



Delårsrapport

Januari–April 2026

Bonnier Fastigheter AB



Delårsrapport – januari till april 2026

Uthyrnings- och projektverksamheten bidrar till en positiv utveckling av driftnettot.

Ekonomiskt utfall i korthet

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 360 (338) mkr. Övriga intäkter till 19 (16) mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 260 (241) mkr, vilket är en förbättring med 8 procent jämfört med föregående år.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt blev 124 (111) mkr.
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 (-3) mkr. Orealiserade värdeförändringar på aktieinnehav uppgick till -101 (-25) mkr.
- Periodens resultat blev 9 (61) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet (direktägda fastigheter) uppgick vid slutet av perioden till 20 066 (19 515) mkr.

Viktiga händelser under tertial 1 2026

- Bonnier Fastigheter Bostad AB tillträdde aktierna i Bonfas Bostad Syrenbersån AB, som äger fastigheter Uppsala Ulltuna 16:4 bestående av 137 hyreslägenheter.
- Bonnier Fastigheter Invest avyttrade del av sitt innehav i Eastnine AB (publ). Kvarvarande innehav utgör 3,31 procent av bolagets aktiekapital.

Viktiga händelser efter tertialets utgång

- Bonfas Bostad Barkabystaden AB refinansierade sitt fastighetslån med förfall 2026-05-15.
- Bonnier Fastigheter AB:s årsstämma hölls den 22 maj. Louise Richnau och Håkan Jeppsson valdes in som nya styrelseledamöter. Carl-Johan Bonnier och Jens Engwall har avböjt omval.

NYCKELTAL I URVAL	jan-apr		jan-dec
	2026	2025	2025
Intäkter (mkr)	379	354	1 093
Driftnetto (mkr)	260	241	749
Periodens resultat före värdeförändring (mkr)	124	111	426
Periodens resultat (mkr)	9	61	414
Överskottsgrad (%)	69%	68%	69%
Ekonomisk uthyrningsgrad (%) (inklusive projektfastigheter)	91%	90%	90%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,1	2,0	2,1
	2026-04-30	2025-04-30	2025-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter direktägda (mkr)	20 066	19 515	19 715
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel) (mkr)	2 192	2 110	2 187
Justerad soliditet, exkl JV bolag (%)	55%	53%	54%
Belåningsgrad, exkl JV bolag (%)	43%	45%	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 förvaltarskapetets 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

Under våren har vi sett tydliga tecken på stabilisering och återhämtning på den svenska fastighetsmarknaden. Transaktionsaktiviteten ökade, vilket signalerar ett starkare investerarförtroende.

Samtidigt präglas omvärlden fortsatt av osäkerhet. Även om Sveriges utveckling förväntas stärkas under året, med högre BNP-tillväxt, påverkas marknaden alltjämt av inflation, räntor och en volatil omvärld. Vår bedömning är därför att vi fortsatt befinner oss i ett marknadsläge där en mild stagflation inte kan uteslutas. På längre sikt ser vi dock flera strukturella drivkrafter, inte minst ökade investeringar i industri, infrastruktur och försvar, som kan bidra till högre tillväxt och ökad stabilitet i svensk ekonomi.

Vi bedömer att den svenska fastighetssektorn är väl positionerad. Särskilt starka förutsättningar ser vi i segment med stabila kassaflöden, begränsat utbud och låg vakansrisk, framför allt centrala kontor i storstadsregionerna, bostäder, samhällsfastigheter samt logistik och dagligvaruhandel.

Vi ser även tecken på en fortsatt potential för värdeutveckling av dessa fastigheter i takt med att marknadsförutsättningarna gradvis normaliseras.

Under perioden har vi avyttrat en stor del av vårt noterade aktieinnehav. Detta skapar utrymme för finansiering av kommande investeringar i Bonnierhuset och Stockholms hamnkvarter.

Vi har i början av året förvärvat 137 hyreslägenheter i Uppsala, i linje med vår strategi att successivt bygga upp ett bostadsbestånd. Förvärvet stärker vår position i ett segment med stabil efterfrågan och bidrar till en mer balanserad portfölj över tid.

Vår belåningsgrad fortsätter att sjunka, vilket ytterligare stärker vår finansiella ställning. Samtidigt har våra intäkter ökat med 7 procent och vårt driftnetto med 8 procent. Framåt ligger vårt fokus på att hyra ut vakanta ytor i det befintliga beståndet och i våra projekt för att minska vakan-



serna och stärka kassaflödena. Glädjande nog ser vi också en tydligt ökad aktivitet på uthyrningsmarknaden samt ett växande intresse för vårt utbud av både bostäder och lokaler.

Sammantaget står vi väl rustade för att fortsätta utveckla portföljen med fokus på hög kvalitet, stabila kassaflöden och selektiva värdeskapande investeringar i attraktiva lägen. Vår strategi ligger fast och bygger på finansiell disciplin, ett långsiktigt perspektiv och hållbar värdetillväxt över tid.

Stockholm i juni 2026
Tomas Hermansson
Verkställande direktör

Januari–april 2026

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

Bonnier Fastigheter ökar intäkter och driftnetto med 7 % respektive 9 % jämfört med motsvarande period föregående år. Resultatet före skatt belastas av en negativ värdeförändring på det noterade aktieinnehavet.

Koncernen

Driftnetto

Koncernens totala intäkter för perioden uppgick till 379 (354) mkr. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 360 (338) mkr och övriga intäkter till 19 (16) mkr. Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från marknadsområdet Service (konferens och fastighetsnära tjänster).

Koncernens totala fastighetskostnader och övriga kostnader för perioden uppgick till -119 (-113) mkr.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd* uppgick till 356 (338) mkr vilket innebär en ökning om 18 mkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror i huvudsak uthyrningsverksamhet och genomförda hyresgästanpassningar.

Fastighetskostnader i jämförbart bestånd uppgick till -118 (-112) mkr där ökningen om -6 mkr främst är hänförlig till ökad kostnad för ökade förbrukningskostnader (3 mkr) samt ökade kostnader för fastighetsskötsel (2 mkr). Kostnaden för befarade hyresförluster är i linje med motsvarande period föregående år och belastar resultatet med -1 mkr (-1 mkr) där liksom föregående år merparten relaterar till restauranger. Koncernens driftnetto för kalenderåret uppgick 260 (241) mkr. Driftnetto i jämförbart bestånd uppgick till 237 (226) 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 -40 (-39) mkr för perioden där -6 (-4) mkr avser kostnader relaterade till Hemmaplan.

Förändringen i Hemmaplan förklaras i huvudsak av förstärkningar i organisationen.

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 21 (9) mkr för perioden, men redovisas till 0 mkr till följd av nettning mot en nedskrivning av andelar i JV bolag.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -95 (-95) mkr med finansiella intäkter uppgående till 7 (10) mkr och finansiella

kostnader till -102 (-108) mkr. Aktiverade räntekostnader för perioden uppgår till 8 (0) mkr.

De finansiella intäkterna avser i huvudsak utdelning på aktier i Eastnine AB (publ) där Bonnier Fastigheter Invest per balansdagen innehar 3,31 procent av aktierna, efter genomförd avyttring.

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

Kostnader avseende nyttjanderätter

Kostnader för nyttjanderätter uppgår till -1 (-2) 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

Värdeförändringar på aktieinnehav uppgick till -101 (-25) mkr, varav -76 mkr avser avyttringen av aktier i Eastnine (publ) och resterande marknadsvärdering av kvarstående innehavet i Eastnine AB (publ) och Prisma Properties AB.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter för perioden uppgick till 0 mkr (-3 mkr). Omvärdering av fastigheterna sker två gånger per år, där samtliga fastigheter värderas internt (värdetidpunkt 30 juni) och externt (värdetidpunkt 31 december).

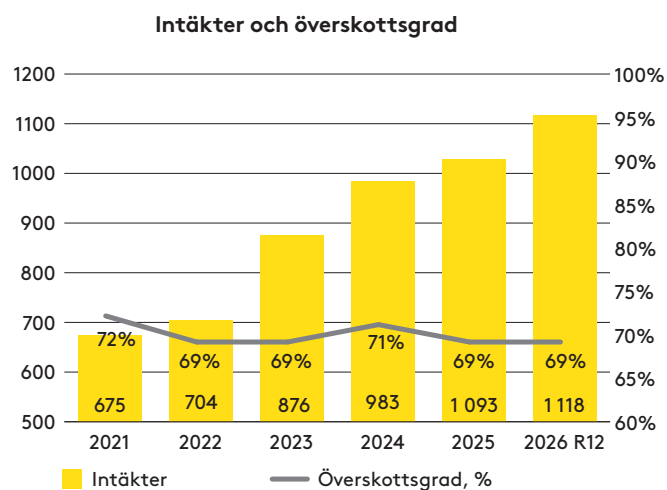
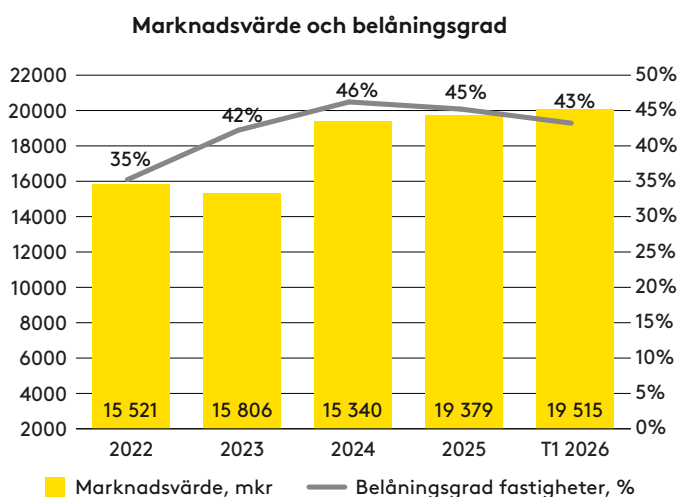
Resultat före skatt för perioden uppgick till 23 (83) mkr. Aktuell skatt beräknas och redovisas i samband med årsbokslut. Den redovisade skattekostnaden för perioden avser en schablonskatt.

Resultat efter skatt för perioden uppgick till 9 (61) 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 43 (41) mkr. Rörelseresultatet uppgick till -3 (-10) mkr. Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till -24 (-27) mkr och periodens resultat till -24 (-27) mkr.



Fastighetsbeståndet

Direkt ägande

Bonnier Fastigheter äger vid utgången av perioden 39 fastigheter belägna centralt i Stockholm, Uppsala och Malmö.

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

Under perioden januari–april förvärvades aktierna i Bonfas Bostad Syrenbersån AB, som äger fastigheten Uppsala Ulltuna 16:4, bestående av 137 hyreslägenheter. Investeringar i direktägda förvaltningfastigheter uppgick till 59 (139) mkr. Därtill investerades 68 (61) 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 20,1 (19,5) 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.

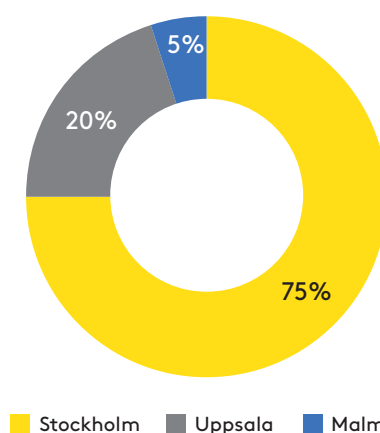
Bonnier Fastigheter Invest är även majoritetsägare i Fastighets AB Hemmaplan, som är en långsiktig ägare av centrumfastigheter och som verkar i områden med socioekonomiska utmaningar. Hemmaplan äger idag Gottsunda Centrum i Uppsala, samt Rosengård Centrum i Malmö. Bonnier Fastigheter Invest AB har en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

Bonnier Fastigheter Invest äger därtill 3,31 procent av aktierna i Eastnine AB (publ) samt 5,35 procent av aktierna i Prisma Properties AB.

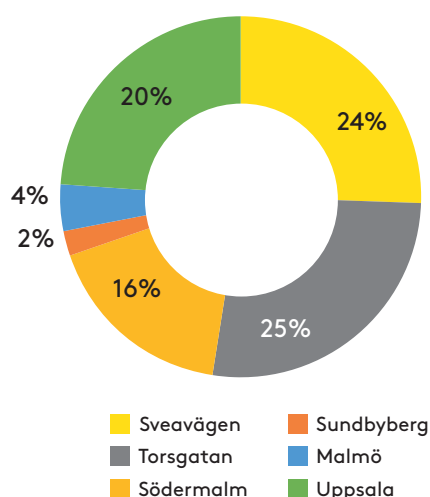
MKR	jan–apr		jan–dec
	2026	2025	2025
Verkligt värde vid årets början	19 715	19 379	19 377
Avyttring av fastigheter	0	-	-14
Förvärv av fastigheter	292	10	-
Investeringar	59	129	298
Värdeförändring	0	-3	54
Verkligt värde vid periodens slut	20 066	19 515	19 715

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 Värstahamnen 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 2027.

Tellus, Cykelfabriken

En ombyggnation av hus Tellus i fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 påbörjades i slutet av 2025 och innefattar ca 8 000 kvm kommersiella ytor. Detta projekt utgör sista etappen i utvecklingen av kvarteret Cykelfabriken i Uppsala.

Bonnierhuseet

Ett projekt gällande renovering och ombyggnation av del av Bonnierhuset (Stockholm Lokstallet 7) ska inledas under 2027 i syfte att skapa en flexibel och attraktiv kontorslösning av de vakanta ytorna som uppstår till följd av PWC:s avflyttning i slutet av maj 2027.

Kommande projekt

Utöver Portalen har Bonnier Fastigheter möjlighet att nyttja ytterligare två markanvisningar i Stockholms Hamnkvarter: Pirhuset omfattande en uthyrningsbar yta om ca 40 000 kvm. Kvarteret Bristol, omfattande en uthyrningsbar yta om ca 6 000 kvm. Marken för Pirhuset kommer att tillträdas under Q3 2026.



Finansiering

Jämförelsetal inom parentes avser värde per 31 december 2025 om inte annat anges.

Finansiering

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 8 673 (8 944) mkr och löper till en snittränta om 3,47 (3,43) procent exklusive kostnad för outnyttjade kreditfaciliteter. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 2,1 (2,2) år och återstående kapitalbindningstid 2,5 (2,7) år, inklusive effekten av back-up faciliteterna.

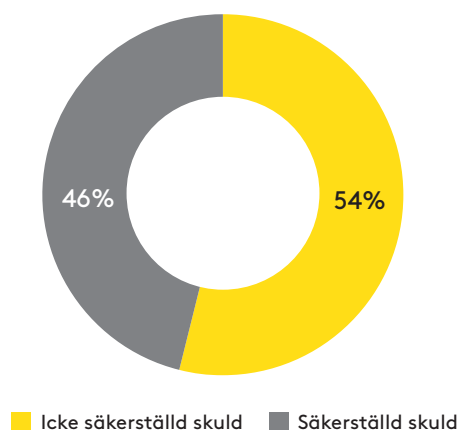
Andel icke säkerställd skuld uppgick till 54 (55) procent av den totala skulden. Koncernens externa lånevolym uppgick till 8 673 (8 944) mkr. Skulden består av obligationer om 3 500 (3 500) mkr, företagscertifikat om 1 097 (1 075) mkr samt banklån om 4 031 (4 038) mkr samt kortfristig finansiering från Bonnier Group om 45 (330) mkr.

Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 22 (16) mkr. De outnyttjade back-up faciliteterna uppgick till 1 446 (1 202) mkr och utgörs av revolverande kreditfaciliteter med varierande löptider.

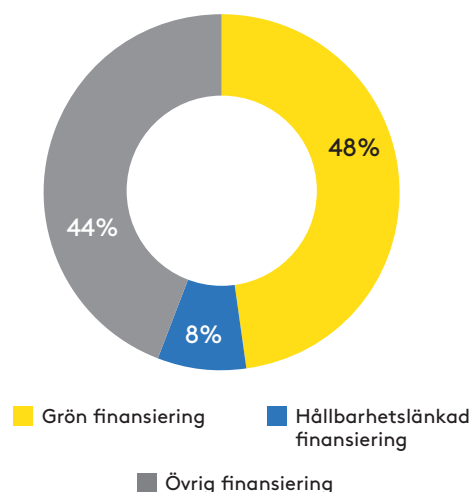
Per balansdagen var 70 (72) procent av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta. Koncernens totala derivatvolym uppgick till 5 850 (5 810) mkr och skuld med fast ränta till 250 (885) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 250 (250) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var 58 (9) mkr.

Koncernens andel av nettoskulden i de delägda JV bolagen uppgick till 1 284 (1 299) mkr per balansdagen. Koncernens andel av marknadsvärdet för fastigheterna i de delägda bolagen uppgick till 2 192 (2 187) mkr per samma datum.

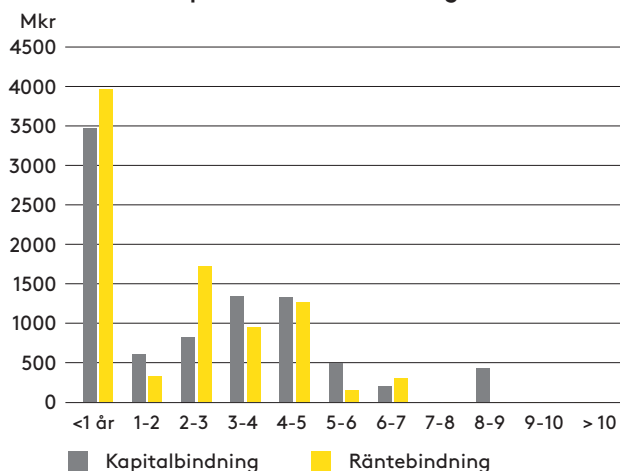
Skuldfördelning



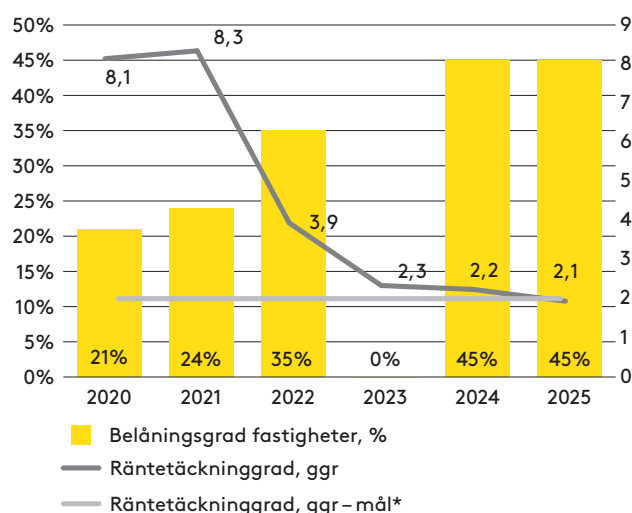
Finansieringstyper



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 2025.

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		2025 maj	jan–dec
	2026	2025	2026 apr	2025
Intäkter				
Hysesintäkter	360	338	1 060	1 038
Övriga intäkter	19	16	58	55
Totala intäkter	379	354	1 118	1 093
Fastighetskostnader och övriga kostnader				
Driftkostnader	-52	-46	-135	-129
Reparation och underhåll	-8	-6	-22	-20
Fastighetsskatt	-22	-21	-67	-66
Förvaltningskostnader	-37	-40	-125	-128
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-119	-113	-349	-344
Driftnetto	260	241	769	749
Central administration	-40	-39	-103	-102
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	9	75	84
Finansiella intäkter	7	10	24	27
Finansiella kostnader	-102	-108	-320	-326
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-2	-4	-5
Resultat före värdeförändringar och skatt	124	111	441	426
Värdeförändringar aktieinnehav	-101	-25	-7	69
Värdeförändringar fastigheter	-	-3	54	51
Resultat före skatt	23	83	488	546
Skatt	-14	-22	-124	-132
PERIODENS RESULTAT	9	61	364	414
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	9	61	364	414
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	9	61	364	414

Rapport över totalresultatet – koncernen

Belopp i MKR	jan–apr		2025 maj	jan–dec
	2026	2025	2026 apr	2025
Periodens resultat	9	61	364	414
Poster som kan omföras till periodens resultat:				
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	49	-43	71	-21
Skatt hänförlig till förändringar under året	-10	9	-15	4
Övrigt totalresultat för perioden	39	-34	56	-17
Periodens totalresultat	48	27	420	397
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	48	27	420	397
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Periodens totalresultat	48	27	420	397

Balansräkning – koncernen

MKR	2026-04-30	2025-04-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 066	19 515	19 715
Pågående projekt	805	545	737
Nyttjanderättstillgång	29	30	30
Inventarier	4	5	4
Summa materiella anläggningstillgångar	20 904	20 095	20 486
Andelar i bostadsrätter	-	-	-
Andelar i Joint Ventures	1 183	1 118	1 183
Noterade aktier	364	912	1 007
Andelar i onoterade bolag	-	-	-
Fordringar på Joint Ventures	1	1	1
Derivat	66	48	40
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 614	2 079	2 231
Summa anläggningstillgångar	22 518	22 174	22 717
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	25	17
Fordringar på Joint Ventures	57	57	57
Övriga fordringar	5	17	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	37	48
Derivat	4	0	4
Likvida medel	22	8	16
Summa omsättningstillgångar	152	144	196
SUMMA TILLGÅNGAR	22 670	22 318	22 913

Balansräkning – koncernen

MKR	2026-04-30	2025-04-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	8	8	8
Säkringsreserv	58	-12	9
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	12 432	11 819	12 433
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 498	11 815	12 450
Innehav utan bestämmande inflytande	10	7	10
Summa eget kapital	12 508	11 823	12 460
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 187	7 054	6 190
Långfristiga leasingskulder	27	27	26
Derivat	12	60	34
Övriga långfristiga skulder	21	21	21
Uppskjuten skatteskuld	1 056	1 199	1 051
Summa långfristiga skulder	6 303	8 361	7 321
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 441	690	2 424
Skulder till närstående bolag	45	985	330
Kortfristiga leasingskulder	2	3	3
Derivat	1	3	1
Leverantörsskulder	63	99	82
Övriga kortfristiga skulder	72	118	97
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	235	236	195
Summa kortfristiga skulder	3 859	2 134	3 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 670	22 318	22 913

Förändringar i eget kapital – koncernen

MKR	2026-04-30	2025-04-30	2025-12-31
Vid periodens början	12 450	12 789	12 053
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	9	61	414
Övrigt totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	39	-34	-17
Summa totalresultat	48	27	397
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–
Summa transaktioner med aktieägare	–	–	–
Vid periodens slut – hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 498	11 815	12 450

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i MKR	jan-apr		jan-dec
	2026	2025	2025
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	124	111	426
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):	-5	4	-82
Betald/erhållen inkomstskatt	-12	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	107	107	344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar i rörelsekapital	55	-16	-116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162	91	228
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	-296	-10	-12
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Avyttring/förvärv av aktier i noterade bolag	542	-	-
Avyttring av fastigheter via bolag	-	-	9
Investeringar i förvaltningfastigheter	-59	-129	-298
Pågående projekt	-68	-61	-253
Utdelningar från intresseföretag	-	-	10
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	120	-200	-544
Finansieringsverksamheten			
Kassaflödespåverkande:			
Upptagna räntebärande skulder - externa	-	350	550
Amortering av räntebärande skulder externa	-13	-306	-42
Upptagna/amortering räntebärande skulder - närstående	-285	-160	-815
Upptagen/amortering kortfristig finansiering (certifikat)	22	28	434
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-276	-88	127
Årets kassaflöde	6	-197	-189
Likvida medel vid årets början	16	205	205
Likvida medel vid årets slut	22	8	16

Segmentsredovisning – koncernen

Segmentsredovisning jan–apr 2026	Segment				Koncern- gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Belopp i MKR						
Hysesintäkter	271	-	46	47	-	364
Övriga intäkter	-	22	-	5	-	27
Delsumma – intäkter	271	22	46	52	-	391
Avgår: intern försäljning	-5	-8	-	-	1	-12
Totala intäkter	266	14	46	52	-	379
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-24	-	-12	-17	1	-52
Reparation och underhåll	-3	-	-2	-3	-	-8
Fastighetsskatt	-19	-	-	-2	-1	-22
Förvaltningskostnader	-19	-20	-1	-4	-	-44
Delsumma – fastighetskostnader och övriga kostnader	-65	-20	-15	-26	-	-126
Avgår: intern försäljning	5	8	-	-	-6	7
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-60	-12	-15	-26	-	-119
Driftnetto – inklusive intern försäljning	206	2	31	26	-	265
Driftnetto – koncernmässigt	206	2	31	26		260
Central administration	-	-	-	-14	-26	-40
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	-	-	-	-
Resultat från noterat aktieinnehav	-	-	-	1	6	7
Finansnetto	-	-	-	-8	-94	-102
Kostnader avseende nyttjanderätter					-1	-1
Resultat före värdeförändringar och skatt	206	2	31	5	-115	124
Värdeförändringar fastigheter	-		-	-	-	-
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	-101	-	-101
Resultat före skatt	206	2	31	-96	-115	23

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

Resultaträkning i sammandrag – moderbolaget

Belopp i MKR	jan–apr		2025 maj	jan–dec
	2026	2025	2026 apr	2025
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	43	41	130	128
Förvaltnings- och personalkostnader	-46	-51	-123	-128
Rörelseresultat	-3	-10	7	-
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	4	-4	-
Finansiella intäkter	-	-	5	5
Finansiella kostnader	-21	-21	-143	-143
Resultat efter finansiella poster	-24	-27	-135	-138
Bokslutsdispositioner	-	-	5	5
Skatt	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-24	-27	-130	-135

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

MKR	2026-04-30	2025-04-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	3	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	4 005	4 013	4 006
Omsättningstillgångar	111	29	122
SUMMA TILLGÅNGAR	4 119	4 045	4 131
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 357	2 487	2 381
Avsättningar	4	4	4
Långfristiga skulder	1 400	1 180	1 400
Kortfristiga skulder	358	218	346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 119	4 045	4 131

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 2025 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 26 (24) mkr och avser intäkter avseende hyror samt intäkter från serviceverksamheten. Kostnader till närstående för perioden uppgår till 3 (16) 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 100 (115 per 31 december 2025).

Revisorer

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Stockholm den 12 juni 2026

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	2025 maj	jan-dec			
	2026 apr	2025	2024	2023	2022
Intäkter	1 118	1 093	983	876	704
Driftnetto	769	749	702	606	483
Resultat före värdeförändring och skatt	441	426	402	149	573
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	54	51	1 052	-1 043	-848
Värdeförändring aktieinnehav	-7	69	17	213	-115
Resultat före skatt	488	546	1 471	-681	-390
Periodens resultat	364	414	1 068	-577	-20
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	20 066	19 715	19 377	15 340	15 806
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	2 192	2 187	2 105	3 269	3 204
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	364	1 007	937	669	370
Marknadsvärde andelar i onoterade bolag	0	-	-	-	-
Extern finansiering	8 673	8 944	8 818	6 375	5 603
Nettoskuld (exklusive derivat)	8 651	8 936	8 613	6 138	5 555
Överskottsgrad, %	69%	69%	72%	69 %	69 %
Uthyrningsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	91%	90%	90%	90 %	90 %
Justerad soliditet, %	55%	54%	54%	58 %	62 %
Belåningsgrad fastigheter, %	43%	45%	46%	42 %	35 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,2	2,3	3,9
Avkastning på eget kapital efter skatt, % (helår)	3,4%	3,2%	9,2%	-6,3 %	1,1 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal, periodens slut)	92%	91%	79%	76 %	80 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (yta, periodens slut)	86%	87%	81%	73 %	74 %

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning eget kapital (moderbolagets aktieägare)	jan-apr		2025 maj	jan-dec
Belopp i mkr	2026	2025	2026 apr	2025
Periodens resultat	9	61	364	414
Övrigt totalresultat	39	-34	56	-17
IB eget kapital	12 450	12 053	12 450	12 053
UB eget kapital	12 498	12 450	12 498	12 450
Genomsnittligt eget kapital	12 474	12 252	12 474	12 252
Avkastning eget kapital	0,4%	0,2%	3,4%	3,2%

Belåningsgrad fastigheter	jan-apr		jan-dec
Belopp i mkr	2026	2025	2025
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 076	5 065	4 369
Obligationslån	3 500	3 000	3 500
Företagscertifikat	1 097	664	1 075
Summa räntebärande skulder	8 673	8 729	8 944
Marknadsvärde fastigheter	20 066	19 515	19 715
Belåningsgrad fastigheter	43%	45%	45%

Belåningsgrad koncern, inkl JV bolag	jan-apr		jan-dec
Belopp i mkr	2026	2025	2025
Räntebärande skulder	9 990	8 435	10 264
Marknadsvärde fastigheter	22 258	18 561	21 902
Belåningsgrad fastigheter	45%	45%	47%
Räntebärande tillgångar och likvida medel koncern	-55	-80	-58
Belåningsgrad koncern, inkl JV-bolag	45%	45%	47%

Direktavkastning	2025 maj	2024 maj	jan-dec
Belopp i mkr	2026 apr	2025 apr	2025
Driftnetto enligt resultaträkning	769	733	749
IB förvaltningsfastigheter	19 515	15 178	19 377
Direktavkastning	3,9%	4,8%	3,9%

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-apr		jan-dec
Belopp i mkr	2026	2025	2025
Hysesintäkter netto	359	337	1038
Hysesintäkter brutto	395	376	1156
Ekonomisk uthyrningsgrad	91%	90%	90%

Justerad soliditet	jan-apr		jan-dec
Belopp i mkr	2026	2025	2025
Eget kapital	12 440	11 827	12 441
Säkringsreserv	58	-12	9
Summa	12 498	11 815	12 450
Balansomslutning	22 670	22 318	22 913
Justerad soliditet	55%	53%	54%

Räntetäckningsgrad	2025 maj	2024 maj	jan-dec
Belopp i mkr	2026 apr	2025 apr	2025
Resultat före värdeförändringar och skatt	441	381	426
Återläggning avskrivningar	2	5	5
Återläggning resultat JV	-75	-44	-84
Återläggning räntekostnader och liknande poster	320	315	295
Delsumma	688	657	642
Räntekostnader och liknande poster	320	315	326
Aktiverade räntekostnader	8	-	-
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,1	2,1	2,0

Soliditet	jan-apr		jan-dec
Belopp i mkr	2026	2025	2025
Eget kapital	12 498	11 815	12 450
Balansomslutning	22 670	22 318	22 913
Soliditet	55%	53%	54%

Säkerställd belåningsgrad	jan-apr		jan-dec
Belopp i mkr	2026	2025	2025
Kreditinstitut	4 031	4 081	4 039
Säkerställda obligationslån	-	-	-
Summa säkerställda lån	4 031	4 081	4 039
Räntebärande skulder	8 673	8 729	8 944
Säkerställd belåningsgrad	46%	47%	45%

Överskottsgrad	jan-apr		jan-dec
Belopp i mkr	2026	2025	2025
Driftnetto	260	241	749
Intäkter	379	354	1093
Överskottsgrad	69%	68%	69%

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