

Bonnier Fastigheter

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2025

Bonnier Fastigheter, en del av Bonnier Group	004
VD-Ord	008
Värderingar och kärnvärden	010
Våra affärsområden	012
Affärsområde / Bostad	015
Affärsområde / Kommersiella Fastigheter	016
Affärsområde / Invest	019
Hållbarhet	020
Hållbarhetsåret 2025	023
Hållbara initiativ	026
Kraftigt förbättrad energiprestanda	031
Här finns möjlighet att växa	032
Kommersiella Fastigheter	034
Portalen — Från grop till hus	036
Safety week 2025 på Portalen	044
Kvarteret Cykelfabriken i Uppsala	046
Nu en del av Uppsalas framtid, på riktigt	050
Samma fina läge, helt ny funktionalitet	052
Konsten att orkestrera en flyttkarusell	054
Bostad	058
Uppsala: Syrenbersån	061
Stockholm: Ersta Torn	062
Invest	068
Samhällsnytta går att räkna på	070
Året i siffror	074
Styrelse, organisation och ledning	078
Bonnier Group	080
Bildförteckning Fastigheter	082
Fastighetsförteckning	088
Årsredovisning	090

O1

Bonnier har varit fastighetsägare sedan 1856 och har en lång tradition av att förvalta och utveckla miljöer med stabilitet och ansvar. Perspektivet är alltid långsiktigt. Vi planerar för generationer och bygger värden som ska bestå. Som familjeägt företag står vi för kontinuitet, kvalitet och närvaro över tid.

Bonnier Fastigheter

*En del av
Bonnier Group*



Bonnier Fastigheter verkar i Stockholm och Uppsala. Bolagets portfölj omfattar kommersiella fastigheter och bostäder samt indirekta investeringar. Utgångspunkten är att skapa miljöer som fungerar i vardagen, bidrar till stadens utveckling och håller en kvalitet som står sig under lång tid.

Som stadsutvecklare tar Bonnier Fastigheter ansvar för mer än själva byggnaden. Varje satsning görs med förståelse för platsens sammanhang och hur människor rör sig, möts och använder staden. Genom att arbeta med såväl hårda som mjuka värden – arkitektur, trygghet, service och tillgänglighet – skapas miljöer som håller ihop både funktionellt och visuellt.

Ambitionen är att vara en stabil och förtroendeingivande aktör som åstadkommer värden för många – för de som arbetar och bor i våra fastigheter, för närområdet och för staden som helhet.

Projekten drivs med en långsiktig syn på kvalitet, där ekonomi, hållbarhet och samhällsnytta vägs samman i varje beslut. På så sätt byggs en portfölj som kan förädlas över tid och bidra till en stad som utvecklas i takt med människor och verksamheter.

En stabil grund skapar förutsättningar att utvecklas



TOMAS HERMANSSON, VD

BONNIER FASTIGHETER

När jag sammanfattar 2025 konstaterar jag att det var ett på många sätt händelserikt och intensivt år. Ett år med fortsatt stor osäkerhet i omvärlden men även gradvis förbättrade ekonomiska förutsättningar. För Bonnier Fastigheter så var detta året då vi valde att koncentrera oss på ökad intjäning, kvalitet i förvaltningen och genomförandet av våra projekt.

Jag är stolt över att vårt fokuserade arbete syns i utfallet. Intäkterna ökade med 11 procent och driftnettot med 7 procent. Detta tack vare ett konsekvent arbete med nyuthyrning, kostnadskontroll, lyckade omförhandlingar och ständig driftoptimering. Utöver fysiska investeringar ser vi även hur AI och digitalisering skapar nya möjligheter för fastighetsbranschen. Vi arbetar aktivt med att utvärdera och implementera nya lösningar för att effektivisera processer och förbättra kundupplevelsen.

Vi har fortsatt vara nära våra hyresgäster, och lyft standard och funktion där det ger störst effekt. När detaljerna sitter blir helheten stabilare, och det är den stabiliteten vi bygger vidare på. Marknaden har stegvis blivit mer förutsägbär. Aktiviteten på transaktionssidan tilltog under hösten och sentimentet förbättrades i flera attraktiva segment. Vår prioritering har varit tydlig. Vi har stärkt kassaflöden och förlängt finansiering för att säkra handlingsfrihet när nästa fas i cykeln tar form. Vi väljer affärer som stärker portföljen på lång sikt och väljer bort sådant som inte tillför robusthet.

Arbetet i våra mikrolägen har fortsatt med god effekt. Vid Ersta sjukhus på Södermalm har riktade åtgärder förbättrat struktur, orienterbarhet och kvalitet i miljöerna. I Hornstull har Pensionsmyndighetens etablering bidragit till en bredare hyresgästmix och ett jämnare flöde. Det här är exempel på hur stegvisa förbättringar i funktion och upplevelse skapar uthållig efterfrågan.

En viktig del i vår verksamhet är att utveckla starka lägen med moderna fastigheter där arkitektur, teknik, design och stadsmiljö attraherar starka bolag och människor. Våra projekt har under året tagit viktiga kliv. Portalen i Värta-

hamnen närmar sig första inflyttning och uthyrningen intensifierades under hösten. I Uppsala går vi vidare med omvandlingen av kvarteret Cykelfabriken genom renoveringen av Tellus. På Södermalm avslutas Ersta Torn, där ambitionen har varit att leverera kvalitet som står sig över tid. Gemensamt för projekten är att de ska hålla i drift, bidra till levande stadsdelar och ge stabila kassaflöden.

Hållbarhetsarbetet har fördjupats. Samtliga kommersiella fastigheter är nu miljöcertifierade. Vi har fortsatt energieffektiviseringen med uppgraderingar i styrning, ventilation och installationer, vilket stärker både konkurrenskraften och riskprofilen. För oss är hållbarhet integrerat i affären och en del av vår långsiktiga kostnads- och kvalitetsstyrning.

Vi går in i 2026 med en optimistisk syn på framtiden med en stark balansräkning, en väl positionerad portfölj och en kompetent organisation som fortsätter att leverera resultat. Vår uppgift är fortsatt att ständigt utveckla och förbättra det vi har idag och samtidigt behålla ett tydligt långsiktigt perspektiv. Det kräver prioriteringar, disciplin och ett stort fokus på det som skapar varaktigt värde.

Ett stort tack till våra medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners och ägare. Tillsammans bygger vi utifrån en stabil grund vidare på något som ska hålla länge.

Tomas Hermansson, VD

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25	
	Våra värderingar
H	<u>Hållbara</u> För våra medarbetares, fastigheters och kunders väl fattar vi hållbara beslut. Vi gör val som ska hålla i generationer, med omtanke om människor och miljö. Vårt samhällsansvar och klimatengagemang leder oss när vi skapar miljöer där människor vill bo, arbeta och verka.
E	<u>Engagerade</u> Vårt engagemang är ett signum. Allt vi gör, det gör vi fullt ut. Vi är pålitliga, kunniga och hängivna. Vi har över 150 års samlad kunskap, men vill ständigt lära oss mer och flytta horisonten framåt. Vi tar proaktiva beslut och trivs bäst när vi överträffar redan högt ställda förväntningar.
L	<u>Långsiktiga</u> Långsiktigheten är både vårt arv och vår framtid. Vi värnar om det som varit och bygger nytt på den grund som är vår historia. Långa relationer, värden som ökar över tid, hög kvalitet och omtanke om dem som kommer efter oss – allt detta är en del av vilka vi är.
A	<u>Affärsmässiga</u> Vi utvecklar och förvaltar med affärsmässighet och personligt engagemang för att det är det bästa för våra kunder och för affären. Genom att agera affärsmässigt och ha fokus på lönsamhet gör vi skillnad och skapar nya affärsmöjligheter.



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

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25	
	Våra kärnvärden
01	<u>Skönhet och beständighet</u> Skapa rum för ett demokratiskt, tryggt och öppet samhälle genom att planera, utveckla och förvalta attraktiva miljöer för människor att verka och leva i.
02	<u>Passion för fastigheter</u> Vi kan fastigheter. Att äga och utveckla under förändrade marknadsförutsättningar är vår nedärvda styrka. Lyhördhet, kreativitet och hållbarhet är vårt fokus.
03	<u>En kreativ helhetssyn</u> Vi samlar engagerade människor som tillsammans har kreativitet, kunskap och förmåga att ständigt utveckla våra fastigheter.
04	<u>Ett familjeföretags engagemang</u> Vi planerar för generationer, inte för kvartal.

Våra kärnvärden är en garant för att vi tar ansvar och skapar mervärden för samhället vi verkar i. De fångar de värderingar som har präglat Bonniers historia och som vi tror kommer fortsätta driva Bonnier framåt.

Våra affärsområden

Bonnier Fastigheters verksamhet bygger på tre kompletterande affärsområden som tillsammans skapar en balanserad och diversifierad portfölj. Genom förvaltning, utveckling och investeringar i prioriterade lägen bidrar varje område med specifik kompetens och inriktning som sammantaget stärker bolagets erbjudande och långsiktiga värdeutveckling.

Kommersiella Fastigheter

Affärsområdet Kommersiella Fastigheter ska verka på prioriterade delmarknader i Stockholm och Uppsala och utvärdera möjligheter att etablera nya förvaltningsområden. Valda förvaltningsområden ska skapa en god balans mellan avkastning och risk. Vi ska äga fastigheter med bästa läge utifrån de verksamheter som ska bedrivas där. Genom aktiv förvaltning ska vi långsiktigt öka fastigheternas värde. Vi ska skapa ändamålsenliga, attraktiva och hälsosamma miljöer och ge förutsättningar till ett hållbart beteende. Att följa samhällets, stadens och fastighetsbranschens utveckling, liksom våra kunders behov och önskemål, är en viktig del av vår verksamhet. Vi initierar och utvecklar nya projekt i prioriterade lägen och erbjuder även professionell service när våra hyresgäster väl är på plats, i form av facility management och konferenstjänster.

Bostad

Affärsområdet Bostad arbetar långsiktigt med ambitionen om att bygga upp ett hållbart, kvalitativt och förvaltningseffektivt bostadsbestånd. Vi agerar ur ett samhällsbyggarperspektiv. Det innebär att verksamheten styrs av idén att långsiktigt bidra till en god stadsutveckling med hög livskvalitet, både i och omkring våra fastigheter. Vi utvecklar bostadsfastigheter och områden med ett långsiktigt ansvarstagande.

Invest

Affärsområdet Invest gör indirekta investeringar i fastighetsbolag och kompletterar kärnverksamheten genom att bidra till ökad riskspridning och avkastning på eget kapital. Inom affärsområdet finns både långsiktiga innehav och investeringar som kan ha en kortare placeringshorisont än det strategiska ägandet inom Kommersiella Fastigheter och Bostad. Fastighets AB Hemmaplan är ett av de långsiktiga innehaven inom Invest, medan Trecore Fastigheter AB är ett joint venture-bolag. Här hanteras även aktieposter i Eastnine AB och Prisma Properties AB.



Hållbara bostäder i attraktivt läge

AFFÄRSOMRÅDE / Bostad
Camilo Bossi, Affärsområdeschef

Vi tog flera viktiga steg framåt under 2025, inte minst genom att renoveringen av Ersta Torn slutfördes. Det är ett projekt vi är mycket stolta över och som också har valts ut som finalist till ett av branschens mest prestigefyllda pris, Årets Bygge.

Arbetet fick en rivstart i och med övertagandet av fastigheterna i det nu avslutade JV-bolaget HållBo, och löstes fint genom nära samarbete och nytänkande.

Vi avslutade året med att säkra investerings-

beslut och därmed fullfölja köpet av vår första bostadsfastighet i Uppsala. Ett tydligt steg i linje med strategin att långsiktigt stärka bolagets bostadsportfölj i attraktiva lägen.

Vi har fortsatt att stegvis utöka organisationen i takt med att bostadsportföljen växer.

När jag blickar framåt mot 2026 ser jag en marknad där fokus på uthyrning blir ännu tydligare samtidigt som driftsoptimering, kostnadskontroll och ökade krav på effektivitet och kvalitet kommer att spela en avgörande roll.

En rubrik jag gärna skulle läsa i branschpressen under 2026: "Bonnier Fastigheter accelererar – utvecklar hållbara hyresbostäder i attraktiva lägen."

Ökad efterfrågan bidrar till att stärka fastighetsvärden

AFFÄRSOMRÅDE / Invest
Björn Boestad, Affärsområdeschef

Arbetsvardagen under 2025 präglades av global osäkerhet, med krig, katastrofer och politisk oro. Sådana faktorer gör att kundernas förutsättningar snabbt kan förändras, och många företag upplever att långsiktig planering blivit mer utmanande. I den miljön blir Bonnier Fastigheters långsiktighet en tydlig styrka.

För affärsområdet Invest innebar 2025 ett år med tydligt fokus på lönsamhet, där våra fastigheter fortsatte att stå stabilt. Efterfrågan på kontorslokaler ökade, och vi såg flera intressanta möjligheter till bostadsförvärv. Totalav-

kastningen för vårt innehav i Trecore Fastigheter – vårt JV tillsammans med ICA – var god och uppgick till över åtta procent. Segmentet dagligvaruhandel har dessutom fått ett märkbart ökat intresse på fastighetsmarknaden.

Personligen gav 2025 också en insikt i hur mycket AI kan förenkla vardagen, både i analysarbetet och som beslutsstöd. Det frigör tid och skärper fokus. Inför det kommande året ser jag en mer positiv syn på både kontors- och bostadsmarknaden, där en successivt stärkt efterfrågan kan bidra till högre fastighetsvärden.

En rubrik jag gärna skulle läsa i branschpressen under 2026: ”Rosengård är inte längre ett särskilt utsatt område.”



Björn Boestad,
Affärsområdeschef / Invest



Thomas Tranberg,
Affärsområdeschef / Kommersiella Fastigheter

AI kommer att påverka och förändra våra arbetssätt framåt

AFFÄRSOMRÅDE / Kommersiella Fastigheter
Thomas Tranberg, Affärsområdeschef

2025 blev ett högintensivt år med bra resultat i de delar vi kan påverka själva, som drift-netto, nettouthyrning, uthyrningsgrad och kundnöjdhet.

Det gångna året innebar ett ovanligt komplext arbete där flera hyresgästanpassningar skulle samordnas samtidigt. Projektet krävde nära samarbete över avdelningsgränser och en tydlig lyhördhet inför varje kunds behov. Genom ett strukturerat arbetssätt och ett starkt internt engagemang lyckades teamen skapa lösningar som fungerade för alla inblandade. När samtliga avtal kunde undertecknas den 10 oktober markerade det inte bara en viktig milstolpe i projektet, utan

även styrkan i det långsiktiga arbetssätt som präglar Bonnier Fastigheter.

Den geopolitiska oron, som skapar osäkerhet och påverkar kundernas beslutsprocesser, har varit utmanande. I ett sådant klimat blir vår förmåga att vara nära, lyhörda och lösningsorienterade ännu viktigare. Under året har jag också fått en ännu tydligare insikt i hur mycket AI kommer att påverka och förändra våra arbetssätt framåt, både vad gäller effektivitet och analysförmåga.

Inför 2026 ser jag att marknaden främst kommer att präglas av fortsatt starkt fokus på att fylla upp vakanser och att stärka kassaflödena.

En rubrik jag gärna skulle läsa i branschpressen under 2026:

”Ordentlig vind i seglen i Stockholms Hamnkvarter. Bonnier Fastigheter hyr ut hela Portalen till topphyra.”

02

Hållbarhetsarbetet bygger på en helhetssyn där miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter integreras i utveckling, förvaltning och investeringar. Insatserna fokuserar på resurseffektivitet, minskad klimatpåverkan och trygga, välfungerande miljöer som bidrar till hållbar stadsutveckling i de områden där verksamheten bedrivs.

Hållbarhet



Hållbarhetsåret 2025

När omvärlden skakar riskerar hållbarhetsfrågorna att hamna i skymundan. Därför är det extra viktigt för Bonnier Fastigheters Hållbarhetschef att visa hur hållbarhetsarbetet inte bara står starkt utan också är en central del av affären. Hållbarhet är ingen sidofråga, utan en drivkraft för långsiktigt värdeskapande, stabilitet och konkurrenskraft. Här berättar Sara Björnberg om hållbarhetsåret 2025.

Det gångna året har givetvis präglats av ökad osäkerhet, inte minst när det gäller världspolitiken och dess effekter på ekonomin. Något som i sin tur lett till minskat fokus på hållbarhet i många verksamheter. Men Bonnier Fastigheter jobbar på som tidigare, med högt ställda ambitioner och en rad framsteg även under 2025.

Sara Björnberg börjar med att sätta perspektivet. Hållbarhet är något som numera genomsyrar hela organisationen.

– Ja, här har alla en relation till hållbarhet. Det gör att alla driver frågorna utifrån sina vinklar, och bidrar till den stora helheten. Det fungerar väldigt bra, inte minst för att alla ser och förstår att det är affärskritiskt. Ökad hållbarhet ger helt klart bättre affärsresultat.

Den kopplingen innebär också att arbetet med hållbarhet aldrig är ”färdigt”. Nya grepp behövs alltid, men lika viktigt är att bygga rutiner, framtidssäkra och skapa resiliens.

Ökad betydelse för sociala faktorer

De senaste åren har både nya regelverk och ökade krav från våra intressenter höjt förväntningarna på det sociala hållbarhetsarbetet, en utveckling som kommer att fortsätta. Samtidigt växer vår kunskap om vilka insatser som skapar störst effekt och långsiktigt värde, både för samhället och för affären.

– Det blir också allt tydligare att vi som fastighetsägare har betydande möjligheter att påverka utvecklingen i de områden där vi är verksamma. Det handlar både om att bidra till konkreta förbättringar och om att aktivt forma den berättelse som präglar ett område. Det är en viktig del av vårt arbete, bland annat genom Hemmaplan i både Gottsunda och Rosengård, säger Sara Björnberg.

Ännu fler fastigheter certifierade

Arbetet med miljöcertifieringar tog tydliga steg framåt. Andelen miljöcertifierade fastigheter ökade från 82 till 91 procent, vilket visar att det långsiktiga arbetet ger konkreta resultat.

– Senast i raden av certifieringar är vår relativt nyförvärvade pärla Klassrummet 1, en kultur-

historiskt klassad fastighet från 1873. Ålder och klassning innebär utmaningar för energieffektivitet och miljökrav, vilket gör det extra glädjande att vi genom varsamma moderniseringar och ett hållbart förvaltningsarbete sedan förvärvet lyckats få byggnaden att möta dagens krav och nu erhållit en certifiering med ett gott betyg.

Certifieringarna är inte bara ett kvalitetsbevis, utan ett sätt att säkerställa att bolagets fastigheter håller en hög miljöprestanda. Det stärker både kundnytta, riskhantering och långsiktigt värdeskapande.

Första helåret med geoenergi gav fint resultat

I slutet av 2024 driftsattes den helt nyinstallerade geoenergianläggningen i Bonnierhuset. Det är innerstadens största anläggning i sitt slag, och den producerar både kyla och värme efter årstidernas behov. 2025 blev alltså det första helåret i drift och resultatet är tydligt. Jämfört med tidigare sjönk behovet av köpt energi markant och i pengar räknat innebär det en minskad kostnad från 8 till 2 miljoner kronor.

– Vi är väldigt nöjda med resultatet. Vi har dessutom fått många förfrågningar om studiebesök, närmare 30 grupper har hittills besökt anläggningen. Det visar att vårt arbete inte bara ger starka effekter hos oss, utan också inspirerar och driver utvecklingen i branschen, säger Sara Björnberg.

Och förbättringarna fortsätter. Under 2026 kompletteras anläggningen med solceller, så behovet av köpt energi minskar ytterligare.

50-talshuset nominerat till ”Årets bygge”

Sommaren 2025 flyttade hyresgästerna tillbaka in i bostadshuset Ersta Torn. De nyrenoverade lägenheterna är varsamt uppdaterade, för att behålla det karaktäristiska från 50-talets material och tidstypiska uttryck och samtidigt uppgaderas för att klara nutidens krav och behov. Det fina resultatet har uppmärksammats inte minst av Byggindustrin, som nominerat Ersta Torn till ”Årets Bygge”. Prisutdelning sker i mars 2026.



LÄGENHET I ERSTA TORN, FINALIST I ”ÅRETS BYGGE”.

Tusen sätt att rädda julen

Även små insatser kan ha enorm betydelse. Det visade årets julklappsinsamling som Bonnier Fastigheter gjorde i samarbete med Stockholms Stadsmission. En lokal i Hornstulls Centrum gjordes om till Julklappscentral som bemannades av Bonnier Fastigheters medarbetare under den vecka insamlingen pågick. Sammanlagt lämnade Hornstullsborna in över 1 000 julklappar. Paketen delades sedan ut av Stadsmissionen till behövande barnfamiljer, som annars inte kunnat lägga några klappar under granen.

Förlängt samarbete med Uppsala Stadsmission

Under förra året tecknade Bonnier Fastigheter ett nytt treårsavtal som huvudpartner till Uppsala Stadsmission, ett av bolagets prioriterade partnerskap.

– Valet är rätt för oss då Stadsmissionens arbete ligger nära Bonnier Fastigheters fokus på samhällsengagemang, kärlek till staden och livet omkring våra fastigheter. Vi delar visionen om en mer inkluderande och hållbar stad. Genom samarbetet är vi med och skapar trygghet, gemenskap och möjligheter för människor som behöver det som mest, avslutar Sara Björnberg.

Hållbara initiativ

Under året har vi genomfört flera initiativ som på olika sätt stärker både vårt hållbarhetsarbete och våra stadsdelar. Från cirkulära lösningar och klimatdata till gröna miljöer och lokalt engagemang. Tillsammans illustrerar de hur vi gör hållbarhet konkret i vår vardag.



En andra chans för ett pentry

Ett behov av nytt pentry i en av våra lokaler blev startpunkten för ett cirkulärt experiment. Överblivna pentrydelar från en annan fastighet mättes upp, planerades in och återanvändes i stället för att ersättas med nytt. Resultatet blev en fullt funktionell lösning med betydligt lägre klimatpåverkan – och ett tydligt exempel på hur resurser kan röra sig smartare inom vår egen portfölj.

Inventering som gör skillnad

Genom att systematiskt inventera våra vakan- ser fortsatte vi under året att samla in material, möbler och komponenter till vår återbrukshubb. Det som tidigare riskerade att bli avfall blir nu resurser i nya projekt – och bidrar till mer cirku- lära flöden i hela beståndet.

Kajsa Tibbling,
Projektledare, Bonnier Fastigheter.

En vecka av omtanke i Hornstull

Inför jul öppnade vi Hornstulls Centrum som insamlingsplats för Stockholms Stadsmission. Besökare lämnade allt från julklappar till varma kläder och hygienartiklar, som skickades direkt vidare till Stadsmissionens verksamhet. Genom att använda en av våra fastigheter som nav kun- de fler enkelt bidra och tillsammans skapa en tryggare och mänskligare jul för människor i utsatthet.

Biologisk mångfald vid Lokstallet 6

I Lokstallet 6 tog vi ett steg mot ett grönare be- stånd genom att anlägga en äng. Den tillför inte bara skönhet utan också viktiga livsmiljöer för pollinerare och andra arter som trivs i varierad växtlighet. Ett litet område, men en stor skillnad för den biologiska mångfalden.

Urban äng,
Lokstallet 6, Stockholm.



Samtal som fördjupar relationer

Våra banker är centrala partners i den lång- siktiga förvaltningen. Under året samlades vi för en hållbarhetsfrukost där vi delade insikter om bland annat geoenergisatsningen i Bonnierhuset och återbruket i Centralhuset. Mötet gav värde- fulla perspektiv på hur hållbara investeringar skapar stabilitet över tid.

Hållbarhet som krav, inte ambition

I upphandlingarna för Bonnierhuset och Tellus formulerade vi för första gången tydliga krav på både återbruksinventering och klimat- beräkning. Genom att integrera hållbarhet redan i förfrågningsunderlagen får vi bättre kontroll, större transparens och en tydligare riktning i våra projekt från allra första skiss.



Moraset 22,
Sveavägen 56, Stockholm.

En förstärkning av teamet

Vi välkomnade en ny hållbarhetscontroller – en roll som stärker både analysförmåga och uppföljning. Tillskottet gör det enklare att kopp- la hållbarhetsmål till den dagliga verksamheten och ger oss bättre förutsättningar att driva arbe- tet framåt.

Klimatdata som verktyg

Vid årsskiftet införde vi obligatoriska klimat- beräkningar för samtliga hyresgästanpassningar. Med CO₂e-data per kvadratmeter får vi helt nya möjligheter att jämföra projekt, följa utveckling- en och fatta mer informerade beslut. Ett viktigt steg mot ett mer datadrivet hållbarhetsarbete.

Gemensam struktur för framtiden

Under året uppdaterade vi mallarna för våra hållbarhetsprogram och hållbarhetsplaner. Sam- tidigt startade vi införandet av projektspecifika planer i varje nytt projekt. Det ger en tydligare riktning, enhetliga rutiner och en mer samman- hållen metodik i hela organisationen.

Märtha Bonnevier,
Hållbarhetscontroller, Bonnier Fastigheter.



Kraftigt förbättrad energiprestanda

Geoenergiprojektet i Bonnierhuset visar hur ett äldre landmärke kan ställas om för framtida energikrav.

Bonnierhuset uppfördes 1949 för tidningsredaktion och tryckeri och var då Stockholms högsta byggnad. Fastigheten omfattar cirka 50 000 kvm, är certifierad enligt BREEAM In-Use Excellent och hade inför projektet energiklass F.

Projektet, att tillskapa centrala Stockholms största geotermiska energianläggning, genomfördes mellan augusti 2023 och november 2024 och omfattade hela processen från tillstånd och projektering till genomförande. Totalt borrades 86 geoenergihål om 320 meter vardera, motsvarande 27 520 meter. Borrningen drevs med el, vilket minskade användningen av fossila bränslen med cirka 90 m³ diesel. Samtidigt uppggraderades energicentralen med nya

värmeväxlare och pumpar samt ett köldmedium med mycket låg klimatpåverkan (R1234ze).

Investeringen beräknas minska energianvändningen med cirka 60 procent, där drygt 90 procent av värmen och all kyla kommer produceras på plats. Klimatavtrycket från energi minskar betydligt och energiklassen kommer när nästa steg, solceller, är på plats att ha förbättras från F till nära C. Redan nu efter ett år i drift visar siffrorna att den köpta energin minskat från 5,8 till 1,2 GWh per år, vilket motsvarar en besparing om cirka 6 miljoner per år. Geoenergiprojektet i Bonnierhuset visar hur tekniska investeringar i befintligt bestånd kan förena kulturhistoriska värden med kraftigt förbättrad energiprestanda, minskad klimatpåverkan och långsiktig affärsnytta.

Här finns möjlighet att växa

Efter att ha tagit sin master i Sustainable Urban Planning and Design på KTH i Stockholm var Frida Höse redo för nästa steg i karriären. Det blev Bonnier Fastigheter, där hon nu jobbar med social hållbarhet.

Hur fick du din första kontakt med Bonnier Fastigheter?

– Det var under Studentdagen 2025, när jag deltog i ett case tillsammans med andra studenter. För mig ledde det vidare till sommarpraktik och sedan erbjöds jag en projektanställning på nio månader.

Vad var det som lockade med just Bonnier Fastigheter?

– Jag har alltid velat arbeta med bostäder, men visste inte riktigt på vilket sätt. När jag fick chansen att komma in i det ganska nya affärsområdet Bostad kände jag att jag fick vara med ”där det händer”. Kombinationen av stadsutveckling, affärsutveckling och social hållbarhet gör att jag får vara med i hela processen och se hur olika delar hänger ihop. Vad tycker du är roligast med ditt arbete, och vilka projekt har du varit med i?

– Just nu jobbar jag med ett projekt inom social hållbarhet, där vi tar fram en modell för vräkningsförebyggande arbete. Jag gillar verkligen att arbeta med människor och att få se hur projekten faktiskt gör skillnad.

Hur upplever du utvecklingsmöjligheterna på Bonnier Fastigheter?

– Här finns verkligen möjlighet att växa. Man får delta i olika projekt, uppmuntras att ta egna initiativ och kan lära sig hela processen. Bonnier Fastigheter erbjuder frihet under ansvar, och samtidigt värnas medarbetarnas välmående genom träning, friskvård och olika evenemang. Det känns generöst och inspirerande!



03

Verksamheten inriktas på prioriterade delmarknader och fastigheter med stark efterfrågan och tydlig roll i stadsbilden. Genom aktiv förvaltning, välgrundade investeringar och utveckling i strategiska lägen stärks funktion, värde och konkurrenskraft över tid. Serviceerbjudandet omfattar även facility management och konferenstjänster.

Kommersiella Fastigheter

Portalen — Från grop till hus

Portalen är Bonnier Fastigheters största projekt hittills. Och nu står det färdigt för uthyrning. De första hyresgästerna kan flytta in i början av 2027.

Första spadtaget till Portalen gjordes våren 2023. Det känns både länge sedan och alldeles nyss. Längre, eftersom mycket har hänt sedan dess, och nyss eftersom det ändå är fantastiskt att man kan bygga en helt ny byggnad på bara två och ett halvt år.

Stockholms Hamnkvarter är namnet på den nya stadsdelen, som är en del av Norra Djurgårdsstaden. Där – bara några meter från Värtans vatten – står nu Portalen. Exteriört blev den 13 våningar höga byggnaden färdig i oktober, en stor och viktig milstolpe för projektet. Inuti pågår nu stomkompletterings- och installationsarbete. Sammanlagt kommer 12 000 kvadratmeter slutligen att anpassas och inredas enligt de kommande hyresgästernas önskemål och behov.

Stockholms Hamnkvarter har av Stockholms stad utpekats som ”hållbarhetsprofilerat område”. Portalen har – utöver planerad miljöcertifiering enligt Breeam Excellent, linjering enligt EU-taxonomi och uppfyllnad av inomhusmiljö enligt Miljöbyggnad Guld – även ambitiösa mål när det gäller klimatavtryck, avfallsminimering, hållbara produktval och energianvändning.

– Vi var tidiga och tydliga med våra hållbarhetsambitioner, och de vägde tungt i valet av huvudentreprenör, berättar projektchefen Agnes Lindblom Westin och tillägger att samarbete genom hela kedjan är en nyckelfaktor, med företag och människor som delar samma vilja att driva utvecklingen framåt.

Mängden byggavfall ska sänkas

Ett av de riktigt tuffa målen för Portalen är att skära ner byggavfallet rejält. Gränsen sattes vid max 20 kilo per kvadratmeter BTA. Det har ställt krav på samarbete, nytänkande och kunskaps-spridning i projektets alla skeden, från planering till utförande.

Retursystem och återanvändning

Dialogen med entreprenörer och leverantörer har handlat om ökad prefabriceringsgrad och måttbeställning för att minska mängden spill, men också om att skära ner mängden emballage och utnyttja retursystem för återanvändning mer.

– I projektet har vi kroat arm med en samarbetspartner för retur av pallar och kabeltrummor. Resursintäkten doneras till olika välgörenhetsorganisationer.

Tack vare de ambitiösa, övergripande hållbarhetsmålen har provisoriskt material och temporära anordningar ofta återbrukats från tidigare projekt. Och likadant efteråt: när något använts färdigt en första gång har man försökt återanvända materialet. Antingen inom Portalen-projektet, eller lämna vidare till andra. Gjutformarna visade sig till exempel vara perfekt att donera till en båtklubb, som kunde återanvända virket för renovering av en brygga.





Optimerad betongblandning

Även på materialsidan har projektteamet sökt och hittat stora förbättringar. Ett exempel är betongen till byggnadens bottenplatta. Den har blandats enligt ett optimerat recept, som minskat klimatavtrycket ordentligt.

– Det lyckades vi med genom att koppla samman konstruktör, leverantör och entreprenörer. Tillsammans kunde vi hitta en sammansättning som gav betydligt bättre hållbarhet utan att kompromissa med prestanda och kvalitet, säger Agnes Lindblom Westin.

Höga arkitektoniska ambitioner och stor andel prefabricerat

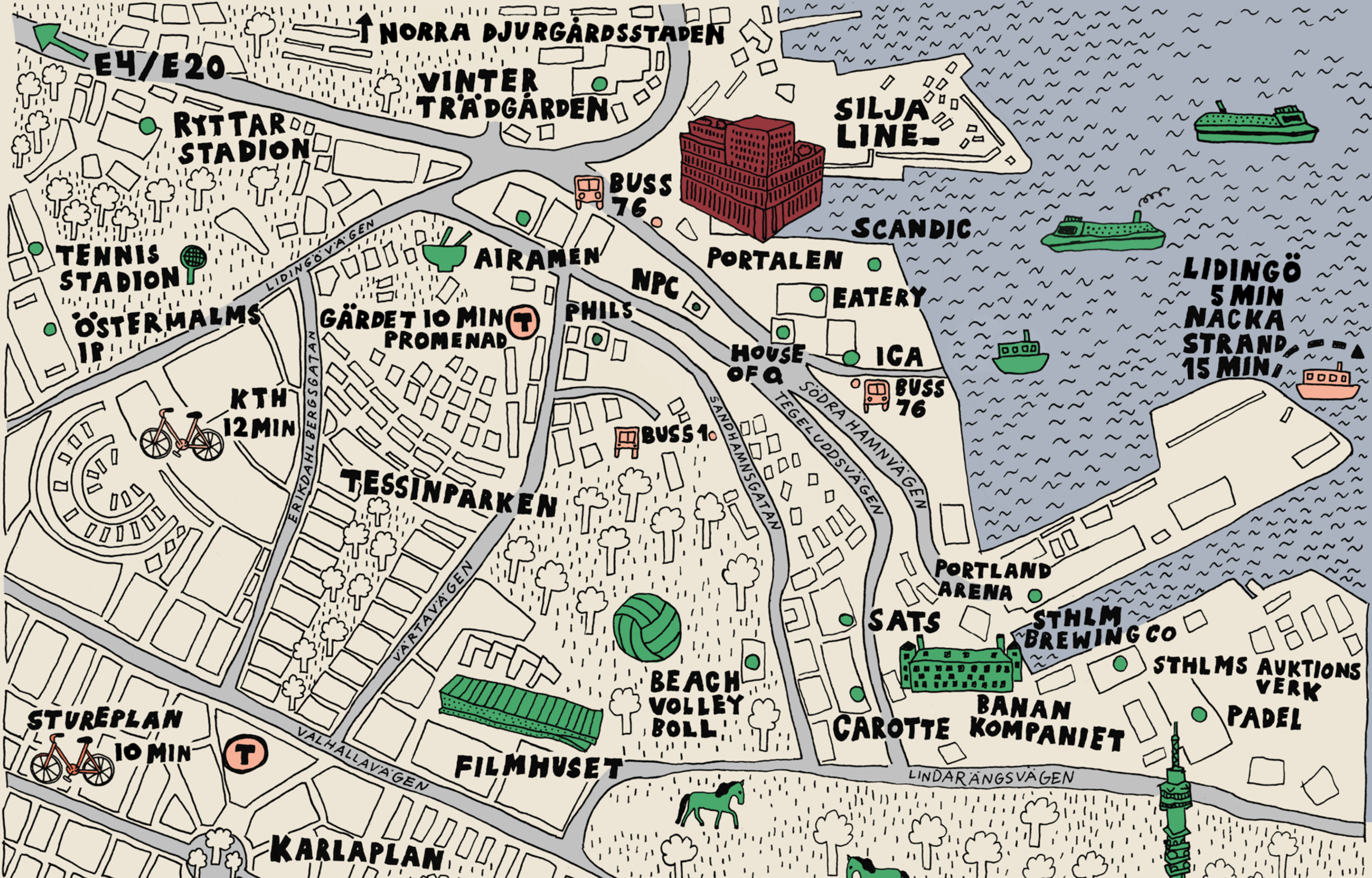
Under året har Portalens stomme och fasad växt fram. Den består främst av stora, prefabrice-

rade element som kunde lyftas på plats med fascinerande fart och precision. Den arkitektoniska kvaliteten är påfallande, men bakom den ligger också en optimerad hållbarhetskalkyl.

Ny syn på gamla väggar

Strävan med att driva utvecklingen framåt och reducera projektets totala klimatpåverkan fortsätter nu på insidan.

– Ett exempel är att vi utmanar den traditionella innerväggen. Nu testar vi att använda träreglar och gips som innehåller återvunnet material. De är dessutom tillverkade i en elektrifierad fabrik, berättar Agnes Lindblom Westin.



Safety week 2025 på Portalen

Hösten 2025 var det premiär för Bonnier Fastigheters Safety Week. Under veckan samlades alla byggets medarbetare, närmare 80 personer för utvärdering, utbildning och – inte minst viktigt – att mötas och samtala över gränserna mellan alla kompetenser och nationaliteter.

I större byggprojekt finns förstås en mängd utmaningar. Många är renodlat tekniska, men för en byggherre som Bonnier Fastigheter är synen på kvalitet betydligt bredare. Den Safety Week som genomfördes under bygget av Portalen gav ett lyft inom såväl säkerhet som personligt engagemang och samarbete mellan kompetenser.

– Syftet var att öka medvetenheten om risker, beteenden och rutiner som förebygger olyckor. Vi ville påminna om att säkerhet är allas ansvar, lyfta goda exempel och fånga upp förbättringsområden, berättar Bonnier Fastigheters projektchef Agnes Lindblom Westin som tog initiativet till Safety Week och utformade programmet.

80 personer och 200 hamburgare

Under veckan samlades över 80 personer, alla med olika roller i bygget av Portalen. Mer än 200 hamburgare grillades och serverades i kylan. Allvarliga samtal blandades med skratt och skämt på en mängd olika språk. En påminnelse om att trivsel och trygghet går hand i hand.

Analys och förbättringsförslag

En viktig del av arbetet handlade om att göra en gemensam analys av tidigare tillbud och olyckor.

– Inte för att peka finger utan för att förstå, förbättra och förebygga, säger Agnes Lindblom Westin.

Representanter från alla entreprenörer och beställare gick också en förstärkt miljö- och skyddsron. Under vägen lyftes flera goda exempel fram, samtidigt som konkreta förbättringsförslag för en säkrare arbetsplats diskuterades.

Oannonserad platskontroll

Som en förlängning av Bonnier Fastigheters arbete med att motverka olägenheter och arbetslivskriminalitet, genomfördes också en oannonserad platskontroll.

Specialfokus på damm

Ytterligare en pusselbit var veckans dammutbildning, som gav fördjupade kunskaper om såväl risker som förebyggande åtgärder och skydd.

Provkörning av nya maskiner

Till Safety Week hade man även bjudit in representanter för maskintillverkare, som hade med sig de senaste modellerna för provkörning. Ett uppskattat inslag som väckte både nyfikenhet och diskussioner.

Resultat: Tydligare säkerhetskultur och en projektdeklaration

Agnes Lindblom Westin har nu drivit igenom att Safety Week ska återkomma varje år.

– Den har hjälpt oss att se eventuella tendenser och förbättra det strategiska arbetsmiljöarbetet. I slutet av veckan signerades en projektdeklaration av representanter från alla parter. Dessutom klev flera personer fram som naturliga ambassadörer, vilket kommer att hålla frågan levande i det dagliga arbetet.

Kvarteret Cykelfabriken i Uppsala

Bonnier Fastigheter förvärvade kvarteret Cykelfabriken 2020. Nu är det nästan färdigt. Den sista etappen – Tellus – är påbörjad och i Hermes, Vega och Apollo är hyresgästernas verksamheter i full gång.



Cykelfabriken är just vad det låter som – en plats som en gång huserade norra Europas största cykelfabrik. Där tillverkades bland annat Crescent, ”Världsmästarcykeln”. Men även om det bästa av de gamla industribyggnaderna är bevarade är den pånyttfödda Cykelfabriken något helt annat: Ett nutida kvarter, som både innehåller moderna lokaler och känns helt integrerat i stadslivet.

”Vi har tagit ansvar för ett helt kvarter – och låtit en sluten plats bli en levande del av staden.”

– När vi tog över 2020 var målet att varmsamt och långsiktigt utveckla hela platsen, hus för hus, gård för gård, berättar projektchefen Johan Lasell. Först färdigställdes Hermes längs Väderkvarnsgatan. Idag rymmer det tio lokaler, successivt anpassade och uthyrda. Den sista tecknades strax före jul. Högst upp, under synliga takbjälkar som påminner om husets industriella historia.

Därefter följde Vega i korsningen Salagatan–Sankt Olofsgatan, som mellan 2021 och 2023 byggdes om till huvudkontor åt life science-bolaget Olink. Under hösten har Apollo, huset mitt på gården, fått ny fasad och renoverat tak. Parallellt har utemiljöerna lyfts: parkering har blivit torg med sittplatser och planteringar, asfalten har målats, häckar har ersatts av trädallé och cykelparkering.

– Samarbetet med kommunen har fungerat jättefint. Tack vare bra samordning av arbetet längs Väderkvarnsgatan har vi

skapat ett mer välkomnande möte mellan kvarter och stad, säger Johan Lasell.

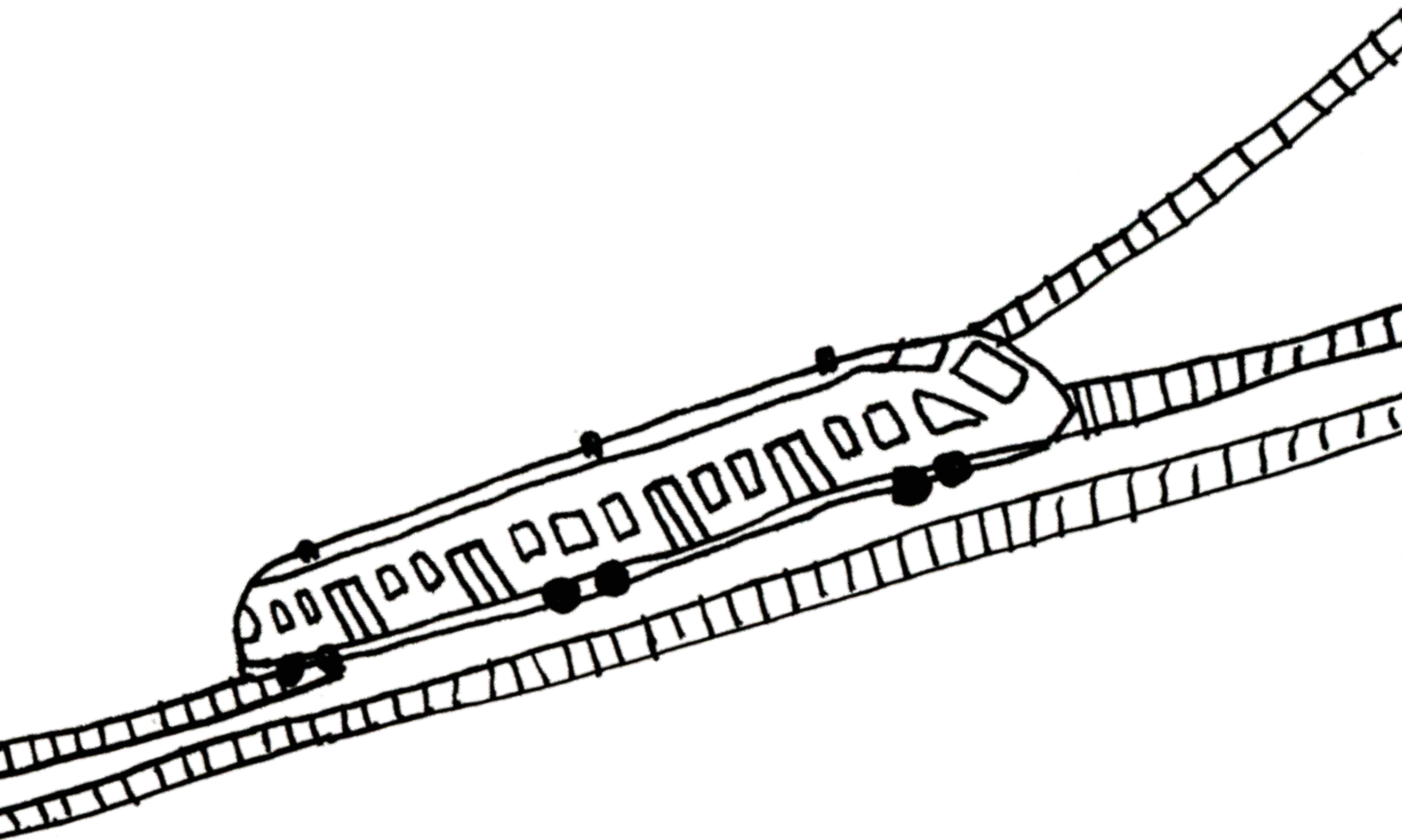
Nu inleds den sista etappen: Tellus, det gamla polishuset. Byggnaden är bastant, nästan tusen fönster bryter fasaden. Överst finns de tidigare cellerna, med tjocka betongväggar. Här möter historien framtiden. Ambitionen är att bevara så långt det är möjligt – kanske kan de gamla cellerna bli eftertraktade cellkontor – samtidigt som huset öppnas upp.

– Vi skapar genomsikt från Salagatan mot gården, samlar entrén in mot kvarteret och etablerar ett Business Center och reception som blir navet för hela Cykelfabriken.

Fasader och gemensamma ytor byggs om i ett samlat grepp, medan lokalerna anpassas i takt med uthyrning. Hösten 2027 ska den yttre omvandlingen vara klar.

– När Tellus står färdigt har vi inte bara renoverat fyra hus. Vi har tagit ansvar för ett helt kvarter – och låtit en sluten plats bli en levande del av staden.

Nu en del av Uppsalas framtid, på riktigt



Bonnier Fastigheters historia började 1856 i Stockholm. 162 år senare kom vi till Uppsala. Efter bara några år har vi blivit en viktig partner i stadens långsiktiga utveckling. Under 2025 tog vi steget in på bostadsmarknaden och står på ännu stadigare ben här i Sveriges fjärde största tätort.



LARS SKOGLUND, MARKNADSOMRÅDESCHEF UPPSALA

– Precis som i Stockholm tar vi beslut med ett långt tidsperspektiv och en tydlig ambition att vara en del av platsen över tid. Vi bygger relationer, investerar med eftertanke och utvecklar platser i samspel med sin omgivning, säger Lars Skoglund, marknadsområdeschef för Bonnier Fastigheter i Uppsala.

Ett tydligt exempel är utvecklingen av kvarteret Cykelfabriken. Under året tog Bonnier Fastigheter även steget in på bostadsmarknaden, när man förvärvade fastigheten Syrenbersån, med 137 nästan nyproducerade lägenheter. Ett naturligt steg i ambitionen att vara en långsiktig stadsutvecklare och bidra till hela stadens

funktion – inte bara till enskilda fastigheter.

Bonnier Fastigheter är också verksamma i Uppsalastadsdelen Gottsunda, genom dotterbolaget Hemmaplan. Där är det uttalade syftet att använda fastighetsägande som ett verktyg för positiv samhällsutveckling. I nära samverkan med kommunen och lokala aktörer hjälps man åt att göra Gottsunda Centrum till en tryggare, mer levande och inkluderande mötesplats – med människors vardag och lokala initiativ i fokus.

– Uppsala är en stad som präglas av tillväxt och framtidstro. Vi ser oss som en långsiktig aktör här, med ambitionen att vara en del av stadens resa under många år framåt, säger Lars.

Samma fina läge, helt ny funktionalitet

Nu byggs Bonnierhuset om. Fullservicekonceptet växlas upp ytterligare och 24 500 kvadratmeter kontor förnyas för att passa de ökande behoven av flexibla lösningar.

– Bonnierhusets utveckling är ett svar på hyresgästernas växande behov av anpassningsbara lokaler, säger Thomas Tranberg som är Bonnier Fastigheters chef för Kommersiella Fastigheter. När nya hyresgäster flyttar in – vilket kan ske redan 2027 – möts de av lokaler som är lätta att anpassa efter affärsbehov. Tekniskt sett handlar det om uppgraderade installationer och effektivare flöden.

Utvecklingen sker i samarbete med Strategisk Arkitektur. Målet är att skapa nya, funktionella arbetsmiljöer där hyresgästerna kan välja inriktning för exempelvis fokus, samarbete eller expansion.

Bonnierhuset har redan ett attraktivt fullservicekoncept, med restaurang, gym, konferensytor och reception. Det utökas nu.

– I det nya Bonnierhuset planerar vi för ytterligare ett Business Center. På så sätt möter vi framtida hyresgäster med ännu bättre service, större valmöjligheter och effektivare utnyttjande av ytorna.

Något som inte förändras alls är förstås läget, som även fortsättningsvis är en av Bonnierhusets stora styrkor.

– Bonnierhuset är en av Stockholms mest kända, och bäst belägna, kontorsfastigheter. Nära Stockholms Central, men också invid parker, res-

tauranger och promenadstråk. Nu kombinerar vi det fina läget med framtidsanpassad service och nästan obegränsad flexibilitet. Det är ett erbjudande som står sig otroligt väl i konkurrensen, säger Tranberg.

Uthyrningen av de nyutvecklade lokalerna pågår redan, i samarbete med JLL.

BONNIERHUSET, FÖRSTA SPADTAGET, TOR BONNIER 1946



Konsten att orkestrera en flyttkarusell

Under 2025 stod det klart att två av Bonnier Fastigheters långvariga hyresgäster i Hornstull, MSAB och Bravura, hade nya behov. Efter mer än ett decennium i lokalerna behövde den ena effektivisera, den andra förändra sin yta. Samtidigt pågick dialogen med det snabbväxande HR-techbolaget Hailey HR, som sökte en modern och flexibel kontorsmiljö med utrymme för fortsatt expansion.

”Läget på Sveavägen är för oss strategiskt mycket bra. Lösningen visar på Bonnier Fastigheters lyhördhet och vilja att bygga vidare på en redan lång relation.”
– *Peter Gille, VD MSAB*

Lösningen blev det som internt kom att kallas flyttkarusellen. En komplex kedja av förflyttningar och lokalanpassningar som vid första anblick kan verka enkel, men som bygger på noggrann planering, tät dialog och nära samarbete både med hyresgästerna och mellan Bonnier Fastigheters egna funktioner.

MSAB valde att samla sin verksamhet på ett gemensamt våningsplan på Sveavägen 56. Den flytten möjliggjorde att delar av lokalerna i Hornstull frigjordes till Hailey HR. För att möta Haileys fulla behov krävdes dessutom att en del

av Bravuras tidigare lokaler adderades. Bravura i sin tur effektiviserade sin yta och anpassade lokalerna för en verksamhet som utvecklats över tid.

Resultatet blev tre avtal om sammanlagt cirka 6 500 kvm och är ett exempel på hur dialog, flexibilitet och gemensam problemlösning kan skapa värde för alla parter. Hailey HR fick moderna ytor utformade för tillväxt, med fokus på flexibla mötesytor och framtidssäkrad arbetsmiljö. Samtidigt kunde MSAB och Bravura fortsätta sin verksamhet hos Bonnier Fastigheter, men i anpassade lokaler som bättre stödjer deras behov framåt.



SOFIE WASSENIUS, PETER BOHMAN, MADELEINE SJÖDAHL OCH MIKAEL ZETTERSTRÖM FRÅN BONNIER FASTIGHETER

”Det var viktigt för oss att hitta en lokal som fungerar både idag och i takt med att vi växer. Samarbetsviljan har varit tydlig.”
– *Henrik Jakobson, VD Hailey HR*

Bakom helheten ligger ett tvärfunktionellt arbete där uthyrning, förvaltning, fastighetsutveckling och övriga specialister tillsammans omsatte hyresgästernas behov till praktiskt genomförbara lösningar. Genom att tidigt involvera flera perspektiv kunde affärsmässiga, tekniska och långsiktiga aspekter hanteras parallellt. En förutsättning för att få flyttkarusellen att landa på rätt sätt. Att två hyresgäster med över tio års relationer väljer att stanna och utvecklas vidare och att

en ny hyresgäst etablerar sig i beståndet är ett tydligt kvitto på att långsiktighet, lyhördhet och samarbete skapar stabilitet även när förutsättningarna förändras. Flyttkarusellen visar att det går att möta flera behov samtidigt, så länge man öppnar för kreativa samtal, delad förståelse och gemensamma lösningar. Flyttkarusellen visar hur kreativ samverkan och flexibilitet kan skapa långsiktiga lösningar där alla parter vinner.



04

Bostad

Affärsområde Bostad utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter med fokus på kvalitet, långsiktig hållbarhet och välfungerande stadsdelar. Arbetet utgår från områden med stabil efterfrågan och potential, där omsorgsfull planering och kontinuerlig förädling skapar trygga miljöer med hög livskvalitet för de boende och omgivningen.

Uppsala: Syrenbersån

Under året gjorde Bonnier Fastigheter sitt första förvärv av en bostadsfastighet i Uppsala. I och med köpet av Syrenbersån växte vi med ett nytt hus med 137 lägenheter och färdiginflyttade hyresgäster.

Det relativt nya affärsområdet bostad fortsatte att expandera under 2025. Att valet föll på Uppsala har flera goda skäl.

– Det är en tillväxtregion, och självklart spelar det in att vi redan är etablerade med kommersiella lokaler där. Vi har redan ett lokal-kontor och ett fint samarbete med kommunen, berättar Camilo Bossi som är affärsområdesansvarig på Bonnier Fastigheter Bostad.

Perfekt tajming i nya Ultuna Trädgårdsstad

Fastigheten Syrenbersån ligger i Ultuna Trädgårdsstad, en bit utanför centrala Uppsala. Den är bland de sista fastigheterna att byggas, och stadsdelen har alltså nyss gått från pågående byggarbetsplats till färdigt område med blandad, trivsamt och modern bebyggelse. Att Ultuna får en egen station på den kommande tvärbanan ger förstås extra värde. Bygget av Uppsalas nya spår-väg är redan igång och den beräknas vara invigningsklar om tre år.

Hög standard på alla sätt

Syrenbersån har hög standard ur både tekniskt och hållbarhetsperspektiv. Fastigheten har

solceller, energiåtervinning på spillvatten, FTX som ventilationslösning och är Svanenmärkt i sin helhet.

Det kommer mer

Med förvärvet av Syrenbersån har Bonnier Fastigheter nu över tusen bostäder i beståndet. Camilo Bossi räknar med att siffran kommer att fortsätta stiga stadigt.

– Vi kommer att vara med i flera kommande markanvisningstävlingar och hoppas även på direktanvisningar. Dessutom fortsätter vi att bevaka marknaden för såväl äldre som nyproducerade fastigheter.

Egen förvaltning ett av målen

Till att börja med sköter Bonnier Fastigheter den ekonomiska förvaltningen i egen regi och den tekniska förvaltningen med hjälp av erfarna leverantörer.

– Målet är förstås att ta in även den tekniska delen. Det finns flera goda skäl till det, inte minst att det ger ännu bättre chanser att bygga bra relationer med hyresgästerna.

Stockholm: Ersta Torn

På Södermalm har Ersta torn genomgått en varsam och genomtänkt omvandling där hållbar renovering, teknisk förnyelse och respekt för den befintliga arkitekturen varit vägledande. Projektet visar hur moderna bostadsmiljöer kan utvecklas med utgångspunkt i det redan byggda och samtidigt stärka långsiktigt värde för både människor och stad. Arbetet har nu uppmärksammats genom en finalplats i kategorin Bostäder i Årets Bygge 2026.



En kulturgärning som betalar sig – för hyresgäster, miljö och hyresvärd

Ersta Torn är ritat av Erik Lallerstedt och byggdes 1958. 64 år senare köptes det av Bonnier Fastigheter. Nu har det förvandlats på alla sätt förutom ett – huset är fortfarande en arkitektonisk pärla.

När Bonnier Fastigheter tog över Ersta Torn var huset ganska bedagat. Underhållet var eftersatt och det som från början varit en väldigt fin byggnad såg slitet och dystert ut. Men för Bonnier Fastigheter var det en möjlighet, och hösten 2022 tog man över.

– Ett hus från 1958 i originalskick innebär förstås utmaningar. Men för den som jobbar med långsiktiga perspektiv är det en god investering. Här fanns alla möjligheter till förädling, säger Camilo Bossi, affärsområdeschef på Bonnier Fastigheter.

I stort sett allt i huset behövde åtgärdas. Den gamla golvvärmen byttes ut mot moderna radiatorer. Ytterväggarna – som var oisolerade – fick stenullsisolering och putsades om i originalkulören. Taket isolerades och flera balkonger revs för att byggas upp på nytt.

70 procent lägre energiförbrukning

Den allra största förändringen är dock helt osynlig. Den gamla värmepannan, som från början levererade värme inte bara till Ersta Torn utan också det näraliggande Ersta Sjukhus, togs ut och ersattes av ett effektivt ventilationssystem.

– På nio månader förvandlade vi Ersta Torn till ett hus med 70 procent lägre energiförbrukning, lägre driftkostnader och en enklare förvaltning, berättar Camilo Bossi.

Tack vare den höjda standarden har hyrorna justerats upp och fastighetsvärdet ökat. Totalt innehåller Ersta Torn nu 37 lägenheter, varav fyra nya skapades under renoveringen.





05

Affärsområde Invest breddar exponeringen genom indirekta investeringar i fastighetsrelaterade bolag. Målet är att stärka portföljens balans och avkastningspotential genom engagemang i strukturer med attraktiva risk-profiler och utvecklingsmöjligheter. Innehaven omfattar bland annat Hemmaplan, Trecore samt utvalda aktieposter.

Invest

Samhällsnytta går att räkna på

Hemmaplan är ett helägt dotterbolag till Bonnier Fastigheter som äger, utvecklar och förvaltar centrumfastigheter i stadsdelar med potential för socioekonomisk utveckling. Verksamheten stärker lokala centrum och bidrar till en hållbar och positiv utveckling i nära samverkan med boende, verksamheter och lokala aktörer.





Går det att ta ett utsatt område bort från utsattheten? Ja. Men det kräver mer än pengar. Erfarenheten visar att Bonnier Fastigheters värderingar – hållbara, engagerade, långsiktiga och affärsmässiga – pekar ut vad som faktiskt behövs.

När intervjun görs är Cecilia Safaee höggravid. Bilden blir symbolisk: Hemmaplan – bolaget hon leder för Bonnier Fastigheters räkning – är också under snabb tillväxt, och laddat med framtidstro.

– Hemmaplan är inte ett fastighetsbolag i traditionell mening. Vi faciliterar samhällsutveckling, säger Cecilia Safaee.

Ägarskapet är ett verktyg snarare än ett mål. Ett sätt att skapa långsiktig tillväxt i områden där potentialen ofta är större än förtroendet utifrån. Uppdraget vilar på övertygelsen om att socioekonomisk utveckling och affärsmässig lönsamhet kan gå hand i hand.

Idag äger och driver Hemmaplan centrumfastigheterna i Gottsunda i Uppsala och Rosengård i Malmö. Sedan 2024 är bolaget huvudsaklig ägare i båda.

Gottsunda – utbildning på hemmaplan

I Gottsunda har ett eftersatt fastighetsobjekt förvandlats till Tillväxthuset – en plats där utbildning, föreningsliv och vardag möts.

– Byggnaden var i princip ett rivningsobjekt. Nu har vi återbrukat den, säger Cecilia.

Här finns i dag en ny folkhögskola, öppnad av Folkuniversitetet 2025. I bottenvåningarna rymmer kultur- och idrottsverksamheter. När allt samlas under samma tak möter barn och unga studier som något möjligt och närvarande.

Rosengård – platsen som bytte berättelse

I Rosengård har en tidigare otrygg och nedskräpad yta blivit Matparken – en ny mötesplats och målpunkt i stadsdelen. Lokala entreprenörer har skapat omkring 50 arbetstillfällen och människor från hela regionen har börjat söka sig hit.

– Det handlar om mer än den fysiska platsen. Det behövs nya berättelser. Kan vi ändra bilden av en plats gör det stor skillnad, både för boende och omvärld.

Barnen i centrum

Barn och familjer är avgörande för långsiktig förändring. Därför är satsningar som Kattspionerna viktiga – en upplevelseutställning baserad på Anja Gatus barndeckare, som utspelar sig i Rosengård. Lek och berättelser blir en del av centrumets vardag.

Att bygga tillsammans

Hemmaplans styrka ligger i den lokala förankringen. I nära samverkan med kommuner, hyresgäster och andra aktörer fungerar bolaget som möjliggörare i ett större sammanhang.

– Sextio procent av våra medarbetare är upp-
vuxna eller bor i miljonprogramsområden. Och
åttio procent av ledningsgruppen.

Långsiktighet som metod

Med Bonnier Fastigheters långsiktiga ägarperspektiv finns utrymme att fatta beslut bortom nästa kvartal. Samhällsutveckling tar tid. Värde byggs steg för steg – genom relationer, förtroende och närvaro.

Samhällsnytta går att räkna på

Hemmaplan avslutar snart ett treårigt projekt med forskningsinstitutet RISE. Målet är att synliggöra både affärsmässig lönsamhet och socioekonomisk utveckling.

– Vi vill visa effekter bortom balansräkningen. Inte minst genom Hemmaplans inkubator för lokala entreprenörer, har många idéer växt till riktiga verksamheter. Sedan 2023 har över 500 personer fått sysselsättning genom våra centrum – där majoriteten tidigare stod utanför arbetsmarknaden, och de flesta nu har fått långsiktiga anställningar.

07

Året präglades av stabil utveckling med ökade intäkter, förbättrat driftnetto och fortsatt hög efterfrågan i prioriterade lägen. Positiv nettouthyrning, framdrift i projektportföljen och en stärkt finansiell position bidrog till ett robust resultat och goda förutsättningar inför kommande investeringar.

Året i siffror

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25		VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25	
60%	<u>Lägre energianvändning i Bonnierhuset</u> Geoenergiprojektet i Bonnierhuset har kraftigt reducerat fastighetens energibehov.	749	<u>Mkr i driftnetto från förvaltningen</u> Efter fastighetskostnader återstår ett starkt driftnetto som visar intjäningsförmågan i beståndet.
100%	<u>Förnybar el i fastighetsdriften</u> All el som köps in till fastighetsdriften kommer från vatten- eller vindkraft.	69%	<u>Överskottsgrad i fastighetsförvaltningen</u> En hög överskottsgrad visar att fastigheterna drivs effektivt och skapar god lönsamhet.
98%	<u>Förnybar värme i jämförbart bestånd</u> I lika-för-lika-beståndet har andelen förnybar värme och kyla ökat ytterligare.	90%	<u>Ekonomisk uthyrningsgrad</u> En hög uthyrningsgrad visar stabil efterfrågan på våra lokaler och bostäder.
20,9	<u>Kg CO₂e per kvadratmeter</u> Den totala klimatpåverkan per kvadratmeter fortsätter att minska i fastighetsportföljen.	19,7	<u>Mdr i fastighetsvärde</u> Det direktägda fastighetsbeståndet representerar betydande värden i attraktiva läge.
19%	<u>Lägre elförbrukning i drift</u> Fastighetsdriften har blivit betydligt mer energieffektiv i jämförbart bestånd.	45%	<u>Belåningsgrad fastigheter</u> En balanserad kapitalstruktur och en stabil finansiell ställning med god motståndskraft mot marknadsförändringar.
273	<u>Personer fick arbete lokalt</u> Genom initiativ i Gottsunda och Rosengård skapas arbetstillfällen och nya möjligheter i lokalsamhället.	1 mdr	<u>I noterade aktier</u> Ett betydande innehav av noterade aktier om ca 1 mdr, vilket ger god finansiell handlingsfrihet och en stark tillgångsbas.
1000	<u>Julklappar till Stadsmissionen</u> Insamling i Hornstull till stöd för barnfamiljer i utsatthet.	91%	<u>Miljöcertifierade fastigheter</u> 91% av fastigheterna är miljöcertifierade i enlighet med BRE-EAM, Miljöbyggnad eller Svanen. Samtliga fastigheter har tydliga krav på energiprestanda och att minimera klimatrelaterade risker.
1093	<u>Mkr i intäkter från fastigheterna</u> Hysesintäkter och övriga fastighetsrelaterade intäkter fortsatte att öka i takt med utvecklingen av portföljen.		
SIDA 76	BONNIER FASTIGHETER	SIDA 77	BONNIER FASTIGHETER



Erik Haegerstrand (F. 1959)

Styrelseledamot sedan 2014, ordförande. VD för Bonnier Group AB (f d Bonnier Holding AB) sedan 2013. Tidigare ett flertal tjänster inom Bonnier, bland annat som CFO för Dagens Nyheter och TV4 samt som CFO på Bonnier Corporation. VD Albert Bonnier AB. Styrelseordförande Bonnier Group AB.



Carl-Johan Bonnier (F. 1951)

Styrelseledamot sedan 1992. Styrelseordförande i Albert Bonnier AB. Ägarrepresentant.



Ingalill Berglund (F. 1964)

Styrelseledamot sedan 2017. Styrelseledamot i bland annat Fastighets AB Stenvalvet, AxFast AB. Styrelseordförande Balco Group AB. Tidigare VD och CFO för Atrium Ljungberg AB.



Thomas Persson (F. 1969)

Styrelseledamot sedan 2019. Head of Capital Markets Nordics, JLL. Tidigare Magnolia Bostad (2018–2020), Cushman & Wakefield (2015–2018) och Catella Corporate Finance (1997–2015).



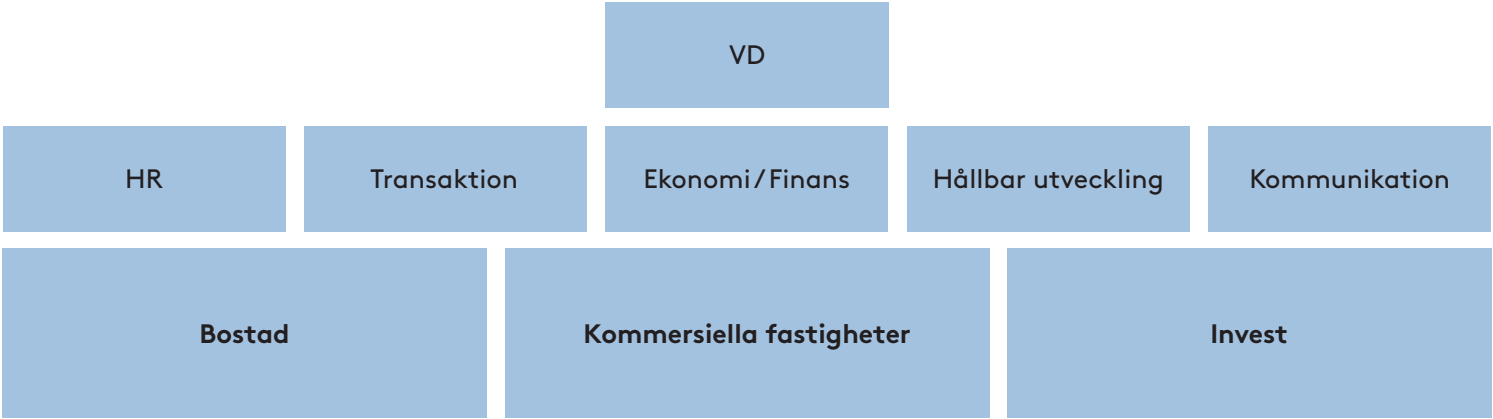
Fabian Bonnier (F. 1982)

Styrelseledamot sedan 2022. Ordförande i Bonniers Familjestiftelse och grundare av Lucks by Robo. Ägarrepresentant.



Jens Engwall (F. 1956)

Styrelseledamot sedan 2008. Investerar privat och via Hemfosa Gård AB i ett tjugotal start up bolag i Sverige och utomlands inom miljö, tech, och fastigheter. Grundare av och VD för Nyfosa AB (2018–2020) och Hemfosa Fastigheter AB (2009–2018). VD för Kungsleden AB (1993–2006).



Ledningen (från vänster)	Tomas Hermansson, VD
	Björn Boestad, Transaktionsansvarig, Affärsområdeschef Invest
	Camilo Bossi, Affärsområdeschef Bostad
	Sara Björnberg, Chef Hållbar utveckling
	Ki Hummelgren, HR-chef
	Mario Pagliaro, CFO
	Thomas Tranberg, Vice VD, Affärsområdeschef Kommersiella Fastigheter

Bonnier Fastigheter är en del av Bonnier Group

Bonnier Fastigheter är en del av Bonnier Group – ett familjeägt bolag med över 200 års erfarenhet av att utveckla och driva verksamheter i samhällsviktig infrastruktur. Koncernen har sin bas i Sverige och finns i tolv länder. Bonnier Group samlar några av Nordens ledande företag inom media och andra verksamheter med långsiktigt ägarfokus. Genom stabilitet, perspektiv och ett tydligt värderingsarv skapar koncernen förutsättningar för bolag som bidrar till en öppen, kunnig och dynamisk utveckling av samhället.

Adlibris	Nordens största nätbokhandel med över 13 miljoner titlar samt det senaste inom spel, pyssel, garn och annat som hör en modern bokhandel till.
Bonnier Books	Bonnier Books omfattar självständigt drivna förlag och detaljhandelsföretag, allt från traditionell och digital-first publicering till bokhandlar och en digital prenumerationstjänst.
Bonnier Fastigheter	Bonnier Fastigheter förvärvar, utvecklar, förädlar och förvaltar egna fastigheter. Bonnier Fastigheter är en långsiktig fastighetsägare och samhälls- utvecklare som bidrar till ett hållbart, tryggt och öppet samhälle. Merparten av fastig- heterna är belägna i Stockholms innerstad och Uppsala.
Bonnier News	Bonnier News drivs av att stärka det fria ordet. Som Nordens största medieföretag vill man hjälpa medborgare och organisationer att fungera i ett demokratiskt, inkluderande och hållbart samhälle. Bonnier News rymmer svenska och internationella dagliga nyhets- och affärs- tidningar, liksom tidskrifter, en rad affärspublikationer samt digitala tjänster.
SF Studios	Film- och tv-produktionsbolaget SF Studios producerar och distribuerar filmer med inriktning på den nordiska marknaden.
Bonnier Capital	Bonnier Capital samlar Bonnier Groups investeringsverksamhet. Sedan 2016 gör bolaget investeringar i företag med potential inom strukturellt växande branscher. Bonnier Capital är en etablerad investeringspartner till företag av olika storlek.



Stormkransen 14



Kvarngärdet 27:2



Dragarbrunn 20:6



Moraset 2



Fålhagen 70:1, 70:3



Sågen 19



Moraset 22



Stormkransen 11



Lokstallet 7



Bulten 19



Lokstallet 6



Kungsängen 15:1



Lådmakaren 5



Moraset 21



Klassrummet 1



Tobaksmonopolet 4



Stormkransen 1



Uppsala Gottsunda 34:9, 34:10



Hestur 1



Ersta 25



Ultuna 16:4



Barkaby 2:26



Barkaby 2:73



Landshövdingen 1

Fastighet	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Lager	Övrigt	Totalt	Garage-P	P-platser	Byggnadsår	Förvärvat	Certifiering	Nivå
Kommersiella Fastigheter													
Moraset 2	Sveavägen 52	518		3 976	156	6	4 656	10		1920–1921	1989	BREEAM In-Use	Very Good
Moraset 21	Kammakargatan 9		457	1 927	356		2 740			1920	1986	BREEAM In-Use	Very Good
Moraset 22	Sveavägen 56			13 286	1 346		14 632	76		1882–1888, 1927	1921	BREEAM In-Use	Excellent
Stormkransen 1	Saltmätargatan 8		120	2 175	354		2 649			1903	1983	BREEAM In-Use	Very Good
Stormkransen 11	Sveavägen 47	2 175	1 040	2 457	272	460	6 404	40		1920–1924	1983	BREEAM In-Use	Very Good
Stormkransen 14	Sveavägen 53		2 654	7 652	137		10 443			1921–1925	1929	BREEAM In-Use	Excellent
Lokstallet 6	Atlasmuren 1			7 314	17		7 331	48		1928	2009	BREEAM In-Use	Excellent
Lokstallet 7	Torsgatan 21		872	34 281	1 266	4 359	40 778	297		1946–1949, 2006	1947	BREEAM In-Use	Excellent
Bulten 19	Hornsbruksgatan 28 / Långholmsgatan 17–25		10 225	7 296	195		17 716			1966	2008	BREEAM In-Use	Very Good
Sågen 19	Långholmsgatan 36		727	5 473	132		6 332	20		1958	2008	Miljöbyggnad	Silver
Tobaksmonopolet 4	Maria Skolgatan 79 A			1 070			1 070				2021	BREEAM In-Use	Very Good
Klassrummet 1	Lilla Bantorget 11			1 131			1 131			1873	2023	BREEAM In-Use	Very Good
Fålhagen 70:1	Stationsgatan 12–16		2 566	10 071	13	4	12 654			2012	2018	BREEAM In-Use	Excellent
Fålhagen 70:3	Stationsgatan 40							150		2015	2018		
Dragarbrunn 1	Kungsgatan 47 A–E, Vaksalagatan 14	372	684	1 787	163	12	3 018					BREEAM In-Use	Very Good
Kungsängen 15:1 och Munin NXT	Strandbodgatan 1		120	27 096	715	265	28 196	157		1993, 2001	2018	BREEAM In-Use	Excellent
Kvarngärdet 27:2	Salagatan 16–18, Väderkvarnsgatan 17,			22 768	1 636	1	24 405	76		1889, 1935, 1947,	2020	BREEAM In-Use	Very Good
	Sankt Olofsgatan 33 A–B								58	1975	2022, 2024	BREEAM In-Use	Very Good
Bostad													
Stockholm Ersta 25	Erstagatan 1 A–C, 5, Folkungagatan 131 C, 135–139	9 336		2 019	165		11 520	24		1958-1968	2024	BREEAM In-Use	Very Good
Sundbyberg Lådmakaren 5	Rissneleden 128 A–B, 130 A-C, 132 A–B	7 434		51			7 485	71		2023	2024	Svanen	
Stockholm Hestur 1	Borjarfjordsgatan 2 E–G, Kista Alléväg 2–14,	10 045	388	100			10 533	31		2024	2024	Miljöbyggnad	Silver
	Kistaängsgatan 3–17, Klaksviksgatan 4–10										2026		
Barkarby 2:73	Jaktfalksgatan 2–6, Lansengatan 11–17	5 550	195				5 745	34		2023	2024	Miljöbyggnad i drift	Silver
Barkarby 2:26	Majorsvägen 10 A–B, 12 A–B, 14 A–B, Tunnangatan 1,	13 109	343	68			13 520	109		2014	2024	Miljöbyggnad	Silver
	Barkarbyvägen 53 A–C, 55 A–D, Karlslundsvägen 2												
Ultuna 16:4	Genetikvägen 50–58	6 055					6 055	28		2024	2026	Svanen	
Invest													
Uppsala Gottsunda 34:9 samt 34:10	Gottsunda Köpcentrum		19 187	1 476		7 638	28 564	21	600			BREEAM In-Use	Very Good
Malmö Landshövdingen 1	Rosengård Centrum		16 962	5 485	263	11 697	35 246						
					1 102								
Totalt		54 594	56 540	158 959	8 288	24 442	302 823	1 192	658				

Årsredovisning 2025

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonnier Fastigheter AB, organisationsnummer 556058-2354, avger härmed årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

Koncernens verksamhet

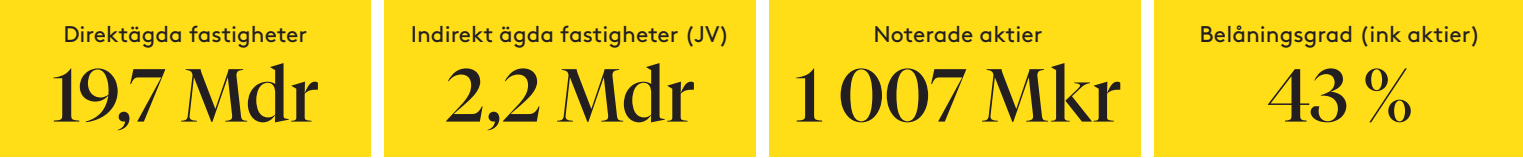
Bonnier Fastigheter är ett fastighetsbolag bildat 1985 med syfte att förvalta och utveckla Bonnierkoncernens fastighetsinnehav. Bonnier Fastigheters affärsidé är att på utvalda delmarknader med lokal närvaro och med ett långsiktigt engagemang förvärva, utveckla, förädla och förvalta fastigheter. Verksamheten bedrivs för närvarande i tre affärsområden: Bonnier Fastigheter Kommersiellt, Bonnier Fastigheter Bostad samt Bonnier Fastigheter Invest. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms innerstad och i centrala Uppsala. Koncernens moderbolag är Bonnier Fastigheter AB vars verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag och andra bolag inom Bonniergruppen. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner till affärsområden.

Koncernens externa finansiering sker i huvudsak via dotterbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ).

Bolaget har upprättat en hållbarhetsrapport som ingår som ett separat kapitel i årsredovisningen och återfinns på sid. 155-175

Ägarförhållanden

Bonnier Fastigheter AB är ett dotterbolag till Albert Bonnier AB (org.nr 556520-0341). Albert Bonnier AB ägs av fler än 100 medlemmar i familjen Bonnier, vilka även äger de aktier i Bonnier Fastigheter AB som inte ägs av Albert Bonnier AB.



Utveckling av verksamhetens ställning och resultat

KONCERNEN (MKR)	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	1 093	983	876	704	675
Driftnetto	749	702	606	483	483
Överskottsgrad %	69 %	72 %	69 %	69 %	72 %
Resultat före finansiella poster	731	680	377	672	446
Finansnetto	-299	-273	-228	-99	-42
Resultat före värdeförändring och skatt	426	402	149	573	404
Värdeförändringar	120	1 069	-830	-963	1 266
Årets resultat	414	1 068	-577	-20	1 334
Balansomslutning	22 913	22 437	18 376	18 392	16 829
Soliditet %	54 %	53 %	58 %	62 %	67 %
Belåningsgrad fastigheter %, exklusive JV	45 %	46 %	42 %	35 %	24 %
Belåningsgrad fastigheter %, inklusive JV	47 %	46 %	44 %	40 %	25 %

MODERBOLAGET (MKR)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	128	104	100	87	74
Rörelseresultat	0	-10	2	1	-12
Resultat efter finansiella poster	-138	196	-55	200	209
Årets resultat	-133	173	-55	205	221
Balansomslutning	4 131	4 060	4 010	3 811	5 175
Soliditet %	58 %	62%	58 %	63 %	43 %

Väsentliga händelser 2025

Koncernen

Affärsområden
Bonnier Fastigheters verksamhets bedrivs för närvarade i tre affärsområden; Bonnier Fastigheter Kommersiellt, Bonnier Fastigheter Bostad samt Bonnier Fastigheter Invest.

Affärsområde Bonnier Fastigheter Kommersiellt
Affärsområdet kommersiellt har i uppdrag att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter genom att erbjuda ändamålsenliga kontors- och konferenslokaler, samt Servicetjänster.

Fastighetsbeståndet inom affärsområdet Kommersiellt omfattade vid utgången av räkenskapsåret totalt 16 fastigheter med ett marknadsvärde om ca 15,5 miljarder kronor och med en total uthyrningsbar yta om ca 244 277 kvm LOA/BOA.

Inga förvärv eller avyttringar skedde under 2025, då tillväxten primärt skedde genom investeringar i de egna fastigheterna till följd av olika hyresgäst Anpassningar både i Uppsala och Stockholm. I Centralhuset i Uppsala slutfördes en omfattande hyresgäst Anpassning åt Ekobrottsmyndighetens nya lokaler. Investeringsverksamheten innefattande även den fortsatta utvecklingen av Stockholm Hamnkvarter, där nyproduktionen av 12 000 kvm (LOA) kontorfastigheten ”Portalen” fortsatte.

Den totala investeringsvolymen inom affärsområdet uppgick till 379 (278) mkr. Uthyrningsverksamheten har haft en positiv utveckling under året då 18 686 kvm kontorsyta har nyuthyrts eller omförhandlats, vilket medför nya hyresintäkter om ca 3,8 mkr per år.

Organisatoriskt har affärsområdet förstärkts bland annat inom uthyrningsverksamheten för att ännu bättre kunna möta kundernas efterfrågan på attraktiva och

ändamålsenliga kontorslokaler.
Sedan 2023 ingår marknadsområdet Service i affärsområdet. Service har som uppdrag att erbjuda fastighetsrelaterade servicetjänster till Bonnier Fastigheters kommersiella hyresgäster och koncernbolag.

Affärsområde Bonnier Fastigheter Bostad
Affärsområde Bostad har som uppdrag att aktivt förvalta, förädla och utveckla bostadsfastigheter och projekt med fokus på hyresrätter för att öka kassaflödena och därmed öka värdet av fastighetsportföljen Affärsområdet utvecklades under året genom investeringar i förvaltningsfastigheter om 44 (30) mkr, varav merparten utgörs av renoveringen av Ersta Torn i fastigheten Ersta 25 på Södermalm i Stockholm. Därutöver tecknades avtal avseende förvärvet av aktierna i Besqab Syrenbersån som äger bostadsfastigheten Uppsala Ultuna 16:4, men planerat tillträde den 30 januari 2026. Fastigheten innefattar 137 hyreslägenheter. Vid årets utgång ägde och förvaltade affärsområdet ett bestånd omfattande 5 fastigheter och ett marknadsvärde om 2 753 (2 638) mkr.

Affärsområde Bonnier Fastigheter Invest
Affärsområde Invest har som uppdrag att investera indirekt i fastighetsbolag som ett komplement till övriga affärsområden. Detta för att öka riskspridning och avkastning på eget kapital. Per 2025-12-31 har affärsområdet innehav i fyra bolag:

Fastighets AB Hemmaplan (98,5% ägarandel). Bolaget har i uppdrag att investera i och utveckla centrumfastigheter i områden med socioekonomiskt potential. Fastighetsvärdet i Fastighets AB Hemmaplan uppgick till 1 419 mkr (1 335 mkr) vid utgången av 2025. Med en ägarandel om 98,5 % i Hemmaplan uppgår Bonnier Invests andel av

fastighetsvärdet till 1 395 (1 313) mkr. Den totala investeringsvolymen för Hemmaplan uppgick till 127 (20) mkr, varav merparten utgörs av ombyggnationen av tillväxthuset vid Gottsunda Centrum.

Trecore Fastigheter AB (50% ägarandel), org. nr. 559352-4159, som äger och förvaltar 45 fastigheter runt om i Sverige med ICA som huvudsaklig hyresgäst. Resterande andel av aktierna i bolaget ägs av ICA Fastigheter AB som även ansvarar för förvaltningen av beståndet. Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick per sista december till 4 374 (4 210) mkr, varav Bonnier Fastighets andel är 2 187 (2 105) mkr.

Eastnine AB (publ), org. nr. 556693-7404. Bonnier Fastigheter Invest AB äger en större aktiepost i Eastnine AB (noterat bolag på OMX), vars substansvärde utgörs av ett fastighetsinnehav i Lettland, Litauen och Polen. Bonnier Fastigheter Invest AB:s ägarandel i bolaget per 31 december 2025 uppgick till 15,8 (15,8) %.

Prisma Properties AB (publ), org. nr. 559378-1700. Bonnier Fastigheter Invest AB innehar 5,3% av aktierna i bolaget som är en utvecklare och långsiktig ägare av moderna fastigheter inom lågpris, dagligvaror och snabbmat. Bolagets verksamhet finns i Norden, med fastigheter i Sverige, Danmark och Norge, vid handelsplatser i anslutning till motorvägar och andra trafiknära lägen. Hyresgästerna är primärt de mest välkända varumärkena inom lågprissegmentet.



Koncernen – Periodens resultat

Intäkter
Koncernens totala intäkter uppgick till 1 093 (983) mkr för perioden. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 1 038 (935) mkr och övriga intäkter till 55 (48) mkr. Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från marknadsområdet Service (FM-verksamhet).

Hyresintäkter i jämförbart bestånd uppgick till 871 (873) mkr där minskningen om 2 mkr (0,2 %) i huvudsak relaterar till uppkomna vakanser. 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.

Fastighetskostnader och övriga kostnader
Koncernens totala fastighetskostnader och övriga kostnader uppgick till -344 (-281) mkr för perioden.

Fastighetskostnader i jämförbart bestånd uppgick till -234 (-229) mkr där ökningen om 5 mkr främst är hänförlig till ökade kostnader för fastighetsskatt. Resultatet för perioden har belastats med faktiska och befarade hyresförluster om -6 (-8) mkr där liksom föregående år merparten relaterar till restauranger.

Driftnetto
Koncernens driftnetto uppgick till 749 (702) mkr för perioden. Driftnetto i jämförbart bestånd uppgick till 639 (645) mkr.

Central administration
Kostnaden för Central administration uppgick till -102 (-90) mkr för perioden. 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.

Av periodens kostnad för Central administration avser -16 (-10) mkr Hemmaplan. Resterande del av ökningen mellan åren förklaras främst av ökade konsult- och personalkostnader i takt med att företaget växer.

Resultat från andelar i Joint Venture
Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till 84 (-68) mkr för perioden.

Under 2025 bedrev Bonnier Fastigheter verksamhet, Trecore Fastigheter AB tillsammans med Ica Fastigheter AB. I tidigare års resultat ingick resultatet från andelarna i HållBo med 22 och från andelarna i Rosengård Centrum med 3 mkr.

Lägre marknadsräntor samt förbättrade värdeförändringar har påverkat resultaten i Trecore Fastigheter AB positivt för året.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till -299 (-273) mkr för perioden med finansiella intäkter uppgående till 27 (22) mkr och finansiella kostnader till -326 (-295) 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 genomsnittlig belåning relaterat till gjorda investeringar.

Kostnader avseende nyttjanderätter
Kostnader för nyttjanderätter uppgår till -5 (-5) mkr för perioden och avser poster relaterade till leasingavtal (avskrivningar,

räntekomponenter, kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar, resultat före samt efter skatt
Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till 51 (1 026) mkr för perioden. Det positiva utfallet beror på förbättrat driftnetto i fastigheterna. Samtliga fastigheter värderas externt vid utgången av respektive år (värdetidpunkt 31 december). Orealiserade värdeförändringar avseende aktieinnehav uppgick till 69 (17) mkr för perioden och avser marknadsvärdering per 2025-12-31 av innehavet i Eastnine AB (publ) och Prisma Properties AB (publ).

Resultat före skatt uppgick till 546 (1 471) mkr för perioden. Redovisad skatt uppgick till -132 (-430) mkr. Befintliga underskottsavdrag inom koncernen har nyttjats och aktuell skatt för året beräknas till -14 (-11) mkr. Resultat efter skatt uppgick till 414 (1 068) mkr för perioden.

Koncernen – Finansiering
Bonnier Fastigheters finansiella styrka är fortsatt god, med måttlig belåningsgrad och hög soliditet. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder, där eget kapital svarade för 54 (53) %, räntebärande skulder för 39 (39) % samt övriga skulder för 7 (8) % vid utgången av kalenderåret. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 (2,2) ggr. De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 45 (46) % vid utgången av året och soliditeten till 54 (54) %.

Finansiering via kapital- och penningmarknaden (företagsobligationer och företagscertifikat) stod för 55 (54) % av finansieringen vid periodens utgång.

Bonnier Fastigheter har ett långsiktigt kreditbetyg ”BBB-” från ratinginstitutet Nordic Credit Rating. Utsikterna bedöms som Stable. Det kortsiktiga betyget är N3.

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

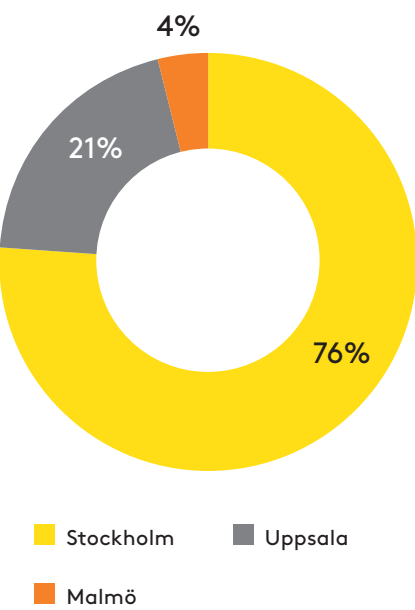
Totala intäkter uppgick till 128 (104) mkr för perioden. Rörelseresultatet uppgick till 0 (-10) mkr. Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till -138 (196) mkr. Resultat efter skatt uppgick till -133 (173) mkr för perioden.

Balansomslutningen per 2025-12-31 uppgick till 4 131 (4 060) mkr. Från och med 2018 upprättar Bonnier Fastigheter AB koncernredovisning för Bonnier Fastigheter AB koncernen. Koncernredovisningen upprättas enligt IFRS.

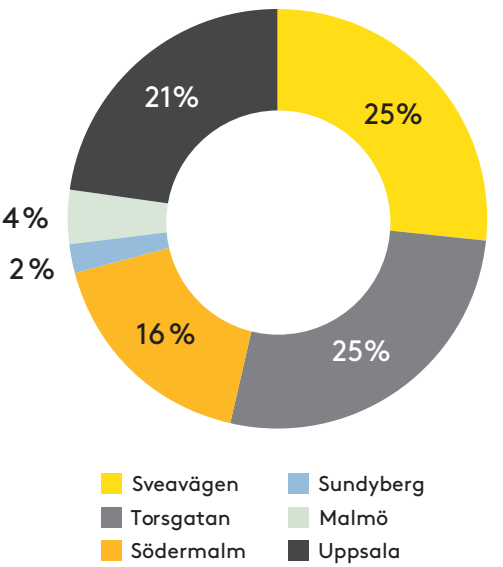
Finansiella instrument och riskhantering
Bonnier Fastigheters koncern och moderbolaget är exponerad för olika typer av finansiella risker. Riskhantering sker centralt av

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) och enligt finanspolicy årligen fastslagen av styrelsen. De finansiella risker som koncernen är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk samt kredit- och motpartsrisk. För en utförligare beskrivning av fastställda risknivåer samt hur efterlevnaden av dessa säkerställs, se avsnittet ”Risk och Kontroll” samt Not 4.

Fastighetsvärde per region – 2025-12-31



Fastighetsvärde per förvaltningsområde (%)





Styrning och förvaltning

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

lämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Bonnier Fastigheter är inte skyldigt att tillämpa svensk kod för bolagsstyrning. **Aktier och ägande**
Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 8 000 tkr, fördelat på totalt 62 582 aktier serie A och 16 000 aktier av serie C. 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 C berättigar till 10 röster per aktie. Utdelning på A- och C-aktier ska kunna ske med olika belopp, dock att utdelningen per A-aktie alltid ska uppgå till lägst samma belopp som utdelningen per C-aktie. Bolagsstämman beslutar om utdelning.

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, samt val av styrelseledamöter.

Årsstämma 2025
Årsstämman 2025 hölls den 23 maj 2025 i Stockholm. Samtliga aktier av serie C var representerade. Räkenskaperna för 2024 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 2025.

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. Under 2025 har 7 ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och 3 extra styrelsemöten genomförts.

Styrelsens ordförande
Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets verksamhet 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.

Styrelsens utvärdering
Styrelsens och vd:s arbete utvärderas i samband med den årliga revisionen.

Revisionsutskott
Bolaget har ett 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 Fast-

igheters styrelse bestå av lägst 3 och högst 9 ledamöter med högst 3 suppleanter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2025 valdes 5 ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Styrelsen presenteras på sid 78.

Ersättning till styrelsen
Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Årsstämman 2025 beslutade att arvode ska utgå med 325 tkr (300 tkr) till envar av övriga styrelseledamöter som ej är anställda inom Bonnierkoncernen. Därutöver beslutade stämman att ersättning ska utgå med 75 tkr till revisionsutskottets ordförande.

Vd och koncernledning
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 och ska följaktligen säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller tillräckligt med information för att styrelsen ska kunna bedöma koncernens ekonomiska situation.

Vidare ska vd hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bonnier Fastigheters 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.

Revisor
Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisions-

berättelse till årsstämman. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas, samt deltar på samtliga revisionsutskottmöten.

Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna. Vid behov sker detta 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.

Enligt Bonnier Fastigheters bolagsordning ska bolaget ha lägst 1 (1) och högst 2 (2) revisorer och högst 2 (2) revisorssuppleanter. Bolagets revisor är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som på årsstämman 2025 valdes för perioden intill slutet av årsstämman 2026. Isa Schuman är huvudansvarig revisor. Isa Schuman är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s kontorsadress är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, Sverige.

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. Medeltaltet medarbetare i Bonnier Fastigheters organisation är 109. Medarbetarna är anställda i Bonnier Fastigheter AB, Bonnier Fastigheter Service AB, Bonnier Fastigheter Bostad AB, Fastighets AB Hemmaplan, Gottsunda Centrum 1 AB samt Rosengård Centrum TH AB. All fastighetsverksamhet bedrivs genom de fastighetsägande dotterbolagen.

Finansverksamheten bedrivs i dotterbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ). Detta medför att ekonomifunktionen utgör controllerfunktion gentemot förvaltningen och gentemot finansavdelningen. CFO rapporterar även direkt till revisionsutskottet avseende iakttagelser och åtgärder avseende regelf efterlevnad. 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.

Intressekonflikt

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. Närståendeutskottet inom Bonnier Groups styrelse involveras vid behov.

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 är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer. Se vidare under avsnitt Risk och kontroll.

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

Bonnier Fastigheters Insiderpolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas i Bonnier Fastigheter samt den övergripande ansvarsfördelningen gällande bolagets interna och externa information. Informationspolicyen 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 på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen och stabsfunktionerna. Avrapportering sker till vd, ledning och styrelse. Styrelsen följer regelbundet upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.



Risk och kontroll

Bonnier Fastigheters verksamhet exponeras för olika risker som kan påverka bolagets framtida verksamhet, kostnader och resultat. Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten.

Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering.

Risk definieras som en tänkbar framtida händelse som kan påverka bolagets möjligheter att uppnå sina mål. Risker och osäkerhetsfaktorer behöver inte enbart innebära negativ påverkan. Det kan även innebära en potential som kan nyttjas som en affärsmöjlighet.

STRATEGISKA RISKER

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Risk

Bonnier Fastigheter redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket likställs med fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringar påverkar Bonnier Fastigheters resultaträkning samt finansiella ställning och belåningsgrad. Värdeförändringar kan uppstå till följd av makroekonomiska förändringar, men även av marknads- eller fastighetsspecifika orsaker. Värdet på fastigheterna påverkas även av Bonnier Fastigheters kontrakts- och hyresgäststruktur samt av Bonnier Fastigheters förmåga att förädla

och utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker felbedömningar vid värdering av enskilda fastigheter.

Hantering

Bonnier Fastigheters bestånd av kommersiella- och bostadsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Bonnier Fastigheter utför löpande marknadsanalyser och översyn av fastighetsportföljens värde. Värdering av alla fastigheterna görs för närvarande externt en gång per år, vid årsbokslut.

INTÄKTS- OCH VAKANSRISK

Risk

Risikfaktorer som påverkar Bonnier Fastigheters hyresintäkter och vakansgrad är bland annat konjunktursvängningar och marknadens behov av kommersiella fastigheter, som i sin tur är avhängig konjunkturutvecklingen.

Hantering

En majoritet av Bonnier Fastigheters hyresgäster har hög kreditvärdighet. Risken för intäktsbortfall och vakansrisk bedöms därför som låg.

Risken för kundförluster begränsas då Bonnier Fastigheter alltid gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande. Uthyrningsgraden är hög och stabil över tid. År 2025 var uthyrningsgraden 90 % och den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen 2,34 år.

POLITISK OCH MAKROEKONOMISK RISK

Risk

Makroekonomiska risker utgörs av risker relaterade till allmän efterfrågan i ekonomin, inflation samt generella svårigheter till finansiering. Politisk risk utgörs av risker relaterade till förändrade förutsättningar till följd av politiska beslut som påverkar Bonnier Fastigheter.

Geopolitiska konflikter, inte minst i närområdet, och osäkerheten kring Förenta Staternas inställning till Europa och NATO samarbetet har skapat en av de mest allvarliga säkerhetspolitiska situationerna sedan andra världskriget och en oviss framtid.

Det finns en uppenbar risk för ökande handelsrestriktioner som kan förstärka inflationstrycket uppåt och den innerstående recessionen.

Hantering

Bonnier Fastigheter utför omvärldsbevakning och analys löpande för att uppdatera riskbilden. Bonnier Fastigheter för även en kontinuerlig dialog med ägare och övriga intressenter. Bevakning av omvärldsfaktorer, kreditmarknad och övriga marknader sker via Bonnier Fastigheters styrelse som sammanträder regelbundet.

MARKNADSRISK

Risk

Vid förvärv av såväl bebyggda fastigheter som vid markförvärv där Bonnier Fastigheter avser uppföra nya byggnader (genom projektutveckling) finns en risk att fastigheten är belägen på en delmarknad, ort eller läge som kan bli ogynnsamt i förhållande till framtida tillväxt och behov av lokaler. Det finns också risk att Bonnier Fastigheter innehar så kallade obsoleta fastigheter, vilket innebär att fastigheten inte uppfyller tekniska krav eller kundernas krav och förväntningar.

Hantering

Bonnier Fastigheter utvecklar skalfördelar och expertis för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till hyresgästerna. Bonnier Fastigheter arbetar kontinuerligt med makroanalyser och analyser av Bonnier Fastigheters delmarknaders förutsättningar inklusive demografisk utveckling, hyresmarknad med mera. Bonnier Fastigheter utför löpande översyn av portföljen och exponeringen på olika delmarknader samt segment. Bonnier Fastigheter har även god kontakt och dialog med intressenter inklusive kommuner, samt en fortlöpande dialog med kunderna för att få bättre förståelse för deras behov idag och i framtiden.

OPERATIVA RISKER

FASTIGHETSKOSTNADER

Risk

Bonnier Fastigheters fastighetskostnader utgörs främst av driftkostnader såsom kostnader för värme, el, fastighetsskötsel och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Ökade eller oförutsedda fastighetskostnader, om dessa inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter, kan ha en negativ effekt på Bonnier Fastigheters resultat.

Hantering

Bonnier Fastigheter arbetar målmedvetet med att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv organisation med specialiserad kompetens, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar i syfte att begränsa kostnaderna och söka stordriftsfördelar där möjlighet finns. Bonnier Fastigheter arbetar

löpande med att minska energianvändningen genom bland annat energiprojekt och driftoptimering. Bonnier Fastigheter pris-säkrar huvuddelen av den el som förbrukas. Kostnader för el och uppvärmning debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

ANSVARSRISK

Risk

Ansvarsrisker avser i första hand risker kring skador på Bonnier Fastigheters fastigheter och olyckor eller tillbud som orsakar person- eller sakskador där Bonnier Fastigheter hålls ansvarigt.

Hantering

Riskerna begränsas genom att Bonnier Fastigheter har fullvärdesförsäkrat samtliga fastigheter. Vidare finns bland annat försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetskador. Risken reduceras vidare genom att koncernen utför leverantörskontroller och arbetar förebyggande för att minska risken för skador samt ställer krav på leverantörer i samtliga leverantörsavtal. Inför förvärv utförs, inom ramen för due diligence, en miljöinventering av eventuell inre och yttre miljöskuld för att identifiera och vid behov åtgärda miljörisker. Risken för att mänskliga rättigheter ej uppfylls i leverantörsled förebyggs via ett systematiskt inköpsarbete med kravställande och uppföljning av leverantörer kring bland annat anställningsvillkor, miljö samt arbetsmiljö.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Risk

Risker i samband med förvärv utgörs främst av missbedömningar av marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga åtaganden som åligger det förvärvade bolaget, miljöförhållanden och teknisk skuld.

Hantering

Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer och verktyg. Bonnier Fastigheter gör alltid, med hjälp av interna och externa specialister, en erforderlig due diligence och analys av mikromarknaden (eg. geografiskt läge), ekonomi, avtal och fastighetens

tekniska förutsättningar och ändamålsenlighet. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheten. Efter genomförda förvärv sker alltid en intern uppföljning efter ett samt tre år.

IT RELATERADE RISKER

Risk

Externt eller internt dataintrång samt avsiktlig eller oavsiktlig radering av data kan innebära att affärskritisk information kan bli förfalskad, krypterad eller gå förlorad med allvarliga konsekvenser för verksamheten eller tredje part.

Hantering

Bonnier Fastigheter inventerar löpande IT-relaterade risker och utbildar medarbetarna att upptäcka och rapportera avvikelser inom IT miljön. Kontinuerlig bevakning av IT-miljön sker med hjälp av ett externt IT-säkerhetsföretag. Därutöver har en cyberförsäkring tecknats som täcker skador och förluster relaterade till dataintrång och informationsförlust.

SKATT

Risk

Förändringar i bolags-, fastighets- och mer-värdesskatteregler kan komma att påverka Bonnier Fastigheters resultat såväl positivt som negativt. En risk är att Bonnier Fastigheter inte efterlever gällande skattelagstiftning.

Hantering

För att säkerställa att Bonnier Fastigheter hanterar skatt enligt gällande lagar och regler finns rutiner för god intern kontroll. Säkerställandet av hanteringen sker genom intern och extern kvalitetssäkring samt löpande utbildning av personal. Bonnier Fastigheter ska vara affärsmässigt i synen på skattekostnader, men ska samtidigt agera utifrån en försiktighetsprincip som utgår från Bonnier Fastigheters värdegrund att agera hållbart och ansvarstagande. Bonnier Fastigheter följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. Bonnier Fastigheter är idag inte föremål för några skatteprocesser.

PROJEKTRISK

Risk

Vid ny-, till- och ombyggnationer finns det

en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls, att tillstånd från myndigheter inte erhålls samt att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.

Hantering

Riskerna begränsas genom att investeringar i projekt enbart görs på marknader där Bonnier Fastigheter har god marknadskännedom och där det finns god efterfrågan på Bonnier Fastigheters lokaler. Bonnier Fastigheter fokuserar på tillväxtorter. Risken begränsas därtill av att flertalet av projekten sker genom totalentreprenad. Bonnier Fastigheter kvalitetssäkrar projekten genom att ha standardiserade interna processer, hög intern projektkompetens samt kreditvärdiga entreprenörer och samarbetspartners.

KRISER

Risk

Kriser utgörs av externa händelser såsom terror- eller cyberattacker, extrema väderhändelser, miljökatastrofer samt allvarliga olyckor, informationsläckage, negativ varumärkespåverkan och driftstörningar. Störningar eller fel i kritiska system kan negativt påverka Bonnier Fastigheter vad gäller främst verksamhetens kontinuitet och finansiella rapportering.

Hantering

Bonnier Fastigheter arbetar aktivt med förebyggande krisarbete. Bonnier Fastigheter har en etablerad krisorganisation och riktlinjer för krishantering samt en kontinuitetsplan för IT. Bonnier Fastigheter arbetar därtill löpande med att förbättra hanteringen kring interna processer och rutiner för att förebygga att kriser uppstår samt att minimera skadorna om en kris uppstår.

MILJÖ OCH KLIMAT

Risk

Miljö- och klimatrisker utgörs av risk för verksamhetens påverkan på miljön och det omgivande samhället. Bonnier Fastigheters verksamhet påverkar även miljön då fastigheterna bebyggs, vid löpande drift samt genom den verksamhet som bedrivs i dem. Ändrad lagstiftning eller myndighetskrav gällande miljö- och energianvändning, klimatrelaterade omställningsrisker och fysiska risker (t ex extrema väderhändelser

såsom skyfall och översvämningar) samt ökande kundkrav gällande miljöarbete och miljöcertifieringar kan innebära en risk för ökade kostnader och ekonomiska förluster.

Hantering

Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga förvaltningsfastigheter ska vara certifierade senast 2027, samt att förvärv ska certifieras inom 3 år från tillträdesdatumet. Samtliga nyproducerade projekt ska certifieras med minimikrav Excellent enligt BREEAM-SE, Silver enligt Miljöbyggnad eller motsvarande.

Bonnier Fastigheter använder sig av en materialdatabas och ett hållbarhetsprogram vid större projekt samt nyproduktion för att säkerställa hälso- och miljöaspekter vid val av material samt att bolagets hållbarhetsmål och krav följs.

Bonnier Fastigheter bedriver ett systematiskt hållbarhetsarbete där arbetets inriktning är förankrat med intressenter och genomgår en årlig översyn för att fånga upp eventuella förändrade krav och behov. Styrning sker genom hållbarhetspolicyn samt utifrån hållbarhetsstrategin.

Bonnier Fastigheter arbetar systematiskt med förebyggande arbete för en god inomhusmiljö, energieffektivisering, miljöanpassade materialval samt en säker kemikalie- och avfallshantering i bolagets fastigheter. Vid förvärv genomförs en due diligence som beaktar miljö- och klimataspekter. Bonnier Fastigheter har tydliga rutiner för att följa gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften. En genomlysning av bolaget klimatrelaterade risker utifrån de risker som räknas upp i Taxonomiförordningen har gjorts dels med hjälp av digitalt stöd samt konsultstöd. Kartläggning visar att bolagets risker i huvudsak består av skyfall. En åtgärdsplan har utarbetats per fastighet för att mittigera identifierade risker. Syftet med kartläggningen är att anpassa verksamheten för att möta de utmaningar och möjligheter som kommer av att effekterna från klimatförändringarna påverkar våra samhällen och städer i allt större utsträckning.

Under 2025 har inga incidenter noterats som orsakat böter eller andra sanktioner till följd av miljölagstiftningen.



MEDARBETARE Risk
Medarbetarrisk innebär främst att Bonnier Fastigheter inte kan säkerställa behovet av kompetens och risker kring medarbetarnas hälsa. Om Bonnier Fastigheter inte kan attrahera kompetent och kvalificerad personal, eller om nyckelpersoner lämnar Bonnier Fastigheter, kan detta medföra en negativ inverkan på verksamheten. Risker kring medarbetares hälsa utgörs av problem med sjukfrånvaro, vilket förutom problemen som det orsakar den enskilde individen även kan medföra problem med produktivitet och kontinuitet.

Hantering
Bonnier Fastigheter har en strukturerad process för att arbeta förebyggande med både kompetensutveckling och hälsa.
Bonnier Fastigheter arbetar aktivt för att vara en ansvarstagande arbetsgivare och strävar efter ett öppet och transparent arbetsklimat där Bonnier Fastigheters värderingar genomsyrar arbetet. Bonnier Fastigheter har en HR-policy och ett strukturerat arbetsmiljöarbete som styr hur Bonnier Fastigheter arbetar. Uppföljning sker bland annat genom löpande medarbetarundersökningar. Alla chefer på Bonnier Fastigheter arbetar systematiskt med arbetsmiljö genom

mål som följs upp årligen. Bonnier Fastigheter arbetar förebyggande med friskvård, vilket innefattar bland annat regelbundna hälsokontroller och friskvårdsaktiviteter för samtliga anställda. Under 2025 har inga arbetsplatsolyckor noterats för anställda i Bonnier Fastigheter.

FÖRÄNDRADE REGELVERK Risk
Förändringar i lagar, förordningar och regelverk kan påverka Bonnier Fastigheter i form av ökade kostnader samt försämring av Bonnier Fastigheters rykte och varumärke. Verksamheten är i viss utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser bland annat fastighetsägande, uthyrning, hyressättning och krav på lokaler. Nya eller ändrade lagar och regler kan ha en negativ effekt på Bonnier Fastigheters verksamhet och ekonomiska resultat.

Hantering
Bonnier Fastigheter följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten.

REGELEFTERLEVNAD Risk
Brister gällande regelefterlevnad samt

bedrägerier och korruption kan leda till ekonomiska förluster och sanktioner samt försämring av Bonnier Fastigheters rykte och varumärke.

Hantering
Bonnier Fastigheter har en god löpande intern kontroll och kvalitetssäkring i flera led samt väl dokumenterade processer. Årlig revision genomförs med externa revisorer. För att motverka risken för korruption har Bonnier Fastigheter riktlinjer och rutiner för inköp och attestering. Bonnier Fastigheter har en intern uppförandekod och en för leverantörer. Bonnier Fastigheter har även en visselblåsarfunktion.

FINANSIELLA RISKER

FINANSIERING Risk
Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Bonnier Fastigheters verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader. En del av Bonnier Fastigheters upplåning sker på kapitalmarknaden, främst i form av obligationer och företagscertifikat. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller refinansieras.

Hantering
Bonnier Fastigheter har en diversifierad finansiering, en god spridning av låneförfallen och en lång kapitalbindning. Kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 2,25 år. Den korta upplåningen består främst av företagscertifikat. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har Bonnier Fastigheter utnyttjade kreditlöften. Per 31 december 2025 uppgick disponibel likviditet till 1 202 mkr, tillhandahållet av flera nordiska banker. Bonnier Fastigheters finanspolicy reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll.

RÄNTA Risk
Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan och kreditmarginaler negativt påverkar Bonnier Fastigheters kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Räntekostnader är Bonnier Fastigheters enskilt största kostnadspost.

Hantering
Som en del i hanteringen av ränterisken

emitterar Bonnier Fastigheter obligationer med fast ränta eller förlänger rörliga lån med hjälp av räntederivat på olika löptider. Bonnier Fastigheters genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet två till åtta år och maximalt 60 % av ränteförfallen får ligga inom tolv månader. Per 31 december 2025 uppgick Bonnier Fastigheters räntebindning till 2,2 år och 40 % förfaller inom ett år.

MOTPART Risk
Vid derivat, lång- och kortfristiga kreditavtal samt vid placering av tillfälliga likviditetsöverskott finns risken för att en finansiell motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande.

Hantering
Bonnier Fastigheter gör endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating. Motpartrisken regleras i detalj i bolagets finanspolicy och följs upp kontinuerligt av styrelsen.

LIKVIDITET Risk
Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång

till likvida medel. Bonnier Fastigheters betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter. De största betalningsåtagandena uppkommer vid låneförfall.

Hantering
Bonnier Fastigheters affärsmodell bygger på ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Bonnier Fastigheter gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Bonnier Fastigheter ska också ha en betryggande likviditetsbuffert. Skuldsättningskvoten (disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning) uppgick den till 188 % vid årets slut.

Förväntad framtida utveckling

Utgångspunkten för bolagets framtida utsikter är en omvärld som fortsatt präglas av osäkerhet, men där förutsättningarna successivt förbättras jämfört med de senaste årens ränte- och inflationsmiljö. Detta innebär i praktiken att fokus ligger på tre huvudspår: (i) stabilisering av finansieringskostnader och kapitalmarknad, (ii) selektiv återhämtning i hyresmarknaderna och (iii) ett fortsatt tydligt värdeskapande genom aktiv förvaltning och investeringar. På bostadssidan bedöms Stockholm fortsatt ha strukturellt stark efterfrågan, drivet av urbanisering, arbetsmarknad och ett begränsat långsiktigt utbud i attraktiva lägen. Även om hushållens köpkraft och rörlighet påverkas av ränteläget, är den underliggande efterfrågan på hyresrätter och välförvaltade bostäder robust. För bolaget innebär det goda förutsättningar för stabil

kassaflöde, successiva hyresjusteringar och låg vakans, med särskilt fokus på kostnads-effektiv drift, kundnöjdhet och energieffektivisering som stärker både driftnetto och fastigheternas attraktionskraft. Kontorsmarknaden i Stockholm utvecklas mer tudelat. Efterfrågan bedöms fortsatt vara stark i bästa lägen och i moderna, flexibla och hållbara fastigheter där hyresgäster prioriterar kvalitet, läge och arbetsmiljö. Samtidigt kvarstår en strukturell press på sekundära lägen och äldre bestånd, där vakanser och incitament kan bli mer utdragna. Bolagets möjligheter att leverera konkurrenskraftiga kontorsprodukter – genom omställning, uppgradering, effektiv ytanvändning och tjänsteinnehåll – blir därför central för uthyrning och värdeutveckling. Finansierings- och värderingsmiljön förväntas gradvis bli mer förutsägbar,

men fortsatt känslig för geopolitik och konjunktur. För bolaget är prioriteringen att bibehålla finansiell flexibilitet genom väl avvägd ränte- och kapitalbindning och diversifierade finansieringskällor. Sammantaget bedöms bolaget ha goda möjligheter att utvecklas stabilt givet Stockholms långsiktiga fundamenta, förutsatt fortsatt fokus på kassaflöde, uthyrningskvalitet och riskkontroll.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång tillträdde Bonnier Fastigheter AB aktierna i Besqab Syrenbersån AB, som äger Fastigheten Uppsala Ultuna 16:4. Fastigheten innefattar 137 nyproducerade hyreslägenheter som, vid	tidpunkten för förvärvet, är redan inflyttade, Förvärvet ingår i Bonnier Fastigheters strategi att utöka sitt bostadsbestånd. Bonnier Fastigheter Invest AB avytttrade per 2026-02-18 12,3 miljoner aktier i	Eastnine AB (publ), vilket gör att innehavet i bolagetminskar från 15,8% till 3,3%.
--	--	---

Förslag till vinstdisposition

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL I KR	
Balanserat resultat	2 480 493 648
Årets resultat	- 132 581 573
	2 347 912 075
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	2 347 912 075
	2 347 912 075

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

Resultaträkning – koncernen

		jan-dec	jan-dec
mkr	NOT	2025	2024
Intäkter			
Hysesintäkter	6	1 038	935
Övriga intäkter		55	48
Totala intäkter	5	1 093	983
Fastighetskostnader och övriga kostnader			
Driftkostnader		-129	-110
Reparation och underhåll		-20	-21
Fastighetsskatt		-66	-54
Förvaltningskostnader		-128	-96
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	5	-344	-281
DRIFTNETTO	5	749	702
Central administration	7,8,9	-102	-90
Resultat från andelar i Joint Ventures	11	84	68
Finansiella intäkter	12	27	22
Finansiella kostnder	13	-326	-295
Kostnader avseende nyttjanderätter	10, 13	-5	-5
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT		426	402
Värdeförändringar aktieinnehav		69	17
Värdeförändringar fastigheter		51	1 052
RESULTAT FÖRE SKATT		546	1 471
Aktuell skatt	14	-14	-11
Uppskjuten skatt	14	-118	-392
ÅRETS RESULTAT		414	1 068
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		414	1 068
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
		414	1 068

Rapport över totalresultatet – koncernen

mkr	jan–dec	jan–dec
	2025	2024
ÅRETS RESULTAT	414	1 068
Poster som kan omföras till periodens resultat:		
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	-21	-11
Skatt hänförligt till förändringar under året	4	2
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-17	-9
ÅRETS TOTALRESULTAT	397	1 059
ÅRETS TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL:		
Moderbolagets aktieägare	397	1 059
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0
	397	1 059

Balansräkning – koncernen

mkr	NOT	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	19 715	19 377
Pågående projektering	15	737	484
Nyttjanderättstillgång	10	30	32
Inventarier	16	4	7
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 486	19 900
Andelar i bostadsrätter	17	-	4
Andelar i Joint Ventures	11	1 183	1 109
Andelar i noterade bolag		1 007	937
Fordringar på Joint Ventures		1	1
Derivat		40	62
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 231	2 114
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 717	22 014
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	17	24
Fordringar på Joint Ventures		57	57
Övriga fordringar		54	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	48	73
Derivat		4	1
Likvida medel	21	16	205
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		197	423
SUMMA TILLGÅNGAR		22 913	22 437

Balansräkning – koncernen (forts.)

mkr	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	22		
Aktiekapital		8	8
Säkringsreserv		9	30
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		12 433	11 755
SUMMA EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE		12 450	11 787
Innehav utan bestämmande inflytande		10	9
SUMMA EGET KAPITAL		12 460	11 796
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	23	6 190	5 447
Långfristiga leasingskulder	10	26	28
Derivat	4	34	33
Övriga långfristiga skulder		21	24
Uppskjuten skatteskuld	18	1 051	1 210
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 321	6 741
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	2 424	2 226
Skulder till närstående bolag	24	330	1 145
Kortfristiga leasingskulder	10	3	3
Derivat		1	0
Leverantörsskulder		82	130
Övriga kortfristiga skulder		97	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	195	262
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 132	3 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 913	22 437

Förändring i eget kapital – koncernen

mkr	HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE			
	AKTIEKAPITAL	SÄKRINGS- RESERV	BALANSERADE	SUMMA EGET KAPITAL
			VINSTMEDEL INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT	
EGET KAPITAL PER 1 JANUARI 2025	8	24	12 021	12 053
Årets resultat			414	414
Övrigt totalresultat		-17		-17
SUMMA TOTALRESULTAT	0	-17	414	397
TRANSAKTIONER MED ÄGARE:				
Utdelningar			-	-
SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE	0	0	-	-
EGET KAPITAL PER 31 DECEMBER 2025	8	7	12 435	12 450

mkr	HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE			
	AKTIEKAPITAL	SÄKRINGS- RESERV	BALANSERADE	SUMMA EGET KAPITAL
			VINSTMEDEL INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT	
EGET KAPITAL PER 1 JANUARI 2024	8	33	10 687	10 728
Korrigerig av uppskjuten skatt avseende tid före 2024*			266	266
NYTT IB EGET KAPITAL PER 1 JANUARI 2024	8	33	10 953	10 994
Årets resultat			1 068	1 068
Övrigt totalresultat		-9		-9
SUMMA TOTALRESULTAT	0	-9	1 068	1 059
TRANSAKTIONER MED ÄGARE:				
Utdelningar			-	-
SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE	0	0	-	-
EGET KAPITAL PER 31 DECEMBER 2024	8	24	12 021	12 053

*Den ingående balansen för eget kapital per 2024-01-01 omräknas till följd av rättning av beloppet avseende den uppskjutna skatten för tiden före 2024 beroende på felräkningen av temporära skillnader avseende pågående arbete och mark som inte var beaktade.

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	jan–dec	jan–dec
	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat före värdeförändringar och skatt	426	402
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):		
Avskrivningar	2	5
Resultat från andelar i Joint Venture	-84	-68
Övriga poster	-	-
Betald inkomstskatt	-	-2
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	344	337
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) /ökning (-) av rörelsefordringar	37	-55
Minskning (-) /ökning (+) av rörelseskulder	-153	93
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	228	375
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-	-400
Förvärv av fastigheter via bolag	-12	-409
Avyttring av fastigheter via bolag	-	-
Förvärv av aktier i noterade och onoterade bolag	-	-164
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-298	-227
Pågående projekt	-253	-125
Förvärv av inventarier	0	0
Utdelning från intresseföretag	10	
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-544	-1 325
Finansieringsverksamheten		
Kassaflödespåverkande:		
Upptagna räntebärande skulder – externa	550	1 920
Amortering räntebärande skulder – externa	-42	-1 070
Upptagna / amorterade räntebärande skulder – närstående	-815	165
Upptagen / amorterad kortfristig finansiering (företagscertifikat)	434	-10
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	127	995
ÅRETS KASSAFLÖDE	-189	45
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	205	160
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	16	205

Noter

Not 1. Allmän information

Bonnier Fastigheter AB med organisationsnummer 556058-2354 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Torsgatan 21, 113 21 Stockholm.

Företaget är ett dotterföretag till Albert Bonnier AB, med organisationsnummer 556520-0341, med säte i Stockholm och ingår i en koncern där Albert Bonnier AB upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Alla belopp uttrycks i miljontals svenska kronor där ej annat anges. Under året har koncernen identifierat ett fel i beräkningen av

Not 2. Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

I koncernredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter, andelar i noterade bolag samt finansiella instrument, vilka är värderade till verkligt värde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2025.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2026 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

IASB har publicerat den nya standarden IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter, vilken ersätter nuvarande regler i IAS 1 avseende presentation av finansiella rapporter. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare.IFRS 18 innebär främst förändringar i struktur och presentation av resultaträkningen, inklusive nya definierade delsummer såsom rörelseresultat, samt krav på uppdelning av resultatposter i kategorierna rörelse, investering och finansiering. Standarden innehåller även utökade upplysningskrav avseende av ledningsdefinierade resultatmått (MPM).Koncernen analyserar för närvarande effekterna av standarden. Baserat på en preliminär bedömning förväntas IFRS 18 inte påverka koncernens resultat eller finansiella ställning, men kan komma att påverka presentationen av resultaträkningen samt omfattningen av upplysningar i noter.

uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende pågående arbete och mark. Felet har medfört att uppskjuten skatteskuld tidigare redovisats med ett felaktigt belopp.

I enlighet med IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel har felet rättats retroaktivt. Jämförelsetalen har därför räknats om.

Rättelsen har påverkat uppskjuten skatteskuld och balanserade vinstmedel per den 1 januari 2024. Rättelsen har inte påverkat resultatet för år 2024. För ytterligare information se sid. 112 och not 18.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Bonnier Fastigheter AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande föreligger när koncernen exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Dotterföretag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

TILLGÅNGSFÖRVARV

Vid förvärv av dotterföretag som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på de verkliga värdena vid förvärvstidpunkten.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. De leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationella leasingavtal. Alla koncernens leasingavtal av väsentlig karaktär har klassificerats som operationella.

KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyreskontrakten avseende förvaltningsfastigheterna klassificeras som operationella leasingavtal, där koncernen står som leasegivare. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar redovisas under avsnittet intäkter.

KONCERNEN SOM LEASETAGARE

Standarden för redovisning av leasingavtal, IFRS16, innebär för

koncernen som leasetagare att samtliga leasingavtal, med undantag för leasingavtal med lågt värde och kortfristiga leasingavtal, kortare än tolv månader, redovisas som tillgångar och skulder i rapport över finansiell ställning.

Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld redovisas den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Koncernen bestämmer den marginella låneräntan med utgångspunkt från räntan på de externa lån som koncernen hade vid årets ingång, med viss variabilitet beroende på vilken marknad det dotterbolag som leasar tillgången befinner sig på. Koncernen är exponerad för eventuella framtida ökningar av rörliga leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta, som inte ingår i leasingskulden förrän de träder i kraft. När justeringar av leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta träder i kraft omvärderas leasingskulden och justeras mot nyttjanderätten.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- den initiala värderingen av leasingskulden och
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren.

För leasingavtal där den underliggande tillgången har lågt värde eller där avtalet är ett korttidsavtal tillämpas det praktiska undantaget i IFRS 16 vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen. Betalningar för korta kontrakt avseende utrustning och fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i resultaträkningen. Korta kontrakt är avtal med en leasingtid på 12 månader eller mindre. Avtal av mindre värde inkluderar IT-utrustning och mindre kontorsmöbler.

OPTIONER ATT FÖRLÄNGA OCH SÄGA UPP AVTAL

Optioner att förlänga eller säga upp avtal inkluderar i tillgången och skulden då det bedömts vara sannolikt att de kommer att utnyttjas.

Intäkter

HYRESINTÄKTER

Koncernens huvudsakliga intäkter utgörs av uthyrning av lokaler (operationella leasingavtal). Hyresintäkter redovisas linjärt över leasingperioden, baserat på villkoren i leaseingavtalet (hyresavtalet). Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Övriga intäkter (serviceintäkter, utdebiterade taxebundna kostnader enligt schablon) redovisas i den period som intäkten avser. Eventuella avräkningar görs i början på nästkommande år.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljning redovisas på frånträdesdagen.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmåns-

bestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensioner.

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

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. Företagets 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 s k 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.

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde återspeglar skattekonsekvenserna av en återvinning av det redovisade värdet för fastigheten genom försäljning.

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.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då företaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Efter förvärvet redovisas full uppskjuten skatt avseende värdeförändringar.

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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att gene-

rera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar, till förvärvet, direkt hänförlbara utgifter och därefter till verkligt värde. Tillkommande utgifter redovisas som en tillgång när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer tillfalla koncernen, utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt då åtgärden avser utbyte av befintlig eller ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer kostnadsförs löpande i resultaträkningen i den period de uppstår.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs linjärt över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Inventarier 5–10 år

Datorer 3 år

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Finansiella instrument

FÖRSTA REDOVISNINGSTILLFÄLLET

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i resultaträkningen.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR – KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i kategorierna upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på koncernens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och de avtalsenliga villkoren för tillgångarnas kassaflöden.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET

ANSKAFFNINGSVÄRDE

Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se Nedskrivning av finansiella tillgångar nedan). Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA

RESULTATRÄKNINGEN

Tillgångar som inte uppfyller kraven för att redovisas till upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultaträkningen. En vinst eller förlust för ett skuldinstrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och som inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas netto i resultaträkningen i den period vinsten eller förlusten uppkommer. Eventuella innehav i derivat i form av ränteswappar som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning hamnar i denna kategori.

Vidare värderas alla egetkapitalinstrument (som värdepapper vars värde är beroende av den ekonomiska utvecklingen i det företag instrumenten avser) till verkligt värde. Dessa redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde återfinns i poster Andelar i noterade bolag.

Finansiella skulder – Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella skulder i kategorin upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultaträkningen.

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA

RESULTATRÄKNINGEN

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet är finansiella skulder som innehas för handel. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Eventuella innehav i derivat i form av ränteswappar som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning hamnar i denna kategori.

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET

ANSKAFFNINGSVÄRDE

Koncernens övriga finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut och liknande skulder, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder samt del av posten övriga kortfristiga skulder och upplupna kostnader.

BORTBOKNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH FINANSIELLA

SKULDER

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsern i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläckt. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i resultaträkningen. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

TILLGÅNGAR SOM REDOVISAS TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen 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. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens resultaträkning under driftnettot.

Kundfordringar

Kundfordringar klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspriset. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden. Kundfordringar värderas därmed vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Beloppen är osäkrade och betalas oftast inom 30 dagar.

Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Skulderna redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

DERIVATINSTRUMENT OCH SÄKRINGSREDOVISNING

Koncernen ingår derivat för att hantera ränterisker hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. När det är möjligt tillämpar koncernen säkringsredovisning. Derivat värderas till verkligt värde.

När ett derivat är ett kassaflödessäkringsinstrument redovisas den effektiva delen av förändringar i verkligt värde i Övrigt totalresultat och ackumuleras i Säkringsreserven. Eventuell ineffektiv del av förändringar i verkligt värde redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Räntointäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan är den ränta som exakt diskonterar uppskattade framtida betalningar under det finansiella instrumentets förväntade löptid.

Ränteswappar och säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas i enlighet med IFRS 9. Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärdering i slutet av varje rapportperiod. Metoden för att redovisa den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärderingen beror på om derivatet identifierats som säkringsinstrument, och, om så är fallet, karaktären hos den post som säkrats.

Koncernen identifierar vissa derivat som säkring av viss risk hänförlig till kassaflödet som en mycket sannolik prognostiserad transaktion (kassaflödessäkring). Då transaktionen ingås, dokumenterar koncernen förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Koncernen dokumenterar också sin bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner har varit och kommer att fortsätta vara effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Upplysning om verkligt värde för olika derivatinstrument som används för säkringssyften återfinns under Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Förändringar i säkringsreserven i eget kapital framgår av Not 22 Eget Kapital. Hela det verkliga värdet på ett derivat som utgör säkringsinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader, och som omsättnings-tillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader.

TRANSAKTIONSEXPONERING – KASSAFLÖDESSÄKRING

Räntexponering avseende framtida kontrakterade och prognostiserade flöden säkras genom ränteswappar. Ränteswappen som skyddar det prognostiserade flödet redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Den effektiva delen av förändringar i swappens verkliga värde redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital så länge säkringen är effektiv. Ineffektiv del av värdeförändringen redovisas omgående i resultaträkningen inom Finansiella intäkter (vinst) respektive Finansiella kostnader (förlust). Saknas effektivitet i säkringen eller om den säkrade prognostiserade transaktionen inte längre förväntas inträffa redovisas ackumulerade vinster eller förluster omedelbart i årets resultat. Det belopp som redovisats i eget kapital via övrigt totalresultat återförs till årets resultat i samma period som den säkrade posten påverkar årets resultat och redovisas i posten Finansiella intäkter eller Finansiella kostnader. När ett säkringsinstrument förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller företaget bryter identifieringen av säkringsrelationen innan den säkrade transaktionen inträffat och den prognostiserade transaktionen fortfarande förväntas inträffa, kvarstår den redovisade ackumulerade vinsten eller förlusten i säkringsreserven i eget kapital och redovisas på motsvarande sätt som ovan när transaktionen inträffar.

Ineffektivitet i säkringsredovisningen

Effektiviteten på en säkring utvärderas när säkringsförhållandet ingås. Den säkrade posten och säkringsinstrumentet utvärderas löpande för att säkerställa att förhållandet uppfyller kraven. Koncernen ingår ränteswapar som har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningsdagar, betal dagar, förfallodag och nominellt belopp. Koncernen säkrar inte 100 % av lånen och identifierar därför bara den andel av utestående lån som motsvaras av swapparnas nominella belopp. Eftersom de kritiska villkoren varit matchade under hela året, finns det en ekonomisk relation. Ineffektivitet uppstår på grund av CVA/ DVA justering av ränteswappen som inte finns i lånet och skillnader i kritiska villkor mellan ränteswappen och lånet.

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.

Not 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Värderingarna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer som ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan på fastigheterna. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges värderingarna normalt i ett så kallat värderingsintervall om +/-5-10 %. Information om

antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av Not 15 Förvaltningsfastigheter.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning och administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt redovisas inte vid tillgångsförvärv. Eventuell skatterabatt reducerar anskaffningsvärdet och påverkar värdeförändringen i efterföljande perioder.

Not 4. Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bonnier Fastigheter koncernen är exponerad för olika typer av finansiella risker. Riskhantering sker centralt av AB Bonnier Finans (publ) och i enlighet med den finanspolicy som årligen fastställs av styrelsen. De finansiella risker som koncernen är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk samt kredit- och motpartsrisk. Inom AB Bonnier Finans (publ) finns instruktioner, system och arbetsfördelning i syfte att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Riskuppföljning sker på koncernnivå och rapporteras löpande till styrelsen.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk avser risken att bolaget får svårigheter att möta framtida likviditetsbehov i form av betalningsskyldigheter och att kunna finansiera eller återfinansiera tillgångar. Refinansieringsrisk avser att bolaget inte kan refinansiera sina utestående skulder vid en given tidpunkt och till acceptabla villkor.

För att optimera Bonnier Fastigheter-koncernens likviditet finns en centraliserad cash management funktion. Likviditetsrisken ska hanteras genom att koncernens likviditet vid varje tillfälle ska motsvara minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättning. Per 2025-12-31 liksom 2024-12-31 uppfyller koncernen sitt likviditetsmått. Likviditetsberedskap på ett års sikt definieras som kvoten mellan tillgänglig likviditet under kommande tolv månader och summan av alla kontrakterade utbetalningar under samma tid och får inte understiga 60 %. Med tillgänglig likviditet avses likvida medel, kortfristiga värdepapper, ej utnyttjade checkkrediter och lånelöften, kassaflöde från den löpande verksamheten samt kontrakterade, ej utbetalda lån. Med kontrakterade utbetalningar avses förfallande lån, räntebetalningar samt kontrakterade investeringar.

Refinansieringsrisken hanteras genom att tillse att inte mer än 40% av Bonnier Fastigheterkoncernens externa belåning förfaller inom 12 månader. Per 2025-12-31 förfaller 24 (29) % av den räntebärande skulden inom 12 månader. Koncernen efterlever målen.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2025-12-31 uppfylls dessa.

Upplysningar om aktuella lån och kreditfaciliteter framgår av

Not 23 Skulder till kreditinstitut.

Löptidsfördelning av samtliga kontraktsenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens finansiella skulder presenteras i nedan tabeller. Belopp avser avtalsenliga odiskonterade kassaflöden avseende koncernens 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 2025-12-31	INOM 3 MÅN	3-12 MÅN	MELLAN 1 ÅR OCH 5 ÅR	> 5 ÅR	SUMMA
Skulder till kreditinstitut	672	1 733	5 097	1 111	8 614
Derivat	-	1	31	3	35
Övriga räntebärande skulder	336	-	-	-	336
Leverantörsskulder	82	-	-	-	82
Summa finansiella skulder	1 090	1 734	5 129	1 113	9 066

LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER 2024-12-31	INOM 3 MÅN	3-12 MÅN	MELLAN 1 ÅR OCH 5 ÅR	> 5 ÅR	SUMMA
Skulder till kreditinstitut	908	308	6 086	1 427	8 729
Derivat	-	-	27	6	33
Övriga räntebärande skulder	1 152	-	-	-	1 152
Leverantörsskulder	128	2	-	-	130
Summa finansiella skulder	2 188	310	6 113	1 433	10 044

Ränterisk

Bonnier Fastigheter koncernen är exponerad för ränterisk genom skuldportföljen och räntebärande tillgångar. Med ränterisk avses risk för ändrade räntenivåer som bidrar till fluktuationer i koncernens resultat. Koncernen strävar efter att minimera påverkan på resultatet från ändrade räntenivåer till följd av den finansiella marknadens rörelser. Koncernen har upptagit lånefinansiering i SEK, med rörlig ränta. Detaljerad information om den långfristiga upplåningen finns i Not 23 Skulder till kreditinstitut.

Ränterisken hanteras genom att skuldportföljen har en god spridning i sin förfallostruktur. Detta sker genom reglering av skuldportföljens ränteförfall. En rörlig räntebindning i låneavtalen eftersträvas, exempelvis Riksbankens styrränta eller 3M Stibor, för att ränterisken ska kunna styras kostnadseffektivt och flexibelt genom användning av derivatinstrument. Per 2025-12-31 liksom per 2024-12-31 efterlever koncernen uppställda mål.

Säkringsredovisning

Koncernen har ingått ränteswappar för att konvertera rörlig ränta till fast ränta. Dessa klassificeras som kassaflödessäkringar där värdeförändring redovisas i övrigt totalresultat. Koncernen säkrar inte 100 % av lånen utan allokerar bara den andel av lånen som motsvaras av ränteswapparnas nominella belopp, därmed är säkringskvoten 1:1. De ränteswappar som koncernen ingår matchas med de underliggande lånens villkor i syfte att uppnå effektiva säkringar och att de har samma kritiska villkor. Kritiska villkor kan vara referensräntor, ränteomsättningsdagar, betaldagar, förfallodagar och nominella belopp. Dessa säkringsrelationer dokumenteras och utvärderas när säkringsrelationen ingås samt löpande med avseende på deras effektivitet. Ineffektiviteten hänförligt till ränteswappar var obetydlig under 2025 och 2024.

I tabellen nedan framgår det nominella och redovisade beloppet (vilket motsvaras av det verkliga värdet) för samtliga derivatinstrument hänförliga till ränterisk. För räntederivatens påverkan på de framtida kassaflödena, se tabell ”Löptidsanalys finansiella skulder” ovan.

2025-12-31				
UTESTÅENDE DERIVAT – FÖRFALLOTIDER	TILLGÅNG	NOMINELLT BELOPP	SKULD	NOMINELLT BELOPP
Räntederivat				
Inom 3 månader	-	-	1	560
Mellan 3-12 månader	4	400	–	-
Mellan 1-5 år	26	450	-31	3 450
Senare än 5 år	14	450	-3	500
Totalt	44	1 300	-35	4 510

Varav kassaflödessäkringar	44		-35	
----------------------------	----	--	-----	--

2024-12-31				
UTESTÅENDE DERIVAT – FÖRFALLOTIDER	TILLGÅNG	NOMINELLT BELOPP	SKULD	NOMINELLT BELOPP
Räntederivat				
Inom 3 månader	-	200	-	
Mellan 3-12 månader	0	250	–	-
Mellan 1-5 år	33	1 850	-27	1 260
Senare än 5 år	29	300	-6	900
Totalt	63	2 600	-33	2 160

Varav kassaflödessäkringar	63		-33	
----------------------------	----	--	-----	--

Känslighetsanalys

Nedanstående tabell visar uppskattad effekt på resultat och eget kapital vid en ökning respektive minskning om 1 % (100 räntepunkter) avse-
ende alla räntor på externa lån samt på de ränteswappar som säkrar lånen.

RÄNTEKÄNSLIGHET	2025-12-31		2024-12-31	
	RESULTAT	EGET KAPITAL	RESULTAT	EGET KAPITAL
Effekt på framtida finansiella kostnader +1 %	-29		-20	
Effekt på framtida finansiella kostnader -1 %	29		20	
Omvärderingseffekt + 1 %		165		147
Omvärderingseffekt - 1 %		-166		-146

Kredit- och motpartsrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte kan fullfölja sina åtaganden gentemot koncernen, vilket leder till en kreditförlust. Kreditrisk delas upp i finansiell kreditrisk och kreditrisk för kund-
fordringar.

Finansiell kreditrisk avser risken att banker eller andra finansiella institutioner där koncernen har finansiella placeringar, likviditet eller andra investeringar i finansiella tillgångar inte kan fullfölja sina åtaganden gentemot koncernen vilket kan leda till en kreditförlust.

Koncernens policy avseende kreditrisk för finansiella transaktio-
ner innebär att enbart väletablerade motparter med hög kreditrating får användas. Separata kreditlimiter har tilldelats varje motpart för att minska riskkoncentrationen. Under året uppgår de totala kredit-
förlusterna till 0 (0) mkr.

Kreditrisken för kundfordringar innebär att koncernen inte
erhåller betalning för redovisade kundfordringar. För att förhindra
detta finns rutiner för kreditupplysning och uppföljning. Koncernens
kundfordringar är spridda på ett stort antal kunder.

Koncernens maximala exponering för kreditrisk bedöms mot-
svaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar och
uppgår per 2025-12-31 till 1 165 (1 330) mkr.

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. Samtliga koncernens finansiella
tillgångar och skulder värderade till verkligt värde är klassificerade
enligt nivå 1 och nivå 2.

REDOVISADE OCH VERKLIGA VÄRDEN FÖR FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER	2025-12-31		2024-12-31	
	REDOVISAT VÄRDE		REDOVISAT VÄRDE	
Finansiella tillgångar				
Värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kundfordringar		17		24
Fordringar Joint Ventures		57		58
Övriga fordringar		24		43
Likvida medel		16		205
Värderade till verkligt värde via resultatet eller övrigt totalresultat				
Derivat ¹⁾	Nivå 2	44		63
Värderade till verkligt värde via resultatet				
Noterade värdepappersinnehav	Nivå 1	1 007		937
Summa finansiella tillgångar		1 165		1 330

Finansiella skulder				
Värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Skulder till kreditinstitut	Nivå 2	8 614		7 673
Värderade till verkligt värde via resultatet eller övrigt totalresultat				
Derivat ¹⁾	Nivå 2	35		33
Värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Leverantörsskulder		82		130
Leasingskulder		29		31
Övriga skulder		372		1 209
Summa finansiella skulder		9 132		9 076

¹⁾ Under året uppgår den totala resultateffekten som redovisats inom finansnetto för räntederivat till 1 (75) mkr (se Not 13 för vidare information). Ineffektiviteten för kassaflödessäkringar som redovisats i finansnettot uppgår till 0 (0) mkr. Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under perioderna.

För koncernens övriga finansiella tillgångar och skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena, förutom obligationslånen där verkligt värde uppgår till 3 535 (3 033) mkr. En beräkning av verkligt värde baseras på diskonterade framtida kassaflöden, där en diskonteringsränta som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan. Detta bedöms inte ge någon väsentlig skillnad jämfört med redovisat värde.

NOTERADE MARKNADSPRISER (NIVÅ 1)

Värdering enligt nivå 1 sker baserat på noterade marknadspriser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. En marknad betraktas som aktiv där transaktioner med tillgången eller skulden äger rum med tillräcklig frekvens och volym för att ge fortlöpande prisinformation, t ex en börs.

VÄRDERING AV DERIVAT (NIVÅ 2)

Värdering enligt nivå 2 sker på marknadsmässiga grunder med hjälp av observerbara marknadspriser som finns tillgängliga vid varje bokslutstidpunkt. Utgångspunkten för räntan är nollkupongskurvan i respektive valuta från vilken det görs en nuvärdesberäkning av förväntade framtida kassaflöden. För valutaterminer är utgångspunk-

	2025-12-31		2024-12-31	
KVITTNING FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER	TILLGÅNGAR	SKULDER	TILLGÅNGAR	SKULDER
Bruttobelopp för redovisade derivat i balansräkningen	44	35	63	33
Kvittningsbart belopp	-35	-35	-33	-33
Nettoposition	9	0	30	0

Kapitalhantering

Koncernens mål med kapitalhanteringen är att minimera påverkan på koncernens finansiella ställning till följd av rörelser på den finansiella marknaden, genom att säkra koncernens kort- och långsiktiga behov av kapital, hantera likviditeten så effektivt som möjligt, säkra ränterisker för att minimera påverkan på koncernens resultat och kassaflöde samt minimera fluktuationer i resultatet som en följd av volatiliteten i den finansiella marknaden.

Koncernen följer upp kapitalhanteringen genom att följa olika nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 45% (46) % vid utgången av året. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 ggr (2,2) ggr.

ten räntedifferensen utifrån gällande dagskurs för respektive valuta och framtida tidpunkt vid bokslutstillfället. Baserat på gällande terminskurser görs sedan en nuvärdesberäkning per balansdagen.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Samtliga koncernens fastigheter är klassificerade enligt nivå 3 verklig värdehierarki, vilket innebär att verkligt värde baseras på icke observerbara indata. För principen värdering av förvaltningsfastigheter – Se Not 15 Förvaltningsfastigheter.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Samtliga finansiella tillgångar eller skulder bruttoredovisas i balansräkningen. Derivat omfattas av ISDA-avtal vilket innebär kvittningsrätt mellan tillgångar och skulder med samma motpart vid t. ex insolvens. Derivat som omfattas av kvittningsavtal framgår av nedan tabell.

Not 5. Segmentsredovisning

Segmentsindelningen baseras på de fyra rörelsesegment verksamheten för närvarande bedrivs inom: Kommersiella fastigheter, Service, Bostad samt Invest.

SEGMENTSREDOVISNING – 2025	RÖRELSESEGMENT					
	KOMM. FASTIG- HETER	SERVICE	BOSTÄDER	INVEST	KONCERN- GEMENSAMT	TOTALT
mkr						
Hysesintäkter	803	-	117	134	-	1 054
Övriga intäkter	1	70	0	6	-	77
Delsumma – intäkter	804	70	117	140	-	1 131
Avgår: intern försäljning	-15	-24	-	-	1	-38
Totala intäkter	789	46	117	140	-	1 093
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-65	-	-29	-42	7	-129
Reparation och underhåll	-11	-	-5	-5	1	-20
Fastighetsskatt	-58	-	-1	-7	-	-66
Förvaltningskostnader	-65	-61	-4	-20	-	-150
Delsumma – fastighetskostnader och övriga kostnader	-199	-61	-39	-74	-	-373
Avgår: intern försäljning	24	15	-	-	-10	29
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-175	-46	-39	-74	-10	-344
Driftnetto – inklusive intern försäljning	605	9	79	66	-	759
Driftnetto – koncernmässigt	614	-	79	66	-10	749
Central administration	-	-	-	-16	-86	-102
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	-	84	-	84
Utdelning aktieinnehav	-	-	-	28	-	28
Finansnetto	-	-	-	-	-328	-328
Kostnader avseende nyttjanderätter	-	-	-	-2	-3	-5
Resultat före värdeförändringar och skatt	614	-	79	160	-427	426
Värdeförändringar fastigheter	10	-	85	-44	-	51
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	69	-	69
Resultat före skatt	624	-	164	185	-427	546

Not 5. Segmentsredovisning

SEGMENTSREDOVISNING – 2024	RÖRELSESEGMENT					
	KOMM. FASTIG- HETER	SERVICE	BOSTÄDER	INVEST	KONCERN- GEMENSAMT	TOTALT
mkr						
Hysesintäkter	815		37	108	-	960
Övriga intäkter	-	66			-	66
Delsumma – intäkter	815	66	37	108	-	1 026
Avgår: intern försäljning	-15	-23			-5	-43
Totala intäkter	800	43	37	108	-5	983
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-70	-	-7	-39	-	-116
Reparation och underhåll	-15	-	-1	-5	-	-21
Fastighetsskatt	-47	-	-	-6	-	-53
Förvaltningskostnader	-65	-58	-2	-1	-	-126
Delsumma – fastighetskostnader och övriga kostnader	-197	-58	-10	-51	-	-316
Avgår: intern försäljning	22	11			2	35
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-175	-47	-10	-51	2	-281
Driftnetto – inklusive intern försäljning	618	8	27	57	-	710
Driftnetto – koncernmässigt	625	-4	27	57	-	702
Central administration	-	-		-10	-80	-90
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	42	26	-	68
Utdelning aktieinnehav	-	-	-	17	-	17
Finansnetto	-	-	-	-	-290	-290
Kostnader avseende nyttjanderätter					-5	-5
Resultat före värdeförändringar och skatt	625	-4	69	90	-378	402
Värdeförändringar fastigheter	856		104	92	-	1 052
Värdeförändringar aktieinnehav	-			17	-	17
Resultat före skatt	1 481	-4	173	199	-378	1 471

Not 6. Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 770 (728) mkr. Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

FÖRFALLOTIDPUNKT:	2025	2024
Inom ett år	859	770
Senare än ett år men inom fem år	1 375	1 337
Senare än fem år	337	505
Summa	2 571	2 612

Not 7. Central administration

	2025	2024
Central administration	-100	-88
Avskrivningar inventarier	-2	-2
Summa	-102	-90

Not 8. Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2025	2024
Kvinnor	59	52
Män	50	37
TOTALT	109	89

FÖRDELNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN	2025	2024
Kvinnor:		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning inklusive vd	2	2
Män:		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive vd	5	5
TOTALT	13	13

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR UPPGÅR TILL	2025	2024
Styrelsen och verkställande direktören	-9	-6
Övriga anställda	-84	-69
TOTALA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	-93	-75
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-27	-23
Pensionskostnader (avgiftsbestämda)	-10	-9
TOTALA SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONSOSTNADER	-37	-32
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONSOSTNADER	-130	-107

Styrelsearvode fastställdes vid stämman 2025 till 0,3 (0,3) mkr per år för extern styrelseledamot. För styrelseledamot anställd inom Bonnierkoncernen utbetalas inte några arvoden.

Till verkställande direktör utgår fast lön samt rörlig ersättning om maximalt sex månadslöner. Pensionen är premiebestämd utan andra förpliktelser för bolaget än att under anställningstiden erlägga en

årlig premie om 35 % av lönen. Pensionsåldern är 65 år. Av bolagets pensionskostnader för året avser 1,4 (1,5) mkr bolagets vd.

För verkställande direktören gäller en uppsägningstid om 6 månader från verkställande direktörens sida och 12 månader från företagets sida. Något avgångsvederlag utgår inte.

Not 9. Upplysning om ersättning till revisorer

	2025	2024
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
revisionsuppdrag	-2	-2
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
skatterådgivning	0	-1
övriga tjänster		
ALLIANS REVISION & REDOVISNING AB		
revisionsuppdrag*	0	0
SUMMA	-2	-3

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser i huvudsak finansiell due diligence.

* Ersättningen till Allians uppgick till 84 tkr och redovisas som 0 kr pga avrundning till miljontal.

Not 10. Leasing

I balansräkningen redovisas nedan belopp relaterade till leasingavtal.

TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT – ÅR 2025	BYGGNADER	BILAR	SUMMA
Anskaffningsvärden			
Vid årets början	11	3	14
Justering av tillkommande nyttjanderätter	0	1	1
Avslutade kontrakt	0	-2	-2
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	11	2	13
Avskrivningar			
Vid årets början	-7	-2	-9
Årets avskrivningar	-2	-1	-3
Avslutade kontrakt – avskrivningar	0	2	2
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-9	-1	-10
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	2	1	3

TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT – ÅR 2024	BYGGNADER	BILAR	SUMMA
Anskaffningsvärden			
Vid årets början	11	4	15
Justering av tillkommande nyttjanderätter	0	0	0
Avslutade kontrakt	0	-1	-1
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	11	3	14
Avskrivningar			
Vid årets början	-5	2	-7
Årets avskrivningar	-2	-1	-3
Avslutade kontrakt – avskrivningar	0	1	1
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-7	-2	-9
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	4	1	5

LEASINGSKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga leasingskulder	3	3
Långfristiga leasingskulder	26	28
TOTALT	29	31

RESULTATEFFEKT	2025	2024
Räntekomponent	-2	-2
Avskrivningar	-3	-3
Kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde	0	0
TOTALT	-5	-5

Not 11. Andelar i Joint Ventures

Bonnier Fastigheter AB, via dotterbolaget Bonnier Fastigheter Invest AB, är för närvarande delägare i JV-bolaget Trecore Fastigheter AB tillsammans med Ica Fastigheter AB (kommersiella fastigheter med ICA som främsta hyresgäst).

Bonnier Fastigheter Bostad AB ägde fram till den 17 december 2024 50% av Hållbo AB, tillsammans med Byggvesta. JV bolaget upplöstes per samma datum genom riktad indragning av aktier, innebärande att Bonnier Fastigheter Bostad AB avyttrade sina andelar i Hållbo AB och förvärvade fyra av de i Hållbokoncernen ingående dotterbolagen, motsvarande 50% av nettosubstansvärdet i Hållbo AB.

Bonnier Fastigheter Invest äger även 98,3% av Fastighets AB Hemmaplan (org.nr 559317-8568) med säte i Stockholm . Fastighets AB Hemmaplan, via sitt helägda dotterbolag Landshövdingen Holding AB, är delägare (50%) i JV bolaget Amiralstaden Fastigheter AB, tillsammand med Trianon AB. Från 2022 konsolideras *Fastighets AB Hemmaplan* enligt förvärvsmetoden. Minoritetens andel redovisas som innehav utan bestämmande inflytande.

Ägandet i de samägda bolagen (JV-bolagen) redovisas enligt kapi-

talandelsmetoden, vilket innebär att 50 % av resultatet efter skatt för de samägda bolagen redovisas som resultatandel inom förvaltningsresultatet i Bonnier Fastigheter-koncernen.

KONCERNEN – ANDELAR I JOINT VENTURES	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 109	1 575
Årets anskaffningar	-	188
Årets avyttringar	-	-722
Årests utdelningar	-10	
Årets resultatandel	84	68
UTGÅENDE BALANS	1 183	1 109

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG FÖR JOINT VENTURES (100 %)	2025	2024
RESULTATRÄKNING		
Rörelseintäkter	311	429
Rörelsekostnader	-71	-131
Finansnetto	-120	-175
Orealiserad värdeförändringar	104	53
Skatt	-56	-42
DELSUMMA	168	134
RESULTATEFFEKT – ÖVRIGA JUSTERINGAR ¹⁾	0	0
RESULTAT EFTER SKATT	168	134

BALANSRÄKNING	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar	4 374	4 210
Övriga tillgångar	58	87
SUMMA TILLGÅNGAR	4 432	4 297
Eget kapital	1 517	1 370
Långfristiga skulder	2 033	1 936
Kortfristiga skulder	882	991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 432	4 297

Not 12. Finansiella intäkter

	2025	2024
Ränteintäkter	8	5
Utdelning aktieinnehav	19	17
SUMMA	27	22

Not 13. Finansiella kostnader

	2025	2024
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-306	-325
Räntekostnader derivat klassificerade som säkringsinstrument	1	75
Räntekostnader, koncernföretag	-21	-43
SUMMA	-326	-293
Kostnader avseende nyttjanderätter	-5	-5
SUMMA	-5	-5

Not 14. Inkomstskatt

AVSTÄMNING TEORETISK SKATT OCH REDOVISAD SKATT	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	546	1 471
Skatt beräknad med skattesats 20,6 % (20,6 %)	-112	-303
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	8	4
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-88	-64
Andel i intresseföretags resultat	17	14
Skatteeffekt förvärv av bolag	-	-
Övriga skattemässiga justeringar ¹	43	-53
ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD	-132	-403
varav aktuell skatt	-14	-11
varav uppskjuten skatt	-118	-392
ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD	-132	403

¹⁾ Övriga skattemässiga justeringar ingår en justering om 8 mkr som avser tidigare års aktuella skatt .

Not 15. Förvaltningsfastigheter

	2025	2024
Verkligt värde vid årets början	19 377	15 340
Investeringar i fastigheter ägda vid utgången av räkenskapsåret	298	215
Förvärv av fastigheter	-	3 011
Reglering av tidigare förvärv	-12	-
Avyttring av fastigheter	-2	-215
Orealiserade värdeförändringar	54	1 026
VID ÅRETS SLUT	19 715	19 377

Fastigheternas verkliga värde

Verkligt värde är det 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.

En extern värdering har genomförts av ett oberoende värderingsföretag, där Svefa AB har genomfört värderingen per 2025-12-31 av det helägda beståndet. Även fastighetsbeståndet i JV-bolagen har värderats via oberoende värderingsföretag per 2025-12-31. Underlag för värderingarna utgörs av den information som koncernen har lämnat om fastigheterna. Denna information består bland annat av uppgifter om aktuell hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll samt framtida planerade investeringar.

Samtliga fastigheter tillhör nivå 3 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär att verkligt värde baseras på icke observerbara indata.

Fastigheterna är till största del lokaliserade i Stockholms inner-

stad samt i centrala Uppsala. Varje enskild fastighets verkliga värde bedöms utifrån en kombinerad tillämpning av ortsprismetoden, utifrån redovisade jämförelseköp och en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalys med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut och därefter till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Avkastningskraven baseras på bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter i liknande områden.

Nedan tabell visar de väsentliga antaganden som använts vid värderingen. Det har inte skett någon förändring i värderingsteknik under året. Aktuellt avtal med Svefa AB löper på tre år (2024-12-31 till 2027-12-31).

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för en fastighet vid en given tidpunkt.

Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter.

Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 %. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 % påverkar koncernens fastighetsvärde med 986 (969) mkr.

Nedan tabell visar vilken påverkan på värdet en förändring av väsentliga indata skulle ha på fastigheternas värde. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING 2025-12-31		
PARAMETER	FÖRÄNDRING +/-	RESULTATEFFEKT MKR
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+1 899 /-2 392
Marknadshyra	50 kr/kvm	+/-302
Driftkostnader	25 kr/kvm	+/-151
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-188

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING 2024-12-31		
PARAMETER	FÖRÄNDRING +/-	RESULTATEFFEKT MKR
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+1 717 /-2 150
Marknadshyra	50 kr/kvm	+/-276
Driftkostnader	25 kr/kvm	+/-138
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-188

Pågående projektering

Pågående projektering avser kostnader i huvudsak relaterade till Värtahamnen. Bonnier Fastigheter har erhållit markanvisning för uppförande av tre fastigheter i Värtahamnen om totalt ca 80 000 kvm BTA avsedda för kontor och handel. Två av fastigheterna ligger i anslutning till Värtabassängen och den tredje fastigheten ligger intill Södra

Hamnvägen. Den första marken tillträdtes i maj 2023 där Portalen med en uthyrningsbar yta om ca 13.200 kvm är under uppförande. Beräknad första inflyttning är Q1 2027.

Under perioden har 253 (125) mkr investerats i pågående projektering / projektfastigheter (exklusive markförvärv).

Not 16. Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19	18
Inköp	0	1
Försäljningar/utrangeringar	0	0
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	19	19
Ingående avskrivningar enligt plan	-12	-10
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3	-2
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	-15	-12
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	4	7

Not 17. Andelar i bostadsrätter

			2025-12-31	2024-12-31
Lägenhetsinnehav	Org.nr	Säte	Bokfört värde	Bokfört värde
Brf Bulten 23	769616-5963	Stockholm	4	4
Ingående anskaffningsvärde			4	4
Avyttring			-4	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN			0	4

Bonnier Fastigheter AB avyttrade 2 (2) bostadsrätter i Brf Bulten 23 (Hornstull) under räkenskapsåret.

Not 18. Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN		
Derivat	4	13
Outnyttjade underskottsavdrag	209	260
Kvittning vs uppskjuten skatteskuld	-213	-273
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	0	0
UPPSKJUTEN SKATTESKULD		
Fastigheter	1 197	1 409
Derivat	7	13
Obeskattade reserver	59	61
Rättelse avseende tiden före 2024	-	-266
Kvittning vs uppskjuten skattefordran	-213	-273
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD	1 051	944
UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR/SKULDER, NETTO	1 051	944

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 % (20,6 %).

Not 19. Kundfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar, brutto	26	35
Reservering för förväntade kreditförluster (ex moms)	-8	-9
SUMMA KUNDFORDRINGAR, NETTO EFTER RESERVERING FÖR FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER	17	26
FÖRÄNDRINGAR I RESERVERINGEN FÖR FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER ÄR SOM FÖLJER:		
	2025-12-31	2024-12-31
Reservering för förväntade kreditförluster vid årets början	-23	-14
Ökning av förlustreserven, förändring redovisad i resultaträkningen	-18	-11
Under året bortskrivna kundfordringar	27	2
SUMMA RESERV OSÄKRA FORDRINGAR	-14	-23

Koncernen redovisar en kreditförlustreserv för förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd.

För ytterligare kommentar – se Not 2 Redovisningsprinciper. Bolagets bedömning är att betalning kommer erhållas för kundfordringar som är förfallna men inte skrivits ned, då kundernas betalningshistorik är god.

Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	43	67
Upplupna intäkter	5	6
SUMMA	48	73

Not 21. Likvida medel

Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.

Not 22. Eget kapital

FÖRDELNING AV UTGIVNA AKTIER – BONNIER FASTIGHETER AB	2025-12-31	2024-12-31
Aktieslag A – antal	62 582	62 582
Aktieslag C – antal	16 000	16 000
	78 582	78 582

Moderbolagets aktier är uppdelade i två serier, A och C. 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 C berättigar till 10 röster per aktie.

UTDELNING	2025-12-31	2024-12-31
Utdelning till aktieägaren av A-aktier (mkr)	–	–
Redovisad utdelning per A-aktie (kr)	–	–
Utdelning till aktieägaren av C-aktier (mkr)	–	–
Redovisad utdelning per C-aktie (kr)	–	–

Not 23. Skulder till kreditinstitut

	KAPITALFÖRFALL (ÅR)	2025-12-31	2024-12-31
FASTIGHETSLÅN MED STÄLLDA SÄKERHETER			
Obligationslån	År 2031	488	488
Fastighetslån	År 2026-2035	3 551	3 549
SUMMA LÅN MED STÄLLDA SÄKERHETER		4 039	4 037

FASTIGHETSLÅN UTAN STÄLLDA SÄKERHETER			
Företagscertifikat	År 2026	1 075	636
Obligation	År 2027-2030	3 500	3 000
SUMMA LÅN UTAN STÄLLDA SÄKERHETER		4 575	3 636

SUMMA FASTIGHETSLÅN	8 614	7 673
Varav kortfristig del	2 406	947
Varav långfristig del	6 208	6 726
SUMMA LÅN	8 614	7 673

Kortfristig upplåning avser skulder eller lån som ett företag har tagit upp och som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen. Lånen säkras av inteckningar i koncernens förvaltningsfast-

Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 78 582 (78 582) till ett kvotvärde av 101,80 kronor. Alla aktier är fullt betalda.

Utdelning

Ingen utdelning beslutades vid årsstämman 2025 i Bonnier Fastigheter AB. Ingen utdelning är föreslagen inför årsstämman 2026.

Säkringsreserv

Säkringsreserv består av den effektiva delen av nettoförändringar i verkligt värde för instrument som används för kassaflödessäkringar.

SÄKRINGSRESERV	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	30	33
Justering av tidigare års värde	-4	6
Värdeförändring under året	-21	-11
Skatt hänförligt till förändringar under året	4	2
VID ÅRETS SLUT	9	30

igheter samt i aktier i dotterbolag, för mer information se Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser. AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har år 2018 upprättat ett

program för emission av företagscertifikat uppgående till ett rambe-
lopp om 3 000 mkr. Löptiden för certifikaten är högst ett år och per-
årsskiftet är certifikat om totalt 1 075 (640) mkr utestående. Liksom
föregående år har bolaget erhållit kortfristig finansiering från AB
Bonnier Finans (närlstående bolag, org, nr, 556026-9549) (se Not 24).

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 2 591 (3 250)
mkr där 1 202 (1 384) mkr var outnyttjade vid utgången av året.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kove-
nanter) som måste uppfyllas. Per 2025-12-31 liksom per 2024-12-31
uppfylls dessa.

Verkligt värde på koncernens långfristiga respektive kortfristiga
upplåning bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet
då lånen löper med rörlig marknadsmässig ränta för långfristig
upplåning, samt då diskonteringseffekten är oväsentlig för kortfristig
upplåning.

Not 24. Skulder till närlstående bolag

	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande kortfristiga skulder	330	1 145
SUMMA	330	1 145

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	36	36
Upplupna personalkostnader	24	20
Förutbetalda hyror	102	128
Övriga poster	33	78
SUMMA	195	262

Not 26. Kassaflöde

	2025-12-31	2024-12-31
INGÅENDE BALANS – SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	7 673	5 395
Kassaflödespåverkande poster		
Obligationslån	500	1 000
Fastighetslån	50	1 894
Fastighetslån – amortering	-42	-106
Företagscertifikat – netto	434	-10
Kreditfacilitet – netto	-	-500
Ej kassaflödespåverkande poster		
Kapitaliserad ränta	-	-
UTGÅENDE BALANS – SKULDER TILL KREDITINSTITUT	8 614	7 673

Not 27. Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar	6 906	7 128
Aktier och andelar i dotterbolag	9 306	9 092
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Borgensförbindelse	275	275

Not 28. Transaktioner med närstående

	2025	2024
Försäljning	74	83
Inköp	-21	-49

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Albert Bonnier AB är moderbolag i den högsta koncernen.

Försäljning avser i huvudsak hyra. Inköp avser i huvudsak reklamtjänster, HR- och IT-tjänster corporate governance-services samt räntekostnader. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Not 29. Innehav och investeringar i dotterföretag

För upplysning om koncernens dotterbolag – se moderbolagets Not M11.

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	NOT	jan–dec	jan–dec
		2025	2024
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning		128	104
RÖRELSENS KOSTNADER			
Förvaltningskostnader		-40	-38
Personalkostnader	M2	-87	-75
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	M10	-1	-1
RÖRELSERESULTAT	M3,M5,M6	0	-10
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	M4	0	295
Finansiella intäkter	M7	5	3
Finansiella kostnader	M8	-143	-92
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138	196
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Erhållet koncernbidrag		94	-
Lämnat koncernbidrag		-89	-26
Förändring av periodiseringsfond			
RESULTAT FÖRE SKATT		-133	170
Skatt på årets resultat	M9	0	3
ÅRETS RESULTAT		-133	173

Balansräkning – moderbolaget

mkr	NOT	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	M10	3	3
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	M11	4 006	4 013
Andelar i bostadsrätter	M12	-	4
		4 006	4 017
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 009	4 020
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag	M13	99	-
Övriga fordringar	M14	0	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	M15	4	34
		103	40
Kassa och bank		20	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		123	40
SUMMA TILLGÅNGAR		4 131	4 060

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

Balansräkning – moderbolaget (forts.)

mkr	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	M17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		8	8
Uppskrivningsfond		8	7
Reservfond		18	18
		33	33
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 481	2 308
Årets resultat		-133	173
		2 348	2 481
SUMMA EGET KAPITAL		2 381	2 514
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	M18	-	-
Andra avsättningar		4	7
		4	7
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	M19	1 400	1 180
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (koncern)	M16	-	153
Leverantörsskulder		7	7
Skulder till koncernföretag	M19	295	168
Aktuella skatteskulder		8	4
Övriga kortfristiga skulder		8	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	M20	33	28
		346	359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 131	4 060

Förändring i eget kapital – moderbolaget

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL	
	AKTIE-KAPITAL	UPPSKRIV-NINGSFOND	RESERV-FOND	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2025	8	7	18	2 481	2 514
Årets resultat				-133	-133
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	-	-	-	-133	-133
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				-	-
SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025	8	7	18	2 348	2 381

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL	
	AKTIE-KAPITAL	UPPSKRIV-NINGSFOND	RESERV-FOND	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2024	8	7	18	2 308	2 341
Årets resultat				173	173
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	-	-	-	173	173
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				-	-
SUMMA TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024	8	7	18	2 481	2 514

Kassaflödesanalys – moderbolaget

mkr	jan–dec	jan–dec
	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	0	-10
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	1	1
Erhållen ränta	5	3
Erlagd ränta	-63	-92
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-32
Betald inkomstskatt	-	1
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	-57	-65
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) /ökning (-) av kortfristiga fordringar	-63	214
Minskning (-) /ökning (+) av kortfristiga skulder	140	-136
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	20	13
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Försäljning av andelar bostadsrätter	9	-
Försäljning av andelar i dotterföretag	-	29
Förvärv av inventarier	0	0
Lämnade aktieägartillskott	-76	-12
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-67	17
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflödespåverkande:		
Upptagna / amortering räntebärande skulder – koncern	67	-263
Erhållen utdelning		234
Erhållet koncernbidrag		
Utbetalt koncernbidrag		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	67	-30
Årets kassaflöde	20	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	20	0

Moderbolaget – Noter

Not M1. Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat årsredovisningen enligt årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Övriga kända ändringar med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha någon väsentlig effekt på moderbolagets redovisning. Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsform

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens ramar. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterföretag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Not M2. Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2025	2024
Kvinnor	23	22
Män	25	24
TOTALT	48	46
FÖRDELNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN		
Kvinnor:		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning inklusive vd	2	2
Män:		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive vd	5	5
TOTALT	13	13
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR UPPGÅR TILL		
Styrelsen och verkställande direktören	-8	-6
Övriga anställda	-48	-42
TOTALA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	-56	-48
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Pensionskostnader	-10	-7
	-28	-22
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONSOSTNADER	-84	-70

Av bolagets pensionskostnader för året avser 1,4 (1,5) mkr bolagets verkställande direktör. Bolaget har inga ytterligare avtal om pensionsförpliktelser eller avgångsvederlag till gruppens styrelse och verkställande direktör.

Not M3. Transaktioner med koncernbolag

	2025	2024
Försäljning	127	104
Inköp	-16	-12

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Not M4. Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Realisationsresultat vid försäljning av andelar	-	29
Resultatandelar från handelsbolag	-	32
Erhållen utdelning	-	234
Nedskrivning av andelar		-
TOTALT	-	295
	0	

Not M5. Upplysning om ersättning till revisorn

	2025	2024
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
revisionsuppdrag	-2	-2
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
övriga tjänster	0	-1
TOTALT	-2	-3

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser i huvudsak finansiell due diligence. Bonnier Fastigheter AB svarar för samtliga arvoden till revisorer avseende både egna dotterbolag och förvaltningsobjekt.

Not M6. Leasing

	2025	2024
Minimileaseavgifter	-7	-7
Totalt	-7	-7

Leasingavtalen avser hyra av lokaler samt bilar. På balansdagen finns utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsägningsbara operationella leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

	2025	2024
Inom 1 år	-7	-7
Mellan 1-5 år	-1	-7
Senare än 5 år	-	-
TOTALT	-8	-14

Not M7. Finansiella intäkter

	2025	2024
Ränteintäkter	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	0	3
Övriga finansiella intäkter	5	-
TOTALT	5	3

Not M8. Finansiella kostnader

	2025	2024
Räntekostnader, koncernföretag	-64	-92
Övriga finansiella kostnader	-79	0
Totalt	-143	-92

Not M9. Inkomstskatt

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	3
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	0	3

	2025	2024
AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD		
Redovisat resultat före skatt	-133	173
Skatt beräknad med skattesats 20,6 % (20,6 %)	27	-36
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-27	-15
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	54
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	0	0
ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD	0	3

FÖLJANDE KOMPONENTER INGÅR I SKATTEKOSTNADEN		
Aktuell skatt avseende innevarande år	0	3
Uppskjuten skatt avseende		
Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter i ägda HB	0	0
ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD	0	3

Not M10. Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE		
Ingående anskaffningsvärde	8	8
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	8	8
AVSKRIVNINGAR		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5	-4
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-	-1
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	-5	-5
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	3	3

Not M11. Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE		
Vid årets början	4 196	3 932
Förvärv	-	252
Avyttring	-4	-
Lämnade aktieägartillskott	76	12
VID ÅRETS SLUT	4 268	4 196
AVSKRIVNINGAR		
Vid årets början	-183	-183
Nedskrivning av andelar	-79	-
VID ÅRETS SLUT	-262	-183
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	4 006	4 013

MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG			REDOVISAT VÄRDE	
DOTTERFÖRETAG NAMN	KAPITALANDEL	ANTAL ANDELAR	2025-12-31	2024-12-31
Bonnier Cityfastigheter AB	100 %	30 000	4	4
Bonnier Förlagsfastigheter AB	100 %	1 000	7	3
Bonnier Stadsfastigheter AB	100 %	1 000	0	0
HB Segmentet 1	98 %	98	7	7
Bonnier Fastigheter Bostad AB	100 %	1 000	176	176
AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)	100 %	55 000	35	35
Bonnier Fastigheter Service AB	100 %	300 000	37	37
Bonnierhuset AB	100 %	8 244 765	606	606
Fastighets AB Bonnierhuset II	100 %	1 000	175	151
Fastighets AB Förlaget	100 %	1 000	230	225
Fastighets AB Moraset 2	100 %	1 500	102	100
AB Stormkransen	100 %	30 000	188	188
Fastighets AB Hornstull I	100 %	1 000	2	2
Fastighets AB Hornstull II	100 %	1 000	436	436
Uppsala Lokföraren AB	100 %	1 000	278	268
Uppsala Fålhagen 70:3 AB	100 %	1 000	3	3
Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB	100 %	1 000	510	510
Stadsutvecklarna i Värtahamnen AB	100 %	500	0	0
C Real AB	100 %	11 652 356	12	50
Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB	100 %	500	416	428
Fastighets AB Pirhuset	100 %	500	1	0
Fastighets AB Hangö	100 %	500	199	199
Bonnier Fastigheter Invest AB	100 %	500	290	290
Beskow Projekt AB	100 %	1 000	85	82
Bonnier Financial Services AB	100 %	4 000	70	70
Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB	100 %	500	58	64
Expeditionshuset Fastighets AB	100 %	25 000	80	79
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE			4 006	4 013

MODERBOLAGETS INDIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG			REDOVISAT VÄRDE	
DOTTERFÖRETAG NAMN	KAPITALANDEL	ANTAL ANDELAR	2025-12-31	2024-12-31
HB Segmentet 1	2,0 %	2	0	0
Bonnier Bostad 1 AB	100,0 %	100 000	37	20

Bonfas Bostad 2 AB	100 %	1 000	46	46
Bonfas Bostad Barkbiten 1 AB	100 %	500	69	71
Bonfas Bostad Barkbiten 2 AB	100 %	500	17	23
Bonfas Bostad Kista Äng AB	100 %	500	149	129
Bonfas Bostad Barkabystaden AB	100 %	50071	291	314
Fastighets AB Hemmaplan	98,5 %	2 247 191	557	544
Fastighets AB Hemmaplan F1	98,5 %	24 625	280	217
Landshövdingen Holding AB	98,5 %	24 575	311	311
Rosengård Centrum TH AB	98,5 %	24 575	263	263
Gottsunda Centrum 1 AB	98,5 %	24 625	208	196
Gottsunda Centrum 2 AB	98,5 %	24 625	54	3
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE			2 282	2 137

DOTTERFÖRETAG NAMN	ORG.NR	SÄTE
Bonnier Cityfastigheter AB	556226-2146	Stockholm
Bonnier Förlagsfastigheter AB	556042-7790	Stockholm
Bonnier Stadsfastigheter AB	556439-0929	Stockholm
HB Segmentet 1	916623-9633	Stockholm
Bonnier Fastigheter Bostad AB	556395-0251	Stockholm
AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)	556068-1701	Stockholm
Bonnier Fastigheter Service AB	556279-0294	Stockholm
Bonnierhuset AB	556587-6017	Stockholm
Fastighets AB Bonnierhuset II	556792-1613	Stockholm
Fastighets AB Förlaget	556046-7697	Stockholm
Fastighets AB Moraset 2	556030-3868	Stockholm
AB Stormkransen	556226-2138	Stockholm
Fastighets AB Hornstull I	556647-1255	Stockholm
Fastighets AB Hornstull II	556743-1902	Stockholm
Uppsala Lokföraren AB	556779-2667	Stockholm
Uppsala Fålhagen 70:3 AB	556779-2683	Stockholm
Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB	556676-6431	Stockholm
Stadsutvecklarna i Värtahamnen AB	559154-9018	Stockholm
C Real AB	556630-5180	Stockholm
Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB	559226-7651	Stockholm
Fastighets AB Pirhuset	559264-6128	Stockholm
Fastighets AB Hangö	559266-7678	Stockholm
Bonnier Fastigheter Invest AB	559324-2992	Stockholm
Beskow Projekt AB	556963-2416	Stockholm
Bonnier Financial Services AB	556067-9887	Stockholm
Bonnier Bostad 1 AB	559353-6823	Stockholm
Bonfas Bostad 2 AB	559323-0450	Stockholm
Bonfas Bostad Barkbiten 1 AB	559001-0491	Stockholm
Bonfas Bostad Barkbiten 2 AB	559153-2600	Stockholm
Bonfas Bostad Kista Äng AB	556917-7180	Stockholm
Bonfas Bostad Barkabystaden AB	556883-1774	Stockholm
Fastighets AB Hemmaplan	559317-8568	Stockholm
Fastighets AB Hemmaplan F1	559371-2796	Stockholm
Gottsunda Centrum 1 AB	559369-5827	Stockholm
Gottsunda Centrum 2 AB	559371-8702	Stockholm
Landshövdingen Holding AB	559319-3476	Stockholm
Rosengård Centrum TH AB	556730-3168	Stockholm
Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB	559101-4955	Stockholm
Expeditionshuset Fastighets AB	559434-0514	Stockholm

Not M12. Andelar i bostadsrätter

LÄGENHETSINNEHAV	ORG.NR	SÄTE	2025-12-31	2024-12-31
			BOKFÖRT VÄRDE	BOKFÖRT VÄRDE
Brf Bulten 23	769616-5963	Stockholm	-	4

Bolagets har per årsskiftet inga lägenheter/andelar kvar (föregående år två lägenheter/andelar).

Not M13. Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga fordringar – räntebärande	-	-
Kortfristiga fordringar – ej räntebärande	99	-
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	99	-

Not M14. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	0	6
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	0	6

Not M15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald hyra	-	-
Övriga poster	4	34
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	4	34

Not M16. Kortfristiga placeringar hos koncernföretag

Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.

Not M17. Eget kapital

FÖRDELNING AV UTGIVNA AKTIER	ANTAL AKTIER	RÖSTVÄRDE	Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 78 582 (78 582) till ett kvotvärde av 101,80 kronor.
Aktieslag A	62 582	1	Ingen ordinarie utdelning är föreslagen för året. Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 99.
Aktieslag C	16 000	10	
	78 582		

Not M18. Uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader – HB Segmentet	0	0
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	0	0

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 % (20,6 %).

Not M19. Skulder till koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga skulder – räntebärande	207	153
Kortfristiga skulder – ej räntebärande	88	169
Långfristiga skulder – räntebärande	1 400	1 180
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1 695	1 502

Not M20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	18	12
Upplupna personalkostnader	15	13
Övriga poster	0	2
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	33	27

Not M21. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Aktier och andelar i dotterbolag	1 497	1 645
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Skulder i handelsbolag	-	
Borgensförbindelse	3 699	3 225

Not M22. Finansiella instrument

Uppllysningar avseende finansiella instrument, se Not 4 Koncernen.

Årsredovisningen beslutades den 31 mars 2026

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Haegerstrand
Ordförande

Carl-Johan Bonnier

Fabian Bonnier

Jens Engwall

Ingalill Berglund

Thomas Persson

Tomas Hermansson
Verkställande direktör

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

Isa Schuman
Auktoriserad revisor

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, %
Hyesintäkter 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 % 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, %
Förändring av eget kapital under perioden, hänförligt till periodens totalresultat. 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 direktägda 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 % 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 % av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella stabilitet

Nyckeltal

BELOPP I MKR	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	1 093	983	876	704	675
Driftnetto	749	702	606	483	483
Resultat före värdeförändring och skatt	426	402	149	573	404
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	51	1 052	-1 043	-848	1 244
Värdeförändring aktieinnehav	69	17	213	-115	22
Resultat före skatt	546	1 471	-681	-390	1 670
Årets resultat	414	1 068	-577	-20	1 334

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	19 715	19 377	15 340	15 806	15 521
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	2 187	2 105	3 269	3 204	778
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	1 007	937	669	370	485
Extern finansiering	8 944	8 818	6 375	5 603	3 718
Nettoskuld (exklusive derivat)	8 928	8 613	6 138	5 555	3 515
Överskottsgrad %	69%	71%	69 %	69 %	72 %
Uthyrningsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	90%	90%	90 %	90 %	93 %

Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	344	337	295	322	366
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-544	-1 325	-952	-2 316	-977
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	127	995	772	1 885	614

Justerad soliditet %	54 %	54 %	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)	3,2 %	9,2 %	-6 %	1 %	12 %

Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal) (periodens slut)	91 %	79 %	76 %	80 %	80 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (yta) (periodens slut)	87 %	81 %	73 %	74 %	74 %

Beräkning av alternativa nyckeltal

AVKASTNING EGET KAPITAL (MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE)		
BELOPP I MKR	2025	2024
Periodens resultat	414	1 068
Övrigt totalresultat	-17	-9
IB eget kapital	12 053	10 994
UB eget kapital	12 450	12 053
GENOMSnittligt EGET KAPITAL	12 251	11 524
AVKASTNING EGET KAPITAL, %	3,2 %	9,2 %

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER		
BELOPP I MKR	2025	2024
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 369	5 181
Obligationslån	3 500	3 000
Företagscertifikat	1 075	637
RÄNTEBÄRANDE SKULDER	8 944	8 818
Marknadsvärde Fastigheter	19 715	19 377
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	45 %	46 %

BELÅNINGSGRAD KONCERN, INKL JV BOLAG		
BELOPP I MKR	2025	2024
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 689	6 514
Obligationslån	3 500	3 000
Företagscertifikat	1 075	637
RÄNTEBÄRANDE SKULDER	10 264	10 151
Marknadsvärde fastigheter	21 902	21 483
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	47%	47%
Räntebärande tillgångar och likvida medel koncern	-58	-231
NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	47 %	46 %

DIREKTAVKASTNING		
BELOPP I MKR	2025	2024
Driftnetto enligt resultaträkning	749	702
IB förvaltningsfastigheter	19 377	15 340
DIREKAVKASTNING	3,9%	4,6%

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD		
BELOPP I MKR	2025	2024
Hysesintäkter netto	1 038	935
Hysesintäkter brutto	1 156	1 039
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD	90%	90%

JUSTERAD SOLIDITET		
BELOPP I MKR	2024	2024
Eget kapital	12 441	12 023
Säkringsreserv	9	30
SUMMA	12 450	12 053
Balansomslutning	22 913	22 437
JUSTERAD SOLIDITET	54%	54%

RÄNTETÄCKNINGSGRAD		
BELOPP I MKR	2025	2024
Resultat före värdeförändringar och skatt	426	402
Återläggning avskrivningar	9	5
Återläggning resultat JV	-84	-67
Återläggning räntekostnader och liknande poster	326	295
DELSUMMA	677	635
Räntekostnader och liknande poster	326	295
RÄNTETÄCKNINGSGRAD (GGR)	2,1	2,2

SOLIDITET		
BELOPP I MKR	2025	2024
Eget kapital	12 460	12 062
Balansomslutning	22 913	22 437
SOLIDITET	54%	54%

SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD		
BELOPP I MKR	2025	2023
Kreditinstitut	4 039	4 036
Säkerställda obligationslån	-	-
SUMMA SÄKERSTÄLLDA LÅN	4 039	4 036
Räntebärande skulder	8 944	8 818
SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD	45%	46%

ÖVERSKOTTSGRAD		
BELOPP I MKR	2025	2024
Driftnetto	749	702
Intäkter	1 093	983
ÖVERSKOTTSGRAD	69%	71%

Bonnier Fastigheter AB

Hållbarhetsrapport

Januari–December 2025





Bonnier Fastigheters långsiktighet skapar förutsättningar att driva och utveckla en hållbar förvaltning och fastighetsutveckling. Vår målsättning är att hållbarhetsarbetet ska vara en integrerad del av verksamheten och genomsyra samtliga processer från idé till uppföljning.

Rapportering och ramverk

Bonnier Fastigheter rapporterar i enlighet med EPRA:s rekommendationer för hållbarhetsredovisning. EPRA (European Public Real Estate Association) är en intresseorganisation som arbetar för att utveckla och öka transparensen bland europeiska fastighetsbolag.

Bolaget redovisar även klimatpåverkan enligt GHG protokollet, det internationellt etablerade ramverket för att strukturera rapportering av växthusgasutsläpp i Scope 1–3. Ramverket ger en enhetlig och jämförbar metod för att redovisa utsläpp i den egna verksamheten och i värdekedjan.

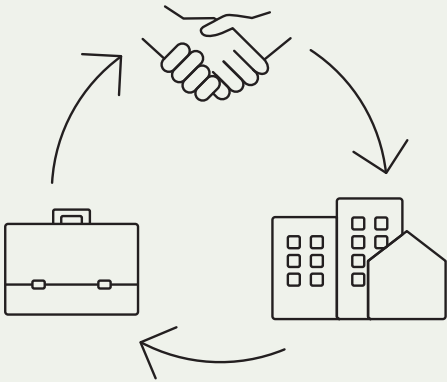
Rapportering enligt EU:s taxonomi

Bonnier Fastigheter omfattas av kraven enligt EU:s taxonomiförordning och genomför årligen en taxonomibedömning av verksamhetens ekonomiska aktiviteter i enlighet med gällande regelverk inom EU. Taxonomirapporteringen konsolideras och rapporteras till Albert Bonnier AB, som ansvarar för redovisningen på konsoliderad nivå. Mot denna bakgrund presenteras inte separata taxonomitabeller i Bonnier Fastigheters egen hållbarhetsredovisning. Den interna rapporteringen säkerställer att relevanta uppgifter om taxonomiberättigade och taxonomiförenliga aktiviteter, samt tillhörande nyckeltal, ingår i koncernens samlade rapportering i enlighet med tillämpliga krav.

Hållbarhetsstrategi och affärsmodell

Bonnier Fastigheters hållbarhetsstrategi är uppdelad i tre områden; Kvarteret, Relationer samt Portföljen. De tre områdena belyser hållbarhetsarbetet ur olika aspekter och bidrar till en helhet som möjliggör att arbetet integreras i verksamheten. Respektive del har ett antal beslutade aktiviteter och mål knutna till sig. Bonnier Fastigheters tre hållbarhetsområden konkretiseras i en gemensam hållbarhetsagenda där varje affärsområde bryter ned strategin till egna mål och aktiviteter. Under året följs aktiviteter löpande upp. Detta arbetssätt säkerställer att hållbarhetsfrågorna integreras i verksamhetens alla delar och att utvecklingen drivs konsekvent och uppföljningsbart.

Hållbarhetsstrategins tre delar



FOKUSOMRÅDE	BESKRIVNING	ASPEKTER	EXEMPEL PÅ AKTIVITETER	KOPPLING AGENDA 2030
KVARTERET Miljöansvar	Vi skapar och erbjuder våra kunder och närområdet ändamålsenliga, attraktiva och hälsosamma miljöer/fastigheter, vi minskar vår miljöpåverkan kontinuerligt och ger förutsättningar till ett hållbart beteende.	- Hållbar arkitektur och materialval - Effektiv resursanvändning - Minskad klimatpåverkan - Främja medvetna val och hållbara beteenden	- Miljöcertifiering av fastigheter - Optimera tekniska system och drifttider - Aktiva val vid inköp - Gröna avtal med hyresgäster - Ökad andel förnyelsebar energi	3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNADE 7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA 11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN 12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION 13 KLIMATBÄLLANDEN FÖRFRAMMAN
RELATIONER Socialt ansvar	Vi engagerar oss i värdebaserade och utvecklande samarbeten. Vi främjar välbefinnandet, hög produktivitet och rättvist agerande hos oss och våra intressenter.	- Kompetent organisation - Ansvarsfulla affärsrelationer - Hållbar stadsutveckling	- Årlig NKI-undersökning - Aktiv kunddialog - Årlig engagemangsundersökning - Medarbetarsamtal - Hälsoundersökning - Lönekartläggning - Kontinuerliga skyddsronder - Uppförandekod internt/externt - Engagemang i stadsutvecklingssamarbeten - Samarbete med civilsamhället	3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNADE 8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
PORTFÖLJEN Affärsansvar	Vi utvecklar vår verksamhet genom långsiktig hållbar tillväxt samt en proaktiv riskhantering.	- Hållbar fastighetsportfölj - Systematisk riskhantering	- Verka för grön finansiering - Agera på fastigheternas risker och möjligheter kopplat till klimatförändringar - Beakta miljö- och klimataspekter vid förvärv - Ha en låg finansiell och operationell risk	3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNADE 7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA 11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Styrning av hållbarhetsarbetet

Intressentdialog

Bonnier Fastigheter för en aktiv dialog med sina intressenter. På daglig basis förs dialogen via möten, olika medier och forum. Som komplement genomförs även årliga undersökningar. I samband med utvecklingen av hållbarhetsstrategin 2019, genomfördes en fördjupad dialog med ett antal intressenter där hyresgäster, ägare, finansiärer, kommuner, intresseorganisationer, entreprenörer samt medarbetare medverkade. Dialogerna genomfördes i form av djupintervjuer där det framkom att de ämnen som intressenterna ansåg särskilt viktiga att arbeta med ur ett hållbarhetsperspektiv var:

- Energi
- Material
- Samverkan
- Ansvar för leverantörskedjan
- Sociala frågor

Utmaningar som identifierades i samband med dialogerna var exempelvis:

- Att lyckas ta ett helhetsgrepp inom hållbarhetsområdet
- Den kommersiella livslängden är ofta kortare än den funktionella livslängden
- Avsaknad av gemensam branschstandard vid uppföljning
- Risker avseende leverantörsledet

Efter genomförd intressentdialog genomfördes en workshop med bolagets hållbarhetsråd för att identifiera och prioritera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna där Bonnier Fastigheter har störst påverkan och kan göra störst skillnad. Intressentdialogen och väsentlighetsanalysen ligger till grund för den hållbarhetsstrategi som antogs våren 2020 med fokusområden - Kvarteret, Relationer samt Portföljen.

Väsentliga områden

Under hösten 2024 genomförde Bonnier Fastigheter en dubbel väsentlighetsanalys i syfte att identifiera bolagets väsentliga påverkan, risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet. Analysen genomfördes

med stöd av ett oberoende konsultföretag och i enlighet med EU:s direktiv om hållbarhetsrapportering för företag (CSRD) samt de europeiska standarderna för hållbarhetsrapportering (ESRS) som antogs och publicerades i juli 2023. De identifierade väsentliga områdena ligger i linje med Bonnier Fastigheters strategiska fokus och integreras inom bolagets tre övergripande perspektiv: Kvarteret, Relationer och Portföljen.

Den dubbla väsentlighetsanalysen omfattade två perspektiv:

- Konsekventiell väsentlighet, som avser Bonnier Fastigheters påverkan på människor och miljö.
- Finansiell väsentlighet, som avser hållbarhetsfrågor som kan ge upphov till möjligheter eller risker med påverkan på kassaflöden, utveckling, resultat, marknadsställning, kapitalkostnad eller tillgång till finansiering.

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem huvudsakliga steg:

1. Identifiering av bruttolista med ESG-ämnena
2. Insikter från intressenter
3. Analys av konsekventiell väsentlighet
4. Analys av finansiell väsentlighet
5. Kartläggning och dokumentation av väsentliga områden

Mot bakgrund av EU-kommissionens pågående arbete med det så kallade omnibus-paketet, och de förenklingar och förtydliganden av CSRD-regelverket som för närvarande diskuteras, inväntar Bonnier Fastigheter ytterligare beslut från EU och nationellt. Rapporteringen sker fortsatt i enlighet med EPRA:s rekommendationer för hållbarhetsredovisning. Parallellt innebär detta ett ökat handlingsutrymme att ytterligare fördjupa fokus på de hållbarhetsområden som är strategiskt mest betydelsefulla för verksamheten och där kopplingen mellan hållbarhetsarbete, affärsnytta och långsiktig lönsamhet är särskilt tydlig.

Hållbarhetsrapport

Bonnier Fastigheter AB (org.nr 556058-2354), med säte i Stockholm, publicerar årligen en hållbarhetsrapport som beskriver verksamheten ur ett hållbarhetsperspektiv. Rapporten omfattar samtliga bolag inom koncernen. Denna rapport avser verksamhetsåret 2025 och publiceras i samband med årsredovisningen. Rapporteringen baseras på relevanta redovisnings- och konsolideringsprinciper i enlighet med tillämplig finansiell rapporteringspraxis. Hållbarhetsrapportens innehåll speglar de frågor där bolaget bedömer att verksamheten har störst påverkan på miljö, människor och ekonomi. Bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport lämnas av styrelsen och utgör ett särskilt kapitel i årsredovisningen, i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Hållbarhetsrapporten i enlighet med årsredovisningslagen återfinns på sidorna 155-174.

Bolagsstyrning och ansvarsfördelning
Hållbarhetsarbetet har sitt ursprung i bolagets värdegrund och långsiktiga ägande. För att göra rätt prioriteringar längs vägen förs en aktiv dialog med intressenter och de väsentliga frågorna ses regelbundet över. Försiktighetsprincipen tillämpas i alla beslut för att förebygga, hindra eller motverka olägenhet för människors hälsa eller för miljön.

En tydlig och ansvarsfull bolagsstyrning är en grundförutsättning för Bonnier Fastigheters långsiktiga affär och hållbarhetsarbete. Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets styrning, strategi och uppföljning, inklusive frågor som rör affärsansvar, etik och regelefterlevnad. Affärsansvar och hållbarhet är integrerade i bolagets styrmodell och beaktas i strategiska beslut, investeringar och uppföljning av verksamheten.

Ansvar i organisationen

Att bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete är ett tydligt ägardirektiv som omfattar hela verksamheten och är inarbetad i bolagets övergripande strategi. Vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet, vilket inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter. Chef Hållbar utveckling, som rapporterar direkt till vd, driver och utvecklar hållbarhetsarbetet för koncernen. Chef Hållbar utveckling är del av koncernledningen och medverkar således i samtliga beslut av strategisk karaktär. Bonnier Fastigheters styrelse antar årligen de hållbarhetsrelaterade policyerna och målsättningarna samt diskuterar och följer

löpande upp arbetet. Chef Hållbar utveckling ansvarar för och koordinerar det dagliga hållbarhetsarbetet på övergripande strategisk nivå och tillhandahåller verktyg för verksamheten för fortsatt utveckling. Utgångspunkten i arbetet är att följa upp, utvärdera och ständigt förbättra de interna processerna och att arbetet går i linje med hållbarhets- och bolagsstrategin. Avdelningscheferna är ansvariga för att integrera och driva hållbarhetsarbetet inom sina respektive ansvarsområden. Det genomförs regelbundet utbildningar och workshops inom ämnet för att öka kunskapen inom bolaget. En framgångsfaktor för bolagets hållbarhetsarbete är de engagerade och kunniga medarbetarna som i sina respektive roller dagligen lyfter fram hållbarhetsaspekter och gör aktiva val utifrån dessa.

Styrdokument

Hållbarhetspolicyn och Handlingsplan miljö och klimat fastställer Bonnier Fastigheters åtaganden och övergripande fokusområden inom hållbarhet. Policyn kompletteras av ett uppdaterat Hållbarhetsprogram, som fastställdes under 2025, samt en tillhörande Hållbarhetsplan. Dessa dokument utgör centrala styrmedel för hållbarhetsarbetet inom projektverksamheten, som är en del av Bonnier Fastigheters kärnverksamhet. Utifrån dessa dokument fastställs mätbara mål och detaljerade handlingsplaner för att aktivt arbeta med de identifierade väsentliga hållbarhetsområdena. En intern och extern uppförandekod fastställer hur bolagets medarbetare och entreprenörer

ska agera för att leva upp till åtaganden och värderingar. Uppförandekoden bygger på FN:s Global Compacts tio principer för miljö, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och antikorruption samt FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, Ethical Trading Initiatives (ETI) Base Code och International Labour Organizations (ILO) konventioner. Uppförandekoden för leverantörer ingår i bolagets ramavtal mot entreprenörer och krav på efterlevnad ställs i samtliga leverantörsdialoger och upphandlingar.

Handlingsplan Social hållbarhet beskriver hur Bonnier Fastigheter arbetar med social hållbarhet i hela verksamheten, från projektutveckling till förvaltning. Handlingsplanen är ett operativt styrdokument som omfattar alla medarbetare och tydliggör hur krav ställs i projekt och upphandlingar för att skapa trygga, inkluderande och väl fungerande miljöer. Arbetet följs upp genom definierade aktiviteter och nyckeltal, och handlingsplanen fastställs årligen av ledningen.

Visselblåsning

I både den externa och interna uppförandekoden beskrivs rutinen för visseblåsning där medarbetare och entreprenörer uppmanas att uppmärksamma avvikelser från uppförandekoden, bolagets värderingar, arbetsmiljöbrister och dylikt. Rapportering genom visseblåsarsystemet sker anonymt och hanteras av oberoende part.

Styrelse Bonnier Fastigheter

Styrelsesammansättning¹

NAMN	POSITION	OBEROENDE/ICKE-VERKSTÄLLANDE	FÖDD	INVALID ÅR
Ingalill Berglund	Ledamot	JA	1964	2017
Carl-Johan Bonnier	Ledamot	NEJ	1951	1992
Fabian Bonnier	Ledamot	NEJ	1982	2022
Jens Engwall	Ledamot	JA	1956	2008
Erik Haegerstrand	Ordförande	NEJ	1959	2014
Thomas Persson	Ledamot	JA	1969	2019

EPRA - Styrning

EPRA-KOD	INDIKATOR	SIDHÄNVISNING
STYRNING		
Gov-Board	Styrelsesammansättning	160
Gov-Select	Nominering och val till styrelsen	Se förvaltningsberättelsen²
Gov-Col	Process för att hantera intressekonflikter	Se förvaltningsberättelsen²



NOTER EPRA:

1) Gov-Board

2) Information kring nominering och val av styrelse samt process för att hantera intressekonflikter, återfinns i Årsredovisningens förvaltningsberättelse, kapitel Styrning & Förvaltning.

Miljöansvar

Miljöansvar i projekt och förvaltning

Bonnier Fastigheter tar ansvar för miljö- och klimatpåverkan i hela fastighetens livscykel – från tidig planering och projektering till byggnation, förvaltning och framtida ombyggnationer. Miljöansvaret omfattar både den egna verksamheten och de projekt som genomförs tillsammans med entreprenörer och leverantörer.

Klimatpåverkan från byggnation och ombyggnation är en prioriterad fråga. Beroende på projektets omfattning och karaktär används klimatberäkningar som stöd för att identifiera utsläppsdrivande delar och möjligheter till minskad påverkan.

Hållbarhetsprogrammet och Hållbarhetsplanen säkerställer att hållbarhetskrav integreras tidigt och systematiskt i projekt, bland annat genom tydlig kravställning gentemot leverantörer och entreprenörer, relevanta målformuleringar samt vägledning för hur projekten konkret ska bedrivas. Sammantaget bidrar detta till att minimera negativ påverkan på miljö och omgivning samt till att skapa långsiktigt hållbara fastigheter och stadsmiljöer.

Miljöansvaret är nära kopplat till bolagets långsiktiga affär och investeringsbeslut. Genom strukturerade arbetssätt, tydliga roller och uppföljning säkerställs att miljöhänsyn bidrar till robusta fastigheter, minskade risker och långsiktigt värdeskapande i portföljen.

Miljöcertifiering av fastigheter

Miljöcertifiering är en central del av Bonnier Fastigheters miljöarbete och ett viktigt verktyg för att säkerställa långsiktig kvalitet, energieffektivitet och minskad klimatpåverkan i fastighetsportföljen. Bolagets målsättning är att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade med goda betyg. En certifiering fungerar både som ett kvitto på att rätt prioriteringar görs i hållbarhetsarbetet och som en strukturerad handlingsplan

för fortsatt utveckling av fastigheten. Under året omcertifierades Kungsängen 15:1 (Muninhuset) med bibehållen betygsnivå Very Good. Klassrummet nycertifierades och i och med den certifieringen är samtliga fastigheter inom affärsområde Kommersiella Fastigheter certifierade. Inom affärsområde Bostad erhölls certifikat för nyligen avslutade projektet Ersta Torn (Ersta 25) i enlighet med BREEAM In-Use med betyget Very Good samt Hestur utifrån Miljöbyggnad betyg Silver. Per årsskiftet var 91% av fastigheterna certifierade motsvarande 86% av uthyrningsbar area.

Certifieringarna bidrar till att styra investeringar, identifiera förbättringsåtgärder och följa upp fastigheternas miljöprestanda över tid. Goda certifieringsbetyg är vidare en förutsättning för att kunna erhålla grön finansiering, vilket stärker bolagets möjligheter att investera hållbart och konkurrenskraftigt. Arbetet med certifieringar är nära kopplat till bolagets arbete med energieffektivisering, klimatberäkningar och rapportering enligt EPRA:s rekommendationer, och utgör en viktig del i att stärka både fastigheternas långsiktiga värde och bolagets hållbarhetsarbete.

Miljö- och klimatrisker

Riskerna inom området miljö och klimat omfattar både den påverkan Bonnier Fastigheters verksamhet kan ha på miljö och samhälle, och de risker som följer av klimatförändringar och skärpta krav. Riskbilden påverkas av hur bolaget utvecklar, bygger och förvaltar beståndet, liksom av förändrad lagstiftning, ökade myndighetskrav och kundförväntningar kopplade till energi och klimatprestanda. Fysiska klimatrisker, såsom skyfall och översvämningar, kan innebära ökade kostnader, driftstörningar och värdepåverkan. Omställningsrisker kan uppstå när regelverk, marknadskrav och tekniska standarder förändras snabbare än planerat.

Bonnier Fastigheter arbetar systematiskt för att förebygga och hantera dessa risker genom styrning i hållbarhetspolicyn och hållbarhetsstrategin samt genom etablerade arbetssätt i projekt och förvaltning. Certifieringsarbetet är också en viktig del i riskminimeringen. Miljö- och klimataspekter integreras i tidiga skeden, bland annat genom kravställning och uppföljning i projekt. Vid förvärv genomförs due diligence som även beaktar miljö- och klimataspekter.

Under 2024 genomfördes klimatriskanalyser för majoriteten av fastigheterna, med utgångspunkt i de riskkategorier som omfattas av EU:s taxonomiförordning och med stöd av både digitala verktyg och extern expertis. Kartläggningen visar att de mest framträdande fysiska riskerna i portföljen är kopplade till skyfall, och åtgärdsplaner har tagits fram per fastighet för att mitigera identifierade risker och stärka klimatanpassningen över tid. Under 2025 genomfördes analyser på ett fåtal nyligen förvärvade fastigheter.

Under 2025 noterades inga incidenter som medförde böter eller andra sanktioner till följd av miljölagstiftningen.

Energieffektivitet

Energieffektivitet är en central del av Bonnier Fastigheters miljöarbete och en viktig förutsättning för att minska klimatpåverkan från fastighetsdrift. Arbetet omfattar både optimering av befintliga byggnader och energieffektiva lösningar vid ny- och ombyggnation.

Vid projekt genomförs energiberäkningar som ligger till grund för systemval och dimensionering av värme, kyla, ventilation och el. Särskild vikt läggs vid lösningar som utan att kompromissa med användarkomforten ger låg energianvändning över tid och som möjliggör uppföljning genom mätning och digital övervakning. Intrimning och överlämning till driftorganisationen är

avgörande för att säkerställa att planerad energiprestanda uppnås i praktiken. Även vattenanvändningen beaktas genom val av snålspolande installationer och lösningar som minskar behovet av bevattnning. Sammantaget bidrar arbetet till mer resurseffektiv drift, minskade utsläpp och stärkt energiprestanda i fastighetsportföljen.

Geoenergi i Bonnierhuset

Geoenergiprojektet i Bonnierhuset visar hur ett äldre landmärke kan ställas om för framtida energikrav. Bonnierhuset uppfördes 1949 för tidningsredaktion och tryckeri och var då Stockholms högsta byggnad. Fastigheten omfattar cirka 50 000 kvm, är certifierad enligt BREEAM In-Use Excellent och hade inför projektet energiklass F. Projektet, att till skapa centrala Stockholms största geotermiska anläggning, genomfördes mellan augusti 2023 och november 2024 och omfattade hela processen från tillstånd och projektering till genomförande. Totalt borrades 86 geoenergihål om 320 meter vardera, motsvarande 27 520 meter. Borrningen drevs med el, vilket minskade användningen av fossila bränslen med cirka 90 m³ diesel. Samtidigt uppgraderades energicentralen med nya värmeväxlare och pumpar samt ett köldmedium med mycket låg klimatpåverkan. Investeringen beräknas minska energianvändningen med cirka 60 procent, där drygt 90 procent av värmen och all kyla kommer produceras på plats. Klimatavtrycket från energi minskar betydligt och energiklassen kommer när nästa steg, solceller, är på plats att ha förbättrats från F till nära C. Redan nu efter ett år i drift visar siffrorna att energin minskat från 5,8 till 1,2 GWh per år, vilket motsvarar en besparing om cirka sex miljoner kronor per år. Geoenergiprojektet i Bonnierhuset visar hur tekniska investeringar i befintligt bestånd kan förena kulturhistoriska värden med kraftigt förbättrad energiprestanda, minskad klimatpåverkan och långsiktig affärsnytta.

Återbruk och resurseffektivitet

Bonnier Fastigheter arbetar aktivt för att minska resursanvändningen och främja återbruk av material i projekt och förvaltning. Vid ombyggnationer och hyresgäst-anpassningar eftersträvas i första hand att befintliga lösningar, material och byggdelar bevaras för att undvika onödig klimat- och resursbelastning. När förändringar är nödvändiga prioriteras återbruk av material. Om nytt material behöver tillföras väljs i första hand förnybara eller återvunna alternativ. Materialval görs utifrån ett livscykelperspek-

tiv där miljöpåverkan, funktion, hälsa och långsiktig förvaltbarhet vägs samman. Inför större ombyggnationer genomförs inventeringar för att identifiera material som kan återanvändas eller återvinnas. Genom detta arbetssätt minskas både klimatpåverkan och beroendet av jungfruliga resurser, samtidigt som fastigheternas framtida anpassningsförmåga stärks. En tidig dialog med hyresgästerna är en viktig förutsättning i arbetet och ökar möjligheterna att planera för och genomföra återbruk i projekten.

Vid hyresgästanpassningar använder Bonnier Fastigheter systemstödet Plant för att beräkna och följa upp klimatpåverkan i projekt. Verktuget gör det möjligt att kvantifiera utsläpp kopplade till material, byggsleden och åtgärder samt att jämföra olika genomförandalternativ. Genom detta kan vi tydligt beräkna vilka utsläpp som undviks genom återbruk och ställa detta mot ett referensscenario där allt material ersätts med nytt. Systemstödet ger därmed ett jämförbart och transparent beslutsunderlag som möjliggör tidiga vägval och uppföljning mot mål.

Avfall

Avfall ska i största möjliga utsträckning förebyggas genom resurseffektiva lösningar och god planering redan i tidiga skeden. När avfall ändå uppstår ska hanteringen ske strukturerat och i enlighet med avfallshierarkin, med fokus på återanvändning och materialåtervinning.

I bygg- och ombyggnadsprojekt ställs krav på källsortering, säker hantering av farligt avfall och dokumentation av avfallsmängder. Uppföljningen ger underlag för både projektens klimatberäkningar och bolagets samlade miljöuppföljning.

Under året har Bonnier Fastigheter tecknat ett ramavtal med Ragn-Sells, vilket skapar förbättrade förutsättningar för en mer enhetlig, spårbar och resurseffektiv avfallshantering i hela verksamheten. Avtalet stärker möjligheterna till ökad sorteringsgrad, bättre uppföljning av avfallsflöden och ökad återvinning, samtidigt som det bidrar till minskade utsläpp och minskat avfall till deponi. Genom tydliga rutiner och kontinuerlig uppföljning skapas bättre förutsättningar för att minska avfallsmängder och öka resurseffektiviteten i vår förvaltning.

Klimatbokslut 2025

Klimatdata presenteras dels enligt EPRA:s

metodik och dels i enlighet med GHG-protokollet, vilket innebär två kompletterande avgränsningar av verksamheten. EPRA-rapporteringen omfattar helägda fastigheter och redovisas både i absoluta tal och för lika för lika beståndet för 2025 och 2024 avseende utsläpp och energiförbrukning relaterad till driften. Syftet är att möjliggöra jämförbarhet mellan år och att isolera effekter av driftsrelaterade skillnader från beståndsförändringar.

GHG-protokollet inkluderar den egna verksamheten samt utsläpp från samtliga konsoliderade fastigheter inom Bonnier Fastigheter, både helägda fastigheter och fastigheter i dotterbolaget Fastighets AB Hemmaplan, samt JV-bolaget Trecore inom Scope 3 kategori 15 – Investeringar. Exkluderade är aktieinnehaven i Prisma och Eastnine, liksom den ännu ej färdigställda nybyggnationen Portalen.

Bestånd

I december 2024 tillträdde Bonnier Fastigheter bostadsfastigheterna Barkarby 2:26 (Barkarbystaden), Barkarby 2:73 (Barkbiten) och Hestur 1 i samband med uppdelningen av JV-bolaget Hållbo AB. Från och med 2025 är de således inkluderade i klimatbokslutet, sedan tidigare har de ingått i Scope 3, kategori 15 Investeringar. Under 2025 gjordes en fastighetsreglering mellan Ersta 25 samt Ersta 27 som nu är en fastighet med beteckningen Ersta 25. Samtliga ovan samt de under 2024 förvärvade fastigheterna Lådmakaren 5 samt Landshövdingen 1 är ej inkluderade i lika-för-lika-beståndet i EPRA-rapporteringen. För fastigheter som har förvärvats eller avyttrats under året har data från de månader då fastigheterna var i bolagets ägo inkluderats i det absoluta beståndet.

Scope 1

METOD

Scope 1 omfattar direkta utsläpp från den egna verksamheten, främst köldmedieläckage från tekniska installationer samt bränsleförbrukning i fordonsflottan. Köldmedieutsläpp beräknas utifrån rapporterade påfyllnadsmängder och respektive köldmedies uppvärmningspotential. För Gottsunda 34:9 har 2024 års uppgifter använts då aktuella besiktningsprotokoll inte varit tillgängliga. Utsläpp från fordon baseras på faktisk bränsleförbrukning och tillhörande emissionsfaktorer.

UTFALL

Inga större köldmedieläckage har rapporterats under året. Samtidigt har fordonsflottan elektrifierats ytterligare genom avyttring av fler bränsledrivna fordon. Detta har sammantaget medfört en fortsatt minskning av Scope 1-utsläppen jämfört med föregående år.

Scope 2

METOD

Scope 2 omfattar indirekta utsläpp från inköpt energi i form av el, fjärrvärme och fjärrkyla. Utsläppen redovisas enligt både marknadsbaserad och platsbaserad metod i enlighet med GHG-protokollet. Den marknadsbaserade metoden beaktar ursprungsmärkning av el samt om fjärrvärme och fjärrkyla är klimatallokerad. Under 2025 har all inköpt el varit förnybar och bestått av vatten- och/eller vindkraft. För fastigheter i Stockholms innerstad har ett tilläggsavtal tecknats med Stockholm Exergi; ”Värme för Miljöredovisning”, vilket innebär allokerad fjärrvärme baserad på förnybar energimix. Undantag gäller för Ersta 25, där delad undercentral förhindrar separat avtal. Fastigheterna i Uppsala, med undantag för Gottsunda, har avtal om klimatallokerad fjärrvärme och fjärrkyla med Vattenfall. För övriga fastigheter saknas ännu avtal om klimatallokerad eller klimatkompenserad uppvärmning.

UTFALL

Förbrukningen av fjärrvärme och fjärrkyla har under 2025 minskat både totalt och i lika-för-lika-beståndet. En viktig förklaring är att geoanläggningen i Bonnierhuset, som togs i drift i slutet av 2024, haft full effekt under hela året. Därutöver har ett aktivt arbete enligt energistrategin bidragit till effektiviseringar. Kontinuerlig uppföljning, behovsstyrd drift och justering av tekniska system har minskat energianvändningen i flera fastigheter utan att försämra inomhusklimatet. Minskningen av Scope 2-utsläpp i lika-för-lika-beståndet förklaras dels av lägre energiförbrukning, dels av övergången till klimatallokerad fjärrvärme i delar av beståndet.

Scope 3

METOD

De största kategorierna i Scope 3 är kategori 1 inköpta varor och tjänster, som främst avser underhållsprojekt, kategori 2 kapitalvaror, som omfattar hyresgästanpassningar och större investeringsprojekt, samt kategori 13

nedströms uthyrda tillgångar, vilket inkluderar hyresgästernas energianvändning och avfall. Kategori 1 och 2 beräknas enligt en spendbaserad metodik där utsläppen estimeras genom att inköpsvärden multipliceras med schabloniserade emissionsfaktorer. Metoden ger en konsekvent och jämförbar beräkning över tid men är beroende av projekt- och investeringsvolym. Metodiken utvecklats successivt mot en högre andel aktivitetsbaserade och leverantörsspecifika data där detta är möjligt. Under 2025 har Plants verktyg Remodel använts mer systematiskt för att beräkna klimatpåverkan från hyresgästanpassningar baserat på faktiska byggdelar, material och mängder. Detta ger högre precision än spendbase-rade beräkningar. Under 2026 avses en enhetlig metod fastställas för hur Remodel-baserade beräkningar ska integreras i Scope 3 kategori 13, så att dessa utsläpp inkluderas konsekvent i den totala redovisningen enligt en kvalitetssäkrad princip.

Scope 3, kategori 13

METOD

Hyresgästernas energiförbrukning baseras där så är möjligt på faktisk uppmätt data. I de fall sådan saknas används schablonberäkningar. Intensiteten i EPRA-rapporten är beräknad utifrån marknadsbaserade utsläpp. Eftersom uppmätta avfallsmängder ännu inte finns tillgängliga i hela beståndet, och leverantörer i flera fall endast rapporterar volym, används beräkningsmodeller för att uppskatta faktisk vikt. Modellerna beaktar avfallsfraktion, densitet och etablerade omräkningsfaktorer för att säkerställa jämförbar rapportering över tid. Volymdata omräknas till vikt med verksamhetsanpassade schabloner. För kontor används 0,07–0,10 kg/l för restavfall och 0,3 kg/l för matavfall. För bostäder tillämpas 0,18 kg/l för restavfall och 0,3 kg/l för matavfall. I fastigheter med blandad användning har viktat snitt eller dominerande upplåtelseform varit styrande. För fastigheter med sopsug, där varken volym eller vikt rapporteras per fraktion, används särskilda antaganden baserade på genomsnittlig avfallsgenerering per lägenhet och schabloner för systemets blandfraktion. Metoden innebär viss osäkerhet men bedöms som den mest robusta så länge volymrapportering är standard. Arbetet med att öka andelen faktiska viktdata fortsätter. Under 2025 tecknades ramavtal med

Ragn-Sells där förbättrad datakvalitet var ett uttalat krav.

UTFALL

Avfallsmängden i lika-för-lika-beståndet har minskat under 2025. I absoluta tal har dock den totala mängden avfall ökat till följd av ett större fastighetsbestånd. Mängden farligt avfall har minskat jämfört med föregående år och utgör fortsatt en begränsad andel av den totala avfallsvolymen.

Samlad kommentar till klimatbokslutet

Klimatbokslutet visar att utsläppen i lika-för-lika-beståndet utvecklas i positiv riktning. Minskningen i scope 1 och 2 är resultatet av både strategiska beslut och ett systematiskt operativt arbete. Exempel är övergång till klimatallokerad fjärrvärme och förnybar el, behovsstyrd drift och kontinuerlig energioptimering samt förbättrade metoder för att beräkna och följa upp avfall och hyresgästrelaterade utsläpp.

Inom Scope 3 syns en gradvis förbättring avseende avfall och hyresgästernas energianvändning. Samtidigt stärks datakvaliteten genom mer avancerade beräkningsmodeller, såsom Remodel för hyresgästanpassningar. Det innebär att utsläppsanalysen successivt blir mer precis. Utvecklingen är iterativ och drivs av förbättrad datatillgång, mer detaljerade beräkningsmetoder och en bransch i rörelse mot ökad andel återbruk.

De absoluta utsläppen ökar däremot, främst till följd av ett växande fastighetsbestånd, högre projekt- och investeringsvolymers samt ökad aktivitetsnivå i fastigheterna. Ökningen är därmed kopplad till tillväxt och projektintensitet snarare än försämrad klimatprestanda i det befintliga beståndet. Vid en hög projektvolym är en viss ökning svår att undvika, eftersom investeringar och verksamhetsutveckling är kritiska för långsiktigt värdeskapande och affärsmässig hållbarhet.

Miljö- och klimatarbetet är en pågående process. Förbättrade avtal, högre datakvalitet, skärpta arbetssätt och mer detaljerade utsläppsberäkningar är delar av en strukturerad utveckling. Genom att kombinera tekniska åtgärder, affärsmässiga beslut och löpande förbättringar fortsätter Bonnier Fastigheter att stärka klimatprestandan i befintligt bestånd och skapa bättre förutsättningar för långsiktig hållbarhet.

RESULTAT & NYCKELTAL - MILJÖANSVAR

Från och med 2023 redovisar Bonnier Fastigheter EPRA-nyckeltalen enligt scope 1-3. Bolaget redovisar även klimatpåverkan enligt GHG-protokollet, det internationellt etablerade ramverket för att strukturera rapportering av växthusgasutsläpp i scope 1–3. Fastighets AB Hemmaplan är helägt av Bonnier Fastigheter och förbrukningsdata för Gottsunda Centrum och Rosengårds Centrum ingår således i Miljöavsnittet.

EPRA - Miljöansvar

EPRA-KOD	INDIKATOR	SIDHÄNVISNING
MILJÖ		
Elec-Abs	Elförbrukning	166
Elec-LfL	Lika för lika elförbrukning	166
DH&C-Abs	Fjärrvärme- och fjärrkylförbrukning	166
DH&C-LfL	Lika för lika fjärrvärme- och fjärrkylförbrukning	166
Fuels-Abs	Bränsleanvändning	166
Fuels-LfL	Lika för lika bränsleanvändning	166
Energy-Int	Energiintensitet	166
GHG-Dir-Abs	Direkta växthusgasutsläpp (GHG Scope 1)	166
GHG-Indir-Abs	Indirekta växthusgasutsläpp (GHG Scope 2)	166
GHG-Indir-Abs	Indirekta växthusgasutsläpp (GHG Scope 3)	166
GHG-Int	Utsläppsintensitet	166
Waste-Abs	Genererat avfall hyresvärd/hyresgäst (farligt, icke-farligt)	166
Waste-LfL	Lika för lika genererat avfall hyresvärd/hyresgäst (farligt, icke-farligt)	166
Water-Abs	Vattenförbrukning	166
Water-LfL	Lika för lika vattenförbrukning	166
Water-Int	Vattenintensitet	166
Cert-tot	Certifieringar	161



			TOTALT		LIKA-FÖR-LIKA			
EPRA-Code	ENHET	INDIKATOR		2025	2024	2025	2024	Förändring L-f-L (%)
Elec-Abs Elec-LfL	MWh	El	Totalt (hyresvärd)	11 284	13 029	8 753	10 841	-19 %
			Andel förnyelsebar (hyresvärd)	100 %	100 %	100 %	100 %	
			Totalt (hyresgäst)	10 906	9 887	7 732	7 744	-0,2 %
			Andel förnyelsebar (hyresgäst)	56 %	57 %	79 %	71 %	
			Elförbrukning total	22 190	22 916	16 485	18 585	-11 %
			Andel förnyelsebar	78 %	81 %	90 %	88 %	
DH&C-Abs DH&C-LfL	MWh	Fjärrvärme och fjärrkyla	Totalt (hyresvärd)	4 633	4 315	3 041	3 545	-14 %
			Andel förnyelsebar (hyresvärd)	96 %	89 %	99 %	87 %	
			Totalt (hyresgäst)	20 678	21 096	15 104	17 944	-16 %
			Andel förnyelsebar (hyresgäst)	93 %	88 %	98 %	86 %	
			Totalt	25 312	25 412	18 144	21 489	-16 %
			Andel förnyelsebar	94 %	89 %	98 %	88 %	
Fuels-Abs Fuels-LfL	liter	Bränsle	Totalt	-	720	-	720	-100 %
			Andel förnyelsebar	-	100	-	100	
Energy-Int	kWh/kvm	Energi	Intensitet (Hyresvärd)	43	53	45	55	-18 %
			Intensitet (Hyresgäst)	86	95	87	97	-11 %
			Intensitet totalt	129	149	131	152	-14 %
GHG-Dir-Abs GHG-Indir- Abs GHG-Int	ton CO ₂ e	Direkta	Scope 1	0	17	0	17	-100 %
		Indirekta	Scope 2, Market based	246	221	51	143	-64 %
		Indirekta	Scope 2, Location based	391	333	185	243	-24 %
		Indirekta	Scope 3, kategori 13, Market based	1 395	1 434	469	970	-52 %
	kg CO ₂ e/kvm	GHG intensitet	Intensitet totalt	4,5	5,2	2,0	4,3	-54 %
Waste-Abs Waste-LfL	ton	Avfall	Farligt avfall (Hyresvärd)	0,08	0,13	0,08	0,13	-39 %
			Icke-farligt avfall (Hyresvärd)	13	12	12	12	4 %
			Totalt avfall (Hyresvärd)	13	12	12	12	4 %
			Farligt avfall (Hyresgäst)	241	10	4	9	-55 %
			Icke-farligt avfall (Hyresgäst)	1 641	1 410	1 015	1 175	-14 %
			Totalt avfall (Hyresgäst)	1 882	1 420	1 019	1 184	-14 %
			Totalt farligt avfall	243	12	7	11	-40 %
			Totalt icke-farligt	2 501	2 347	1 874	2 111	-11 %
			Totalt avfall	2 745	2 359	1 881	2 122	-11 %
Water-Abs Water-LfL Water-Int	m3	Vatten	Kommunalt vatten	135 832	131 039	105 189	107 066	-2 %
	l/kvm		Intensitet	369	404	399	406	-2 %
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	24	23	18	18	
			Andel av totalt antal fastigheter	100 %	100 %	75 %	78 %	



Geoenergianläggningen på Torsgatan i Stockholm



Tegnérgatan, Stockholm

Växthusgasutsläpp redovisade i enlighet med GHG Protocol (tCO₂e)

	2024	2025
Scope 1		
Tjänstebilar	3,5	0,07
Köldmedia	14,7	0,01
Bränsleanvändning	1,8	0
Totalt scope 1	20,1	0,08
Scope 2		
Elförbrukning (marknadsbaserad)	0	0
Värmeförbrukning (marknadsbaserad)	221	246
Kylförbrukning (marknadsbaserad)	0	0
Totalt scope 2	221	246
Scope 3		
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster	1 726	1 768
Kategori 2: Kapitalvaror	3 043	3 647
Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade utsläpp	164	147
Kategori 4: Uppströms transport och distribution	1,4	10
Kategori 5: Avfall genererat i verksamheten	0,1	0,1
Kategori 6: Tjänsteresor	14	14,4
Kategori 7: Anställdas pendling	22,5	24
Kategori 13: Nedströms uthyrda tillgångar	1 524	1 678
Kategori 15: Investeringar	197	160
Totalt scope 3	6 692	7 449
Summering		
Totala CO ₂ e utsläpp	6 933	7 695

GHG-intensitet (tCO₂e)

	2024	2025
Utsläppsintensitet, totalt: (kgCO ₂ e)/(m ² Atemp)	21,4	20,9
Utsläppsintensitet, scope 1 & 2: (kgCO ₂ e)/(m ² Atemp)	0,74	0,67
Utsläppsintensitet, scope 3: (kgCO ₂ e)/(m ² Atemp)	20,6	20,3
Investeringsintensitet, totalt: (kgCO ₂ e)/(CapEx kr)	0,033	0,026

Socialt ansvar

Medarbetare och organisation

Bonnier Fastigheter strävar efter att vara en attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare med engagerade och kompetenta medarbetare. En väl fungerande organisation är en förutsättning för bolagets långsiktiga utveckling och för att kunna driva ett integrerat hållbarhetsarbete i hela verksamheten.

Bolaget följer löpande upp organisationens sammansättning, kompetensutveckling och personalomsättning. Under året har samtliga medarbetare haft utvecklings-samtal¹ och genomgått utbildningar för att stärka både individuell kompetens och organisationens samlade förmåga. Fokus ligger på att skapa förutsättningar för kontinuerligt lärande, tydliga roller och ett hållbart arbetsliv över tid. Vi ser ett ökat intresse för vidareutveckling och under året har anställda på Bonnier Fastigheter i snitt genomgått 50 timmar utbildning², vilket är en ökning från tidigare år.

Lika villkor

Bonnier Fastigheter verkar för jämställdhet och lika villkor i hela organisationen. Alla medarbetare ska ha lika möjligheter oavsett kön. Bedömningar av ansvar, utveckling och ersättning ska ske på objektiva och meritokratiska grunder. Kompetens, erfarenhet och prestation utgör därmed grunden för rekrytering, lönesättning och karriärutveckling.

Bolaget följer svensk lagstiftning och genomför årligen lönekartläggningar för att säkerställa att lönesättningen är saklig och fri från oskäliga skillnader mellan kvinnor och män. Den senaste genomförda lönekartläggningen visade ett par löneskillnader mellan lika eller likvärdiga befattningar, där åtgärdsplaner har upprättats³. Arbetet med jämställdhet och lika villkor är en integrerad del av det löpande personalarbetet.

Hälsa, säkerhet och arbetsmiljö

En god arbetsmiljö och hög säkerhet är

grundläggande för både medarbetare och de miljöer som Bonnier Fastigheter förvaltar och utvecklar. Bolaget arbetar systematiskt med frågor som rör hälsa, säkerhet och arbetsmiljö, med fokus på förebyggande insatser och tydliga rutiner.

Arbetet omfattar både den egna organisationen och fastigheterna, där risker kopplade till hälsa och säkerhet följs upp och hanteras. Incidenter rapporteras och analyseras för att minska risken för återkommande händelser. Genom kontinuerlig uppföljning och förbättring av arbetsmiljöarbetet skapas trygga och säkra arbetsplatser för medarbetare, entreprenörer och andra som vistas i fastigheterna.

Samhällsengagemang⁴

Partnerskap och branschsamverkan

För en långsiktig samhällsutvecklare som Bonnier Fastigheter är ett aktivt engagemang i lokalsamhället av central betydelse. För att skapa värde över tid krävs både lokala insikter och nära samarbete med aktörer inom näringslivet, civilsamhället och föreningslivet.

Sedan 2021 har Bonnier Fastigheter haft ett långsiktigt samarbete med Stockholm och Uppsala Stadsmission, vars verksamheter ligger i linje med bolagets vision om ett tryggt och inkluderande samhälle. Under 2025 tecknades ett nytt treårsavtal som huvudpartner till Uppsala Stadsmission. Förutom partnerskapet stöttas varje år initiativ som Uppsökarteamet, Aktiv Skola, Nolltolerans mot mobbning och Situation Stockholm.

Bolaget medverkar också i branschinitiativ och nätverk för hållbar utveckling, bland annat genom medlemskap i Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Global Compact och Centrum för Näringslivshistoria och Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) där erfarenhetsutbyte och gemensamma insatser bidrar till att stärka

hållbar samhällsutveckling.

Lokal utveckling och sysselsättning via Hemmaplan

Genom dotterbolaget Fastighets AB Hemmaplan bedrivs flera riktade insatser i Gottsunda och Rosengård, med syfte att stärka den lokala arbetsmarknaden och skapa sociala och ekonomiska möjligheter i närområdet. Lärlingsprogrammet Centrumakademin har som målsättning att möjliggöra arbete för minst 100 personer årligen genom lokalt förankrade praktik- och anställningsmöjligheter.

Hemmaplan driver även en inkubator för lokala entreprenörer, som erbjuder rådgivning, utbildning och resurser för att utveckla och expandera företagande i området. Genom nära samarbete med lokala organisationer och myndigheter säkerställs att insatserna är relevanta och långsiktigt verkningsfulla. Under 2025 har 18 lokala entreprenörer fått stöd att etablera sig och växa genom Hemmaplans inkubator, varav fem i Gottsunda och 13 i Rosengård Centrum. Genom Centrumakademin fortsätter arbetet med att skapa möjligheter till meningsfull och långsiktig sysselsättning för fler, samtidigt som hyresgästers kompetensförsörjningsbehov möts. Under året har totalt 273 personer fått sysselsättning, varav 168 personer genom Gottsunda Centrum och 105 personer genom Rosengård Centrum.

Under 2025 fortsatte Bonnier Fastigheter sitt arbete med att skapa trygga och inkluderande miljöer. Insatserna omfattade bland annat Trygghetsvandringar tillsammans med boende och lokala aktörer samt sociala kontrakt i samarbete med kommunen och andra aktörer för att underlätta inträde på bostadsmarknaden.

Engagemang i stadsdelar och lokala initiativ

Bonnier Fastigheter är initiativtagare till Stadsutvecklarna i Värtahamnen, som i



samverkan med andra fastighetsägare arbetar för att forma och marknadsföra den nya stadsdelen Stockholms Hamnkvarter.

I Hornstull delas årligen Hornstullspriset ut till en person eller organisation som gjort något särskilt betydelsefullt för stadsdelen. Under 2025 utökade Bonnier Fastigheter sitt lokala engagemang med en julklappsinsamling i Hornstull till förmån för Stockholms Stadsmission. Under insamlingsveckan tog man emot över 1000 gåvor som oavkortat gick till Stadsmissionens arbete med barnfamiljer och personer i utsatthet. Initiativet möttes av stort engagemang och uppskattning.

Långsiktig kompetensutveckling och inkludering

Bonnier Fastigheter verkar för att ge unga människor en god start i arbetslivet genom samarbete med universitet och högskolor samt genom att erbjuda praktikplatser

och sommararbete. Initiativen ger deltagarna värdefull inblick i olika yrkesroller och arbetsmiljöer och bidrar samtidigt till att stärka kopplingen mellan studier och arbetsliv.

Under året har samarbete skett med Iwork, Stockholms stads verksamhet för personer som behöver stöd i steget ut i arbetslivet. Genom samarbetet har praktikplatser i bolagets fastigheter erbjudits personer med funktionsnedsättning, vilket bidrar till ökad delaktighet, arbetslivserfarenhet och förbättrade möjligheter på arbetsmarknaden.

Hyresgäster och nyttjare av våra fastigheter

Bonnier Fastigheter utvecklar och förvaltar fastigheter med ambitionen att skapa trygga, funktionella och attraktiva miljöer för hyresgäster och andra nyttjare. Genom dialog och samverkan med hyresgäster beaktas behov kopplade till arbetsmiljö, tillgänglighet och

långsiktig användbarhet.

Fastigheternas utformning, drift och utveckling ska bidra till goda förutsättningar för verksamheter och boende, samtidigt som sociala värden och platsens sammanhang tas tillvara.

I delar av beståndet, särskilt i Bonnierhuset, utgör konsten ett integrerat inslag i miljön. Där bidrar konstnärliga uttryck till identitet, inspiration och reflektion och förhöjer upplevelsen av att vistas i lokalerna. Den tydliga närvaron av konst har sin grund i familjen Bonniers långvariga engagemang som förläggare och mecenater, där stöd till det fria konstnärliga skapandet historiskt varit en del av verksamhetens identitet.

Genom att integrera konst i gemensamma ytor och publika miljöer skapas miljöer som stödjer trivsel, engagemang och långsiktig hållbar användning över tid.

RESULTAT & NYCKELTAL - SOCIALT ANSVAR

Personalomsättning					
Emp-Turnover		2025		2024	
		ANTAL ANSTÄLLDA	ANDEL KVINNOR	ANTAL ANSTÄLLDA	ANDEL KVINNOR
Nyanställda under året	Under 30 år	1	100 %	-	-
	30-50 år	11	73 %	5	40 %
	Över 50 år	1	100 %	1	100 %
	Totalt antal nyanställda*	13	77 %	6	50 %
	Andel nyanställda	14 %	-	8 %	-
Personer som slutat under året	Under 30 år	-	-	-	-
	30-50 år	1	100 %	3	67 %
	Över 50 år	2	50 %	3	67 %
	Totalt antal personer som slutat*	3	67 %	6	67 %
	Andel personer som slutat (%)	3 %	-	8 %	-

Hälsa och säkerhet			
		2025	2024
Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador	Skadefrekvens per 200 000 arbetade timmar	0	0
	Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom % av totalt antal arbetade timmar	0,01 %	0
	Sjukfrånvaro i % av totalt antal arbetade timmar	1,01 %	1,1 %
	Antal arbetsrelaterade dödsfall	0	0
H&S-Asset	Andelen fastigheter som under året utvärderas utifrån hälso- och säkerhetsperspektiv	100 %	100 %
H&S-Comp	Incidenter under året	0	0

Personalsammansättning					
Diversity-Emp		2025		2024	
		ANTAL ANSTÄLLA	ANDEL KVINNOR	ANTAL ANSTÄLLA	ANDEL KVINNOR
Styrelse	Under 30 år	-	-	-	-
	30-50 år	1	0 %	1	0 %
	Över 50 år	5	20 %	5	20 %
Ledning	Under 30 år	-	-	-	-
	30-50 år	2	50 %	2	50 %
	Över 50 år	5	20 %	5	20 %
Övriga medarbetare	Under 30 år	11	55 %	3	100 %
	30-50 år	50	66 %	40	58 %
	Över 50 år	33	52 %	35	46 %



EPRA - Socialt ansvar		
EPRA KOD	INDIKATOR	SIDHÄNVISNING
SOCIALT		
Diversity-Emp	Sammansättning av företaget	172
Diversity-Pay	Lönekartläggning	170
Emp-training	Genomsnittlig utbildningstid	170
Emp-Dev	Genomförda utvecklingssamtal	170
Emp-Turnover	Personalomsättning	172
H&S-Emp	Anställdas hälsa och säkerhet	172
H&S-Asset	Andel fastigheter som utvärderats utifrån hälso- och säkerhetsaspekter	172
H&S-Comp	Antal incidenter under året	172
Compty-Eng	Samhällsengagemang	170-171

Affärsansvar

Affärsetik, uppförandekod och efterlevnad

Bonnier Fastigheter ska bedriva sin verksamhet med hög integritet och enligt god affärssed. Affärsbeslut ska fattas sakligt, ansvarsfullt och på affärsmässiga grunder, med nolltolerans mot korruption, mutor och otillbörlig påverkan.

Bolaget har uppförandekoder för både medarbetare och leverantörer som tydliggör förväntningar kring affärsetik, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och regelefterlevnad. Uppförandekoderna utgår från internationella principer och är en integrerad del av bolagets avtal, upphandlingar och leverantörsdialoger. Efterlevnaden följs upp löpande och avvikelser ska rapporteras och hanteras.

Ansvarsfulla affärsrelationer och leverantörsled

Bonnier Fastigheter ställer höga krav på ansvarsfullt agerande i hela värdekedjan. Bolaget samarbetar med leverantörer och entreprenörer som delar ambitionen om goda arbetsvillkor, respekt för mänskliga rättigheter och affärsetik.

Alla leverantörer ska följa bolagets uppförandekod, som omfattar krav kopplade till arbetsvillkor, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och antikorruption. Arbetet med att motverka arbetslivskriminalitet och osunda affärsmetoder är en prioriterad fråga, särskilt inom bygg- och fastighetsrelaterade projekt. Genom tydliga krav, uppföljning och dialog bidrar bolaget till en sund konkurrens och ansvarsfulla affärsrelationer.

Bonnier Fastigheter verkar genom ett omfattande nätverk av entreprenörer, leverantörer och samarbetspartners. Att säkerställa ansvarsfulla affärsrelationer i hela värdekedjan är därför en central del av bolagets affärsansvar.

Vid upphandling och samarbete ställs krav på att leverantörer bedriver sin verksamhet i enlighet med gällande lagstiftning, kollektivavtal och bolagets uppförandekod. Genom tydliga krav, dialog och uppföljning ska

affärsrelationerna präglas av transparens, sund konkurrens och respekt för människor och samhälle.

Motverkande av arbetslivskriminalitet och oegentligheter

Bonnier Fastigheter accepterar inte arbetslivskriminalitet eller osunda affärsmetoder i sin verksamhet eller i projekt som genomförs på bolagets uppdrag. Arbetet med att motverka oegentligheter är särskilt viktigt inom bygg- och fastighetsrelaterade projekt, där riskerna bedöms vara förhöjda.

Bolaget ställer krav på kontroll av entreprenörer och underentreprenörer, inklusive efterlevnad av lagar, kollektivavtal, skatteregler och arbetsmiljökrav. Överträdelser kan leda till åtgärder såsom krav på rättelse, utbyte av leverantör eller hävning av avtal. Genom systematiskt arbete bidrar bolaget till trygga arbetsplatser och en sund bygg- och fastighetsbransch.

Visselblåsning och hantering av avvikelser

För att möjliggöra tidig upptäckt av oegentligheter och avvikelser har Bonnier Fastigheter etablerat en visselblåsarfunktion. Medarbetare och externa parter kan anonymt rapportera misstänkta överträdelser av lagar, uppförandekoder eller bolagets värderingar, utan risk för repressalier.

Rapporter hanteras av en oberoende part och följs upp enligt fastställda rutiner. Avvikelser utreds och åtgärdas skyndsamt, med målsättningen att förebygga framtida brister och stärka förtroendet för bolagets affärsansvar.

Riskhantering och regelefterlevnad

Bonnier Fastigheter arbetar systematiskt med att identifiera, hantera och följa upp affärsrelaterade risker. Regelefterlevnad är en integrerad del av detta arbete och omfattar såväl lagar och regler som interna styrdokument och riktlinjer.

Genom kontinuerlig uppföljning och kontroll säkerställs att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt och i linje med bolagets

långsiktiga mål. Riskhanteringen omfattar även hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter, vilket bidrar till stabilitet, förutsägbarhet och långsiktigt värdeskapande.

Grön finansiering

Grön finansiering är en del av Bonnier Fastigheters affärsansvar och bidrar till att styra kapital mot investeringar som stärker fastigheternas långsiktiga värde och minskar miljöpåverkan. Genom bolagets Green Finance Framework kan finansiering tas upp i form av gröna obligationer och gröna lån, där likviden öronmärks för definierade ändamål, såsom gröna byggnader, energieffektivisering och förnybar energi. Ramverket innehåller tydliga krav på urval, uppföljning och spårbarhet, och stöds av externa bedömningar. Bolaget rapporterar årligen om hur medlen har allokerats och vilken miljöeffekt investeringarna bidrar till. Hållbarhetslänkade lån kan användas som komplement genom att koppla finansieringsvillkor till uppfyllelse av utvalda hållbarhetsmål och nyckeltal, vilket stärker incitamenten för genomförande och transparens.

Läs mer i förvaltningsberättelsen

Förvaltningsberättelsen i årsredovisningen innehåller en mer detaljerad beskrivning av Bonnier Fastigheters styrning och kontroll, inklusive ansvarsfördelning mellan bolagsstämma, styrelse och vd samt revisionsutskottets roll. Där redovisas även bolagets interna kontroll och arbetssätt för riskhantering och regelefterlevnad, liksom väsentliga risker och hantering kopplade till leverantörsled, IT, skatt samt finansiella risker avseende finansiering, ränta, motpart och likviditet.



Hornstull, Stockholm

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

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



