

2025

BONNIER FASTIGHETER VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Värderingar kärnvärden 003
VD-ord 005
Händelser under 2024 007
Våra affärsområden 009
En färdplan för framtiden 011
Invest expanderar 013
Nu vaknar Ersta torn 015
Långsiktigt på Erstagatan 022
Dentme öppnar på Sveavägen 023
Husen i värthamnen reser sig 028
Vindtunneltest i London 034
Från årets årsredovisning 035
Hållbara detaljer 037
Uppdrag: Säkra finansiering 039
Erfarna talanger 041
Nya lokaler i Uppsala 043
Grattis Bonnierhuset 75 år 045
Bonnier Fastigheter + Stadsmissionen 047
HållBo delas upp 049
Ekobrottsmyndigheten till centralhuset 050
Torsgatan öppnar upp 051
Ny på jobbet 055
Hemmaplan 057
Uthyrningsmarknaden förändras 063
Riskinventering som ger trygghet 065
Geoenergin på plats 066
En hägring i brons och koppar 067
Bonnier Fastigheter & Bonnier Group 069
Styrelse 070
Organisation & ledning 071
Medarbetarcollage 073
Fastighetsförteckning 075

01

Bonnier Fastigheter

En del av Bonnier Group

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.



BONNIERHUSET, DET FÖRSTA SPADTAGET

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25

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.

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.

Mindre dramatik, mer precision.

När jag sammanfattar 2025 gör jag det med fokus på det som består. Det här var året då vi valde att koncentrera oss på intjäning, kvalitet i förvaltningen och att säkra framsteg i våra projekt. Mindre dramatik, mer precision. Inriktningen syns i utfallet.

Intäkterna ökade med 11 procent och driftnettot med 7 procent. Det är tack vare ett konsekvent arbete med uthyrning, prissättning, förlängningar och teknisk drift. Vi har fortsatt vara nära våra hyresgäster, och lyft standard 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 förutsägbar. 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.

Våra projekt har tagit viktiga kliv. Portalen i Värtahamnen 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 ordning i grunderna, en väl positionerad portfölj och ett lag som har levererat med professionalism genom året. Vår uppgift är densamma som tidigare: Att förbättra det vi har idag och samtidigt behålla ett tydligt längre perspektiv. Det kräver prioriteringar, disciplin och ett fortsatt fokus på det som skapar varaktigt värde.

Ett stort tack till våra medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners och ägare.

Tomas Hermansson, VD



TOMAS HERMANSSON, VD

Våra värderingar

H

(H)ållbara
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

(E)ngagerade
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

(L)ångsiktiga
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

(A)ffärsmässiga
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.

Våra kärnvärden

01

Skönhet och beständighet
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

Passion för fastigheter
Vi kan fastigheter. Att äga och utveckla under förändrade marknadsförutsättningar är vår nedärvda styrka. Lyhördhet, kreativitet och hållbarhet är vårt fokus.

03

En kreativ helhetssyn
Vi samlar engagerade människor som tillsammans har kreativitet, kunskap och förmåga att ständigt utveckla våra fastigheter.

04

Ett familjeföretags engagemang
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. Affärsområdet är ett komplement till övriga kärnverksamheter för att öka riskspridning och avkastning på eget kapital. Dessa investeringar kan i jämförelse vara mer kortsiktiga än det strategiska långsiktiga ägandet inom Kommersiella Fastigheter och Bostad. Inom affärsområde Invest återfinns Fastighets AB Hemmaplan och JV-bolaget Trecore Fastigheter AB. Här hanteras även aktieposter i Eastnine AB och Prisma Properties AB.



CAMILO BOSSI, AFFÄRSOMRÅDESCHEF BOSTAD

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25

Hållbara bostäder i attraktivt läge.

AFFÄRSOMRÅDE / Bostad
Camilo Bossi, Affärsområdeschef

Vi tog flera viktiga steg framåt under 2025, inte minst genom att 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.

Vi har påbörjat vårt arbete med att etablera en effektiv bostadsförvaltning. Arbetet fick en rivstart i och med övertagandet av fastigheterna från HållBo, och löstes fint genom nära samarbete och nytänkande.

Vi avslutade året med att säkra investeringsbeslut 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 tydligt av global osäkerhet, med krig, katastrofer och politisk oro. Faktorer som innebär att kundernas förutsättningar snabbt kan förändras, vilket gör långsiktig planering svårare för många företag. Samtidigt är det tydligt hur mycket resurser som nu styrs mot att stärka försvaret, istället för att investera i fredsbyggande.

Mot den bakgrunden blev det tydligt att Bonnier Fastigheters långsiktighet ger perspektiv på tillvaron. För oss innebar 2025 ett år med fokus på lönsamhet, och våra fastigheter stod stabila. Efterfrågan på kontorslokaler ökade och många intressanta möjligheter till bostadsförvärv presenterade sig. Jag ser fram emot att få MSCI:s mätning av totalavkastningen, där vi förhoppningsvis ser att vi överträffat branschsnittet.

Personligen gav mig 2025 lärdomen om hur mycket AI kan underlätta vardagen, både i analys och beslutsunderlag. En utveckling som frigör tid och skärper vårt fokus.

Inför det kommande året spår jag en mer positiv syn på både kontors- och bostadsmarknaden, där ökad efterfrågan bidrar till stärkta 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 driftnetto, nettouthyrning och uthyrningsgrad. Samtidigt var det året då vår samlade kompetens och samarbetsförmåga sattes på prov i ”Flyttkarusellen” – ett både konkret och komplext projekt. Det som står tydligast kvar är hur vårt interna samarbete och vår lyhördhet gentemot hyresgästerna gjorde det möjligt att lösa den framgångsrikt. Den 10 oktober undertecknades samtliga hyresavtal, och vi passerade en milstolpe som bekräftade både vårt löpande arbete och den långsiktiga strategi 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.



SARA BJÖRNBERG, CHEF HÅLLBAR UTVECKLING

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 kulturhistoriskt klassad fastighet från 1873. Ålder och klassning innebar 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 det första helåret i drift, och resultatet är tydligt. Jämfört med tidigare sjönk behovet av köpt energi med X procent. I pengar räknat innebar 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 uppgraderas 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.



BILD: LÄGENHET I ERSTA TORN, NOMINERAT TILL ”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.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25

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.



Bild: Kajsa Tibbling,
Projektledare.

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 vakanser 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 cirkulära flöden i hela beståndet.

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 kunde 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 bestånd 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.



Bild: Urban äng,
Lokstallet 6, Stockholm.

Samtal som fördjupar relationer

Våra banker är centrala partners i den långsiktiga förvaltningen. Under året samlades vi för en hållbarhetsfrukost där vi delade insikter om bland annat geoenergisatsningen i Bonnierhuset och återbruket i Centralhuset. Mötet gav värdefulla 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 klimatberäkning. Genom att integrera hållbarhet redan i förfrågningsunderlagen får vi bättre kontroll, större transparens och en tydligare riktning i våra projekt från allra första skiss.





Bild: Hållbarhetsfrukost,
Bonnierhuset, Stockholm.

En förstärkning av teamet

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

Klimatdata som verktyg

Vid årsskiftet införde vi obligatoriska klimatberäkningar för samtliga hyresgästanpassningar. Med CO_2e-data per kvadratmeter får vi helt nya möjligheter att jämföra projekt, följa utvecklingen 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. Samtidigt startade vi införandet av projektspecifika planer i varje nytt projekt. Det ger en tydligare riktning, enhetliga rutiner och en mer sammanhållen metodik i hela organisationen.

Bild: Märtha Bonnevier,
Hållbarhetscontroller.



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 uppgraderades 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. Vi som lyckades bäst fick en praktikplats. 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?

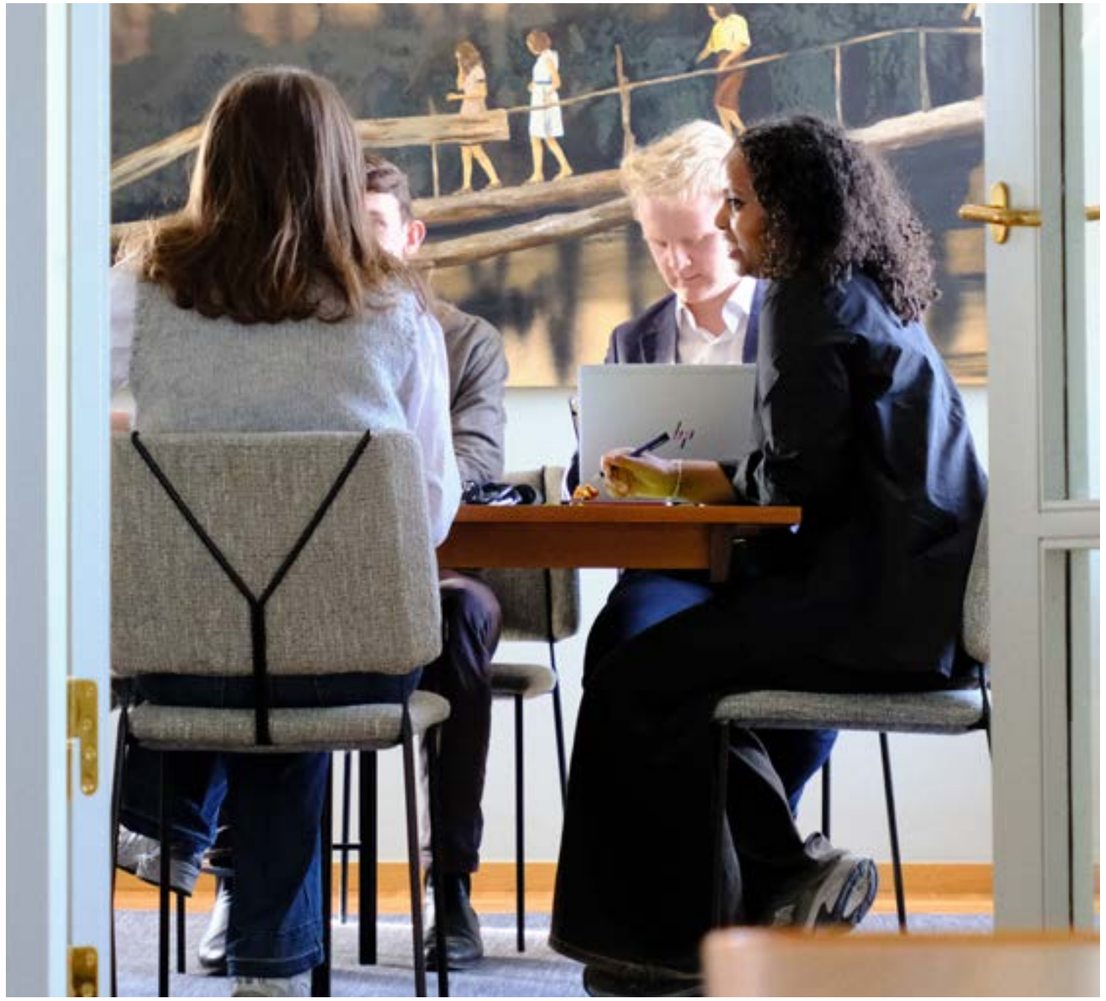
– Just nu jobbar jag med ett projekt inom social hållbarhet, där vi tar fram en modell för vräkningsförebyggande arbete. Jag gillar verkligen att arbeta med människor och att få se hur projekten faktiskt gör skillnad.

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!



VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25



03

Verksamheten inriktas på prioriterade delmarknader och fastigheter med stark användbarhet och stabil efterfrågan. Aktiv förvaltning, genomtänkta investeringar och utveckling i strategiska lägen bidrar till att stärka funktion, värde och konkurrenskraft. Serviceerbjudandet omfattar även facility management och konferenstjänster.

Kommersiella Fastigheter.

Portalen

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25

Från grop till hus.

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

Första spadtaget till Portalen gjordes våren 2023. Det känns både länge sedan och alldeles nyss. Länge, 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 med + 50%

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 kunskapsspridning 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 krokat arm med en samarbetspartner för retur av pallar och kabeltrummor. Returkostnaden 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.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25





VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25

Höga arkitektoniska ambitioner och stor andel prefabricerat

Under året har Portalens stomme och fasad växt fram. Den består främst av stora, prefabricerade element som kunde lyfta 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 – ett koncept som engagerade

Agnes Lindblom Westin pratar också om hur viktigt det är att hållbarhets- och säkerhetstänkandet når ut och involverar hela projektorganisationen, vilket förstås är en utmaning i ett projekt av Portalens storlek.

Därför föddes det nya konceptet Safety Week. Då samlades alla projektets 80 medarbetare för gemensamma aktiviteter och utbildningar. Syftet var att öka medvetenheten kring risker, beteenden och rutiner som förebygger olyckor, samt att påminna om att säkerheten och trivseln i projektet är allas ansvar. Med det som utgångspunkt fångades förbättringsmöjligheter och goda exempel upp. Utfallet blev både lyckat och uppskattat. Safety Week planeras nu att återkomma varje år.

NORRA DJURGÅRDSSTADEN
E4/E20
VINTER TRÄDGÅRDEN
RYTTAR STADION
SILJA LINE
BUSS 76
SCANDIC
TENNIS STADION
LIDINGÖVÄGEN
AIRAMEN
PORTALEN
NPC
LIDINGÖ 5 MIN NACKA STRAND 15 MIN
ÖSTERMALMS IP
GÄRDET 10 MIN PROMENAD
PHILS
EATERY
HOUSE OF Q
ICA
BUSS 76
KTH 12 MIN
ERIKDAHLBERGSGATAN
BUSS 1
SANDHAMNSGATAN
SÖDRA HAMNVÄGEN
TEGELUDDSVÄGEN
TESSINPARKEN
VÄRTAVÄGEN
PORTLAND ARENA
SATS
STHLM BREWING CO
STHLMS AUKTIONS VERK
BEACH VOLLEY BOLL
BANAN KOMPANIET
PADEL
CAROTTE
STUREPLAN 10 MIN
VALHALLAVÄGEN
FILMHUSET
LINDARÄNGSVÄGEN
KARLAPLAN

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 beställare gick också en förstärkt miljö- och skyddsrond. 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.

Cykelfabriken

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.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25



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 varsamt 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.

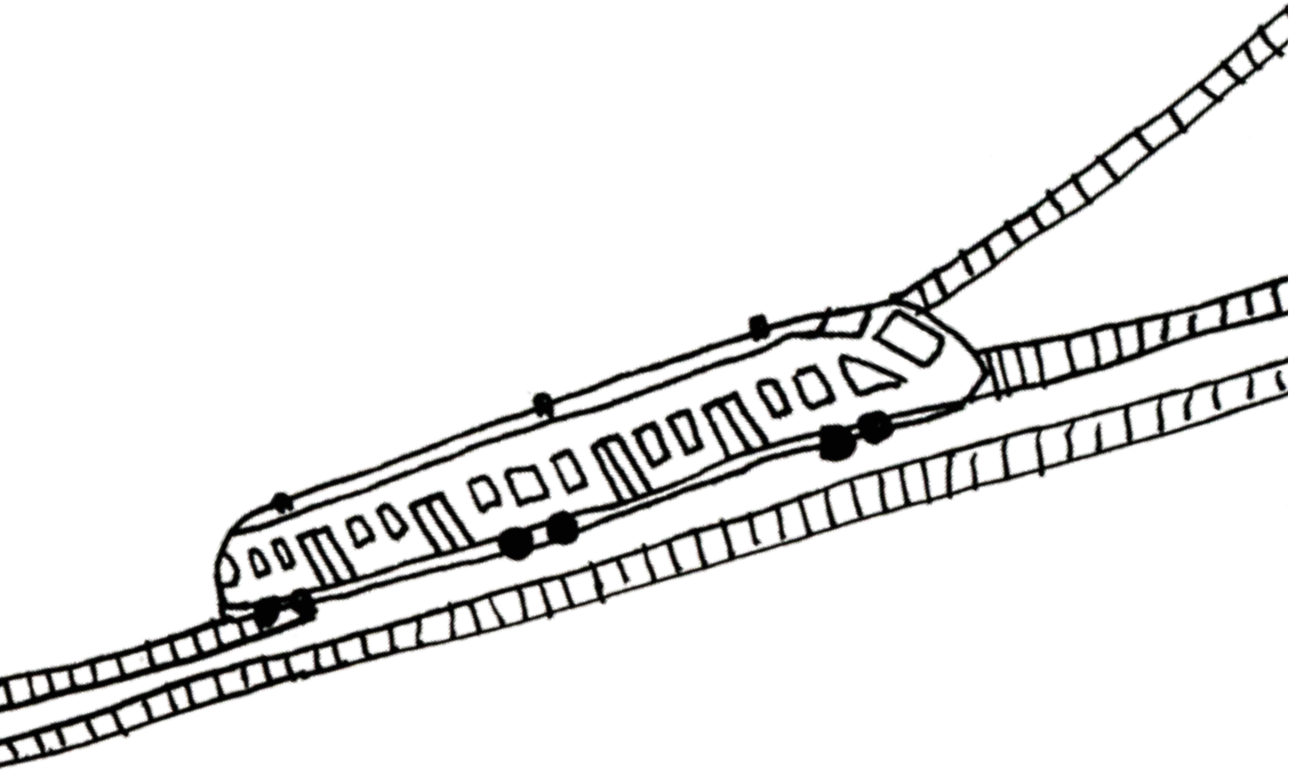
Nu inleds den sista etappen: Tellus, det gamla polishuset. Byggnaden är bastant, nästan tusen fönster bryter fasaden. Överst finns de tidigare cellerna, med tjocka betongväggar. Här möter historien framtiden. Ambitionen är att bevara så långt det är möjligt – kanske kan de gamla cellerna bli eftertraktade 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 kan bli 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 två stabila ben här i Sveriges fjärde största tätort.



BILD: LARS SKOGLUND, MARKNADSOMRÅDESCHEF

– 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. Genom en etappvis och genomtänkt omvandling har ett tidigare slutet industriområde omskapats till ett mer öppet, sammanhängande och levande kvarter. En plats där människor vill arbeta, mötas och stanna kvar.

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 Skoglund.

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.

– Nya Bonnierhuset 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 bemannad 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, restauranger 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





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.

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.

– 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)

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.

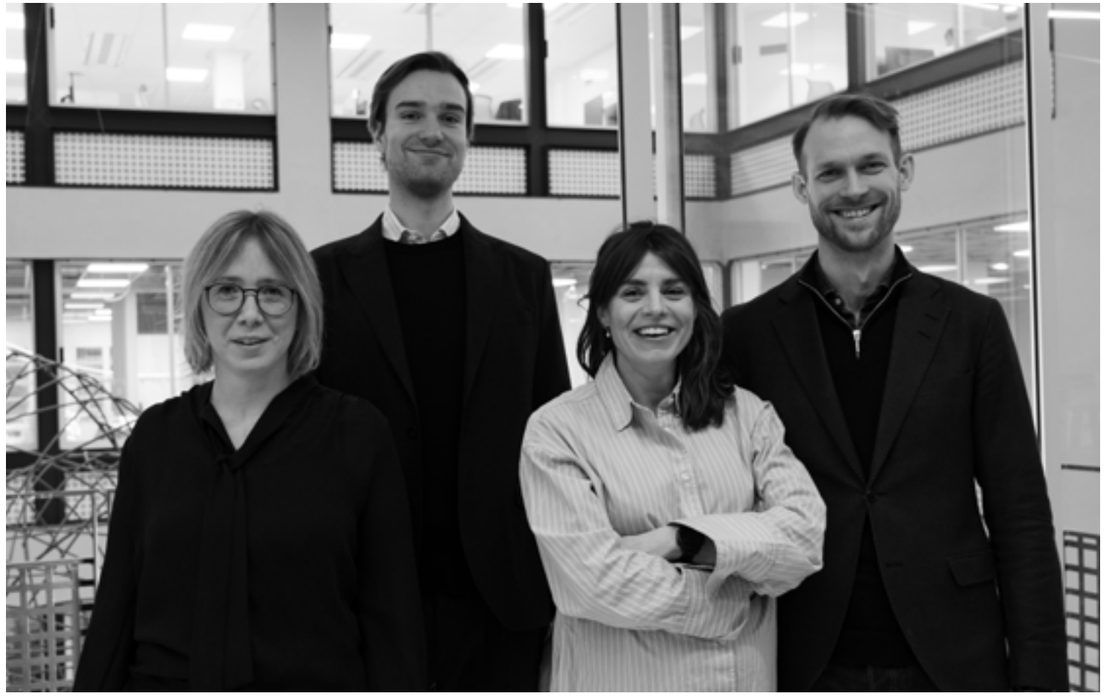


BILD: SOFIE WASSENIUS, PETER BOHMAN, MADELEINE SJÖDAHL OCH MIKAEL ZETTERSTRÖM

– 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, projekt 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 lokalkontor 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, trivsam och modern bebyggelse. Att Ultuna får en egen station på den kommande tvärbanan ger förstås extra värde. Bygget av Uppsalas nya spårväg 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.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25



En kulturvärvning 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 av FTX-typ.

– 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.



VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25



05

Invest.

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

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25

Samhällsnytta går att räkna på.

Kan du berättelsen om Rosengård? Trodde du, ja. 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.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 25





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 ensam 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 ryms 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 uppvuxna 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.

60%

Lägre energianvändning i Bonnierhuset
Geoenergiprojektet i Bonnierhuset har kraftigt reducerat fastighetens energibehov.

100%

Förnybar el i fastighetsdriften
All el som köps in till fastighetsdriften kommer från vatten- eller vindkraft.

98%

Förnybar värme i jämförbart bestånd
I lika-för-lika-beståndet har andelen förnybar värme och kyla ökat ytterligare.

20,9

Kg CO_2e per kvadratmeter
Den totala klimatpåverkan per kvadratmeter fortsätter att minska i fastighetsportföljen.

19%

Lägre elförbrukning i drift
Fastighetsdriften har blivit betydligt mer energieffektiv i j ämförbart bestånd.

273

Personer fick arbete lokalt
Genom initiativ i Gottsunda och Rosengård skapas arbetstillfällen och nya möjligheter i lokalsamhället.

1000

Julklappar till Stadsmissionen
Insamling i Hornstull till stöd för barnfamiljer i utsatthet.

1093

Mkr i intäkter från fastigheterna
Hyresintäkter och övriga fastighetsrelaterade intäkter fortsatte att öka i takt med utvecklingen av portföljen.

749

Mkr i driftnetto från förvaltningen
Efter fastighetskostnader återstår ett starkt driftnetto som visar intjäningsförmågan i beståndet.

60%

Överskottsgrad i fastighetsförvaltningen
En hög överskottsgrad visar att fastigheterna drivs effektivt och skapar god lönsamhet.

91%

Ekonomisk uthyrningsgrad
En hög uthyrningsgrad visar stabil efterfrågan på våra lokaler och bostäder – nio av tio kvadratmeter är uthyrda.

19,7

Mkr i fastighetsvärde
Det direktägda fastighetsbeståndet representerar betydande värden i attraktiva läge.

45%

Belåningsgrad fastigheter
En balanserad kapitalstruktur och en stabil finansiell ställning med god motståndskraft mot marknadsförändringar.

1 mdr

I noterade aktier
Ett betydande innehav av noterade aktier om ca 1 mdkr, vilket ger god finansiell handlingsfrihet och en stark tillgångsbas.

91%

Miljöcertifierade fastigheter
91% av fastigheterna är miljöcertifierade. Större delen av fastighetsportföljen uppfyller etablerade miljöcertifieringssystem och följs upp med tydliga krav på energiprestanda och drift. 100% av det kommersiella beståndet är certifierat.



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)

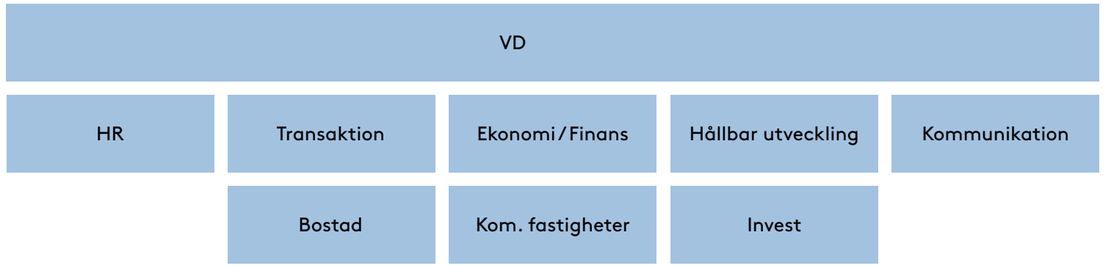
Styrelseledamot sedan 2022. Ordförande i Bonniers Familjestiftelse och grundare av Lucks by Robo. Ägarrepresentant.



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 Group är en företagsgrupp som samlar flera av Nordens ledande medieföretag. Bolagen är verksamma inom en mängd olika områden med tyngdpunkt inom medier, fastigheter och investeringar.

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 också en etablerad investeringspartner till företag och fonder 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



Ersta 27



Barkaby 2:26



Barkaby 2:73



Landshövdingen 1

Fastighet	Adress	Bostäder	Lokaler	Kontor	Lager	Övrigt	Totalt	Garage-P	P-platser	Byggnadsår	Förvärvat	Certifiering	Nivå	Taxv. 2022, Tkr
Kommersiella Fastigheter														
Moraset 2	Sveavägen 52	518		3 976	156	6	4 656	10		1920–1921	1989	BREEAM In-Use	Very Good	245 000
Moraset 21	Kammakargatan 9		457	1 927	356		2 740			1920	1986	BREEAM In-Use	Very Good	144 000
Moraset 22	Sveavägen 56			13 286	1 346		14 632	76		1882–1888, 1927	1921	BREEAM In-Use	Excellent	671 000
Stormkransen 1	Saltmätargatan 8		120	2 175	354		2 649			1903	1983	BREEAM In-Use	Very Good	92 500
Stormkransen 11	Sveavägen 47	2 175	1 040	2 457	272	460	6 404	40		1920–1924	1983	BREEAM In-Use	Very Good	297 800
Stormkransen 14	Sveavägen 53		2 654	7 652	137		10 443			1921–1925	1929	BREEAM In-Use	Excellent	500 000
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	1 424 000
Bulten 19	Hornsbruksgatan 28 / Långholmsgatan 17-25		10 225	7 296	195		17 716			1966	2008	BREEAM In-Use	Very Good	802 000
Sågen 19	Långholmsgatan 36		727	5 473	132		6 332	20		1958	2008	Miljöbyggnad	Silver	280 000
Tobaksmonopolet 4	Maria Skolgatan 79 A			1 070			1 070				2021	BREEAM In-Use	Very Good	41 400
Klassrummet 1	Lilla Bantorget 11			1 131			1 131			1873	2023	Certifiering pågår		50 000
Fålhagen 70:1	Stationsgatan 12-16		2 566	10 071	13	4	12 654			2012	2018	BREEAM In-Use	Excellent	351 496
Fålhagen 70:3	Stationsgatan 40							150		2015	2018			33 000
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	682 000
Kvarngärdet 27:2	Salagatan 16-18, Väderkvarnsgatan 17,			22 768	1 636	1	24 405	76	58	1889, 1935, 1947,	2020	BREEAM In-Use	Very Good	342 000
	Sankt Olofsgatan 33 A-B									1975				
Bostad											2022, 2024	BREEAM In-Use	Very Good	99 710
Stockholm Ersta 25	Erstagatan 1 A-C, 5, Folkungagatan 131 C, 135-139	9 336		2 019	165		11 520	24		1958-1968	2024	Svanen		284 794
Sundbyberg Lådmakaren 5	Rissneleden 128 A-B, 130 A-C, 132 A-B	7 434		51			7 485	71		2023	2024			417 736
											2024			210 038
Stockholm Hestur 1	Borjarfjordsgatan 2 E-G, Kista Alléväg 2-14,	10 045	388	100			10 533	31		2024	2024	MB Silver		407 089
	Kistaängsgatan 3-17, Klaksviksgatan 4-10										2026			
Barkarby 2:73	Jaktfalksgatan 2-6, Lansengatan 11-17	5 550	195				5 745	34		2023		MB iDrift Silver		
Barkarby 2:26	Majorsvägen 10 A-B,12 A-B, 14 A-B, Tunnangatan 1,	13 109	343	68			13 520	109		2014	2023		Very Good	342 000
	Barkarbyvägen 53 A-C, 55 A-D, Karlslundsvägen 2										2024			250 841
Ultuna 16:4	Genetikvägen 50-58	6 055					6 055	28		2024		MB Silver		
Hemmaplan														
Uppsala Gottsunda 34:9 samt 34:10	Valthornsvägen 3,5,7,9,11, 23 A-B		19 187	1 476	263	7 638	28 564		600			Svanen		
Malmö Landshövdingen 1	Gottsunda Köpcentrum		16 962	5 485	1 102	11 697	35 246	21				BREEAM In-Use		
Totalt		54 594	56 540	158 959	8 288	24 442	302 823	1 192	658					7 968 404

BONNIER FASTIGHETER VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2025

Bonnier Fastigheter