		
Fastigheter	1 216	1 348
Derivat	39	0
Obeskattade reserver	66	73
Kvittning vs uppskjuten skattefordran	-371	-71
<b>SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD</b>	<b>950</b>	<b>1 350</b>
<b>UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR/SKULDER, NETTO</b>	<b>950</b>	<b>1 350</b>

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



## Not 19. Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar, brutto	24	24
Reservering för förväntade kreditförluster (ex moms)	-10	-7
<b>SUMMA KUNDFORDRINGAR, NETTO EFTER RESERVERING FÖR FÖR- VÄNTADE KREDITFÖRLUSTER</b>	<b>14</b>	<b>17</b>

FÖRÄNDRINGAR I RESERVERINGEN FÖR FÖRVENTADE  
KREDITFÖRLUSTER ÄR SOM FÖLJER:

	2022-12-31	2021-12-31
Reservering för förväntade kreditförluster vid årets början	-7	-3
Ökning av förlustreserven, förändring redovisad i resultaträkningen	-3	-4
Under året bortskrivna kundfordringar	-	-
<b>SUMMA RESERV OSÅKRA FORDRINGAR</b>	<b>-10</b>	<b>-7</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	25	18
Upplupna intäkter	3	6
<b>SUMMA</b>	<b>28</b>	<b>24</b>

## 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	2022-12-31	2021-12-31
Aktieslag A - antal	62 582	62 946
Aktieslag C - antal	16 000	16 000
	<b>78 582</b>	<b>78 946</b>

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.

Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 78 582 (78 946) till ett kvotvärde av 101,80 kronor. Alla aktier är fullt betalda.

UTDELNING	2022-12-31	2021-12-31
Utdelning till aktieägaren av A-aktier (mkr)	-	88
Redovisad utdelning per A-aktie (kr)	-	1 400
Utdelning till aktieägaren av C-aktier (mkr)	-	-
Redovisad utdelning per C-aktie (kr)	-	-

## Not 23. Skulder till kreditinstitut

	KAPITALFÖRFALL (ÅR)	2022-12-31	2021-12-31
<b>FASTIGHETSLÅN MED STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Obligationslån	År 2025	489	491
Fastighetslån	År 2023-2027	2 212	950
<b>SUMMA LÅN MED STÄLLDA SÄKERHETER</b>		<b>2 701</b>	<b>1 441</b>

		2022-12-31	2021-12-31
<b>FASTIGHETSLÅN UTAN STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Företagscertifikat	År 2023	580	800
Obligation	År 2026-2027	2 000	1 000
<b>SUMMA LÅN UTAN STÄLLDA SÄKERHETER</b>		<b>2 580</b>	<b>1 800</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>	<b>5 281</b>	<b>3 241</b>
Varav kortfristig del	1 535	800
Varav långfristig del	3 746	2 441
<b>SUMMA LÅN</b>	<b>5 281</b>	<b>3 241</b>

Lånen säkras av inteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter samt i aktier i dotterbolag, för mer information se Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

Bonnier Fastigheter AB har under mars 2022 via sitt dotterbolag

## Utdelning

Ingen utdelning beslutades vid årsstämma 2022 i Bonnier Fastigheter AB. Ingen utdelning är föreslagen inför årsstämman 2023.

SÄKRINGSRESERV	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1	-19
Omfört till resultatet		
Värdeförändring under året	189	25
Skatt hänförligt till förändringar under året	-40	-5
<b>VID ÅRETS SLUT</b>	<b>150</b>	<b>1</b>

## Säkringsreserv

Säkringsreserv består av den effektiva delen av nettoförändringar i verkligt värde för instrument som används för kassaflödes-säkringar.



fem år. Utöver ovan nämnda obligationer har Bonnier Fastigheter en utestående stand-alone-obligation sedan maj 2021 med ett belopp om 1 000 mkr och med en löptid om 5 år.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har år 2018 upprättat ett program för emission av företagscertifikat uppgående till ett ram-belopp om 3 000 mkr. Löptiden för certifikaten är högst ett år och per årsskiftet är certifikat om totalt 580 mkr (800 mkr) utestående. Liksom föregående år har bolaget erhållit kortfristig finansiering från AB Bonnier Finans (närstående bolag) (se Not 24).

Bolaget har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kredit-

faciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Disponibla krediter uppgick vid årets utgång till 2 950 mkr (2 350 mkr) där 1 420 mkr (2 350 mkr) var outnyttjade vid utgången av året.

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

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 diskonteringseffekten är oväsentlig för kortfristig upplåning.

#### Not 24. Skulder till närstående bolag

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande kortfristiga skulder	322	480
<b>SUMMA</b>	<b>322</b>	<b>480</b>

#### Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	29	5
Upplupna personalkostnader	19	17
Förutbetalda hyror	112	110
Övriga poster	17	19
<b>SUMMA</b>	<b>177</b>	<b>151</b>

#### Not 26. Kassaflöde

	2022-12-31	2021-12-31
<b>INGÅENDE BALANS - SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>3 241</b>	<b>2 418</b>
<i>Kassaflödespåverkande poster</i>		
Upptagna / amortering räntebärande skulder - externa	2 043	825
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Kapitaliserad ränta	-3	-2
<b>UTGÅENDE BALANS - SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>5 281</b>	<b>3 241</b>

#### Not 27. Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		
Fastighetsinteckningar	4 260	3 760
Aktier och andelar i dotterbolag	5 356	6 037
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>		
Borgensförbindelse	1 178	1 852

#### Not 28. Transaktioner med närstående

	2022	2021
Försäljning	76	71
Inköp	-7	-2

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.



# Resultaträkning – moderbolaget

MKR	NOT	2022	2021
<b>RÖRELSENS INTÅKTER</b>			
Nettoomsättning		87	74
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Förvaltningskostnader		-28	-21
Personalkostnader	2	-57	-65
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-1	0
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>3,5,6</b>	<b>1</b>	<b>-12</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	195	213
Finansiella intäkter	7	33	47
Finansiella kostnader	8	-29	-39
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>200</b>	<b>209</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Erhållet koncernbidrag		20	10
Lämnat koncernbidrag		-48	0
Förändring av periodiseringsfond		31	0
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>203</b>	<b>219</b>
Skatt på årets resultat	9	2	2
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>205</b>	<b>221</b>

# Balansräkning – moderbolaget

MKR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	10	4	1
		4	1
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	3 581	3 253
Andelar i bostadsrätter	12	4	4
		<b>3 585</b>	<b>3 257</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 589</b>	<b>3 258</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag	13	216	1 402
Övriga fordringar	14	0	177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3	3
		<b>219</b>	<b>1 582</b>
<b>Kortfristiga placeringar hos koncernföretag</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>332</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>222</b>	<b>1 917</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 811</b>	<b>5 175</b>

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



# Balansräkning – moderbolaget (forts.)

MKR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		8	8
Uppskrivningsfond		7	7
Reservfond		18	18
		<b>33</b>	<b>33</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		2 158	1 937
Årets resultat		205	221
		<b>2 363</b>	<b>2 158</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 396</b>	<b>2 191</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>31</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	4	7
		<b>4</b>	<b>7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	20	1 180	0
		<b>1 180</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit (koncern)	16	121	0
Leverantörsskulder		3	3
Skulder till koncernföretag	20	52	2 776
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		23	123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	32	44
		<b>231</b>	<b>2 946</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 811</b>	<b>5 175</b>

# Förändring i eget kapital – moderbolaget

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL	
	AKTIE-KAPITAL	UPPSKRIV-NINGS FOND	RESERV-FOND	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
<b>INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2021</b>	8	7	18	2 047	2 080
Årets resultat				221	221
Övrigt totalresultat för året, efter skatt					0
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>221</b>	<b>221</b>
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				-88	-88
Inlösen av aktier				-21	-21
<b>SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-110</b>	<b>-110</b>
<b>UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>2 158</b>	<b>2 191</b>

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL	
	AKTIE-KAPITAL	UPPSKRIV-NINGS FOND	RESERV-FOND	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL
<b>INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2022</b>	8	7	18	2 158	2 191
Årets resultat				205	205
Övrigt totalresultat för året, efter skatt					0
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>205</b>	<b>205</b>
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar					0
Inlösen av aktier					0
<b>SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>2 363</b>	<b>2 396</b>



# Kassaflödesanalys – moderbolaget

MKR	NOT	2022	2021
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		1	-12
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		1	0
Erhållen ränta		33	47
Erlagd ränta		-29	-39
Resultat från andelar i koncernföretag		-56	-18
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL</b>		<b>-50</b>	<b>-22</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>			
Minskning (+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar		176	-1
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-29	12
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>97</b>	<b>-11</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-70	-204
Försäljning av andelar i dotterföretag		-	2
Förvärv av inventarier		-4	0
Lämnade aktieägartillskott		-258	-7
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-332</b>	<b>-209</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
<i>Kassaflödespåverkande:</i>			
Upptagna/amortering räntebärande skulder - koncern		-358	-158
Erhållen utdelning		251	231
Utbetald utdelning		-	-88
Inlösen av aktier - moderbolagets aktieägare		-	-21
Erhållet koncernbidrag		10	6
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-97</b>	<b>-31</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>-332</b>	<b>-251</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>		<b>335</b>	<b>586</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>3</b>	<b>335</b>
varav kortfristiga placeringar		-	332
varav kassa och bank		3	3
		<b>3</b>	<b>335</b>

# 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	2022	2021
Kvinnor	17	15
Män	22	24
<b>TOTALT</b>	<b>39</b>	<b>39</b>
FÖRDELNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN	2022	2021
Kvinnor:		
styrelseledamöter	2	1
andra personer i företagets ledning inklusive vd	2	2
Män:		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive vd	4	4
<b>TOTALT</b>	<b>13</b>	<b>12</b>
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR UPPGÅR TILL	2022	2021
Styrelsen och verkställande direktören	-6	-6
Övriga anställda	-31	-30
<b>TOTALA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR</b>	<b>-37</b>	<b>-36</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-14	-13
Pensionskostnader	-6	-6
	<b>-20</b>	<b>-19</b>
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONSOSTNADER	-57	-55

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

För vissa ledande befattningshavare inom koncernen föreligger avtal om

optioner. Optionerna har en bestämd lösenperiod vilken ger innehavaren rätten att under lösenperioden erhålla kontant slutavräkning. Under 2022 har vd påkallat inlösen där optionernas värde har fastställts till 11,5 mkr. Optionerna har löpande skuldförs i sin helhet.



**Not M3. Transaktioner med koncernbolag**

	2022	2021
Försäljning	86	74
Inköp	-10	-6

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknads-mässiga villkor.

**Not M4. Resultat från andelar i koncernföretag**

	2022	2021
Realisationsresultat vid försäljning av andelar	-	2
Resultatandelar från handelsbolag	-56	-18
Erhållen utdelning	251	231
Nedskrivning av andelar i samband med intern värdeöverföring i koncernen	-	-2
<b>TOTALT</b>	<b>195</b>	<b>213</b>

**Not M5. Uppllysning om ersättning till revisorn**

	2022	2021
PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
revisionsuppdrag	-1	-1
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
övriga tjänster	0	0
<b>TOTALT</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>

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. Revisionsverk-

samhet 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**

	2022	2021
Minimileaseavgifter	-6	-5
<b>TOTALT</b>	<b>-6</b>	<b>-5</b>

Leasingavtalen avser hyra av lokaler samt bilar. På balansdagen finns utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke upp-

sägningbara operationella leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

	2022	2021
Inom 1 år	-6	-6
Mellan 1-5 år	-1	-6
Senare än 5 år	-	-
<b>TOTALT</b>	<b>-7</b>	<b>-12</b>

**Not M7. Finansiella intäkter**

	2022	2021
Ränteintäkter	5	6
Ränteintäkter, koncernföretag	28	41
<b>TOTALT</b>	<b>33</b>	<b>47</b>

**Not M8. Finansiella kostnader**

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-29	-38
Övriga finansiella kostnader	0	-1
<b>TOTALT</b>	<b>-29</b>	<b>-39</b>

**Not M9. Inkomstskatt**

	2022	2021
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	2	2
<b>SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	203	219
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (20,6%)	-42	-45
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-8	-2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	51	47
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	1	2
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**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
<b>ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**Not M10. Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANSKAFNINGSVÄRDE</b>		
Vid årets början	3	3
Inköp	4	0
Försäljningar/utrangeringar	-	0
<b>VID ÅRETS SLUT</b>	<b>7</b>	<b>3</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Vid årets början	-2	-2
Försäljningar/utrangeringar	-	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1	0
<b>VID ÅRETS SLUT</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>4</b>	<b>1</b>



**Not M11. Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANSKAFFNINGSVÄRDE</b>		
Vid årets början	3 257	3 046
Förvärv	70	204
Lämnade aktieägartillskott	258	7
<b>VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 585</b>	<b>3 257</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Vid årets början	-4	-2
Nedskrivning av andelar	-	-2
<b>VID ÅRETS SLUT</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>3 581</b>	<b>3 253</b>

MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG			REDOVISAT VÄRDE	
DOTTERFÖRETAG NAMN	KAPITALANDEL	ANTAL ANDELAR	2022-12-31	2021-12-31
Bonnier Cityfastigheter AB	100%	30 000	4	4
Bonnier Förlagsfastigheter AB	100%	1 000	0	0
Bonnier Stadsfastigheter AB	100%	1 000	0	0
HB Segmentet 1	98%	98	7	7
Bonnier Fastigheter Bostad AB	100%	1 000	252	7
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	136	135
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	262	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	442	442
Fastighets AB Pirhuset	100%	500	0	0
Fastighets AB Hangö	100%	500	0	0
Bonnier Fastigheter Invest AB	100%	500	135	122
Beskow Projekt AB	100%	1 000	81	82
Bonnier Financial Services AB	100%	4 000	70	-
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>			<b>3 581</b>	<b>3 253</b>

MODERBOLAGETS INDIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG			REDOVISAT VÄRDE	
DOTTERFÖRETAG NAMN	KAPITALANDEL	ANTAL ANDELAR	2022-12-31	2021-12-31
HB Segmentet 1	2%	2	0	0
Bonnier Bostad 1 AB	100%	25 000	0	0
Fastighets AB Hemmaplan	83%	1 866 667	340	121
Fastighets AB Hemmaplan F1	83%	20 775	179	-
Fastighets AB Hemmaplan F2	83%	20 775	163	-
Fastighets AB Hemmaplan F3	83%	20 775	2	-
Gottsunda Centrum 1 AB	83%	20 775	163	-
Gottsunda Centrum 2 AB	83%	20 775	2	-
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>			<b>850</b>	<b>121</b>

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



**Not M12. Andelar i bostadsrätter**

LÄGENHETSINNEHAV	ORG.NR	SÄTE	2022-12-31 BOKFÖRT VÄRDE	2021-12-31 BOKFÖRT VÄRDE
Brf Bulten 23	769616-5963	Stockholm	4	4

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

**Not M13. Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande kortfristiga fordringar	192	1 392
Ej räntebärande kortfristiga fordringar	24	10
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>216</b>	<b>1 402</b>

**Not M14. Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vendor loan - räntebärande	-	175
Övriga kortfristiga fordringar	-	2
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>0</b>	<b>177</b>

**Not M15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränteintäkt	-	0
Övriga poster	3	3
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

**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 kon- cernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.

**Not M17. Eget kapital**

FÖRDELNING AV UTGIVNA AKTIER	ANTAL AKTIER	RÖSTVÄRDE	Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 78 582 (78 946) till ett kvotvärde av 101,80 kronor. Inlösen av aktier till moderbolagets aktieägare har gjorts under år 2021. Minskningen av antalet aktier samt återställande av aktiekapitalet genom fondemission registrerades formellt av Bolagetsverket per 2022-01-14.
Aktieslag A	62 582	1	
Aktieslag C	16 000	10	
	<b>78 582</b>		

Ingen ordinarie utdelning är föreslagen för året. Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 95.

**Not M18. Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	-	31
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>0</b>	<b>31</b>

**Not M19. Uppskjuten skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader - HB Segmentet	4	7
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>4</b>	<b>7</b>

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

**Not M20. Skulder till koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande kortfristiga skulder	49	2 752
Ej räntebärande kortfristiga skulder	3	24
Räntebärande långfristiga skulder	1 180	-
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>1 232</b>	<b>2 776</b>

**Not M21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2	-
Upplupna personalkostnader	29	43
Övriga poster	1	1
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>32</b>	<b>44</b>

**Not M22. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		
Aktier och andelar i dotterbolag	744	1 253
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>		
Skulder i handelsbolag	9	9
Borgensförbindelse	2 250	1 847

**Not M23. Finansiella instrument**

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



Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Haegerstrand  
Ordförande

Carl-Johan Bonnier

Fabian Bonnier

Stina Andersson

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, %

Hysesintäkter 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 värdetförändringar och skatt

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

### 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 löpan- de under året av ingående externt bedömt marknadsvärde plus årets investeringar.

### Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

### Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent 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 procent 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 procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella stabilitet

# Nyckeltal

BELOPP I MKR	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	704	675	740	712	591
Driftnetto	483	483	536	516	407
Resultat före värdeförändring och skatt	573	404	462	415	314
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-848	1 244	679	827	749
Värdeförändring aktieinnehav	-115	22	-	-	
Resultat efter värdeförändring	-390	1 670	1 141	1 242	1 063
Resultat efter skatt	-20	1 334	1 000	1 004	1 027
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	15 806	15 521	13 965	13 604	12 660
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	3 204	778	442	294	-
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	370	485	-	-	-
Extern finansiering	5 603	3 718	2 995	3 448	3 553
Nettoskuld (exklusive derivat)	5 555	3 515	2 825	3 451	3 544
Överskottsgrad %	69%	72%	72%	72%	69%
Uthyrningsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	90%	93%	95%	96%	95%
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	322	366	425	406	311
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 316	-977	167	-255	-1 788
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 885	614	-601	-169	1 354
Justerad soliditet %	62%	67%	69%	66%	66%
Belåningsgrad fastigheter %	35%	24%	21%	25%	28%
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,9	8,3	8,1	7,5	6,5
Avkastning på eget kapital efter skatt (%) (helår)	1,1%	12%	10%	11%	13%
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal) (periodens slut)	80%	80%	79%	71%	50%
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (yta) (periodens slut)	74%	74%	62%	44%	37%



# Beräkning av alternativa nyckeltal

AVKASTNING EGET KAPITAL (MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE)		
BELOPP I MKR	2022	2021
Periodens resultat	-25	1 334
Övrigt totalresultat	149	20
IB eget kapital	11 309	10 064
UB eget kapital	11 433	11 309
<b>GENOMSnittligt EGET KAPITAL</b>	<b>11 371</b>	<b>10 687</b>
<b>AVKASTNING EGET KAPITAL, %</b>	<b>1,1%</b>	<b>12,7%</b>

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER		
BELOPP I MKR	2022	2021
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 023	1 918
Obligationslån	2 000	1 000
Företagscertifikat	580	800
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>5 603</b>	<b>3 718</b>
Marknadsvärde Fastigheter	15 806	15 521
<b>BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER</b>	<b>35%</b>	<b>24%</b>

BELÅNINGSGRAD KONCERN, INKL JV BOLAG		
BELOPP I MKR	2022	2021
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 251	2 588
Obligationslån	2 000	1 000
Företagscertifikat	580	800
Likvida medel		
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>7 831</b>	<b>4 388</b>
Marknadsvärde fastigheter	19 010	16 299
<b>BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER</b>	<b>41%</b>	<b>27%</b>
Räntebärande tillgångar och likvida medel koncern	-184	-311
<b>NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER</b>	<b>40%</b>	<b>25%</b>

DIREKTAVKASTNING		
BELOPP I MKR	2022	2021
Driftnetto enligt resultaträkning	483	483
IB förvaltningsfastigheter	15 521	13 965
<b>DIREKAVKASTNING</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,5%</b>

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD		
BELOPP I MKR	2022	2021
Hysesintäkter netto	658	637
Hysesintäkter brutto	731	685
<b>EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD</b>	<b>90%</b>	<b>93%</b>

JUSTERAD SOLIDITET		
BELOPP I MKR	2022	2021
Eget kapital	11 312	11 308
Säkringsreserv	150	1
<b>SUMMA</b>	<b>11 462</b>	<b>11 309</b>
Balansomslutning	18 392	16 829
<b>JUSTERAD SOLIDITET</b>	<b>62%</b>	<b>67%</b>

RÄNTETÄCKNINGSGRAD		
BELOPP I MKR	2022	2021
Resultat före värdeförändringar och skatt	573	404
Återläggning avskrivningar	5	3
Återläggning resultat JV	-248	-27
Återläggning räntekostnader och liknande poster	115	52
<b>DELSUMMA</b>	<b>445</b>	<b>432</b>
Räntekostnader och liknande poster	115	52
<b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD (GGR)</b>	<b>3,9</b>	<b>8,3</b>

SOLIDITET		
BELOPP I MKR	2022	2021
Eget kapital	11 312	11 308
Balansomslutning	18 392	16 829
<b>SOLIDITET</b>	<b>62%</b>	<b>67%</b>



SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD		
BELOPP I MKR	2022	2021
Kreditinstitut	2 701	1 441
Säkerställda obligationslån	-	-
<b>SUMMA SÄKERSTÄLLDA LÅN</b>	<b>2 701</b>	<b>1 441</b>
Räntebärande skulder	5 603	3 718
<b>SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONS LÅN</b>	<b>48%</b>	<b>39%</b>

ÖVERSKOTTSGRAD		
BELOPP I MKR	2022	2021
Driftnetto	483	483
Intäkter	704	675
<b>ÖVERSKOTTSGRAD</b>	<b>69%</b>	<b>72%</b>



# 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 knutna till sig.

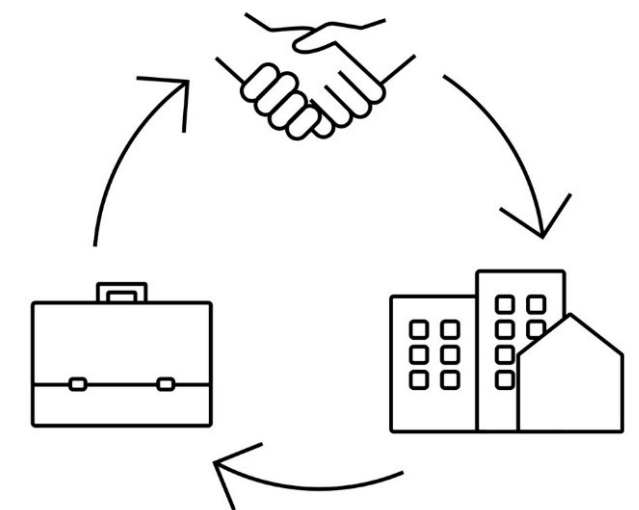


Illustration hållbarhetsstrategins tre delar



FOKUSOMRÅDE	BESKRIVNING	ASPEKTER	EXEMPEL PÅ AKTIVITETER	KOPPLING AGENDA 2030
 KVARTERET	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>HÅLLBAR ARKITEKTUR OCH MATERIALVAL</li> <li>EFFEKTIV RESURSANVÄNDNING</li> <li>MINSKAD KLIMATPÅVERKAN</li> <li>FRÄMJA MEDVETNA VAL OCH HÅLLBARA BETEENDE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>MILJÖCERTIFIERING AV FASTIGHETER</li> <li>OPTIMERA TEKNISKA SYSTEM OCH DRIFTTIDER</li> <li>AKTIVA VAL VID INKÖP</li> <li>GRÖNA AVTAL MED HYRESGÄSTER</li> <li>ÖKAD ANDEL FÖRNYELSEBAR ENERGI</li> </ul>	
 RELATIONER	<p>VI ENGAGERAR OSS I VÄRDEBASERADE OCH UTVECKLANDE SAMARBETEN. VI FRÄMJAR VÄLBEFINNANDET, HÖG PRODUKTIVITET OCH RÄTTVIST AGERANDE HOS OSS OCH VÅRA INTRESSENTER.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>KOMPETENT ORGANISATION</li> <li>ANSVARSFULLA AFFÄRSRELATIONER</li> <li>HÅLLBAR STADSUTVECKLING</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ÅRLIG NKI-UNDERSÖKNING</li> <li>AKTIV KUNDDIALOG</li> <li>ÅRLIG ENGAGEMANGS-UNDERSÖKNING</li> <li>MEDARBETARSAMTAL</li> <li>HÄLSOUNDERSÖKNING</li> <li>LÖNEKARTLÄGGNING</li> <li>KONTINUERLIGA SKYDDSRONDER</li> <li>UPPFÖRANDEKOD INTERNT/EXTERN</li> <li>ENGAGEMANG I STADSUTVECKLINGSSAMARBETEN</li> <li>SAMARBETE MED CIVILSAMHÄLLET</li> </ul>	
 PORTFÖLJEN	<p>VI UTVECKLAR VÅR VERKSAMHET GENOM LÅNGSIKTIG HÅLLBAR TILLVÄXT SAMT EN PROAKTIV RISKHANTERING.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>HÅLLBAR FASTIGHETS-PORTFÖLJ</li> <li>SYSTEMATISK RISKHANTERING</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>VERKA FÖR GRÖN FINANSIERING</li> <li>AGERA PÅ FASTIGHETERNAS RISKER OCH MÖJLIGHETER KOPPLAT TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR</li> <li>BEAKTA MILJÖ- OCH KLIMATASPEKTER VID FÖRVÄRV</li> <li>HA EN LÅG FINANSIELL OCH OPERATIONELL RISK</li> </ul>	

Fokusområden, aspekter samt exempel på aktiviteter

### 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 leverantörskedjan

### 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 hållbarhetsrelaterade 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 ansvariga 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. Under 2022 har en Handlingsplan Miljö och Klimat utarbetats och antagits. 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 antikorrupktion samt FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, Ethical Trading Initiatives (ETI) Base Code och International Labour Organizations (ILO) konventioner. Uppförandekoden för leverantörer ingår numera 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. Genom att utgå ifrån EPRA:s rekommendationer vill Bonnier Fastigheter öka

transparensen mot sina intressenter och bidrar till ökad jämförelsebarhet i branschen. Det är även ett verktyg för att utveckla hållbarhetsarbetet genom att utvärdera relevanta nyckeltal.

Följande indikatorer rapporteras för 2022. Samtliga data avser fastigheter som är helägda av Bonnier Fastigheter.

EPRA-CODE	INDIKATOR
<b>MILJÖ</b>	
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-INT	UTSLÄPPSINTENSITET
WATER-ABS	VATTENFÖRBRUKNING
WATER-LFL	LIKA FÖR LIKA VATTENFÖRBRUKNING
WATER-INT	VATTENINTENSITET
WASTE-ABS	GENERERAT AVFALL HYRESGÄST (FARLIGT, ICKE-FARLIGT)
WASTE-LFL	LIKA FÖR LIKA GENERERAT AVFALL HYRESGÄST (FARLIGT, ICKE-FARLIGT)
CERT-TOT	CERTIFIERINGAR
<b>SOCIALT</b>	
DIVERSITY-EMP	SAMMANSÄTTNING AV FÖRETAGET
DIVERSITY-PAY	LÖNEKARTLÄGGNING
EMP-TRAINING	GENOMSNIITTLIG 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
COMPT-ENG	SAMHÄLLENGAGEMANG
<b>STYRNING</b>	
GOV-BOARD	STYRELSESAMMANSÄTTNING
GOV-SELECT	NOMINERING OCH VAL TILL STYRELSEN
GOV-COL	PROCESS FÖR ATT HANTERA INTRESSEKONFLIKTER

## Miljö

EPRA-Code	Enhet	Indikator	Totalt		Lika-för-lika			
			2022	2021*	2022	2021	Δ%	
Elec-Abs Elec-LfL	MWh	EI	Elförbrukning (hyresvärd)	8013	8358	7 982	6 854	-4%
			Andel förnyelsebar	100%	100%	100%	100%	
			Antal fastigheter	16	16	15	15	
			Andel fastigheter	100%	100%	94%	94%	
Underlag för rapportering	MWh	Fjärrvärme och fjärrkyla	Totalt	19 954	21 141	19 960	21 042	-5%
			Andel förnyelsebar	90%	92%	90%	92%	
			Antal fastigheter	16	16	15	15	
			Andel fastigheter	100%	100%	94%	94%	
DH&C-Abs DH&C-LfL	MWh	Fjärrvärme och fjärrkyla	Totalt	19 954	21 141	19 960	21 042	-5%
			Andel förnyelsebar	90%	92%	90%	92%	
			Antal fastigheter	16	16	15	15	
			Andel fastigheter	100%	100%	94%	94%	
Fuels-Abs Fuels-LfL	MWh	Bränsle	Totalt	1 000	0	1 000	0	0%
			Andel förnyelsebar	0%	0%	0%	0%	
			Antal fastigheter	16	16	15	15	
			Andel fastigheter	100%	1 000%	88%	88%	
Underlag för rapportering	MWh	Bränsle	Totalt	1 000	0	1 000	0	0%
			Andel förnyelsebar	0%	0%	0%	0%	
			Antal fastigheter	16	16	15	15	
			Andel fastigheter	100%	1 000%	88%	88%	
Energy-Int	kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114	120	-5%
			Antal fastigheter	16	16	15	15	
			Andel fastigheter	100%	100%	94%	94%	
			Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120
Antal fastigheter	16	16	15			15		
Andel fastigheter	100%	100%	94%			94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi	Intensitet			114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter	16	16			15	15		
Andel fastigheter	100%	100%			94%	94%		
Underlag för rapportering	kWh/m²	Energi			Intensitet	114	120	114
Antal fastigheter			16	16	15	15		
Andel fastigheter			100%	100%	94%	94%		
Underlag för rapportering			kWh/m²	Energi	Intensitet	114	120	114



EPRA-CODE	INDIKATOR	TOTAL			BREEAM IN-USE		BREEAM-SE		MILJÖbyggnad	
		2022	2021	Δ%	2022	2021	2022	2021	2022	2021
CERT-TOT	Antal certifierade objekt	12	12	0	11	11	0	0	1	1
	Certifierad area* (kvm)	180 328	180 328	0%	172 430	172 430	0	0	7 898	7 898
	Certifierad area, andel av total beståndet (%)	74%	74%	0%	70%	70%	0%	0%	3%	3%

\*Ytan avser atemp på samtliga fastigheter.

#### Socialt

##### Diversity-Emp, Sammansättning av företaget

		2022		2021	
		ANTAL ANSTÄLLDA	ANTAL KVINNOR	ANDEL ANSTÄLLDA	ANTAL KVINNOR
STYRELSE	UNDER 30 ÅR	0		0	
	30-50 ÅR	2	50%	0	
	ÖVER 50 ÅR	5	20%	6	17%
LEDNING*	UNDER 30 ÅR	0		0	
	30-50 ÅR	4	75%	3	100%
	ÖVER 50 ÅR	7	29%	9	22%
ÖVRIGA MEDARBETARE	UNDER 30 ÅR	0	0%	1	0%
	30-50 ÅR	30	63%	27	59%
	ÖVER 50 ÅR	26	50%	27	44%

##### Diversity-Pay, Lönekartläggning

Bonnier Fastigheter med dotterbolag följer svensk lagstiftning och sammanställer därför en lönekartläggning utifrån lika och likvärdiga yrkeskategorier mellan könen.

Genomförd lönekartläggning uppvisade inga oskäligen löneskillnader och därför har inte heller några åtgärdsplaner gällande detta uppställt.

##### Emp-training, Genomsnittlig utbildningstid

Under året har anställda på Bonnier Fastigheter i snitt genomgått 28 timmar utbildning.

##### Emp-Dev, Genomförda utvecklingsamtal

Samtliga anställda har under året 2022 haft utvecklingsamtal.

#### Emp-Turnover, Personalomsättning

PERSONALOMSÄTTNING		2022		2021	
		ANTAL ANSTÄLLDA	ANDEL KVINNOR	ANTAL ANSTÄLLDA	ANDEL KVINNOR
NYANSTÄLLDA UNDER ÅRET	UNDER 30 ÅR	1	100%	1	0%
	30-50 ÅR	6	67%	6	83%
	ÖVER 50 ÅR	2	100%	2	50%
	TOTALT ANTAL NYANSTÄLLDA*	9	78%	9	67%
	ANDEL NYANSTÄLLDA	13%		13%	
PERSONER SOM SLUTAT UNDER ÅRET	UNDER 30 ÅR	1	100%	0	
	30-50 ÅR	3	100%	2	100%
	ÖVER 50 ÅR	4	0%	1	0%
	TOTALT ANTAL PERSONER SOM SLUTAT*	8	50%	3	67%
	ANDEL PERSONER SOM SLUTAT (%)	12%		4%	

**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		2022	2021
<b>H&amp;S-Emp</b> 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	2,8%	2,9%
	Antal arbetsrelaterade dödsfall	0	0
<b>H&amp;S-Asset</b>	Andelen fastigheter som under året utvärderas utifrån hälso- och säkerhetsperspektiv	100%	100%
<b>H&amp;S-Comp</b>	Incidenter under året		

#### Compty-Eng, Samhällsengagemang

För en långsiktig samhällsutvecklare som Bonnier Fastigheter är samhällsengagemang viktigt och för att lyckas krävs samarbetspartners i både närings- och föreningslivet. Årligen stötta olika initiativ som exempelvis Uppsökarteamet (tidigare Nattjouren). Tillsammans med Stadsmissionen i Stockholm är ett mer långsiktigt samarbete som huvudpartner inlett i samband med Stadsmissionens uppförande av Mötesplats Mariatorget. Under 2022 har ett långsiktigt samarbete som huvudpartner inletts även med Uppsala Stadsmission och då framförallt verksamheten Unga Station. Under 2022 stöttade Bonnier Fastigheter UNHCR, Röda korset samt Human Right Watch (HRW) med tanke på den utveckling som skedde i Ukraina. Bonnier Fastigheter valde även att stötta Naturskyddsföreningens initiativ Operation: Rädda bina för att stötta den biologiska mångfalden samt Uppsala Baskets initiativ Gameplan i Gottsunda.

Genom medlemskap i organisationer/initiativ så som Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Utvecklingsplattformen mot en fossilfri uppvärmningsbransch, Global Compact och Centrum för Näringslivshistoria utbyter bolaget kontakter och erfarenheter för fortsatt hållbar samhällsutveckling. Bonnier Fastigheter är initiativtagare till exempelvis Stadsutvecklarna i Värstahamnen, 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
Stina Andersson	Ledamot	JA	1983	2022
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 52.

### Gov-Col, Process för att hantera intressekonflikter

Informationen återfinns i kapitel Styrning och Förvaltning från sida 52.

## KONTAKTPERSONER

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

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

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

## FINANSIELL KALENDER

Se [www.bonnierfastigheter.se](http://www.bonnierfastigheter.se)

E-post: [info@bonnierfastigheter.se](mailto:info@bonnierfastigheter.se)  
[www.bonnierfastigheter.se](http://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



# 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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46-110 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 2022 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 2022 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.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–45 samt 111-119. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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



## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, 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](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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bonnier Fastigheter 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 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

---

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556067-4276 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrïd Elisabet  
Ehrenborg

Helena Ehrenborg

***2023-03-27 13:07:17 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post