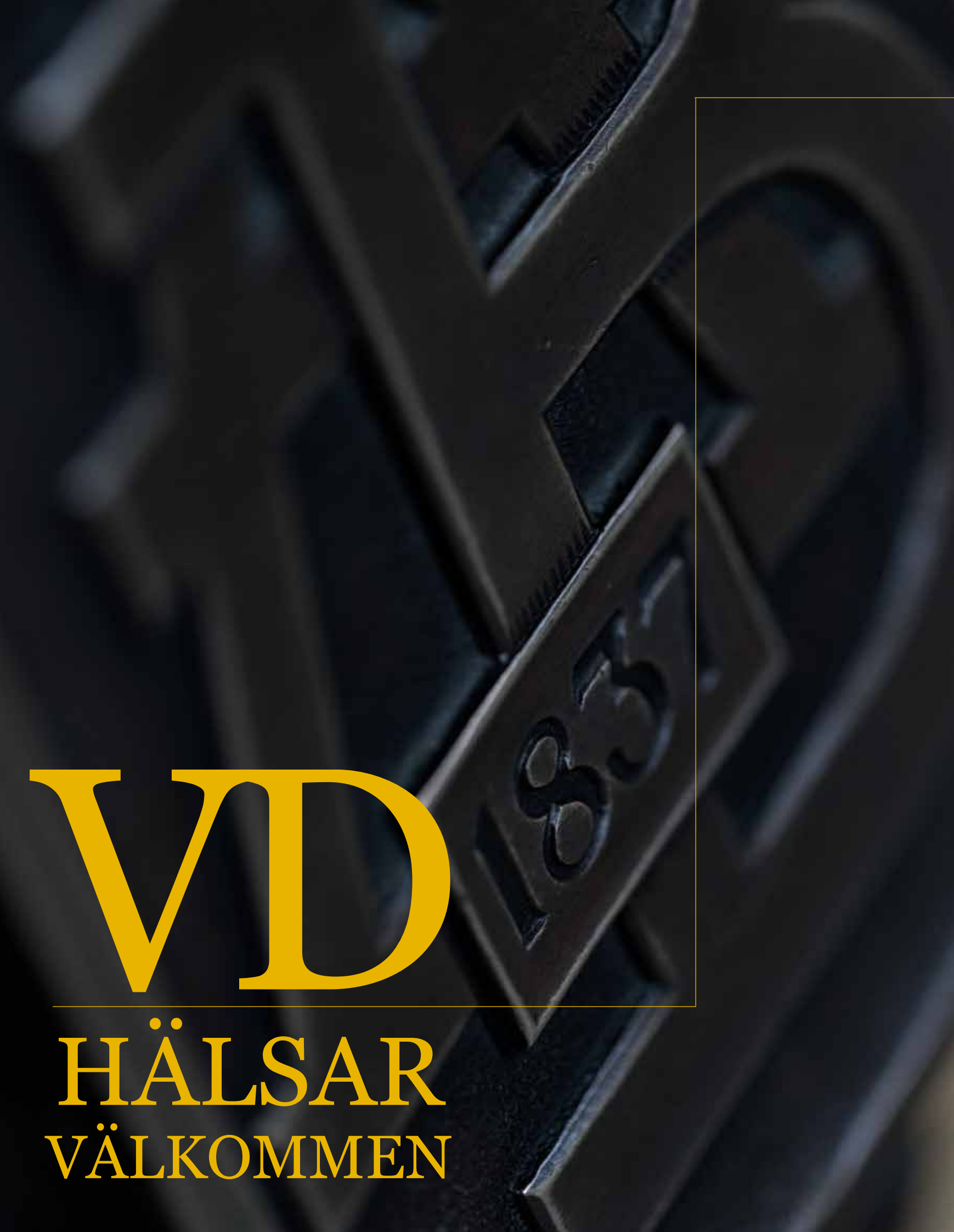


Utveckla. Förädla. Förvalta.

Allt hänger på detaljerna.

verksamhetsberättelse

2016

A close-up, dark, and moody photograph of a mechanical lock. A key is inserted into the keyhole, and the internal components of the lock are visible. The lighting is dramatic, highlighting the metallic surfaces and the intricate details of the lock mechanism. The background is blurred, focusing attention on the lock and the key.

VD

HÄLSAR
VÄLKOMMEN

Att alltid vara på tå.

När förutsättningarna är goda, resultaten är bra och verksamheten drivs i ett högt tempo så är det ibland lätt att tappa lite fokus och drivkraft. I bollsporter pratar man då om att man "hamnar på hälarna". Under 2016 så har vi arbetat hårt för att alla delar av verksamheten ständigt ska vara på tå vilket har resulterat i ytterligare ett starkt resultat – faktiskt det bästa i Bonnier Fastigheters historia!

Trots den tilltagande oron i omvärlden så fortsatte de goda marknadsförutsättningar som präglat den svenska fastighetsmarknaden under de senaste åren även under 2016. Fastighetssektorn har gynnats av en kombination av låga räntekostnader, ökande hyresnivåer och stigande fastighetsvärden. Vi upplever för närvarande en marknad med historiskt låga vakansgrader, höga hyresnivåer och låga direktavkastningskrav. Men det är inte bara gynnsamma förutsättningar som skapat det starka resultatet under året. Med stort engagemang har våra medarbetare under året genomfört många lyckade omförhandlingar samt påbörjat, genomfört och avslutat ett antal framgångsrika projekt. Alla delar av verksamheten har under året utvecklats positivt och såväl Förvaltning som Fastighetsutveckling och Service har levererat fina bidrag samtidigt som de skapat nya möjligheter till framtida värdeskapande.

För 2016 redovisar vi ett resultat om 246 Mkr före värdeförändringar och skatt respektive 1 230 Mkr efter värdeförändringar och skatt. Ökade hyresnivåer och färdigställda projekt har haft en positiv effekt på hyresintäkterna som ökade med nästan 10 % under året samtidigt som överskottsgraden steg till 69 %. En starkt bidragande orsak är de framgångsrika omförhandlingar som genomförts med både höjda hyror och bibehållna goda kundrelationer. Under året investerades 228 Mkr

i fastighetsutvecklingsprojekt. Vi avslutade Atlas Garden och ombyggnationen av Bonnierhuset samt påbörjade den andra etappen i Orangeriet. Dessutom tecknade vi markanvisningsavtal med Stockholm stad om byggrätter på 71 000 kvm i tre kvarter belägna i Värtahamnen, där arbetet med den nya detaljplanen nu pågår. Vi ser stora möjligheter där att kunna utveckla spännande fastigheter i unika lägen. Produkter som vi redan nu upplever en stark efterfrågan på från våra kunder. För Bonnier Service har fokus under året legat på att skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt och ökat värdeskapande för helhetsaffären genom ett förstärkt erbjudande mot våra hyresgäster.

Vår verksamhet är baserad på en aktiv fastighetsförvaltning med närhet till kunden och hög service och kvalitet i allt vi gör. Hållbarhet och miljöpåverkan är en viktig del av vår vardag och vi strävar ständigt efter att i samverkan med våra hyresgäster minimera miljöbelastningen och sänka energiförbrukningen. Vi arbetar också med att succesivt miljöcertifiera flera av våra fastigheter.

Även inför 2017 ser marknadsförutsättningarna positiva ut med fortsatt stigande hyresnivåer och stabila fastighetsvärden. Vi har en fastighetsportfölj som är väl sammansatt med flera spännande utvecklingsmöjligheter och en stor potential i våra byggrätter. I kombina-

tion med en mycket stark balansräkning och en engagerad organisation med stort fokus på att skapa värden så ser jag fram emot ett spännande år med en fortsatt god utveckling. Vi kommer med andra ord att arbeta hårt för att nå våra målsättningar och vara på tå även under 2017. ■



Tomas Hermansson
Verkställande Direktör

Q1

Markanvisningsavtal tecknat för 71 000 BTA i Värtahamnen.

Stockholms Läns Landsting flyttar in i Atlas Garden.

Joe & The Juice öppnar i Stormkransen på Sveavägen.

Q2

Bonnier AB flyttar in i Atlas Garden som färdigställd.

Sista tornvåningen färdigställs i Bonnierhuset.

Q3

Bröd & Salt öppnar i Stormkransen på Sveavägen.

Bonnier AB i Atlas Garden nomineras till Årets Snyggaste Kontor.

Q4

Vår nya handelsplats Orangeriet öppnar i Kungens Kurva.

Renoveringen av Bonnierförlagens lokaler i Moraset 22 färdigställs.

Clas Ohlsons nya concept "Clas Ohlson Compact Store" öppnar i Hornstull.

Interxion utökar med ytterligare en ny datahall i Vanda 3.

Det nya bokcaféet i Bonnierhuset öppnade.

Plansamråd påbörjas i Värtahamnen.



Thomas Tranberg, vice VD och Chef Fastighetsutveckling

”Ett intensivt och roligt
år då vi med framgång
både avslutade projekt
och startade nya.”



Fler hyresgäster flyttade till nya kontor och nya handelsplatser.

Inför 2016 var målen höga och planen ambitiös.

Vi fokuserade på att genomföra ett antal viktiga projekt och lyckades i stort och smått. Vi välkomnade nya hyresgäster till nybyggda kontor och attraktiva handelsplatser och vi skrev på markanvisningsavtal i Stockholms innerstad.

Sista raderna i fjolårets verksamhetsberättelse var: "... vi kommer att arbeta aktivt med att identifiera nya projektmöjligheter... ambitionen är även att förstärka organisationen i takt med att projektvolymerna ökar."

Idag när detta skrivs i början av 2017, ett år senare, kan vi nöjt bocka av båda ovanstående punkter på to-do-listan! Dels har vi tecknat markanvisningsavtal i Värtahamnen, dels har vi förstärkt marknadsbevakningen för att möjliggöra nya förvärv, dels har vi stärkt teamet med en ny projektchef samtidigt som vi behöver rekrytera fler. Ytterligare en sak som bör lyftas är att vårt medvetna arbete med att stärka redan goda relationer med kommuner och övriga beslutsfattare fortsätter. Bonnier Fastigheter har varit en del av stadsutvecklingen i 160 år och det är en del av vårt varumärke och våra värderingar att jobba framåt lutat för att göra staden till en ännu bättre plats där alla kan nå sina mål och förverkliga sina drömmar.

Atlas Garden

Atlas Garden välkomnade nya hyresgäster och den totalrenoverade fastigheten har lyft hela området. I det tidigare anonyma och lite hemliga huset satt bl a Säpo, nu tar fastigheten för

sig med ny fasad, genomtänkt insida och ett påbyggt våningsplan.

Värtahamnen

Spännande saker är på gång i Värtahamnen, där vi skrev tre markanvisningsavtal på totalt 71.000 kvadratmeter med Stockholms Stad. I det gamla hamnområdet kommer nästa generations urbana stadsdel att byggas, inspirerad av internationellt framgångsrika förädlingar i bl a New York, London och Brisbane. Vi är mycket glada och stolta över förtroendet och tar i för att skapa ett attraktivt och levande stadsrum med tre tongivande fastigheter: Pirhuset, Portalen och Saluhallen. En fastighetsägargrupp är bildad i samarbete med staden, hamnen och andra aktörer för att profilera och utveckla området. Här kommer våra goda erfarenheter från Hornstull väl till pass, vi är rutinerade när det kommer till att samlas runt en gemensam målbild trots olika intressenters olika perspektiv och incitament.

Orangeriet

Kungens Kurva är redan en viktig knutpunkt som ledande handelsplats - och växer nu ännu mer med tusentals bostäder, satsningen på förbättrade kommunikationer med Förbifart Stockholm, Spårväg Syd samt nya attraktiva

handelsplatser. Det känns bra att Bonnier Fastigheter är med i utvecklingen och under 2016 kunde göra klart andra etappen i och med att nya hyresgäster öppnade butikerna i nya handelsplatsen Orangeriet. Under våren 2017 blir vi klara med parkeringsanläggningen samt startar den tredje och sista etappen; att konvertera hela fastigheten för handelsändamål. Då kan vi erbjuda ytterligare 12.000 kvadratmeter för inflyttning 2018.

Tornvåningarna Bonnierhuset

Sju tornvåningar högt upp på Torsgatan 21 byggdes om och välkomnade nya hyresgäster inklusive ett co-working space i premiumklass, där den fantastiska utsikten i alla väderstreck inspirerar hyresgästerna till nya idéer och nya affärer.

Häggvik, Sollentuna

Projektet att förädla Häggvik till en attraktiv handelsplats och skapa en inbjudande entré till Sollentuna kom inte igång i produktion däremot har arbetet startat upp med branding och marknadsföring samt uthyrningsarbete och andra förberedelser där vi kunnat paketera och förfina erbjudandet. Vår ambition är att gå i produktion efter sommaren 2017. ■



“Lyckad
långsiktig
förvaltning
ger resultat
även på
kort sikt.”

Rikard Bäckman och Sara Björnberg, Affärsområdesansvariga Förvaltning

Många hyresgäster som bytte adress valde Bonnier Fastigheter.

Under året passerade vi flera långsiktigt viktiga milstolpar.

Atlas Garden blev färdigställt och inflyttat, ett av kontoren nominerades till Årets Snyggaste Kontor. I Kungens Kurva öppnade handelsplatsen Orangeriet inför julhandeln och på Sveavägen 56 flyttade fler företag in efter den genomgripande ombyggnaden. Sammanlagt har vi hälsat ett tiotal nya hyresgäster välkomna samtidigt som ett flertal gäster har växt och behövt större lokaler - alla valde Bonnier Fastigheter!

Det är inte bara våra hyresgäster som utökat utan även vi har växt och förstärkt förvaltningsorganisationen med tre personer. Om vi höjer blicken och tänker på 2017 så förväntar vi oss att Orangeriet fortsätter utvecklas och vi kommer att leverera på den ökade efterfrågan av laddmöjligheter i våra garage. I augusti 2017 ser vi framemot Bonnier Tidsskrifters flytt hem till Bonnierhuset efter ca 30 år på Sveavägen.

Hornstull handelsplats (Bulten 19)

Clas Olsson Compact Store, som namnet antyder en minivariant av storbutikerna, valde Hornstull för sin första svenska etablering. Kicks flyttade in, Gateau utökade, Klang Market växte och blev större och Noodle Mama, hälsosam asiatisk snabbmat, öppnade.

Hornstull kontor (Bulten 19)

Californian Roots och Sveriges Energi flyttade in och MSAB förlängde och satt kvar.

Hornstull kontor (Sågen 19)

Nine flyttade in och Caffè Nero öppnade. Avalon Enterprise utökade sin yta och vi planerade inför Bjerking's utökning med ytterligare ett plan.

Atlas Garden (Lokstallet 6)

Huvudkontoret för Bonnier AB flyttade in i eget kontor högst upp i den påbyggda

takvåningen. Kontoret nominerades till Årets Snyggaste Kontor! I övriga våningar flyttade Stockholms Läns Landsting med Norra Stockholms Psykiatri in.

Bonnierhuset (Lokstallet 7)

Under året fylldes alla tornvåningar och co-working space på plan 11 öppnade i regi av Bonnier Service. I entrén öppnade Bokcaféet, ett casual vardagsrum för personliga möten över en frukostlatte eller efter work-bubbel.

Orangeriet (Segmentet 1)

I tid för julhandeln öppnade första etappen av handelsplatsen Orangeriet med EM Home, Bygghemma.se, Kungsängen och Bounce. Tillsammans med tidigare hyresgästen K-Rauta attraherar butikerna nu mer trafik och drar fler hemmfixare och hemmamysare till ett tidigare glömt hörn av Kungens Kurva. I Orangeriet finns allt för oss som gillar att snickra, renovera, dekorera, pynta, piffa, bygga, gjuta, måla, tapetsera, plantera med mera!

Sveavägen (Moraset 2)

Fullt uthyrt till Advokatfirman GUIDE, Stromson Revisionsbyrå och Remito som förlängde kontrakten samt till Revision Stockholm City och Biolit som flyttade in.

Sveavägen (Moraset 21)

Temperature Sensitive Solutions System

växer och utökar till större lokaler och Nolimit City Stockholm skriver på för inflytt 2017.

Sveavägen (Moraset 22)

Fastighetens ventilationssystem uppgraderades med ökad kapacitet och värmeåtervinning, uppskattat! En genomgripande ombyggnad av Bonnierförlagens lokaler blev klar vilket gjorde att de kunde behålla antalet arbetsplatser men lämna ett plan. Hela planet hyrdes ut till Codesign. Nya hyresgästen Colt Technology Services skrev på och flyttar in 2017.

Sveavägen (Stormkransen 1)

Vi hyrde ut fler kvadrat till befintliga hyresgästerna Camelonta, Boulebar och myFC samt förlängde med Moveup och Simovits.

Sveavägen (Stormkransen 11)

Doften av nybakat spred sig när Bröd & Salt flyttade in. Atlant Fonder förlängde.

Sveavägen (Stormkransen 14)

Befintliga hyresgästen ArkivIT/Occident behövde fler kvadrat och nya hyresgäster kom till: Authority, Boxdeli, Joe & The Juice.

Akalla (Vanda 3)

Interxion Sverige AB utökade med ytterligare en datahall till totalt fyra. ■

”Stark efterfrågan
och stabilt högre
värdetillväxt.”

Björn Boestad, Transaktionsansvarig



Den som planerar att äga en fastighet i 160 år har inte bråttom.

Vår strategi ligger fast att på sikt dubbla värdet på vårt fastighetsinnehav. Vi jobbade hårt med förvärv och bjöd på attraktiva fastigheter men utan att göra någon affär. Efterfrågan är stark och mycket kapital finns i marknaden och vi vet att vår tid kommer, vi är långsiktiga och uthålliga och nöjer oss bara med rätt fastighet i rätt läge.

Att växa med förvärv i Storstockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö var en del i den tillväxtstrategi vi beslutade om hösten 2015. Låt oss därför kalla 2016 ett läroår, där vi lärt oss massor om marknaden men utan att genomföra någon affär. Dels därför att vi är både riskmedvetna och kräsna, dels därför att konkurrensen är stark med många kapitalstarka fastighetsköpare. Vår bedömning är att marknaden fortsätter visa styrka, att värdetillväxten stabiliseras och hyresintäkterna kommer att öka.

Fastigheter skapar värde

Fastigheter framstår fortfarande som en tryggare investering än aktier, där vi under året såg en värdeavkastning på 14% och direktavkastning (i CBD stockholm) på 3,4%. Vakansgraden minskade med hälften från 4% till historiskt låga 2%. Jämfört med i fjol ökade transaktionsvolymen i Sverige med 34% från 150 till 201 miljarder. Det är all time high!

Bonnier Fastigheter har funnits i 160 år och vi har lika långsiktigt perspektiv i alla nya affärer. Då behöver man inte ha bråttom att köpa utan kan kosta på sig att vänta på rätt köpläge. Ett spännande läge uppstod i Värtahamnen där vi tecknade tre markanvisningar med option att köpa fastigheterna. Ett mycket intressant förvärv som finns med i våra framtida investeringsåtaganden och som vi kommer att jobba mycket med under kommande åren. ■

”Typiskt för oss är att skapa kontorslösningar som blir en del av hela kvarterets utveckling.”

Sara Olsson, Uthyringsansvarig



Hög efterfrågan, låg vakansgrad.

2016 var ett år då nya rekordnivåer noterades på både topphyra och vakansgrader i de mest centrala delarna av Stockholm. Även i övriga innerstan där störst andel av våra fastigheter finns har intresset varit stort för välkända varumärken att etablera sig.

I en het hyresmarknad där efterfrågan på lokaler är så pass stor att många fastighetsägare hyr ut utan större ansträngning tycker vi på Bonnier Fastigheter att det är extra viktigt att leverera kvalitet. Vi har under året jobbat hårt med att sätta en strategi för att bli ett premium brand inom fastighetsbranschen. Ett mål som ska upplevas i den tjänst och den service vi levererar varje dag till våra kunder.

Få vakanser i vårt förvaltningsbestånd driver vårt intresse och fokus till fastighetsutveckling och projektuthyrning.

Nya affärsmöjligheter

Under året var det fokus på nya affärsmöjligheter i fyra stora projekt. Kontor på Svea-

vägen och i den kommande nya stadsdelen Värtahamnen samt på handel i etablerade lägen som Häggvik och Kungens Kurva.

Efterfrågan på mer flexibla kontorslösningar fick till följd att vi under hösten slog upp porten till ett mindre och intimt co-workingspace i premiumklass. På 11:e våningen i Bonnierhuset kan man på "TG21" hyra 1-25 arbetsplatser med full service och 360 grader utsikt över Stockholm.

Det tredje rummet

Vi håller på att ta reda på hur man vill bo, leva och arbeta i framtiden. Vi märker att många har behov av att jobba mer flexibelt med större andel mötesplatser och attraktiva ytor där fler kan samlas. Vi kallar det "tredje

rummet" och det är ett begrepp för platser där vi kan vara både professionella och privata. "Det tredje rummet" och hur vi fyller det på ett meningsfullt sätt spelar en väsentlig roll i våra fastighetsprojekt med kontorsfastigheter.

2017 kommer var ett spännande år med mycket att göra. Hela 65 000 kvm har vi som mål att hyra ut varav närmare 40 000kvm handel. Medan kontorsmarknaden har rusat mot rekordnivåer upplever retail-marknaden endast en svag ökning. Stor konkurrens mellan cityhandel, köpcentrum och volymhandelsplatser samt även näthandel håller i hyresnivåerna. Men stort intresse för våra handelsprojekt på båda sidor av Stockholm gör att vi har stora förhoppningar att lyckas med de olika koncepten under året. ■

”Många små
förbättringar
gav större
kundupplevelse.”

*Katarina Holmgren,
Affärsområdeschef Service*



Vi servar hyresgästerna så de kan fokusera på sin affär.

Vi gjorde ett grundligt jobb med att paketera vårt service-erbjudande och fick kvitto på att det uppskattades av kunderna. Arbetet fortsatte med fokus på att säkra kvalitén, förtydliga processer och bli mer snabbbrörliga. För att skapa resultat prioriterar vi att göra kunder nöjda och att rekrytera rätt.

Vårt uppdrag är lätt att definiera men krävande att utföra. Hyresgästen ska kunna fokusera på sin affär, inte lägga tid på fastighets- och lokalfrågor. Därför erbjuder vi inte bara lokaler som passar verksamheten utan även service när hyresgästerna är inflyttade på plats. 2016 upplevde vi en positiv utveckling av serviceverksamheten. Vi ser i kundundersökningar att vi är på väg åt rätt håll. I Bonnierhuset fick vi fler kunder, förstärkte receptionen med concierge-service och förlängde avtalet med PwC. Nya kunder i Atlas Garden var Stockholms Läns Landsting och Cantemo.

Ökad efterfrågan och vässat erbjudande

Vi noterade ökad efterfrågan på servicetjän-

ster, både från hyresgäster och övriga uppdragsgivare inom Bonnierkoncernen som bl a TV4, Bonnier tidskrifter, Bonnier solutions och Bonnier business media. Det går bra att samarbeta med oss inom alla slags facilityrelaterade frågor som t ex projektledning, vaktmästeri, konferens och post- och bud. Hela vårt erbjudande och hela vår leverans har vässats successivt och under 2016 såg vi resultat i form av tillväxt. En resursväxling har också genomförts när några medarbetare gick i pension och vi säkrade kompetens med nya rekryteringar av bl a en konferensansvarig. Det gav ytterligare möjligheter att utveckla erbjudandet.

Nya hyresgäster, nya serviceuppdrag

Vi fick nya kunder och förtroendet att leverera fler servicetjänster åt nya hyresgäster. Till meritlistan kunde vi även lägga framgångsrikt genomförda flyttprojekt inklusive kontorsutformning och projektledning av flyttarna. På plan 11 i Bonnierhuset var vi med och startade upp servicekonceptet för co-working space med 25 exklusiva kontorsplatser högt upp i huset.

2017 riktar vi ansträngningarna mot att fortsätta utvecklas och skapa tillväxt. Vi finns för att leverera värde genom ökad integration av servicefunktioner och de nya affärsmöjligheter för tillväxt det ger. ■



Affärsidé

Att med lokal närvaro förvärva, utveckla, förädla och förvalta kommersiella fastigheter på ett antal utvalda delmarknader med hög tillväxt.

Kärnvärden

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

Relationer

En bra affär är en uppgörelse där båda parter går vinnande från förhandlingen. Det är så långvariga affärsrelationer inleds. Vi vill att varje relation vi inleder med en kund ska utvecklas till att bli en god referens.

Upplevelser

Vår kunskap om fastigheter innebär att vi kan göra mer än bara lösa problem. Vi kan ge våra kunder och leverantörer en upplevelse. De ska känna att vi bryr oss om dem och deras situation.

Utveckling

Genom att utveckla våra fastigheter och engagera oss i närområdet tillför vi något till staden och invånarna. Det gör vårt arbete till en del av samhällsutvecklingen och vi skapar, på lång sikt, ett ännu bättre läge för våra kunder och våra fastigheter.

Engagemang

Har man engagemang kan man alltid tillsammans övervinna en utmaning. Vi vill därför samla engagerade människor som har viljan och förmågan att utvecklas och tillsammans finna lösningar på utmaningarna vi möter.



”Vår vision är bara
möjlig att genomföra
med en hyresvärd som
satsar på service och
långsiktighet.”

Vi på Torsgatan

Mat för alla smaker, upplevelser för alla sinnen.

*Attraktiva mötesplatser är en viktig del i Bonnier Fastigheters servicekoncept.
Gänget bakom restaurangen på Torsgatan sätter rätta känslan
och försöker alltid levererar upplevelser bortom tallriken.*

På Torsgatan finns många härliga matupplevelser under samma tak, Matsalen, Torget, Delikatessen, Kaffebaren, Direktionen, Leveransen, Festvåningen, Bokcaféet...

Här finns alla slags moderna mötesplatser för både formella och avslappnade möten. Alla sätt att träffas ihop med många servicefunktioner skapar både nytta och nöje för alla i Bonnierhuset. Stämning, service och känsla

arbetades noggrant fram i idémöten med ledningen, Jeanette Bonnier samt Tengbom arkitekter. Visionen var att leverera upplevelser bortom tallriken från morgon till kväll. Under 2016 tog hela verksamheten fart och det genomfördes flera lyckade special events, bland annat gästspel med Dessertmästaren och middag med ledningen för ett världsledande varumärke inom streamad musik för att nämna ett par. I samarbete med Bonnier

Service slog konferensen all time high i kundnöjdhet. Den fantastiska konsten på väggarna är bara en av sakerna som bidrar till stämningen. Satsningen har naturligtvis krävt stora investeringar som hade varit omöjliga utan långsiktighet från hyresvärden - eller en restauratör utan förståelse för historien som sitter i väggarna. 2017 ser vi fram mot att öppna lunchrestaurang i Konsthallen och att bygga uteservering. ■



Södra

Värtahamnen

Kontor i Värtahamnen, nu blir drömmen verklighet. En helt ny stadsdel ligger på ritbordet och snart sätter vi spaden i marken för att göra om Stockholms bakgård till stans framsida. Lager och magasin får ge plats åt bostäder, butiker och kontor.

Värtahamnen står inför en rejäl förändring och du kan bli en del av lyftet. Den nya stadsmiljön bygger på arvet från hamnen mixat med moderna idéer för att uppgradera hela området till en unik nytänkande stadsdel i världsklass. Hit kommer nytänkarna, entreprenörerna och äventyrarna för att uppleva en modern stadsdel som bjuder på energi och inspiration dygnet runt, året runt.

Bonnier Fastigheter bygger tre kontorshus som är anpassade efter hur vi kommer att jobba, leva och umgås i ett digitaliserat samhälle. Det handlar lika mycket om att vara uppkopplad som att kunna logga ut och hämta kraft direkt från natur och kultur. Ett av de tre kontorshusen, det spektakulära "Pirhuset", med havsutsikt och kontinental strandpromenad direkt utanför entrén gestaltas att bli ett nytt landmärke i Stockholm. Med fokus på effektiva kontor och arkitektonisk utformning kommer Pirhuset att utgöra ansiktet utåt för den nya stadsdelen. Byggnaden planeras för ca 50 000 kvm kommersiella lokaler i form av kontor, handel, restauranger, caféer samt övriga mötesplatser såväl privata som offentliga. Stort fokus på rekreativsmöjligheter, både i och i anslutning till fastigheten. Det andra kontorshuset, "Portalen", är ett kontorshus om 15 000 kvm som även det kommer att fyllas med kontor, handel, restauranger, caféer och både privata som offentliga mötesplatser. Format som ett hörn riktat mot Stockholm centrum är kvarteret det första mötet med nya Värtahamnen. Det blir inte kontor för vem som helst. Du som är visionär och ser möjligheter före alla andra bör kontakta oss så fort som möjligt och anmäla ditt intresse. Det dröjer innan fler kontor av den här kalibern blir tillgängliga igen.

Planarbetet är igång och första inflyttning beräknas till årsskiftet 2020/2021. ■



KVARTERET SÅGEN 19

*Byggår: 1958**LOA: 6 350**Bonnierägt: 2008**Största hyresgäst: Bjerking AB*

KVARTERET BULTEN 19

*Byggår: 1966**LOA: 17 685**Bonnierägt: 2008**Största hyresgäster: Bravura Sverige AB,
Hemköp, H&M och Systembolaget**Långholmsgatan*

Hornstull

2008 förvärvade Bonnier Fastigheter två fastigheter i Hornstull, Bulten 19 och Sågen 19, med planen att skapa ett av Stockholms mest attraktiva lägen.

Som Södermalms västra utpost har Hornstull en alldeles egen kombination av stad, park och vatten. Att nå den riktiga potentialen krävde dock arbete i flera steg. Området hade länge setts som eftersatt och slitet. Tillsammans med Stockholms stad, SL och andra fastighetsägare har vi arbetat för att göra området mer attraktivt och tryggt. Ambitionen var att skapa en levande mötesplats där människor vill vistas över hela dygnet, vilket såväl olika utmärkelser som besöksstatistik vittnar om att vi lyckats med.

Och fler än Stockholmare verkar gilla omvandlingen. Hornstulls utveckling har fått stor medial uppmärksamhet, såväl nationellt som internationellt, och har lyfts fram i allt från SAS Inflight Magazine Scanorama till Financial Times, BBC News Magazine och The New York Times.

De två fastigheterna, Sågen 19 och Bulten 19, ligger på varsin sida om Långholmsgatan. Båda rymmer ingångar till Hornstulls tunnel- banestation.

Den totalrenoverade Sågen 19 från 1958 rymmer cirka 6 300 kvm moderna och flexibla kontor med generösa ljusinsläpp i stora fönster och butiker i gatuplan. De översta våningarna bjuder på fin utsikt över park, vatten och stad. Fastigheten ingår i konstprojektet 100Hus och konstnären Mikael Pauli har försett de två gavlarna med glasgranulat, som när de blir belysta bjuder betraktaren på olika färger beroende på var han eller hon står.

Fastigheten Bulten 19 byggdes 1966 och består idag av butiker och kontor. Den totalrenoverade och ombyggda kontorsdelen rymmer drygt 7 000 kvm i sju plan. Parallellt med renoveringen har vi tillsammans med staden och SL bedrivit ett stadsförnyelseprojekt för att skapa ett nytt stadsdelscentrum på ca 11 000 kvm här. Torgets norra sida har fått en spektakulär fondbyggnad, för att ge platsen en naturlig inramning med karaktär och egen identitet. ■



56

KVARTERET STORMKRANSEN 1, 11, 14

*Byggår: 1903, 1924-1925, 1928**LOA: 20 048**Bonnierägt: 1983, 1983, 1929**Största hyresgäst: Bonnier Tidskrifter*

KVARTERET MORASET 2, 21, 22

*Byggår: 1920-21, 1882-1888, 1927**(Industrihuset)**LOA: 21 788**Bonnierägt: 1989, 1986, 1921**Största hyresgäst: Bonnierförlagen**Sveavägen*

Sveavägens stilleben

Bland våra fastigheter vid Sveavägen tronar ett majestätiskt byggnadsminne, sedan decennier en naturlig knutpunkt för Nobelpristagare och andra tongivande författare.

Bonnier Fastigheter äger i dagsläget sex fastigheter på Sveavägen, i kvarteren Moraset och Stormkransen.

Moraset är kanske mest känt för renässanspalatset på Sveavägen 54–58, där Bonnierförlagen huserar sedan 1921. Den majestätiska byggnaden från 1882 tronar som ett stilleben mitt emot Adolf Fredriks kyrka. Fastigheten förklarades 1980 som byggnadsminne med motiveringen: ”Fasaden mot Sveavägen utgör – trots smärre förändringar – ett betydelsefullt och välbevarat exempel på monumental nyrenässans.” Om detta visste dock bröderna Reinhold ingenting, när de byggde fastigheten för sin verksamhet, Aktiebolaget Reinholds Ångbageri & Konditori. Bageriet var på den tiden ett av Sveriges största och konditoriet ansågs mycket elegant. Fastigheten rymde då även modebutik, raksalong och guldsmedsaffär. Fastigheten är idag ett klassiskt förlagshus, där många litterära storheter hunnit passera genom den stilfulla portalen, och får sägas vara en juvel i Bonnier Fastigheters krona.

När Bonnier år 1929 köpte Åhlén & Åkerlund förvärvade man även sitt första hus i kvarteret Stormkransen, som ligger på motsatt sida av Sveavägen, där förlaget hade både sitt tryckeri och sina redaktionslokaler. Sedan 1984 äger vi hela kvarteret Stormkransen. ■



KVARTERET LOKSTALLET 7

*Byggår: 1946-1949 och 2006**LOA: 47 961**Bonnierägt: 1946**Största hyresgäster:*PwC, DDB och
Bonnierkoncernen

Torsgatan

Under förra seklet växte Bonnierföretagen snabbt. Behovet av fler lokaler växte, inte minst för det införlivade tidskriftsförlaget Åhlén & Åkerlund.

Vid Torsgatan hittade man den perfekta tomten, kvarteret Lokstallet 7, mitt i Stockholm och alldeles intill järnvägen. Där skulle det nya Bonnierhuset ligga. Men hur skulle det se ut? Det var dags att utlysa en arkitekttävling.

Det vinnande förslaget – ett torn med utskjutande huskroppar – var ritat av far och son Tengbom. Det första spadtaget togs i början av 1946 och tre år senare kunde man flytta in i Stockholms då högsta hus. Flera tillbyggnader och renoveringar har gjorts genom åren och inom dagens närmare 100 000 kvadratmeter hittar vi bland annat Bonniers Konsthall. Den största hyresgästen är revisionsfirman PwC. Idag har fler än 1 700 personer Bonnierhuset som sin arbetsplats. ■

Atlas Garden

Med Bonnierhuset som närmsta granne fortsatte omvandlingen av det tidigare Lokstallet och sedermera Säpos gamla kontorsfastighet till att bli Atlas Garden.

Den anonyma kontorsfastigheten i kvarteret Lokstallet 6 har nu utvecklats till den moderna kontorsfastigheten Atlas Garden. Den befintliga fastigheten byggdes på med en våning, fick en helt ny fasad och en ny genomtänkt insida som möter även de mest kräsna hyresgästernas önskemål. Totalt är det 7 300 välplanerade kvadratmetrar, disponerade över fem plan. Under våren 2016 flyttade de nya hyresgästerna in och fastigheten är idag fullt uthyrd. De nya hyresgästerna kan njuta av utsikten över Barnhusviken åt ena hållet och det charmiga Atlasområdet åt andra.

I Atlasområdet har entreprenörskap och framgång odlats i generationer, med Bonnierfären som en av de tongivande aktörerna. Området har dock fått sitt namn efter Atlas AB, idag Atlas Copco, som länge tillverkade lokomotiv och järnvägsvagnar här. Det var också här bland områdets skorstenar, altaner och vindskupor som Astrid Lindgren hittade inspiration till sin Karlsson på taket. Inramat av Vasaparken, Barnhusviken, Centralstationen och Norrtulls in- och utfarter är Atlas nära det mesta. ■

KVARTERET LOKSTALLET 6
Byggår: 1928, 1971 och 2004
LOA: ca 7 300
Bonnierägt: 2009
Största hyresgäster:
Stockholms läns sjukvårds-
område och Bonnier AB



KVARTERET Segmentet 1
 Byggår: 1989-1990
 LOA: 26 141
 Bonnierägt: 1989
 Största hyresgäst: K-Rauta



Kungens kurva

*Bonnier Fastigheter såg tidigt stor potential i Kungens kurva, söder om Stockholm.
 Och mycket riktigt har området blivit en stadigt expanderande knutpunkt.*

Tänk dig att ha en butik strategiskt placerad där 22 miljoner shoppingbesök sker varje år. Handelsplatsen Kungens kurva är världsberömd i hela Stockholm och blir ännu större och viktigare när regionen växer och Förbifart Stockholm är klar. Redan idag är Kungens kurva Skandinaviens största handelsplats. Handelsplatsen Orangeriet ligger mycket strategiskt vid den södra infarten till Kungens Kurva och när Förbifart Stockholm är klar kommer infarten till hela området att ligga vid Orangeriet. Fastigheten är under utveckling – idag hittar man K-Rauta, EM Home, Bygghemma.se, Kungssängen och trampolinparadis

Bounce på handelsplatsen som tillsammans upptar 17 000 kvm. 2017/2018 beräknas ytterligare 12 000 kvm handel öppnas!

Handelsplatsens koncept bygger på att man som konsument skall finna allt till hemmet. Med ett särskiljande koncept och ett brett utbud av såväl stora kedjor som mer nischade varumärken kommer det vara ett inspirationsmecka och en naturlig destination för såväl konsumenter som professionella yrkesarbetare. Här kommer man att hitta allt från dörmattor och spik till den senaste designlampan. Allt på ett ställe. ■

KVARTERET STÄMPELN 1

Byggår: 1964

LOA: 22 128

Bonnierägt: 1964

Största hyresgäster:

K-Rauta och Willys



Häggvik

På en obebyggd sankmark norr om Stockholm såg Bonnierkoncernen tidigt stora utvecklingsmöjligheter. Så stora, att man redan på 1950-talet byggde fastigheter här.

Häggvik får en ny entré! Fantastiskt läge direkt vid avfarten från E4:an, Norrortsleden och nya Förbifart Stockholms tunnelmyning. Häggvik Entré blir en volymhandelsplats med bästa möjliga skyltläge och planeras innehålla butiker i varierade storlekar. Från mindre enheter för närservice och specialbutiker (200–1000 kvm) upp till stora volymbutiker (1000–6000 kvm). En bra mix av restauranger, service, livsmedel och volymhandel inom sport, hem, mode och elek-

tronik. Alla butiker har egna entréer med parkering i direkt anslutning. Totalt kommer det att skapas ca 25 000 kvm handel fördelat på ca 30 butiker och restauranger.

”Häggvik Entré är ett handelskvarter som både har digniteten och synligheten som krävs för att kunna agera framsida till hela Sollentuna.” Jonas Ericsson, Arkitekt M. Arch. ■

Akalla

Genom åren har DN:s och Expressens tryckerier flyttat flera gånger, i takt med Stockholms utveckling.

På 1990-talet började logistiken med tung trafik genom innerstaden bli alltför besvärlig för Bonnier-tidningarna DN och Expressen i Marieberg. Man började se sig om efter en lämplig plats för ett nytt tryckeri. Valet blev Akalla, med sin närhet till E4:an och Arlanda. Bygget av tryckeriet blev det dittills största byggprojektet i Bonnierkoncernens historia. I september 1993 kunde anläggningen invigas av kungaparet och verksamheten i de cirka 93 000 kvadratmetrarna starta.

Här finns fortfarande Sveriges största tidningstryckeri, som också betraktas som ett av världens mest avancerade. Runt 1,4 miljoner tidningar produceras – varje dag. Men fastigheten rymmer inte bara gigantiska tryckpressar, utan även företag och organisationer med särskilda behov och höga säkerhetskrav, som Interxion och Loomis. Dessutom finns restaurang, konferensanläggning och friskvårdsanläggning med gym och simhall. Och konst förstås, som kan skänka inspiration till alla som arbetar här. ■

Kvarteret VANDA 3
Byggår: 1990-1993
LOA: 88 858
Bonnierägt: 1990
Största hyresgäster:
DNEX-tryckeriet, Interxion och
Loomis



Siffror

- Nytecknade hyresavtal om 27 886 kvm
- Nettouthyrning ca 31,4 mkr
- 29% av den uthyrningsbara ytan hyrs ut till företag inom Bonnierkoncernen
- Resultat före skatt: 1 229,8 mkr (1 008 mkr)
- Omsättning: 497,2 mkr (454,1 mkr)
- Överskottsgrad: 69% (68%)
- Kassaflöde före värdehöjande investeringar och skatt: 246 mkr (203 mkr)
- Värdehöjande investeringar: 234 mkr (256 mkr)
- Marknadsvärde: 8 829 mkr (7 618 mkr)
- Nettoskuld: 2 113 mkr (2 083 mkr)
- Belåningsgrad: 25% (28%)

MARKNADSVÄRDE

Per 31 december 2016 äger Bonnier Fastigheter 14 fastigheter, vilka har värderats externt till ett bedömt marknadsvärde om 8 829 mkr.

FINANS

Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 2 200 mkr vid årets utgång, vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) på 25% (28%). Belåningsgraden ska över tid vara låg i förhållande till vad som för tillfället uppfattas som normalt för ett noterat fastighetsbolag.

INVESTERINGAR

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar under 2016 uppgick till 234 mkr, där 228 mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter samt 6 mkr i projekteringskostnader.

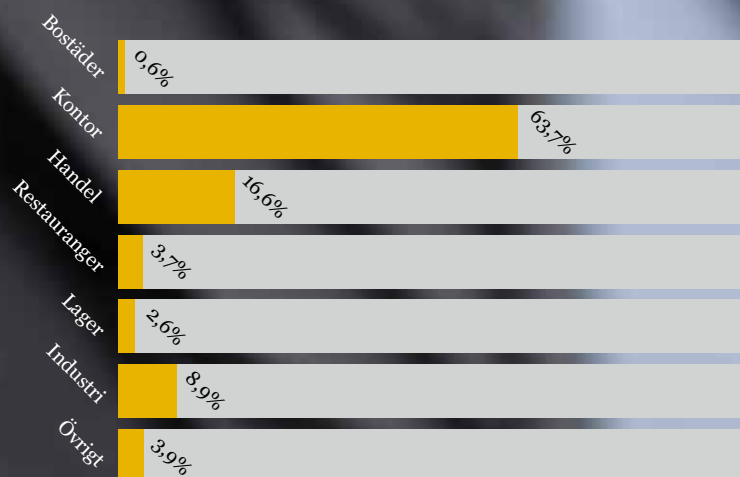
EN DEL AV BONNIERKONCERNEN

Den idag globala mediekoncernen Bonnier startade med en bokhandel 1804 och drivs fortfarande inom familjen, med framtida generationer i åtanke. I dagsläget har Bonnierkoncernen drygt 8 000 anställda i 15 länder.

Bonnierkoncernen består av många bolag i flera länder, men alla företagen präglas av samma värderingar och en gemensam företagskultur. Familjekänslan är stark, liksom det långsiktiga tänkandet och den humanistiska inställningen.

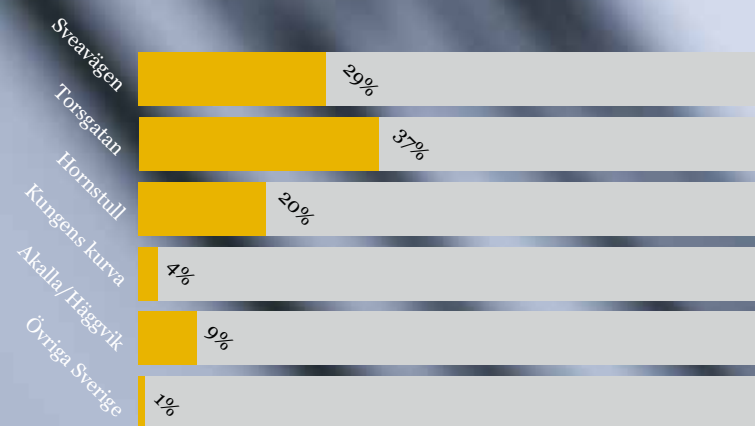
Bonnier Fastigheter Koncernen, mkr (IFRS)	2016	2015
Rörelsens intäkter	497,2	454,1
Rörelsens kostnader	-190,0	-180,1
Rörelseresultat	307,2	274,0
Realiserad & orealiserad värdeförändring	983,4	805,8
Finansnetto	-60,8	-71,8
Resultat före skatt	1 229,8	1 008,0

Grafer



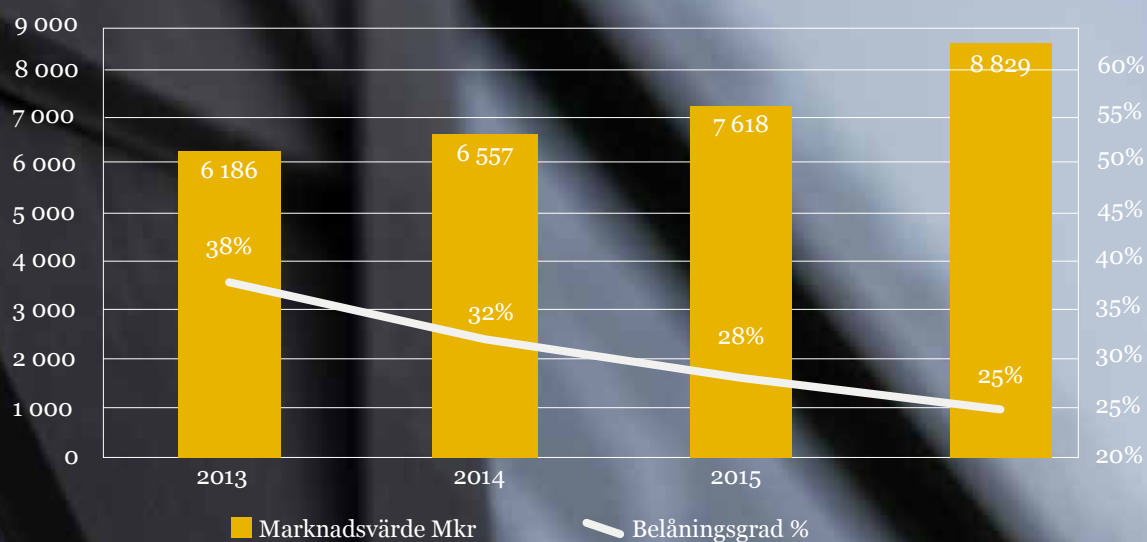
HYRESINTÄKTER PER SEGMENT

	%	Hyra, mkr
Bostäder	0,6	2,8
Kontor	63,7	301,4
Handel	16,6	78,4
Restauranger	3,7	17,4
Lager	2,6	12,2
Industri	8,9	41,9
Övrigt	3,9	18,7
Totalt	100	472,8



MARKNADSVÄRDE/FÖRVALTNINGSOMRÅDE

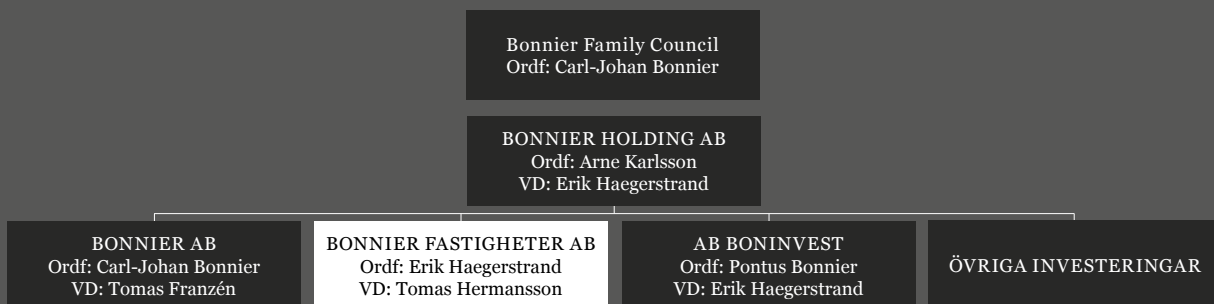
Sveavägen	29%
Torgsgatan	37%
Hornstull	20%
Kungens kurva	4%
Akalla / Häggvik	9%
Övriga Sverige	1%
Totalt	100%



Styrelse



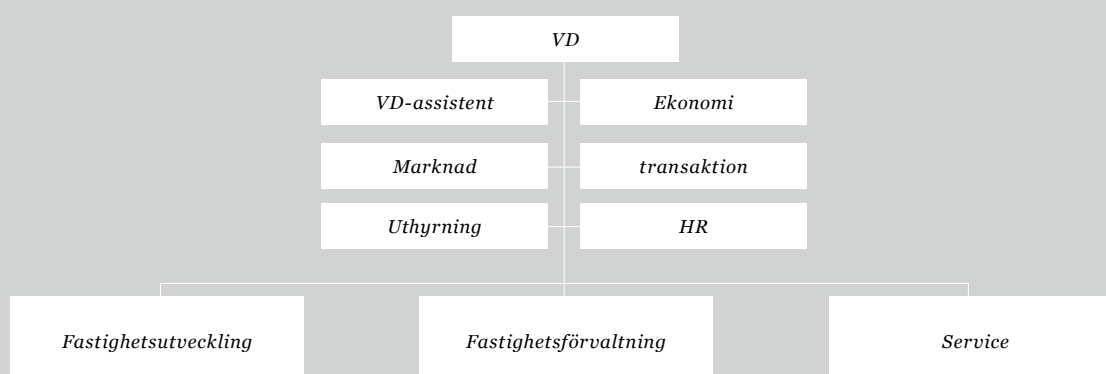
Carl-Johan Bonnier, Pontus Bonnier, Lennart Sten, Jens Engwall, Per Uhlén, Erik Haegerstrand



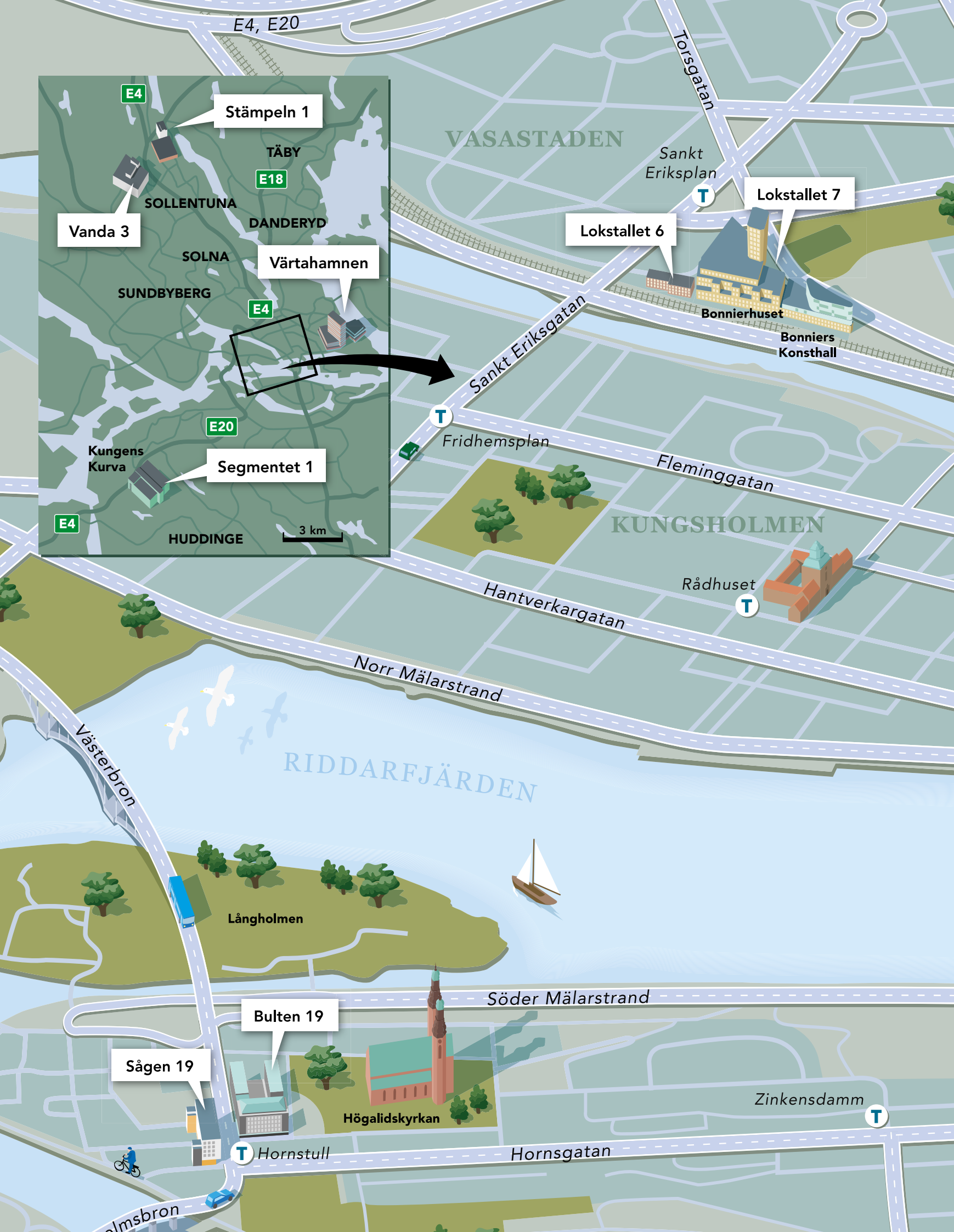
Ledning



Från vänster: Tomas Hermansson, Anneli Albäck, Rikard Bäckman, Björn Boestad, Sara Björnberg, Sara Olsson, Katarina Holmgren, Thomas Tranberg



Var alla våra
fastigheter
ligger och
heter hittar
du bakom
den här fliken



E4, E20

E4

Stämpeln 1

TÄBY

E18

SOLLENTUNA

DANDERYD

Vanda 3

SOLNA

Värtahamnen

SUNDBYBERG

E4

Kungens
Kurva

Segmentet 1

E20

E4

HUDDINGE

3 km

VASASTADEN

Sankt
Eriksplan

Lokstallet 7

Lokstallet 6

Bonnierhuset

Bonniers
Konsthall

Sankt Eriksgatan

T

Fridhemsplan

Fleminggatan

KUNGSHOLMEN

Rådhuset

T

Hantverkargatan

Norr Mälarstrand

Västerbron

RIDDARFJÄRDEN

Långholmen

Söder Mälarstrand

Bulten 19

Sågen 19

Högalidskyrkan

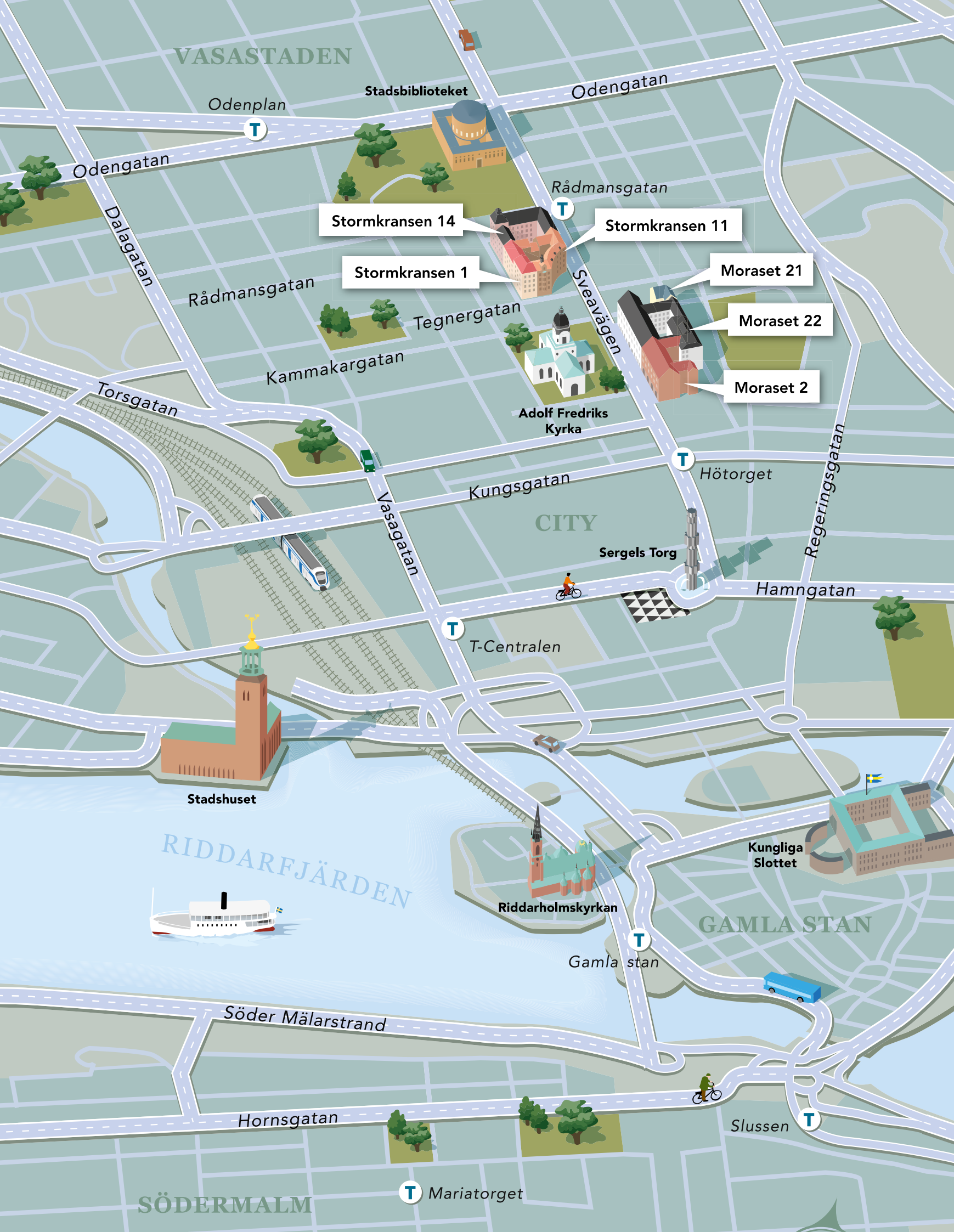
T

Hornstull

Zinkensdamm

T

Hornsgatan



VASASTADEN

Odenplan

Stadsbiblioteket

Odengatan

Odengatan

Dalagatan

Stormkransen 14

Rådmansgatan

Stormkransen 11

Rådmansgatan

Stormkransen 1

Tegnergatan

Sveavägen

Moraset 21

Moraset 22

Kammakargatan

Moraset 2

Torsgatan

Adolf Fredriks
Kyrka

Kungsgatan

Hötorget

Sergels Torg

Regeringsgatan

Hamngatan

T-Centralen

Stadshuset

RIDDARFJÄRDEN

Riddarholmskyrkan

Kungliga
Slottet

GAMLA STAN

Gamla stan

Söder Mälarstrand

Hornsgatan

Slussen

SÖDERMALM

Mariatorget

Fastighetsförteckning

Adress	Fastighetsbeteckning	Bostäder	Butik/Restaurang	Kontor	Industri	Lager
Sveavägen 52	Moraset 2	518	425	3 476		166
Kammakargatan 9	Moraset 21		457	1 918		356
Sveavägen 56	Moraset 22			13 279		1 373
Saltmätargatan 8	Stormkransen 1		264	1 916		396
Sveavägen 47	Stormkransen 11	2 533	1 039	2 457		304
Sveavägen 49	Stormkransen 14		2 521	8 339		362
Atlasmuren 1	Lokstallet 6			7 314		17
Torsgatan 21	Lokstallet 7		872	34 204		1 174
Hornsbruksgatan 28	Bulten 19		10 378	7 288		70
Långholmsgatan 36	Sågen 19		721	5 483		148
Dialoggatan 6	Segmentet 1		11 865		10 514	2 000
Bagarbyvägen 61	Stämpeln 1		12 796	8 452		153
Esbogatan 11	Vanda 3			7 337	49 207	3 362
Totalt:		3 051	41 338	101 463	59 721	9 881

Övrigt	Garageplatser	Total uthyrbar yta (exkl. garage)	Byggnadsår	Taxeringsvärde (2015)
	10	4 585	1920–1921	130 400 000 kr
		2 731	1920	87 000 000 kr
	69	14 652	1882–1888, 1927	445 000 000 kr
122		2 698	1903	66 000 000 kr
102	50	6 435	1924–19253	172 800 000 kr
		11 222	1925–1928	324 000 000 kr
		7 331	1928	0 kr
4 246	328	40 496	1946–1949, 2006	948 000 000 kr
		17 736	1966	557 000 000 kr
	20	6 352	1958	179 000 000 kr
4 163		28 542	1989–1990	74 800 000 kr
9		21 410	1964	132 700 000 kr
3 267		63 173	1990–1993	462 000 000 kr
11 909	477	227 363		3 578 700 000 kr

Fakta och
siffror kring
alla våra
fastigheter
hittar du bakom
den här fliken



www.bonnierfastigheter.se