

# Bonnier Fastigheter Verksamhetsberättelse 2018

NSGALLERIAN

COFFEE

COFFEE



# Om Bonnier Fastigheter

Det som en gång i tiden började som lösningar på ett behov för Bonniers egna verksamheter är i dag en del av kärnverksamheten i Bonnierkoncernen. Ett fastighetsbolag som förvaltar och utvecklar ett ständigt växande fastighetsinnehav.

Av både tradition och passion äger vi våra hus länge. Det gör varje liten detalj som får människor att trivas och stanna kvar extra viktig. För dig som hyresgäst betyder det att vi engagerar oss i allt du behöver i dag, samtidigt som vi utvecklar det som du kommer att längta efter i morgon.

Det motiverar oss till att hela tiden hålla oss ajour med omvärlden. Hur tror vi att ett modernt kontor ser ut om några år? Vilken typ av service kommer att efterfrågas? Vilka miljö- och hållbarhetskrav?

Vår vilja att ständigt utvecklas är stark. Vi vill på alla sätt även i fortsättningen vara delaktiga i att forma framtiden. Både med tjänster som underlättar våra hyresgästers vardag och med att utveckla levande stadsmiljöer utifrån vårt fastighetsekologiska kvarterstänk.

I allt vi gör sätter vi det goda förvaltarskapet främst. Det gör oss till en hyresvärd som du kan lita på, inspireras av och växa med under många år framöver. Välkommen till Bonnier Fastigheter. Vi ser fram emot att lära känna dig.

# En hållbar tillväxt

Inför 2018 var huvudfokus fortsatt lönsam tillväxt genom förvärv samt utveckling av nya och befintliga fastigheter. När vi nu summerar året så kan vi konstatera att vi lyckats väl med att realisera våra planer och att vi återigen levererat ett mycket bra resultat till våra ägare.

Vi tog under året ännu ett stort steg genom vår etablering i Uppsala där vi förvärvade fastigheter för 1,6 Mdkr. Samtidigt fortsatte vi att utveckla våra befintliga fastigheter och projektmöjligheter samt den viktiga serviceverksamheten. Vår verksamhet baseras på ett stort kundfokus med människan i centrum. Genom lyhördhet och en ständig dialog skapar vi mervärde och utrymme för tillväxt för våra kunder. Vår ambition är att leverera service som överträffar kundernas förväntningar och därigenom bygga långsiktiga relationer.

Ett kvitto på att vi är på rätt väg i vår strävan att vara ett premium brand är resultatet i den årliga mätningen av Nöjd Kund Index där vi når ett sammanvägt index om 79 på en skala om 100 och överträffar branschindex med 6 enheter.

Den globala urbaniseringstrenden håller i sig och Stockholmsregionen fortsätter att växa. Den stora efterfrågan i kombination med mycket låga vakanser på moderna kontorslokaler i attraktiva lägen har medfört stigande hyresnivåer och fastighetsvärden de senaste åren. Nu ser vi tecken på en något trögare hyresmarknad och att transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden börjat stabilisera sig

på en ganska hög nivå. Jag tror dock på en fortsatt hög efterfrågan de närmsta åren och därmed också en fortsatt hyrestillväxt på de marknader där vi är aktiva.

Affärstakten har som vanligt varit hög inom alla delar av verksamheten och vi redovisar för 2018 ett resultat om 314 Mkr före värdeförändringar och 1 063 Mkr efter värdeförändringar. Hyresintäkterna ökade med 13% under året till 551 Mkr samtidigt som överskottsgraden fortsatte stiga till 71%. Fastighetsutveckling har under året slutfört ombyggnaden av Magasinet på Sveavägen samt genomfört en större ombyggnad och hyresgästanpassning i Vanda 3. Dessutom fortsätter arbetet med att utveckla Värtahamnen, Orangeriet och Kungsängen i Uppsala. Totalt investerades 268 Mkr under året i fastighetsutvecklingsprojekt. Även uthyrningsarbetet har präglats av hög aktivitet och hyresavtal med ett totalt årsvärde om 73 Mkr har tecknats.

Vår strategi är att långsiktigt äga och ständigt utveckla fastigheter på ett antal utvalda delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsregionen. För att lyckas med detta så måste vi lyfta blicken från våra egna fastigheter och ställa oss frågan hur vi som en innovativ,

*”Med vår starka balansräkning och kompetenta organisation är vi väl rustade att tillvarata möjligheter och hantera utmaningar som dyker upp.”*  
Tomas Hermansson,  
VD



långsiktig och hållbar aktör på bästa sätt utvecklar staden och attraktiviteten i de områden där vi är aktiva. Alla områden har sina specifika utmaningar och förutsättningar som varierar över tid. För att vara långsiktigt framgångsrika krävs att vi lyckas skapa rätt förutsättningar för en levande stadsmiljö i och omkring våra fastigheter. Arkitektur och gestaltning är viktigt men det är människorna och de levande miljöerna som skapar framgångsrika stadsutvecklingsprojekt. Hållbarhetsfrågan blir allt viktigare i alla delar av vår verksamhet. Hållbarhetsarbete har länge varit en naturlig del av verksamheten men under året har vi tagit ytterligare ett steg och skapat det nya ansvarsområdet Hållbar utveckling i syfte att skapa ytterligare fokus på ansvarsfulla affärer ur såväl ekonomiska, ekologiska som sociala perspektiv.

Tack vare engagerade arbetsinsatser från alla medarbetare kan vi känna oss nöjda när vi nu lägger 2018 bakom oss och konstaterar att vi skapat aktieägarvärde. Marknadsvärdet på fastighetsportföljen inklusive förvärv ökade med nästan 30% under året med ett fortsatt lågt risktagande (belåningsgrad 28%) och en breddad finansieringsbas.

Inför 2019 ligger vårt fokus på fortsatt tillväxt fast och jag ser goda möjligheter för värdeskapande investeringar och hyresomförhandlingar. Som långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare utvecklar vi levande stadsmiljöer och arbetsplatser och vi integrerar miljö och hållbarhet i allt vi gör. Omvärlden och förutsättningar förändras snabbt med

digitalisering, delningsekonomi och nya värderingar som leder till nya verksamheter, arbetssätt och affärsmodeller. För att då kunna skapa förutsättningar för en hållbar tillväxt krävs en stabil grund och ett starkt fokus. Något som passar oss mycket väl.

Vi har de senaste åren lyckats väl i vår förvaltning och fastighetsutveckling vilket resulterat i en mycket stabil fastighetsportfölj med flera spännande och välbelägna byggrätter. Med vår starka balansräkning och kompetenta organisation är vi väl rustade att tillvarata möjligheter och hantera utmaningar som dyker upp. Även om en konjunkturavmattning kommer allt närmare ser vi att fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen fortsätter att växa under överskådlig tid. Vår långsiktiga strategi med fokus på hållbar tillväxt ligger fast och jag ser fram emot ytterligare ett spännande och framgångsrikt år.

Tack för i år och trevlig läsning!



Tomas Hermansson, VD

## Vår mission

Vi vill försvara det goda förvaltarskapet och ta strid mot det oengagerade ägandet.

## Vår affärsidé

Att med lokal närvaro förvärva, utveckla, förädla och förvalta kommersiella fastigheter på ett antal utvalda delmarknader med hög tillväxt.

## Våra värderingar

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

### VI VÄRDERAR RELATIONER

En bra affär är en uppgörelse där båda parter går vinnande från förhandlingen. Det är så långvariga affärsrelationer inleds. Vi vill att varje relation vi inleder med en kund ska utvecklas till att bli en god referens.

### VI VÄRDERAR UPPLEVELSER

Vår kunskap om fastigheter innebär att vi kan göra mer än bara lösa problem. Vi kan ge våra kunder och leverantörer en upplevelse. De ska känna att vi bryr oss om dem och deras situation.

### VI VÄRDERAR KVARTERETS UTVECKLING

Genom att utveckla våra fastigheter och engagera oss i närområdet tillför vi något till staden och invånarna. Det gör vårt arbete till en del av samhällsutvecklingen och vi skapar, på lång sikt, ett ännu bättre läge för våra kunder och våra fastigheter.

### VI VÄRDERAR ENGAGEMANG

Har man engagemang, vilja, empati och inlevelse kan man tillsammans övervinna en utmaning. Vi vill därför samla engagerade människor som har viljan och förmågan att utvecklas och tillsammans finna lösningar på utmaningarna vi möter.

## Nu satsar vi i full fart mot 2022

När vi går in i en ny affär är målet att vi ska kunna äga huset för alltid. I snitt har vi ägt våra fastigheter i nästan 50 år. Bolagets starka balansräkning och låga belåningsgrad gör att vi kan vara både snabbfotade och handlingskraftiga. Med ett totalt marknadsvärde på 13 miljarder är vi en spelare att räkna med.

I vår nuvarande strategi siktar vi på ett fastighetsinnehav till ett totalt marknadsvärde på strax över 22 miljarder redan 2022. Med tanke på den hårda konkurrensen på marknaden är det en mycket offensiv målsättning. Kampen om rätt typ av fastigheter i rätt lägen har hårdnat betydligt de senaste åren. Den stora efterfrågan påverkar budgivningarna med många budgivare och därmed också högre förvärvspriser på fastigheterna.

På en redan tuff marknad har även utländska aktörer ökat sin närvaro. Orsaken är synen på Sverige som en trygg fastighetsmarknad att investera i. Genom flera förvärv ökade de sina marknadsandelar från 23 till 27 procent under 2018. Att bygga på spekulation som svar på rådande kontorsbrist är något nytt som vi också kunnat se under året.

Bland de budgivningar vi vann under 2018 finns två fastigheter i centrala Uppsala. Det är en ny spännande marknad för oss med bra kommunikationer, god befolkningstillväxt, låg arbetslöshet och med en intressant företagsmix med många bolag kopplade till Life science- och IT/Techindustrin.

Vi arbetar med privat kapital och varje investering måste generera en trygg och hållbar avkastning till våra ägare. Trots ett årligt ökande bestånd av kontorslokaler på marknaden ser vi en fortsatt hög efterfrågan på kontor vilket leder till rekordlåga vakanser och stigande hyror. Tittar vi på våra hyresgästers kreditrater ser vi heller inga moln på himlen.

Som läget ser ut för närvarande bedömer vi att marknaden kommer att hålla i sig trots att vi närmar oss en period med lägre tillväxt. Hyresavtal med långa löptider får dessutom de mest kännbara effekterna att dröja, om det blir sämre tider. När en eventuell lågkonjunktur kommer har vi en låg belåning och ett långsiktigt tänkande som får oss att stå väl rustade. Den kan till och med erbjuda nya affärsmöjligheter då vi får mer för pengarna när vi kan köpa till bättre priser.

Trots en nedgång inom handel och en oro över ränteökningar, ser vi på de närmaste åren med stor tillförsikt. Målen är högt satta. Närmast satsar vi på en hållbar tillväxt med nya spännande förvärv och projekt i Stockholm och Uppsala.

*”Trots ett årligt ökande bestånd av kontorslokaler på marknaden ser vi en fortsatt hög efterfrågan.”*  
Björn Boestad,  
Transaktionsansvarig





## Att vårda sina fastigheter är att vårda sina relationer

Att lyssna till varje hyresgästs behov och önskemål är att visa att man bryr sig. Det är ett förtroende som hela tiden måste infrias. Ibland får det oss att rentav undra om vi inte sysslar med att vårda relationer lika mycket som fastigheter.

Vill man konkurrera om nya talanger bör man först se sig omkring på kontoret. Det är där kraften finns. Få unga medarbetare vill i dag starta karriären i ett traditionellt säljkontor. När ny teknik ändå gör att uppgifterna kan lösas var som helst, varför tillbringa dagarna på ett jobb som inte tillåter att hjärnan också har roligt.

Vi ser helst att våra hyresgästers personal är så nöjda med det vi levererar att vi blir deras naturliga första val. Att de sitter kvar i våra fastigheter även när deras behov förändras. Våra låga vakanser är det bästa kvittot på att vi lyckats med det. Att lokalerna ofta är så flexibla att de går att växa i är en av orsakerna, vårt koncept fullservicehus ett annat. I dag finns det fullt utbyggt och skraddarsytt på Torsgatan och i Magasinet på Sveavägen. Snart står även Uppsala på tur.

Här får hyresgästerna tillgång till något mer, något som sällan erbjuds på annat håll. Även det har med vår långsiktighet, sedan 200 år inbyggt i Bonniers DNA, att göra. Då är det också lättare att tänka framåt och tänka stort.

Den som lämnar ett ansikte efter sig blir ihågkommen. Det mottot har lagt grunden

till den nära och personliga dialog vi har med våra kunder. Den som sköter fastigheten finns med några få undantag alltid i samma kvarter och senast några minuter efter en felanmälan brukar en av fastighetens egna tekniker vara på plats. Det kallas närservice och är en följd av att vi kontrollerar förvaltningen helt själva. Det är stor skillnad jämfört med att möta en inhyrd fastighetstekniker som arbetar för en anonym ägare, i värsta fall med en strikt finansiell agenda.

Att vi gör rätt satsningar visar bland annat Fastighetsbarometern, en årlig branschtävling, där vi blev "Årets förbättrare 2018". Priset går till den som ökat sitt NKI-resultat (Nöjd-Kund-Index) mest och baseras på en undersökning av CFI Group och Fastighetsägarna Sverige. Svarsfrekvensen var hög, och med tanke på vilket motstånd det brukar innebära att fylla i tidskrävande enkäter, ser vi det som ett bevis på uppskattning. Det sporrar oss till att bli ännu bättre.

"Vi visste inte hur bra vi hade det", hör vi ibland från utflyttade hyresgäster som vill komma tillbaka.

Visst får ni det, lovar vi alltid.

*"Här får hyresgästerna tillgång till något mer, något som sällan erbjuds på annat håll."  
Rikard Bäckman,  
Förvaltning*



# Service är något som aldrig går att överlevera

I ett föränderligt arbetsliv där tekniken numera medger att man kan arbeta var som helst, är alternativen många. För att locka och behålla rätt personal måste kontoret vara en trivsamt plats där både medarbetare, kunder och gäster kan nätverka, koppla av och känna sig omhändertagna.

På en starkt konkurrensutsatt marknad skapar Bonnier Fastigheter värde åt både kunder och ägare genom fortsatt goda resultat. Våra ägare har med framgång drivit affärer i över 200 år och kommer att finnas kvar länge. En sådan långsiktighet gör att vi vågar investera i exklusiva tjänster med egna medarbetare, något som skiljer oss från många andra fastighetsbolag.

För att både kunna fokusera på kärnaffären och locka en ny generation medarbetare har lokalfrågan blivit allt viktigare. Co-working och aktivitetsbaserade arbetsplatser gör att många företag börjat dela på ytor och gemensamma tjänster. Samtidigt som kontoren blir mer flexibla, blir den enskilda medarbetaren mer beroende av att vardagsservicen fungerar. Annars gör inte arbetet det heller.

För att möta den utvecklingen finns Bonnier Service. Ett facility management-koncept som underlättar både vardagen och det egna varumärkesbyggandet. Fullt utbyggt kan det i dag upplevas på Torsgatan och i Magasinet på Sveavägen. En gemensam reception i en generöst tilltagen lobby, stora, breda lounges med fåtöljer och soffor, samt mötesrum för både arbete och avkoppling.

I en förstklassig restaurang och ett café sjuder dagarna av liv och rörelse, medan alla har tillgång till tjänster som projektledning, vaktmästeri, bud- och postservice, bevakning eller annat som bara ska fungera. Allt du kan ha behov av fixar vi. Vårt servicekoncept är något som vi bygger tillsammans.

Varje läge och fastighet kräver ett nytt skräddarsytt erbjudande. Bonnier Service är i dag med på den långa utvecklingsresa som branschen står inför. När kontoret blir som ett andra hem, ett ställe där man trivs och alltid kan vara sig själv, har vi lyckats.

*”Vår långsiktighet gör att vi vågar investera i exklusiva tjänster med egna medarbetare.”*  
Katarina Holmgren,  
Affärsområdeschef  
Bonnier Service



## Utveckla för eget ägande gör det lättare att våga tänka stort

Efter flera år av tillväxt lider Stockholm brist på kontor. De över 100 000 kvm som regionen växt med varje år räcker inte till. Samtidigt talar mycket för att toppen av konjunkturcykeln är nådd för den här gången. Därför gäller det att ha tänkt rätt från början.

Vad får våra hyresgäster att vilja stanna kvar hos oss länge? Hur kommer erbjudandet att fungera över tid? Kommer det att kännas och se lika bra ut om fem eller tio år? Vilket är bästa sättet att rusta för snabba förändringar på marknaden?

Varje nytt förvärv och projekt medför utmaningar. Hela tiden uppstår nya förutsättningar och det går aldrig att gå på rutin. Dagens kunder nöjer sig inte med bara en fungerande lokal. Lokalen måste ha en service som får vardagen att fungera och vara så klimatsmart och flexibel att det snabbt går att ställa om vid förändrade behov.

Att så i dag för att skörda i morgon, kan vara lättare sagt än gjort. Bäst klarar man det om man själv har kontroll över processen. 2018 fick vi se saker börja slå rot, 2019 blir året då vi tar nästa spännande steg.

### VÄRTAHAMNEN

Finns det något mer spännande än att få se en helt ny stadsdel växa fram? För att inte tala om att få vara en av dem som förverkligar den. Värtahamnen blir den hittills största satsningen som Bonnier Fastigheter gjort.

Om några tidigare sett området som hippt och trendigt med filmateljéer, reklambyråer, konstgallerier och klubbar, har andra upplevt det som ett mörkt och lite osäkert hamnkvarter.

Nu får det ett helt nytt liv. Med bostäder, närservice och kontorshus, av vilka vi ska förverkliga tre – Pirhuset, Portalen och Saluhallen. Pirhuset blir ett nytt spektakulärt landmärke med 24 våningar som kommer att förändra stadsbilden på samma sätt som Bonnierhuset gjorde när vi byggde det på 1940-talet.

I dag pekar allt på att Värtahamnen blir en av Sveriges klimatsmartaste stadsdelar. Husen blir symboler för det nya sättet att bygga och utveckla hållbara kontor, men också ett skyltfönster för oss som fastighetsägare. Här får vi möjlighet att finputs och fullborda våra koncept och göra "Det tredje rummet" till ett begrepp i tiden.

### UPPSALA

En av milstolparna under 2018 var förvärvet av våra två fastigheter i Uppsala. Det var med stor ödmjukhet vi tog steget in på vår första marknad utanför Stockholm. Traditionen av

*"2018 fick vi se saker börja slå rot, 2019 blir året då vi tar nästa spännande steg."  
Thomas Tranberg,  
Vice VD och chef  
Fastighetsutveckling*

att satsa långsiktigt i kombination med att vara en finansiellt stark aktör, bidrog till att vi togs emot med öppna armar av stadens beslutsfattare och näringsliv. Med hjälp av lokalt förankrade medarbetare ska vi nu förverkliga våra koncept även här och bygga ett nätverk som möjliggör för oss att förvärva och utveckla nya spännande lägen i Uppsala.

#### KUNGENS KURVA

Här kommer också mycket att hända. När Förbifart Stockholm är igång kommer vår tidigare industrifastighet, granne med IKEA, att ha ett av områdets bästa lägen. Planerna på 4 000 nya bostäder och Spårväg Syd kommer att förbättra läget och tillströmningen ytterligare. Snart går vi in i sista etappen för att förvandla Orangeriet till en av Stockholms modernaste mötes- och handelsplatser.

#### TORSGATAN

Väl medvetna om att värdet på en fastighet till stor del har att göra med läget, är ambitionen också alltid att utveckla och försköna omgivningarna. Ett exempel är den i dag något bortglömda och delvis ogästvänliga sträckan mellan St Eriksplan och Norra Bantorget. Trots att det är den närmaste promenadvägen till Centralen föredrar många att gå Drottninggatan. Planerna är nu att förvandla platsen utanför Bonnierhuset och Bonniers Konsthall till en grön och sjudande oas med konst, sittplatser och upplevelser i centrum. En annan tanke som hos både Torsgatans hyresgäster och i Stadshuset vunnit gehör är en "boxpark". Inspirationen kommer bland annat från den

trendiga stadsdelen Shoreditch i London och kan enklast beskrivas som en pop up-galleria av containerkaraktär, fylld av mat, konst, upplevelser och shopping.

#### VANDA

Sveriges största tidningstryckeri ligger i dag i en ovanligt välbyggd fastighet i Kista. Även fastighetens säkerhet och klimat håller en extremt hög standard. Genom nya bjälklag ökar vi nu ytan och uthyrningsmöjligheterna i fastigheten. Utöver dagens 90 000 kvm tillkommer en byggrätt på 12 000 kvm.



## Ingen ska behöva sitta i ett hus som inte är miljöcertifierat

Den viktigaste frågan i framtiden blir hur vi minskar vår klimatpåverkan. Av samhällets totala energianvändning står fastigheter i dag för runt 40 procent. Samtidigt som vi testar nya effektiva energilösningar etablerar vi nu ett eget ansvarsområde för att bättre kunna integrera hållbarhetsarbetet i verksamheten.

I dag är 57% av våra hus miljöcertifierade, målet är att alla ska vara det inom fem år. Den fastighet som inte klarar en miljöklassning utan stora investeringar passar inte i vår fastighetsportfölj. För även om våra ägare förväntar sig en god avkastning är vi överens om att det inte får ske på bekostnad av människor och miljö.

Det ska vara enkelt och självklart att göra hållbara val – i det privata livet såväl som i jobbet. I år ska vi träffa kunder och partners för att informera om hur vi minimerar våra egna avtryck på miljön. Mycket görs redan. Till exempel genom gröna hyresavtal, vilket innebär att både vi och våra hyresgäster förbinder oss att samarbeta i dessa frågor, exempelvis genom att bara köpa el från förnyelsebara energikällor samt göra varsamma renoveringar.

Elen till våra fastigheter är miljömärkt. Laddningsmöjligheterna i våra garage har byggts ut under året medan cykelparkeringar och omklädningsrum är obligatoriska i alla nya projekt. Växtarrangemang på inner- och yttergårdar sköter om att luften renas från föroreningar och tillför syre, medan energislukande fläktar och ventilationsanläggningar

byts ut för en hälsosammare inomhusmiljö. Hållbart är att också se till att omgivningarna runt våra fastigheter känns trygga och säkra över dygnet.

Varje projekt innebär en möjlighet att testa nya lösningar. På och i fastigheter i områden där de stora spadtagen tas planeras framtiden redan på ritbordet. Som i Värtahamnen där vi fördjupar oss i användandet av solenergi. Avfall kommer att hanteras med sopsugar och ny teknik, medan geovärme blir ett sätt att effektivisera energianvändningen. Eftersom en fastighet har stor miljöpåverkan under hela sin livstid, måste även förhållanden som materialanvändning och transporter till och från husen räknas in. Det öppnar för att vi i framtiden behöver ställa samma höga krav på våra leverantörer som på oss själva.

Vi ser att många kunder är ivriga på att satsa på ett eget hållbarhetsarbete. Ofta vet man bara inte var man ska börja. Därför lär vi gärna ut vad vi själva lär och lärt oss. Inte minst hur företag med ett långsiktigt tänkande blir de som bäst klarar konkurrensen i framtiden. På Bonnier Fastigheter har vi bestämt att vi ska växa genom lönsam hållbar tillväxt.

*”Det ska vara enkelt och självklart att göra hållbara val – privat såväl som i jobbet.”*  
Sara Björnberg,  
Hållbarhetsansvarig

# Excellent! Magasinet imponerar med högt certifieringsbetyg

Hur kan man både som hyresgäst och fastighetsägare veta att fastigheten är miljömässigt hållbar? En certifiering av ett hus driver på utvecklingen mot ökad hållbarhet. Vi bad Markus Blomqvist, hållbarhetskonsult på WSP, berätta om hur man beräknar en byggnads klimatpåverkan.

En miljöcertifiering är en objektiv bedömning av hur hållbar en fastighet är. Bland annat mäts fastighetens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning och avfallshantering. Men även materialval, plantering av grönska och byggnadens förutsättningar att ge hyresgäster andra alternativ att transportera sig än bil.

När vi miljöklassar våra fastigheter gör vi det enligt BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Systemet härstammar från BRE i Storbritannien och är ett av Europas mest spridda. Det har sedan 1990 tillämpats på över en halv miljon byggnader spridda över världen.

Varje fastighet erhåller certifieringspoäng inom åtta områden. Poängen adderas till en totalpoäng som resulterar i ett betyg. För BREEAM In-Use, är betygsnivåerna Outstanding, Excellent, Very Good, Good, Pass och Acceptable.

BREEAM In-Use mäter befintliga byggnaders miljöprestanda. Som med Magasinet på Sveavägen. Målet inför ombyggnationen av fastigheten var att uppnå "Very Good", men överträffades med betyget "Excellent"!

Ett exceptionellt resultat för en snart hundraårig byggnad. Många åtgärder samverkade till de höga poängen: varje hyresgästs möjlighet att själv styra klimatet och belysningen i lokalen, nya ljuskällor, klimatanpassade växter på innergården och effektiva värme-, kyl- och ventilationssystem samt snålspolande vattenarmaturer var några. Öppna flexibla kontorslösningar och en källare som byggts om till cykelförråd med omklädningsrum var annat som värderades högt.

Som ett bevis för det fina betyget sitter nu ett plakat i entrén till Sveavägen 53.

*"Fastigheternas miljöprestanda bedöms enligt ett internationellt system som tillämpats på över en halv miljon byggnader hittills."  
Markus Blomqvist,  
Hållbarhetskonsult  
på WSP*



## Den nya delningsekonomin möblerar om

”Ge oss bättre möjligheter för att kunna rekrytera rätt medarbetare.” Det får vi ofta höra från företag som letar nya lokaler. Historiskt låga vakanser är det bästa kvittot på att våra hyresgäster trivs och vill sitta kvar. Nu utvecklar vi vår uthyrningsavdelning och skruvar kontorskoncepten ett varv till.

Den långa högkonjunkturen har drastiskt ökat efterfrågan på rätt medarbetare och inspirerande lokaler. Därför vill vi ligga steget före, bland annat genom att utforska framtidens arbetsplatser. Hur tror vi ett modernt kontor ser ut om några år? Vilken typ av service kommer att efterfrågas? Vilka miljö- och hållbarhetskrav kommer att ställas? Vad blir en wow-faktor? De här frågorna har vi under året ställt till en rad stora och små företag. Parallellt har vi hämtat trender och erfarenheter från både Sverige och USA. I syfte att med delningsekonomin i fokus utveckla nästa servicekoncept, har vi testat några av de mest intressanta idéerna på de här företagen.

Under 2018 slog ett moderniserat och nyrenoverat Magasinet upp portarna på Sveavägen. Här erbjuder vi en för fastigheten gemensam reception, lounge, mötesrum, omklädningsrum samt restaurang och café. Faciliteter som alla i huset har allt att tjäna på att dela. Huvudfrågan inom en snar framtid tror vi kommer att vara hur mycket man är beredd att dela med andra. Eller rättare sagt, vad man inte kan dela. Den nya delnings-

ekonomin gör inte bara huset mer levande och hållbart, utan rimmar också med många behov av att vara i ett sammanhang som är så mycket större än det egna ”företaget” eller ”projektet”. Vi fortsätter hela tiden att utveckla vårt servicekoncept. I Värtahamnen, vår stora satsning, hoppas vi så småningom ha möjlighet att sjösätta det fullt ut.

Tillsammans med Service, Fastighetsutveckling och Förvaltning kommer ett intensivt arbete att pågå under 2019 i Kungens Kurva och i våra nyförvärvade fastigheter i Uppsala. Vi ser även över möjligheterna att utveckla delar av Torsgatan. I Bonnierhuset flyttar under våren Bonnier Magazine and Brands ut. Ännu är det oklart vem den nya hyresgästen och grannen blir. Över 4 000 kvm industri-känsla med fyra meters takhöjd gör det till en av våra hetaste vakanser på flera år. Vad ska hända här? Mycket, hoppas vi.

*”Frågan kommer inte att vara hur mycket man är beredd att dela med andra, utan vad man inte kan dela.”*  
Sara Olsson,  
Uthyrningsansvarig

## ”Det ska mycket till för att få oss härifrån.”

”För våra uppdragsgivare är veckans höjdpunkt att komma hit till oss på reklambyrån. Inte för att jag tror att det enbart hänger på lokalerna, men visst har de en dragningskraft. Vi har varit i huset sedan 2007 när det var nybyggt. Då var vi 58 personer, i dag är vi 210.”

Numera är det aldrig några diskussioner om vilka som ska ha fönsterplatserna, eftersom det triangelformade glashuset har ljusinsläpp med utsikt från två håll. Vi hade letat länge efter större lokaler när jag av en slump fick veta att tre plan ovanför Konsthallen stod tomma. Utan väggar ännu, vilket för en kreativ verksamhet som vår bara gjorde saken bättre. Vi kom och tittade en måndag, dagen efter gjordes affären upp på en servett. Själva förhandlingen tog en timme.

Jeanette Bonnier var ända till sin bortgång 2016 inte bara engagerad i Konsthallen, utan också intresserad av oss hyresgäster. Eftersom vi är en talangbusiness underlättas alla nyrekryteringar av att ha både Konsthallen, med sitt fokus på unga konstnärer, och andra kreativa verksamheter i huset. Att då ha en närvarande hyresvärd som supportar och hejar på är en ”perfect match”!

Till skillnad från stora delar av reklambranschen är vi en byrå som alltid stått med foten utanför Stureplan. Torsgatan är en oborstad diamant som med de radikala förändringar som planeras passar oss utmärkt. Dessutom, var i stan eller i utkanten av den, finns ytor

runt 2 000 kvm utan att det blir för mycket utkant? I samband med en omorganisation för några år sedan kände vi att vi satt trångt. Men insåg snabbt att alternativen var få. Vi är för förtjusta i våra lokaler och har blivit bortskämda med både kommunikationerna hit och servicen i Bonnierhuset.

För tre veckor sedan flyttade en av våra grannar ut och vi fick även plan sex där vi placerat byråns kreatörer. Nu förfogar vi över husets tre översta plan, totalt 2 010 kvm, och har precis skrivit på för fem år till. För även om vi saknar de gamla hyresgästerna kan vi nu börja växa igen. Fortsätta fylla huset med kreativa och egensinniga människor vars främsta mission i livet att ha roligt med likasinnade. Finns det som nu en ägare till huset som förstår och bäddar för det, ja då ska mycket till för att man ska byta bort alltsammans.

*”Att ha en närvarande hyresvärd som supportar den kreativa andan i huset är en perfect match.”*  
Niclas Melin på DDB



# Uppsala

Mälardalen omfattar en tredjedel av Sveriges befolkning och hälften av landets forsknings- och utvecklingskapacitet. När vi nu tar steget ut på nästa marknad – Uppsala – är vi mitt i händelsernas centrum.

Uppsala är ett område i stark tillväxt. Här ligger flera unika fakulteter, internationellt verksamma läkemedelsföretag och statliga verk. Ett ledande medicinskt centrum och en omfattande forskning inom informations- och teknologiteknologi bäddar för en spännande företagsmix med många både traditionella och nystartade bolag. Allt inom 20 minuters pendlingsavstånd till Arlanda och 40 minuter till Stockholms city!

Stationsgallerian, en av de två fastigheter vi förvärvade under 2018, är ett känt riktmärke för Uppsalaborna och utgångspunkten för stadens kommunikationer. I den 12 700 kvm stora glaskonstruktionen fortsätter vi nu utveckla våra kontors- och servicekoncept. Husets takterrass bjuder på en spektakulär vy med domkyrkan i fokus och nere på garageplanet finns det gott om p-platser för pendlare.

Strax utanför absoluta centrum, men så nära att den kallas för Uppsalas närmaste stadsdel ligger Kungsängen. Här i bästa läge ligger Muninhuset. Fastigheten rymmer 24 500 kvm fördelade på sex huskroppar som binds samman av en glasad innergård. Gården erbjuder flera mötesmöjligheter och en av Uppsalas bästa lunchrestauranger. Även här kommer vi att med hjälp av våra koncept skapa en levande och hållbar miljö för våra hyresgäster.

FÅLHAGEN 70:1, 70:3

BYGGÅR: 2012

LOA: 12 632 KVM

BONNIERÄGT SEDAN: 2018

STÖRSTA HYRESGÄST: UPPSALA KOMMUN

KUNGSÄNGEN 15:1

BYGGÅR: 1993

LOA: 24 541 KVM

BONNIERÄGT SEDAN: 2018

STÖRSTA HYRESGÄST: ARBETSFÖRMEDELINGEN





# Hornstull

Tillsammans med Stockholms stad har vi lyft ett slitet och eftersatt område till en attraktiv mötesplats för handel, arbete och sjudande lokal gemenskap.

Tio år efter vår ankomst till "stadens bakgård" har vi lyckats skapa en levande mötesplats som är vaken hela dygnet. Hornstull har sedan revitaliseringen prisats många gånger och kom nyligen på femte plats på en global lista över resmål för Young Urban Creatives (Yuccies). Stadsdelen beskrivs som vibrerande av energi, entreprenörskap, loppmarknader och heta klubbar.

Här frodas den lokala handeln genom över 30 butiker, caféer och krogar med bra besöksflöden. Torgets norra sida har fått en spektakulär fondbyggnad som ger platsen en naturlig inramning och identitet.

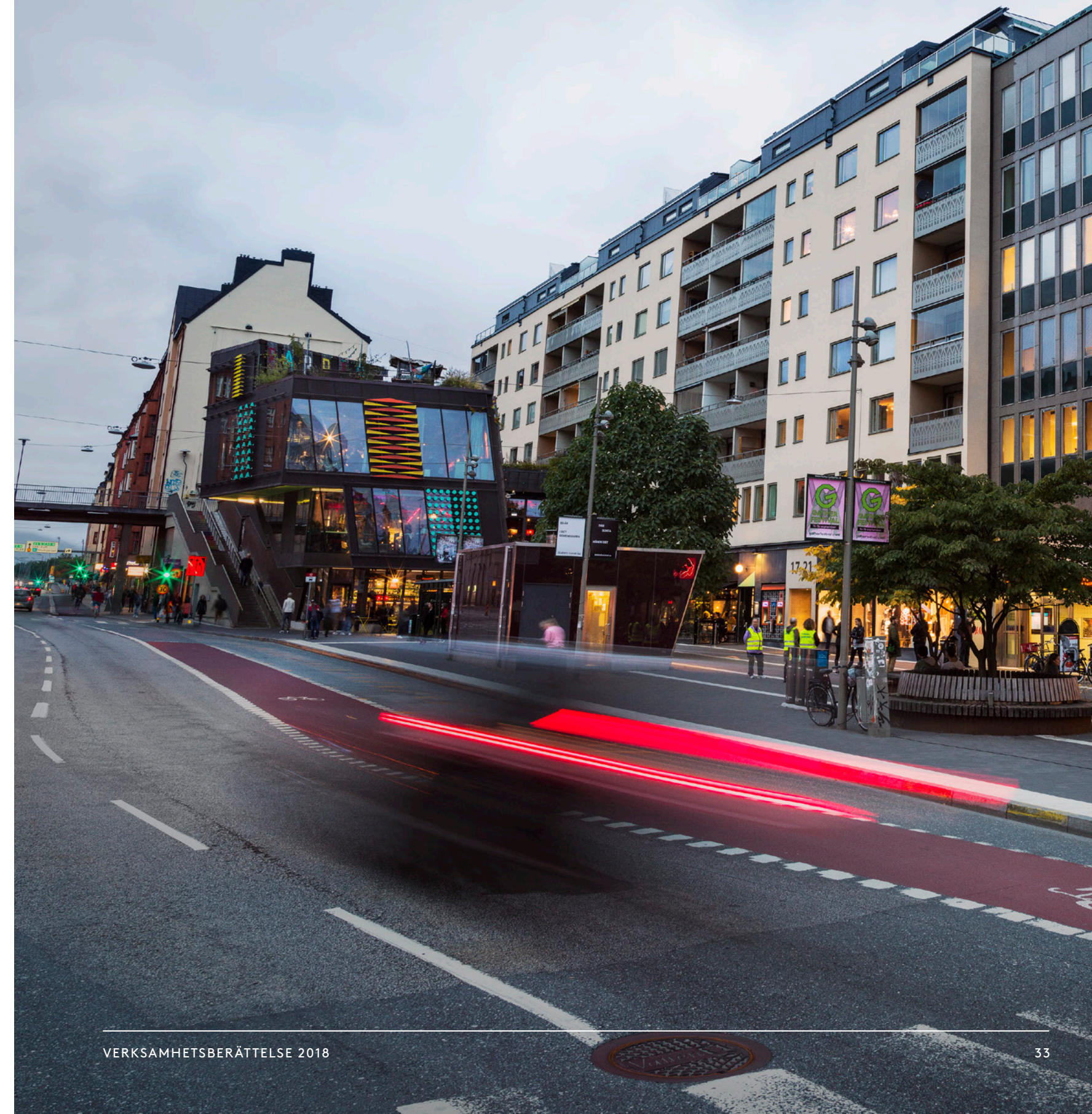
Våra två fastigheter ligger på ömse sidor om Långholmsgatan och har varsin ingång till Hornstulls T-bana. Miljöcertifierade Sågen 19 rymmer efter en totalrenovering 6 300 kvm moderna och flexibla kontor och butiker i gatuplan. Bulten 19 består av en handelsfastighet med butiker om 11 000 kvm och av en kontorsdel som efter vår ombyggnad omfattar drygt 7 000 kvm i sju plan.

## KVARTERET SÅGEN 19

BYGGÅR: 1958, OMBYGGNAD KLAR 2009  
LOA: 6 352 KVM  
BONNIERÄGT SEDAN: 2008  
STÖRSTA HYRESGÄST: BJERKING

## KVARTERET BULTEN 19

BYGGÅR: 1966, OMBYGGNAD KLAR 2013  
LOA: 17 736 KVM  
BONNIERÄGT SEDAN: 2008  
STÖRSTA HYRESGÄSTER: BRAVURA, MSAB,  
HEMKÖP, H&M OCH SYSTEMBOLAGET



# Sveavägen

En av juvelerna i Bonnier Fastigheters krona är det vita renässanspalatset på Sveavägen 54–58 där förlagsverksamheten huserat ända sedan 1921.

Mittemot Adolf Fredriks kyrka tronar en majestätisk byggnad från 1882. Knappt hundra år senare förklarades fastigheten som byggnadsminne med motiveringen: ”Fasaden mot Sveavägen utgör – trots smärre förändringar – ett betydelsefullt och välbevarat exempel på monumental nyrenässans.”

Om detta visste dock bröderna Reinhold ingenting, när de byggde fastigheten för sin verksamhet Aktiebolaget Reinholds Ångbageri & Konditori. Bageriet var på den tiden ett av Sveriges största och konditoriet ansågs mycket elegant. Fastigheten rymde då även modebutik, raxalong och guldsmedsaffär.

Fastigheten är idag ett klassiskt förlagshus, där många litterära storheter hunnit passera genom den stilfulla portalen, och får sägas vara en av juvelerna i Bonnier Fastigheters krona.

KVARTERET MORASET 2, 21, 22

BYGGÅR: 1920–1921, 1882–88, 1927

LOA: 21 983 KVM

BONNIERÄGT SEDAN: 1989, 1986, 1921

STÖRSTA HYRESGÄST: BONNIERFÖRLAGEN



# Sveavägen

När Bonnier år 1929 köpte Åhlén & Åkerlund förvärvade vi vårt första hus i det idag helägda kvarteret Stormkransen. Nu tar vi nästa steg i utvecklingen.

Våra tre vackra fastigheter i kvarteret Stormkransen har varit hem för många skiftande aktiviteter genom åren. Chokladtillverkning, lagerhållning, kafferostning och inte minst magasinproduktion i Bonniers namn. Men nu är det dags att skriva ny historia för en av Sveriges mest kända adresser inom media.

Från och med 2018 erbjuder vi Magasinet på Sveavägen 53 som ett modernt kontorshus i absolut bästa läge. Fem minuter från T-centralen. Fem minuter från nya Odenplan. Fem minuter från mataffärer, restauranger, systembolag, gym och annan viktig och oviktig service och med T-baneuppgång Rådmansgatan i fastigheten.

Totalt består fastigheten av 8 000 kvm fördelat på åtta våningar. Fria, dynamiska kontorsytor med gemensam reception och konferensavdelning på bottenplanet. Innergården är solig och inbjudande och från tornrummet har du utsikt över takåsarna och stora delar av Stockholm.

KVARTERET STORMKRANSEN 1, 11, 14

BYGGÅR: 1903, 1924–1925, 1928

LOA: 19 780 KVM

BONNIERÄGT SEDAN: 1983, 1983, 1929

STÖRSTA HYRESGÄST: BDO



# Kista

Vår fastighet i norra Kista rymmer fortfarande Sveriges största tidningstryckeri och i två av fyra presshallar har nya, oväntade saker börjat hända.

Under 1990-talet blev logistiken med tung trafik genom city alltför besvärlig för DN och Expressen i Marieberg. Man började då se sig om efter en ny plats för tryckeriet. Valet föll på Kista, med närhet till E4:an och Arlanda. Bygget av tryckeriet blev det dittills största projektet i Bonnierkoncernens historia och i september 1993 kunde anläggningen invigas av kungaparet.

Våra ca 90 000 kvm rymmer fortfarande Sveriges största tidningstryckeri där en miljon tidningar produceras varje dag. Men i två av de fyra presshallarna har verksamheten förändrats. Dels huserar vi ett serverhotell som bokstavligen sitter på "molnet" genom att hyra ut kyllda, driftsäkra datahallar till olika företag, dels sitter här en hyresgäst som har säkerhet och exakt temperatur och luftfuktighet som viktiga punkter på sin kravspecifikation.

## KVARTERET VANDA 3

BYGGÅR: 1990–1993  
LOA: 65 982 KVM  
BONNIERÄGT SEDAN: 1990  
STÖRSTA HYRESGÄSTER:  
BOLD PRINTING STOCKHOLM,  
INTERXION OCH K-RAUTA



# Kungens kurva

Det är många förändringar på gång i Kungens kurva och det mesta spelar vår före detta industrifastighet Orangeriet i händerna.

Skandinaviens största handelsområde lockar varje år över 15 miljoner besökare och växer stadigt. Vår fastighet ligger vid södra infarten och när Förbifart Stockholm är klar kommer infarten till hela området att ligga vid Orangeriet. Läget förbättras ytterligare av planerna på 4 000 nya bostäder samt Spårväg Syd som ökar tillgängligheten och möjliga besöksflöden.

Från Bonnier Fastigheters sida går vi nu in i tredje och sista fasen när det gäller konvertering av vår före detta industrifastighet. Det betyder ännu fler kvadratmeter för uthyrning och nya möjligheter att skapa en attraktiv mötesplats med rätt mix av handel och upplevelser.

## KVARTERET SEGMENTET 1

BYGGÅR: 1989–1990 OCH 2017  
LOA: 28 542 KVM  
BONNIERÄGT SEDAN: 1989  
STÖRSTA HYRESGÄSTER: K-RAUTA  
OCH BOUNCE



# Torsgatan

Till glädje för hyresgäster och vår nära omgivning fullbordar vi visionen om Bonnierhuset som ett inspirerande fullservicehus.

Under förra seklet växte Bonnierföretagen snabbt, inte minst i och med förvärvet av tidskriftsförlaget Åhlén & Åkerlund. Vid Torsgatan hittade man den perfekta tomten för expansionen och snart stod far och son Tengbom som vinnare i den utlysta arkitekt-tävlingen.

Många år efter invigningen 1949 fortsätter vi att ta hand om vårt hörn av Stockholm. Johan Celsings glashus från 2006 sjuder av konst och nöjda hyresgäster och i Bonnierhuset har Tengboms arkitekter nyligen utvecklat det uppskattade restaurangkonceptet Torsgatan som vi nu kompletterar med att uppgradera vår konferensanläggning.

För att ytterligare öka kvarterens attraktion planerar vi tillsammans med Stockholms stad en uppgradering av gatumiljön på Torsgatan samt en spännande "boxpark" längs Torsgatan. Boxparken med sin förebild i London kan enklast beskrivas som en pop up-galleria av containerkaraktär fylld med mat, upplevelser och kända varumärken.

## KVARTERET LOKSTALLET 7

BYGGÅR: 1946-1949 OCH 2006

LOA: 40 886 KVM

BONNIERÄGT SEDAN: 1946

STÖRSTA HYRESGÄSTER: PWC, DDB

OCH BONNIER MAGAZINES & BRANDS



# Torsgatan

Våra hyresgäster i Atlas Garden har nära till både grönska och city, allt i en modern kontorsmiljö med en lång, spännande historia.

Atlasområdet i Vasastaden växte fram i slutet av 1920-talet. Ut flyttade verkstadsföretaget Atlas vars era var över och in flyttade förvåntansfulla stockholmare i nybyggda hus med små torg och planterade förträdgårdar.

Vår fastighet Lokstallet 6 ligger i utkanten av området och har efter en varsam renovering utvecklats till den moderna kontorsfastigheten Atlas Garden. Fasaden är ny och växtinspirerad med en dikt (en gång förlagd på Bonniers) tecknad i grönt mot glasrutorna. Taket har byggts på med en våning och interiören är omdisponerad för att passa våra hyresgästers önskemål. Totalt rymmer huset 7 300 kvm fördelade på fem våningsplan.

Atlas Garden är lite av en hemlig pärla i vårt bestånd, centralt placerad mellan S:t Eriksplan i norr och Torsgatan med Bonnierhuset i söder.

## KVARTERET LOKSTALLET 6

BYGGÅR: 1928, 1971 OCH KLART 2016

LOA: 7 331 KVM

BONNIERÄGT SEDAN: 2009

STÖRSTA HYRESGÄSTER:

STOCKHOLMS LÄNS SJUKVÅRDSOMRÅDE  
OCH BONNIER AB

*”Ursinnigt som en projektil  
borrar sig lokomotivets stålkropp  
genom mörkrets miltjocka pansarplåt,  
hela maskinen har blivit till ett  
rasande vidunder som med giriga  
järnkäftar slukar kilometer efter  
kilometer – syllar, skenor och grus  
– och spyr ut dem bakom sig  
i ett moln av gnistor och rök.”*

*Utdrag ur Arnold Ljungdals dikt ”Fart”  
som en gång gavs ut på Bonnier och  
idag pryder fasaden på vår fastighet  
Atlas Garden i kvarteret Lokstallet 6.*



# Vår styrelse



Carl-Johan Bonnier



Lennart Sten



Pontus Bonnier



Ingalill Berglund

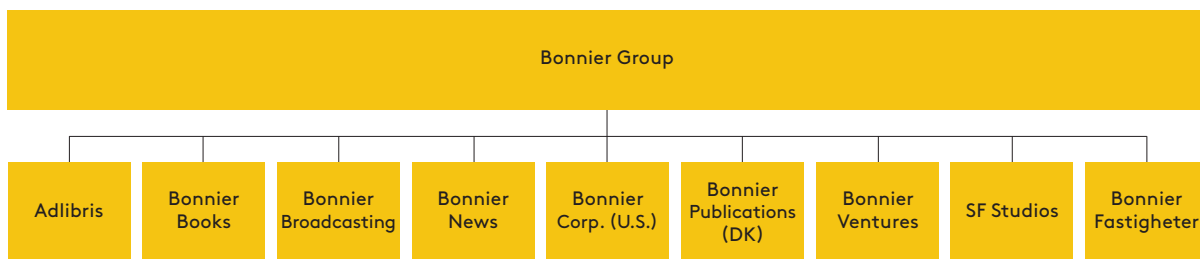


Erik Haegerstrand



Jens Engwall

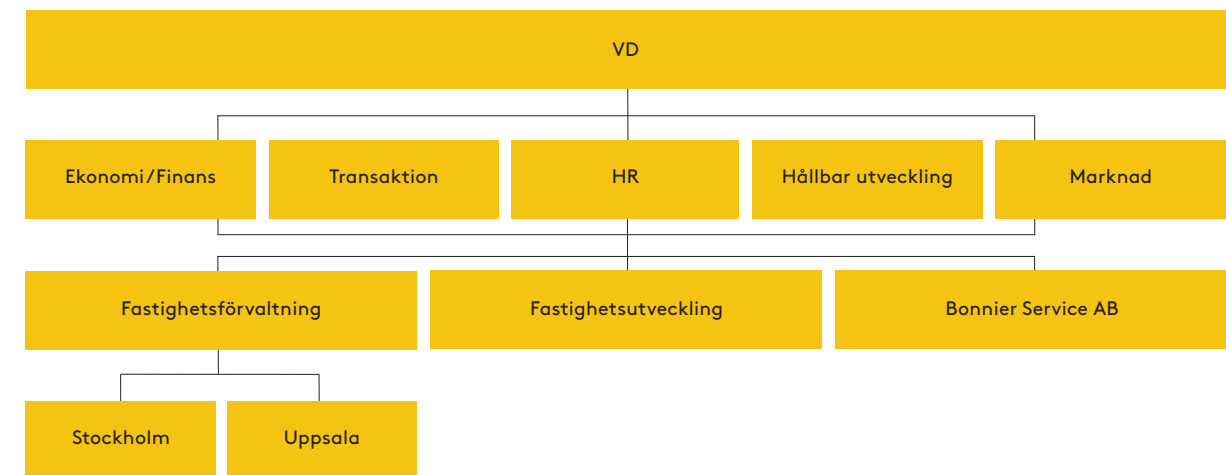
Bonnier är ägarbolag i en företagsgrupp som samlar Nordens ledande medieföretag med över 200 års erfarenhet av mediemarknader i förändring. Bonnier har sin bas i Sverige, finns i 12 länder och är helägda av familjen Bonnier.



# Vår ledning



Sara Olsson, Björn Boestad, Sara Björnberg, Tomas Hermansson, Katarina Holmgren, Thomas Tranberg, Stefan Eriksson, Anneli Albäck och Rikard Bäckman



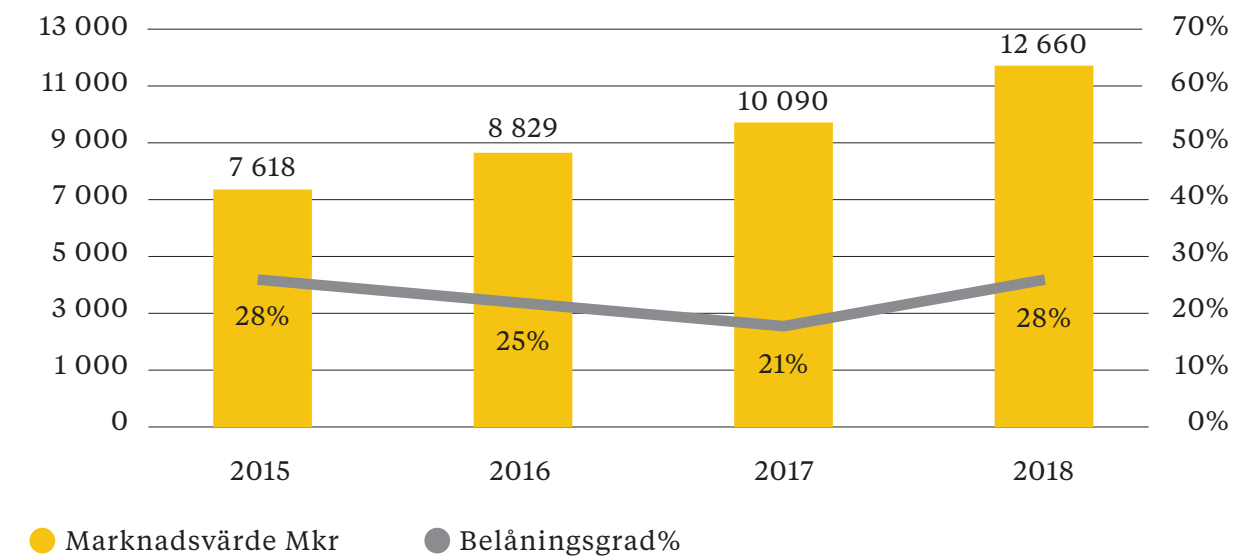


# Året i siffror

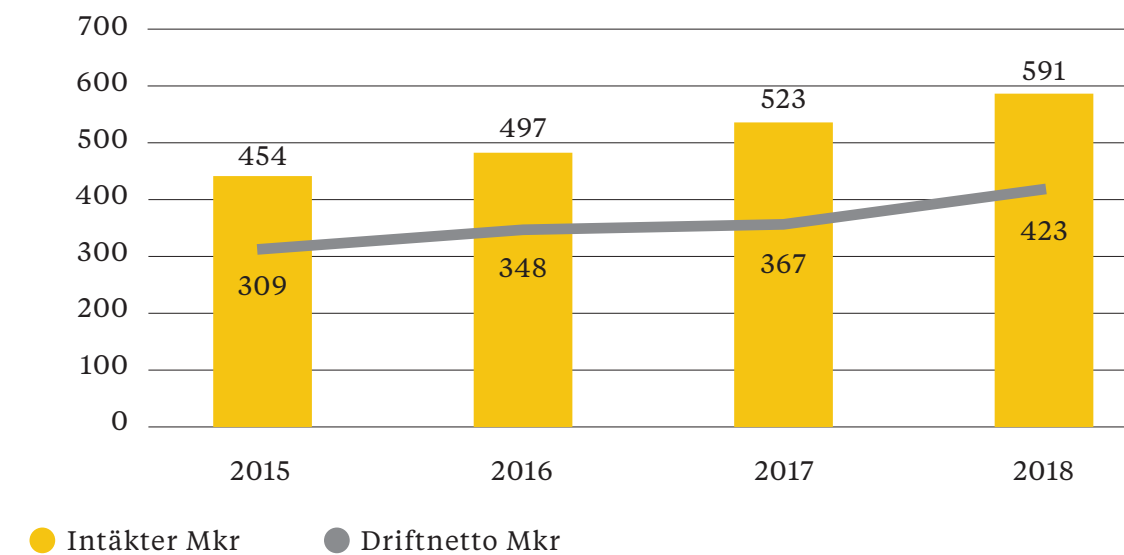
- Bonnier Fastigheters intäkter för år 2018 ökade med 13% och uppgick till 591 Mkr (523 Mkr).
- Driftnettot ökade med 15% och uppgick till 423 Mkr (367 Mkr).
- Överskottsgraden uppgick till 71% (70%).
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till 314 Mkr (259 Mkr).
- Årets orealiserade värdeförändring uppgick till 749 Mkr (1 331 Mkr) vilket ger ett resultat före skatt om 1 063 Mkr (1 589 Mkr).
- Under år 2018 har Bonnier Fastigheter förvärvat två fastigheter i Uppsala med en uthyrningsbar area om ca 37 000 kvm. Föregående år avyttrades och frånträdde en fastighet i Häggvik, med en uthyrningsbar area om ca 21 400 kvm.
- Fastigheternas marknadsvärde vid utgången av år 2018 uppgick till 12 660 Mkr (10 090 Mkr).
- Belåningsgraden uppgick till 28% (21%) med en nettoskuld om 3 544 Mkr (1 878 Mkr).
- Av hyresintäkterna uppgick 24% (26%) intäkter från företag inom Bonnierkoncernen.
- Nytecknade avtal (nyuthyrning samt omförhandling) uppgick till 20 191 kvm.
- Nettouthyrningen för året uppgick till 18 Mkr.
- Intäkterna i Bonnier Service AB ökade till 51 Mkr (45 Mkr) med en rörelsemarginal om 15% (12%).

BONNIER FASTIGHETERKONCERNEN (MKR)	2018	2017
Rörelsens intäkter	590,8	523,1
Rörelsens kostnader	-220,3	-201,4
Rörelseresultat	370,5	321,7
Orealiserad värdeförändring	748,8	1 331,5
Finansnetto	-56,8	-63,8
Resultat före skatt	1 062,5	1 589,4

## MARKNADSVÄRDE OCH BELÅNINGSGRAD



## INTÄKTER OCH DRIFTNETTO



**BONNIER FASTIGHETERKONCERNEN NYCKELTAL**

	2018	2017
Marknadsvärde fastigheter (Mkr)	12 660	10 090
Eget kapital (Mkr)	8 653	7 365
Net Debt (Mkr)	3 544	1 878
Nettoinvesteringar (Mkr)	-1 867	-41
Överskottsgrad fastigheter (%)	71%	70%
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	95%	95%
Soliditet (%)	66%	71%
Avkastning på eget kapital (före skatt, %)	12,3%	21,6%
Belåningsgrad (%)	28%	21%
Räntetäckningsgrad (ggr)	6,5	5,0

**MARKNADSVÄRDE**

Per 31 december 2018 ägde Bonnier Fastigheter 16 fastigheter (13 fastigheter), vilka har värderats externt till ett bedömt marknadsvärde om 12 660 Mkr (10 090 Mkr).

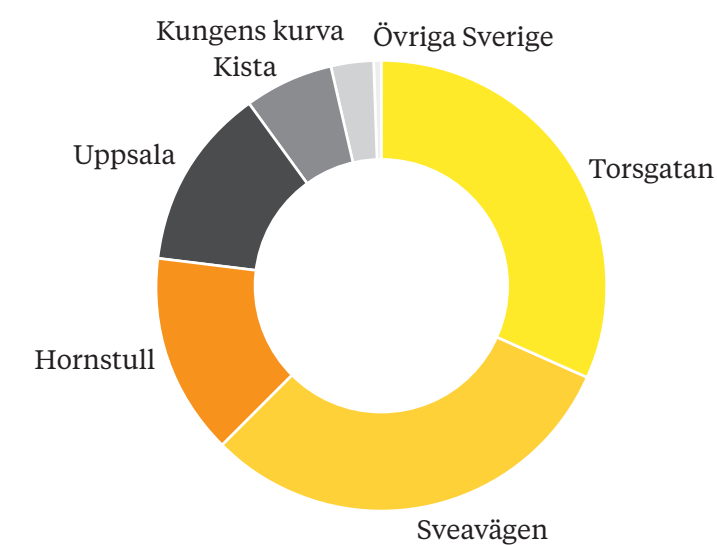
Under året har tre fastigheter förvärvats och tillträtts, samtliga i Uppsala: Fålhagen 70:1, Fålhagen 70:3 samt Kungsängen 15:1. Föregående år avyttrades och frånträdde en fastighet: Stämpeln 1.

**PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING**

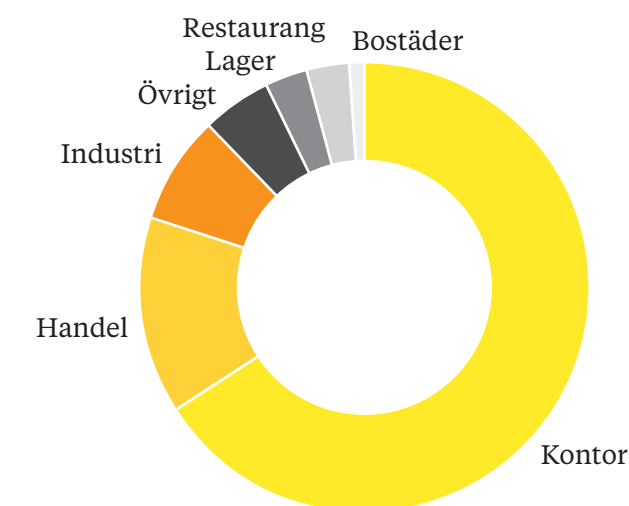
Bonnier Fastigheter har under år 2018 haft ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Totalt investerades 250 Mkr (153 Mkr) i befintliga fastigheter samt ytterligare 18 Mkr (19 Mkr) främst i projekteringskostnader avseende Värtahamnen. Större projekt under året berör främst Stormkransen 14 där ca 7 200 kvm kontor byggts om för nya hyresgäster samt Vanda 3 där ny yta tillskapats.

**MARKNADSVÄRDE PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE**

Torsgatan	31,9%
Sveavägen	30,9%
Hornstull	14,4%
Uppsala	13,2%
Kista	6,3%
Kungens kurva	3,1%
Övriga Sverige	0,2%

**HYRESINTÄKTER PER SEGMENT**

Kontor	66%
Handel	14%
Industri	8%
Övrigt	5%
Lager	3%
Restaurang	3%
Bostäder	1%



**FINANS**

Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder, där eget kapital svarade för 67% (71%), räntebärande skulder för 27% (20%) samt övriga skulder för 6% (9%) vid utgången av året.

Under år 2018 har AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) upprättat ett program för emission av företagscertifikat uppgående till ett rambelopp om 3 000 Mkr. Ledarbank har varit Handelsbanken och emissionsinstitut Handelsbanken, SEB samt Nordea. Löptiden för certifikaten är högst ett år och per årsskiftet var företagscertifikat om 1 215 Mkr (0 Mkr) utestående.

Bolaget har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Disponibla krediter uppgick vid årets utgång till 1 700 Mkr (200 Mkr) där 1 500 Mkr (200 Mkr) var outnyttjade vid utgången av året.

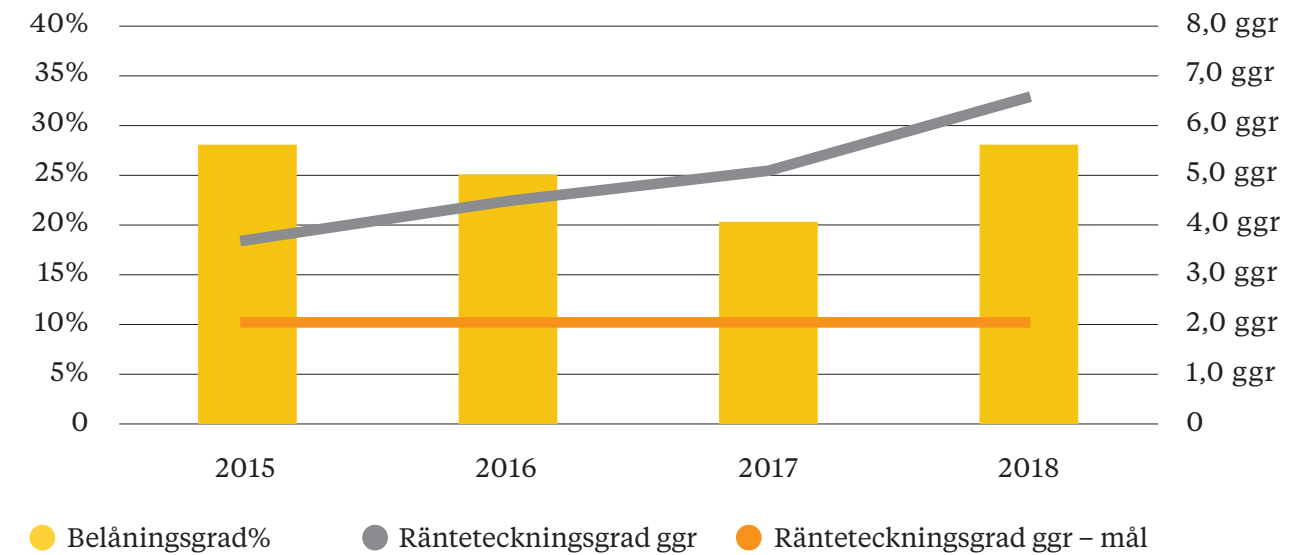
De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 28% (21%). Räntetäckningsgraden uppgick till 6,5 ggr (5,0 ggr).

**RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING**

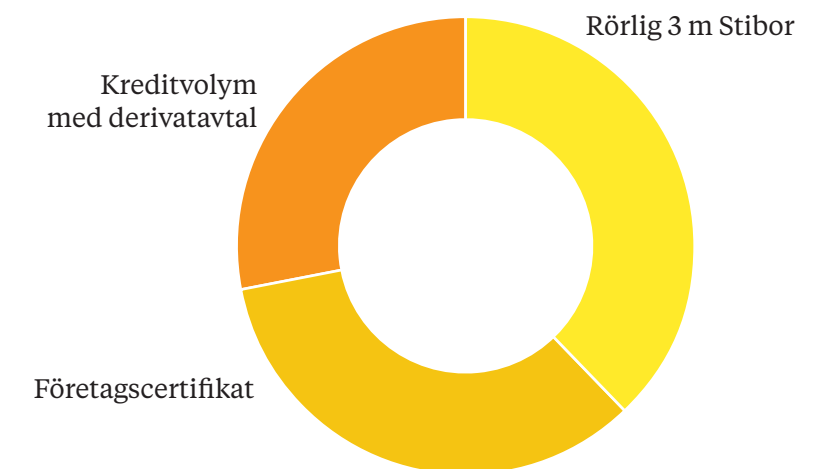
Bolagets låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders Stibor som räntebas. För att minska den ränterisk en rörlig ränta innebär kan ränteswapavtal ingås. Vid utgången av år 2018 var ränteswapavtal om total 992 Mkr (1 192 Mkr) ingångna.

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid för derivatportföljen uppgick per 31 december 2018 till 4,7 år (4,9 år). Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen samt emitterade företagscertifikat uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 1,4 år (2,7 år).

Den genomsnittliga kapitalbindningen för de räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 1,7 år (3,6 år). Justerat för kortfristig del (företagscertifikat med en bindningstid om högst ett år) uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,5 år (3,6 år).

**BELÄNINGS- OCH RÄNTETECKNINGSGRAD****FINANSIERING PER 2018-12-31**

Rörlig 3 m Stibor	38%
Företagscertifikat	34%
Kreditvolym med derivatavtal	28%



# Fastighetsförteckning

ADRESS	FASTIGHET	BOSTÄDER KVM	BUTIK/RESTAURANG KVM	KONTOR KVM	INDUSTRI KVM	LAGER KVM	ÖVRIGT KVM	GARAGEPLATSER	TOTAL UTHYRBAR AREA (LOA) EXKL. GARAGE	BYGGNADSÅR	TAXERINGSVÄRDE 2018 TKR
Sveavägen 52	Moraset 2	518	425	3 470		160		10	4 573	1920–1921	130 400
Kammakargatan 9	Moraset 21		457	1 927		356			2 740	1920	87 000
Sveavägen 56	Moraset 22			13 286		1 346		69	14 632	1882–1888, 1927	445 000
Saltmätargatan 8	Stormkransen 1		272	1 901		354	122		2 649	1902–1903	66 000
Sveavägen 47	Stormkransen 11	2 533	1 039	2 457		270	102	40	6 401	1920–1924	172 800
Sveavägen 49	Stormkransen 14		2 660	7 660		375			10 695	1919–1927	324 000
Atlasmuren 1	Lokstallet 6			7 314		17			7 331	1928	0
Torsgatan 21	Lokstallet 7		872	34 416		1 140	4 359	328	40 787	1946–1949, 2006	904 000
Hornsbruksgatan 28	Bulten 19		10 378	7 288		70			17 736	1966	557 000
Långholmsgatan 36	Sågen 19		721	5 483		148		20	6 352	1958	179 000
Dialoggatan 6	Segmentet 1		11 865		10 514	2 000	4 163		28 542	1989–1990	74 800
Esbogatan 11	Vanda 3			6 369	53 875	4 211	3 204		67 659	1990–1993	454 000
Stationsgatan 12–16	Fålhagen 70:1		2 429	10 199					12 628	2012	277 000
Muningatan 3	Kungsängen 15:1		312	23 737		492		157	24 541	1993, 2015	424 000
Stationsgatan 40	Fålhagen 70:3							208		2015	27 000
<b>Totalt:</b>		<b>3 051</b>	<b>31 430</b>	<b>125 507</b>	<b>64 389</b>	<b>10 939</b>	<b>11 950</b>	<b>832</b>	<b>247 266</b>		<b>4 122 000</b>



[WWW.BONNIERFASTIGHETER.SE](http://WWW.BONNIERFASTIGHETER.SE)