

Delårsrapport

Januari–Augusti 2024

B
O
N
N
I
E
R
H
H

Bonnier Fastigheter AB



Delårsrapport – januari till augusti 2024

Förvaltningsverksamheten utvecklades väl under tertialet tack vare en positiv nettouthyrning.

Ekonomiskt utfall i korthet

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 626 (538) mkr. Övriga intäkter till 30 (30) mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 460 (398) mkr, vilket är en förbättring med 16 procent jämfört med föregående år.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt blev 244 (242) mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 266 (-) mkr. Orealiserade värdeförändringar på aktieinnehav uppgick till -4 (135) mkr.
- Periodens resultat blev 371 (377) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet (direktägda fastigheter) uppgick vid slutet av perioden till 16 960 (16 180) mkr.

Viktiga händelser under tertial 2 2024

- Bonnier Fastigheter förvärvade bostadsfastigheten Ersta 27 i Stockholm från Ersta diakoni. Fastigheten innefattar 167 lägenheter.
- Inom ramen för det befintliga MTN programmet emitterade AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) en obligation om 1 000 mkr med slutförfall den 19 juni 2029.
- Fastighets AB Hemmaplan förvärvade 50% av aktierna i Landshovdingen Holding AB, vilket innebär att bolaget nu äger Rosengård Centrum till 100%.

Viktiga händelser efter tertialets utgång

- Inga väsentliga händelser att rapportera.

	maj-aug		jan-aug		jan-dec
NYCKELTAL I URVAL	2024	2023	2024	2023	2023
Intäkter (mkr)	347	287	656	568	876
Driftnetto (mkr)	249	210	460	398	606
Periodens resultat före värdeförändring (mkr)	112	131	244	242	149
Periodens resultat (mkr)	313	292	371	333	-577
Överskottsgrad (%)	72%	73%	70%	70%	69 %
Ekonomisk uthyrningsgrad (%) (inklusive projektfastigheter)	90%	89%	90%	90%	90 %
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,0	2,3	2,1	2,4	2,3

	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter direktägda (mkr)	16 960	16 107	15 340
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel) (mkr)	3 033	3 299	3 269
Justerad soliditet, exkl JV bolag (%)	55 %	62 %	58 %
Belåningsgrad, exkl JV bolag (%)	45 %	36 %	42 %

Om Bonnier Fastigheter

Bonnier Fastigheter ska på utvalda delmarknader med lokal närvaro och ett långsiktigt engagemang förvärva, utveckla, förädla och förvalta egna fastigheter. Sedan 1856 har Bonnier varit en långsiktig fastighetsägare och samhällsutvecklare som bidrar till ett hållbart, tryggt och öppet samhälle.

Verksamheten bedrivs i tre affärsområden: Kommersiella fastigheter, Bostäder och Invest.

Bonnier Fastigheter är helägt av familjen Bonnier. Bonnier Fastigheter har en lång historia av att förvalta fastigheter och har ett brett kontaktnät när det kommer till leverantörer av tjänster som våra hyresgäster kan tänkas behöva. Både idag och imorgon.

Oavsett om vi diskuterar kulturella strömningar i nya stadsdelar, tar strid mot det oengagerade ägandet eller utvecklar tjänster som våra hyresgäster drömmer om – så gör vi det i det goda förvaltarskapetets namn. Vårt engagemang och vilja att ständigt utvecklas gör oss till en fastighetsförvaltare du kan lita på, inspireras av och växa med.

Vision

Vi ska vara en långsiktig samhällsutvecklare som bidrar till ett tryggt och öppet samhälle där människor och verksamheter kan trivas och utvecklas.

Mission

Vi vill representera det goda och engagerade förvaltarskapet och utveckla det hållbara samhället.

Affärsidé

Vi ska på utvalda delmarknader med lokal närvaro och med ett långsiktigt engagemang förvärva, utveckla, förädla och förvalta fastigheter.

Mål

Vi ska långsiktigt överträffa branschindex för nöjda kunder, engagerade medarbetare och totalavkastning.

Varumärkeslöfte

Vi arbetar ständigt för att överträffa kundernas förväntningar.

Hållbarhet

Bonnier Fastigheter ska vara en långsiktig samhällsutvecklare som bidrar till ett tryggt och öppet samhälle där människor och verksamheter trivs och utvecklas. Vår målsättning är att vårt hållbarhetsarbete ska vara en integrerad del av verksamheten och genomsyra samtliga processer från idé till uppföljning.

Förutom målsättningen att alla våra fastigheter ska vara miljöcertifierade med goda betyg, arbetar vi aktivt med att optimera vår energianvändning och att minska vårt klimatavtryck.



Vd – kommentar

Riksbankens besked om fortsatta räntesänkningar bidrar till en fortsatt stabilisering av fastighetsmarknaden. Bonnier Fastigheter är väl positionerat då läget lyfts fram som en alltmer viktig faktor för kontor.

Utvecklingen i Ukraina och Mellanöstern fortsätter att dominera den geopolitiska agendan då risken för en utbredning av regionala konflikter fortfarande är stor. Men den nordiska fastighetsmarknaden stärks av ett ökat intresse från internationella investerare och en aktivare hyresmarknad. Makroekonomiskt har flera centralbanker agerat genom räntesänkningar för att motverka effekten av den rådande lågkonjunkturen. I skrivande stunden har Riksbanken i Sverige sänkt styrräntan med 0,25 procent och aviserat att flera räntesänkningar är att vänta framöver.

Aktiviteten på Transaktionsmarknaden, mätt som rullande 12-månaders affärer, nådde botten i juli 2023 vid 283 affärer och har varit i en återhämtningsfas sedan dess. Marknaden domineras dock av små affärer. Den genomsnittliga affärsstorleken på transaktionsmarknaden var 298 miljoner SEK i augusti (upp från 282 miljoner SEK i juni och ned jämfört med den historiska toppen från mars 2022 på 585 miljoner SEK).

De noterade bolagens fastighetsyields har skiftat tydligt uppåt från hösten 2022 till hösten 2023. Dock har rapporterade yields i genomförda transaktioner varit relativt stabila under de senaste 6–9 månaderna. Ett undantag är dock kontorsfastigheter utanför primelägen i Stockholm där intresset från investerare är mycket lågt

Vi börjar nu se tecken på en lätt yieldkompression inom vissa fastighetssegment, främst industrifastigheter och logistik då finansieringskostnaderna har minskat markant under de senaste månaderna. Kreditspreadarna på marknaden för fastighetsobligationer har minskat avsevärt under de senaste månaderna och ligger nu i linje med nivåerna från slutet av 2021, innan de stora centralbankerna började höja räntorna.

Bonnier Fastigheter följer sin strategiplan med inriktning mot ökad riskspridning genom närvaro i olika fastighetssegment, bland annat ökad andel bostäder. Under årets andra tertial har vi ökat vår allokering mot bostäder genom att förvärva fastigheten Ersta 27 på Södermalm, som innehåller 167 bostadslägenheter i direkt anslutning till vår fastighet Ersta 25, där en omfattande renovering pågår.

Vi har även konsoliderat vårt fastighetsbestånd inom Fastighets AB Hemmaplan genom förvärvet av resterande andel (50 procent) av Rosengård Centrum i Malmö från Fastighets AB Trianon. Vårt befintliga fastighetsbestånd har påverkats lindrigt av lågkonjunkturen. Vi märker en ökad aktivitet på hyresmarknaden och fram till utgången av tertial 2 har vi hittills i år hyrt ut sammanlagt 6 179 kvm i våra centralt



belägna fastigheter i Stockholm och Uppsala, där vi nu välkomnar även Ekobrottsmyndigheten och Dentmee International som nya hyresgäster.

Arbetet med att minska vår klimatpåverkan och effektivisera våra fastigheter fortlöper enligt plan. I somras kunde vi ta vår nya geoenergianläggning i drift som började producera kyla i Bonnierhuset. Vi kommer via denna även att kunna generera värme lagom till den kallare säsongen.

Organisationen har förstärkts med flera nya kompetenser för att bättre möta nya behov. I de rekryteringar vi gör ser vi starkt intresse för Bonnier Fastigheter som arbetsgivare, vilket vi ser som mycket positivt men även som ett kvitto på att vårt arbete med företagskulturen är framgångsrikt.

Vår projektverksamhet fortlöper enligt plan och stort fokus ligger på utvecklingen av den nya stadsdelen Stockholms hamnkvarter i Värtahamnen i Stockholm där byggnationen av kontorsfastigheten Portalen pågår för fullt och räknas bli färdig vid utgången av 2025.

Tomas Hermansson

Stockholm, oktober 2024

Januari–augusti 2024

Jämförelsetal för resultatposter avser värde för perioden januari–augusti 2023 och för balansposter 31 december 2023 om inte annat anges.

Bonnier Fastigheter ökar intäkter och driftnetto med 15 % respektive 16 % jämfört med motsvarande period föregående år. Resultatet före värdeförändringar och skatt förbättras trots ökade räntekostnader.

Koncernen

Driftnetto

Koncernens totala intäkter för perioden uppgick till 656 (568) mkr. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 626 (538) mkr och övriga intäkter till 30 (30) mkr. Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från marknadsområdet Service (FM-verksamhet).

Koncernens totala fastighetskostnader och övriga kostnader för perioden uppgick till -196 (-170) mkr.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd* uppgick till 473 (454) mkr vilket innebär en ökning om 19 mkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen relaterar till indexerade hyreshöjningar, nytecknade och omförhandlade kontrakt.

Fastighetskostnader i jämförbart bestånd uppgick till -151 (-140) mkr där ökningen om -11 mkr främst är hänförlig till ökad kostnad för reparation och underhåll (normal variation mellan perioder beroende på behov), ökade FM-kostnader samt kostnad för värme. Kostnaden för befarade hyresförluster är högre än motsvarande period föregående år och har belastat resultatet med -6 mkr (-2 mkr) där liksom föregående år merparten relaterar till restauranger. Ökningen i FM-kostnader relaterar bland annat till de Business Centers som öppnats i tre av fastigheterna, där Bonnier Fastigheters hyresgäster kan nyttja kontorsgemensamma touch-down-arbetsplatser och mötesrum.

Koncernens driftnetto för perioden uppgick 460 (398) mkr. Driftnetto i jämförbart bestånd uppgick till 395 (375) mkr.

Central administration

Central administration avser gemensamma kostnader som inte är direkt hänförliga till fastigheterna. I kostnaderna ingår kostnad för koncernledning och stab, bolagskostnader och övriga för bolaget gemensamma kostnader.

Central administration uppgick till -60 (-47) mkr för perioden där -5 (-2) mkr avser kostnader relaterade till Hemmaplan.

Ökningen mellan perioderna förklaras i huvudsak av ökade personalkostnader främst relaterade till nyanställningar.

Resultat från andelar i Joint Venture

Bonnier Fastigheter har för närvarande två JV-samarbeten; HållBo tillsammans med ByggVesta, Trecore tillsammans med Ica Fastigheter.

Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till 28 (36) mkr för perioden. Resultat från andelar i HållBo uppgick till 7 (3) mkr. Resultat från andelar i Trecore uppgick till 18 (27) mkr där merparten av minskningen jämfört med föregående år förklaras av en negativ värdeförändring på derivat.

I föregående perioden ingick även resultatet för Rosengård Centrum som i år konsolideras i koncernresultatet.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -182 (-143) mkr med finansiella intäkter uppgående till 15 (10) mkr och finansiella kostnader till -197 (-153) mkr.

De finansiella intäkterna avser i huvudsak utdelning på aktier i Eastnine AB (publ) där Bonnier Fastigheter Invest per balansdagen innehar 17,4 % av aktierna.

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

Kostnader avseende nyttjanderätter

Kostnader för nyttjanderätter uppgår till -2 (-2) mkr för perioden och avser poster relaterade till leasingavtal.



**Jämförbart bestånd avser ett resultat exklusive Stockholm Klassrummet 1 förvärvat november 2023, Uppsala Dragarbrunn 20:6 förvärvat april 2023, Huddinge Segmentet 1 avyttrad mars 2024 samt exklusive de två projektfastigheterna Vega och Munin NXT (Uppsala) som tidigare varit tomställda.*

Realiserade och orealiserade värdeförändringar, resultat före samt efter skatt

Orealiserade värdeförändringar på aktieinnehav uppgick till -4 (-135) mkr och relaterar till marknadsvärdering av innehavet i Eastnine AB (publ) och Prisma Properties AB.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter för perioden uppgick till 26 mkr (- mkr) och relaterar till avyttring av fastigheten Huddinge Segmentet 1. Fastigheterna har värderats internt per tidpunkt 2024-06-30. Den orealiserade värdeförändringen per 2024-08-31 uppgår till 240 (-) mkr.

Resultat före skatt för perioden uppgick till 602 (377) mkr. Aktuell skatt beräknas och redovisas i samband med årsbokslut. Med start från delårsrapport januari till augusti 2023 beräknas dock en schablonskatt för respektive period.

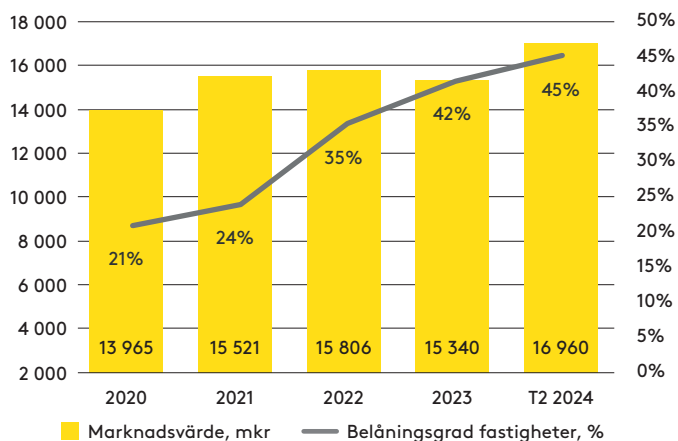
Resultat efter skatt för perioden uppgick till 371 (333) mkr.

Moderbolaget

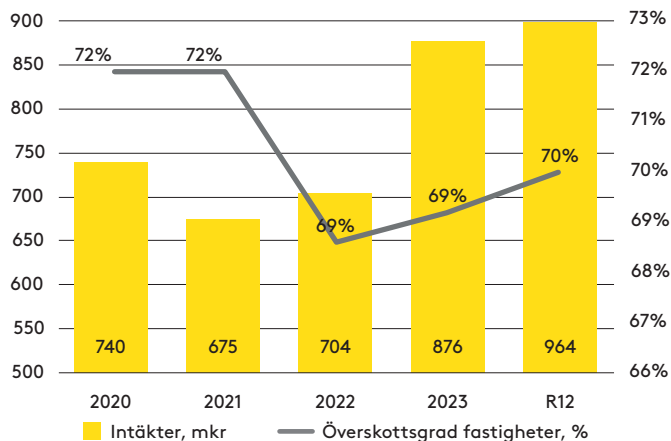
Bonnier Fastigheter AB's verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag och andra bolag inom Bonniergruppen. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner.

Totala intäkter för perioden uppgick till 70 (67) mkr. Rörelseresultatet uppgick till 3 (0) mkr. Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till 199 (169) mkr och periodens resultat till 202 (169) mkr.

Marknadsvärde och belåningsgrad



Intäkter och överskottsgrad



Fastighetsbeståndet

Direkt ägande

Bonnier Fastigheter äger vid utgången av perioden 21 fastigheter belägna centralt i Stockholm, Uppsala och Malmö.

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

Direkt ägande – investeringar och avyttringar

Under perioden tillträdde tre fastigheter: Lådmakaren 5 och Ersta 27 i Stockholm samt resterande andel (50 %) av Rosengård Centrum i Malmö. Investeringar i direktägda fastigheter uppgick till 82 (235) mkr. Därtill investerades 43 (51) mkr i projektfastigheter.

Fastigheten Huddinge Segmentet 1 har avyttrats under perioden januari april.

Direkt ägande – marknadsvärde

Enligt gällande värderingspolicy ska samtliga fastigheter marknadsvärderas internt per 30 juni varje år och av externa värderingskonsulter varje år. Detta innebär att varje individuell fastighet externvärderas en gång per år, inklusive under året förvärvade fastigheter.

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna vid utgången av perioden uppgick till 17,0 (15,3) mdr. I detta värde ingår Gottsunda Centrum och Rosengård Centrum som konsolideras i koncernen.

Indirekt ägande

Bonnier Fastigheter och ByggVesta AB bildade 2019 det samägda bolaget HållBo AB med syfte att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. HållBo är vid utgången av perioden ägare till 9 färdigställda bostadshyresfastigheter om totalt 1 199 lägenheter.

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

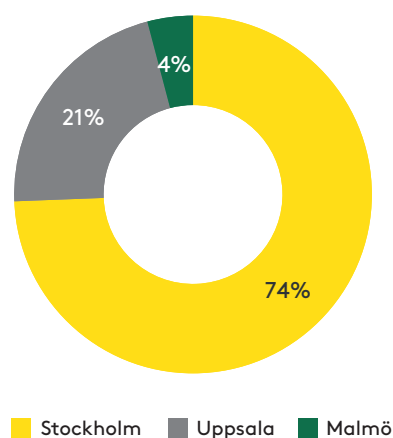
Bonnier Fastigheter Invest är även majoritetsägare i Fastighets AB Hemmaplan, som är en långsiktig ägare av centrumfastigheter och som verkar i områden med socioekonomiska utmaningar. Hemmaplan äger idag Gottsunda Centrum i Uppsala, samt Rosengård Centrum i Malmö. Bonnier Fastigheter Invest AB har en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

Bonnier Fastigheter Invest äger därtill vid utgången av perioden 17,4 % av aktierna i Eastnine AB (publ) efter att ha ökat upp sitt ägande från 13,7 % under föregående år samt 5,3% av aktierna i Prisma Properties AB.

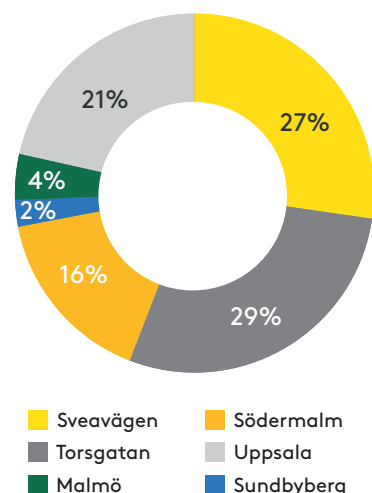
	jan-aug 2024	jan-aug 2023	jan-dec 2023
MKR			
Verkligt värde vid årets början	15 340	15 806	15 806
Avyttring av fastigheter	-215	-	-
Förvärv av fastigheter	1 487	140	249
Investeringar	82	234	328
Värdeförändring	266	-	-1 043
Verkligt värde vid periodens slut	16 960	16 180	15 340

Siffrorna i tabellen ovan avser Bonnier Fastigheter koncern, exklusive JV bolagen.

Marknadsvärde per marknadsområde (%)



Fastighetsvärde per förvaltningsområde (%)



Projektverksamheten

Pågående projekt

Portalen

Bonnier Fastigheter har erhållit tre markanvisningar i Värthamnen med en sammanlagd BTA avsedda för kontor och handel om ca 80 000 kvm.

Den första marken tillträdde i maj 2023 där Portalen med en uthyrningsbar yta om ca 13 200 kvm uppförs. Beräknad första inflyttning är Q4 2025.

Centralhuset, Uppsala

Efter att Uppsala kommun lämnat sina lokaler i Centralhuset i Uppsala påbörjades en ombyggnation för att anpassa lokalerna för nya hyresgäster samt till vårt nya koncept Bonnier Fastigheter Business Center, vilket innebär att hyresgästerna får tillgång till konferensmöjligheter och extra service.

Pågående hyresgästanpassningar avser främst nyuthyrda lokaler till förvaltningsdomstolen.

Bonnierhuset – Geoenergi

I Bonnierhuset slutfördes installationen av en geoenergianläggning, vilket kommer att minska husets energi-förbrukning med ca 60 % och klimatavtrycket med ca 77 %. Projektet beräknas bli färdigt i november 2024.

Avslutade projekt

Munin NXT, Uppsala

Bonnier Fastigheter har utvecklat kvarteret Munin med Munin NXT i ett av Uppsalas bästa kontorslägen. Med hållbarhet i fokus har 3 600 kvm kontor skapats, utrustade med bästa tänkbara service och teknik. Munin NXT är certifierad enligt BREEAM-SE med betyget Excellent.

Cykelfabriken (Vega) Uppsala

I hus Vega i Cykelfabriken i Uppsala har en byggnad som för 80 år sedan var en av Europas ledande cykelfabriker förvandlats till moderna lokaler anpassade för kontors- och laborativ verksamhet för Olink Proteomics. Hyresgästen tillträdde sina lokaler under juli.

Även utvändigt står kvarteret kring Cykelfabriken inför en upprustning. Visionen är att skapa ett levande, grönt och inkluderande kvarter. Fastigheten med tillhörande utomhusytor ska öppnas upp för att få bättre flöden och därmed skapa ett tryggare kvarter.

Kommande projekt

Utöver Portalen har Bonnier Fastigheter möjlighet att nyttja ytterligare två markanvisningar i Värthamnen:

Pirhuset omfattande en uthyrningsbar yta om ca 40 000 kvm. Beräknad första inflytt 2028.

Kvarteret Bristol är med i den mellersta detaljplanen för Värthamnen som beräknas vinna laga kraft 2024 vilket gör att byggnation kan påbörjas tidigast 2029.



Finansiering

Jämförelsetal inom parentes avser värde per 31 december 2023 om inte annat anges.

Finansiering

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 7 708 (6 375) mkr och löper till en snittränta om 3,98 (3,92) %, exklusive kostnad för outnyttjade kreditfaciliteter. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 2,4 (3,0) år och återstående kapitalbindningstid 2,5 (2,5) år, inklusive effekten av back-up faciliteterna.

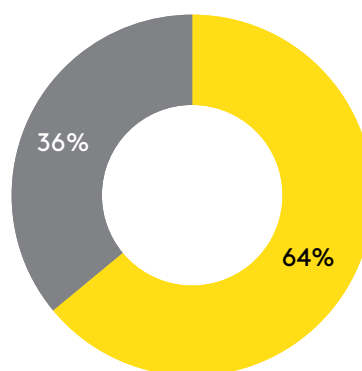
Andel icke säkerställd skuld uppgick till 64 (57) % av den totala skulden. Skulden består av obligationer om 3 000 (2 000) mkr, företagscertifikat om 1 040 (646) mkr samt banklån om 2 753 (2 749) mkr samt kortfristig finansiering från Bonnier Group om 915 (980) mkr.

Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 68 (160) mkr. De outnyttjade back-up faciliteterna uppgick till 1 946 (1 908) mkr och utgörs av revolverande kreditfaciliteter med varierande löptider.

Per balansdagen var 65 (71) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta. Koncernens totala derivatvolym uppgick till 4 810 (4 310) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 250 (250) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var -17 (41) mkr.

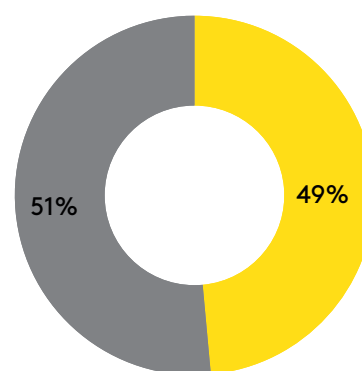
Koncernens andel av nettoskulden i de delägda JV bolagen uppgick till 1 943 (2 428) mkr per balansdagen. Koncernens andel av marknadsvärdet för fastigheterna i de delägda bolagen uppgick till 3 033 (3 269) mkr per samma datum.

Skuldfördelning



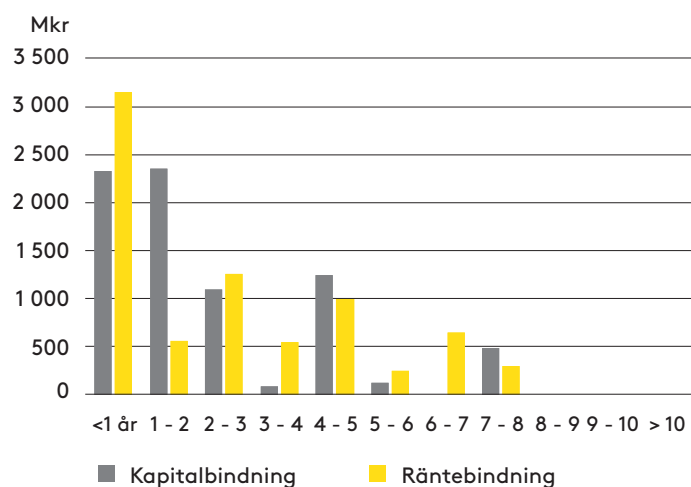
Icke säkerställd skuld Säkerställd skuld

Finansieringstyper

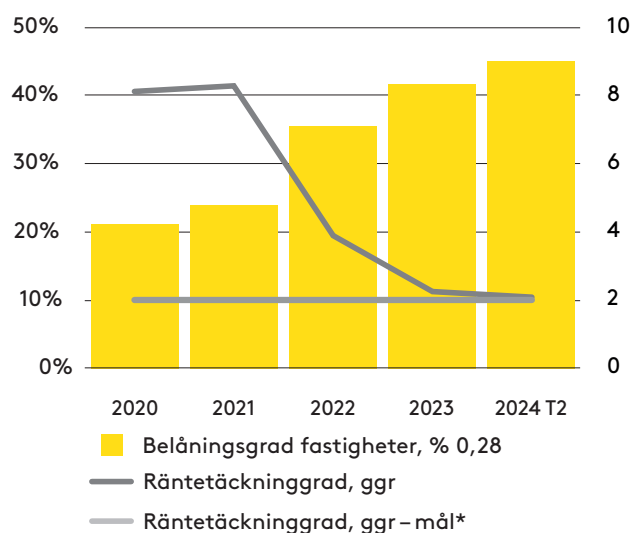


Grön finansiering Övrig finansiering

Kapital- och räntebindning



Finansiella nyckeltal



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bonnier Fastigheter är genom sin verksamhet exponerat för olika risker som kan påverka bolagets framtida verksamhet, kostnader och resultat. Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten.

För mer information om verksamhetsrisker och dess hantering, se bolagets årsredovisning för 2023.

Hyresgästrisk

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

Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i årsredovisningen.

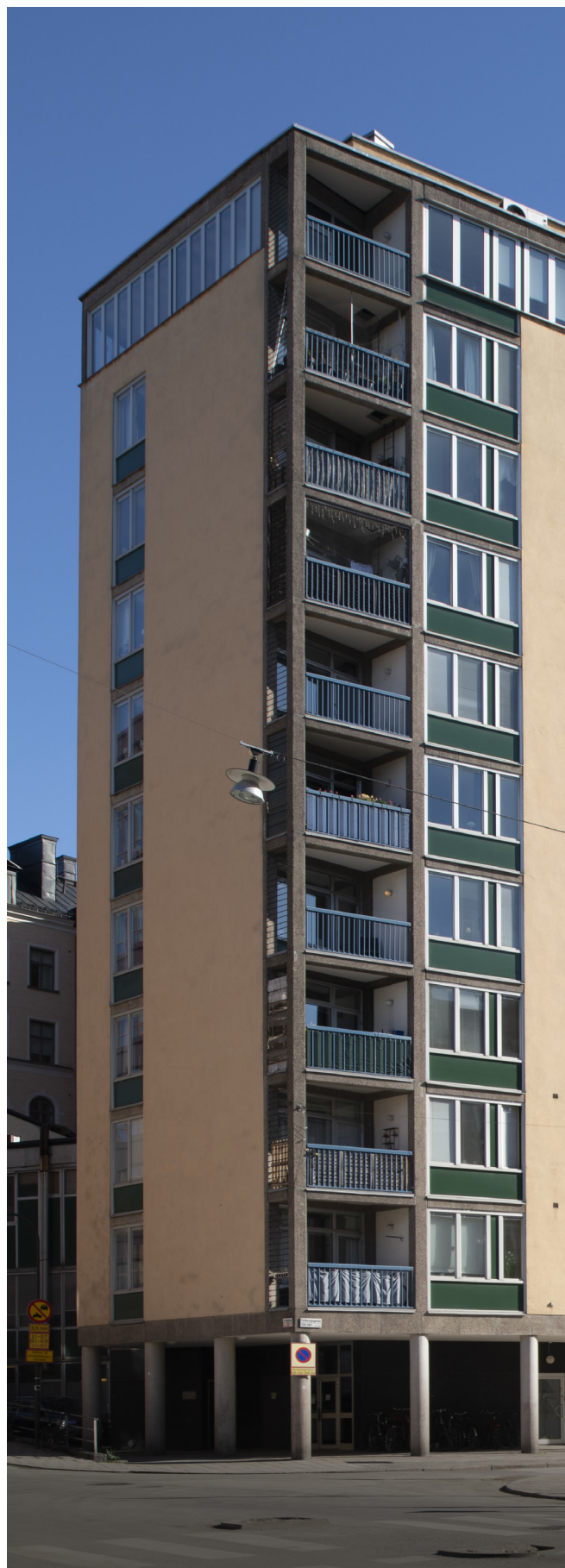
Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoden där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, ränteläge, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster mm. Koncernen utför årsvis externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen.

Politisk och makroekonomisk risk

Bolagets verksamhet påverkas av rådande politiska och makroekonomiska klimat och sker oväntade händelser som påverkar lagstiftning, skatter, inflation, valutakurser eller konjunktur kan det leda till negativa effekter på bolagets intäkter, kostnader och fastighetsvärden.

Bolaget försöker minska denna risk bland annat genom att ha en god kännedom om de lokala marknaderna, följa upp relevanta nyheter och analyser och anpassa sin verksamhet efter rådande förutsättningar.



Finansiella rapporter i sammandrag



Resultaträkning – koncernen

Belopp i MKR	maj-aug		jan-aug		R12	jan-dec
	2024	2023	2024	2023	2024 aug	2023
Intäkter						
Hysesintäkter	332	274	626	538	916	828
Övriga intäkter	14	13	30	30	48	48
Totala intäkter	346	287	656	568	964	876
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-37	-28	-76	-65	-108	-97
Reparation och underhåll	-8	-6	-15	-11	-27	-23
Fastighetsskatt	-18	-22	-39	-43	-60	-64
Förvaltningskostnader	-34	-21	-66	-51	-101	-86
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-97	-77	-196	-170	-296	-270
Driftnetto	249	210	460	398	668	606
Central administration	-34	-28	-60	-47	-89	-76
Resultat från andelar i Joint Ventures	-4	27	28	36	-157	-149
Finansiella intäkter	11	7	15	10	19	14
Finansiella kostnader	-109	-84	-197	-153	-286	-242
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-1	-2	-2	-4	-4
Resultat före värdeförändringar och skatt	112	131	244	242	151	149
Värdeförändringar aktieinnehav	21	205	-4	135	74	213
Värdeförändringar fastigheter	260	-	266	-	-681	-1 043
Resultat före skatt	393	336	506	377	-456	-681
Skatt	-80	-44	-135	-44	-7	-104
PERIODENS RESULTAT	313	292	371	333	-463	-577
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	313	290	371	330	-437	-579
Innehav utan bestämmande inflytande	-	2	1	3	-25	2
PERIODENS RESULTAT	313	292	372	333	-462	-577

Rapport över totalresultatet – koncernen

Belopp i MKR	maj-aug		jan-aug		R12	jan-dec
	2024	2023	2024	2023	2024 aug	2023
Periodens resultat	313	292	372	333	-462	-577
Poster som kan omföras till periodens resultat:						
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	-114	32	-60	9	-271	-148
Skatt hänförlig till förändringar under året	22	-7	12	-2	44	30
Övrigt totalresultat för perioden	-92	25	-48	7	-173	-118
Periodens totalresultat	221	317	324	340	-635	-695
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	221	315	323	337	-635	-697
Innehav utan bestämmande inflytande	-	2	1	3	-	2
Periodens totalresultat	221	317	324	340	-635	-695

Balansräkning – koncernen

MKR	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 960	16 180	15 340
Pågående projektering	407	325	359
Nyttjanderättstillgång	33	3	9
Inventarier	6	8	8
Summa materiella anläggningstillgångar	17 406	16 516	15 716
Andelar i bostadsrätter	4	4	4
Andelar i Joint Ventures	1 460	1 760	1 575
Andelar i noterade bolag	917	591	669
Andelar i onoterade bolag			–
Derivat	56	196	89
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 437	2 551	2 337
Summa anläggningstillgångar	19 843	19 067	18 053
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	22	23
Fordringar på Joint Ventures	91	62	77
Övriga fordringar	27	31	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53	37	37
Derivat	3	2	1
Likvida medel	68	30	160
Summa omsättningstillgångar	263	184	323
SUMMA TILLGÅNGAR	20 106	19 251	18 376

Balansräkning – koncernen

MKR	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	8	8	8
Säkringsreserv	-17	157	33
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	11 058	11 605	10 687
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 049	11 770	10 728
Innehav utan bestämmande inflytande	7	32	7
Summa eget kapital	11 056	11 802	10 735
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 495	4 141	4 139
Långfristiga leasingskulder	29	1	5
Derivat	76	-	49
Övriga långfristiga skulder	24	17	17
Uppskjuten skatteskuld	933	995	812
Summa långfristiga skulder	5 557	5 154	5 022
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 298	1 965	1 256
Skulder till närstående bolag	915	65	980
Kortfristiga leasingskulder	3	2	3
Leverantörsskulder	34	53	75
Övriga kortfristiga skulder	82	67	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	161	143	224
Summa kortfristiga skulder	3 493	2 295	2 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 106	19 251	18 376

Förändringar i eget kapital – koncernen

MKR	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31
Vid periodens början	10 728	11 433	11 433
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	371	330	-579
Övrigt totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-48	7	-118
Summa totalresultat	323	337	-697
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-2	-	-8
Summa transaktioner med aktieägare	-2	-	-8
Vid periodens slut – hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 049	11 455	10 728

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i MKR	maj-aug		jan-aug		jan-dec
	2024	2023	2024	2023	2023
Den löpande verksamheten					
Resultat före värdeförändringar och skatt	112	131	244	242	149
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):	-1	-23	25	-31	149
Betald/erhållen inkomstskatt	-	-2	-	-2	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	111	106	269	209	293
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	16	-84	15	-85	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127	22	284	124	324
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter via bolag	-1 487	-164	-1 487	-300	-441
Förvärv av aktier i noterade bolag	-	-86	-252	-86	-86
Avyttring av fastigheter via bolag	-	-	240	-	-
Investeringar i egna fastigheter	-	-74	-82	-235	-328
Projektkostnader	-	-40	-43	-51	-85
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-32	-	-85	-12	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 519	-364	-1 709	-684	-952
Finansieringsverksamheten					
Kassaflödespåverkande:					
Upptagna/amortering räntebärande skulder – externa	1 398	290	1 398	823	106
Upptagna/amortering räntebärande skulder – närstående	40	35	-65	-257	658
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 438	325	1 333	566	764
Årets kassaflöde	46	-17	-92	6	136
Likvida medel vid årets början	22	47	160	24	24
Likvida medel vid årets slut	68	30	68	30	160

Segmentsredovisning – koncernen

Segmentsredovisning jan–aug 2024	Segment				Koncern- gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Belopp i MKR						
Hysesintäkter	542	-	10	84		636
Övriga intäkter	1	41	-	3		45
Delsumma – intäkter	543	41	10	87	-	681
Avgår: intern försäljning	-10	-15	-	-		-25
Totala intäkter	533	26	10	87		656
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-49	-	-2	-26	-	-77
Reparation och underhåll	-11	-	-1	-3	-	-15
Fastighetsskatt	-35	-	-	-4	-	-39
Förvaltningskostnader	-44	-38	-1	-8	-	-91
Delsumma – fastighetskostnader och övriga kostnader	-139	-38	-4	-41		-222
Avgår: intern försäljning	16	10	-	-		26
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-123	-28	-4	-41	-	-196
Driftnetto – inklusive intern försäljning	404	3	6	46	-	459
Driftnetto – koncernmässigt	410	-2	6	46	-	460
Central administration	-	-	-	-13	-47	-60
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	7	21	-	28
Resultat från noterat aktieinnehav	-	-	-	12	-	12
Finansnetto	-	-	-	-26	-168	-194
Kostnader avseende nyttjanderätter	-2	-	-	-	-	-2
Resultat före värdeförändringar och skatt	408	-2	13	40	-215	244
Värdeförändringar fastigheter	193	-	47	26	-	266
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	-4	-	-4
Resultat före skatt	601	-2	60	62	-215	506

Segmentsredovisning – koncernen

Segmentsredovisning jan–aug 2023	Segment				Koncern- gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Belopp i MKR,						
Hysesintäkter	500	-	4	45	-	549
Övriga intäkter	-	41	-	3	1	45
Delsumma – intäkter	500	41	4	48	1	594
Avgår: intern försäljning	-12	-14				-26
Totala intäkter	488	27	4	48	1	568
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-48	-	-1	-16	-	-65
Reparation och underhåll	-10	-	-	-1	-	-11
Fastighetsskatt	-41	-	-	-2	-	-43
Förvaltningskostnader	-31	-41	-2	-2	-1	-77
Delsumma – fastighetskostnader och övriga kostnader	-130	-41	-3	-21	-1	-196
Avgår: intern försäljning	14	12	-	-	-	26
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-116	-29	-3	-21	-1	-170
Driftnetto – inklusive intern försäljning	370	-	1	27	-	398
Driftnetto – koncernmässigt	372	-2	1	27	-	398
Central administration	-		-	-7	-40	-47
Resultat från andelar i Joint Ventures	-		3	33	-	36
Resultat från noterat aktieinnehav	-		-	8	-	8
Finansnetto	-		-	-10	-141	-151
Kostnader avseende nyttjanderätter	-2		-	-	-	-2
Resultat före värdeförändringar och skatt	370	-2	4	51	-181	242
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	135	-	135
Resultat före skatt	370	-2	4	186	-181	377

Resultaträkning i sammandrag – moderbolaget

Belopp i MKR	maj-aug		jan-aug		R12	jan-dec
	2024	2023	2024	2023	2024 aug	2023
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	34	34	70	67	103	100
Förvaltnings- och personalkostnader	-35	-33	-70	-63	-105	-98
Rörelseresultat	-1	1	-	4	-2	2
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	234	184	262	184	68	-11
Finansiella intäkter	-	6	3	9	17	14
Finansiella kostnader	-32	-18	-66	-28	-99	-60
Resultat efter finansiella poster	201	173	199	169	-16	-55
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-2	-2
Skatt	-	-	3	-	4	2
PERIODENS RESULTAT	201	173	202	169	-14	-55

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

MKR	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	3	4	3
Finansiella anläggningstillgångar	4 005	3 839	3 753
Omsättningstillgångar	352	359	254
SUMMA TILLGÅNGAR	4 360	4 202	4 010
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 544	2 602	2 341
Avsättningar	7	4	3
Långfristiga skulder	1 180	1 180	1 180
Kortfristiga skulder	629	416	486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 360	4 202	4 010

Övrig information

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Koncernredovisningen för Bonnier Fastigheter AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget har upprättat redovisningen enligt årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen 2023 Not 2.

Värderingsprinciper fastigheter

Förvaltningsfastigheterna är värderade till verkligt värde och har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastigheterna värderas externt en gång per år och internt en gång per år.

Enligt Bonnier Fastigheters värderingspolicy ska värderingsuppdraget huvudsakligen utföras i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS) samt RICS instruktioner ("Red Book").

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod. Marknadsvärdet ska motsvara det mest sannolika pris som en villig köpare och en villig säljare, vilka har likvärdig information och agerar på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens om på en effektiv marknad.

Värderingsprinciper derivat och noterade aktier

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och värderas enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki. Noterade aktier värderas till aktuell kurs per balansdag (nivå 1).

Joint Ventures

Bonnier Fastigheter äger 50 % av kapitalet och rösterna i HållBo AB samt i Trecore Fastigheter AB.

Ägandet i de samägda bolagen redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att en joint venture från början redovisas i koncernredovisningen till anskaffningsvärdet. Därefter ökas eller minskas detta redovisade värde för att återspegla det ägande företagets del i intresseföretagets vinster och förluster efter förvärvet.

I resultaträkningen redovisas resultatet efter skatt för det samägda bolaget som en "resultatandel" inom rörelseresultatet, utifrån det ägande företagets kapitalandel.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att Bonnier Fastigheter AB har fyra rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Transaktioner med närstående

Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Intäkter från närstående för perioden uppgår till 52 (56) mkr och avser intäkter avseende hyror samt intäkter från serviceverksamheten. Kostnader till närstående för perioden uppgår till 30 mkr (7) mkr och avser i huvudsak räntekostnader. I övrigt finns inga andra närståendetransaktioner.

Central administration

All administration som inte ingår i fastighetsadministration exempelvis personalkostnader för vd och centrala funktioner såsom kommunikation, affärs- och projektutveckling, ekonomi, finans samt delar av förvaltningsledningen och dessa personers andel av övriga kostnader (t.ex. hyra) utgör Central administration. I posten ingår även avskrivningar om 2 (2) mkr.

Skatt

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

Personal

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

Medelantalet anställda uppgick vid utgången av perioden till 82 (77 per 31 december 2023).

Revisorer

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Stockholm den 22 oktober 2024

Tomas Hermansson
Verkställande direktör

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet, exklusive garageplatser, vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

BTA

Bruttoarea.

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid ingången av perioden. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto

Intäkter minus fastighetskostnader och övriga kostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hyresintäkter netto enligt resultaträkning genom hyresintäkter brutto enligt resultaträkning. Nyckeltalet syftar till att belysa Bonnier Fastigheters hyresrisk.

Fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Genomsnittlig kontraktslängd förvaltningsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för förvaltningsfastigheter. Nyckeltalet syftar till att belysa Bonnier Fastigheters hyresrisk.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats eller sålts under perioden eller jämförelseperioden är exkluderade.

Marknadsvärde fastigheter

Bedömt verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång. Utgörs vid respektive årsskifte av externt bedömt marknadsvärde och löpande under året av ingående externt bedömt marknadsvärde plus årets investeringar.

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av intäkter för perioden. Nyckeltalet visar hur stor andel av intäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader och övriga kostnader.

Finansrelaterade

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Nyckeltalet visar Bonnier Fastigheters förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad inkl JV, %

Nettoskuden inklusive andelen av JV bolagen i förhållande till marknadsvärde av de direkta fastigheter och andelen marknadsvärde i respektive JV bolag. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Belåningsgrad och nettobelåningsgrad fastigheter, %

Belåningsgrad och nettobelåningsgrad beräknas som räntebärande skulder i förhållande till de direktägda fastigheternas marknadsvärde före respektive efter avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Justerad soliditet, %

Redovisat eget kapital inklusive säkringsreserv i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Nettoskuld

Räntebärande skulder efter avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar och skatt (senast 12 månader) med återläggning av finansiella kostnader, avskrivningar samt resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella kostnader (finansiella kostnader inkluderar eventuella leasingkostnader / tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad). Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital, exklusive säkringsreserv, i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella stabilitet.

Nyckeltal

Belopp i mkr	R12	jan-dec			
	2024 aug	2023	2022	2021	2020
Intäkter	964	876	704	675	740
Driftnetto	668	606	483	483	536
Resultat före värdeförändring och skatt	151	149	573	404	462
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-681	-1 043	-848	1 244	679
Värdeförändring aktieinnehav	74	213	-115	22	-
Resultat före skatt	-456	-681	-390	1 670	1 141
Periodens resultat	-463	-577	-20	1 334	1 000
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	16 960	15 340	15 806	15 521	13 965
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	3 033	3 269	3 204	778	442
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	917	669	370	485	-
Marknadsvärde andelar i onoterade bolag	-	-	-	-	-
Extern finansiering	7 708	6 375	5 603	3 718	2 995
Nettoskuld (exklusive derivat)	7 640	6 138	5 555	3 515	2 825
Överskottsgrad, %	69%	69 %	69 %	72 %	72 %
Uthyrningsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	90%	90 %	90 %	93 %	95 %
Justerad soliditet, %	55%	58 %	62 %	67 %	69 %
Belåningsgrad fastigheter, %	45%	42 %	35 %	24 %	21 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,3	3,9	8,3	8,1
Avkastning på eget kapital efter skatt, % (helår)	-5,6%	-6,3 %	1,1 %	12 %	10 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal, periodens slut)	71%	76 %	80 %	80 %	79 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (yta, periodens slut)	77%	73 %	74 %	74 %	62 %

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning eget kapital (moderbolagets aktieägare)	jan-aug		R12	jan-dec
Belopp i mkr	2024	2023	2024 aug	2023
Periodens resultat	371	330	-463	-579
Övrigt totalresultat	-48	7	-173	-118
IB eget kapital	10 728	11 433	11 770	11 433
UB eget kapital	11 049	11 770	11 049	10 728
Genomsnittligt eget kapital	10 889	11 602	11 410	11 081
Avkastning eget kapital	3,0%	2,9%	-5,6%	-6,3 %

Belåningsgrad fastigheter	jan-aug		jan-dec
Belopp i mkr	2024	2023	2023
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 668	3 866	3 729
Obligationslån	3 000	2 000	2 000
Företagscertifikat	1 040	305	646
Summa räntebärande skulder	7 708	6 171	6 375
Marknadsvärde fastigheter	16 960	16 107	15 340
Belåningsgrad fastigheter	45%	38%	42 %

Belåningsgrad koncern, inkl JV bolag	jan-aug		jan-dec
Belopp i mkr	2024	2023	2023
Räntebärande skulder	9 651	8 289	8 447
Marknadsvärde fastigheter	19 993	19 510	18 609
Belåningsgrad fastigheter	48%	42%	45 %
Räntebärande tillgångar och likvida medel koncern	-58	-79	-204
Belåningsgrad koncern, inkl JV-bolag	48%	42%	44 %

Direktavkastning	R12		jan-dec
Belopp i mkr	2024 aug	2023 aug	2023
Driftnetto enligt resultaträkning	668	509	606
IB förvaltningsfastigheter	16 180	15 749	15 806
Direktavkastning	4,1%	3,2%	3,8 %

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-aug		jan-dec
Belopp i mkr	2024	2023	2023
Hysesintäkter netto	626	538	828
Hysesintäkter brutto	695	601	922
Ekonomisk uthyrningsgrad	90%	90%	90 %

Justerad soliditet	jan-aug		jan-dec
Belopp i mkr	2024	2023	2023
Eget kapital	11 073	11 645	10 702
Säkringsreserv	-17	157	33
Summa	11 056	11 802	10 735
Balansomslutning	20 106	19 251	18 376
Justerad soliditet	55%	61%	58 %

Räntetäckningsgrad	R12		jan-dec
Belopp i mkr	2024 aug	2023 aug	2023
Resultat före värdeförändringar och skatt	151	486	149
Återläggning avskrivningar	6	6	6
Återläggning resultat JV	157	-188	149
Återläggning räntekostnader och liknande poster	286	208	242
Delsumma	600	512	546
Räntekostnader och liknande poster	286	208	242
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,1	2,5	2,3

Soliditet	jan-aug		jan-dec
Belopp i mkr	2024	2023	2023
Eget kapital	11 073	11 645	10 702
Balansomslutning	20 106	19 251	18 376
Soliditet	55%	60%	58 %

Säkerställd belåningsgrad	jan-aug		jan-dec
Belopp i mkr	2024	2023	2023
Kreditinstitut	2 753	3 801	2 749
Säkerställda obligationslån	-	-	-
Summa säkerställda lån	2 753	3 801	2 749
Räntebärande skulder	7 708	6 171	6 375
Säkerställd belåningsgrad	36%	62%	43 %

Överskottsgrad	jan-aug		jan-dec
Belopp i mkr	2024	2023	2023
Driftnetto	460	398	606
Intäkter	656	568	876
Överskottsgrad	70%	70%	69 %

KONTAKTPERSONER

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

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

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

FINANSIELL KALENDER

För finansiell kalender – se www.bonnierfastigheter.se

E-post: info@bonnierfastigheter.se
www.bonnierfastigheter.se

BONNIER FASTIGHETER AB

Organisationsnummer:
556058-2354

Styrelsens säte: Stockholm
Postadress:
Box 3167
103 63 STOCKHOLM

Besöksadress:
Torsgatan 21
Tel: 08- 545 198 00