

Delårsrapport

Januari–April 2025

Bonnier Fastigheter AB



Delårsrapport – januari till april 2025

Förvaltningsverksamheten utvecklades väl under tertialet tack vare ett starkt bidrag från genomförda förvärv.

Ekonomiskt utfall i korthet

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 338 (294) mkr. Övriga intäkter till 16 (15) mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 241 (212) mkr, vilket är en förbättring med 14 procent jämfört med föregående år.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt blev 83 (133) mkr.
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -3 (26) mkr. Orealiserade värdeförändringar på aktieinnehav uppgick till -25 (-25) mkr.
- Periodens resultat blev 61 (91) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet (direktägda fastigheter) uppgick vid slutet av perioden till 19 515 (15 178) mkr.

Viktiga händelser under tertial 1 2025

- Fastighets AB Hemmaplan refinansierade sitt banklån avseende Gottsunda Centrum. Det nya lånet har en löptid om fyra år.
- ÖhrlingsPricewaterhousecoopers meddelade uppsägning av sitt hyreskontrakt i Bonnierhuset. Hyreskontraktet löper ut i maj 2027.
- Bonnier Fastigheter publicerade sin Green Finance Impact Report avseende år 2024..

Viktiga händelser efter tertialets utgång

- Bolagets årsstämma hölls i Stockholm den 23 maj 2025.

NYCKELTAL I URVAL	jan-apr		jan-dec
	2025	2024	2024
Intäkter (mkr)	354	309	984
Driftnetto (mkr)	241	212	704
Periodens resultat före värdeförändring (mkr)	111	132	402
Periodens resultat (mkr)	61	91	1 068
Överskottsgrad (%)	68%	69 %	72%
Ekonomisk uthyrningsgrad (%) (inklusive projektfastigheter)	90%	90 %	90%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,0	2,2	2,2
	2025-04-30	2024-04-30	2024-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter direktägda (mkr)	19 515	15 178	19 515
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel) (mkr)	2 110	3 383	2 110
Justerad soliditet, exkl JV bolag (%)	53%	59 %	53%
Belåningsgrad, exkl JV bolag (%)	45%	41 %	45%

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. Vår målsättning är att 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

Årets första månader har fortsatt att präglas av det osäkra läget i omvärlden där geopolitiska spänningar och globala konflikter bidrar till ökad volatilitet på finansmarknaderna och dämpad riskaptit bland investerare. I denna miljö är det viktigare än någonsin att agera långsiktigt, med finansiell försiktighet och strategisk tydlighet.

Det geopolitiska läget i världen fortsätter vara spänt, Det gångna tertialet har präglats av fortsatt utveckling och flera framsteg för vårt bolag. Vi redovisar en tydlig ökning av både intäkter och driftnetto, vilket främst kan tillskrivas de förvärv som gjordes under 2024.

Under perioden har vi lyckats integrera våra senaste förvärv på ett effektivt sätt, vilket har bidragit till ett stabilare kassaflöde, förbättrat driftnetto och en mer sammanhållen struktur inom verksamheten. Konsolideringen har lagt grunden för ökad operativ effektivitet och skapat förutsättningar för fortsatt lönsam tillväxt.

Samtidigt fortsätter vi att bidra till samhällsutvecklingen genom vår projektverksamhet i Stockholms hamnkvarter, där vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsmiljöer som stärker både det lokala näringslivet och stadens framtida tillväxt.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden ökar betydligt. Enligt Catella steg den månatliga transaktionsvolymen till 10,6 miljarder kronor i april, jämfört med 7,2 respektive 7,7 miljarder kronor under samma månader 2023 och 2024. Den genomsnittliga affärsstorleken ökade också markant till 449 miljoner kronor. Samtidigt noteras att marknadsaktiviteten förväntas mattas av under de kommande månaderna, till följd av högre kreditmarginaler och lägre riskaptit bland investerare. Det gör vårt fokus på finansiell stabilitet, disciplin och långsiktighet än viktigare framöver.

Hyresmarknaden för kontor är fortsatt avvaktande med stor konkurrens och fortsatt tydliga tendenser att bolagen anpassar sina lokaler efter nya behov och arbetssätt. Bättre lägen



och högre kvalitet på lokalerna efterfrågas. Vi är väl positionerade för att kunna erbjuda denna efterfrågan och har under tertialet tecknat ett antal hyresavtal. Under perioden har PwC sagt upp sitt hyresavtal i Bonnierhuset för avflyttning till sommaren 2027.

Vi står nu starkare som bolag än tidigare – med en tydligare struktur, ett förbättrat kassaflöde, en starkare organisation och ett mer sammanhållet fastighetsbestånd. Jag vill rikta ett stort tack till alla våra medarbetare för det engagemang och den professionalism ni visat under denna viktiga fas, och till våra hyresgäster och samarbetspartners för ert fortsatta förtroende.

Stockholm i juni 2024
Tomas Hermansson
Verkställande direktör

Januari–april 2025

Jämförelsetal för resultatposter avser värde för perioden januari–april 2025 och för balansposter 31 december 2024, om inte annat anges.

Bonnier Fastigheter ökar intäkter och driftnetto med 15 % respektive 14 % jämfört med motsvarande period föregående år. Resultatet före skatt belastas av ökade finansiella kostnader och ökad administration.

Koncernen

Driftnetto

Koncernens totala intäkter för perioden uppgick till 354 (309) mkr. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 338 (294) mkr och övriga intäkter till 16 (15) mkr. Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från marknadsområdet Service (FM-verksamhet).

Koncernens totala fastighetskostnader och övriga kostnader för perioden uppgick till -113 (-97) mkr.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd* uppgick till 283 (288) mkr vilket innebär en minskning om 5 mkr jämfört med samma period föregående år. Minskningen beror på ökade vakanser.

Fastighetskostnader i jämförbart bestånd uppgick till -82 (-85) mkr där minskningen om -3 mkr främst är hänförlig till minskad kostnad för reparation och underhåll samt genomförda energibesparingsåtgärder. Kostnaden för befarade hyresförluster är något lägre än motsvarande period föregående år och har belastat resultatet med -1 mkr (-1 mkr) där liksom föregående år merparten relaterar till restauranger. Koncernens driftnetto för kalenderåret uppgick 241 (212) mkr. Driftnetto i jämförbart bestånd uppgick till 201 (202) 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 -39 (-27) mkr för perioden där -10 (-4) mkr avser kostnader relaterade till Hemmaplan. Förändringen i Hemmaplan förklaras i huvudsak av att Rosengård Centrum numera konsolideras samt av förstärkningar i organisationen.

Resterande del av ökningen mellan åren förklaras i huvudsak av ökade personalkostnader främst relaterade till nyanställningar.

Resultat från andelar i Joint Venture

Bonnier Fastigheter har för närvarande ett JV-samarbete; Trecore tillsammans med Ica Fastigheter.

Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till 9 (32) mkr för perioden. Differensen mot föregående perioden förklaras med att tidigare samarbete med Byggvesta och Trianon avvecklades under 2024.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -98 (-84) mkr med finansiella intäkter uppgående till 10 (4) mkr och finansiella kostnader till -108 (-88) mkr.

De finansiella intäkterna avser i huvudsak utdelning på aktier i Eastnine AB (publ) 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 marknadsräntor och högre genomsnittlig belåning relaterat till gjorda förvärv.

Kostnader avseende nyttjanderätter

Kostnader för nyttjanderätter uppgår till -2 (-1) 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 -25 (-25) mkr och relaterar till marknadsvärdering av innehavet i Eastnine AB (publ) och Prisma Properties AB

Realiserade värdeförändringar på fastigheter för perioden uppgick till -3 mkr (26 mkr) och avser en förvärvsdifferens avseende förvärvet av ett flertal bolag från Hållbo AB. Omvärdering av fastigheterna sker två gånger per år, där samtliga fastigheter värderas internt (värdetidpunkt 30 juni) och externt (värdetidpunkt 31 december).

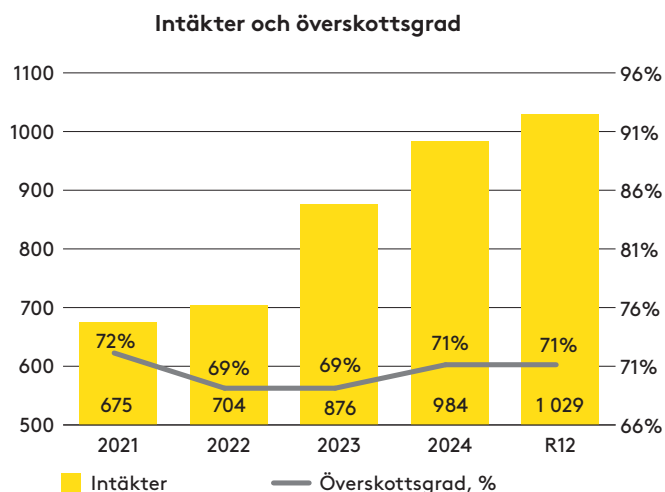
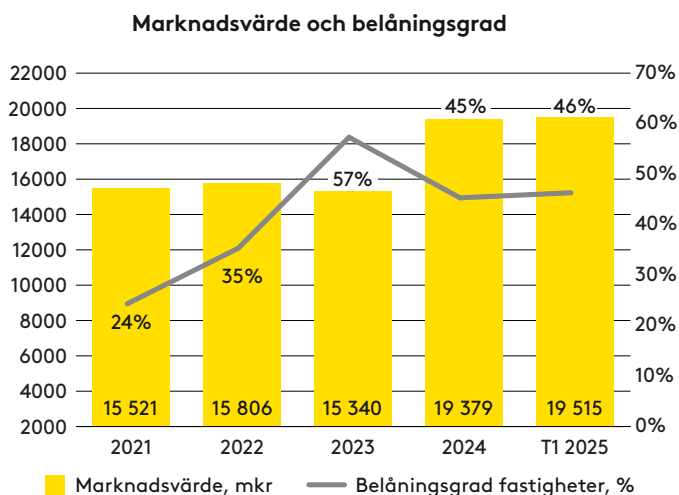
Resultat före skatt för perioden uppgick till 111 (133) mkr. Aktuell skatt beräknas och redovisas i samband med årsbokslut. Den redovisade skattekostnaden för perioden avser en schablonskatt.

Resultat efter skatt för perioden uppgick till 61 (91) 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 41 (35) mkr. Rörelseresultatet uppgick till -10 (1) mkr. Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till -27 (-1) mkr och periodens resultat till -27 (2) mkr.



Fastighetsbeståndet

Direkt ägande

Bonnier Fastigheter äger vid utgången av perioden 24 fastigheter belägna centralt i Stockholm och Uppsala.

Nya förvärvsmöjligheter söks primärt i Stockholm och Uppsala och inom bostadssegmentet. Långsiktigt eftersträvas en fastighetsportfölj med 80 % kommersiella fastigheter och 20 % hyresbostäder.

Direkt ägande – investeringar och avyttringar

Inga fastigheter har förvärvats under perioden januari–april. Investeringar i direktägda fastigheter uppgick till 139 (63) mkr. Därtill investerades 61 (20) mkr i projektfastigheter.

Direkt ägande – marknadsvärde

Enligt gällande värderingspolicy ska samtliga fastigheter marknadsvärderas av externa värderingskonsulter varje år. Värdetidpunkt ska vara den 31 december det år som värderingen avser. Detta innebär att varje individuell fastighet externvärderas en gång per år, inklusive under året förvärvade fastigheter. Därutöver värderas fastigheter internt en gång per år med värdetidpunkt 30 juni.

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna vid utgången av perioden uppgick till 19,5 (15,2) mdr. I detta värde ingår Gottsunda Centrum och Rosengård Centrum som konsolideras i koncernen.

Indirekt ägande

Bonnier Fastigheter Invest och Ica Fastigheter bildade 2020 det samägda bolaget Trecore Fastigheter, som äger och förvaltar 45 fastigheter runt om i Sverige med ICA som huvudsaklig hyresgäst.

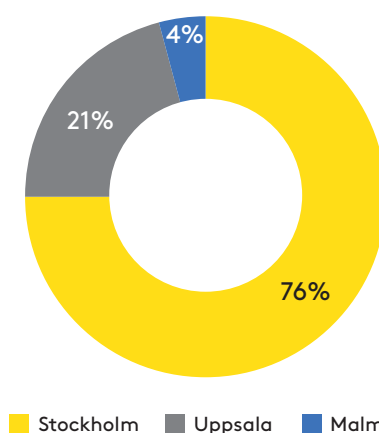
Bonnier Fastigheter Invest är även majoritetsägare i Fastighets AB Hemmaplan, som är en långsiktig ägare av centrumfastigheter och som verkar i områden med socioekonomiska utmaningar. Hemmaplan äger idag Gottsunda Centrum i Uppsala, samt Rosengård Centrum i Malmö. Bonnier Fastigheter Invest AB har en ägarandel om 98,5 % i Fastighets AB Hemmaplan.

Bonnier Fastigheter Invest äger därtill 15,8 % av aktierna i Eastnine AB (publ) samt 5,35% av aktierna i Prisma Properties AB.

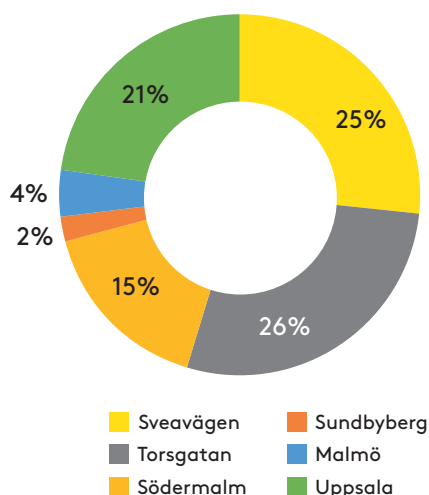
MKR	jan–apr		jan–dec
	2025	2024	2024
Verkligt värde vid årets början	19 379	15 340	15 340
Avyttring av fastigheter	-	-225	-220
Förvärv av fastigheter	10	-	3 006
Investeringar	129	63	227
Värdeförändring	-3	-	1 026
Verkligt värde vid periodens slut	19 515	15 178	19 379

Siffrorna i tabellen ovan avser Bonnier Fastigheter koncern, 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 hyresgästanpassningar avser främst nyuthyrda lokaler till Rejlers och Förvaltningsdomstolen i Uppsala.

Avslutade projekt

Bonnierhuset – Geoenergi

I Bonnierhuset slutfördes installationen av en geoenergianläggning, vilket beräknas minska husets energi-förbrukning med ca 60 % och klimatavtrycket med ca 77 %. Projektet blev 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 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 laboratorieverksamhet för Olink Proteomics.

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 kommande byggrätter 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 om inte annat anges.

Finansiering

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 8 729 (8 818) mkr och löper till en snittränta om 3,88 (3,65) %, exklusive kostnad för outnyttjade kreditfaciliteter. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 2,2 (2,2) år och återstående kapitalbindningstid 2,6 (2,3) år, inklusive effekten av back-up faciliteterna.

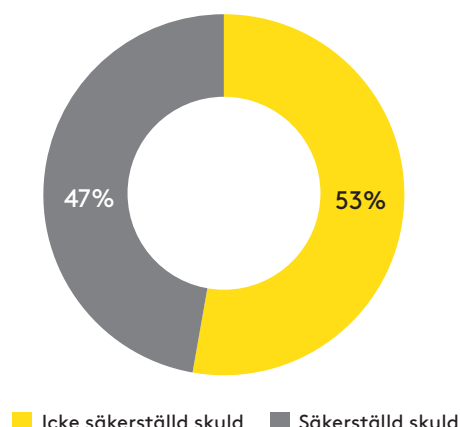
Andel icke säkerställd skuld uppgick till 53 (54) % av den totala skulden. Koncernens externa lånevolym uppgick till 8 729 (8 818) mkr. Skulden består av obligationer om 3 000 (3 000) mkr, företagscertifikat om 664 (636) mkr samt banklån om 4 081 (4 033) mkr samt kortfristig finansiering från Bonnier Group om 985 (1 145) mkr.

Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 8 (205) mkr. De outnyttjade back-up faciliteterna uppgick till 1 209 (1 384) mkr och utgörs av revolverande kreditfaciliteter med varierande löptider.

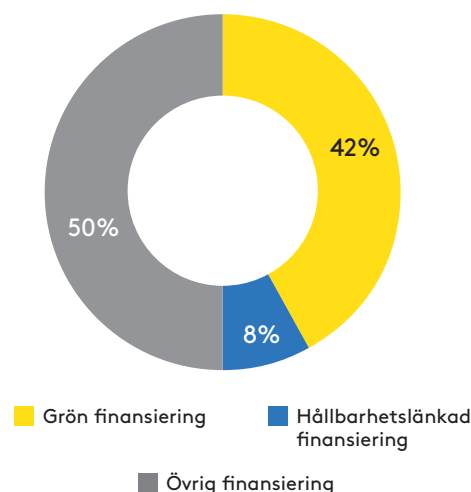
Per balansdagen var 58 (59) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta. Koncernens totala derivatvolym uppgick till 4 810 (4 760) mkr och skuld med fast ränta till 250 (250) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 250 (250) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var -15 (-32) mkr.

Koncernens andel av nettoskulden i de delägda JV bolagen uppgick till 1 290 (1 333) mkr per balansdagen. Koncernens andel av marknadsvärdet för fastigheterna i de delägda bolagen uppgick till 2 110 (2 105) mkr per samma datum.

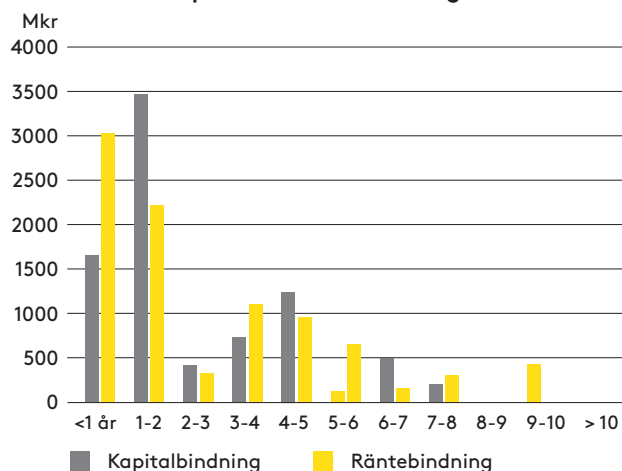
Skuldfördelning



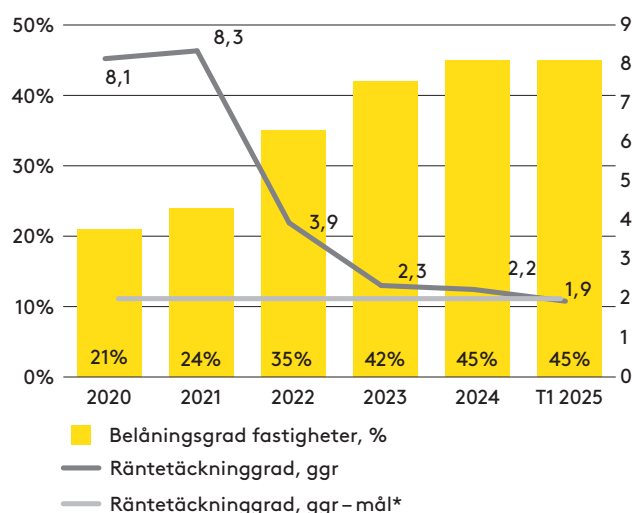
Finansieringstyper



Kapital- och räntebindning



Finansiella nyckeltal



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 2024.

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.

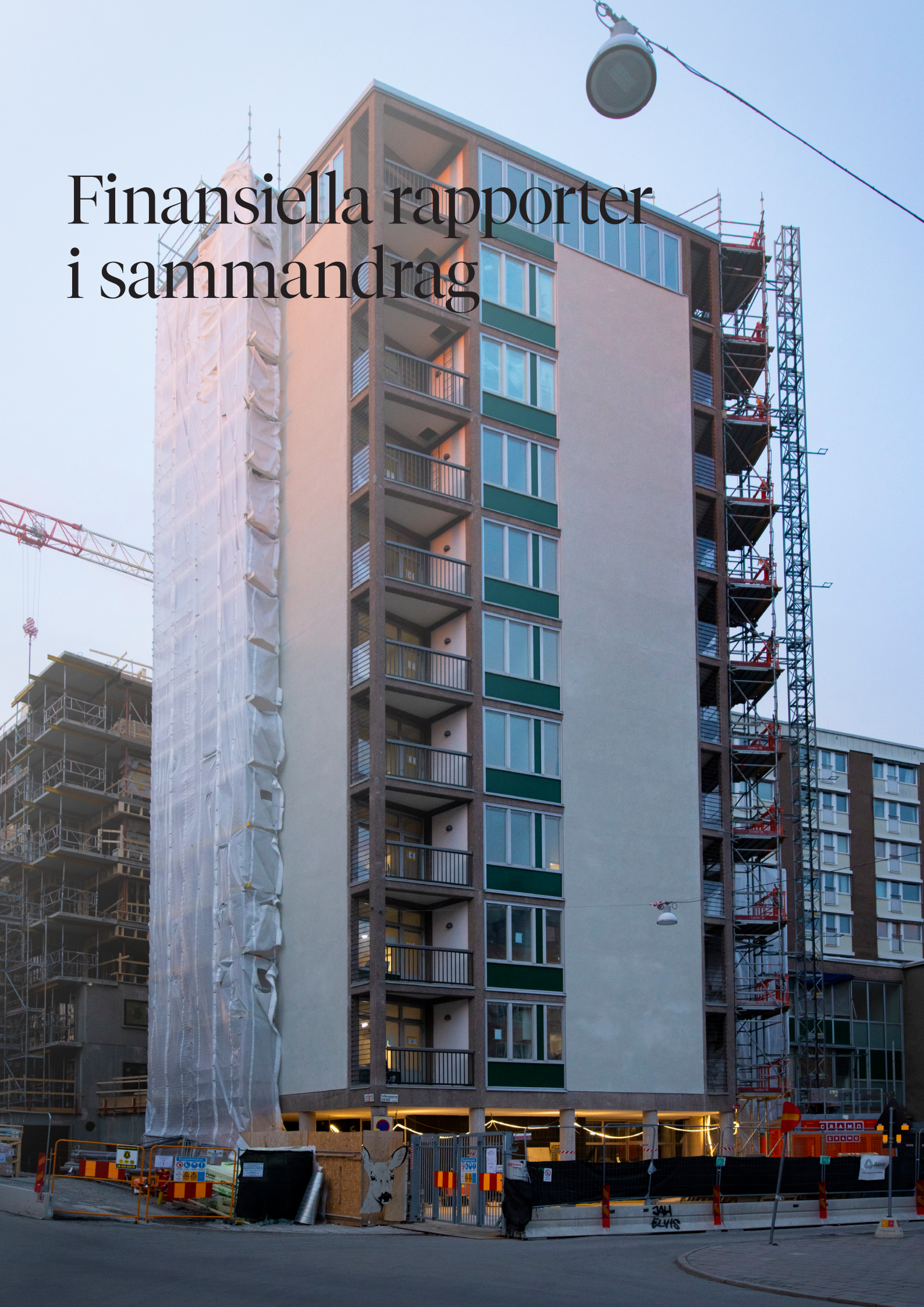
Politisk och makroekonomisk risk

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	jan–apr		2024 maj	jan–dec
	2025	2024	2025 apr	2024
Intäkter				
Hysesintäkter	338	294	980	936
Övriga intäkter	16	15	49	48
Totala intäkter	354	309	1 029	984
Fastighetskostnader och övriga kostnader				
Driftkostnader	-46	-38	-118	-110
Reparation och underhåll	-6	-7	-20	-21
Fastighetsskatt	-21	-21	-53	-53
Förvaltningskostnader	-40	-31	-105	-96
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-113	-97	-296	-280
Driftnetto	241	212	733	704
Central administration	-39	-27	-106	-91
Resultat från andelar i Joint Ventures	9	32	44	67
Finansiella intäkter	10	4	28	22
Finansiella kostnader	-108	-88	-315	-295
Kostnader avseende nyttjanderätter	-2	-1	-6	-5
Resultat före värdeförändringar och skatt	111	132	378	402
Värdeförändringar aktieinnehav	-25	-25	17	17
Värdeförändringar fastigheter	-3	26	1 023	1 052
Resultat före skatt	83	133	1 418	1 471
Skatt	-22	-42	-383	-403
PERIODENS RESULTAT	61	91	1 035	1 068
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	61	91	1 068	-579
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	2
PERIODENS RESULTAT	61	91	1 068	-577

Rapport över totalresultatet – koncernen

Belopp i MKR	jan–apr		2024 maj	jan–dec
	2025	2024	2025 apr	2024
Periodens resultat	61	91	1 035	1 068
Poster som kan omföras till periodens resultat:				
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	-43	82	-134	-9
Skatt hänförlig till förändringar under året	9	-16	27	2
Övrigt totalresultat för perioden	-34	66	-107	-7
Periodens totalresultat	27	157	928	1 061
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	27	157	929	1 061
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Periodens totalresultat	27	157	929	1 061

Balansräkning – koncernen

MKR	2025-04-30	2024-04-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19 515	15 178	19 379
Pågående projekt	545	380	484
Nyttjanderättstillgång	30	8	32
Inventarier	5	8	7
Summa materiella anläggningstillgångar	20 095	15 574	19 902
Andelar i bostadsrätter	-	4	4
Andelar i Joint Ventures	1 118	1 622	1 109
Noterade aktier	912	644	937
Andelar i onoterade bolag	-	252	-
Fordringar på Joint Ventures	1	-	-
Derivat	48	123	62
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 079	2 645	2 112
Summa anläggningstillgångar	22 174	18 219	22 014
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	25	25	24
Fordringar på Joint Ventures	57	92	58
Övriga fordringar	17	20	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	39	73
Derivat	0	9	1
Likvida medel	8	22	205
Summa omsättningstillgångar	144	207	424
SUMMA TILLGÅNGAR	22 318	18 426	22 438

Balansräkning – koncernen

MKR	2025-04-30	2024-04-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	8	8	8
Säkringsreserv	-12	98	26
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	11 819	10 779	11 755
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 815	10 885	11 789
Innehav utan bestämmande inflytande	7	7	7
Summa eget kapital	11 823	10 892	11 796
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	7 054	4 136	5 447
Långfristiga leasingskulder	27	5	28
Derivat	60	9	31
Övriga långfristiga skulder	21	24	24
Uppskjuten skatteskuld	1 199	872	1 210
Summa långfristiga skulder	8 361	5 046	6 740
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	690	1 106	2 226
Skulder till närstående bolag	985	1 050	1 145
Kortfristiga leasingskulder	3	4	3
Derivat	3	-	-
Leverantörsskulder	99	35	130
Övriga kortfristiga skulder	118	87	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	206	262
Summa kortfristiga skulder	2 134	2 488	3 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 318	18 426	22 438

Förändringar i eget kapital – koncernen

MKR	2025-04-30	2024-04-30	2024-12-31
Vid periodens början	11 789	10 728	10 728
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	61	91	1 068
Övrigt totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-34	66	-7
Summa totalresultat	27	157	1 061
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-
Vid periodens slut – hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 815	10 885	11 789

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i MKR	jan-apr		jan-dec
	2025	2024	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	111	132	402
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):	4	-32	-63
Betald/erhållen inkomstskatt	-	-	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	107	100	337
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar i rörelsekapital	-16	30	38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91	70	375
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	-10	-	-409
Förvärv av fastigheter	-	-	-400
Förvärv av aktier i noterade bolag	-	-252	-164
Avyttring av fastigheter via bolag	-	240	
Investeringar i egna fastigheter	-129	-63	-227
Pågående projekt	-61	-20	-125
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-	-30	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-200	-125	-1 325
Finansieringsverksamheten			
Kassaflödespåverkande:			
Upptagna räntebärande skulder - externa	350	-153	1 920
Amortering av räntebärande skulder externa	-306	-	-1 080
Upptagna/amortering räntebärande skulder - närstående	-160	-	165
Upptagen/amortering kortfristig finansiering (certifikat)	28	70	-10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-88	-83	995
Årets kassaflöde	-197	-138	45
Likvida medel vid årets början	205	160	160
Likvida medel vid årets slut	8	22	205

Segmentsredovisning – koncernen

Segmentsredovisning jan–apr 2025	Segment				Koncern- gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Belopp i MKR						
Hysesintäkter	261		38	45	-	344
Övriga intäkter	-	22	-	2	-	24
Delsumma – intäkter	261	22	38	47	-	368
Avgår: intern försäljning	-8	-5	-	-	-1	-14
Totala intäkter	253	17	38	47	-	354
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-23	-	-8	-16	1	-46
Reparation och underhåll	-4	-	-1	-2	1	-6
Fastighetsskatt	-19	-	-	-2	-	-21
Förvaltningskostnader	-24	-21	-2	-2	-	-49
Delsumma – fastighetskostnader och övriga kostnader	-70	-21	-11	-22	-	-122
Avgår: intern försäljning	5	8	-	-	-4	9
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-65	-13	-11	-22	-	-113
Driftnetto – inklusive intern försäljning	191	1	27	25	-	246
Driftnetto – koncernmässigt	188	4	27	25	-5	241
Central administration	-	-	-	-10	-29	-39
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	-	9	-	9
Resultat från noterat aktieinnehav	-	-	-	-	10	10
Finansnetto	-	-	-	-	-108	-108
Kostnader avseende nyttjanderätter	-	-	-	-	-2	-2
Resultat före värdeförändringar och skatt	188	4	27	24	-134	111
Värdeförändringar fastigheter	-		-3	-	-	-3
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	-25	-	-25
Resultat före skatt	188	4	24	-1	-134	83

Segmentsredovisning – koncernen

Segmentsredovisning jan–apr 2024	Segment				Koncern- gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Belopp i MKR,						
Hysesintäkter	274	–	2	23	–	299
Övriga intäkter	0	21	0	1	0	22
Delsumma – intäkter	274	21	2	24	0	321
Avgår: intern försäljning	-5	-7	–	–	–	-12
Totala intäkter	269	14	2	24	0	309
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-28	–	-1	-9	–	-38
Reparation och underhåll	-6	–	0	-1	–	-7
Fastighetsskatt	-20	–	0	-1	–	-21
Förvaltningskostnader	-20	-19	-1	-3	–	-43
Delsumma – fastighetskostnader och övriga kostnader	-74	-19	-2	-14	0	-109
Avgår: intern försäljning	7	5	–	–	–	12
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-67	-14	-2	-14	0	-97
Driftnetto – inklusive intern försäljning	200	2	0	10	0	212
Driftnetto – koncernmässigt	202	0	0	10	0	212
Central administration	–	–	–	-4	-23	-27
Resultat från andelar i Joint Ventures	–	–	5	27	–	32
Resultat från noterat aktieinnehav	–	–	–	3	–	3
Finansnetto	–	–	–	–	-87	-87
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	–	–	–	–	-1
Resultat före värdeförändringar och skatt	201	0	5	36	-110	132
Värdeförändringar fastigheter	26	–	–	–	–	26
Värdeförändringar aktieinnehav	–	–	–	-25	–	-25
Resultat före skatt	227	0	5	11	-110	133

Resultaträkning i sammandrag – moderbolaget

Belopp i MKR	jan–apr		2024 maj	jan–dec
	2025	2024	2025 apr	2024
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	41	35	110	104
Förvaltnings- och personalkostnader	-51	-34	-131	-114
Rörelseresultat	-10	1	-21	-10
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	4	29	36	61
Finansiella intäkter	-	3	234	237
Finansiella kostnader	-21	-34	-79	-92
Resultat efter finansiella poster	-27	-1	170	196
Bokslutsdispositioner	-	-	-26	-26
Skatt	-	3	-	3
PERIODENS RESULTAT	-27	2	144	173

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

MKR	2025-04-30	2024-04-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	3	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	4 013	4 005	4 017
Omsättningstillgångar	29	9	40
SUMMA TILLGÅNGAR	4 045	4 017	4 060
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 487	2 343	2 514
Avsättningar	4	7	7
Långfristiga skulder	1 180	1 180	1 180
Kortfristiga skulder	218	487	359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 045	4 017	4 060

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 2024 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 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 prognosticerade 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 24 (29) mkr och avser intäkter avseende hyror samt intäkter från serviceverksamheten. Kostnader till närstående för perioden uppgår till 16 mkr (5) mkr och avser i huvudsak räntekostnader. I övrigt finns inga andra närståendetransaktioner.

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 1 (1) mkr.

Skatt

Aktuell skatt beräknats och redovisats i samband med årsbokslut. Från delårsrapport januari–augusti 2023 beräknas och redovisas en schablonskatt för koncernen vid respektive delårsrapport (skattesats 20,6 %).

Personal

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

Medelantalet anställda uppgick vid utgången av perioden till 99 (89 per 31 december 2024).

Revisorer

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Stockholm den 16 juni 2025

Tomas Hermansson

Verkställande direktör

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, %

Hysesintäkter 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	2024 maj	jan-dec			
	2025 apr	2024	2023	2022	2021
Intäkter	1 029	984	876	704	675
Driftnetto	733	704	606	483	483
Resultat före värdetförändring och skatt	381	402	149	573	404
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	1 023	1 052	-1 043	-848	1 244
Värdetförändring aktieinnehav	17	17	213	-115	22
Resultat före skatt	1 421	1 471	-681	-390	1 670
Periodens resultat	1 038	1 068	-577	-20	1 334
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	19 515	19 379	15 340	15 806	15 521
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	2 110	2 105	3 269	3 204	778
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	912	937	669	370	485
Marknadsvärde andelar i onoterade bolag	0	-	-	-	-
Extern finansiering	8 729	8 818	6 375	5 603	3 718
Nettoskuld (exklusive derivat)	8 721	8 613	6 138	5 555	3 515
Överskottsgrad, %	71%	72%	69 %	69 %	72 %
Uthyrningsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	90%	90%	90 %	90 %	93 %
Justerad soliditet, %	53%	53%	58 %	62 %	67 %
Belåningsgrad fastigheter, %	45%	46%	42 %	35 %	24 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,3	3,9	8,3
Avkastning på eget kapital efter skatt, % (helår)	8,2%	9,4%	-6,3 %	1,1 %	12 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal, periodens slut)	79	79%	76 %	80 %	80 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (yta, periodens slut)	81	81%	73 %	74 %	74 %

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning eget kapital (moderbolagets aktieägare)	jan-apr		2024 maj	jan-dec
Belopp i mkr	2025	2024	2025 apr	2024
Periodens resultat	61	91	1035	1068
Övrigt totalresultat	-34	66	-107	-7
IB eget kapital	11 789	10 728	10 885	10 728
UB eget kapital	11 815	10 885	11 812	11 789
Genomsnittligt eget kapital	11 802	10 807	11 349	11 259
Avkastning eget kapital	0,2%	1,5%	8,2%	9,42%

Belåningsgrad fastigheter	jan-apr		jan-dec
Belopp i mkr	2025	2024	2024
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 065	3 496	5 181
Obligationslån	3 000	2 000	3 000
Företagscertifikat	664	796	637
Summa räntebärande skulder	8 729	6 292	8 818
Marknadsvärde fastigheter	19 515	15 178	19 379
Belåningsgrad fastigheter	45%	41%	46%

Belåningsgrad koncern, inkl JV bolag	jan-apr		jan-dec
Belopp i mkr	2025	2024	2024
Räntebärande skulder	10 059	8 435	10 151
Marknadsvärde fastigheter	21 625	18 561	21 483
Belåningsgrad fastigheter	47%	45%	47%
Räntebärande tillgångar och likvida medel koncern	43	-80	-231
Belåningsgrad koncern, inkl JV-bolag	47%	45%	46%

Direktavkastning	2024 maj	2023 maj	jan-dec
Belopp i mkr	2025 apr	2024 apr	2024
Driftnetto enligt resultaträkning	733	630	702
IB förvaltningsfastigheter	19 379	15340	19 379
Direktavkastning	3,8%	4,1%	3,6%

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-apr		jan-dec
Belopp i mkr	2025	2024	2024
Hysesintäkter netto	337	294	936
Hysesintäkter brutto	376	328	1039
Ekonomisk uthyrningsgrad	90%	90%	90%

Justerad soliditet	jan-apr		jan-dec
Belopp i mkr	2025	2024	2024
Eget kapital	11 827	10 794	11 763
Säkringsreserv	-12	98	26
Summa	11 815	10 892	11 789
Balansomslutning	22 318	18 426	22 438
Justerad soliditet	53%	59%	53%

Räntetäckningsgrad	2024 maj	2023 maj	jan-dec
Belopp i mkr	2025 apr	2024 apr	2024
Resultat före värdeförändringar och skatt	381	170	402
Återläggning avskrivningar	5	6	5
Återläggning resultat JV	-44	126	-67
Återläggning räntekostnader och liknande poster	315	261	295
Delsumma	657	563	635
Räntekostnader och liknande poster	315	261	295
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,1	2,2	2,2

Soliditet	jan-apr		jan-dec
Belopp i mkr	2025	2024	2024
Eget kapital	11 835	10 794	11 770
Balansomslutning	22 318	18 426	22 438
Soliditet	53%	59%	52%

Säkerställd belåningsgrad	jan-apr		jan-dec
Belopp i mkr	2025	2024	2024
Kreditinstitut	4 081	2 446	4 036
Säkerställda obligationslån	-	-	-
Summa säkerställda lån	4 081	2 446	4 036
Räntebärande skulder	8 729	6 292	8 818
Säkerställd belåningsgrad	47%	39%	46%

Överskottsgrad	jan-apr		jan-dec
Belopp i mkr	2025	2024	2024
Driftnetto	241	212	702
Intäkter	354	309	983
Överskottsgrad	68%	69%	71%

KONTAKTPERSONER

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

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

Mario Pagliaro
CFO
Telefon: 46 708-24 89 05
E-post: mario.pagliaro@bonnierfastigheter.se

FINANSIELL KALENDER

För finansiell kalender – se www.bonnierfastigheter.se

E-post: info@bonnierfastigheter.se
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