

Bonnier Fastigheter Verksamhetsberättelse 2017







Om Bonnier Fastigheter

En vilja att ständigt utvecklas.

Vi utvecklar, förädlar och förvaltar. För dig som hyresgäst betyder det att vi levererar allt du behöver idag, samtidigt som vi utvecklar det du förmodligen kommer längta efter 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.

Vi har en lång historia av att förvalta fastigheter, vi känner vår fastighetspersonal och har ett brett kontaktnät när det kommer till leverantörer av tjänster som våra hyresgäster kan tänkas behöva. Både idag och imorgon.

Välkommen till Bonnier Fastigheter. Vi ser fram emot att lära känna dig.

Att ständigt utmana sig själv

2017 blev ännu ett framgångsrikt år med starkt resultat och fortsatt positiv marknadsutveckling. Under året har vi avslutat och påbörjat flera utvecklingsprojekt och tagit viktiga steg i vårt hållbarhetsarbete. Med långsiktiga ägare, engagerade medarbetare och en mycket stark balansräkning står vi väl rustade inför framtiden.

Den 1 augusti 2007 tillträdde jag som VD för bolaget med ett tydligt uppdrag att växa och utveckla men även förvalta en stolt tradition och historia. När jag nu ser tillbaka på vad vi åstadkommit under dessa första tio år så är det med stolthet över det hårda arbete som alla engagerade medarbetare lagt ner och de resultat som uppnåtts. Under året har vi nått flera milstolpar såsom ett sammanlagt marknadsvärde på över 10 miljarder, intäkter på över 500 miljoner och ett rörelseresultat före värdeförändring som överstiger 250 miljoner. Vi har i dag en mycket sund verksamhet med god tillväxtpotential och jag ser med tillförsikt fram emot de nya utmaningar som väntar oss i vår fortsatta tillväxt. För även om vi nått långt i vår utveckling så är vi inte nöjda utan vi kommer att fortsätta att utmana oss själva för att prestera ännu bättre och för att ständigt nå nya tuffare målsättningar.

2017 var på många sätt ett omtumlande år med ny president i USA, kris i Brasilien, oron kring Nordkorea och tecken på lägre tillväxt här hemma. Hur kommer förutsättningarna för fastigheter att påverkas och vilka effekter får skatteförslagen och oron på borättsmarknaden? Trots den tilltagande oron i omvärlden så fortsatte den svenska fastighetsmarknaden även under 2017 att utvecklas starkt. Fastighetssektorn har även under 2017 gynnats av låga räntekostnader som i kombination med kraftigt stigande hyresnivåer, historiskt låga vakanser och direktavkastningskrav medfört fortsatta värdeökningar. Kontorsmarknaden i Stockholm har brist på lokaler i centrala lägen. Andelen nyproduktion är låg samtidigt som uthyrningsgraden är hög vilket talar för en fortsatt hög efterfrågan under de närmsta åren. Samtidigt ökar ständigt kraven från våra hyresgäster

”Under året har vi nått flera viktiga milstolpar.”
Tomas Hermansson,
VD



vilket ställer krav på en hög anpassningsförmåga och att vi måste kunna erbjuda kunderna flexibilitet, utan att göra avkall på långsiktighet och lönsamhet. En viktig framgångsfaktor är vår förmåga att erbjuda flexibla kontorslokaler i attraktiva lägen och service som kan anpassas efter kundens behov. Vi ser en ökande efterfrågan på tilläggstjänster och Bonnier Service har under året fortsatt sin positiva utveckling med god tillväxt och lönsamhet.

För 2017 redovisar vi ett resultat om 258 Mkr före värdeförändringar och skatt respektive 1 589 Mkr efter värdeförändringar. Ökade hyresnivåer och färdigställda projekt har haft en positiv effekt på hyresintäkterna som ökade med drygt 5 % under året samtidigt som överskottsgraden fortsatte att stiga till 70 %. En starkt bidragande orsak är även detta år de framgångsrika omförhandlingar som genomförts med både höjda hyror och bibehållna goda kundrelationer. Under året avyttrades handelsfastigheten Häggvik Entré och totalt 172 Mkr investerades i fastighetsutvecklingsprojekt. Vi avslutade etapp två i Orangeriet och hyresgäst Anpassningen för Bonnier Magazines & Brands i Bonnierhuset samt påbörjade ombyggnaden av Magasinet på Sveavägen samt en större hyresgäst Anpassning i Vanda 3. I Värtahamnen

fortsätter arbetet med detaljplanerna för de tre kvarter på totalt 71 000 kvm som vi utvecklar. Projekterings- och uthyrningsarbete pågår parallellt och vi räknar med att under 2018 kunna presentera de första hyresgästerna.

De närmsta åren har vi fokus på fortsatt tillväxt, både genom utveckling av befintliga och nya fastigheter men också genom förvärv. I den dagliga verksamheten så är vårt fokus en aktiv fastighetsförvaltning med närhet till kunden och hög service och kvalitet i allt vi gör. Hållbarhet och miljöpåverkan är en viktig del av vår vardag och vi kommer även under 2018 att fortsätta arbetet med att miljöcertifiera vårt befintliga bestånd, skriva fler gröna hyresavtal och i samverkan med våra hyresgäster minimera vår miljöpåverkan.

Tack vare ett hårt arbete och engagerade medarbetare så blev även 2017 ett mycket framgångsrikt år för Bonnier fastigheter. Nu ser jag fram emot ett spännande 2018 med nya projekt, förvärv och förhandlingar då vi ska fortsätta utmana oss för att uppnå nya milstolpar. Trevlig läsning!



Tomas Hermansson, VD

Vår mission

Vi vill försvara det goda
förvaltarskapet och ta strid mot
det oengagerade ägandet.

Vår affärsidé

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

Våra värderingar

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

VI VÄRDERAR RELATIONER

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

VI VÄRDERAR UPPLEVELSER

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

VI VÄRDERAR KVARTERETS UTVECKLING

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

VI VÄRDERAR ENGAGEMANG

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



Fastighetsutveckling handlar om att möta framtidens behov

På dagens tuffa marknad har vi inte råd att ligga på latsidan om vi vill uppnå våra tillväxtmål. Därför frågar vi oss ständigt hur företagen och deras medarbetare vill arbeta och leva sina liv i framtiden. Det handlar om att nyttja vår gemensamma kunskap och erfarenhet, men samtidigt att våga sträcka ut tanken.

Under 2017 har vi på Bonnier Fastigheter tålmodigt drivit våra projekt framåt och sökt med ljus och lykta för att hitta nya möjligheter. Bland annat har vi strukturerat upp vår kommunbevakning för att öka möjligheterna att initiera nya projekt-möjligheter i form av förvärv av nya fastigheter eller markanvisningar.

Målen är högt satta, att vila på lagrarna är inte ett alternativ. Och det är lättare att våga tänka stort när man utvecklar för eget ägande. Med en lång historia i ryggen vet vi också att Bonnier Fastigheter finns kvar för att skörda den dag i framtiden när projektet bär frukt.

Men de långa perspektiven som vi arbetar med ger också utmaningar. En handlar om svårigheten att redan idag se vad morgondagens hyresgäster har för behov och önskemål. Hur ser arbetslivet ut för

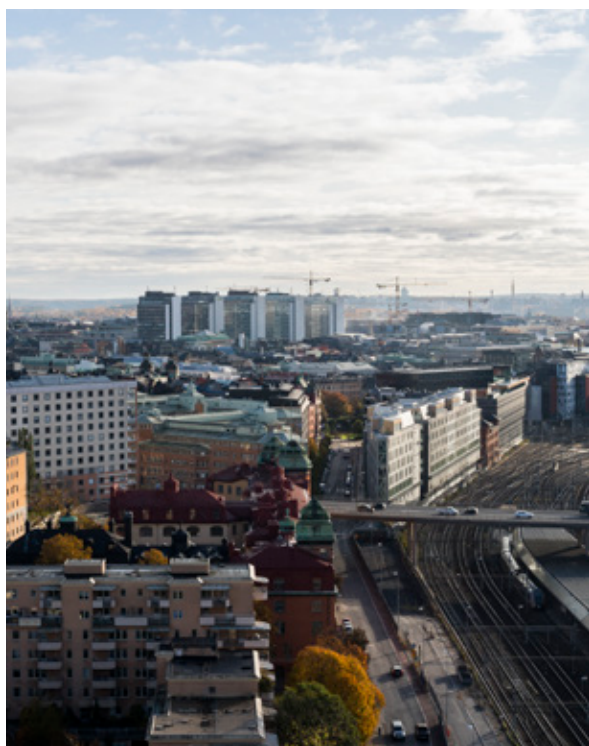
nästa generation? Vilka nya krav på frihet, välmående och balans i tillvaron ställer de?

Jakten på rätta svar kittlar, och kanske finns några av dem i befintliga projekt.

VÄRTAHAMNEN

I vår största satsning någonsin ligger mycket av framgången i en lyckad planering och profilering av området. Därefter kommer utvecklingen av våra egna projekt. Tillsammans med andra fastighetsägare och aktörer i området har vi bildat en fastighetsägargrupp för att gemensamt planera och stärka Värtahamnen och kommunicera fördelarna som den nya stadsdelen kommer att erbjuda. Den initiala dialogen med framtida kunder väger också tungt för att vi inte ska bygga bort möjligheten att göra rätt från start.

”Det stora värdet kan ibland ligga en hel generation framåt.”
Thomas Tranberg,
Vice VD och chef
Fastighetsutveckling



För att stå bättre rustade inför nästa fas har vi under året stärkt upp organisationen inför planeringen av markförvärv och produktionsstart. I dialog med Stockholms stad går detaljplaneprocessen vidare med Pirhuset och Portalen och med en viss, planerad eftersläpning för Saluhallen i kvarteret Bristol.

MAGASINET

Den vackra fasaden har vi inte rört, men interiört har Magasinet på Sveavägen genomgått en ordentlig förvandling. En delvis prångig rumsfördelning har öppnats upp, en ny högre hiss har tillförts. Så gott som varje kvadratmeter är uthyrd och nu är förväntan hög inför våren. De första hyresgästerna flyttar in i april och i höst ska hela huset sjuda av liv. Inte minst i den gemensamma lobbyn med reception, mötesrum och ytor för arbete och avkoppling i ett inspirerande entrérum.

ORANGERIET

Det händer mycket i och runt Kungens kurva just nu och det mesta spelar Orangeriet i händerna. 4000 nya bostäder och en ny station för Spårväg Syd planeras utanför vår fastighet. Förbifarten ansluter till handelsplatsen med en ny central infart och nya IKEA blir mer eller mindre granne. Lägg därtill att vi nu äntligen går in i vår sista etapp av konverteringen av den gamla industri-fastigheten. Det betyder helt klart nya möjligheter att skapa en attraktiv mötesplats med rätt handels- och upplevelsemix.

TORSGATAN

I vår strävan att utveckla området runt våra fastigheter arbetar vi med att förstärka platsen utanför Bonnierhuset. Det gör vi genom att planera en ny platsbildning utanför entrén, lyfta markbehandlingen längs fastigheten samt utveckla en spännande ”boxpark” längs Torsgatan. Det innebär en tioårig bygglösning av containerkaraktär fylld med mat, upplevelser och kända varumärken. Inspirerade av bl a Highline i New York vill vi också skapa nya, gröna och kreativa gångvägar i och med att Barnhusbron kan bli nåbar över taken på vår installation.

VANDA

Det som tidigare endast var en tryckeri-fastighet i Kista fortsätter nu sin omvandling. I två av presshallarna spottas fortfarande kända tidningar ut, men vägg i vägg finns nu ett expanderande server-hotell och i den fjärde och sista hallen har vi tecknat hyresavtal med en än så länge hemlig hyresgäst som har säkerhet och stabilt klimat högt på kravlistan. Det hoppas vi få återkomma till, precis som våra planer för fastighetens outnyttjade byggrätt på 12 000 kvm.



En stark balansräkning ger oss stort investeringsutrymme

Vi må ha rötter i 1800-talet, men så fort vi får upp ögonen för ett intressant förvärv är vi oerhört snabbfotade. Förklaringen är en stark balansräkning och ett tydligt mandat att fortsätta investera under 2018.

Många av våra fastigheter är sprungna ur familjen Bonniers historia, men idag står affären på egna ben. Minst sagt. Det totala marknadsvärdet har nu passerat 10 miljarder kronor och nu siktar vi på att dubbla det!

De senaste sju, åtta åren har vi gynnats av en stark fastighetsmarknad, men baksidan av myntet är högt prissatta objekt som i tuff konkurrens med både svenska och utländska köpare blir svåra att komma åt.

Under 2017 har vi utvärderat och lämnat bud på flera intressanta förvärvsobjekt. Det har varit en extrem konkurrens om dessa objekt och vi har valt att inte fullfölja budgivningarna när priserna har blivit alltför höga. Vi har under året sålt fastigheten Stämpeln 1 i Sollentuna.

Värtahamnen är vår starkast lysande stjärna just nu. Det ska bli fantastiskt spännande att följa det projektet under åren som kommer, med ett särskilt fokus på värdetillväxten. Stockholm är hett just nu.

Vi ser en hög efterfrågan på kontorslokaler, en rekordlåg vakansgrad och stigande hyror på en marknad som ropar efter nya, attraktiva adresser.

Bonnier Fastigheter står väl rustade att möta framtiden. Oavsett om marknaden håller i sig eller viker. Vår starka balansräkning och låga belåningsgrad skapar möjligheter till nya, spännande förvärv och med ökat självförtroende vågar vi också sätta spaden i ny, oprövad mark.

Idag tittar vi mer brett på marknaden för att hitta nya förvärvsmöjligheter. Det kan vara förvärv av fastighetsbolag, köpa en del av någons portfölj, lägga bud på objekt som inte är till salu. Allt är egentligen tillåtet, så länge förtroendet inte rubbas. Det måste alltid ligga en win-win i luften.

Vi är inga kvartalskapitalister. Tvärtom ägs vi av familjen Bonnier och lånar deras goda namn mot att vi långsiktigt ger dem en god, säker avkastning.

”Vi är långsiktiga i våra investeringar. I snitt har vi ägt våra fastigheter i uppåt 50 år. Det säger väl det mesta.”
Björn Boestad,
Transaktionsansvarig



Service är allt som får vardagen att fungera

Fler och fler av våra hyresgäster upptäcker fördelarna med att fokusera på kärnaffären medan vi tar hand om allt som skapar trivsel i vardagen. Detaljer kan tyckas, men tillsammans lägger de grunden till något stort.

Bonnier Service erbjuder vardagsnära tjänster som underlättar för kunderna att få mer tid över till sin egen verksamhet. Man vill helt enkelt känna sig trygg med att servicen i lokalen alltid fungerar som den ska. Både mot egna medarbetare och mot gäster på besök.

Vi märker tydligt att mjuka frågor som service och miljö blir viktigare för våra hyresgäster. Och för att successivt höja kvaliteten har vi skapat nya mätverktyg för att ge våra kunder en chans att bedöma vår insats.

2017 tog vi över serviceverksamheten för Bonnier Magazine & Brands i och med deras flytt i augusti från de gamla lokalerna på Sveavägen till Bonnierhuset.

Vår största kund är revisionsfirman PwC som vi erbjuder ett skraddarsytt upplägg med hela 14 personer ansvariga för internservicen inom PwC, där fokus under året varit implementering av nya lösningar bl a inom konferenstekniken.

Under året har vi drivit flyttprojekt för TV4 och en rad olika Bonnier-företag samt underhållit TG21, co-workingplanet i Bonnierhuset, som är fortsatt fullbelagt. Även utvecklingen av Bonnier Conference Center ingår i Bonnier Service och planeras uppdateras under 2018.

Allt som allt har vårt ökade förtroende inneburit flera nyrekryteringar i en verksamhet som fortsätter att expandera. Fokus för 2018 ligger på att växa vidare utanför Bonnierhuset, gärna med fler externa kunder som provar oss ytterligare och med en kritisk massa för uppdragets omfattning. Stora, tydliga och långsiktiga uppdrag är alltid lockande.

Ett bra exempel är vår satsning på gemensam service i Magasinet på Sveavägen. Här kommer vi att erbjuda reception och stora konferensrum i ett modernt servicenav mitt i fastigheten. I höst ska allt vara klart och vi ser fram mot att få hälsa hyresgästerna välkomna till en väl fungerande professionell vardag.

”Ju oftare vi mäter kundupplevelsen, desto bättre kan vi bli.”

*Katarina Holmgren,
Affärsområdeschef
Bonnie Service*





Ytterligare ett rekordår för vår kontorsuthyrning

En stark efterfrågan har drivit upp hyrorna till historiskt höga nivåer – medan vakansgraderna är nere på mycket låga procenttal. Bonnier Fastigheter kan se tillbaka på ett rekordår.

När det går bra för våra hyresgäster, går det bra även för Bonnier Fastigheter. Så skulle man kunna summera rekordåret som gått. Stockholms heta kontorsmarknad har hållit i sig och till och med blivit ännu hetare i vissa avseenden. Ett exempel är att uthyrningen gått snabbare än någonsin, med allt kortare tid från första kontakt till färdigt kontrakt.

Det är ingen hemlighet att vi kände en viss oro när vi gick in i 2017. Eller i alla fall blev mer vaksamma. Kan den goda trenden verkligen hålla i sig ett år till? Med facit i hand vet vi svaret. Så nu gör vi samma sak inför 2018, det vill säga höjer beredskapen för att stå väl rustade oavsett konjunktur. Under året som kommer nyanställer vi för att bli mindre beroende av konsulter. Vi stärker lönsamheten och blir mer enhetliga mot nya och befintliga kunder. Bonnier Fastigheter och ingen annan blir avsändare och kontaktperson. Vi kan

dessutom sätta en högre miniminivå för vårt serviceerbjudande, både i och utanför fastigheterna.

Vi är redan idag väldigt trygga i vår hyresättning. Vi vet att vi erbjuder något bra och tillsammans med våra kollegor på Bonnier Service siktar vi nu på att bli ännu bättre och skapa ännu högre mervärden. Både för oss och för våra kunder. Ett exempel är Magasinet på Sveavägen som vi förädlar för att passa en spännande mix av hyresgäster.

Bonnier Fastigheter står för trygghet och långsiktighet, något vi vet uppskattas. Med den insikten som bas tar vi nu nästa steg för att bygga ett ännu starkare varumärke som i tuff konkurrens kan attrahera ännu fler trogna, stabila hyresgäster.

”Vi nyanställer bland annat för att möta nya volymer i ett utökat bestånd.”

*Sara Olsson,
Uthyrningsansvarig*



En lyhörd kunddialog går rakt in på förtroendekontot

Hjärtat i en bra förvaltning handlar om en nära, lyhörd relation till hyresgästen. Hur trivs ni? Åt vilket håll är verksamheten på väg? Det är frågor vi ställer varje dag och som ger resultat på förtroendekontot.

160 år efter första husköpet har Bonnier Fastigheter idag en mängd olika hyresgäster i sin familj. Från företaget som erbjuder välkyld serverförvaring i en hangarliknande miljö i Kista, till Sveriges största revisionsbyrå på Torsgatan, till heta reklambyråer och startup-bolag i city.

Ingen hyresgäst är den andra lik. Det är utgångspunkten för vår syn på förvaltning som mer än något annat handlar om att bygga relationer. Förenklat uttryckt värdesätter vi relationer lika högt som klassisk förvaltning.

För att hålla en nära, personlig dialog med våra kunder har vi bara egen personal på fältet. Inga mellanhänder. Det är en stor skillnad jämfört med att möta en inhyrd fastighetstekniker som arbetar för en anonym ägare, i värsta fall med en strikt finansiell agenda. Vi finns nära hela tiden och bryr oss på ett naturligt sätt om våra hus. Vi ska ju ha kvar dem länge, länge.

Ett lyckat exempel på en fastighet som vi gradvis anpassar till en ny tid är Bonnierhuset på Torsgatan. Vi har kommit ett stort steg närmare visionen om ett full-servicehus som underlättar arbetsdagen från morgon till kväll. Även Magasinet på Sveavägen genomgår en förvandling med gemensam reception, lounge, konferensdel mm i regi av Bonnier Service. Inte minst våra kunders yngre medarbetare ställer nya krav och här måste vi hänga med.

Bonnier Fastigheter är en värd som bryr sig. Både om egna hyresgäster och fastigheter förstås, men också om vad som händer i våra fastigheters närområde, ute i kvarteret och i stadsbilden. Ser vi möjligheter tvekar vi inte att lägga oss i, kontakta myndigheter och aktivera ytor för att ytterligare höja trivselen. En lyhörd dialog med kunder och omvärld som går steget längre än det förväntade lönar sig alltid i slutändan.

”Som långsiktig ägare visar vi ett engagemang utöver det vanliga.”
Sara Björnberg,
Marknadsområdes-
chef, söder

Flytten har gjort vår profil tydligare

Ibland löser en flytt fler problem än man vågar hoppas. Ett exempel är Bonnier Magazines & Brands som lämnade city för en luftig planlösning i Bonnierhuset. Inte bara företaget flyttade. Även kulturen följde med.

Sex månader från beslut till flytt är egentligen för kort tid. Men ibland får man bita ihop och jobba koncentrerat för att göra det omöjliga möjligt – vilket var precis vad flyttgruppen på Bonnier Magazines & Brands gjorde.

Knappt hade bläcket på kontraktet torkat förrän arkitekten från Tengbom tog över. Hon såg snabbt värden i luften som kunde utnyttjas för den nya hyresgästen. Ett var den generösa takhöjden, både fysiskt och symboliskt. Ett annat var öppenheten som förstärktes med transparenta hyllor. På ett praktiskt plan delades lokalen in i en yttre välkomnande zon för gäster, möten, jobbhäng och föreläsningar. Under skyltar i den inre zonen sitter de olika redaktionerna och avdelningarna med flexplatser för många och fasta platser för andra, t ex formgivarna med sina stora skärmar.

Vi vill vara moderna men ändå bibehålla vår historia. Därför är våra konferensrum döpta efter kända namn inom magasinsvärlden, till exempel Adamo, Husmodern

och Fibban. Det handlar om att stolt visa upp vilka vi är och har varit.

Stödet från Bonnier Fastigheter har varit fantastiskt under hela resan. I första hand från vår förvaltare men även från Bonnier Service som idag gör vår vardag enklare. De har varit oerhört lyhörda. Bonnier Förvaltning var med från början och har följt oss hela resan, aldrig mer än ett telefonsamtal bort. Nu är kontakten reducerad till löpande avstämningar om ett antal små, utestående punkter. Men det är väl ett gott tecken, får man förmoda. Att vi inte ses lika ofta. Deras kollegor på Service däremot ser vi dagligen.

TILLSAMMANS NÅR VI LÄNGRE, lyder en av våra värderingar. Och kanske gör den ett nummer av det sensationella i den här historien. Nämligen konststycket att flytta 350 personer till en yta hälften så stor som tidigare – 4 200 kvm istället för 8 000 – och ändå skapa en känsla av trivsel och luftig framtidstro. Med rätt värd är tydligen allt möjligt.

*”Flytten har tydliggjort våra värderingar på ett fantastiskt sätt.”
Anna Wedin, HR-chef
Bonnier Magazines
& Brands*



Vi tar täten i Värtahamnen

Bonnier Fastigheters stora satsning i Värtahamnen handlar om mycket mer än att få tre hus på plats. Det handlar om att bidra till att utveckla stadsbilden och skapa möjligheter till ett pulserande stadsliv.

Just nu lägger vi bit för bit till pusslet för att hälsa förväntansfulla hyresgäster och besökare välkomna till Pirhuset, Portalen och Saluhallen i slutet av 2021.

Värtahamnen är vår största satsning i modern tid och kräver mycket av oss som företag. Inte sedan bygget av Bonnierhuset på Torsgatan på 40-talet eller uppförandet av DN-huset på 60-talet, har förväntningarna varit så stora.

Tillsammans med andra hängivna aktörer tar nu Bonnier Fastigheter nästa steg i utvecklingen av Värtahamnen, en del av Norra Djurgårdsstaden. Och den viktigaste nyckeln till framgång stavas samarbete. Gott, nära och utvecklande för alla parter.

När vi tar stadens mark i anspråk är det vårt ansvar att ge något tillbaka. Det gör vi genom att skapa öppna och publika ytor i byggnaderna som sömlöst möter stadens golv tillsammans med ett bra utbud av restauranger och en grön oas öppen för alla, i form av ett fantastiskt taklandskap.

Under 2017 har samrådet klarats av och vi har fått grönt ljus från alla remissinstanser. Nästa steg i processen är granskningsfasen där vi presenterar våra planer i detalj med sikte på en godkänd detaljplan i början av 2019. Efter det kan vi slutföra förvärvet av marken och påbörja bygget.

I centrum för uppmärksamheten står Pirhuset med ena benet i vattnet. Det blir ett häftigt landmärke med 24 våningar och ett helt nytt förhållningssätt till arbete. Visst kommer det finnas kontorsplatser, men fokus ligger på öppna, gemensamma ytor som skapar det ”tredje rummet”. Här vill vi tillsammans med inspirerande företag och människor skapa förutsättningar för en levande stad och arbetsplats med allt vad det innebär i form av nya utbud och upplevelser. Inkluderande för alla generationer.

”Pirhuset ska bli något man pratar om i framtiden. Ett landmärke.”
Maziar Shokraee,
Projektansvarig
Värtahamnen





Portalen är en lägre, långsmal byggnad som ligger vackert vid en av de nya parkerna. Öppna, genomgående och effektiva ytor möjliggör en fri möblering, såväl för det lilla företaget som det större. Husets gestaltning är inspirerad av den historiska hamnverksamheten med sina staplade containrar, och erbjuder härliga takterrasser för rekreation med exempelvis bastu och omklädning.



Saluhallen i hjärtat av stadsdelen är minst definierad i nuläget, men kommer när den är klar att tillföra massor av god energi till området. I sorlet under ett och samma höga tak samlar vi allt en matälskare kan tänka sig, att avnjuta på plats eller köpa hem.

Totalt 71 000 kvadratmeter ligger på ritbordet, och inget kommer att lämnas åt slumpen. För när vi på Bonnier Fastigheter får chansen att skapa ett vackert, hållbart och långsiktigt avtryck i stadens största stadsutvecklingsprojekt, ja då tar vi oss an det med stolthet och glädje.



Hornstull

Tillsammans med Stockholms stad har vi lyft ett slitet och eftersatt område till en attraktiv mötesplats för handel, arbete och sjudande lokal gemenskap.

Tio år efter vår ankomst till ”stadens bakgård” har vi lyckats skapa en levande mötesplats som är vaken hela dygnet. Hornstull kom nyligen på femte plats på en global lista över resmål för Young Urban Creatives (Yuccies) och beskrivs som en stadsdel som vibrerar av energi, entreprenörskap, loppmarknader och heta klubbar.

Här frodas den lokala handeln genom över 30 butiker, caféer och krogar med bra besöksflöden. Torgets norra sida har fått en spektakulär fondbyggnad som ger platsen en naturlig inramning och identitet.

Våra två fastigheter ligger på ömse sidor om Långholmsgatan och har varsin ingång till Hornstulls T-bana. Miljöcertifierade Sågen 19 rymmer efter en totalrenovering 6 300 kvm moderna och flexibla kontor och butiker i gatuplan. Bulten 19 består av en handelsfastighet med butiker om 11 000 kvm och av en kontorsdel som efter vår ombyggnad omfattar drygt 7 000 kvm i sju plan.

KVARTERET SÅGEN 19

BYGGÅR: 1958, OMBYGGNAD KLAR 2009
LOA: 6 352 KVM
BONNIERÄGT SEDAN: 2008
STÖRSTA HYRESGÄST: BJERKING

KVARTERET BULTEN 19

BYGGÅR: 1966, OMBYGGNAD KLAR 2013
LOA: 17 736 KVM
BONNIERÄGT SEDAN: 2008
STÖRSTA HYRESGÄSTER: BRAVURA, MSAB, HEMKÖP, H&M OCH SYSTEMBOLAGET







Sveavägen

En av juvelerna i Bonnier Fastigheters krona är det vita renässanspalatset på Sveavägen 54–58 där förlagsverksamheten huserat ända sedan 1921.

Mittemot Adolf Fredriks kyrka tronar en majestätisk byggnad från 1882. Knappt hundra år senare förklarades fastigheten som byggnadsminne med motiveringen: ”Fasaden mot Sveavägen utgör – trots smärre förändringar – ett betydelsefullt och välbevarat exempel på monumental nyrenässans.”

KVARTERET MORASET 2, 21, 22

BYGGÅR: 1920–1921, 1882–88, 1927

LOA: 21 983 KVM

BONNIERÄGT SEDAN: 1989, 1986, 1921

STÖRSTA HYRESGÄST: BONNIERFÖRLAGEN

Om detta visste dock bröderna Reinhold ingenting, när de byggde fastigheten för sin verksamhet Aktiebolaget Reinholds Ångbageri & Konditori. Bageriet var på den tiden ett av Sveriges största och konditoriet ansågs mycket elegant. Fastigheten rymde då även modebutik, raxalong och guldsmedsaffär.

Fastigheten är idag ett klassiskt förlagshus, där många litterära storheter hunnit passera genom den stilfulla portalen, och får sägas vara en av juvelerna i Bonnier Fastigheters krona.



Sveavägen

När Bonnier år 1929 köpte Åhlén & Åkerlund förvärvade vi även vårt första hus i kvarteret Stormkransen. Nu tar vi nästa steg i utvecklingen.

Våra tre vackra fastigheter i kvarteret Stormkransen har varit hem för många skiftande aktiviteter genom åren. Chokladtillverkning, lagerhållning, kafferostning och inte minst magasinsproduktion i Bonniers namn. Men nu är det dags att skriva ny historia för en av Sveriges mest kända adresser inom media.

KVARTERET STORMKRANSEN 1, 11, 14

BYGGÅR: 1903, 1924–1925, 1928

LOA: 19 780 KVM

BONNIERÄGT SEDAN: 1983, 1983, 1929

STÖRSTA HYRESGÄST: BDO

Från och med 2018 erbjuder vi Magasinet på Sveavägen 53 som ett modernt kontorshus i absolut bästa läge. Fem minuter från T-centralen. Fem minuter från nya Odenplan. Fem minuter från mataffärer, restauranger, systembolag, gym och annan viktig och oviktig service och med T-baneuppgång Rådmansgatan i fastigheten.

Totalt består fastigheten av 8 000 kvm fördelat på åtta våningar. Fria, dynamiska kontorsytor med gemensam reception och konferensavdelning på bottenplanet. Innergården är solig och inbjudande och från tornrummet har du utsikt över takåsarna och stora delar av Stockholm.

MAGASINET

— SVEAVÄGEN 53 —

Nº 53

Kista

Vår fastighet i Kista rymmer fortfarande Sveriges största tidningstryckeri och i två av fyra presshallar har nya, oväntade saker börjat hända.

Under 1990-talet blev logistiken med tung trafik genom city alltför besvärlig för DN och Expressen i Marieberg. Man började då se sig om efter en ny plats för tryckeriet. Valet föll på Kista, med närhet till E4:an och Arlanda. Bygget av tryckeriet blev det dittills största projektet i Bonnierkoncernens historia och i september 1993 kunde anläggningen invigas av kungaparet.

KVARTERET VANDA 3

BYGGÅR: 1990–1993

LOA: 65 982 KVM

BONNIERÄGT SEDAN: 1990

STÖRSTA HYRESGÄSTER:

BOLD PRINTING STOCKHOLM,

INTERXION OCH K-RAUTA

Våra ca 90 000 kvm rymmer fortfarande Sveriges största tidningstryckeri där en miljon tidningar produceras varje dag. Men i två av de fyra presshallarna har verksamheten förändrats. Dels huserar vi ett serverhotell som bokstavligen sitter på ”molnet” genom att hyra ut kylda, driftsäkra datahallar till olika företag, dels har vi skrivit hyresavtal med en än så länge hemlig hyresgäst som har säkerhet och exakt temperatur och luftfuktighet som viktiga punkter på sin kravspecifikation.



Kungens kurva

Det är många förändringar på gång i Kungens kurva och det mesta spelar vår före detta industrifastighet Orangeriet i händerna.

Skandinaviens största handelsområde lockar varje år över 15 miljoner besökare och växer stadigt. Vår fastighet ligger vid södra infarten och när Förbifart Stockholm är klar kommer infarten till hela området att ligga vid Orangeriet. Läget förbättras ytterligare av planerna på 4 000 nya bostäder samt Spårväg Syd som ökar tillgängligheten och möjliga besöksflöden.

KVARTERET SEGMENTET 1

BYGGÅR: 1989–1990 OCH 2017

LOA: 28 542 KVM

BONNIERÄGT SEDAN: 1989

STÖRSTA HYRESGÄSTER: K-RAUTA
OCH BOUNCE

Från Bonnier Fastigheters sida går vi nu in i tredje och sista fasen när det gäller konvertering av vår före detta industrifastighet. Det betyder ännu fler kvadratmeter för uthyrning och nya möjligheter att skapa en attraktiv mötesplats med rätt mix av handel och upplevelser.



Torsgatan

Våra hyresgäster i Atlas Garden har nära till både grönska och city, allt i en modern kontorsmiljö med en lång, spännande historia.

Atlasområdet i Vasastaden växte fram i slutet av 1920-talet. Ut flyttade verkstadsföretaget Atlas vars era var över och in flyttade förväntansfulla stockholm-are i nybyggda hus med små torg och planterade förträddgårdar.

Vår fastighet Lokstallet 6 ligger i utkanten av området och har efter en varsam renovering utvecklats till den moderna kontorsfastigheten Atlas Garden. Fasaden är ny och växtinspirerad med en dikt (en gång förlagd på Bonniers) tecknad i grönt mot glasrutorna. Taket har byggts på med en våning och interiören är omdisponerad för att passa våra hyresgästers önskemål. Totalt rymmer huset 7 300 kvm fördelade på fem våningsplan.

Atlas Garden är lite av en hemlig pärla i vårt bestånd, centralt placerad mellan S:t Eriksplan i norr och Torsgatan med Bonnierhuset i söder.

KVARTERET LOKSTALLET 6

BYGGÅR: 1928, 1971 OCH KLART 2016
LOA: 7 331 KVM
BONNIERÄGT SEDAN: 2009
STÖRSTA HYRESGÄSTER:
STOCKHOLMS LÄNS SJUKVÅRDSOMRÅDE
OCH BONNIER AB

*” Ursinnigt som en projektil
borrar sig lokomotivets stålkropp
genom mörkrets miltjocka pansarplåt,
hela maskinen
har blivit till ett rasande vidunder
som med giriga järnkäftar
slukar kilometer efter kilometer –
syllar, skenor och grus –
och spyr ut dem bakom sig
i ett moln av gnistor och rök.”*

*Utdrag ur Arnold Ljungdals dikt ”Fart”
som en gång gavs ut på Bonnier och
idag pryder fasaden på vår fastighet
Atlas Garden i kvarteret Lokstallet 6.*



Torsgatan

Till glädje för hyresgäster och vår nära omgivning fullbordar vi visionen om Bonnierhuset som ett inspirerande fullservicehus.

Under förra seklet växte Bonnierföretagen snabbt, inte minst i och med förvärvet av tidskriftsförlaget Åhlén & Åkerlund. Vid Torsgatan hittade man den perfekta tomten för expansionen och snart stod far och son Tengbom som vinnare i den utlysta arkitekttävlingen.

KVARTERET LOKSTALLET 7

BYGGÅR: 1946-1949 OCH 2006

LOA: 40 886 KVM

BONNIERÄGT SEDAN: 1946

STÖRSTA HYRESGÄSTER: PWC, DDB

OCH BONNIER MAGAZINES & BRANDS

Många år efter invigningen 1949 fortsätter vi att ta hand om vårt hörn av Stockholm. Johan Celsings glashus från 2006 sjuder av konst och nöjda hyresgäster och i Bonnierhuset har Tengboms arkitekter nyligen utvecklat det uppskattade restaurangkonceptet Torsgatan som vi nu kompletterar med att uppgradera vår konferensanläggning.

För att ytterligare öka kvarterens attraktion planerar vi tillsammans med Stockholms stad en uppgradering av gatumiljön på Torsgatan samt en spännande "boxpark" längs Torsgatan. Boxparken med sin förebild i London kan enklast beskrivas som en popup-galleria av container-karaktär fylld med mat, upplevelser och kända varumärken.







Vår styrelse



Carl-Johan Bonnier



Lennart Sten



Pontus Bonnier



Ingalill Berglund



Erik Haegerstrand



Jens Engwall

Bonnier Family Council
Ordf: Carl-Johan Bonnier

Bonnier Holding AB
Ordf: Arne Karlsson
VD: Erik Haegerstrand

Bonnier AB
Ordf: Carl-Johan Bonnier
VD: Tomas Franzén

Bonnier Fastigheter AB
Ordf: Erik Haegerstrand
VD: Tomas Hermansson

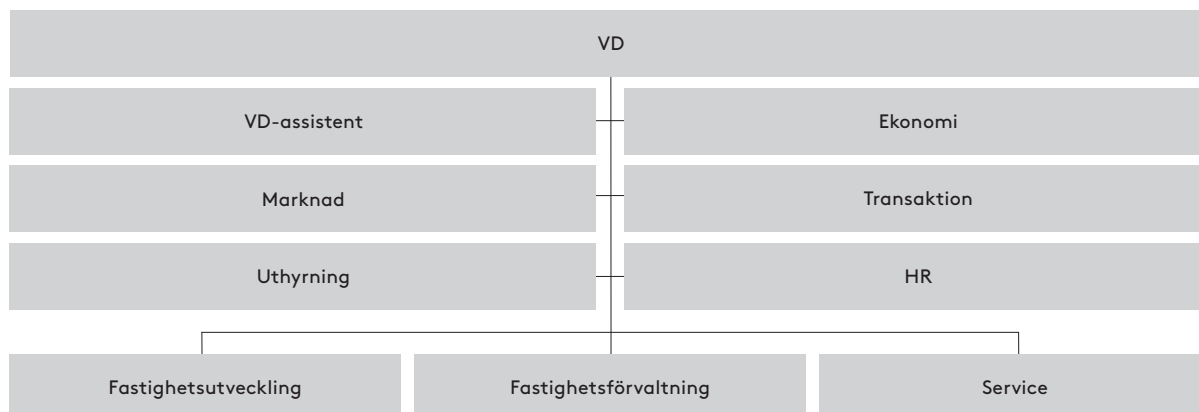
AB Boninvest
Ordf: Pontus Bonnier
VD: Erik Haegerstrand

Övriga investeringar

Vår ledning



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



Året i siffror

- Nytecknade hyresavtal om 35.935 kvm (27.886 kvm)
- Nettouthyrning under året om 46,6 mkr (31,4 mkr)
- Total omsättning 523 mkr (497 mkr) med en överskottsgrad om 70% (69%)
- Resultat före skatt 1.589 mkr (1.230 mkr)
- Av hyresintäkterna avser 26% (29%) intäkter från företag inom Bonnierkoncernen
- Fastigheternas marknadsvärde 10.090 mkr (8.829 mkr)
- Värdehöjande investeringar 172 mkr (234 mkr)
- Fastigheten Stämpeln 1 i Häggvik, avyttrad under året
- Nettoskuld 1.878 mkr (2.113 mkr)
- Belåningsgrad 21% (25%)
- Kassaflöde före nettoinvesteringar / skatt / utdelning 335 mkr (246 mkr)

BONNIER FASTIGHETERKONCERNEN (MKR)	2017	2016
Rörelsens intäkter	523,0	497,2
Rörelsens kostnader	-201,3	-190,0
Rörelseresultat	321,7	307,2
Realiserad & orealiserad värdeförändring	1 330,8	983,4
Finansnetto	-63,1	-60,8
Resultat före skatt	1 589,4	1 229,8

MARKNADSVÄRDE

Per 31 december 2017 äger Bonnier Fastigheter 13 fastigheter (14 fastigheter), vilka har värderats externt till ett bedömt marknadsvärde om 10.090 mkr (8.829 mkr). Fastigheten Stämpeln 1 har avyttrats under året.

FINANS

Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 2.138 mkr (2.200 mkr) vid årets utgång, vilket motsvarar en belåningsgrad om 21% (25%).

INVESTERINGAR

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick under år 2017 till 172 mkr (234 mkr), där 153 mkr (228 mkr) avsåg investeringar i befintliga fastigheter samt 19 mkr (6 mkr) främst avsåg projekteringskostnader relaterade till Värtahamnen.

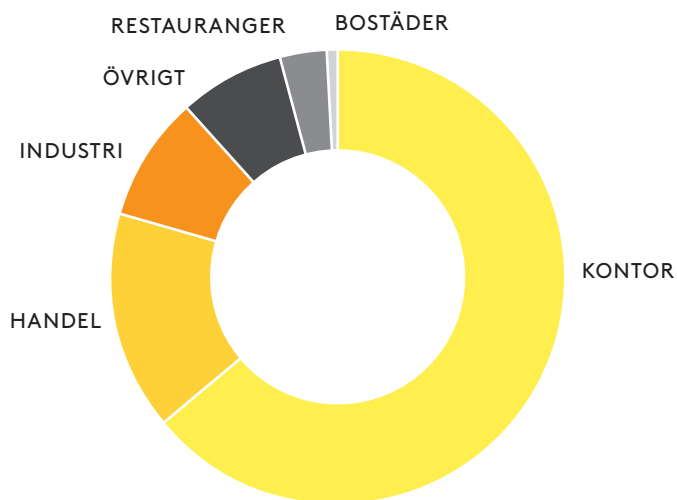
EN DEL AV BONNIERKONCERNEN

Den idag globala medie- och fastighetskoncernen Bonnier startade med en bokhandel 1804 och drivs fortfarande, drygt 200 år senare, inom Bonnier-familjen med framtida generationer i åtanke.

I dag har Bonnierkoncernen ca 9 000 anställda i 14 länder. Bonnierkoncernens alla bolag, oavsett bransch och land, präglas av samma grundläggande värderingar och en gemensam företagskultur. Familjekänslan är stark, liksom det långsiktiga tänkandet och den humanistiska inställningen.

HYRESINTÄKTER PER SEGMENT

KONTOR	64,0%
HANDEL	15,5%
INDUSTRI	8,9%
ÖVRIGT	7,5%
RESTAURANGER	3,5%
BOSTÄDER	0,6%



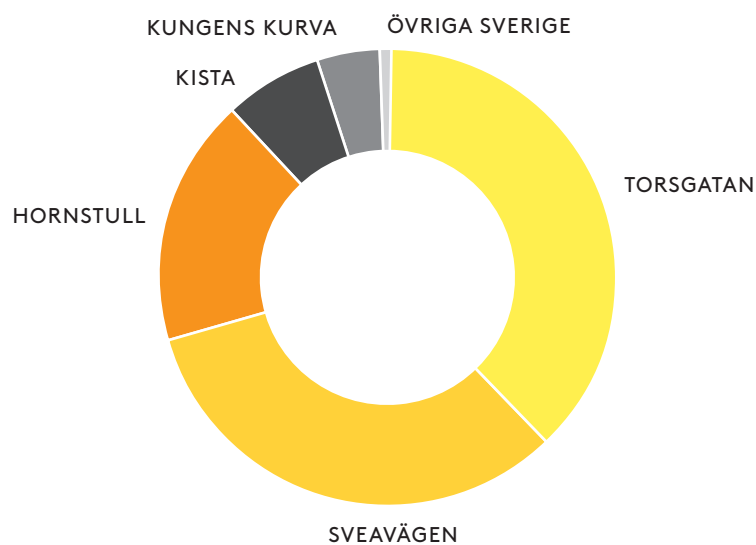
HYRESINTÄKTER PER SEGMENT

HYRA, MKR

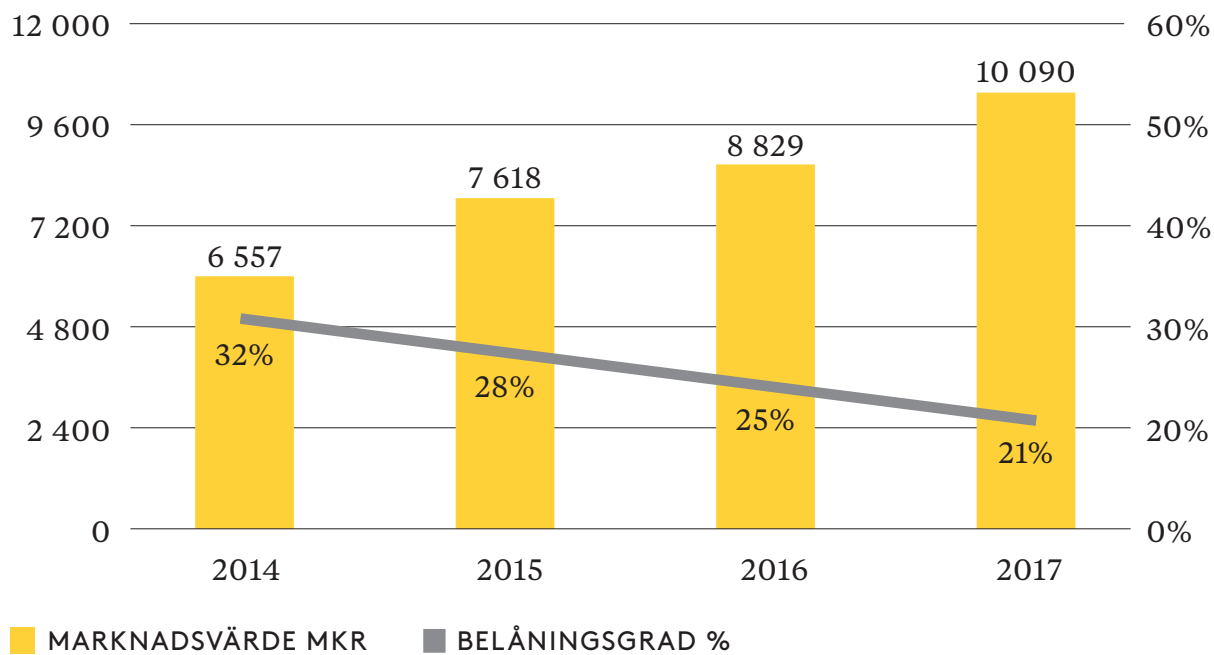
KONTOR	316,2
HANDEL	76,5
INDUSTRI	43,8
ÖVRIGT	37,6
RESTAURANGER	17,1
BOSTÄDER	2,8
TOTALT	494,0

MARKNADSVÄRDE PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE

TORSGATAN	37,9%
SVEAVÄGEN	32,7%
HORNSTULL	17,6%
KISTA	6,9%
KUNGENS KURVA	4,6%
ÖVRIGA SVERIGE	0,3%



MARKNADSVÄRDE OCH BELÅNINGSGRAD



Fastighetsförteckning

ADRESS	FASTIGHET	BOSTÄDER KVM	BUTIK/RESTAURANG KVM	KONTOR KVM	INDUSTRI KVM
Sveavägen 52	Moraset 2	518	425	3 470	
Kammakargatan 9	Moraset 21		457	1 927	
Sveavägen 56	Moraset 22			13 324	
Saltmätargatan 8	Stormkransen 1		264	1 910	
Sveavägen 47	Stormkransen 11	2 533	1 039	2 457	
Sveavägen 49	Stormkransen 14		2 521	7 846	
Atlasmuren 1	Lokstallet 6			7 314	
Torsgatan 21	Lokstallet 7		872	34 416	
Hornsbruksgatan 28	Bulten 19		10 378	7 288	
Långholmsgatan 36	Sågen 19		721	5483	
Dialoggatan 6	Segmentet 1		11 865		10 514
Esbogatan 11	Vanda 3			6 589	44 492
Totalt:		3 051	28 542	92 024	55 006

LAGER KVM	ÖVRIGT KVM	GARAGEPLATSER	TOTAL UTHYRBAR AREA (LOA) EXKL. GARAGE	BYGGNADSÅR	TAXERINGSVÄRDE 2017 TKR
160		10	4 573	1920–1921	130 400
356			2 740	1920	87 000
1 346		69	14 670	1882–1888, 1927	445 000
354	122		2 650	1902–1903	66 000
270	102	40	6 401	1920–1924	172 800
362			10 729	1919–1927	324 000
17			7 331	1928	0
1 239	4 359	328	40 886	1946–1949, 2006	948 000
70			17 736	1966	557 000
148		20	6 352	1958	179 000
2 000	4 163		28 542	1989–1990	74 800
11 697	3 204		65 982	1990–1993	454 000
18 019	11 950	467	208 592		3 438 000



WWW.BONNIERFASTIGHETER.SE