

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01--2021-12-31

för

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Rapport över förändring i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

ÅRSREDOVISNING FÖR AB BONNIER FASTIGHETER FINANS (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) bedriver finansieringsverksamhet inom Bonnier Fastigheter-koncernen samt därmed sammanhörande förmögenhets- och fastighetsförvaltning. Bolagets huvudsakliga verksamhet är lånefinansiering samt att fungera som internbank inom Bonnier Fastigheter-koncernen.

Bolagets bolagskategori är publikt (publ).

Bolaget har inga anställda varför administration och fastighetsförvaltning utförs på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB. Inga löner och ersättningar har utgått.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Bonnier Fastigheter AB, vars moderbolag är Albert Bonnier AB.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (tkr)

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	-510	-300	-645	-908	-
Resultat efter finansiella poster	29 887	19 238	23 311	3 540	-
Balansomslutning	4 621 826	2 892 366	3 406 986	1 227 210	34 944

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har i början av maj 2021 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. Emissionslikviden från obligationen har använts i enlighet med Bonnier Fastigheters gröna ramverk.

Liksom föregående år har bolaget erhållit kortfristig finansiering från AB Bonnier Finans (närstående bolag).

Rysslands invasion av Ukraina har skapat en av de mest allvarliga säkerhetspolitiska situationerna sedan andra världskriget och en oviss framtid. Det går ännu bara att spekulera kring Sveriges ekonomiska påföljder av kriget, men det finns anledning att tro att inflationen kommer att stiga ytterligare och att BNP-tillväxten sjunker något från en tidigare hög nivå.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningen i AB Bonnier Fastigheter Finans, härnäst även kallat Bonnier Fastigheter Finans, baseras bland annat på aktiebolagslagen, bolagsordningen, policys samt interna regler och riktlinjer.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)

556068-1701

Svensk kod för bolagsstyrning ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Bonnier Fastigheter Finans är inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktier och ägande

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 5 500 tkr, fördelat på totalt 49 500 aktier serie A och 5 500 aktier av serie B. Båda aktierna ger samma rättigheter förutom att innehav av aktier i serie A berättigar till 1 röst per aktie och innehav av aktier i serie B berättigar till 10 röster per aktie. Bolagsstämman beslutar om utdelning.

Upplöses bolaget skall innehavare av A-aktier äga företrädesrätt till att ur bolagets tillgångar erhålla aktiens nominella belopp. Av därefter återstående tillgångar skall innehavare av B-aktie äga företrädesrätt att bekomma aktiens nominella belopp. I övrigt medför alla aktier samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter.

Årsstämma 2021

Årsstämma 2021 hölls den 27 maj 2021 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2020 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Bolagsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Extra bolagsstämmor

Ingen extra bolagsstämma hölls under 2021.

Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut samt anta policyer. Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda målen och policyer som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget.

Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras, men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och bolagets ekonomiska förhållande kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och VD uppdateras och fastställs minst en gång per år.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen. Vid de ordinarie mötena lämnar VD även allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med VD övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och VD:s arbete.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)

556068-1701

Styrelsens utvärdering

Styrelsens och VD:s arbete utvärderas löpande under året i samband med styrelsemöten.

Revisionsutskott

Bolagets styrelse är tillika revisionsutskott. Revisionsutskottet har i uppgift att löpande följa och utvärdera revisorernas arbete samt även bereda frågor avseende revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Bonnier Fastigheter Finans styrelse bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2021 valdes 4 ordinarie styrelseledamöter.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Årsstämman 2021 beslutade att inget arvode ska utgå till styrelseledamöterna.

Vd och bolagsledning

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och i VD-instruktionen. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena. Enligt instruktionerna avseende ekonomisk rapportering är VD ansvarig för finansiell rapportering i Bonnier Fastigheter Finans och ska följaktligen säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller tillräckligt med information för att styrelsen ska kunna bedöma bolagets ekonomiska situation.

Vidare ska VD hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bonnier Fastigheter Finans verksamhet, resultat och ekonomiska ställning. VD ska även tillse att styrelsen erhåller information om viktigare händelser i verksamheten såsom förvärv och avyttringar, beslutade investeringar, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ. Övriga ledningsfunktioner ombesörjs av moderbolaget Bonnier Fastigheter AB.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna utan att VD och andra ledande befattningshavare är närvarande. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Till revisorer har utsetts PWC med Helena Erhenborg som ansvarig auktoriserad revisor. Bolagets revisorer har inte medverkat vid något styrelsemöte under 2021.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer. Bonnier Fastigheter Finans har ingen egen organisation. Detta medför att ekonomifunktionen i moderbolaget Bonnier Fastigheter AB utgör controllerfunktion gentemot Bonnier Fastigheter Finans. CFO i Bonnier Fastigheter AB rapporterar även direkt till revisionsutskottet avseende iakttagelser och åtgärder avseende regelefterlevnad. Styrelsen har mot bakgrund av detta bedömt att det inte föreligger något behov av att införa en särskild granskningsfunktion (internrevision).

Kontrollmiljö

Revisionsutskottet bereder bland annat frågor rörande intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, finanspolicy och instruktion för ekonomisk rapportering. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)

556068-1701

Intressekonflikt

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

Riskhantering

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Bonnier Fastigheter Finans är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerar, dels genom att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder från revisionsutskottet och styrelsen för moderbolaget Bonnier Fastigheter AB. Revisionsutskottet erhåller regelbundet statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen och redovisningsprinciper.

Information och kommunikation

Bonnier Fastigheter AB:s Insiderpolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas i Bonnier Fastigheter Finans samt den övergripande ansvarsfördelningen gällande bolagets interna och externa information. Informationspolicyn är utformad så att den ska följa svensk lagstiftning och regelverken för emittenter på Nasdaq Stockholm.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen och stabsfunktionerna i moderbolaget. Avrapportering sker till styrelsen. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.

Väsentliga riskfaktorer

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. De risker som Bolaget är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk, valutarisk samt kredit- och motpartsrisk. För en utförligare beskrivning av fastställda risknivåer samt hur efterlevnaden av dessa säkerställs, se Not 4.

Rysslands invasion av Ukraina har skapat en av de mest allvarliga säkerhetspolitiska situationerna sedan andra världskriget och vi står inför en oviss framtid. I Sverige räknas man med att priserna på el, mat och drivmedel komma att höjas som en indirekt konsekvens och det finns anledning att tro att inflationen kommer att stiga ytterligare och att BNP-tillväxten sjunker något från en tidigare hög nivå. I skrivande stund föreligger det störningar på kapitalmarknaderna som medfört ökade kreditmarginaler.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	45 645 421
Årets resultat	30 963 502
	<u>76 608 923</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	76 608 923
	<u>76 608 923</u>

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-510	-300
Rörelseresultat		-510	-300
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	86 060	76 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-55 663	-56 817
Resultat efter finansiella poster		29 887	19 238
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		1 076	1 509
Resultat före skatt		30 963	20 747
Skatt på årets resultat	7	-	-
ÅRETS RESULTAT		30 963	20 747

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

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	8	1 000 000	0
		1 000 000	0
Summa anläggningstillgångar		1 000 000	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	8	3 588 504	2 876 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8 335	7 672
		3 596 839	2 884 181
Kassa och bank		24 987	8 185
Summa omsättningstillgångar		3 621 826	2 892 366
SUMMA TILLGÅNGAR		4 621 826	2 892 366

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 500	5 500
Reservfond		2 502	2 502
		8 002	8 002
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		45 645	24 898
Årets resultat		30 963	20 747
		76 608	45 645
Summa eget kapital		84 610	53 647
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 941 060	943 828
		1 941 060	943 828
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	799 760	474 719
Skulder till koncernföretag	12	1 310 305	833 555
Skulder till närstående företag	13	480 000	582 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	6 091	4 117
		2 596 156	1 894 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 621 826	2 892 366

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<u>Bundet eget kapital</u>		<u>Fritt eget kapital</u>	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Not 10				
Ingående balans per 1 januari 2020	5 500	2 502	24 898	32 900
Årets resultat			20 747	20 747
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
Summa totalresultat	0	0	20 747	20 747
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	0
Utgående balans per 31 december 2020	5 500	2 502	45 645	53 647

	<u>Bundet eget kapital</u>		<u>Fritt eget kapital</u>	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	
Not 10				
Ingående balans per 1 januari 2021	5 500	2 502	45 645	53 647
Årets resultat			30 963	30 963
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
Summa totalresultat	0	0	30 963	30 963
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	0
Utgående balans per 31 december 2021	5 500	2 502	76 608	84 610

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

Not

2021-01-01
2021-12-31

2020-01-01
2020-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-510	-300
Erhållen ränta	85 397	76 427
Erlagd ränta	-53 951	-56 817

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

30 936 **19 310**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning (+)/ökning (-) av övriga kortfristiga fordringar	1	-
Minskning (-)/ökning (+) av övriga kortfristiga skulder	262	-216

Kassaflöde från den löpande verksamheten

31 199 **19 094**

Investeringsverksamheten

Utlåning till koncernbolag	-1 712 429	-
----------------------------	------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 712 429 **0**

Finansieringsverksamheten

Upptagna / amortering räntebärande skulder - externa	1 322 273	-840 866
Upptagna / amortering räntebärande skulder - närstående	-102 500	392 618
Upptagna / amortering räntebärande skulder - koncernbolag	476 750	372 469
Erhållet koncernbidrag	1 509	-
Utbetalt koncernbidrag	-	645

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 698 032 **-75 134**

Årets kassaflöde

16 802 **-56 040**

Likvida medel vid årets början

8 185 **64 225**

Likvida medel vid årets slut

24 987 **8 185**

varav kassa och bank

24 987 8 185
24 987 **8 185**

NOTER

Not 1 Allmän information

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) med org.nr 556068-1701 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är dotterföretag till är Albert Bonnier AB, org.nr. 556520-0341, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är dotterföretag till är Bonnier Fastigheter AB, org.nr. 556058-2354, med säte i Stockholm.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 och senare har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft har påverkat bolaget.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar provas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar fordringar hos koncernföretag och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, skulder till koncernföretag och kreditinstitut.

För redovisning av finansiella instrument tillämpar bolaget en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen. Finansiella tillgångar och skulder redovisas initialt i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när avtalsrätten till tillgångens kassaflöde löper ut eller när alla väsentliga risker eller fördelar med ägande av tillgången överförts till en annan part. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Omsättningstillgångar redovisas till lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Med anskaffningsvärde avses utgifterna för tillgångens förvärv samt utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Med nettoförsäljningsvärde avses försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad och förväntade kreditförluster.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar (för vad som ingår i anskaffningsvärde - se ovan).

Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras, dock längst över tiden till dess skulden förfaller till betalning.

Derivatinstrument

Företaget innehar ränteswappar för att säkra kassaflöden hänförliga till lån som löper med rörlig ränta. Säkringsredovisning enligt ÄRL tillämpas. Detta innebär att ränteswappar inte redovisas i balansräkningen utan istället kommer kassaflödena (dvs justeringarna av räntebetalningarna) att redovisas i resultaträkningen i takt med att ränta för lånet och kassaflöden för ränteswappen inträffar.

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Bolaget bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Bolaget redovisar en kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum.

För kundfordringar tillämpar bolaget den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Bolaget använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i bolagets resultaträkning under posten förvaltningskostnad.

För fordringar hos koncernföretag tillämpar bolaget IFRS 9 och den modell som där introduceras för förväntade kreditförluster. I modellen värderas reserven för förväntade kreditförluster baserat på den estimerade risken vid beräkningstillfället, huruvida en signifikant ökning i kreditrisk har inträffat sedan första redovisningstillfället och bedömd makroekonomisk utveckling, även om ingen faktisk förlusthändelse har inträffat. Förväntade kreditförluster beräknas med hänsyn taget till såväl intern som extern information. Informationen ska bestå av tidigare händelser, nuvarande omständigheter och rimliga verifierbara prognoser av framtida ekonomiska förhållanden som skulle kunna påverka förväntade framtida kassaflöden. Förväntade kreditförluster redovisas i bolagets resultaträkning under posten förvaltningskostnader.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)

556068-1701

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Inga väsentliga källor till osäkerhet anses föreligga.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. De risker som bolaget är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk, valutarisk samt kredit- och motpartsrisk.

Ramverk för finansiell riskhantering

Hantering av finansiella risker inom bolaget är reglerad i den av moderbolagets styrelse antagna finanspolicyn som utvärderas och uppdateras årligen. Finanspolicyn är koncernövergripande och ska följas av samtliga enheter inom koncernen. Den övergripande målsättningen för finansverksamheten är att bolagets finansieringskostnad skall minimeras samtidigt som en kontrollerad risknivå ska uppnås. Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. Enligt finanspolicyn är det inte tillåtet att överskrida en belåningsgrad om 70 %. De primära riskerna bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk samt motpartsrisk.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att få svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder som regleras med kontanter eller annan finansiell tillgång. Med refinansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar.

För att säkerställa att bolaget alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en likviditetsberedskap alltid finnas tillgänglig. Hur stor likviditetsreserven minst ska vara finns reglerat i finanspolicyn och delas in i beredskap på kort sikt och på ett års sikt. Bolagets kortfristiga likviditetsberedskap ska täcka hela det belopp som är utestående under certifikatprogrammet samt den närmaste månadens övriga utbetalningar. På ett års sikt får kvoten mellan tillgänglig likviditet under kommande tolv månader och summan av alla kontrakterade utbetalningar under samma period inte understiga 60%. Per 2021-12-31 liksom 2020-12-31 uppfyller bolaget sitt likviditetsmål.

Den del av likviditeten som inte är kortfristig är att betrakta som överskottslikviditet som får placeras i räntebärande instrument hos svenska staten, svenska kommuner och regioner, svenska banker samt hypoteks- och bostadsfinansieringsinstitut. Målsättningen är att den överskottslikviditet som uppkommer främst ska användas för amortering av lån.

Refinansieringsrisken hanteras genom att tillse att inte mer än 40% av Bonnier Fastigheter-koncernens externa belåning förfaller inom 12 månader. Per 2021-12-31 liksom 2020-12-31 uppfylls detta.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2021-12-31 liksom per 2020-12-31 uppfylls dessa.

Upplysningar om aktuella lån och kreditfaciliteter framgår av Not 11 Skulder till kreditinstitut.

Marknadsrisk

Med marknadsrisk avses risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget utgörs av ränterisk.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)

556068-1701

Bolagets målsättning är att hantera och kontrollera marknadsriskerna inom fastställda parametrar och samtidigt optimera resultatet av risktagandet inom givna ramar. Parametrarna är fastställda med syfte att marknadsriskerna på kort sikt (6–12 månader) endast ska påverka bolagets resultat och ställning marginellt. På längre sikt kommer emellertid varaktiga förändringar i valutakurser, räntor och elpris att få en påverkan på bolagets resultat.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för att förändrade valutakurser negativt påverkar bolagets balansräkning och räntekostnader. Om det skulle bli aktuellt för bolaget att ha skuld i utländsk valuta och den svenska kronan försvagas gentemot denna valuta så har bolagets skuld och räntekostnader ökat. Bolaget ska därför inte ta några valutarisker. Valutarisken ska hanteras genom att helt elimineras med valutaderivat. Per 2021-12-31 samt 2020-12-31 är samtliga upptagna lån i SEK.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Bolagets upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntesäkringsåtgärder. Som säkringsinstrument används för närvarande ränteswappar. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid för derivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 6,0 år (5,1 år). Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen, emitterade företagscertifikat samt kortfristig upplåning från AB Bonnier Finans, uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 2,4 år (1,4 år) vid periodens utgång.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken för att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar bolaget en finansiell förlust och uppstår huvudsakligen från bolagets kundfordringar och investeringar i skuldinstrument.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar och uppgår per 2021-12-31 till 4 613 tkr (2 885 tkr) (se Not 15).

De redovisade värdena för finansiella tillgångar och skulder bedöms vara en god approximation av de verkliga värdena. En beräkning av verkligt värde baseras på diskonterade framtida kassaflöden, där en diskonteringsränta som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan, bedöms inte ge någon väsentlig skillnad jämfört med redovisat värde.

Den finansiella motpartsrisken finns reglerad i bolagets finanspolicy och begränsas av ratingkrav på tillåtna motparter samt limiter för kreditexponering per motpart. Nedskrivningar av finansiella tillgångar redovisas i resultatet med – tkr (– tkr).

Kreditrisk i derivat

För att minska kreditrisken i derivat ingår bolaget derivatavtal med flera av de kreditinstitut där bolaget har sina krediter. Avtalen faller under normen för svenska ramavtal. Bolaget varken ställer eller tar emot säkerheter för motpartsrisker i derivatavtal.

Känslighetsanalys - ränterisk

Nedanstående tabell visar uppskattad effekt på resultatet vid en ökning respektive minskning om 1% (100 räntepunkter) på alla räntor på Bolagets externa lån per balansdagen.

Räntekänslighet	2021-12-31	2020-12-31
(Tkr)	Resultat	Resultat
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	-14 998	-14 245
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	14 998	14 245

Säkringsredovisning

Verkligt värde på derivat som är identifierade som säkringsinstrument:

	2021-12-31	2020-12-31
Ränteswappar		
Kassaflödessäkring - tillgång	6 958	368
Kassaflödessäkring - skuld	-6 307	-24 276
Totalt	651	-23 908

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter	1	0
Ränteintäkter, koncernföretag	86 059	76 355
Summa	86 060	76 355

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, externa	-34 661	-32 969
Räntekostnader, koncernföretag	-15 614	-15 614
Räntekostnader, närstående företag	-2 677	-5 034
Upplösning av diskonteringseffekt	-2 711	-3 200
Summa	-55 663	-56 817

Upplösning av diskonteringseffekt avser periodisering av finansieringskostnad uppkommen i samband med extern finansiering (totalt 13 030 tkr (11 175 tkr)). Kostnaden har aktiverats och skrivs av under lånets löptid. Kvarvarande belopp uppgår till 8 940 tkr (6 172 tkr) (se Not 11).

Not 7 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
Skatt på årets resultat	0	0

Avstämning årets skattekostnad

	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	30 963	20 747
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (21,4%)	-6 378	-4 440
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	6 378	4 440
Årets redovisade skattekostnad	0	0

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående fordran	2 876 509	3 325 645
Tillkommande fordringar	1 711 995	1 509
Avgående fordringar	-450 000	-645
Kvittning skuld hos koncernföretag	450 000	-450 000
Utgående fordran hos koncernföretag	4 588 504	2 876 509

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 335	7 672
Summa	8 335	7 672

År 2020 redovisades förutbetald finansieringskostnad som en förutbetald kostnad (Not 9). En omklassificering har skett så att den förutbetalda finansieringskostnaden istället nettoredovisas mot lånen (se Not 11).

Not 10 Eget kapital

Aktiekapital

Fördelning av utgivna aktier

	Antal aktier	Röstvärde
Aktieslag A	49 500	1
Aktieslag B	5 500	10
	55 000	

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

Alla aktier som emitterats av företaget är till fullo betalda och utgörs av stamaktier. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 55.000 (55.000) till ett kvotvärde av 100 kronor. Ingen utdelning är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 8.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Förfall (år)	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån med ställda säkerheter			
Fastighetslån	År 2026	950 000	950 000
Obligationslån	År 2025	1 000 000	-
Summa lån med ställda säkerheter		1 950 000	950 000
Fastighetslån utan ställda säkerheter			
Företagscertifikat	År 2022	799 760	474 719
Summa lån utan ställda säkerheter		799 760	474 719
Förutbetalad finansieringskostnad		-8 940	-6 172
Summa fastighetslån		2 740 820	1 418 547
varav kortfristig del		799 760	474 719
varav långfristig del		1 941 060	943 828
Summa lån		2 740 820	1 418 547

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har i början av maj 2021 emitterat sin första gröna obligation (SEK) till ett nominellt värde om 1 000 mkr. Obligationen har en löptid om fem år, löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 1,20% och har emitterats under ett ramverk om 2 000 mkr. Den gröna obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har år 2018 upprättat ett program för emission av företagscertifikat uppgående till ett rambelopp om 3.000 mkr. Löptiden för certifikaten är högst ett år och per årsskiftet är certifikat om totalt 800 mkr (475 mkr) utestående. Liksom föregående år har bolaget erhållit kortfristig finansiering från AB Bonnier Finans (närstående bolag).

Bolaget har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Disponibla krediter uppgick vid årets utgång till 2.350 mkr (2.350 mkr) där 2.350 mkr (2.350 mkr) var outnyttjade vid utgången av året.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2021-12-31 liksom per 2020-12-31 uppfylls dessa.

Not 12 Skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående skuld	833 555	911 086
Tillkommande skulder	26 750	372 469
Kvittning fordran hos koncernföretag	450 000	-450 000
Summa	1 310 305	833 555

Not 13 Skulder till närstående företag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående fordran	582 500	189 882
Tillkommande fordringar	-	457 500
Avgående fordringar	-102 500	-64 882
Summa	480 000	582 500

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	5 035	3 323
Upplupen commitment fee	735	735
Övriga poster	321	59
Summa	6 091	4 117

Not 15 Finansiella tillgångar och skulder - redovisat värde

	2021-12-31	2020-12-31
I nedan tabell redovisas det bokförda värdet på bolagets finansiella tillgångar och skulder. Låne- och kundfordringar samt övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.		

Finansiella tillgångar

Värderade till upplupet anskaffningsvärde

Fordringar på koncernföretag	4 588 504	2 876 509
Likvida medel	24 987	8 185
Summa finansiella tillgångar	4 613 491	2 884 694

Finansiella skulder

Värderade till upplupet anskaffningsvärde

Skulder till kreditinstitut	2 740 820	1 418 547
Skulder till koncernföretag	1 310 305	833 555
Skulder till närstående företag	480 000	582 500
Summa finansiella skulder	4 531 125	2 834 602

Värdering till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av de tre värderingsnivåerna baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. Värdering enligt nivå 2 sker på marknadsmässiga grunder med hjälp av observerbara marknadspriser som finns tillgängliga vid varje bokslutstidpunkt. Bolagets samtliga finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde är klassificerade enligt nivå 2.

Löptidsanalys finansiella skulder

Löptidsfördelning av samtliga kontraktsevenliga betalningsåtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder redovisas nedan. Belopp avser avtalsenliga odiskonterade kassaflöden avseende bolagets finansiella skulder respektive årsskifte, baserat på de vid årsbokslutet kontrakterade återstående löptiderna. Rörliga ränteflöden med framtida räntesättningsdagar baseras på de räntesatser som finns tillgängliga vid respektive årsskifte.

Löptidsanalys finansiella skulder 2021-12-31

	Inom 3 mån	3-12 mån	Mellan 1 år och 5 år	> 5 år	Summa
(Tkr)					
Skulder till kreditinstitut	805 149	15 448	2 021 708	-	2 842 305
Skulder till koncernföretag	1 310 305	-	-	-	1 310 305
Skulder till närstående bolag	480 148	-	-	-	480 148
Summa	2 595 602	15 448	2 021 708	0	4 632 758

Löptidsanalys finansiella skulder 2020-12-31

	Inom 3 mån	3-12 mån	Mellan 1 år och 5 år	> 5 år	Summa
(Tkr)					
Skulder till kreditinstitut	477 272	7 490	985 589	-	1 470 351
Skulder till koncernföretag	835 173	-	-	-	835 173
Skulder till närstående bolag	583 156	-	-	-	583 156
Summa	1 895 601	7 490	985 589	0	2 888 680

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

Not 16 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

(Tkr)	2021-01-01	Kassa- inflöde	Kassa- utflöde	Ej kassa- flödes- påverkande	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 418 547	1 325 041	-5 479	2 711	2 740 820
Skulder till koncernföretag	833 555	476 750	-	-	1 310 305
Skulder till närstående	582 500	-	-102 500	-	480 000
Övriga skulder	4 117	-	-	1 974	6 091
Summa	2 838 719	1 801 791	-107 979	4 685	4 537 216

(Tkr)	2020-01-01	Kassa- inflöde	Kassa- utflöde	Ej kassa- flödes- påverkande	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	2 259 413	-	-844 066	3 200	1 418 547
Skulder till koncernföretag	911 086	372 469	-	-450 000	833 555
Skulder till närstående	189 882	392 618	-	-	582 500
Övriga skulder	4 333	-	-	-216	4 117
Summa	3 364 714	765 087	-844 066	-447 016	2 838 719

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Pantförskrivna interna fordringar med tillhörande säkerhet i form av pantbrev i gäldenärens fastighet	3 000 000	2 750 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

.....
Tomas Winqvist
VD

.....
Tomas Hermansson
Ordförande

.....
Thomas Tranberg
Styrelseledamot

.....
Anneli Albäck
Styrelseledamot

.....
Mario Pagliaro
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

.....
Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor