

2021

Bonnier Fastigheter

Verksamhetsberättelse



© Bonnier Fastigheter 2022
Foto: Peter Assarsson, John Guthed, White Arkitekter, Panorama arkitekter
Text: Mattias Jersild, Design: Ronnie Johansson, Bonnier News Brand Studio



Innehållsförteckning

Om Bonnier Fastigheter	sid 2
VD-ord	sid 4
Intervju, VD Tomas Hermansson	sid 6
Affärsområden	sid 8
Strategiska fundament	sid 9
.....	
Nytt affärsområde: Bonnier Fastigheter Invest	sid 10
Digitalisering pågår	sid 12
Grön obligation noterad på Nasdaq	sid 13
Hornstull öppnar upp	sid 14
Ny satsning: Hemmaplan	sid 18
Viktig uthyrning i Munin NXT	sid 22
Nyförvärv på Södermalm	sid 24
Olink flyttar till Cykelfabriken	sid 30
HållBo fortsätter att växa	sid 34
Bonnier Fastigheter och konsten	sid 36
.....	
2021 i siffror	sid 40
Bonnier Fastigheter & Bonnier Group	sid 46
Organisation & ledning	sid 48
Fastighetsförteckning	sid 50

Bonnier Fastigheter har två historier. En ekonomisk, och en humanistisk.

Den ekonomiska historien börjar 1856, med förvärvet av Hörfeldska tryckeriet på Riddarholmen. Men det är 1921 som Albert Bonniers förlag köper det ikoniska renässanspalatset på Sveavägen 53, där förlaget fortfarande huserar. Sedan dess har fler fastigheter adderats, både för de egna verksamheterna och för andra hyresgäster. Det har gjort fastighetsägandet till en viktig del i familjens företagsgrupp.

Den humanistiska historien börjar faktiskt ännu lite tidigare.

När Adolf Bonnier öppnade sin boklåda i bazaaren på Norrbro, var det starten för vad som skulle komma att bli ett av Sveriges stora medieföretag. Som sådant är det av naturliga skäl inte bara en ekonomisk verksamhet. Det är också en idébärare – som inte bara via sina produkter utan även genom sina ideal har stor inverkan på samhällets utveckling.

Bonnier Fastigheter har samma rötter, samma engagerade och långsiktiga ägare med synpunkter och idéer om hur man bygger ett tryggt och öppet samhälle där människor och verksamheter kan trivas och utvecklas. År efter år fortsätter vi i en långsiktigt hållbar riktning. Inte bara för den egna ekonomin, inte bara för våra egna hyresgäster, utan också för samhället i stort.

Bonnier Fastigheter – ett företag med två historier



*Ett tyst
år på
kontoret,
men fullt
tryck i
affärerna*

För mig blev 2021 ett ovanligt tyst år. På kontoret var varje dag nästan lika stilla som en söndag. Att samtidigt veta att Bonnier Fastigheter fortsatte att rulla på för fullt, via digitala möten och hemarbete var en märklig upplevelse. Trots nya förutsättningar fortsatte vi att växa, med nya kollegor, fastigheter och kunder. Vi startade nya initiativ, med Hemmaplan och Bonnier Fastigheter Invest. Vi noterade vår första gröna obligation på Nasdaq. Vi tog oss ytterligare en bit framåt i Bonnier Fastigheters strategiska tillväxtplan, 25/25. När vi nu summerar året och konstaterar att vi gjorde ett resultat på totalt 1334 mkr, vill jag dessutom passa på att tacka alla kompetenta och engagerade medarbetare. Utan er målmedvetenhet och uthållighet hade vi aldrig kunnat göra allt det vi gjorde. 2022 hoppas jag att vi ska få träffas mycket mer, och göra ännu mer.



Thomas Hermansson VD Bonnier Fastigheter



Tomas Hermansson på Bonnier Fastigheters ombyggda kontor

Ett samtal med *Tomas Hermansson, VD*

Om vi backar tillbaka till årsskiftet: vad tänkte du i början av 2021?

– Jag trodde att pandemin skulle börja lätta under våren, och att vi skulle vara tillbaka till en mer normal verksamhet efter sommaren.

Men så blev det inte riktigt?

– Nej. Inte om man pratar om hur det har sett ut här på kontoret i alla fall. De flesta har självklart jobbat på distans. Jag har varit här på Torsgatan i stort sett varje dag, och det var ju lite som att jobba helg hela tiden. Samtidigt har vi haft väldigt hög aktivitet i verksamheten.

Ja, det har ju hänt mycket under året. Kan du beskriva det i stora drag?

– Vi fortsatte växa med nya kollegor, fastigheter, kunder och verksamheter. Vi lyckades uppnå många av målen i affärsplanen för året och kom ytterligare en bit närmare att realisera Bonnier Fastigheters strategiska tillväxtplan, 25/25.

Och när det gäller konkreta händelser, vilka är de?

– Här i Stockholm har vi passat på att bygga om Hornstulls Centrum och förvärvat en liten pärla som heter Beskowhuset, som en gång var Tobaksmonopolets matsal. Det ligger också på Södermalm.

Vi har grundat Hemmaplan, som vi är majoritetsägare i. Det är ett väldigt spännande projekt. Bolaget förvärvar stadsdelscentrum i socioekonomiskt utsatta områden där det påbörjats en positiv förändringsresa, som vi kan bygga vidare på genom att skapa trygga, rena miljöer och samtidigt jobba integrerat med kommun, civilsamhälle och väldigt lokala verksamheter.

På bostadssidan har vårt joint venture-bolag HållBo förvärvat ytterligare en fastighet med hyresrätter i Stockholm och projektstartat två kvarter i Malmö.

I Uppsala har vi fått en lokal organisation på plats. Vi har även gjort två stora uthyrningar. Just nu pågår hyresgäst Anpassningen av Munin NXT, där Länsförsäkringar kommer att samla alla sina Uppsalaverk-

samheter, som hittills har varit utspridda i staden. Vi är också mycket stolta över att vi kunde medverka till att medtech-bolaget Olink valde att stanna i Uppsala. De är i en enorm tillväxtfas och snart flyttar de in i Cykelfabriken.

Under året har vi förnyat miljöcertifieringarna på vårt fastighetsbestånd på Sveavägen. De höga betygsnivåerna ligger kvar. Det ser vi som ett tydligt kvitto på att driften av fastigheterna sker på ett rationellt och effektivt sätt, med hänsyn tagen till miljön. Vi har arbetat aktivt med både energioptimering och smarta val. Under 2021 minskade våra klimatutsläpp på energisidan med över 50 procent jämfört med 2020.

Innan sommaren påbörjade vi ett arbete med att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter, kopplat till våra fastigheter och vår verksamhet. Det är ett högaktuellt ämne efter sommarens skyfall och extrema temperaturer i delar av Europa. Nästa steg på hållbarhetsresan är att presentera den färdplan mot klimatneutralitet som vi jobbar intensivt med just nu.

Under året har vi också växlat upp på den digitala sidan. Det är ett intressant möte mellan fastighetsdrift och artificiell intelligens. Det kommer att hända mycket framöver, som blir till stor nytta både för oss och våra hyresgäster.

Ni har även bildat det nya affärsområdet Invest. Varför det?

– Fram till och med 2020 var vi ett förvaltande bolag med nästan bara kommersiella fastigheter. Men i och med vår Vision 25/25 – alltså en tillväxtplan med målet 25 miljarder i fastigheter år 2025, varav 20 procent bostäder – tog vi en ny riktning.

För att växa utan att göra avkall på den långsiktiga stabiliteten måste vi sprida riskerna. Därför startade vi Bonnier Bostad och nu Bonnier Fastigheter Invest. Där gör vi indirekta investeringar i fastighetsbolag, vilket gör det möjligt att hålla en högre tillväxttakt än om vi bara fortsatt med de andra delarna av verksamheten.

Ni gav ut en grön obligation under året. Vilket var syftet med den?

– Den är ett komplement till bankupplåning. Eftersom hållbarhet är ett fundament i hela vår verksamhet passade det bra med en grön obligation, som också är något som efterfrågas på marknaden. Det gick väldigt bra. Obligationen noterades på Nasdaq och övertecknades kraftigt. Nu är vi kreditvärderade och klara, så nästa steg blir att sätta upp ett så kallat MTN-program och emittera löpande.

Så det har inte precis varit ett lågintensivt år?

– Tvärtom. Det är högtryck på uthyrning och i projekt och så vidare. Det investeras hur mycket som helst och slås nya rekord. Det har varit en väldigt delad upplevelse på det sättet – att sitta ensam på kontoret samtidigt som det är fullt tryck i verksamheten.

Det är uppenbart att det går att driva verksamhet via digitala plattformar. Kommer vi någonsin att återvända till ett liv där man bara jobbar på kontoret?

– Under hela våren körde vi i stort sett alla möten digitalt. Men i höstas började vi träffas fysiskt igen, givetvis med anpassning till

rådande restriktioner. Vi lyckades till och med att genomföra en bolagskonferens i oktober, och det var tydligt att det var efterlängtat för personalen bara att få träffas!

Upplever du att diskussionen blev annorlunda i den kontexten, att det kom upp andra frågor och att man fick en förnyad energi?

– Ja, absolut. När det inte går att träffas är det mycket som blir svårare. Allt från att det är krångligare att anställa, till att det är svårt att få prata om de lite större frågorna. Det går bra att driva enskilda projekt, göra avstämningar och liknande. Men att ställa sig frågor som vilka vi är, vilka värderingar vi står för och hur vi ska agera – det är något helt annat. Under konferensen i höstas la vi därför mycket fokus just på att återskapa företagskulturen. Vi pratade mycket om våra kärnvärden, vårt uppdrag från ägarna och vår långsiktighet. Det blev väldigt värdefullt.

Har du eller ni några idéer om hur man kan jobba mer medvetet med den insikten, om det mänskliga mötets betydelse?

– Vi bygger om kontoret nu, för att skapa mer social yta och anpassa lokalerna efter de behoven. Jag har upplevt under pandemin att många har varit lättirriterade. Mycket av det beror säkerligen på att man inte träffas. Små saker blir stora när man inte ses och reder ut dem. Det är såklart olika för olika människor och det finns inte en universallösning, men i grund och botten är min största insikt hur mycket bättre det flyter när man faktiskt kan ses och prata om de här frågorna. Jag har också blivit påmind om hur viktigt det är med tydlig information. Jag har skrivit små veckobrev under den här distansperioden bara för att berätta om vad som händer och vad jag gör, och det har varit mycket uppskattat.

Samtidigt har vi ju som sagt haft högt tryck, det är allt annat än stiltje på marknaden. Som ansvarig måste man hålla koll på att folk inte går in i väggen för att de helt enkelt jobbar för mycket. En stor utmaning med digitalt arbete är till exempel att det bokas möten back-to-back hela tiden. Det finns ingen tid för förberedelse, ingen tid för reflektion.

Men du var aldrig orolig för att kontorsmarknaden i stort skulle minska drastiskt?

– Nej. Sedan har såklart media skrivit saker i stil med ”Kontoret är dött, nu ska alla sitta hemma och jobba”. Men det är inget vi har sett avspegla sig på marknaden. En del ser över sina kontor, men det handlar inte i första hand om att skala ner och spara in. Snarare hör vi att många pratar om hur viktigt det är att kunna samla personalen, bygga kultur och skapa samhörighet.

Så 2020 har förändrat oss i grunden, men inte på det sätt som många trodde?

– Det kommer inte att se likadant ut när vi är igenom det här. Jag tror att fundamenta kommer att vara väldigt lika som det var innan, men omgivningen kommer att se annorlunda ut. Vi har alla blivit påverkade av det här. På gott och på ont.

Bonnier Fastigheters affärsområden

Kommersiellt

Bonnier Fastigheter är långsiktiga ägare och förvaltare av 16 kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholmsregionen, inklusive Uppsala. Förvaltningen är uppdelad på fem geografiska områden med varsitt lokalt driftskontor. Inom de prioriterade områdena ska vi förvalta och ständigt utveckla fastigheter med bästa läge, utifrån hyresgästernas verksamhet. Vi initierar även nya projekt; strategiskt baserade på samhällets, stadens och fastighetsbranschens utveckling.

Service

Bonnier Fastigheter Service erbjuder receptions- och konferenstjänster, vaktmästeri och andra professionella servicetjänster till Bonnier Fastigheters kommersiella hyresgäster.

Bostäder

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 i samarbete med partners, som ByggVesta i det gemensamt ägda HållBo. 2021 hade HållBo hyresgäster i 350 lägenheter, samt drygt 950 lägenheter under uppförande.

Invest

Bonnier Fastigheter Invest gör indirekta investeringar i fastighetsbolag. Det är ett komplement till övriga kärnverksamheter, skapat för att öka riskspridning och avkastning på eget kapital. Verksamheten startades 2021 med Hemmaplan, ett med Brunswick Real Estate samägt bolag som investerar i och utvecklar centrumfastigheter. Sommaren 2021 förvärvade Hemmaplan 50 procent av Rosengård Centrum i Malmö. Bonnier Fastigheter Invest har även investerat i East-nine AB, som äger och förvaltar kontorsfastigheter i Lettland och Litauen.

Vår vision

Vi ska vara en långsiktig samhällsutvecklare som bidrar till ett tryggt och öppet samhälle där människor och verksamheter kan trivas och utvecklas.

Vår mission

Vi vill representera det goda och engagerade förvaltarskapet och utveckla det hållbara samhället.

Vår affärsidé

Vi ska långsiktigt överträffa branschindex för nöjda kunder, engagerade medarbetare och totalavkastning samt aktivt arbeta med att minska våra klimatutsläpp.

Vårt löfte

Vi arbetar ständigt för att överträffa kundernas förväntningar.

Nytt verksamhetsområde underlättar hållbar tillväxt

När Bonnier Fastigheter 2020 formulerade sin Vision 25/25, innebar det en ny riktning. För att kunna växa snabbare utan att göra avkall på långsiktighet och hållbarhet, adderades det nya verksamhetsområdet Invest under 2021.

– Det är utmanande att växa med bibehållen kvalitet, konstaterar Bonnier Fastigheters VD Tomas Hermansson.

I fallet Bonnier Fastigheter är långsiktigt ägande ingen ny idé. Det har man framgångsrikt gjort i över 100 år. Bolaget har förvaltat fastigheterna i egen regi och skapat långa relationer med hyresgästerna. Men att kombinera detta djupt rotade förhållnings-sätt med en ambitiös tillväxtplan krävde ökad riskspridning och större diversifiering.

Först Bostäder, sedan Invest

2020 års omorganisation gav en tydli-

gare uppdelning. Affärsområdena blev då Kommersiellt, Service och Bostad. Under 2021 utökades organisationen med Bonnier Fastigheter Invest.

Indirekta investeringar kan göras kortare

Syftet med det nya affärsområdet är att kunna göra indirekta investeringar i fastighetsbolag. På så sätt går det både att investera snabbare och frigöra tillgångar utan att frångå rollen som långsiktig fastighetsägare.

– Med Invest kan vi gå in indirekt i an-
tingen joint ventures eller i exempelvis ett

noterat bolag, vilket vi gjorde nyligen med Eastnine. Och när det behövs kapital, till exempel för projekten i Värtahamnen som ännu är i sin linda, kan vi sälja av en del i investment-benet istället för att behöva sälja hela fastigheter.

Något som inte skiljer de indirekta investeringarna från de direkta, är hållbarheten.

– Den part vi går in i måste självklart dela våra ambitioner och värderingar avse-
ende exempelvis det hållbara samhället. Att investera i något annat är otänkbart.

Våning 21 på Bonnierhuset, Torsgatan

På väg mot självstyrande hus

Under 2021 påbörjade Bonnier Fastigheter en stor satsning på digitalisering. Bolagets hållbarhetschef Sara Björnberg berättar att bolaget tog sig an arbetet från flera olika håll.

– Samtidigt som vi började att kartlägga behoven hos medarbetare och hyresgäster, gick vi igenom alla system för att se i vilken grad de var integrerade, eller skulle kunna bli det. Den pågående digitaliseringen är en stor förändring i branschen. Då är det viktigt att inte gå direkt på en färdig lösning, säger hon och fortsätter:

– Ett vanligt misstag är att påbörja sin digitala omställning utan att först skaffa tillräckligt god uppfattning om hur verksamheten ser ut och fungerar just nu. Det leder i sin tur till felaktiga prioriteringar. Man påbörjar initiativ, men inte de som har störst effekt på verksamheten.

AI och hållbarhet hänger ihop

Utgångspunkten blev att digitaliseringen måste bidra till både större affärsnytta och ökad hållbarhet, samtidigt som hyresgästerna får det bättre. Att hållbarhetschefen fick ansvaret för digitaliseringsprojektet är alltså helt naturligt.

– För att genomföra Parisavtalet krävs insatser från flera håll, och ökad digitalisering är en viktig del. Om man tittar på Naturvårdsverkets fempunktslista för minskad miljö- och klimatpåverkan i bygg- och fastighetsbranschen finns det väldigt mycket vi kan påverka genom det här arbetet. Framförallt inom området energi- och uppvärmning, berättar Sara Björnberg.

Förutom digitalisering är de övriga punkterna på listan är Material, Transport, Avfall och Byggbehov. Dessa kan vid en första anblick vara svårare att koppla till digitalisering, men även där går det att se en mängd möjligheter att med digitala hjälpmedel koppla samman behov med lösningar, och optimera på olika sätt. Särskilt om man räknar in smarta algoritmer i ekvationen – alltså möjligheten att genom insamlad data låta ett AI-system analysera, dra slutsatser och styra processer där enormt många faktorer kan spela in.

Pilotprojekt i Uppsala

Efter att ha analyserat utgångsläget skapade Bonnier Fastigheter

en färdplan för digital utveckling. Parallellt startade under hösten ett första pilotprojekt i Uppsala.

– Vi har satt in en AI-lösning för att energioptimera Centralhuset. Istället för att invänta signaler från hyresgästerna, till exempel genom felanmälan, samlas data in kontinuerligt av AI-systemet som fattar beslut och kan genomföra justeringar var femtonde minut. Lösningen, som är tillhandahållen av Myrspoven, får data från CO2-mätare i huset, temperaturgivare både inomhus och utomhus samt från energibolaget och SMHI. Huset vet om när det ska bli molnigt om en kvart, och kan avstå från att sänka värmen trots att solen strålar för tillfället. Det kan också till exempel justera luftflödena utefter hur många personer som faktiskt finns på plats. Ett vältrimmat system kommer att förbättra på samtliga punkter: Komfort, hållbarhet och ekonomi, säger Sara Björnberg.

Tydliga fördelar för hyresgästerna

Som all framgångsrik förändring bygger digitalisering i fastighetsvärlden på att den skapar tydliga fördelar inom flera områden samtidigt, och dessa går att utveckla när grunderna väl är på plats.

– För hyresgästerna blir det enklare i kontakterna med hyresvärderna. Digital hantering går självklart mycket fortare än manuell. Dessutom kan kunderna dra nytta av den data som samlas in.

– Hyresgästen kan få koll på exempelvis hur många medarbetare som är på plats vid givna tidpunkter, och hur olika delar av lokalerna används över tid. Det är kunskap som kan användas till allt från att finjustera städrutiner till att inreda smartare, eller helt enkelt byta till lokaler som är bättre anpassade. Kanske till och med samnyttja lokaler med andra företag, föreslår Björnberg.

Resan fortsätter

Under 2022 kommer färdplanen att börja genomföras i större skala, för att sedan fortgå de närmsta åren.

– Vi befinner oss på en spännande utvecklingsresa. Målet förflyttas hela tiden, i takt med den digitala utvecklingen. Det är både utmanande och spännande.



En av AI-systemets givare.

Grön obligation blev framgångsrikt test

Under året gav Bonnier Fastigheter Finans ut en grön obligation, som noterades på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond Index. Det är ett sätt att både finansiera tillväxt och skapa förutsättningar för löpande emittering inom MTN-program. Den gröna finansieringen bevisar samtidigt att bolagets höga hållbarhetsambitioner nu lett till konkreta och tydliga resultat.

Behövde bredda kapitalbasen

En följd av den tillväxtstrategi som Bonnier Fastigheter antog 2020 blir att kapitalbehovet ökar.

– För att kunna växa såpass mycket behöver vi bredda vår kapitalbas. Målsättningen är att all vår nya långfristiga finansiering ska vara grön. Det är också något som efterfrågas på marknaden säger Tomas Hermansson.

Noterades på Nasdaq

Den 29 april emitterade Bonnier Fastigheter Finans sin första gröna obligation om 1 000 MSEK, med en löptid om fem år. Obligationen noterades på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Intentionen var från början att bli en aktör på marknaden som emitterar av obligationer, genom att emittera ett mindre belopp. Men det gick väldigt bra och obligationen övertecknades kraftigt.

Att den första obligationen är emitterad innebär att Bonnier Fastigheter nu genomgått ratingprocessen och har alla förutsättningar klara för att fortsätta med finansieringsformen.

– Nästa steg blir att sätta upp ett så kallat MTN-program och emittera löpande, säger Tomas Hermansson.

Utgår från Green Bond Principles

Bonnier Fastigheters Green Finance Framework utgår från Green Bond Principles. Det omfattar de utvalda områdena Clean transportation, Energy efficiency, Green buildings och Renewable energy. Innehållet har tredjepartsgranskats av det norska miljöinstitutet Cicero. Bonnier Fastigheter fick det övergripande betyget Medium Green.

Ingen identitetskris trots börsregler

Med noteringen följer vissa formkrav. Man behöver från Bonnier Fastigheter komma ut med viss information löpande och även kvartalsrapportera.

– Även om Bonnier Fastigheter inte är börsnoterade, omfattas vi nu



2021 noterades Bonnier Fastigheters gröna obligation på Nasdaq

till viss del av börsreglerna. Det har varit lite av en utmaning, att kombinera det med vår identitet som långsiktigt, personligt familjeföretag. Men jag tycker att det har gått väldigt bra.

Likviden placerad i två fastigheter

Emissionslikviden från obligationen har använts enligt Bonnier Fastigheters gröna ramverk. Den har placerats i två fastigheter. Lokallet 6 i Stockholm – det vill säga den fint moderniserade kontorbyggnaden Atlas Garden som ligger direkt väster om Bonnierhuset med utsikt över Barnhusviken – och Fålhagen 70:1, som är Centralhuset i Uppsala.

The background image shows the interior of a restaurant. On the left, there is a dark wooden bar with several high stools. Behind the bar, a large wall of shelves is filled with various bottles of alcohol. The floor is made of dark, hexagonal tiles. In the foreground, there are several round tables with dark wooden chairs. The lighting is warm and ambient, with some pendant lights hanging from the ceiling. A large window on the left side of the image looks out onto a street with buildings.

Det trevliga Hornstull 2.0

Åtta år efter att Bonnier Fastigheter invigde det nya Hornstull är det dags för version två punkt noll. Förändringen innebär små men viktiga nyheter, både på ytan och djupt inuti platsens själ. Hela tiden med nyckelordet ”öppenhet” som ledstjärna.



Många är vi som under pandemiåret 2021 har längtat ut från vår påtvingade isolering. Törstat efter att få se folk, röra oss fritt och leva storstadsliv. På så sätt blev tajmingen perfekt för Hornstull, som under året passade på att förbereda sig på nya tider.

– Det var dags att justera en del saker och fräscha upp andra. Framförallt såg vi att man skulle kunna förbättra gatuplanet genom att öppna upp och skapa en transparens som inte fanns där förut, berättar förvaltaren Nicklas Jonsson.

Nytt vardagsrum

Att trola med befintliga ytor är inte det enklaste, men här har man lyckats skapa en öppenhet som ger både bättre flöde och en trevligare känsla. Den nya ytan i centrumets hjärta har vardagsrummet som förebild.

– Vi har frigjort en yta i mitten av centrumet, där det nu finns en restaurang – Hawaii Poké – så att man kan slå sig ner och äta. Men platsen bjuder också in den som vill plugga in laptopen och jobba lite, eller bara sitta och vänta medan ens sällskap handlar eller klipper sig. Eftersom vi gärna vill att det ska hända mer i Hornstull finns här också plats för event och andra aktiviteter.

En trivsel som syns på långt håll

Att Hornstulls Centrum fått ett stort lyft kommer att märkas redan på avstånd. Dels genom en ny grafisk profil, dels genom att utemiljön gjorts trivsammare och ännu mer inbjudande.

– Inför våren samarbetar vi med Stockholms stad, som ordnar bättre sittmöjligheter, sätter upp ny belysning och snyggar upp utemiljön runt Hornstull med växter och träd. Det är förstås viktigt för både trivsel och trygghet, säger Nicklas Jonsson.

Ser fram emot att få fira

Utomhus syns också att det nu finns ytterligare plats för uteserveringar och en känsla av inbjudande rymd som inte fanns där tidigare. Det finns förstås en tanke bakom detta också.

– Vi tänker oss att det är en jättebra plats för gatufester och liknande. Många av våra hyresgäster har pratat om att göra en stor invigning, om det är så att pandemin tillåter det till våren. Det är en underbar idé. Vem längtar inte ut bland folk nu, när värmen kommer och folk förhoppningsvis är tillbaka på kontoren igen. Jag ser verkligen fram emot att hälsa alla välkomna till nya Hornstulls Centrum!

Medelhavsinfluenser på Lievito



”Det var dags att justera en del saker och fräscha upp andra. Framförallt såg vi att man skulle kunna förbättra gatuplanet genom att öppna upp och skapa en transparens som inte fanns där förut.”

HEMMAPLAN INVESTERAR I SAMHÄLLET

I juli 2021 gick Bonnier Fastigheter ut med nyheten att man bildat det samägda bolaget Hemmaplan tillsammans med Brunswick Real Estate. Idén är att investera i centrum-fastigheter, bostäder och samhällsfastigheter i områden med sociala utmaningar, och bidra till meningsfull förbättring. Det första förvärvet är Rosengård Centrum i Malmö.



Rosengård Centrum med Amiralsgatan



Cecilia Safaee rekryterades som VD för Hemmaplan i slutet av 2021, med tillträde 2022. Hon understryker att det nya bolaget har en tydlig koppling till Bonniers historia och vision om ett mer demokratiskt samhälle.

– Jag tror att vi befinner oss i ett avgörande skede i svensk historia. Genom att ge människor rätt förutsättningar att växa kommer Hemmaplan att vara med och vända en negativ samhällsutveckling. En av anledningarna till att områden som är präglade av socioekonomiska utmaningar har svårt att utvecklas positivt, är att ingen väljer att investera där. Det kommer Hemmaplan att göra. Vi ser potentialen i att samverka med människor som bor i området och med lokala aktörer, både offentliga och privata.

Tydlig koppling mellan hårda och mjuka värden

Cecilia Safaee framhåller att det inte bara är en from förhoppning, utan att det finns gott om forskning som visar att samhällsutvecklingen delvis kan påverkas genom medvetet arbete med hårda värden.

– Det finns en direkt koppling mellan beteenden och attityder, och hur man designar fastigheter, platser och infrastruktur. Framför allt handlar det om hur man involverar människor i både utformning och beslutsprocesser, och förmågan och viljan att vara transparent kring det.

Tio anledningar

Inspirationen hämtas bland annat från det som kallas ”the ten principals of placemaking”. När det finns tio olika anledningar till att besöka en plats, skapas naturliga synergieffekter och mötesplatser.

– Det kan vara att man lägger in lekplats i anslutning till ett café och en matbutik till exempel. Det ger tre anledningar. Finns det natur

i anslutning till lekplatsen har man en fjärde. En nod för kommunala transporter blir en femte, och så vidare. På så sätt kan man skapa möten mellan människor som kanske annars inte hade träffats.

Nyckeln till framgång – affärsperspektivet

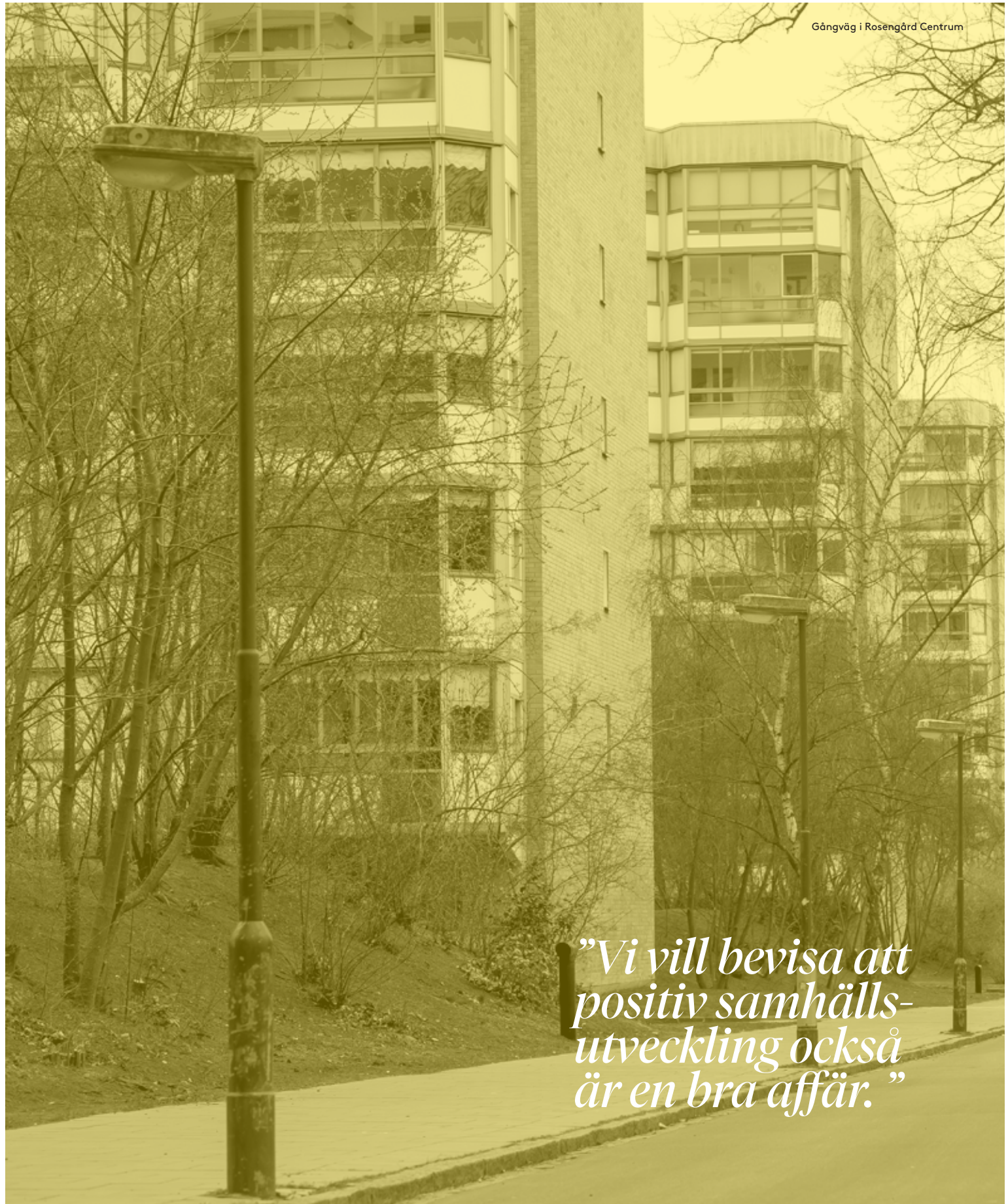
Vad är det som säger att just Hemmaplan kommer att kunna bidra, där andra bevisligen inte har lyckats?

– Hela Hemmaplans affärsidé utgår från det här. Vi vill bevisa att positiv samhällsutveckling också är en bra affär. Om ett område blir tryggare, om det finns fler anledningar till att besöka en centrumfastighet, om man skapar mötesplatser och en större känsla av gemenskap och engagemang i ett område – då kommer också värdet på fastigheterna att öka naturligt. Och tvärtom. Lyckas vi inte driva en positiv samhällsutveckling, kommer vi inte att ha en bra affär. Det som gör Hemmaplan annorlunda är att vi har startat bolaget med den premisen. Det är väldigt genuint. Jag är oroad över utvecklingen i Sverige. Vi ser hur demokratins grundpelare och förutsättningar ifrågasätts och urholkas. Det här är ett sätt att vända den trenden.

Rosengård Centrum första steget

Hemmaplans första affär är ett joint venture, där man äger Rosengård Centrum tillsammans med det skånska fastighetsbolaget Trianon. Cecilia Safaee räknar med att det kommer fler affärer ganska snart, och hänvisar samtidigt tillbaka till affärsidén.

– Det är klart att jag vill att Hemmaplan ska bli större. Och det beror till stor del på hur mycket förändring vi kan vara med och skapa i varje område. Ju större samhällsutveckling, desto mer resurser har vi för att växa.



Från p-plats till hightech-hus

Ännu byggs det för fullt på Munin NXT i Uppsala. Men redan under 2021 bestämde sig Länsförsäkringar för att teckna kontrakt på 2 400 kvadratmeter av totalt 3 600. Nu väntar inflyttning i september 2022.



Den före detta parkeringsplatsen som snart är hemvist åt bland annat Länsförsäkringar i Uppsala

När Bonnier Fastigheter förvärvade kvarteret Munin i Uppsala 2018 bestod den nordöstra delen av en parkeringsplats. Synd på ett av Uppsalas bästa kontorslägen, konstaterade man, och beslöt att istället bygga Munin NXT. Ett smart småsyskon till kvarterets övriga hus.

Samlar alla sina verksamheter

Länsförsäkringar har hittills haft sina verksamheter i Uppsala spridda på olika platser. När de började söka efter lämpliga lokaler att samlas i, dök Munin NXT upp som det bästa alternativet. Här kunde man ha bank med kundmottagning i gatuplan, och övriga verksamheter i direkt anslutning. Allt i ett helt nybyggt hus i Uppsalas nya citykvarter.

– Vi har inte tummat på någonting. Byggnaden utvecklas energi-effektivt med material som minskar både det direkta och indirekta miljöavtrycket. Hela byggnaden är designad för en hållbar livsstil och kommer att certifieras enligt BREEAM-SE nivå Excellent, säger Maziar Shokraee som är projektchef på Bonnier Fastigheter.

Han berättar också att hyresgästerna i Munin NXT får tillgång till bästa tänkbara service och teknik. I samband med uppförandet

utvecklas även ett integrerat energisystem, särskilt utvalt för sin effektiva drift, återvinnande egenskaper och minimerade miljörisker. Det nya systemet kommer att försörja hela kvarteret och drifas med hjälp av Uppsalas än så länge största takplacerade solcellsanläggning.

Dessutom byggs flexibilitet in i Munin NXT redan från start, bland annat genom att samla viss teknik i moduler. Det innebär att det blir betydligt enklare att hyresgästanpassa för flera generationer av hyresgäster. Både ekonomiskt och miljömässigt hållbart på lång sikt.

Nya arbetssätt gav två viktiga uthyrningar

Kontraktet med Länsförsäkringar blev klart under våren. Strax innan hade Bonnier Fastigheter i Uppsala även tecknat avtal med bioteknikföretaget Olink, som kommer att flytta in i Cykelfabriken 2023.

– Under pandemin hittade vi delvis andra arbetssätt. Genom tätare samarbete mellan fastighetsutveckling, uthyrning och förvaltning kunde vi vara mer snabbfotade och samtidigt ännu mer lyhörda för hyresgästernas önskemål. Det var väldigt uppskattat av både Olink och Länsförsäkringar, säger Maziar Shokraee.

En dag i Papadates, Bo Beskow 1947 al fresco

FAS TIG HET EN SOM KON ST





Entré hos Whisper Group, en av hyresgästerna i Beskowhuset

Hösten 2021 förvärvade Bonnier Fastigheter sin hittills minsta fastighet, Beskowhuset på Södermalm i Stockholm. Det byggdes ursprungligen som matsal för Tobaksmonopolet. Idag rymmer husets 1 070 kvadratmeter två hyresgäster. Sitt nuvarande namn har huset fått från den stora väggmålning av Bo Beskow som fortfarande finns kvar.

En liten trettiotalspärla av Emil Lindkvist

Beskowhuset ritades i början på 30-talet av Emil Lindkvist, som en del i det pampiga kvarter där Tobaksmonopolet hade allt från tillverkning till lager. De stora byggnaderna ritades av bland andra Ivar Tengbom och Eskil Sundahl. Det lilla Beskowhusets två våningar användes som matsal, för tjänstemän på gatuplan och arbetare en trappa upp.

Vilken Beskow?

Idag är huset kulturmärkt, inte minst på grund av den fantastiska väggmålning som fortfarande finns att se på övervåningen. ”En

dag i Papadates” visar en grekisk by, där man kan följa tobaksplantans väg från växt till torkade blad. Målningen utfördes al fresco av Bo Beskow 1947.

– Det här är inte bara ett fastighetsköp utan även ett köp av ett konstverk. Det är extra roligt att det är gjort av just Bo Beskow. Han var nämligen son till Elsa Beskow, som gav ut sina böcker på Bonniers, berättar Bonnier Fastigheters VD Tomas Hermansson.

Vårda och förvalta snarare än utveckla

I fastigheten sitter bland annat arkitektbyrån ETTELVA. Med sina tankar om det hållbara samhället matchar de Bonnier Fastigheters ambitioner väl.

– Vi ser fram mot ett givande utbyte och en ömsesidig, lång relation. En byggnad av den här typen köper man inte för att utveckla, berättar förvaltaren Pia Ljungqvist. Hon fortsätter med att peka på alla fina detaljer som gör Beskowhuset till något alldeles extra.

– Den är så fin. Öppen planlösning, välvda

takbjälkar och förstås väggmålningen. Det är värden som vi vill vårda och förvalta. Trädgården är också fantastisk. En liten oas med terrass, gräsmatta, plantering och en kulturminnesskyddad ek, som säkert stått där längre än huset.

Teknisk uppgradering

Något som inte påverkar kulturvärdena är den tekniska uppgradering som Bonnier Fastigheter påbörjade nästan genast.

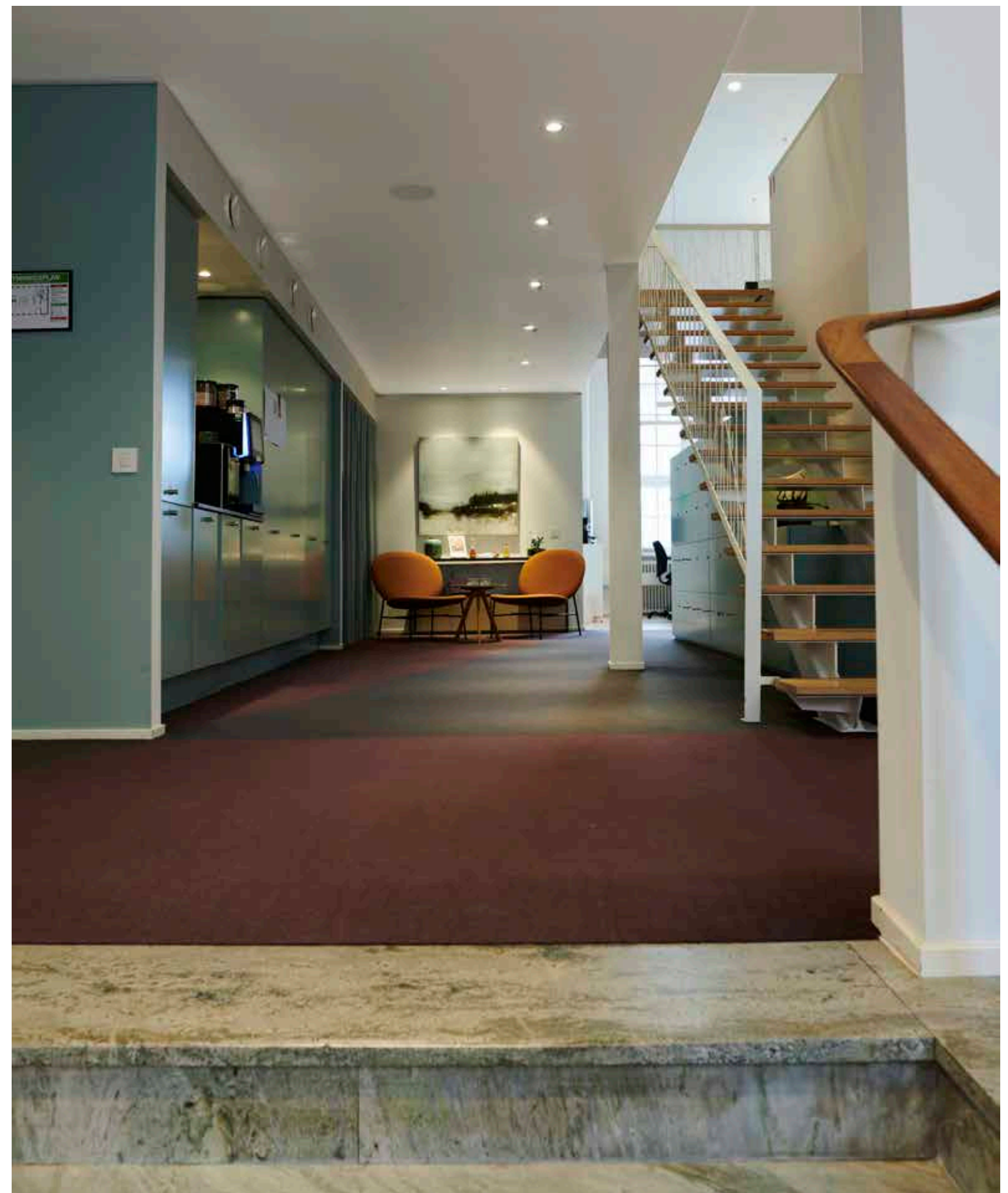
– Beskowhuset kopplas nu upp till vårt överordnade styrsystem för bland annat värme och ventilation. Det är förbättringar som inte kräver några ingrepp. De syns alltså inte, men kommer att märkas på andra sätt när driften kan övervakas och styras på distans, berättar Pia Ljungqvist.

I linje med Bonnier Fastigheters tydligt uttalade hållbarhetsambition kommer Beskowhuset också att miljöcertifieras. Förstudien för detta är redan genomförd.



Kök hos Whisper Group, en av hyresgästerna i Beskowhuset

”Det är extra roligt att målningen är gjord av just Bo Beskow. Han var son till Elsa Beskow, som gav ut sina böcker på Bonniers”



Trapphall och entréyta hos ettelva arkitekter

Från världsmästar- cyklar till global medicinteknologi

Precis när snabbväxande medtech-bolaget Olink var på väg att växa ur sin hemstad Uppsala, föreslog Bonnier Fastigheter den perfekta lösningen. Nu förbereds hela Vega-huset, 7 400 kvadratmeter i det nordvästra hörnet av kvarteret Cykelfabriken, för ett nytt liv som kontor och labb.

Den gamla cykelfabriken ska anpassas till toppmodern medtech





Visionsbild av entré: White Arkitekter

På bara några år har svenska Olink växt från lokal spelare till Nasdaq-noterat och globalt. Enkelt förklarat går verksamheten ut på att utveckla en medicinteknologi som gör det möjligt att skräddarsy läkemedel för olika individer. Idag har man lokaler runtom i Uppsala, men även kontor i Stockholm och Boston, och det var inte alls givet att man skulle kunna behålla huvuddelen av verksamheten i Uppsala, ens om man ville. Att hitta rätt lokaler var inte lätt.

Ett Q-märkt hus kan också förnyas

Avtalet mellan Olink och Bonnier Fastigheter tecknades redan våren 2021, men inflytt sker inte förrän 2023.

– Först kommer vi i princip att blåsa ur huset helt och hållet. Med försiktighet förstås, eftersom huset är Q-märkt och det finns en hel del fina detaljer som vi både vill och måste ta vara på. Vi kommer också att skapa ett nytt ljusschakt mitt i byggnaden, berättar projektledaren Johan Lasell.

Exteriören kommer också att tas om hand, med samma kombination av förnyelse och känsla för ursprunget.

– Idag finns ett stort vindfång påbyggt, som inte precis hedrar byggnaden. Den har annars rena, enkla linjer. Vi kommer också att återställa terrassen mot Salagatan, så att den löper hela vägen som den gjorde i orginal, säger projektledaren Madeleine Sjödahl.

Därefter kan allt börja skräddarsys för den nya hyresgästen, som kommer att ha både labb och kontor i huset.

I samband med ombyggnationen kommer byggnaden också att miljöcertifieras i enlighet med BREEAM In-Use.

Hela kvarteret öppnas upp

Även om det blivande Olink-huset har påbörjat sin metamorfos, är det inte bara där man kommer att märka av hur Cykelfabriken förändras. Sammanlagt består fastigheten av fyra hus på en yta som tidigare har upplevts som ganska stängd och kanske inte så gästvänlig.

– Som helhet ingår självklart hela kvarteret i visionen. Vi tittar på hur man bäst får ihop de utvändiga ytorna, för att skapa en inbjudande och trygg plats. Det ska bli ett bra flöde, och man ska vilja stanna här. Inte bara skynda förbi, säger Madeleine Sjödahl.

Vad händer om Olink växer ännu mer?

Nu skräddarsys alltså Vega-huset. Och med sina 7 400 kvadratmeter kommer huset gott och väl att räcka till för Olink. Vad händer om huset blir för litet?

– Då har vi fler lokaler. Vi är i Uppsala för att stanna, säger Johan Lasell.



Vänder ska tas ner och ett ljusschakt monteras genom hela byggnaden

Foto: Olink

1300 hållbara lägenheter

Bonnier Fastigheter Bostads joint venture-bolag HållBo fortsätter att växa. Under 2021 förvärvades en fjärde fastighet i Stockholm. Dessutom projektstartades två kvarter i Malmös nya bostadsområde Sege Park.

Efter bara två år på marknaden har HållBo nu hyresgäster i 350 lägenheter, och ytterligare 950 under uppförande. Det går snabbt framåt.

– I och med att vi gör det här tillsammans med ByggVesta kan vi hålla ett högt tempo, säger tillförordnade chefen för Bonnier Bostad Johan Hamrelius.

Fjärde fastigheten med hållbar profil

Den senast förvärvade fastigheten tillkom 2021 och består av tre hus i Fagersjö söder om Stockholm. De är så kallade egenvärmeshus och har med sin extremt låga energianvänd-

ning en tydlig hållbarhetsprofil, precis som HållBos övriga fastigheter.

Malmö ny del i strategin

Vid starten för HållBo var förutsättningar- na att man skulle fokusera på hyresbostäder i Stockholm och Uppsala. Under året vidgades strategin till att även omfatta Malmö.

– Vi fick en möjlighet att investera i Sege Park. Det var så intressant att vi utökade det geografiska området för HållBo.

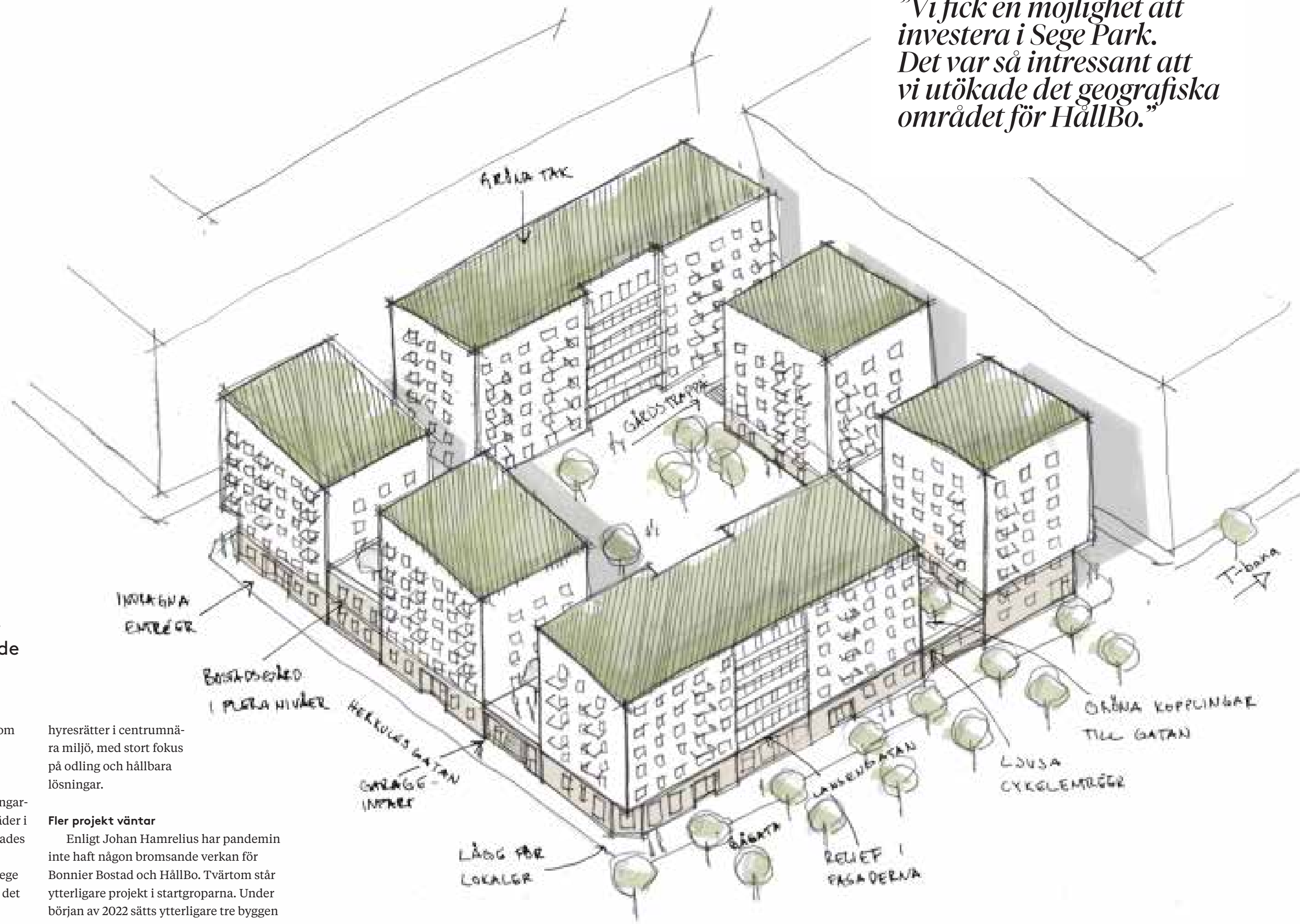
Bygget pågår just nu. När de båda husen blir färdiga får Malmö drygt hundra nya

hyresrätter i centrumnä- ra miljö, med stort fokus på odling och hållbara lösningar.

Fler projekt väntar

Enligt Johan Hamrelius har pandemin inte haft någon bromsande verkan för Bonnier Bostad och HållBo. Tvärtom står ytterligare projekt i startgroparna. Under början av 2022 sätts ytterligare tre byggen igång, två i Kista och ett i Sege Park.

”Vi fick en möjlighet att investera i Sege Park. Det var så intressant att vi utökade det geografiska området för HållBo.”



Visionsbild av området Barkarbystaden: Kod, Bygg Vesta

Konst behövs för att samhället ska bli hållbart

Familjen Bonnier har en lång historia som konst-samlare och mecenater. I dag finns stora delar av samlingarna tillgängliga i familjeföretagets fastigheter. Det ligger helt i linje med Bonnier Fastigheters vilja att bidra till ett tryggt och öppet samhälle.

”Det finns en pretention i konstvärlden som gör att den kan uppfattas som stängd. Därför vill vi bjuda in.”



Det händer att besökare till Bonniers Konsthall i Stockholm går fel. Först långt senare upptäcker de sitt misstag. Bredvid konsthallen ligger nämligen ingången till Bonnierhuset. Det första man möts av där är en utställning med ett tjugotal verk av internationella och svenska konstnärer. Utställningen hängs om var sjätte månad, med hjälp av konsulterande curatören Anna Persson från Arsenalsgatan 3.

– Familjen Bonnier har varit en vital del av Sveriges konstscen länge, och köper in nya verk hela tiden. De vill att konsten ska möta en publik. För några år sedan fick jag uppdraget av Christel Engelbert och Pontus Bonnier att i samarbete med dem välja ut verk att visa i entréhallen, berättar Anna Persson.

Viktigt att bjuda in

Konsten ägs till största del av Christel Engelbert, Pontus Bonnier, Maria Bonnier

Dahlns Stiftelse och Bonnier Group. Även Bonnier Fastigheter äger några verk. Anna Persson menar att det finns en viktig poäng med att låta konsten ta plats utanför gallerier och utställningar.

– Det finns en pretention i konstvärlden som gör att den kan uppfattas som stängd. Därför vill vi bjuda in. Nyligen har vi också satt upp skyltar med QR-koder vid verken. Det gör otrolig skillnad. Det är jättelätt att scanna av koden och läsa mer om konsten direkt i mobilen. Vi märkte genast att det gav helt andra samtal. Konst är kommunikation!

Ingen regel, bara en stark vilja

I offentligt finansierade projekt finns den så kallade ”enprocentsregeln”, som ska garantera att alla byggprojekt har en budget för konstnärlig utsmyckning. Eftersom Bonnier Fastigheter främst äger, förvaltar och utvecklar kontor och bostäder finns ingen sådan

regel. Ändå ser man det som en självklarhet att satsa på konstupplevelser.

– Konst höjer trivseln både inuti och utanför husen, och leder ofta till samtal människor emellan. Att i projekt ha med sig detta, och då även tillföra kulturella värden, är att tänka hållbart, säger Bonnier Fastigheters hållbarhetschef Sara Björnberg.

En vilopunkt

Även om Anna Persson inte använder samma ord som hållbarhetschefen, ger hon uttryck åt en besläktad tanke när hon beskriver skulpturen Standing Ground som just nu visas i entréhallen på Torsgatan. En stillsam, manslik figur i naturlig storlek av Antony Gormley.

– Den är som ett ankare. Bara står helt stilla med armarna rakt ut. En vilopunkt, i en värld som bara snurrar.



Tavla Big BH Grid No. 3 av Eddie Martinez samt skulptur Hairy Foundling on Park Bench av Carol Bove

Händelser under året

Jämförelsetal för resultatposter avser värde för kalenderår 2020 och för balansposter per 31 december 2020 om inte annat anges.

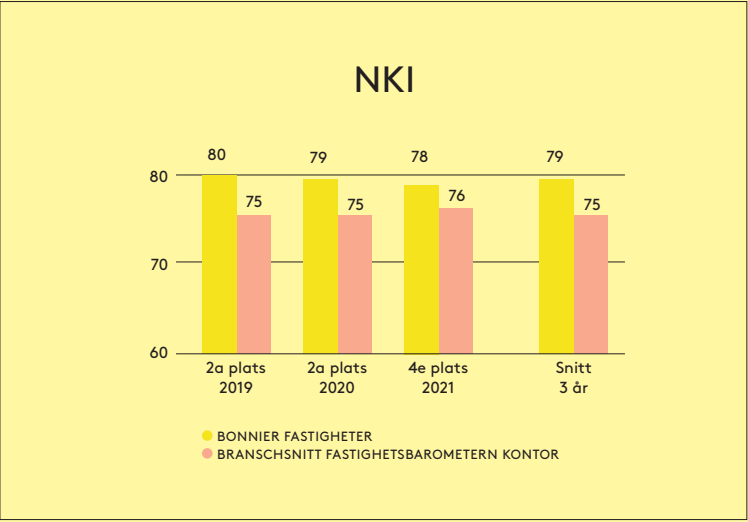
Under kalenderåret har avtal om 26 400 kvm (7 388 kvm) nytecknats samt avtal om 5 719 kvm omförhandlats (26 413 kvm).

Produktion av Munin NXT, Bonnier Fastigheters första nybyggnadsprojekt i Uppsala, fortgår enligt plan. Projektet omfattar 3 600 kvm kontor i södra delen av city. Avtal avseende fyra av sex plan har tecknats med Länsförsäkringar i Uppsala AB.

Bonnier Fastigheters projekt Portalen och Pirhuset ingår i den första nya detaljplanen för stadsutvecklingen i Värtahamnen. Detaljplanen godkändes på ett extrainsatt möte av kommunfullmäktige i juni 2021 och exploateringsavtal har tecknats. Detaljplanen har efter överklagande till Mark- och Miljödomstolen vunnit laga kraft per 2022-02-08.

Per 2021-09-30 tillträdades fastigheten Tobaksmonopolet 4 på Södermalm.

HållBo AB, det joint venture som ägs tillsammans med ByggVesta, har under perioden tillträtt fastigheten Teodoliten (Farsta, 46 lägenheter, tillträde 2021-06-01) samt startat nyproduktionen av 373 nya lägenheter.



• Intäkterna för kalenderår 2021 uppgick till 675 mkr (740 mkr). I jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 647 mkr (643 mkr).

• Driftnettot uppgick till 483 mkr (536 mkr). I jämförbart bestånd uppgick driftnettot till 469 mkr (470 mkr).

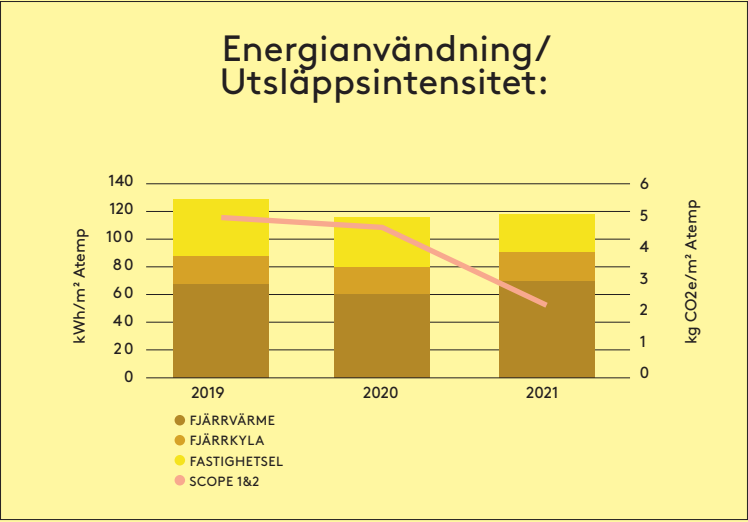
Inom ramen för den nystartade verksamheten i Bonnier Fastigheter Invest har Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate bildat det samägda bolaget Hemmaplan genom vilket 50% av Rosengård Centrum i Malmö förvärvats med tillträde 2021-09-01.

Bonnier Fastigheter Invest har även under kalenderåret förvärvat ca 13,7% av aktierna i Eastnine AB (noterat bolag som äger och förvaltar kontorsfastigheter i Lettland och Litauen).

Under året har sju fastigheter omcertifierats i enlighet med BREEAM In-Use med bibehållna betyg.

Tilläggsavtal avseende klimatneutral fjärrvärme alternativt kompenserad fjärrvärme är tecknat sedan 2021-01-01 i 15 av 16 fastigheter.

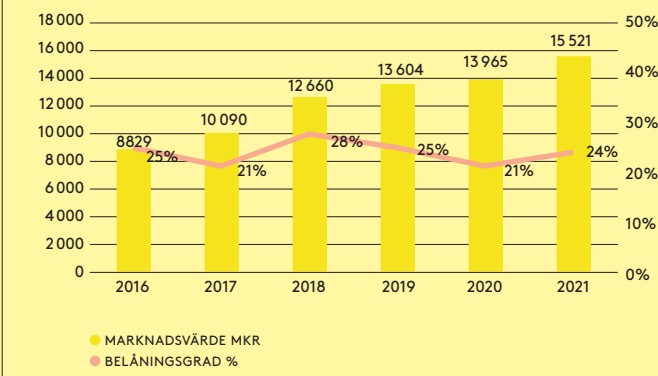
Bonnier Fastigheter har via sitt dotterbolag AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) i början av maj emitterat sin första gröna obligation med en volym om 1 000 mkr och en löptid om 5 år. Obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Banklån om 500 mkr har i samband med detta återbetalats.



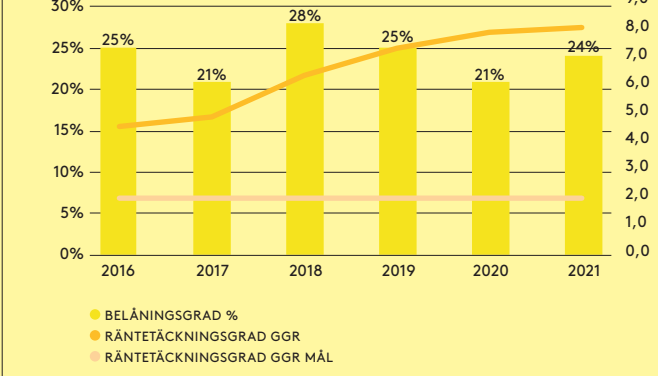
• Realiserad värdeförändring fastigheter uppgick till 2 mkr (219 mkr). Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick till 1 242 mkr (460 mkr) och orealiserad värdeförändring aktieinnehav till 22 mkr (0 mkr).

• Resultat efter skatt för kalenderåret uppgick till 1 334 mkr (1 000 mkr).

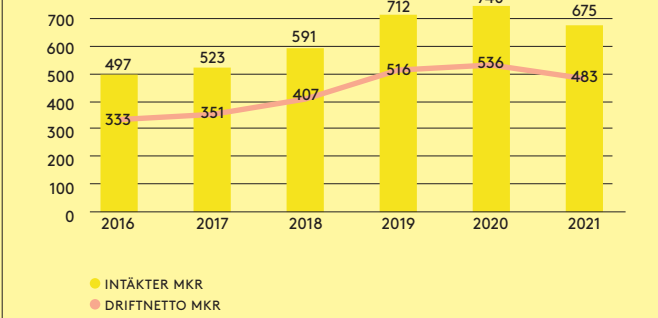
Marknadsvärde och belåningsgrad



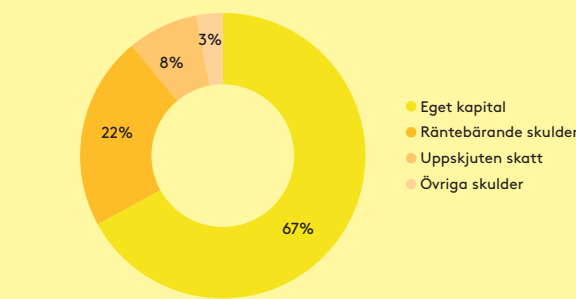
Belånings och räntetäckningsgrad



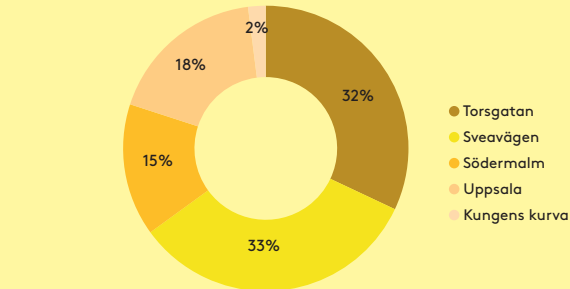
Intäkter och driftnetto



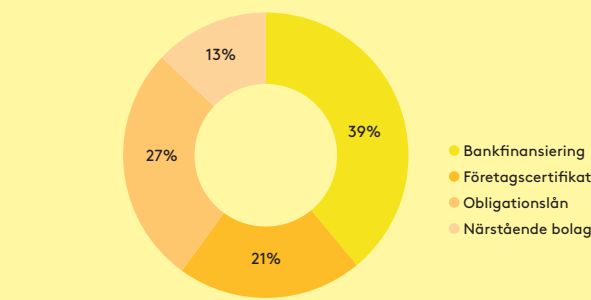
Kapitalstruktur 2021-12-31



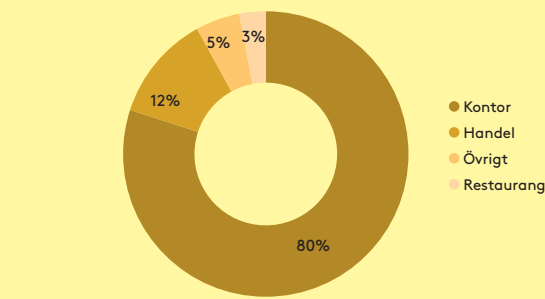
Marknadsvärde per förvaltningsområde 2021-12-31



Finansiering 2021-12-31



Hysesintäkter per segment 2021-12-31



Bonnier Fastigheterkoncernen – resultaträkning i sammandrag

(Mkr)	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	637	702	669	551	486	467
Övriga intäkter	38	38	43	40	37	30
Totala intäkter	675	740	712	591	523	497
Fastighetskostnader och övriga kostnader	-192	-204	-196	-185	-172	-164
Driftnetto	483	536	516	406	351	333
Central administration	-61	-39	-40	-35	-29	-25
Resultat från andelar i Joint Ventures	27	29	6	0	0	0
Finansnetto	-42	-54	-58	-57	-64	-61
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3	-10	-9	0	0	0
Resultat före värdeförändringar och skatt	404	462	415	314	258	247
Värdeförändringar aktieinnehav	22	-	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter	1 244	679	827	749	1 331	983
Resultat före skatt	1 670	1 141	1 242	1 063	1 589	1 230
Skatt	-336	-141	-238	-36	-359	-107
Årets resultat	1 334	1 000	1 004	1 027	1 230	1 123

Miljö och hållbar utveckling

Bonnier Fastigheter har som mål att utvecklas genom lönsam, hållbar tillväxt och under 2021 har stora steg i implementeringen av Bonnier Fastigheters hållbarhetsstrategi tagits.

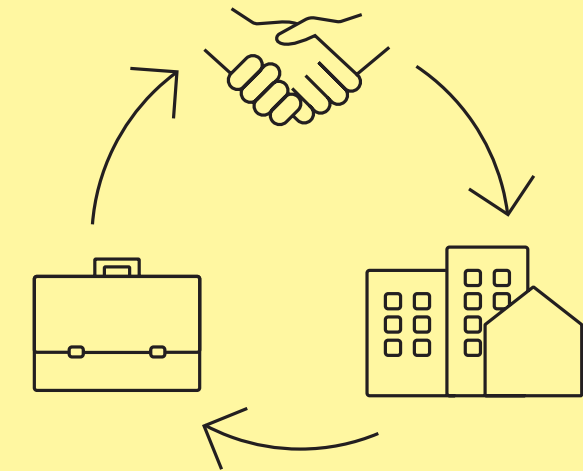
En miljöcertifiering är ett kvitto på att rätt prioriteringar görs i hållbarhetsarbetet för fastigheten och Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade. Under året har en fastighet certifierats för första gången samt sju fastigheter omcertifierats med bibehållna betygsnivåer. Vid kalenderårets utgång var 80% (79%) av Bonnier Fastigheters helägda förvaltningsfastigheter certifierade (12 av 15 fastigheter).

Bonnier Fastigheter mäter, följer upp och fattar klimatrelaterade beslut utifrån GHG-protokollet. Fjärrvärme och fjärrkyla är en för

fastighetsbolaget stor utsläppskälla i Scope 2 och från 1 januari 2021 har tilläggsavtal tecknats för samtliga fastigheter där aktuell fjärrvärmeleverantör erbjuder ett mer klimatanpassat alternativ. Strategin för att minska utsläppen kopplade till Scope 2 är en optimerad energianvändning, en upphandlad klimatanpassad produkt samt investering i ny teknik. Under 2021 startades ett pilotprojekt att energioptimera fastigheten Fålhagen 70:3 (Centralhuset) men hjälp av smarta algoritmer som med stöd från data insamlad i fastigheten och externt, justerar temperatur och ventilationsflöden för ett jämnare och energi-effektivare inomhusklimat. Under året byggdes även Uppsalas största takplacerade solcellsanläggning på fastigheten Kungsängen 15:1, en anläggning som bland annat kommer att driva den nya värmekylpump som installerats i fastigheten.

Bonnier Fastigheter hållbarhetsstrategi

Fokusområde	Beskrivning	Aspekter	Exempel på aktiviteter	Koppling Agenda 2030
Kvarteret	Hållbar arkitektur och materialval Effektiv resursanvändning Minskad klimatpåverkan Främja medvetna val och hållbara beteenden	• Hållbar arkitektur och materialval • Effektiv resursanvändning • Minskad klimatpåverkan • Främja medvetna val och hållbara beteenden	Miljöcertifiering av fastigheter Optimera tekniska system och drifttider Aktiva val vid inköp Gröna avtal med hyresgäster Ökad andel förnyelsebar energi Årlig NKI-undersökning Aktiv kunddialog	
Relationer	Vi engagerar oss i värdebaserade och utvecklande samarbeten. Vi främjar välbefinnandet, hög produktivitet och rättvist agerande hos oss och våra intressenter.	• Kompetent organisation • Ansvarsfulla affärsrelationer • Hållbar stadsutveckling	Årlig engagemangs-undersökning Medarbetarsamtal Hälsoundersökning Lönekartläggning Hälsa och säkerhet Uppförandekod internt/externt Engagemang i stadsutvecklings-samarbeten	
Portföljen	Vi utvecklar vår verksamhet genom långsiktig hållbar tillväxt samt en proaktiv riskhantering.	• Hållbar fastighetsportfölj • Systematisk riskhantering	Verka för grön finansiering Agera på fastigheternas risker och möjligheter kopplat till klimatförändringar Beakta miljö- och klimataspekter vid förvärv Ha en låg finansiell och operationell risk	



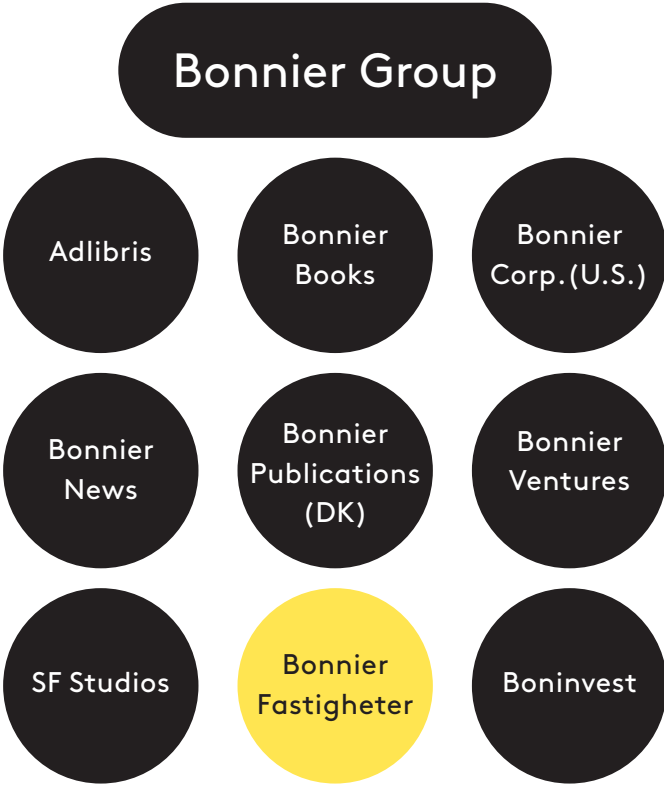
EPRA-Redovisning

				Totalt		Lika-för-lika				
EPRA-Code	Enhet	Indikator		2021	2020	2021	2020	Δ%		
Elec-Abs	MWh	EI	Elförbrukning (hyresvärd)	7 505	11 004	6 510	6 854	-5%		
Elec-LfL			Andel förnyelsebar	100%	82%	100%	100%			
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	16	16	14	14			
			Andel fastigheter	100%	100%	88%	88%			
DH&C-Abs	MWh	Fjärrvärme och fjärrkyla	Totalt	21 914	25 507	19 413	17 892	9%		
DH&C-LfL			Andel förnyelsebar	91%	85%	90%	84%			
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	16	16	14	14			
			Andel fastigheter	100%	100%	88%	88%			
Fuels-Abs	MWh	Bränsle	Totalt	0	0	0	0	0%		
Fuels-LfL			Andel förnyelsebar	0%	0%	0%	0%	0%		
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	16	16	14	14			
			Andel fastigheter	100%	100%	88%	88%			
Energy-Int	kWh/m²	Energi	Intensitet	120	115	121	116	5%		
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	16	16	14	14			
			Andel fastigheter	100%	100%	88%	88%			
GHG-Dir-Abs	ton CO2	Direkta	Scope 1	1	3	1	3	-75%		
GHG-Indir-Abs		Indirekta*	Scope 2, Market based	534	1 474	532	1 036	-49%		
GHG-Int			Scope 2, Location based	1 421	2 024	1 018	1 379	-26%		
		Indirekta	Intensitet	2,2	4,6	2,5	4,8	-49%		
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	16	16	14	14			
			Andel fastigheter	100%	100%	88%	88%			
Water-Abs	m³	Vatten	Kommunalt vatten	56 890	79 832	53 092	58 361	-9%		
Water-LfL			Intensitet	233	251	248	273	-9%		
Water-Int	l/m²		Antal fastigheter	16	16	14	14			
Underlag för rapportering			Andel fastigheter	100%	100%	88%	88%			
Waste-Abs	ton	Avfall**	Farligt avfall	9	5	8	4	123%		
Waste-LfL			Icke-farligt	1 777	1 979	1 718	1 894	-9%		
			Totalt	1 785	1 984	1 726	1 897	-9%		
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	15	15	13	13			
			Andel fastigheter	94%	94%	87%	81%			

Urval av EPRA-indikatorer, för komplett redovisning se Bonnier Fastigheter Årsredovisning 2021

Bonnier Fastigheter en del av Bonnier Group

Bonnier Group är ägarbolag i en företagsgrupp som samlar ett flertal av Nordens ledande medieföretag med över 200 års erfarenhet av mediemarknader i förändring. Bonnier har sin bas i Sverige, finns i 12 länder och är helägda av familjen Bonnier.



Styrelse



Erik Haegerstrand
Styrelseordförande



Carl-Johan Bonnier



Ingalill Berglund



Jens Engwall

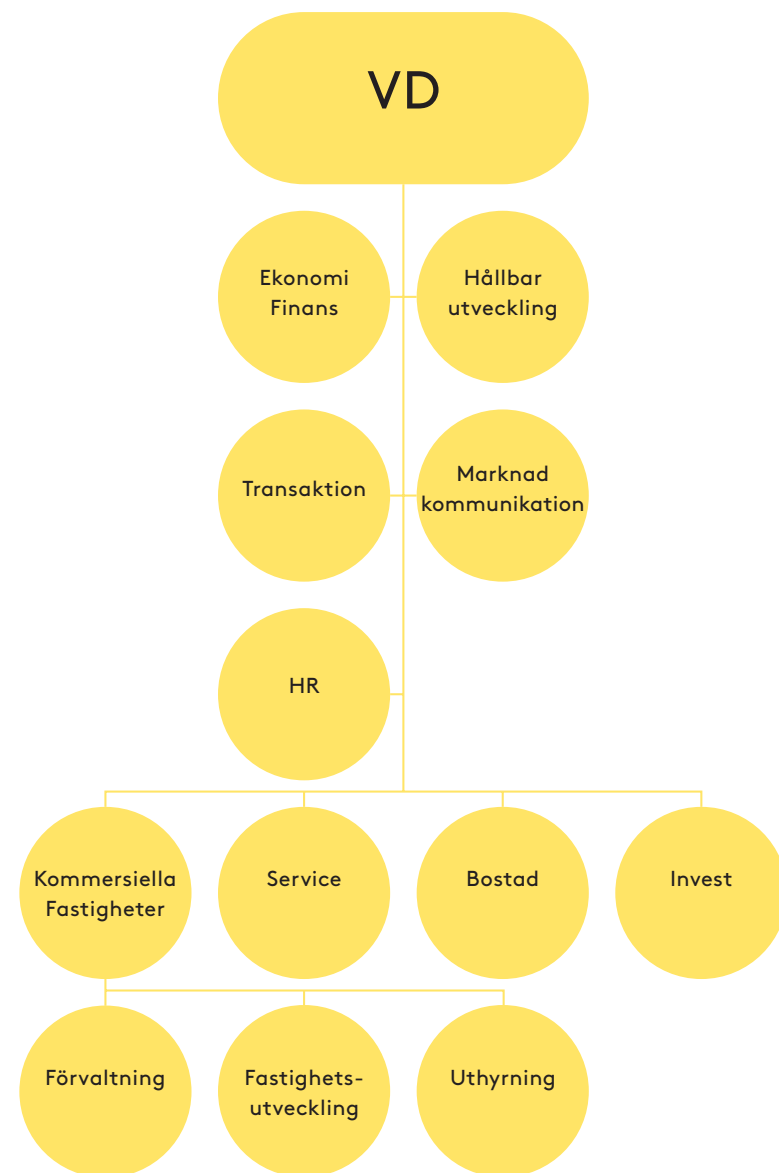


Pontus Bonnier



Thomas Persson

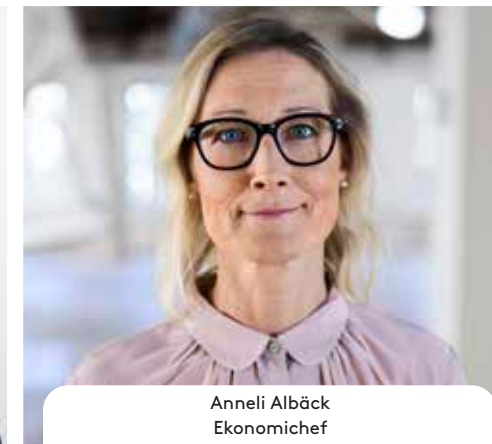
Bonnier Fastigheters organisation och ledning



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



Tomas Hermansson
VD



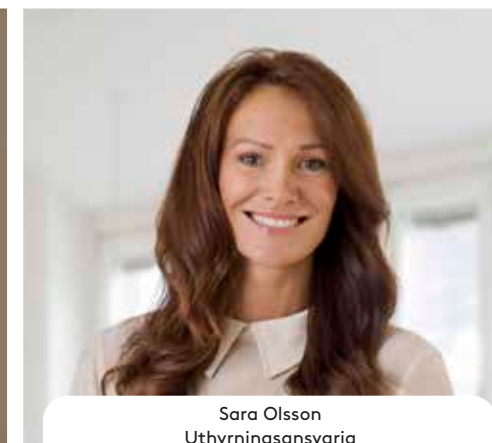
Anneli Albäck
Ekonomichef



Thomas Tranberg
v.Vd och Chef Kommersiella Fastigheter



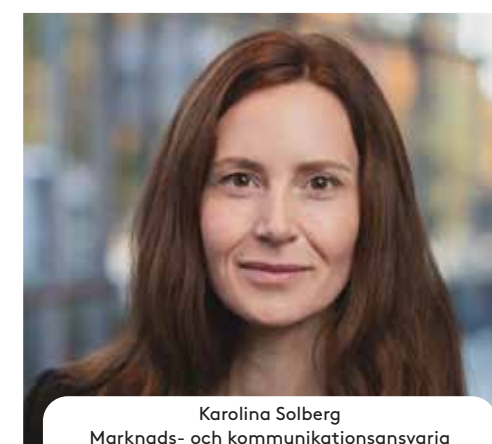
Johan Hamelius
Tf Affärsområdeschef Bostad



Sara Olsson
Uthyrningsansvarig



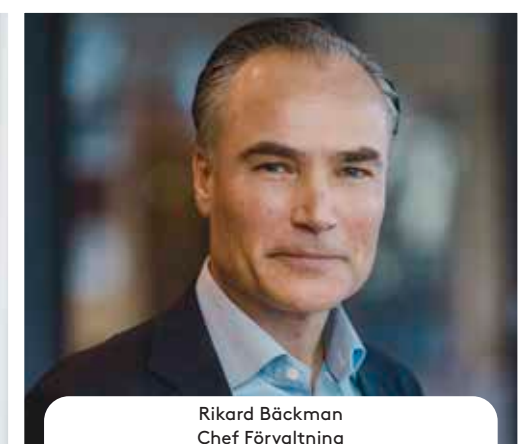
Björn Boestad
Transaktionsansvarig



Karolina Solberg
Marknads- och kommunikationsansvarig



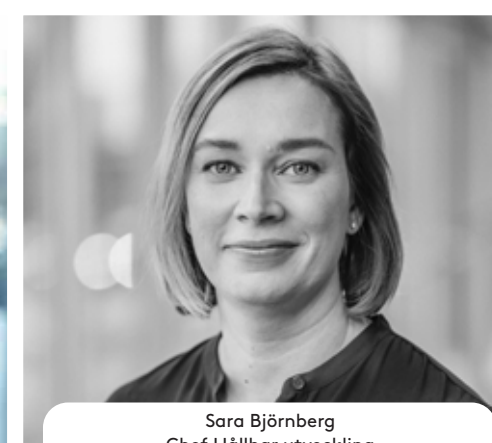
Katrin Andreasson
Affärsområdeschef Service



Rikard Bäckman
Chef Förvaltning



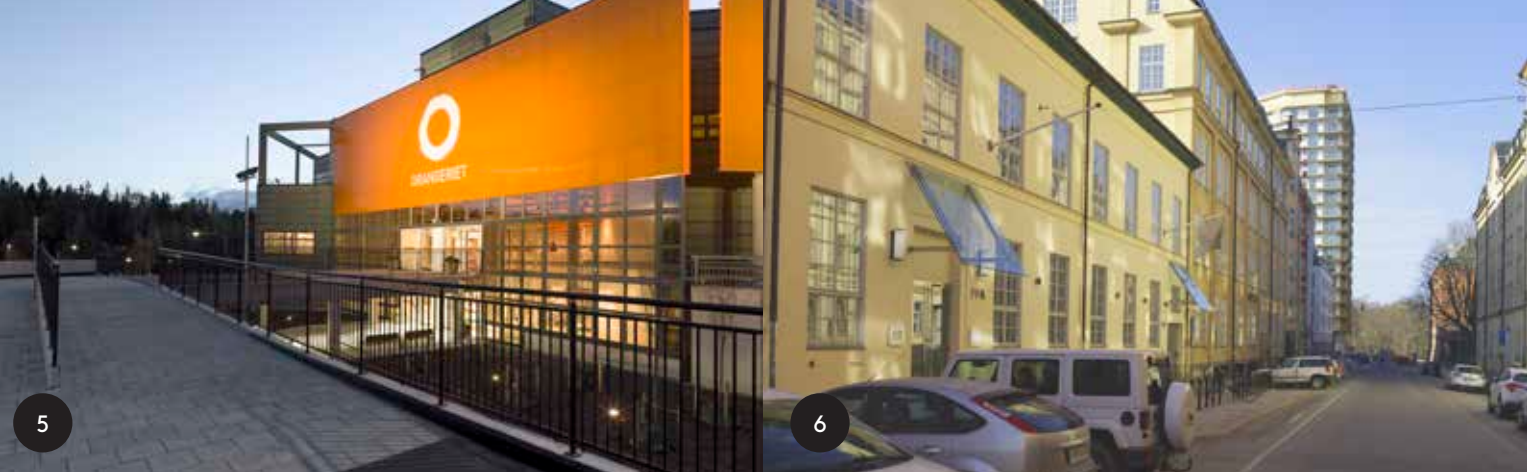
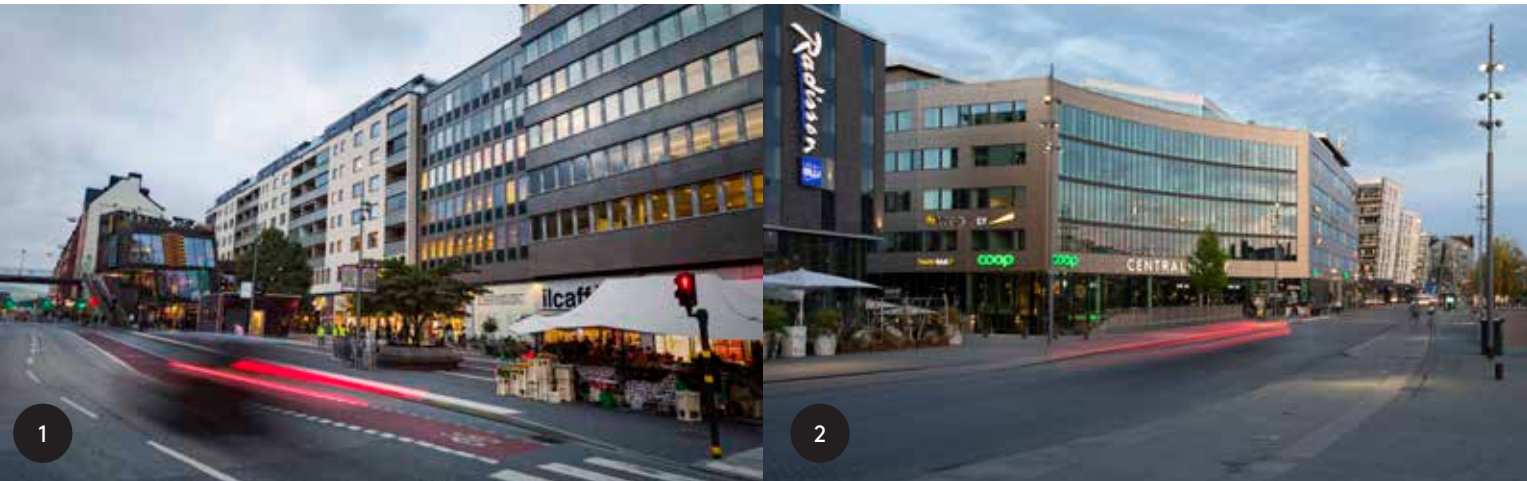
Mario Pagliaro
CFO



Sara Björnberg
Chef Hållbar utveckling

Fastighetsförteckning 2021

Fastighet	Adress	Bostäder	Butik/ Restaurang	Kontor	Lager	Övrigt	Totalt	Garageplatser	Byggnadsår	Bonnierägt sedan	Metod	Nivå	Taxeringsvärde 2021, Tkr	
Stockholm														
Moraset 2	Sveavägen 52	518	425	3 474	156	6	4 579	10	1920–1921	1989	BREEAM In-Use	Very Good	179 600	
Moraset 21	Kammakargatan 9		457	1 927	356		2 740		1920	1986	BREEAM In-Use	Very Good	106 000	
Moraset 22	Sveavägen 56			13 286	1 346		14 632	74	1882–1888, 1927	1921	BREEAM In-Use	Very Good	542 000	
Stormkransen 1	Saltmätargatan 8		272	1 901	354	122	2 649		1903	1983	BREEAM In-Use	Very Good	84 000	
Stormkransen 11	Sveavägen 47	2 175	1 040	2 457	272	460	6 404	40	1920–1924	1983	BREEAM In-Use	Very Good	233 000	
Stormkransen 14	Sveavägen 53		2 654	7 652	137		10 443		1921-1925	1929	BREEAM In-Use	Excellent	373 000	
Lokstallet 6	Atlasmuren 1			7 314	17		7 331	48	1928	2009	BREEAM In-Use	Excellent	0	
Lokstallet 7	Torsgatan 21		872	34 291	1 248	4 359	40 770	297	1946–1949, 2006	1947	BREEAM In-Use	Excellent	1 168 000	
Bulten 19	Hornsbruksgatan 28		10 194	7 296	195		17 685		1966	2008	BREEAM In-Use	Very Good	659 000	
Sågen 19	Långholmsgatan 36		727	5 473	148		6 348	20	1958	2008	Miljöbyggnad	Silver	205 000	
Segmentet 1	Dialoggatan 6		13 982		2 000	12 728	28 710		1990	1989	Metod utvärderas		167 000	
Tobaksmonopolet 4	Maria Skolgatan 79 A			1 070			1 070		1931	2021	Metod utvärderas		33 000	
Uppsala														
Fålhagen 70:1	Stationsgatan 12-16		2 773	9 855	6	4	12 638		2012	2018	BREEAM In-Use	Very Good	280 000	
Fålhagen 70:3	Stationsgatan 40							208	2015	2018			26 000	
Kungsängen 15:1	Strandbodgatan 1		120	23 762	540	192	24 614	157	1993, 2001	2018	BREEAM In-Use	Good	444 000	
Kvarngärdet 27:2	Salagatan 16-18			20 058	2 377	2 288	24 723		1889, 1935, 1947, 1975	2020	Certifiering pågår		269 000	
Totalt:		2 693	33 516	139 816	9 152	20 159	205 336	854						4 768 600



- 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

