

# Bonnier Fastigheter AB Bokslutskommuniké

Januari–December 2024



# Bokslutskommuniké – januari till december 2024

Förvaltningsverksamheten utvecklades med en positiv nettouthyrning och en framgångsrik projektverksamhet. Detta gäller även för årets sista tertial.

## Ekonomiskt utfall januari - december 2024 i korthet

- Hyresintäkterna för perioden ökade till 936 (828) mkr. Övriga intäkter uppgick till 48 (48) mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 704 (606) mkr.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt blev 402 (149) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 052 (-1 043) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på aktieinnehav uppgick till 17 (213) mkr.
- Periodens resultat blev 1 068 (-577) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 19 379 (15 340) mkr.

## Viktiga händelser under tertial 3 2024

- Nordic Credit Rating bekräftade Bonnier Fastigheter rating BBB-/N3.
- Bonnier Bostad AB genomförde en delning av JV bolaget Hållbo per 2024-12-17. Delningen innebär att Bonnier Fastigheter Bostad AB tillträdde 555 bostadslägenheter per samma datum.
- Fastighet AB Hemmaplan refinansierade befintligt lån i Rosengård Centrum genom ett nytt säkerställt banklån med löptid om 4 år.

## Viktiga händelser efter tertialet utgång

- Fastighet AB Hemmaplan refinansierade befintligt lån i Gottsunda Centrum genom ett nytt säkerställt banklån med löptid om 4 år.

NYCKELTAL I URVAL	sep-dec		jan-dec	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter (mkr)	328	308	984	876
Driftnetto (mkr)	243	208	704	606
Periodens resultat före värdeförändring (mkr)	158	-93	402	149
Periodens resultat (mkr)	697	-910	1 068	-577
Överskottsgrad (%)	74%	68%	72%	69%
Ekonomisk uthyrningsgrad (%) (inklusive projektfastigheter)	90%	91%	90%	90%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	2,1	2,2	2,3
			2024-12-31	2023-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter direktägda (mkr)			19 379	15 340
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel) (mkr)			2 105	3 269
Justerad soliditet, exkl JV bolag (%)			53%	58 %
Belåningsgrad fastigheter, exkl JV bolag (%)			45%	42 %

# Om Bonnier Fastigheter

Bonnier Fastigheter ska på utvalda delmarknader med lokal närvaro och ett långsiktigt engagemang förvärva, utveckla, förädla och förvalta egna fastigheter. Sedan 1856 har Bonnier varit en långsiktig fastighetsägare och samhällsutvecklare som bidrar till ett hållbart, tryggt och öppet samhälle.

Verksamheten bedrivs i tre affärsområden: Kommersiella fastigheter, Bostäder och Invest.

Bonnier Fastigheter är helägt av familjen Bonnier. Bonnier Fastigheter har en lång historia av att förvalta fastigheter och har ett brett kontaktnät när det kommer till leverantörer av tjänster som våra hyresgäster kan tänkas behöva. Både idag och imorgon.

Oavsett om vi diskuterar kulturella strömningar i nya stadsdelar, tar strid mot det oengagerade ägandet eller utvecklar tjänster som våra hyresgäster drömmer om – så gör vi det i det goda förvaltarskapets namn. Vårt engagemang och vilja att ständigt utvecklas gör oss till en fastighetsförvaltare du kan lita på, inspireras av och växa med.

## Vision

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

## Mission

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

## Affärsidé

Vi ska på utvalda delmarknader med lokal närvaro och med ett långsiktigt engagemang förvärva, utveckla, förädla och förvalta fastigheter.

## Mål

Vi ska långsiktigt överträffa branschindex för nöjda kunder, engagerade medarbetare och totalavkastning.

## Varumärkeslöfte

Vi arbetar ständigt för att överträffa kundernas förväntningar.

## Hållbarhet

Bonnier Fastigheter ska vara en långsiktig samhällsutvecklare som bidrar till ett tryggt och öppet samhälle där människor och verksamheter trivs och utvecklas. Vårt hållbarhetsarbete ska vara en integrerad del av verksamheten och genomsyra samtliga processer från idé till uppföljning.

Förutom målsättningen att alla våra fastigheter ska vara miljöcertifierade med goda betyg, arbetar vi aktivt med att optimera vår energianvändning och att minska vårt klimatavtryck.



# Vd – kommentar

Vi lägger ett år av konsolidering bakom oss med förbättrade förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Supervalåret 2024 är över men politisk turbulens kvarstår i Europa, inte minst i Frankrike och Tyskland. Kriget i Ukraina fortsätter men i Gaza verkar en lösning för fred kunna nås under 2025. I skrivande stund har USA fått en ny president och osäkerhet råder om vilka konsekvenser den nya politiska inriktningen kommer att få för världens ekonomi och handel.

I Sverige tycks Riksbanken ha fått kontroll på inflationen, men landet befinner sig fortsatt i lågkonjunktur. Under 2024 gick 10 762 företag i konkurs i Sverige, en ökning med 21 procent jämfört med 2023 och det högsta antalet konkurser sedan 1996. Flera prognoser pekar på att Riksbanken kommer att fortsätta med räntesänkningar fram till sommaren för att sedan avvakta vad som händer med kronkursen och de internationella räntorna.

I Sverige har både hyresmarknaden för kontor och transaktionsmarknaden för fastigheter haft utmaningar. Aktiviteten på Transaktionsmarknaden, mätt som rullande 12-månaders antal affärer, nådde botten i juli 2023 med 283 affärer och har sedan dess varit i en återhämtningsfas. Marknaden domineras dock av små transaktioner. Den genomsnittliga affärsstorleken på transaktionsmarknaden var 298 miljoner SEK i augusti (upp från 282 miljoner SEK i juni och ned jämfört med den historiska toppen från mars 2022 på 585 miljoner SEK).

Transaktionsmarknaden har sedan sommaren visat tydliga tecknen på återhämtning. Enligt statistiken från Catella, uppgick den totala volymen under 2024 uppgick till 148 md kr och det utgör en ökning med 54% jämfört med 2023. Förklaringen till detta är att fastighetsyielderna och kreditmarginaler har stabiliserats.

Bonnier Fastigheters målsättning för 2024 var att konsolidera verksamheten, fortsätta med ökad riskspridning genom att öka andelen bostäder i sitt bestånd samt att minska vakanserna. Vi är väldigt nöjda med att kunna konstatera att bolaget direktägda bostadsbestånd har ökat med 845 lägenhet, varav 290 tillkommit genom förvärv och resterande genom upplösningen av JV- bolag Hållbo (samägt med Byggvesta), där Bonnier Fastigheter har tagit över 555 bostäder. Därutöver har ägandet i Hemmplan konsoliderats genom förvärv av resterande 50 procent av Rosengård Centrum från Trianon vilket innebär att Hemmaplan nu helägar Gottsunda Centrum och Rosengård Centrum.

Inom affärsområdet kommersiella fastigheter har vi i en apportaffär avyttrat fastigheten Segmentet 1 i Huddinge till Prisma Properties AB, vilket medfört att vi nu innehar en mindre aktiepost i bolaget. Stort fokus har legat på vår uthyrningsverksamhet där vi under året har lyckats hyra ut 17 714 kvm, vilket ger en positiv nettouthyrning om 6 443 kvm. Vi är speciellt glada att få välkomna nya hyresgäster såsom Ekobrottsmyndigheten och Dentmee International, men även tacksamma för befintliga hyresgästers fortsatta förtroende. I årets NKI-mätning, Fastighetsbarometern, som genomförs av CFI Group överträffade vi branschindex och vi placerade oss på tredje plats i kategorin "Kontor storbolag". Bolagets målsättning att långsiktigt minska sin klimatpåverkan tar sig i uttryck inte minst i vår projektverksamhet där vi utvecklar Stockholm hamnkvarter genom nyproduk-



tionen av kontorshuset Portalen med hög miljöprofil. På Södermalm arbetar vi för att bostadsfastigheten Ersta 25 i samband med totalrenoveringen ska få en betydligt lägre energiförbrukning. Sist men inte minst har Bonnierhuset, som fyllde 75 år, fått en ny geoenergianläggning som reducerar energiförbrukningen med mer än 50 procent.

Organisatorisk växer företaget för att möta tillväxten. Under årets sista tertiäl har vi slutfört rekryteringar för att förstärka vår uthyrningsverksamhet, vår kompetens inom såväl bostadsförvaltning som redovisning. Intresset för att arbeta på Bonnier Fastigheter har varit stort, likaså engagemanget hos våra medarbetare som har bidragit till ännu ett framgångsrikt år.

Vi ser fram emot nya utmaningar under 2025!

Stockholm, februari 2025

Tomas Hermansson, Verkställande direktör

# Januari–December 2024

*Jämförelsetal för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2023 och för balansposter per 31 december 2023 om inte annat anges.*

**Bonnier Fastigheter ökar driftnettot med 16 % vilket i huvudsak förklaras av en positiv uthyrnings- och projektverksamhet. Räntesänkningar och minskad orokring fastighetssektorn bidrar till minskade räntekostnader och positiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet.**

## Koncernen

### Driftnetto

Koncernens totala intäkter för perioden uppgick till 984 (876) mkr. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 936 (828) mkr och övriga intäkter till 48 (48) mkr. Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från marknadsområdet Service (FM-verksamhet).

Koncernens totala fastighetskostnader och övriga kostnader för perioden uppgick till -280 (-270) mkr.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd\* uppgick till 815 (776) mkr där ökningen om 39 mkr (5 %) i huvudsak relaterar till den årliga indexjusteringen vilken för 2024 uppgick till 6,4 % (KPI okt 2023 vs okt 2022).

Fastighetskostnader i jämförbart bestånd uppgick till -215 (-223) mkr. Resultatet för perioden har belastats med faktiska och befarade hyresförluster om -8 (-4) mkr där lik-som föregående år merparten relaterar till restauranger.

Koncernens driftnetto för kalenderåret uppgick till 704 (606) mkr. Driftnetto i jämförbart bestånd uppgick till 601 (555) mkr.

### Central Administration

Central administration avser gemensamma kostnader som inte är direkt hänförliga till fastigheterna. I kostnaderna ingår kostnad för koncernledning och stab, bolagskostnader och övriga för bolaget gemensamma kostnader.

Central administration uppgick till -91 (-76) mkr för perioden där -10 (-11) mkr avser kostnader relaterade till Hemmaplan och -3 (-3) mkr engångskostnader i huvudsak relaterade till IT-verksamheten. Resterande del av ökningen mellan åren förklaras främst av ökade konsult- och personalkostnader i takt med att verksamheten utvecklas.

### Resultat från andelar i Joint Venture

Under 2024 bedrev Bonnier Fastigheter verksamhet genom tre samägda bolag; HållBo tillsammans med ByggVesta fram till den 17 december 2024, samt Trecore tillsammans med Ica Fastigheter. Därutöver ägde Fastighets AB Hemmaplan 50% av Rosengårds Centrum i Malmö tillsammans med

Fastighets AB Trianon, via JV bolaget Landshövdingen, vilket Hemmaplan förvärvade per 28 juni 2024.

Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till 67 (-149) mkr för perioden. Resultat från andelar i HållBo uppgick till 42 (-31) mkr, resultat från andelar i Trecore till 22 (-130) mkr och resultat från Landshövdingen till 3 (12) mkr.

Lägre marknadsräntor samt i stort sett oförändrade fastighetsvärden påverkade resultaten i JV-bolagen positivt för året.

### Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -273 (-228) mkr med finansiella intäkter uppgående till 22 (14) mkr och finansiella kostnader till -295 (-242) mkr.

De finansiella intäkterna avser i huvudsak utdelning på aktier i Eastnine AB där Bonnier Fastigheter Invest per balansdagen innehar 15,8 % av aktierna.

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

### Kostnader avseende nyttjanderätter

Kostnader för nyttjanderätter uppgår till -5 (-4) mkr för perioden och avser poster relaterade till leasingavtal.



*\*Jämförbart bestånd avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.*

### Realiserade och orealiserade värdeförändringar, resultat före samt efter skatt

Orealiserade värdeförändringar på aktieinnehav uppgick till 16 (213) mkr och relaterar till marknadsvärdering av innehavet i Eastnine AB (publ) samt i Prisma Properties AB.

Omvärdering av fastigheterna sker två gånger per år då samtliga fastigheter värderas internt per 30 juni och externt 31 december. Den orealiserade värdeförändringen uppgick för perioden till 1 026 (-1 043) mkr, i huvudsak beroende på minskade fastighetsyields i värderingen. Därutöver tillkommer en realiserad värdeförändring om 26 (0) mkr avseende avyttringen av Huddinge Segmentet 1

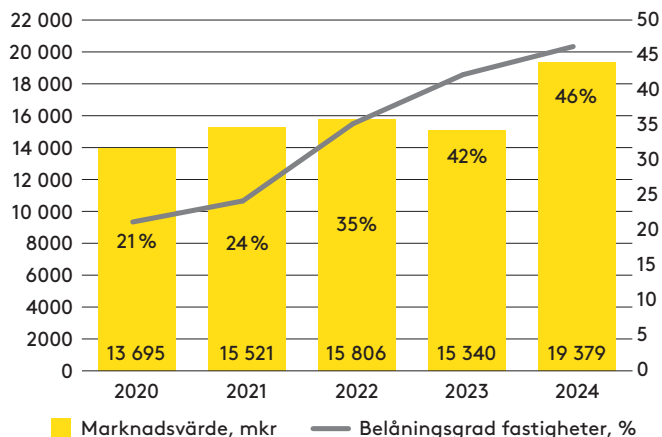
Resultat före skatt för perioden uppgick till 1 471 (-681) mkr med ett resultat efter skatt om 1 068 (-577) mkr.

### Moderbolaget

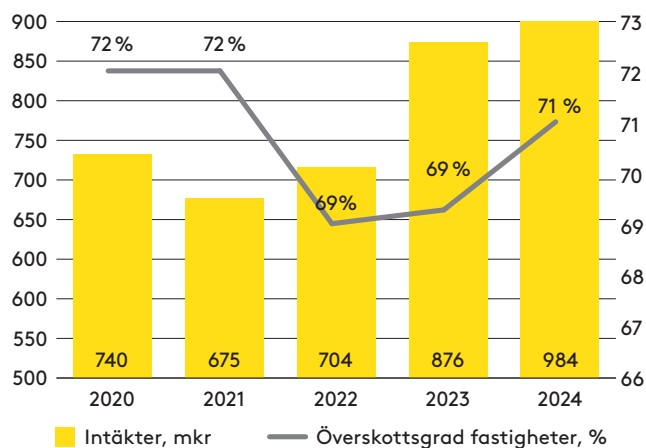
Bonnier Fastigheter AB:s verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag och andra bolag inom Bonniergruppen. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner.

Totala intäkter för perioden uppgick till 104 (100) mkr. Rörelseresultatet uppgick till -10 (2) mkr. Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till 196 (-55) mkr. Resultatet för perioden uppgick till 173 (-55) mkr.

### Marknadsvärde och belåningsgrad



### Intäkter och överskottsgrad



# Fastighetsbeståndet

## Direkt ägande – fastighetsbestånd

Bonnier Fastigheter äger 24 fastigheter belägna i huvudsak i centrala Stockholm, Uppsala och Malmö.

Enligt bolagets strategi undersöks nya förvärvsmöjligheter primärt i Stockholm och Uppsala och inom bostadssegmentet. Långsiktigt eftersträvas en fastighetsportfölj med 80 % kommersiella fastigheter och 20 % hyresbostäder.

## Direkt ägande – marknadsvärde

Enligt gällande värderingspolicy ska samtliga fastigheter marknadsvärderas två gånger per år, internt per 30 juni och externt per 31 december respektive år.

Redovisat värde på de direktägda förvaltningsfastigheterna vid utgången av perioden uppgick till 19,3 (15,3) md kr.

## Direkt ägande – förvärv och investeringar

Under perioden tillträdde fastigheterna Järfälla Barkaby 2:26 och 2:73 samt Stockholm Hestur 1, vilka tidigare ingick i Hållbo AB, ett JV samarbete mellan Bonnier Fastigheter och Byggvesta AB. JV samarbetet upplöstes per 17 december 2024 genom en riktad indragning av aktier, vilket innebär att 50% av nettosubstansvärdet i Hållbokoncernen övertogs av Bonnier Fastigheter. De övertagna fastigheterna är inordnade inom affärsområdet Bostad

Investeringar i direktägda fastigheter uppgick till 227 (328) mkr för perioden januari-december 2024. Därtill investerades 125 (250) mkr i projektfastigheter / projektbyggnader.

## Indirekt ägande

Bonnier Fastigheter Bostad och ByggVesta AB bildade 2019 det samägda bolaget HållBo AB med syfte att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. Samarbetet upplöstes per 17 december 2024 och befintligt fastighetsbestånd fördelades mellan JV bolagets ägare.

Bonnier Fastigheter Invest är majoritetsägare i Fastighets AB Hemmaplan, som är en långsiktig ägare av centrumfastigheter och driver en hållbar, positiv och lönsam samhällsutveckling tillsammans med och för människor som bor och verkar i områden med socioekonomiska utmaningar. Hemmaplan äger idag Gottsunda Centrum i Uppsala, och Rosengård Centrum i Malmö samt 50% av Amiralstaden Fastigheter AB, tillsammans med Trianon AB. Per 31 december 2024 har Bonnier Fastigheter Invest AB en ägarandel om 98,3 % och därmed konsolideras i koncernen,

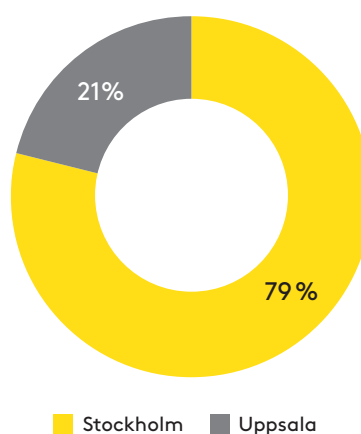
Bonnier Fastigheter Invest och Ica Fastigheter äger tillsammans bolaget Trecore Fastigheter, som äger och förvaltar 45 fastigheter runt om i Sverige med ICA som huvudsaklig hyresgäst.

Bonnier Fastigheter Invest äger även 15,8 % av aktierna i Eastnine AB (publ) samt 5,3% av aktierna i Prisma Properties AB som erhålls av Bonnier Fastigheter som betalningen för försäljningen av Huddinge Segmentet 1,

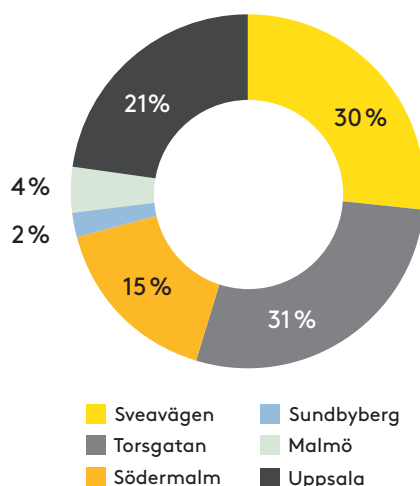
Mkr	jan–dec	jan–dec
	2024	2023
<b>Verkligt värde vid årets början</b>	<b>15 340</b>	<b>15 806</b>
Försäljning av fastigheter	-220	-
Förvärv av fastigheter	3 006	249
Investeringar	227	328
Värdeförändring	1 026	-1 043
<b>Verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>19 379</b>	<b>15 340</b>

\*Siffrorna i tabellen avser Bonnier Fastigheter koncernen, exklusive JV bolagen.

Marknadsvärde per marknadsområde (%)



Fastighetsvärde per förvaltningsområde (%)



# Projektverksamheten

## Pågående projekt

### Portalen

Bonnier Fastigheter har erhållit tre markanvisningar i Värthamnen med en sammanlagd BTA avsedda för kontor och handel om ca 80 000 kvm.

Den första marken tillträdde i maj 2023 där Portalen med en uthyrningsbar yta om ca 13 200 kvm uppförs. Beräknad första inflyttning är Q4 2026.

### Centralhuset, Uppsala

Efter att Uppsala kommun lämnat sina lokaler i Centralhuset i Uppsala påbörjades en ombyggnation för att anpassa lokalerna för nya hyresgäster samt till vårt nya koncept Bonnier Fastigheter Business Center, vilket innebär att hyresgästerna får tillgång till konferensmöjligheter och extra service.

Pågående hyresgäst Anpassningar avser främst nyuthyrda lokaler till Rejlers och Förvaltningsdomstolen i Uppsala.

## Avslutade projekt

### Bonnierhuset – Geoenergi

I Bonnierhuset slutfördes installationen av en geoenergiläggning, vilket kommer att minska husets energiförbruk-

ning med ca 60 % och klimatavtrycket med ca 77 %. Projektet beräknas bli färdigt i mitten av 2024.

### Munin NXT, Uppsala

Bonnier Fastigheter har utvecklat kvarteret Munin med Munin NXT i ett av Uppsalas bästa kontorslägen. Med hållbarhet i fokus har 3 600 kvm kontor skapats, utrustade med bästa tänkbara service och teknik. Munin NXT är preliminärt certifierad enligt BREEAM-SE med betyget Excellent.

### Cykelfabriken (Vega) Uppsala

I hus Vega i Cykelfabriken i Uppsala har en byggnad som för 80 år sedan var en av Europas ledande cykelfabriker förvandlats till moderna lokaler anpassade för kontors- och laboratorie verksamhet för Olink Proteomics. Hyresgästen tillträdde sina lokaler under juli.

Även utvändigt står kvarteret kring Cykelfabriken inför en upprustning. Visionen är att skapa ett levande, grönt och inkluderande kvarter. Fastigheten med tillhörande utomhusytor ska öppnas upp för att få bättre flöden och därmed skapa ett tryggare kvarter.

### Kommande projekt

Utöver Portalen har Bonnier Fastigheter möjlighet att nyttja ytterligare två markanvisningar i Värthamnen:

Pirhuset omfattande en uthyrningsbar yta om ca 40 000 kvm.

Kvarteret Bristol är med i den mellersta detaljplanen för Värthamnen.





# Finansiering

Jämförelsetal inom parentes avser värde per 31 december 2023 om inte annat anges.

## Finansiering

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 8 818 (6 375) mkr och löper till en snittränta om 3,65 (3,92) %, exklusive kostnad för outnyttjade kreditfaciliteter. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 2,2 (3,0) år och återstående kapitalbindningstid 2,3 (2,5) år, exklusive effekten av back-up faciliteterna.

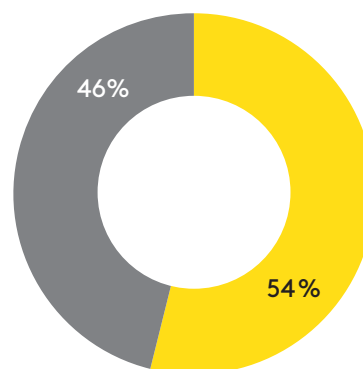
Den externa lånevolymen om 8 818 (6 375) mkr bestod per balansdagen av obligationer om 3 000 (2 000) mkr, företagscertifikat om 640 (646) mkr, banklån om 4 033 (2 749) mkr samt kortfristig finansiering från Bonnier Group om 1 145 (980) mkr. Andel icke säkerställd skuld uppgick till 54 (57) % av den totala skulden. Av den totala skulden utgör 1 450 mkr den övertagna skulden till följd av förvärvet av resterande andel av Rosengård Centrum samt övertagandet av 50% av nettosubstansvärdet i Hållbo AB:s koncern.

Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 205 (160) mkr. De outnyttjade back-up faciliteterna uppgick till 2 850 (1 908) mkr och utgörs av revolverande kreditfaciliteter med varierande löptider.

Per balansdagen var 59 (71) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta. Koncernens totala derivatvolym uppgick till 4 760 (4 310) mkr och skuld med fast ränta till 442 (250) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 250 (250) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var -32 (41) mkr.

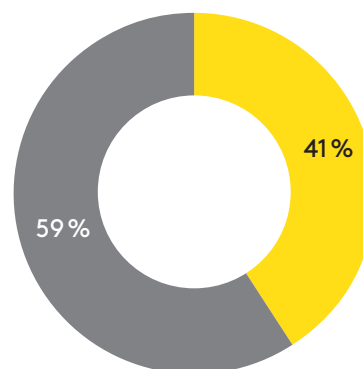
Koncernens andel av nettoskulden i JV bolaget Trecore Fastigheter AB uppgår till 1 333 (2 428) mkr per bokslutsdatum. Koncernens andel av marknadsvärdet för fastigheterna i Trecore Fastigheter AB uppgår till 2 105 (3 269) mkr per samma datum.

Skuldfördelning



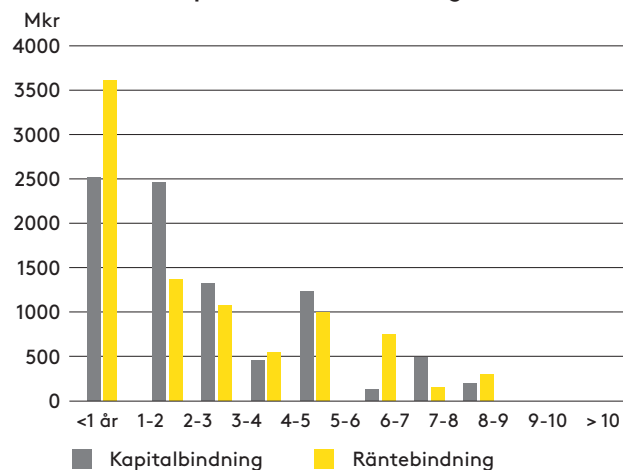
■ Icke säkerställd skuld ■ Säkerställd skuld

Finansieringstyper

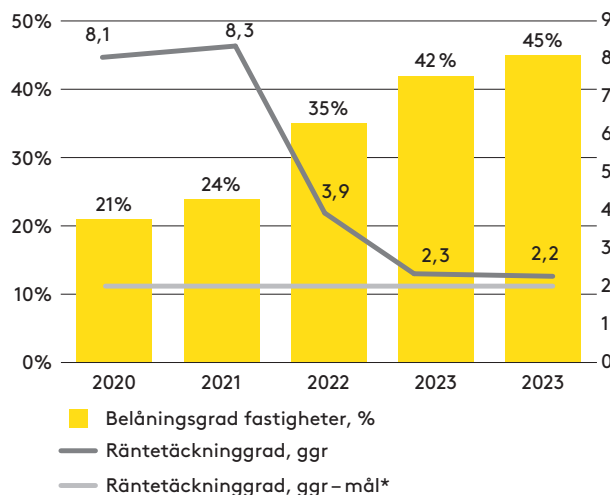


■ Grön finansiering ■ Övrig finansiering

Kapital- och räntebindning



Finansiella nyckeltal



\*Grafen avser Bonnier Fastigheter koncern exklusive JV bolagen.

# Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bonnier Fastigheter är genom sin verksamhet exponerat för olika risker som kan påverka bolagets framtida verksamhet, kostnader och resultat. Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten.

För mer information om verksamhetsrisker och dess hantering, se bolagets årsredovisning för 2023.

## Hyresgästrisk

Riskfaktorer som påverkar Bonnier Fastigheters hyresintäkter och vakansgrad är bland annat konjunktursvängningar och marknadens behov av kommersiella fastigheter, som i sin tur är avhängig konjunkturutvecklingen. En majoritet av Bonnier Fastigheters hyresgäster har hög kreditvärdighet. Risken för intäktsbortfall och vakansrisk bedöms därför som låg.

## Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i årsredovisningen.

## Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoden där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, ränteläge, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster mm. Koncernen utför årsvis externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen.

## Politisk och makroekonomisk risk

Bolagets verksamhet påverkas av rådande politiska och makroekonomiska klimat och sker oväntade händelser som påverkar lagstiftning, skatter, inflation, valutakurser eller konjunktur kan det leda till negativa effekter på bolagets intäkter, kostnader och fastighetsvärden.

Bolaget försöker minska denna risk bland annat genom att ha en god kännedom om de lokala marknaderna, följa upp relevanta nyheter och analyser och anpassa sin verksamhet efter rådande förutsättningar.



# Finansiella rapporter i sammandrag



# Resultaträkning – koncernen

Belopp i mkr	sep–dec		jan–dec	
	2024	2023	2024	2023
<b>Intäkter</b>				
Hysesintäkter	310	290	936	828
Övriga intäkter	18	18	48	48
<b>Totala intäkter</b>	<b>328</b>	<b>308</b>	<b>984</b>	<b>876</b>
Fastighetskostnader och övriga kostnader				
Driftkostnader	-26	-32	-110	-97
Reparation och underhåll	-5	-12	-21	-23
Fastighetskatt	-14	-21	-53	-64
Förvaltningskostnader	-40	-35	-96	-86
<b>Totala fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	<b>-85</b>	<b>-100</b>	<b>-280</b>	<b>-270</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>243</b>	<b>208</b>	<b>704</b>	<b>606</b>
Central administration	-30	-29	-91	-76
Resultat från andelar i Joint Ventures	39	-185	67	-149
Finansiella intäkter	7	4	22	14
Finansiella kostnader	-98	-89	-295	-242
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3	-2	-5	-4
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>158</b>	<b>-93</b>	<b>402</b>	<b>149</b>
Värdeförändringar aktieinnehav	21	78	17	213
Värdeförändringar fastigheter	786	-1 043	1 052	-1 043
<b>Resultat före skatt</b>	<b>965</b>	<b>-1 058</b>	<b>1 471</b>	<b>-681</b>
Skatt	-268	148	-403	104
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>697</b>	<b>-910</b>	<b>1 068</b>	<b>-577</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	697	-909	1 068	-579
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	-	2
	<b>696</b>	<b>-910</b>	<b>1 068</b>	<b>-577</b>

# Rapport över totalresultatet – koncernen

Belopp i mkr	sep-dec		jan-dec	
	2024	2023	2024	2023
Periodens resultat	696	-910	1 068	-577
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Poster som kan omföras till periodens resultat:				
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessakringar	52	-157	-8	-148
Skatt hänförlig till förändringar under året	-10	32	-1	30
Övrigt totalresultat för perioden	42	-125	-7	-118
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>738</b>	<b>-1 035</b>	<b>1 061</b>	<b>-695</b>
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	739	-1 034	1 061	-697
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	5	-	5
	<b>735</b>	<b>-1 035</b>	<b>1 061</b>	<b>-695</b>

# Balansräkning – koncernen

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	19 379	15 340
Pågående projekt	484	359
Nyttjanderättstillgång	32	9
Inventarier	7	8
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>19 902</b>	<b>15 716</b>
Andelar i bostadsrätter	4	4
Andelar i Joint Ventures	1 109	1 575
Andelar i noterade bolag	937	669
Derivat	62	89
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 112</b>	<b>2 337</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>22 014</b>	<b>18 053</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	24	23
Fordringar på Joint Ventures	58	77
Övriga fordringar	63	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73	37
Derivat	1	1
<b>Likvida medel</b>	<b>205</b>	<b>160</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>424</b>	<b>323</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 438</b>	<b>18 376</b>

# Balansräkning – koncernen

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	8	8
Säkringsreserv	26	33
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	11 755	10 691
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>11 789</b>	<b>10 732</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	7	3
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 796</b>	<b>10 735</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 449	4 139
Långfristiga leasingskulder	28	5
Derivat	29	49
Övriga långfristiga skulder	24	17
Uppskjuten skatteskuld	1 210	812
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 740</b>	<b>5 022</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	2 226	1 256
Skulder till närstående bolag	1 145	980
Kortfristiga leasingskulder	3	3
Leverantörsskulder	130	75
Övriga kortfristiga skulder	136	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262	224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 902</b>	<b>2 619</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>22 438</b>	<b>18 376</b>

# Förändringar i eget kapital – koncernen

Mkr	2023-12-31	2023-12-31
<b>Vid periodens början</b>	<b>10 728</b>	<b>11 433</b>
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 068	-579
Övrigt totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-7	-118
<b>Summa totalresultat</b>	<b>1 061</b>	<b>-697</b>
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-8
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-8</b>
<b>Vid periodens slut – hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>11 789</b>	<b>10 728</b>



# Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i mkr	sep-dec		jan-dec	
	2024	2023	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före värdeförändringar och skatt	158	-93	402	149
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):	-87	180	-62	149
Betald/erhållen inkomstskatt	-2	-3	-2	-5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>69</b>	<b>84</b>	<b>338</b>	<b>293</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändringar i rörelsekapital	62	116	77	31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>131</b>	<b>200</b>	<b>415</b>	<b>324</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter			-400	
Förvärv av fastigheter via bolag	-	-141	-409	-441
Förvärv av aktier i noterade och onoterade bolag	-21	-	-205	-86
Avyttring av fastigheter via bolag	-	-93	-	-
Investeringar i egna fastigheter	-144	-34	-226	-328
Pågående projekt	-82	-	-125	-85
Förvärv av inventarier	-	-	-	-
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	85	-	-	-12
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-162</b>	<b>-268</b>	<b>-1 365</b>	<b>-952</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Kassaflödespåverkande:				
Upptagna räntebärande skulder – externa	344	-	1 000	40
Amortering av räntebärande skulder – externa	-6	-1 058	-170	-
Upptagna/amortering räntebärande skulder – närstående	230	915	165	658
Upptagen kortfristig finansiering (certifikat)	-	341	-	66
Amortering av kortfristig finansiering (certifikat)	-400	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>168</b>	<b>198</b>	<b>995</b>	<b>764</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>137</b>	<b>130</b>	<b>45</b>	<b>136</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>68</b>	<b>30</b>	<b>160</b>	<b>24</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>205</b>	<b>160</b>	<b>205</b>	<b>160</b>

# Segmentsredovisning – koncernen

Segmentsredovisning jan-dec 2024	Segment				Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Belopp i mkr						
Hysesintäkter	814		36	107	-	957
Övriga intäkter	-	66			-	66
<b>Delsumma – intäkter</b>	<b>814</b>	<b>66</b>	<b>36</b>	<b>107</b>	<b>-</b>	<b>1 023</b>
Avgår: intern försäljning	-15	-24				-39
<b>Totala intäkter</b>	<b>799</b>	<b>42</b>	<b>36</b>	<b>107</b>	<b>-</b>	<b>984</b>
<b>Fastighetskostnader och övriga kostnader</b>						
Driftkostnader	-69	-	-6	-38	-	-113
Reparation och underhåll	-16	-	-1	-5	-	-22
Fastighetsskatt	-47	-	-	-6	-	-53
Förvaltningskostnader	-64	-58	-3	-1	-	-126
<b>Delsumma – fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	<b>-196</b>	<b>-58</b>	<b>-10</b>	<b>-50</b>	<b>-</b>	<b>-314</b>
Avgår: intern försäljning	15	19			-	34
<b>Totala fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	<b>-181</b>	<b>-39</b>	<b>-10</b>	<b>-50</b>	<b>-</b>	<b>-280</b>
<b>Driftnetto – inklusive intern försäljning</b>	<b>618</b>	<b>8</b>	<b>26</b>	<b>57</b>	<b>-</b>	<b>709</b>
<b>Driftnetto – koncernmässigt</b>	<b>618</b>	<b>3</b>	<b>26</b>	<b>57</b>	<b>-</b>	<b>704</b>
Central administration	-	-	-	-10	-81	-91
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	42	25	-	67
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	-	-	22	22
Finansnetto	-	-	-	-	-295	-295
Kostnader avseende nyttjanderätter	-	-	-	-	-5	-5
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>618</b>	<b>3</b>	<b>68</b>	<b>72</b>	<b>-359</b>	<b>402</b>
Värdeförändringar fastigheter	856	-	104	92	-	1 052
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	17	-	17
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 474</b>	<b>3</b>	<b>172</b>	<b>181</b>	<b>-359</b>	<b>1 471</b>

# Segmentsredovisning – koncernen

Segmentsredovisning jan-dec 2023	Segment				Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Belopp i mkr						
Hysesintäkter	770	-	7	67	-	844
Övriga intäkter	-	63	-	4	5	72
<b>Delsumma – intäkter</b>	<b>770</b>	<b>63</b>	<b>7</b>	<b>71</b>	<b>5</b>	<b>916</b>
Avgår: intern försäljning	-16	-24	-	-	-	-40
<b>Totala intäkter</b>	<b>754</b>	<b>39</b>	<b>7</b>	<b>71</b>	<b>5</b>	<b>876</b>
<b>Fastighetskostnader och övriga kostnader</b>						
Driftkostnader	-71	-	-1	-25	-	-97
Reparation och underhåll	-20	-	-	-3	-	-23
Fastighetsskatt	-61	-	-	-3	-	-64
Förvaltningskostnader	-57	-61	-3	-5	-	-126
<b>Delsumma – fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	<b>-209</b>	<b>-61</b>	<b>-4</b>	<b>-36</b>	<b>-</b>	<b>-310</b>
Avgår: intern försäljning	24	16	-	-	-	40
<b>Totala fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	<b>-185</b>	<b>-45</b>	<b>-4</b>	<b>-36</b>	<b>-</b>	<b>-270</b>
<b>Driftnetto – inklusive intern försäljning</b>	<b>561</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>35</b>	<b>5</b>	<b>606</b>
<b>Driftnetto – koncernmässigt</b>	<b>569</b>	<b>-6</b>	<b>3</b>	<b>35</b>	<b>5</b>	<b>606</b>
Central administration	-	-	-	-11	-65	-76
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	-31	-118	-	-149
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	-	12	-	12
Finansnetto	-	-	-	-	-240	-240
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3	-	-	-1	-	-4
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>566</b>	<b>-6</b>	<b>-28</b>	<b>-99</b>	<b>-284</b>	<b>149</b>
Värdeförändringar fastigheter	-1 024	-	-	-19	-	-1 043
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	213	-	213
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-458</b>	<b>-6</b>	<b>-28</b>	<b>95</b>	<b>-284</b>	<b>-681</b>

# Resultaträkning i sammandrag – moderbolaget

Belopp i mkr	sep-dec		jan-dec	
	2024	2023	2024	2023
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Nettoomsättning	34	33	104	100
Förvaltnings- och personalkostnader	-44	-35	-114	-98
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-10</b>	<b>-2</b>	<b>-10</b>	<b>2</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-201	-195	61	-11
Finansiella intäkter	234	5	237	14
Finansiella kostnader	-26	-32	-92	-60
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-3</b>	<b>-224</b>	<b>196</b>	<b>-55</b>
Bokslutsdispositioner	-26	-2	-26	-2
Skatt på periodens resultat	-	2	3	2
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-29</b>	<b>-224</b>	<b>173</b>	<b>-55</b>

# Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	4 017	3 753
Omsättningstillgångar	353	290
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 373</b>	<b>4 046</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	2 514	2 378
Avsättningar	7	3
Långfristiga skulder	1 180	1 180
Kortfristiga skulder	672	485
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 373</b>	<b>4 046</b>

# Övrig information

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Koncernredovisningen för Bonnier Fastigheter AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget har upprättat redovisningen enligt årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen 2023 Not 2.

## Värderingsprinciper fastigheter

Förvaltningsfastigheterna är värderade till verkligt värde och har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastigheterna värderas externt en gång per år och internt en gång per år.

Enligt Bonnier Fastigheters värderingspolicy ska det externa värderingsuppdraget huvudsakligen utföras i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS) samt RICS instruktioner ("Red Book"). Värdetidpunkt ska vara den 31 december det år som värderingen avser.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod. Marknadsvärdet ska motsvara det mest sannolika pris som en villig köpare och en villig säljare, vilka har likvärdig information och agerar på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens om på en effektiv marknad.

## Värderingsprinciper derivat och noterade aktier

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och värderas enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki. Noterade aktier värderas till aktuell kurs per balansdag (nivå 1).

## Joint Ventures

Bonnier Fastigheter äger 50 % av kapitalet och rösterna i Trecore Fastigheter AB.

Ägandet i de samägda bolagen redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att en joint venture från början redovisas i koncernredovisningen till anskaffningsvärdet. Därefter ökas eller minskas detta redovisade värde för att återspegla det ägande företagets del i intresseföretagets vinster och förluster efter förvärvet.

I resultaträkningen redovisas resultatet efter skatt för det samägda bolaget som en resultatandel inom rörelseresultatet, utifrån det ägande företagets kapitalandel.

## Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att Bonnier Fastigheter AB har fyra rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

## Transaktioner med närstående

Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Intäkter från närstående för perioden uppgår till 83 (79) mkr och avser intäkter avseende hyror samt intäkter från serviceverksamheten. Kostnader till närstående för perioden uppgår till 43 (15) mkr där merparten avser räntekostnader. I övrigt finns inga andra närstående transaktioner.

## Central administration

All administration som inte ingår i fastighetsadministration exempelvis personalkostnader för vd och centrala funktioner såsom kommunikation, affärs- och projektutveckling, ekonomi, finans samt delar av förvaltningsledningen och dessa personers andel av övriga kostnader (t.ex. hyra) utgör Central administration. I posten ingår även avskrivningar om 2 (2) mkr för perioden.

## Personal

Anställd personal finns i Bonnier Fastigheter AB, Bonnier Fastigheter Service AB, Bonnier Fastigheter Bostad AB, Fastighets AB Hemmaplan.

Antal anställda (medeltal) uppgick vid utgången av perioden till 75 personer (72).

## Revisorer

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Stockholm den 14 februari 2025

Tomas Hermansson

Verkställande direktör  
Bonnier Fastigheter AB

# Definitioner

## Fastighetsrelaterade

### Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet, exklusive garageplatser, vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

### BTA

Bruttoarea.

### Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid ingången av perioden. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

### Driftnetto

Intäkter minus fastighetskostnader och övriga kostnader.

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hyresintäkter netto enligt resultaträkning genom hyresintäkter brutto enligt resultaträkning. Nyckeltalet syftar till att belysa Bonnier Fastigheters hyresrisk.

### Fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

### Resultat före värdeförändringar och skatt

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

### Genomsnittlig kontraktslängd förvaltningsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för förvaltningsfastigheter. Nyckeltalet syftar till att belysa Bonnier Fastigheters hyresrisk.

### Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats eller sålts under perioden eller jämförelseperioden är exkluderade.

### Marknadsvärde fastigheter

Bedömt verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång. Utgörs vid respektive årsskifte av externt bedömt marknadsvärde och löpande under året av ingående externt bedömt marknadsvärde plus årets investeringar.

### Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

### Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av intäkter för perioden. Nyckeltalet visar hur stor andel av intäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader och övriga kostnader.

## Finansrelaterade

### Avkastning på eget kapital, %.

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Nyckeltalet visar Bonnier Fastigheters förräntning av det egna kapitalet under perioden.

### Belåningsgrad inkl JV, %

Nettoskulden inklusive andelen av JV bolagen i förhållande till marknadsvärde av de direkta fastigheter och andelen marknadsvärde i respektive JV bolag. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

### Belåningsgrad och nettobelåningsgrad fastigheter, %

Belåningsgrad och nettobelåningsgrad beräknas som räntebärande skulder i förhållande till de direktägda fastigheternas marknadsvärde före respektive efter avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

### Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

### Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

### Justerad soliditet, %

Redovisat eget kapital inklusive säkringsreserv i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella stabilitet.

### Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

### Nettoskuld

Räntebärande skulder efter avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar och skatt (senast 12 månader) med återläggning av finansiella kostnader, avskrivningar samt resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella kostnader (finansiella kostnader inkluderar eventuella leasingkostnader / tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad). Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

### Soliditet, %

Redovisat eget kapital, exklusive säkringsreserv, i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella stabilitet.

# Nyckeltal

Belopp i mkr	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	984	876	704	675	740
Driftnetto	704	606	483	483	536
Resultat före värdeförändring och skatt	402	149	573	404	462
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 052	-1 043	-848	1 244	679
Värdeförändring aktieinnehav	17	213	-115	22	-
Resultat efter värdeförändring	1 471	-681	-390	1 670	1 141
Resultat efter skatt	1 068	-577	-20	1 334	1 000
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	19 379	15 340	15 806	15 521	13 965
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	2 105	3 269	3 204	778	442
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	937	669	370	485	-
Extern finansiering	8 818	6 375	5 603	3 718	2 995
Nettoskuld (exklusive derivat)	8 613	6 138	5 555	3 515	2 825
Överskottsgrad %	72%	69 %	69 %	72 %	72 %
Uthyrningsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	90%	90 %	90 %	93 %	95 %
Justerad soliditet %	53%	58 %	62 %	67 %	69 %
Belåningsgrad fastigheter %	46%	42 %	35 %	24 %	21 %
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	2,3	3,9	8,3	8,1
Avkastning på eget kapital efter skatt (%) (helår)	9,4%	-6,3 %	1,1 %	12,5 %	10,4 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal) (periodens slut)	79%	76 %	80 %	80 %	79 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (yta) (periodens slut)	81%	73 %	74 %	74 %	62 %

# Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning eget kapital (moderbolagets aktieägare)	jan-dec	
	2024	2023
Belopp i mkr		
Periodens resultat	1 068	-579
Övrigt totalresultat	-7	-118
IB eget kapital	10 728	11 433
UB eget kapital	11 789	10 728
Genomsnittligt eget kapital	11 259	11 081
<b>Avkastning eget kapital</b>	<b>9,42%</b>	<b>-6,3%</b>

Belåningsgrad fastigheter	jan-dec	
	2024	2023
Belopp i mkr		
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 178	3 729
Obligationslån	3 000	2 000
Företagscertifikat	640	646
Räntebärande skulder	8 818	6 375
Marknadsvärde fastigheter	19 379	15 340
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>	<b>46%</b>	<b>42 %</b>

Belåningsgrad Koncern, inkl JV bolag	jan-dec	
	2024	2023
Belopp i mkr		
Räntebärande skulder	10 151	8 447
Marknadsvärde fastigheter	21 483	18 609
Belåningsgrad fastigheter	47%	45 %
Räntebärande tillgångar och likvida medel koncern	-231	-204
<b>Belåningsgrad Koncern, inkl JV bolag</b>	<b>46%</b>	<b>44 %</b>

Direktavkastning	jan-dec	
	2024	2023
Belopp i mkr		
Driftnetto enligt resultaträkning	704	606
IB förvaltningsfastigheter	15 340	15 806
<b>Direktavkastning</b>	<b>4,6%</b>	<b>3,8 %</b>

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-dec	
	2024	2023
Belopp i mkr		
Hysesintäkter netto	936	828
Hysesintäkter brutto	1 039	922
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	<b>90%</b>	<b>90 %</b>



# Beräkning av alternativa nyckeltal

Justerad soliditet	jan-dec	
	2024	2023
Belopp i mkr		
Eget kapital	11 763	10 702
Säkringsreserv	26	33
<b>Summa</b>	<b>11 789</b>	<b>10 735</b>
Balansomslutning	22 438	18 376
<b>Justerad soliditet</b>	<b>53%</b>	<b>58 %</b>

Räntetäckningsgrad	jan-dec	
	2024	2023
Belopp i mkr		
Resultat före värdeförändringar och skatt	402	149
Återläggning avskrivningar	5	6
Återläggning resultat JV	-67	149
Återläggning räntekostnader och liknande poster	295	242
<b>Delsumma</b>	<b>635</b>	<b>546</b>
Räntekostnader och liknande poster	295	242
<b>Räntetäckningsgrad (ggr)</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>

Soliditet	jan-dec	
	2024	2023
Belopp i mkr		
Eget kapital	11 770	10 702
Balansomslutning	22 438	18 376
<b>Soliditet</b>	<b>52%</b>	<b>58 %</b>

Säkerställd belåningsgrad	jan-dec	
	2024	2023
Belopp i mkr		
Kreditinsitut	4 036	2 749
Säkerställda obligationslån	-	-
<b>Summa säkerställda lån</b>	<b>4 036</b>	<b>27 49</b>
Räntebärande skulder	8 818	6 375
<b>Säkerställd belåningsgrad</b>	<b>46%</b>	<b>43 %</b>

Överskottsgrad	jan-dec	
	2024	2023
Belopp i mkr		
Driftnetto	704	606
Intäkter	984	876
<b>Överskottsgrad</b>	<b>72%</b>	<b>69 %</b>

## KONTAKTPERSONER

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

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

Mario Pagliaro  
CFO  
Telefon: 46 708-24 89 05  
E-post: [mario.pagliaro@bonnierfastigheter.se](mailto:mario.pagliaro@bonnierfastigheter.se)

## FINANSIELL KALENDER

2025-03-27, Årsredovisning Bonnier Fastigheter AB  
2025-03-27, Årsredovisning AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)  
2025-06-18, Delårsrapport januari-april 2025  
2025-08-29, Halvårsrapport AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)  
2025-10-24, Delårsrapport januari-augusti 2025

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

## BONNIER FASTIGHETER AB

Organisationsnummer:  
556058-2354

Styrelsens säte: Stockholm  
Postadress:  
Box 3167  
103 63 STOCKHOLM

Besöksadress:  
Torsgatan 21  
Tel: 08- 545 198 00