



# Årsredovisning 2021 Bonnier Fastigheter

---

Om Bonnier Fastigheter	3
Händelser under året	4
Bonniers Fastigheter nyckeltal	5
Vd ord	6
Fastighetsmarknadens utveckling, utblick	8
Affärsområden	10
Styrning och förvaltning	11
Risk	14
Hållbarhetsinformation	19
Redovisning av hållbarhetsdata	22
Förvaltningsberättelse	26
Resultaträkning - koncern	31
Rapport över totalresultatet – koncern	31
Balansräkning – koncern	32
Balansräkning – koncern (forts.)	33
Förändring i eget kapital - koncern	34
Kassaflödesanalys – koncernen	35
Noter	36
Resultaträkning – moderbolaget	58
Balansräkning – moderbolaget	59
Balansräkning – moderbolaget (forts.)	60
Förändring i eget kapital – moderbolaget	61
Kassaflödesanalys – moderbolaget	62
Moderbolaget – Noter	63

---

# 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 fyra affärsområden: Kommersiella Fastigheter, Bostäder, Service och Invest. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms innerstad och i Uppsala. Bonnier Fastigheter är helägt av familjen Bonnier.

Bonnier Fastigheter har en lång historia av att förvalta fastigheter, vi känner vår fastighetspersonal 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 förvaltarskapets namn. Vårt engagemang och vilja att ständigt utvecklas gör oss till en fastighetsförvaltare du kan lita på, inspireras av och växa med.

## Vision

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

## Mission

Bonnier Fastigheter vill representera det goda och engagerade förvaltarskapet och utveckla det hållbara samhället.

## Affärsidé

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

## Mål

Bonnier Fastigheter ska långsiktigt överträffa branschindex för nöjda kunder (Fastighetsbarometern), engagerade medarbetare (Brilliant) och totalavkastning (MSCI).

## Varumärkeslöfte

Bonnier Fastigheter arbetar ständigt för att överträffa kundernas förväntningar.

Marknadsvärde Fastigheter

**15,5 Mdr**

Omsättning

**675 Mkr**

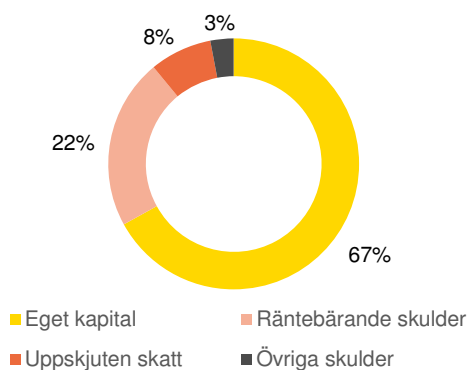
Resultat efter skatt

**1 334 Mkr**

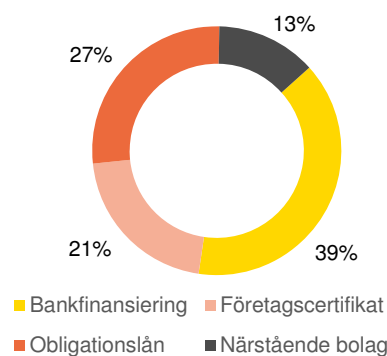
Belåningsgrad

**24%**

Kapitalstruktur 2021-12-31



Finansiering 2021-12-31



# Händelser under året

Jämförelsetal för resultatposter avser värde för kalenderår 2020 och för balansposter per 31 december 2020 om inte annat anges.

Under kalenderåret har avtal om 26 400 kvm (7 388 kvm) nytecknats samt avtal om 5 719 kvm omförhandlats (26 413 kvm).

Produktion av Munin NXT, Bonnier Fastigheters första nybyggnadsprojekt i Uppsala, fortgår enligt plan. Projektet omfattar 3 600 kvm kontor i södra delen av city. Avtal avseende fyra av sex plan har tecknats med Länsförsäkringar i Uppsala AB.

Bonnier Fastigheters projekt Portalen och Pirhuset ingår i den första nya detaljplanen för stadsutvecklingen i Värtahamnen. Detaljplanen godkändes på ett extrainsatt möte av kommunfullmäktige i juni 2021 och exploateringsavtal har tecknats. Detaljplanen har efter överklagande till Mark- och Miljödombstolen vunnit laga kraft per 2022-02-08.

Per 2021-09-30 tillträdde fastigheten Tobaksmonopolet 4 på Södermalm.

HållBo AB, det joint venture som ägs tillsammans med ByggVesta, har under perioden tillträtt fastigheten Teodoliten (Farsta, 46 lägenheter, tillträde 2021-06-01) samt startat nyproduktionen av 373 nya lägenheter.

Inom ramen för den nystartade verksamheten i Bonnier Fastigheter Invest har Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate bildat det samägda bolaget Hemmaplan genom vilket 50% av Rosengård Centrum i Malmö förvärvats med tillträde 2021-09-01.

Bonnier Fastigheter Invest har även under kalenderåret förvärvat ca 13,7% av aktierna i Eastnine AB (noterat bolag som äger och förvaltar kontorsfastigheter i Estland och Litauen).

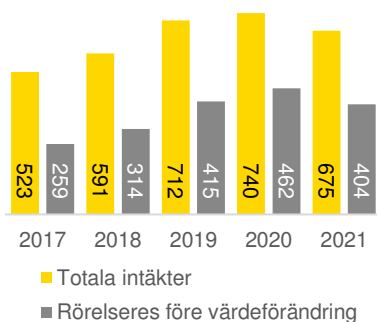
Under året har sju fastigheter omcertifierats i enlighet med BREEAM In-Use med bibehållna betyg.

Tilläggsavtal avseende klimatneutral fjärrvärme alternativt kompenserad fjärrvärme är tecknat sedan 2021-01-01 i 15 av 16 fastigheter.

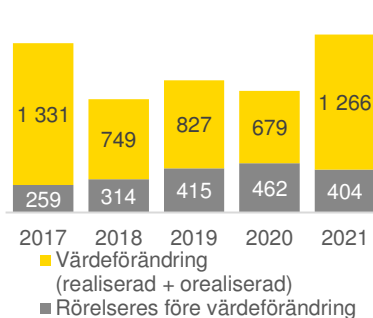
Bonnier Fastigheter har via sitt dotterbolag AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) i början av maj emitterat sin första gröna obligation med en volym om 1 000 mkr och en löptid om 5 år. Obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Banklån om 500 mkr har i samband med detta återbetalats.

- Intäkterna för kalenderår 2021 uppgick till 675 mkr (740 mkr). I jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 647 mkr (643 mkr).
- Driftnettot uppgick till 483 mkr (536 mkr). I jämförbart bestånd uppgick driftnettot till 469 mkr (470 mkr).
- Realiserad värdeförändring fastigheter uppgick till 2 mkr (219 mkr). Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick till 1 242 mkr (460 mkr) och orealiserad värdeförändring aktieinnehav till 22 mkr (0 mkr).
- Resultat efter skatt för kalenderåret uppgick till 1 334 mkr (1 000 mkr).

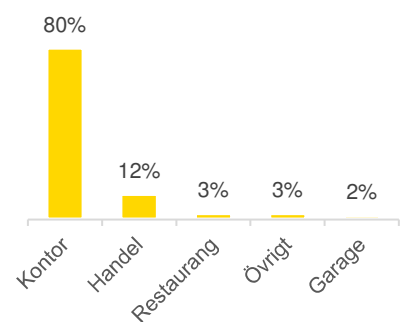
**Totala intäkter samt rörelseresultat före värdeförändring (mkr)**



**Resultat efter värdeförändring (mkr)**



**Hyresintäkt per segment (utfall 2021)**



# Bonniers Fastigheter nyckeltal

	2021	2020	2019	2018
Intäkter	675	740	712	591
Driftnetto	483	536	516	407
Resultat före värdeförändring och skatt	404	462	415	314
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 244	679	827	749
Värdeförändring aktieinnehav	22	-	-	-
Resultat efter värdeförändring	1 670	1 141	1 242	1 063
Resultat efter skatt	1 334	1 000	1 004	1 027
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	15 521	13 965	13 604	12 660
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	778	442	294	-
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	485	-	-	-
Extern finansiering	-3 718	-2 995	-3 448	-3 553
Nettoskuld (exklusive derivat)	-3 515	-2 825	-3 451	-3 544
Överskottsgrad (kommersiella fastigheter) %	74%	74%	73%	71%
Uthyringsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	93%	95%	96%	95%
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	366	425	406	311
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-977	167	-255	-1 788
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	614	-601	-169	1 354
Soliditet %	67%	69%	66%	66%
Belåningsgrad %	24%	21%	25%	28%
Räntetäckningsgrad (ggr)	8,3	8,1	7,5	6,5
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal) (periodens slut)	80%	79%	71%	50%
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (yta) (periodens slut)	74%	62%	44%	37%



## Vd ord

Rysslands invasion av Ukraina har skapat en av de mest allvarliga säkerhetspolitiska situationerna sedan andra världskriget och vi står inför en oviss framtid. Invasionen har medfört omfattande sanktioner mot Ryssland, bland annat gällande blockerad import och export, stängda luftrum och utslutning av vissa ryska banker ur det internationella betalssystemet Swift. En del internationella bolag (bl a IKEA, Mc Donalds) har valt att pausa eller avveckla sin verksamhet i Ryssland.

I Sverige räknar man med att priserna på el, mat och drivmedel kan komma att höjas som en indirekt konsekvens. Flera svenska butiker uppger att de ser en ökad efterfrågan på "krisprodukter" som vattendunkar, konserver, stormkök och nödradioapparater sedan invasionen. Många väljer också att ta ut kontanter för att klara sig om banker utsätts för exempelvis cyberattacker. Det går ännu bara att spekulera kring Sveriges ekonomiska påföljder av kriget men det finns anledning att tro att inflationen kommer stiga ytterligare och att BNP-tillväxten sjunker något från en tidigare hög nivå.

Fastighetsmarknaden har hittills dragit stor nytta av de gynnsamma förutsättningarna med låg inflation och hög tillväxttakt. Den befarade "kontorsdöden" till följd av pandemin uteblev, då det visade sig att kravet på ökad kontorsflexibilitet inte medförde de befarade vakanserna, trots en förhållandevis hög nyproduktionstakt i Stockholmsområdet.

Transaktionsvolymen under 2021 hamnade på ca 224 Mdr att jämföra med 171 Mdr året innan. Trenden mot strukturerade affärer som noterades under kvartal 4 2020 höll i sig även under det gångna året då antalet affärer minskade och volymen på enskilda transaktioner ökade. En större andel av gjorda transaktioner finansierades via institutionellt kapital, medan börsnoterade företag och utländska investerare minskade sina andelar av transaktionsmarknaden.

Bonnier Fastigheter fortsätter sin tillväxtresa mot målet att ha en fastighetsportfölj om 25 Mdr senast år 2025. År 2021 kännetecknades av en hög tillväxttakt tack vare både direkta och indirekta förvärv.

Per 2021-09-30 tillträdde fastigheten Tobaksmonopolet 4 på Södermalm. Fastigheter omfattar 1 070 kvm kontorsyta med en uthyrningsgrad om 100%. Bonnier Fastigheter planerar även för flera projekt i Värtahamnen. Detaljplanen godkändes på ett extrainsatt möte av kommunfullmäktige den 28 juni 2021 och ett exploateringsavtal har tecknats. Detaljplanen överklagades till Mark- och Miljöödomstolen, som meddelade avslag i januari i år, varpå planen vunnit laga kraft.

I Uppsala fortlöper nyproduktionsprojektet Munin NXT enligt plan. Under året tecknades två hyresavtal med Länsförsäkringar i

Uppsala gällande 4 av 6 plan i huset med inflyttningsdatum i september 2022. Företaget Olink kommer att flytta sitt globala huvudkontor till kvarteret Kvarngärdet 27:2, "Cykelfabriken", där en större ombyggnation pågår med preliminärt tillträde i april 2023.

Inom ramen för den nystartade verksamheten i Bonnier Fastigheter Invest bildade Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate det samägda bolaget Hemmaplan genom vilket 50% av Rosengård Centrum i Malmö förvärvats med tillträde den 1 september 2021. Därutöver förvärvade Bonnier Fastigheter Invest ca 13,7% av aktierna i det noterade bolaget Eastnine AB som äger och förvaltar kontorsfastigheter i Estland och Litauen.

Verksamheten i HållBo AB som ägs tillsammans med ByggVesta, utvecklas enligt plan. Ytterligare en bostadsfastighet förvärvades under året och HållBo AB äger nu totalt 353 lägenheter. Därtill pågår ett flertal nyproduktionsprojekt, omfattande totalt 956 lägenheter, varav 133 ägarlägenheter och resterande bostadsrätter.

Bonnier Fastigheter emitterade sin första gröna obligation i maj 2021 med en volym om 1 000 mkr och en löptid om 5 år.

Ett aktivt arbete med både energioptimering och smarta val ledde 2021 till att vi minskat våra klimatutsläpp på energisidan med över 50% jämfört med 2020.

Tillväxten innebär också ett behov av att förstärka kompetensen i organisationen, vilket skedde genom bemanning av nya projektledartjänster samt tillsättning av en CFO, men även genom att starta ett projekt som ska leda till en ökad grad av digitalisering såväl inom administrationen som inom fastighetsförvaltning.

Förutsättningarna för verksamhetsåret 2022 är fortsatt goda. En hög inflationstakt i kombination med låga realräntor gynnar de segment av fastighetsmarknaden vi är aktiva inom. Detta med reservation för osäkerheten som händelserna i Ukraina medför.

Framöver ser vi utmaningar i form av ökade priser för varor och tjänster som en konsekvens av handelshinder, givet den förändrade geopolitiska situationen. Tillgången till arbetskraften utgör också en utmaning för flera sektorer av ekonomin och förväntan är att arbetskostnaden kommer att öka som en konsekvens av den ökade inflationen.

Vår strategi revideras kontinuerlig för att möta nya förutsättningar. Vi ser ett behov av att öka differentieringen inom våra tillgångar för att kunna sprida våra risker och behålla vår lönsamhet. I sammanhang är hållbara investeringar särskilt intressanta. Detta stödjer vår övergripande målsättning att minska vår miljöpåverkan och öka kvoten av grön finansiering.

Under 2022 kommer vi att gå in i en ny fas som innebär ökad fokus på projektutveckling både genom den egna projektportföljen och i våra JV.

*Stockholm, mars 2022*

Tomas Hermansson

Verkställande direktör



Tomas Hermansson, vd

# Fastighetsmarknadens utveckling, utblick

År 2021 visade tecken på återhämtning efter de negativa effekterna av pandemin. Marknaderna världen över reagerade med stigande tillväxt och sjunkande arbetslöshet. Dock sker detta efter en period av tidigare restriktioner som har föranlett störningar i produktion och leveranskedjor med kraftigt stigande inflation som följd. Centralbankerna har en tuff uppgift att tämja inflationen samtidigt som man försöker stödja den ekonomiska tillväxten.

För svensk del har ekonomin visat motståndskraft. Arbetslösheten har redan sjunkit under förkrisnivå och arbetskraftsbristen är omfattande. Resursutnyttjandet är högt och BNP-tappet var inhämtat redan tidigare i år. Svenska offentliga finanser är robusta.

Årets andra halva kännetecknas av en global förändring mot högre räntor, vilket delvis förklaras av att räntorna tidigare var på rekordlåga nivåer. Ökningen drivs av en alltmer ihållande inflation. Post-corona-inflationen sågs ursprungligen som kortsiktig och övergående eftersom utbudsfrågor skulle kunna hanteras. Nu verkar det som att inflationen kommer att finnas kvar mycket längre eftersom inga snabba lösningar på utbudssidan förväntas och att dramatiska ökningar av energipriserna, framför allt naturgas, innebär fler prisökningar i hela ekonomin.

Arbetslösheten är ännu inte lika låg som innan corona, men det finns ändå tydliga bevis för att arbetsmarknaderna är stramare med snabbt stigande löner som effekt. Därför, även om inflationen i huvudsak är övergående, snarare än självgående som under stagflationen under 1970-talet, verkar det som om denna övergångsfas kan pågå i flera år.

Den 5-åriga swapräntan ökade från cirka 0,2 till 0,6 procent under andra halvåret 2021. Eftersom swapräntan speglar framtida STIBOR 3m-räntor är det svårt att föreställa sig en swapränta som stiger för mycket, men en ökning till 1–2 procent är fullt möjlig. Den andra finansiella marknaden där utvecklingen kan vända är kreditmarknaden. Kreditspreadar har generellt sett tryckts ner på baksidan av centralbankens QE-program. När QE-programmen minskas bör vi förvänta oss att kreditmarginalerna återhämtar sig från nuvarande rekordlåga nivåer. Man bör komma ihåg att kreditmarginalerna har mycket större potential att öka och ligga kvar på förhöjda nivåer, vilket, om det händer, kommer att väsentligt påverka de belånade fastighetsbolagens kapitalkostnad.

Fastighetsmarknaden har länge haft en positiv utveckling tack vare god tillgång till kapital till väldigt låga räntor. Under 2021 har transaktionsvolymen i Sverige noterat ny rekordnivå om 361 Mdr, varav 170 Mdr avser strukturerade affären. Noterade fastighetsföretag står för en stor andel av de genomförda transaktionerna. Det sammanlagda värdet av de noterade fastighetsbolagen ökade med 46%, vilket var 14% över den generella aktiemarknaden.

Oro över inflation, ränteuppgång och säkerhetsläge i världen har sedan november 2021 orsakats en tillbakagång av fastighetsbolagens substansvärde. Per dagens datum är nedgången ca 10%. Trots det finns det fortfarande strukturella förutsättningar för en

Transaktionsvolym under 2021

**361**  
Mdr

**170**

Mdr avser strukturerade affärer



fortsatt tillväxt. Efterfrågan på fastigheter är fortfarande starkt och hyresutvecklingen inom kontorsmarknaden drivs av förnyat behov av att anpassa lokaler till den nya kraven på flexibilitet och attraktivitet. I närtid kommer kombinationen av låga realräntor och höginflation att gynna de segment av fastighetsmarknaden som har inflationsskyddad hyresutveckling. Ökat krav på attraktivitet vad gäller kontorsfastigheter kommer troligen att skapa en ökad differentiering till fördel för kontor i attraktiva läge och med en tydlig hållbarhetsprofil.

# Affärsområden

## Kommersiella Fastigheter

Bonnier Fastigheter är långsiktig ägare och förvaltare av 16 kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholmsregionen, inklusive Uppsala. Förvaltningen är uppdelad på fem geografiska områden med varsitt lokalt driftskontor. Inom de prioriterade områdena ska vi äga och ständigt utveckla fastigheter med bästa läge, utifrån hyresgästernas verksamhet. Vi initierar även nya projekt; strategiskt baserade på samhällets, stadens och fastighetsbranschens utveckling.

## Service

Bonnier Fastigheter Service erbjuder bevakning och säkerhet, vaktmästeri och andra professionella servicetjänster till Bonnier Fastigheters kommersiella hyresgäster.

## Bostäder

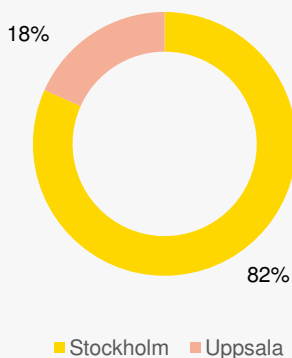
Bonnier Fastigheter Bostad förvärvar, förädlar, utvecklar och förvaltar hyresbostäder, utifrån samhällsbyggarperspektiv. Det

innebär att verksamheten styrs av idén att långsiktigt bidra till en god stadsutveckling med hög livskvalitet både i och omkring våra fastigheter. Verksamheten inleddes 2019 och sker i samarbete med partners, som ByggVesta i det gemensamt ägda HållBo.

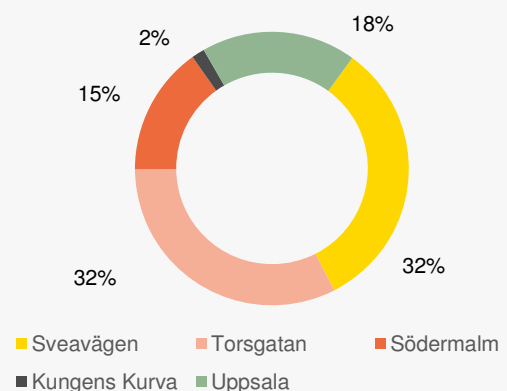
## Invest

Bonnier Fastigheter Invest gör indirekta investeringar i fastighetsbolag. Invest är ett komplement till övriga kärnverksamheter, skapat för att öka riskspridning och avkastning på eget kapital. Verksamheten inleddes 2021 med Hemmaplan, ett med Brunswick Real Estate samägt bolag som investerar i och utvecklar centrumfastigheter.

Fastighetsvärde per region – 2021/2021



Fastighetsvärde per område – 2021/2021





# Styrning och förvaltning

## Bolagsstyrning

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

Svensk kod för bolagsstyrning ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Bonnier Fastigheter är inte skyldigt att tillämpa svensk kod för bolagsstyrning.

## Aktier och ägande

Aktiekapitalet i uppgick vid årets slut till 8 000 tkr, fördelat på totalt 62 132 aktier serie A och 16 000 aktier av serie C. Båda aktierna ger samma rättigheter förutom att innehav av aktier i serie A berättigar till 1 röst per aktie och innehav av aktier i serie C berättigar till 10 röster per aktie. Utdelning på A- och C-aktier ska kunna ske med olika belopp, dock att utdelningen per A-aktie alltid ska uppgå till lägst samma belopp som utdelningen per C-aktie. Bolagsstämman beslutar om utdelning.

## Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman.

Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd, val av styrelseledamöter.

## Årsstämman 2021

Årsstämman 2021 hölls den 27 maj 2021 i Stockholm. Samtliga aktier av serie C var representerade. Räkenskaperna för 2020 fastställdes och styrelseledamöterna och vd beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Bolagsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

## Extra bolagsstämmor

En extra bolagsstämma hölls under 2021 för att beslut om en ändring av aktiekapitalet.

## Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut samt anta policier. Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets

verksamhet baserat på de fastställda målen och policyer som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget. Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras, men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och bolagets ekonomiska förhållande kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och vd uppdateras och fastställs minst en gång per år.

### Styrelsens arbete

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen. Vid de ordinarie mötena lämnar vd även allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2021 har 6 ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och 3 extra styrelsemöten genomförts.

### Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets verksamhet och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och vd:s arbete.

### Styrelsens utvärdering

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

### Revisionsutskott

Bolaget har ett revisionsutskott. Revisionsutskottet har i uppgift att löpande följa och utvärdera revisorernas arbete samt även bereda frågor avseende revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information.

### Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Bonnier Fastigheters styrelse bestå av lägst 3 och högst 9 ledamöter med högst 3 suppleanter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2021 valdes 6 ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Styrelsen presenteras på sida 25.

### Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Årsstämman 2021 beslutade att arvode ska utgå med 250 tkr (200 tkr) till envar av

övriga styrelseledamöter som ej är anställda inom Bonnierkoncernen. Därutöver beslutade stämman att ersättning ska utgå med 50 tkr till revisionsutskottets ordförande.

### Vd och koncernledning

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd anges i arbetsordningen för styrelsen och i vd-instruktionen. Vd ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena. Enligt instruktionerna avseende ekonomisk rapportering är vd ansvarig för finansiell rapportering i Bonnier Fastigheter och ska följaktligen säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller tillräckligt med information för att styrelsen ska kunna bedöma koncernens ekonomiska situation. Vidare ska vd hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bonnier Fastigheters verksamhet, resultat och ekonomiska ställning. Vd ska även tillse att styrelsen erhåller information om viktigare händelser i verksamheten såsom förvärv och avyttringar, beslutade investeringar, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ.

### Revisor

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas, samt deltar på samtliga revisionsutskottmöten.

Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna utan att vd och andra ledande befattningshavare är närvarande. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden.

Enligt Bonnier Fastigheters bolagsordning ska bolaget ha lägst 1 (1) och högst 2 (2) revisorer och högst 2 (2) revisorssuppleanter. Bolagets revisor är PricewaterhouseCoopers AB, som på årsstämman 2021 nyvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2022. Helena Ehrenborg är huvudansvarig revisor. Helena Ehrenborg är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). PricewaterhouseCoopers AB:s kontorsadress är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, Sverige.

### Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer. Bonnier Fastigheters organisation består av 67 medarbetare. Personalen är anställda i Bonnier Fastigheter AB samt i Bonnier Service AB. All fastighetsverksamhet bedrivs genom de fastighetsägande dotterbolagen. Finansverksamheten bedrivs i dotterbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ). Detta medför

att ekonomifunktionen utgör controllerfunktion gentemot förvaltningen och gentemot finansavdelningen. CFO rapporterar även direkt till revisionsutskottet avseende iakttagelser och åtgärder avseende regelefterlevnad. Styrelsen har mot bakgrund av detta bedömt att det inte föreligger något behov av att införa en särskild granskningsfunktion (internrevision).

### **Kontrollmiljö**

Revisionsutskottet bereder bland annat frågor rörande intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, finanspolicy och instruktion för ekonomisk rapportering. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

### **Intressekonflikt**

Utgångspunkt för att hantera intressekonflikter är lagstiftningen. Styrelseordföranden tillsammans med övriga styrelsen överväger gemensamt eventuella intressekonflikter och jävssituationer i styrelsearbetet. Vid en potentiell situation där oberoende ej kan upprätthållas alternativt ifrågasättas är aktuell medlem vare sig delaktig i diskussion eller beslut. Närståendeskottet inom Bonnier Groups styrelse involveras vid behov.

### **Riskhantering**

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Bonnier Fastigheter är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

### **Kontrollaktiviteter**

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

### **Information och kommunikation**

Bonnier Fastigheters Insiderpolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas i Bonnier Fastigheter samt den övergripande ansvarsfördelningen gällande bolagets interna och externa information. Informationspolicyn är utformad så att den ska följa svensk lagstiftning och regelverken för emittenter på Nasdaq Stockholm.

### **Styrning och uppföljning**

Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen och stabsfunktionerna. Avrapportering sker till vd, ledning och styrelse. Styrelsen följer regelbundet upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.



# Risk

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

Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering.

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

## Strategiska Risker

### Värdeförändring fastigheter

#### Risk

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

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

#### Hantering

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

### Intäkts- och vakansrisk

#### Risk

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

## Hantering

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

Risken för kundförluster begränsas då Bonnier Fastigheter alltid gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande. Uthyrningsgraden är hög och stabil över tid. År 2021 var uthyrningsgraden över 91 procent och den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen 3,09 år.

## Politisk och makroekonomisk risk

### Risk

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

Rysslands invasion av Ukraina har skapat en av de mest allvarliga säkerhetspolitiska situationerna sedan andra världskriget och en ovisst framtid. Det går ännu bara att spekulera kring Sveriges ekonomiska påföljder av kriget men det finns anledning att tro att inflationen kommer stiga ytterligare och att BNP-tillväxten sjunker något från en tidigare hög nivå.

## Hantering

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

## Marknadsrisk

### Risk

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

## Hantering

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



## Operativa risker

### Fastighetskostnader

#### Risk

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

#### Hantering

Bonnier Fastigheter arbetar målmedvetet med att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv organisation med specialiserad kompetens, strukturerad inköpsprocess och

upphandlingar i syfte att begränsa kostnaderna och söka stordriftsfördelar där möjlighet finns. Bonnier Fastigheter arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bland annat energiprojekt och driftoptimering. Bonnier Fastigheter prissäkrar huvuddelen av den el som förbrukas. Kostnader för el och uppvärmning debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

## Ansvarsrisk

### Risk

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

### Hantering

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

## Fastighetsförvärv

### Risk

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

### Hantering

Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer och verktyg. Bonnier Fastigheter gör alltid, med hjälp av interna och externa specialister, en erforderlig due diligence och analys av mikromarknaden (eg. geografiskt läge), ekonomi, avtal och fastighetens tekniska förutsättningar och ändamålsenlighet. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och förvaltafastigheten. Efter genomförda förvärv sker alltid en intern uppföljning efter ett samt tre år.

## Skatt

### Risk

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

## Hantering

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

## Projektrisk

### Risk

Vid ny-, till- och ombyggnationer finns det en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls, att tillstånd från myndigheter inte erhålls samt att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.

### Hantering

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

## Kriser

### Risk

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

### Hantering

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

## Miljö och klimat

### Risk

Miljö- och klimatrisker utgörs av risk för verksamhetens påverkan på miljön och det omgivande samhället.

Bonnier Fastigheters verksamhet påverkar miljön då fastigheterna bebyggs, vid löpande drift samt genom den verksamhet som bedrivs i dem. Ändrad lagstiftning eller myndighetskrav gällande miljö- och





energianvändning, klimatrelaterade omställningsrisker och fysiska risker (t ex extrema väderhändelser såsom skyfall och översvämningar) samt ökande kundkrav gällande miljöarbete och miljöcertifieringar kan innebära en risk för ökade kostnader och ekonomiska förluster.

### Hantering

Bonnier Fastigheter arbetar systematiskt med förebyggande arbete för en god inomhusmiljö, energieffektivisering, miljöanpassade materialval samt en säker kemikalie- och avfallshantering i bolagets fastigheter. Vid förvärv genomförs en due diligence som beaktar miljö- och klimataspekter. Bonnier Fastigheter har tydliga rutiner för att följa gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften. Bonnier Fastigheter har under 2021 analyserat verksamheten efter Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFDs) rekommendationer. Syftet är

att anpassa verksamheten för att möta de utmaningar och möjligheter som kommer av att effekterna från klimatförändringarna påverkar våra samhällen och städer i allt större utsträckning, omställnings- och fysiska risker. Arbetet med att implementera TCFD:s rekommendationer har påbörjats och kommer att fortskrida kommande år för att fullt ut efterleva rekommendationerna.

Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga förvaltningsfastigheter ska vara certifierade senast 2022, samt att förvärv ska certifieras inom 3 år från tillträdesdatumet. Samtliga nyproducerade projekt ska certifieras med minimikrav Excellent enligt BREEAM-SE, Silver enligt Miljöbyggnad eller motsvarande.

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

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

Under 2021 har inga incidenter noterats som orsakat böter eller andra sanktioner till följd av miljölagstiftningen.

### Medarbetare

#### Risk

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

#### Hantering

Bonnier Fastigheter har en strukturerad process för att arbeta förebyggande med både kompetensutveckling och hälsa.

Bonnier Fastigheter arbetar aktivt för att vara en ansvarstagande arbetsgivare och strävar efter ett öppet och transparent arbetsklimat där Bonnier Fastigheters värderingar genomsyrar arbetet. Bonnier Fastigheters värderingar genomsyrar arbetet. Bonnier Fastigheter har en HR-policy och ett strukturerat arbetsmiljöarbete som styr hur Bonnier Fastigheter arbetar. Uppföljning sker bland annat genom löpande medarbetarundersökningar. Alla chefer på Bonnier Fastigheter arbetar systematiskt med arbetsmiljö genom mål som följs upp årligen. Bonnier Fastigheter arbetar förebyggande med friskvård, vilket innefattar bland annat regelbundna hälsokontroller och friskvårdsaktiviteter för samtliga anställda. Under 2021 har inga arbetsplatsolyckor noterats för anställda i Bonnier Fastigheter.

## Förändrade regelverk

### Risk

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

### Hantering

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

## Regelefterlevnad

### Risk

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

### Hantering

Bonnier Fastigheter har en god löpande intern kontroll och kvalitetssäkring i flera led samt väl dokumenterade processer.

Årlig revision genomförs med externa revisorer. För att motverka risken för korruption har Bonnier Fastigheter riktlinjer och rutiner för inköp och attestering. Bonnier Fastigheter har en intern uppförandekod och en för leverantörer. Bonnier Fastigheter har även en visselblåsarfunktion för internt bruk.

## Finansiella risker

### Finansiering

#### Risk

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

#### Hantering

Bonnier Fastigheter har en diversifierad finansiering, en god spridning av låneförfallen och en lång kapitalbindning. Kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 2,6 år. Den korta upplåningen består främst av företagscertifikat. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har

Bonnier Fastigheter outnyttjade kreditlöften. Per 31 december 2021 uppgick disponibla krediter till 2 350 mkr, tillhandahållet av flera nordiska banker. Bonnier Fastigheters finanspolicy reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll.

### Ränta

#### Risk

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

#### Hantering

Som en del i hanteringen av ränterisken emitterar Bonnier Fastigheter obligationer med fast ränta eller förlänger rörliga lån med hjälp av räntederivat på olika löptider. Bonnier Fastigheters genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet två till åtta år och maximalt 60 procent av ränteförfallen får ligga inom tolv månader. Per 31 december 2021 uppgick Bonnier Fastigheters räntebindning till 6,0 år och 66 procent förfaller inom ett år.

### Motpart

#### Risk

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

#### Hantering

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

## Likviditet

#### Risk

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Bonnier Fastigheters betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter. De största betalningsåtagandena uppkommer vid låneförfall.

#### Hantering

Bonnier Fastigheters affärsmodell bygger på ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Bonnier Fastigheter gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Bonnier Fastigheter ska också ha en betryggande likviditetsbuffert. Skuldsättningskvoten (disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning) uppgick den till 118 procent vid årets slut.



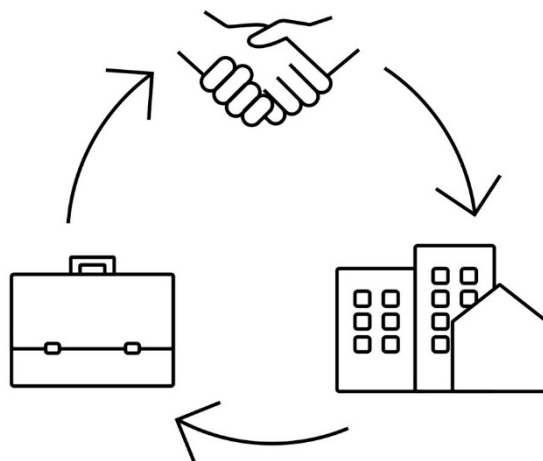
# Hållbarhetsinformation

Genom Bonnier Fastigheters långsiktighet skapar vi förutsättningar för att driva och utveckla en hållbar förvaltning och fastighetsutveckling. Vår affärsidé är att med lokal närvaro och med ett långsiktigt engagemang och ägande förvärva, utveckla, förädla och förvalta fastigheter.







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.

## Strategi Hållbarhet

Bonnier Fastigheters hållbarhetsstrategi är uppdelad i tre fokusområden; Kvarteret, Relationer samt Portföljen. De tre områdena belyser hållbarhetsarbetet ur olika aspekter och bidrar till en helhet som möjliggör att arbetet integreras i verksamhetens alla delar. Respektive del har ett antal beslutade fokusområden knutna till sig.



*Illustration hållbarhetsstrategins tre delar*

Fokusområde	Beskrivning	Aspekter	Exempel på aktiviteter	Koppling Agenda 2030
 <p>Kvarteret</p>	<p>Hållbar arkitektur och materialval                      Effektiv resursanvändning                      Minskad klimatpåverkan                      Främja medvetna val och hållbara beteenden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hållbar arkitektur och materialval</li> <li>Effektiv resursanvändning</li> <li>Minskad klimatpåverkan</li> <li>Främja medvetna val och hållbara beteenden</li> </ul>	<p>Miljöcertifiering av fastigheter                      Optimera tekniska system och drifttider                      Aktiva val vid inköp                      Gröna avtal med hyresgäster                      Ökad andel förnyelsebar energi                      Årlig NKI-undersökning                      Aktiv kunddialog</p>	
 <p>Relationer</p>	<p>Vi engagerar oss i värdebaserade och utvecklande samarbeten. Vi främjar välbefinnandet, hög produktivitet och rättvist agerande hos oss och våra intressenter.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kompetent organisation</li> <li>Ansvarsfulla affärsrelationer</li> <li>Hållbar stadsutveckling</li> </ul>	<p>Årlig engagemangsundersökning                      Medarbetarsamtal                      Hälsoundersökning                      Lönekartläggning                      Hälsa och säkerhet                      Uppförandekod internt/externt                      Engagemang i stadsutvecklings-samarbeten</p>	
 <p>Portföljen</p>	<p>Vi utvecklar vår verksamhet genom långsiktig hållbar tillväxt samt en proaktiv riskhantering.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hållbar fastighetsportfölj</li> <li>Systematisk riskhantering</li> </ul>	<p>Verka för grön finansiering                      Agera på fastigheternas risker och möjligheter kopplat till klimatförändringar                      Beakta miljö- och klimataspekter vid förvärv                      Ha en låg finansiell och operationell risk</p>	

Fokusområden, aspekter samt exempel på aktiviteter

### Intressentdialog

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

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

Möjligheter som identifierades i samband med dialogerna var exempelvis:

- Finanssektorns gröna intresse

- Lokala samarbeten
- Branschens möjlighet att ligga i framkant.

Utmaningar som identifierades i samband med dialogerna var exempelvis:

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

### Väsentlighetsanalys

Efter genomförd intressentdialog 2019 genomfördes en workshop med bolagets hållbarhetsråd för att identifiera och prioritera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna där Bonnier Fastigheter har störst påverkan och kan göra störst skillnad. Intressentdialogen och väsentlighetsanalysen ligger till grund för den hållbarhetsstrategi som antogs våren 2020 med fokusområden Kvarteret, Relationer

samt Portföljen. Implementering av strategin och definition av målsättningar pågår för närvarande.

### Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsarbetet har sitt ursprung i bolagets värdegrund och långsiktiga ägande. FN:s globala hållbarhetsmål samt hållbarhetsstrategin är en viktig del i färdplanen framåt för bolaget. För att göra rätt prioriteringar längs vägen förs en aktiv dialog med intressenter och de väsentliga frågorna ses regelbundet över. Försiktighetsprincipen tillämpas i alla beslut för att förebygga, hindra eller motverka olägenhet för människors hälsa eller för miljön.

### Ansvar i organisationen

Att bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete är ett tydligt ägardirektiv som omfattar hela verksamheten och är inarbetad i bolagets övergripande strategi. Vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet, vilket inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter. Chef Hållbar utveckling, som rapporterar direkt till vd, driver och utvecklar hållbarhetsarbetet för koncernen. Chef Hållbar utveckling är del av koncernledningen och ledningsgruppen och medverkar således i samtliga beslut av strategisk karaktär.

Bonnier Fastigheters styrelse antar årligen de hållbarhetsrelaterade policyerna och målsättningarna samt diskuterar och följer löpande upp arbetet.

Chef Hållbar utveckling ansvarar för och koordinerar det dagliga hållbarhetsarbetet på övergripande strategisk nivå och tillhandahåller verktyg för verksamheten för fortsatt utveckling. Utgångspunkten i arbetet är att följa upp, utvärdera och ständigt förbättra de interna processerna och att arbetet går i linje med

hållbarhets- och bolagsstrategin. Avdelningscheferna är ansvarig för att integrera och driva hållbarhetsarbetet inom sina respektive ansvarsområden. Det genomförts även regelbundet utbildningar och workshops inom ämnet för att öka kunskapen inom bolaget. En framgångsfaktor för bolagets hållbarhetsarbete är de engagerade och kunniga medarbetarna som i sina respektive roller dagligen lyfter fram hållbarhetsaspekter och gör aktiva val utifrån dessa. Bolagets hållbarhetsråd, bestående av representanter från olika delar av verksamheten, möts regelbundet under året och diskuterar aktuella hållbarhetsutmaningar och möjligheter.

### Styrdokument

Policy för hållbar utveckling fastställer Bonnier Fastigheters åtaganden och övergripande fokusområden inom hållbarhet. Utifrån denna fastställs mätbara mål och detaljerade handlingsplaner för att aktivt arbeta med de identifierade väsentliga hållbarhetsområdena. En intern och extern uppförandekod fastställer hur bolagets medarbetare och entreprenörer ska agera för att leva upp till åtaganden och värderingar. Uppförandekoden bygger på FN:s Global Compacts tio principer för miljö, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och antikorrup­tion samt FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, Ethical Trading Initiatives (ETI) Base Code och International Labour Organizations (ILO) konventioner. Uppförandekoden för leverantörer ingår numera i bolagets ramavtal mot entreprenörer och krav på efterlevnad ställs i samtliga leverantörsdialoger och upphandlingar. I de båda uppförandekoderna beskrivs en rutin för visuellblåsning där medarbetare och entreprenörer uppmanas att uppmärksamma avvikelser från uppförandekoden, bolagets värderingar, arbetsmiljöbrister etc. Rapportering genom visuellblåsarsystemet sker anonymt och hanteras av oberoende part.

# Redovisning av hållbarhetsdata

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

och bidrar till ökad jämförelsebarhet i branschen. Det är även ett verktyg för att utveckla hållbarhetsarbetet genom att utvärdera relevanta nyckeltal.

Följande indikatorer rapporteras för 2021. Samtliga data avser fastigheter som är direktägda av Bonnier Fastigheter.

EPRA-code	Indikator
<b>Miljö</b>	
Elec-Abs	Elförbrukning
Elec-LfL	Lika för lika elförbrukning
DH&C-Abs	Fjärrvärme- och fjärrkylaförbrukning
DH&C-LfL	Lika för lika fjärrvärme- och fjärrkylaförbrukning
Fuels-Abs	Bränsleanvändning
Fuels-LfL	Lika för lika bränsleanvändning
Energy-Int	Energiintensitet
GHG-Dir-Abs	Direkta växthusgasutsläpp (GHG Scope 1)
GHG-Indir-Abs	Indirekta växthusgasutsläpp (GHG Scope 2)
GHG-Int	Utsläppsintensitet
Water-Abs	Vattenförbrukning
Water-LfL	Lika för lika vattenförbrukning
Water-Int	Vattenintensitet
Waste-Abs	Genererat avfall hyresgäst (farligt, icke-farligt)
Waste-LfL	Lika för lika genererat avfall hyresgäst (farligt, icke-farligt)
Cert-tot	Certifieringar
<b>Socialt</b>	
Diversity-Emp	Sammansättning av företaget
Diversity-Pay	Lönekartläggning
Emp-training	Genomsnittlig utbildningstid
Emp-Dev	Genomförda utvecklingssamtal
Emp-Turnover	Personalomsättning
H&S-Emp	Anställdas hälsa och säkerhet
H&S-Asset	Andel fastigheter som utvärderats utifrån hälso- och säkerhetsaspekter
H&S-Comp	Antal incidenter under året
Compty-Eng	Samhällsengagemang
<b>Styrning</b>	
Gov-Board	Styrelsesammansättning
Gov-Select	Nominering och val till styrelsen
Gov-Col	Process för att hantera intressekonflikter

**Miljö**

EPRA-Code	Enhet	Indikator		Totalt		Lika-för-lik		
				2021	2020	2021	2020	Δ%
<b>Elec-Abs</b>	MWh	El	Elförbrukning (hyresvärd)	7 505	11 004	6 510	6 854	-5%
<b>Elec-LfL</b>			Andel förnyelsebar	100%	82%	100%	100%	
			Antal fastigheter	16	16	14	14	
Underlag för rapportering			Andel fastigheter	100%	100%	88%	88%	
<b>DH&amp;C-Abs</b>	MWh	Fjärrvärme och fjärrkyla	Totalt	21 914	25 507	19 413	17 892	9%
<b>DH&amp;C-LfL</b>			Andel förnyelsebar	91%	85%	90%	84%	
			Antal fastigheter	16	16	14	14	
Underlag för rapportering			Andel fastigheter	100%	100%	88%	88%	
<b>Fuels-Abs</b>	MWh	Bränsle	Totalt	0	0	0	0	0%
<b>Fuels-LfL</b>			Andel förnyelsebar	0%	0%	0%	0%	0%
			Antal fastigheter	16	16	14	14	
Underlag för rapportering			Andel fastigheter	100%	100%	88%	88%	
<b>Energy-Int</b>	kWh/m <sup>2</sup>	Energi	Intensitet	120	115	121	116	5%
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	16	16	14	14	
			Andel fastigheter	100%	100%	88%	88%	
<b>GHG-Dir-Abs</b>	ton CO <sub>2</sub>	Direkta	Scope 1	1	3	1	3	-75%
<b>GHG-Indir-Abs</b>		Indirekta*	Scope 2, Market based	534	1 474	532	1 036	-49%
<b>GHG-Int</b>		Indirekta	Scope 2, Location based	1 421	2 024	1 018	1 379	-26%
		kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	GHG intensitet	Intensitet	2,2	4,6	2,5	4,8
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	16	16	14	14	
			Andel fastigheter	100%	100%	88%	88%	
<b>Water-Abs</b>	m <sup>3</sup>	Vatten	Kommunalt vatten	56 890	79 832	53 092	58 361	-9%
<b>Water-LfL</b>			Intensitet	233	251	248	273	-9%
<b>Water-Int</b>	l/m <sup>2</sup>		Antal fastigheter	16	16	14	14	
Underlag för rapportering			Andel fastigheter	100%	100%	88%	88%	
<b>Waste-Abs</b>	ton	Avfall**	Farligt avfall	9	5	8	4	123%
<b>Waste-LfL</b>			Icke-farligt	1 777	1 979	1 718	1 894	-9%
			Totalt	1 785	1 984	1 726	1 897	-9%
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	15	15	13	13	
			Andel fastigheter	94%	94%	87%	81%	

\* Bonnier Fastigheter köper klimatkompenserad fjärrvärme och fjärrkyla. Den totala kompenserade fjärrvärmerna och fjärrkylan är 454 ton CO<sub>2</sub>e och nettoutsläppen för Bonnier Fastigheter blir därför 80 ton CO<sub>2</sub>e.

\*\* Sammanställningen av avfall avser avfall genererat i fastigheternas avfallsutrymmen.

EPRA-Code	Indikator	Totalt			BREEAM In-Use		BREEAM-SE		Miljöbyggnad	
		2021	2020	Δ%	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	Antal certifierade objekt	12	12	0	11	11	0	0	1	1
<b>Cert-tot</b>	Certifierad area* (kvm)	180 328	242 271	-26%	172 430	234 373	0	0	7 898	7 898
	Certifierad area, andel av total beståndet (%)	74%	73%	1%	70%	70%	0%	0%	3%	2%

\*Ytan avser atemp på samtliga fastigheter.

**Socialt**

**Diversity-Emp, Sammansättning av företaget**

		2021		2020	
		Antal anställa	Andel kvinnor	Antal anställda	Andel kvinnor
<i>Styrelse</i>	Under 30 år	0		0	
	30-50 år	0		0	
	Över 50 år	6	17%	6	17%
<i>Ledning</i>	Under 30 år	0		0	
	30-50 år	3	100%	4	100%
	Över 50 år	9	22%	7	14%
<i>Övriga medarbetare</i>	Under 30 år	1	0%	3	66%
	30-50 år	27	59%	27	48%
	Över 50 år	27	44%	25	52%

**Diversity-Pay, Lönekartläggning**

Bonnier Fastigheter med dotterbolag följer svensk lagstiftning och sammanställer därför varje år en lönekartläggning utifrån lika och likvärdiga yrkeskategorier mellan könen.

Genomförd lönekartläggning uppvisade inga oskäligen löneskillnader och därför har inte heller några åtgärdsplaner gällande detta uppställts.

**Emp-training, Genomsnittlig utbildningstid**

Under året har anställda på Bonnier Fastigheter i snitt genomgått 4 timmar utbildning.

**Emp-Dev, Genomförda utvecklingssamtal**

Samtliga anställda har under året 2021 haft utvecklingssamtal.

**Emp-Turnover, Personalomsättning**

		2021		2020	
<b>Personalomsättning</b>		Antal anställda	Andel kvinnor	Antal anställda	Andel kvinnor
<i>Nyanställda under året</i>	Under 30 år	1	0%	1	0%
	30-50 år	6	83%	6	50%
	Över 50 år	2	50%	7	70%
	<b>Totalt antal nyanställda*</b>	<b>9</b>	<b>67%</b>	<b>14</b>	<b>57%</b>
	Andel nyanställda	13%		21%	
<i>Personer som slutat under året</i>	Under 30 år	0		1	0%
	30-50 år	2	100%	3	33%
	Över 50 år	1	0%	1	0%
	<b>Totalt antal personer som slutat*</b>	<b>3</b>	<b>67%</b>	<b>5</b>	<b>20%</b>
	Andel personer som slutat(%)	4%		8%	



**H&S-Emp, H&S-Asset, H&S-Comp**, Anställdas hälsa och säkerhet, Andel fastigheter som utvärderats utifrån hälso- och säkerhetsaspekter, Antal incidenter under året.

<b>Hälsa och säkerhet</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>H&amp;S-Emp</b>			
Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador	Skadefrekvens per 200 000 arbetade timmar	0	0
	Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom % av totalt antal arbetade timmar	0	0
	Sjukfrånvaro i % av totalt antal arbetade timmar	2,9%	3,6%
	Antal arbetsrelaterade dödsfall	0	0
<b>H&amp;S-Asset</b>	Andelen fastigheter som under året utvärderas utifrån hälso- och säkerhetsperspektiv	100%	100%
<b>H&amp;S-Comp</b>	Incidenter under året	0	0

**Compty-Eng, Samhällsengagemang**

För en långsiktig samhällsutvecklare som Bonnier Fastigheter är samhällsengagemang viktigt och för att lyckas krävs samarbetspartners i både närings- och föreningslivet. Årligen stötts olika initiativ som exempelvis Nattjouren. Tillsammans med Stadsmissionen i Stockholm är ett mer långsiktigt samarbete som huvudpartner inlett i samband med Stadsmissionens uppförande av Mötesplats Mariatorget. I Uppsala är Bonnier Fastigheter vänföretag till Stadsmissionen.

Genom medlemskap i organisationer/initiativ så som Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Utvecklingsplattformen mot en fossilfri uppvärmningsbransch, Global Compact och Centrum för Näringslivshistoria utbyter bolaget kontakter och erfarenheter för fortsatt hållbar samhällsutveckling. Bonnier Fastigheter är initiativtagare till exempelvis Stadsutvecklarna i Värtahamnen, vars syfte är att tillsammans med andra fastighetsägare marknadsföra och driva stadsutvecklingen av den nya stadsdelen. I Hornstull delar Bonnier Fastigheter årligen ut Hornstullspriset till en person eller organisation som gjort något bra för stadsdelen.

**Styrning**

**Gov-Board, Styrelsesammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Position (Ex ordförande, ledamot)</b>	<b>Oberoende/icke-verkställande (JA/NEJ)</b>	<b>Född</b>	<b>Invald år</b>
Ingalill Berglund	Ledamot	JA	1964	2017
Carl-Johan Bonnier	Ledamot	NEJ	1951	1992
Pontus Bonnier	Ledamot	NEJ	1954	1985
Erik Haegerstrand	Ordförande	NEJ	1959	2014
Jens Engwall	Ledamot	JA	1956	2008
Thomas Persson	Ledamot	JA	1969	2019

**Gov-Select, Nominering och val av styrelse**

Informationen återfinns i kapitel Styrning och Förvaltning från sida 11.

**Gov-Col, Process för att hantera intressekonflikter**

Informationen återfinns i kapitel Styrning och Förvaltning från sida 11.

# Förvaltningsberättelse

## Styrelsen och verkställande direktören för Bonnier Fastigheter AB, organisationsnummer 556058-2354, avger härmed årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2020-12-31.

### Koncernens verksamhet

Bonnier Fastigheter är ett fastighetsbolag bildat 1985 med syfte att förvalta och utveckla Bonnierkoncernens fastighetsinnehav. Bonnier Fastigheters affärsidé är att på utvalda delmarknader med lokal närvaro och med ett långsiktigt engagemang förvärva, utveckla, förädla och förvalta fastigheter. Verksamheten bedrivs för närvarande i fyra affärsområden: Kommersiella Fastigheter, Bostäder, Service samt Invest. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms innerstad och i Uppsala. Bonnier Fastigheter är helägt av familjen Bonnier.

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

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Albert Bonnier AB (organisationsnummer 556520-0341). Albert Bonnier AB ägs av fler än 90 medlemmar i familjen Bonnier, vilka även äger de aktier i Bonnier Fastigheter AB som inte ägs av Albert Bonnier AB.

### Väsentliga händelser 2021

#### Koncernen

##### *Affärsområde Kommersiella fastigheter*

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av räkenskapsåret totalt 16 fastigheter med ett marknadsvärde om ca 15,5 miljarder kronor och med en total uthyrningsbar yta om ca 200 000 kvm LOA/BOA. Under år 2021 har Bonnier Fastigheter fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Bonnier Fastigheter har bland annat förvärvat Beskowhuset på Södermalm, vilken uppfördes 1931 till 1933 på fastigheten Tobaksmonopolet 4 för att fungera som matsal till dåvarande Tobaksmonopolet.

Bonnier Fastigheter har ett fortsatt stort fokus på egen projekt- och fastighetsutveckling där total investering under året uppgick till 186 mkr (130 mkr). Produktion av Munin NXT, Bonnier Fastigheters första nybyggnadsprojekt i Uppsala, fortgår enligt plan. Projektet omfattar 3 600 kvm kontor i ett av Uppsalas bästa kontorslägen där hittills avtal avseende fyra av sex plan har tecknats med Länsförsäkringar i Uppsala AB med tillträde hösten 2022.

Även i det centralt belägna kvarteret Uppsala Kvarngärdet 27:2, "Cykelfabriken", förvärvat föregående år, pågår omfattande ombyggnationer. Cykelfabriken består av fyra byggnader om totalt ca 23 300 kvm med olika karaktär där den äldsta delen byggdes 1899. I kvarteret låg en gång Nymans Verkstäder, vilken på sin tid var norra Europas största cykelfabrik. En totalrenovering av det gamla fabriks huset pågår och under året har arbetet med att omvandla en av byggnaderna till toppmoderna kontors- och labblockaler för en ny hyresgäst påbörjats, med tillträde i början av 2023.

Bonnier Fastigheter har tre markanvisningar i Värtahamnen omfattande ca 80 000 kvm BTA avsedda för kontor och handel (Portalen, Pirhuset och Bristol). I december 2020 godkände Stadsbyggnadsnämnden den första nya detaljplanen för stadsutvecklingen i Värtahamnen. Detaljplanen, där Portalen och Pirhuset ingår, har efter överklagande hos Mark- och Miljödomstolen vunnit laga kraft per 8 februari 2022. Därigenom tar omdaning av hamnen fart på allvar med en ny plan för fem kvarter innehållandes nya kontor, kajer, torg och centrumändamål.

##### *Affärsområde Bostäder*

Affärsområde Bostad har som uppdrag att aktivt förvalta, förädla och utveckla bostadsfastigheter och projekt med fokus på hyresrätter för att öka kassaflödena och därmed öka värdet av fastighetsportföljen

Verksamheten bedrivs idag huvudsakligen i HållBo AB som är ett joint venture som ägs till lika delar mellan mellan Bonnier Bostad AB och ByggVesta AB med syfte att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. Bolaget, som startades år 2019, har som målsättning att skapa en bostadsportfölj på 2 000 lägenheter fram till år 2027. HållBo är vid utgången av året ägare till fyra befintliga bostadsfastigheter om totalt 353 lägenheter. Fastigheten Teodoliten (Farsta) har tillträtts per juni 2021 och bolaget äger sedan december 2019 bostadshuset Barkarby 2:26 (Barkarby) och sedan juli 2020 fastigheterna Pluto 9 (Bollmora) samt Proberaren 1 (Bagarmossen).

Samarbetet omfattar även en projektportfölj och tre projekt om sammanlagd 373 lägenheter är för närvarande under produktion. Två projekt är belägna i Barkarbystaden (260 lägenheter med ett planerat färdigställande våren/sommaren 2022) samt ett projekt i Sege Park, Malmö (113 lägenheter – ”Sköterskan” med ett planerat färdigställande sommaren 2023).

Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna i HållBo uppgick till 1 062 mkr (883 mkr) vid utgången av 2021. Bonnier Bostads andel i fastighetstillgångarna är 50%, motsvarande ett fastighetsvärde om 531 mkr (442 mkr) vid utgången av år 2021.

#### *Affärsområde Service*

Affärsområde Service har som uppdrag att erbjuda fastighetsrelaterade servicetjänster till Bonnier Fastigheters kommersiella hyresgäster och koncernbolag. Servicetjänsterna omfattar i huvudsak internservice, vaktmästeri, post och budmottagning, konferens, projekt/byggledning vid ombyggnationer, central upphandling samt förmedling av bevakning- och städtjänster.

Majoriteten av uppdragen under året har varit fasta löpande tjänsteuppdrag och Corona-pandemin har liksom föregående år främst påverkat konferensverksamheten där i princip all verksamhet upphört under pandemin.

#### *Affärsområde Invest*

Affärsområde Invest har som uppdrag att investera indirekt i fastighetsbolag som ett komplement till övriga kärnverksamheter. Detta för att öka riskspridning och avkastning på eget kapital.

Affärsområdet startades under andra tertiet 2021 i samband med att Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate bildade det samägda bolaget Fastighets AB Hemmaplan med syfte att investera i och utveckla centrumfastigheter med kringliggande fastigheter i storstadsområden. Brunswick Real Estate har det operativa ansvaret för Hemmaplan och äger en minoritetsandel i bolaget. Bonnier Fastigheter är majoritetsägare. Hemmaplan gjorde sitt första förvärv under andra halvåret 2021 då 50% av Rosengårds Centrum i Malmö förvärvades med tillträde 1 september 2021.

Fastighetsvärdet för Rosengårds Centrum uppgick till 595 mkr vid utgången av 2021. Hemmaplans andel i fastighetstillgångarna är 50%, motsvarande ett fastighetsvärde om 298 mkr. Med en ägarandel om 83,1% i Hemmaplan uppgår Bonnier Invests andel av fastighetsvärdet till 247 mkr.

Bonnier Fastigheter Invest har även under kalenderåret förvärvat ca 13,7% av aktierna i Eastnine AB (noterat bolag på OMX som äger och förvaltar kontorsfastigheter i Estland och Litauen).

### **Koncernen - resultat januari till december**

#### *Intäkter*

Totala intäkter för kalenderåret uppgick till 675 mkr (740 mkr). Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 637 mkr (702 mkr) samt intäkter från service och övrig verksamhet till 38 mkr (38 mkr). I jämförbart bestånd (exklusive Tobaksmonopolet 4 förvärvat september 2021, Kvarngärdet 27:2 AB (”Cykelfabriken”) förvärvat april 2020 samt Vanda 3, avyttrad december 2020) uppgick de totala intäkterna till 647 mkr (643 mkr).

Minskningen i hyresintäkter om 65 mkr (-9%) jämfört med motsvarande period föregående år relaterar i huvudsak till Vanda 3 (avyttrad december 2020). I jämförbart bestånd uppgick hyresintäkterna till 609 mkr (605 mkr), d v s en intäktsökning om ca 1% vs föregående år.

Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från affärsområde Service (FM-verksamhet). Övriga intäkter uppgick till 38 mkr (38 mkr) där intäkterna för perioden liksom för motsvarande period föregående år är negativt påverkade av corona-pandemin (minskad merförsäljning, uteblivna intäkter från konferensverksamheten).

#### *Fastighetskostnader och övriga kostnader*

Totala fastighetskostnader och övriga kostnader för perioden uppgick till -192 mkr (-204 mkr). I jämförbart bestånd uppgick kostnaderna till -178 mkr (-173 mkr). Av de totala kostnaderna uppgick fastighetskostnader till -150 mkr (-166 mkr) samt kostnader relaterade till service och övrig verksamhet till -42 mkr (-38 mkr).

Minskningen i fastighetskostnader om 16 mkr relaterar i huvudsak till Vanda 3 (avyttrade december 2020). I jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till -136 mkr (-135 mkr), d.v.s. låg i stort på samma nivå som motsvarande period föregående år. Fastighetskostnaderna inkluderar en reservation för osäkra hyresfordringar om -4 mkr (-2 mkr) där merparten relaterar till restauranger.

Övriga kostnader avser i huvudsak kostnader relaterade till affärsområde Service (FM-verksamhet) samt till affärsområde Bostad. Kostnader relaterade till service och övrig verksamhet (inklusive lönekostnader) uppgick till -42 mkr (-38 mkr) där ökningen främst relaterar till Service nyetablering i Uppsala.

#### *Driftnetto*

Det koncernmässiga driftnettot för kalenderåret uppgick till 483 mkr (536 mkr). I ett jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettot till 469 mkr (470 mkr), d v s låg i stort på samma nivå som motsvarande period föregående år.

För affärsområde kommersiell förvaltning uppgick det koncernmässiga driftnettot till 487 mkr (536 mkr). Överskottsgraden uppgick till 74% (74%). I ett jämförbart bestånd ökade det koncernmässiga driftnettot till 473 mkr (470 mkr). För

service och övrig verksamhet uppgick det koncernmässiga driftnettot till -4 mkr (-0 mkr) för perioden.

#### 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.

År 2021 belastas även central administration med centrala kostnader hänförliga till Fastighets AB Hemmaplan om -6 mkr (0 mkr) (engångskostnader hänförliga till uppsättning av strukturen i form av advokatkostnader och arvodering till Brunswick enligt avtal) samt kostnad för förgävesprojektering om -3 mkr (0 mkr).

Resterande ökning vs föregående år relaterar i huvudsak till rekrytering och bemanning av nya funktioner för att möta koncernens tillväxtmål, kostnader för det digitaliseringsprojekt som initierats under år 2021 samt högre kostnader för IT.

#### Resultat från andelar i Joint Venture

Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till 27 mkr (29 mkr). Bonnier Fastigheter bedriver nu verksamhet genom två samägda bolag; Hållbo tillsammans med ByggVesta samt Hemmaplan tillsammans med Brunswick.

Resultat från andelar i HållBo uppgick till 25 mkr (29 mkr) för kalenderåret och resultat från andelar i Hemmaplan uppgick till 2 mkr (0 mkr) för kalenderåret.

#### Finansnetto

Finansnettot för perioden januari till december uppgick till -42 mkr (-54 mkr) med finansiella intäkter uppgående till 10 mkr (1 mkr) och finansiella kostnader till -52 mkr (-55 mkr).

De finansiella intäkterna avser i huvudsak ränteintäkt på ett vendor loan relaterat till avyttringen av Vanda 3. Bonnier Fastigheter Invest AB har under kalenderåret förvärvat ca 13,7% i Eastnine AB, ett noterat bolag som äger och förvaltar kontorsfastigheter i Estland och Litauen och en utdelning om ca 2 mkr (0 mkr) har erhållits kalenderår 2021.

De finansiella kostnaderna avser i huvudsak räntekostnader för koncernens lån. Minskningen i finansiella kostnader jämfört med samma period föregående år förklaras i huvudsak av en annan sammansättning av skuldportföljen.

#### Kostnader avseende nyttjanderätter

Kostnader för nyttjanderätter uppgår till -3 mkr (-10 mkr) för kalenderåret, och avser poster relaterade till leasingavtal (avskrivningar, räntekomponent, kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde). Minskningen i kostnader relaterar till Vanda 3 (tomträtt), avyttrad i slutet av år 2020.

*Realiserade och orealiserade värdeförändringar, resultat före samt efter skatt*

Samtliga fastigheter värderas externt vid utgången av respektive år (värdetidpunkt 31 december) och orealiserade värdeförändringar fastigheter för kalenderåret uppgick till 1 242 mkr (460 mkr).

Realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 2 mkr (219 mkr) och relaterar till Vanda 3 (avser år 2021 slutlig avräkning av köpeskillingen).

Orealiserade värdeförändringar aktieinnehav uppgick till 22 mkr (0 mkr) och avser marknadsvärdering per 2021-12-31 av innehavet i Eastnine.

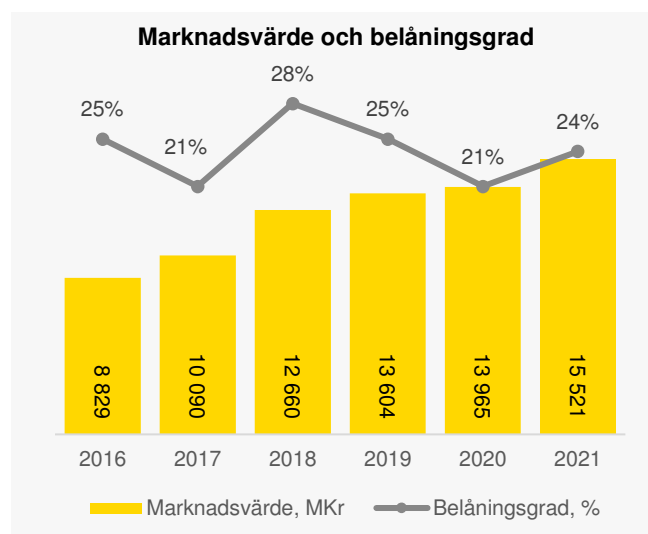
Resultatet före skatt för perioden uppgick till 1 670 mkr (1 141 mkr). Redovisad skatt för året uppgick till -336 mkr (-141 mkr). Befintliga underskottsavdrag inom koncernen har nyttjats och aktuell skatt för året beräknas till -6 mkr (-16 mkr). Resultatet efter skatt uppgick för kalenderåret till 1 334 mkr (1 000 mkr).

#### Koncernen – Finansiering

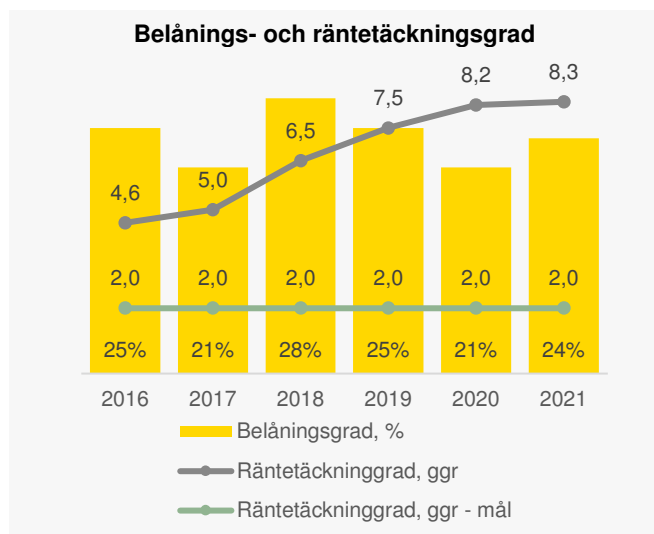
Bonnier Fastigheters finansiella styrka är fortsatt mycket god, med låg belåningsgrad och hög soliditet. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder, där eget kapital svarade för 67% (69%), räntebärande skulder för 22% (20%) samt övriga skulder för 11% (11 %) vid utgången av kalenderåret.

Räntetäckningsgraden uppgick till 8,3 ggr (8,2 ggr). De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 24% (21%) vid utgången av året och soliditeten till 67% (69%). Finansiering via kapitalmarknaden (företagsobligationer och företagscertifikat) stod för 48% (16%) av finansieringen vid periodens utgång.

Bonnier Fastigheter har via sitt dotterbolag AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) i början av maj 2021 emitterat sin första gröna obligation med en volym om 1 000 mkr och en löptid om 5 år. Obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Banklån om 500 mkr har i samband med detta återbetalats (förtida återbetalning).



I oktober erhöll Bonnier Fastigheter det långsiktiga kreditbetyget "BBB" från ratinginstitutet Nordic Credit Rating ("NCR").



Utsikterna bedöms som stabila. Det kortsiktiga betyget blev högsta möjliga N-1+.

### Moderbolaget

Bonnier Fastigheter AB har under 2021 förvärvat samtliga andelar i Beskow Projekt AB med fastigheten Tobaksmonopolet 4 ("Beskowhuset") (tillträde den 30 september 2021). Föregående år har Bonnier Fastigheter AB förvärvat samtliga andelar i Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB med fastigheten Kvarngärdet 27:2 ("Cykelfabriken") (tillträde den 30 april 2020) samt avyttrat samtliga andelar i Tryckfast AB med fastigheten Vanda 3 (frånträde den 15 december 2020).

Ett nytt affärsområde, Invest, har adderats till den befintliga verksamheten via det nystartade bolaget Bonnier Fastigheter Invest AB.

Från och med 2018 upprättar Bonnier Fastigheter AB koncernredovisning för Bonnier Fastigheter AB koncernen. Koncernredovisningen upprättas enligt IFRS.

### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nyckeltal - koncernen (mkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter	675	740	712	551	487
Driftnetto	483	536	516	399	345
Överskottsgrad	72%	72%	72%	72%	71%
Resultat före värdeförändring och skatt	404	462	415	314	258
Resultat före skatt	1 670	1 141	1 242	1 062	1 589
Balansomslutning	16 829	15 540	13 972	12 782	10 432
Soliditet	67%	65%	66%	65%	70%

Nyckeltal - moderbolaget (mkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	74	66	61	57	53
Rörelseresultat	-12	-6	-8	-7	-4
Resultat efter finansiella poster	209	1 155	-17	-33	-18
Resultat före skatt	219	1 161	-12	100	54
Balansomslutning	5 175	5 129	4 421	4 078	3 038
Soliditet	43%	41%	25%	29%	37%

### Finansiella instrument och riskhantering

Bonnier Fastigheterkoncernen och moderbolaget är exponerad för olika typer av finansiella risker. Riskhantering sker centralt av AB Bonnier Finans (publ) och enligt finanspolicy årligen fastslagen av styrelsen. De finansiella risker som koncernen är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk samt kredit- och motpartsrisk. För en utförligare beskrivning av fastställda risknivåer samt hur efterlevnaden av dessa säkerställs, se Not 4.

### Miljö och hållbar utveckling

Bonnier Fastigheter har som mål att utvecklas genom lönsam, hållbar tillväxt och under 2021 har stora steg i implementeringen av Bonnier Fastigheters hållbarhetsstrategi tagits.

En miljöcertifiering är ett kvitto på att rätt prioriteringar görs i hållbarhetsarbetet för fastigheten och Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade.

Under året har en fastighet certifierats för första gången samt sju fastigheter omcertifierats med bibehållna betygsnivåer. Vid kalenderårets utgång var 80% (79%) av Bonnier Fastigheters helägda förvaltningsfastigheter certifierade (12 av 15 fastigheter).

Bonnier Fastigheter mäter, följer upp och fattar klimatrelaterade beslut utifrån GHG-protokollet. Fjärrvärme och fjärrkyla är en för fastighetsbolaget stor utsläppskälla i Scope 2 och från 1 januari 2021 har tilläggsavtal tecknats för samtliga fastigheter där aktuell fjärrvärmeleverantör erbjuder ett mer klimatanpassat alternativ.

Strategin för att minska utsläppen kopplade till Scope 2 är en optimerad energianvändning, en upphandlad klimatanpassad produkt samt investering i ny teknik. Under 2021 startades ett pilotprojekt att energioptimera fastigheten Fålhagen 70:3 (Centralhuset) men hjälp av smarta algoritmer som med stöd från data insamlad i fastigheten och externt, justerar temperatur och

ventilationsflöden för ett jämnare och energieffektivare inomhusklimat. Under året byggdes även Uppsalas största takplacerade solcellsanläggning på fastigheten Kungsängen 15:1, en anläggning som bland annat kommer att driva den nya värmekylpump som installerats i fastigheten.

Sedan år 2020 finns ett grönt finansieringsramverk på plats, tredjepartsgranskat av Cicero med bedömningen ”medium green”. Under 2021 har en grön obligation med en volym om 1 000 mkr emitterats vilken har noterats på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List.

### Medarbetare

Medelantal anställda i Bonnier Fastigheter koncernen under 2021 uppgick till 67 anställda (62). I moderbolaget uppgick medelantal anställda till 39 (35).

### Förväntad framtida utveckling

Inledningen av 2022 har präglats av stor oro till följd av Rysslands militära intervention i ukrainsk inrikespolitik. I skrivande stund pågår militära strider i flera delar av det ukrainska territoriet. Ett flertal västerländska länder har svarat till detta genom att införa ekonomiska sanktioner mot Ryssland och genom att bevilja både humanitärt och militärt stöd till Ukraina.

Det är i nuläget svårt att förutse effekterna av de införda sanktionerna på världens ekonomi. Då Ryssland är en stor producent av råvaror till energisektorn och matindustrin kan sanktionerna innebära att tillgången till dessa råvaror begränsas kraftigt med ökade priser som konsekvens.

Utöver oron över konsekvenserna av konflikten i Ukraina har marknaden reagerat på växande inflation, främst driven av energipriser. Sedan början av 2022 har värdet på de börsnoterade företagen justerats neråt, trots positiva utsikter vad gäller övriga faktorer såsom förväntad hyresutveckling och bostadspriser.

År 2022 ligger Bonnier Fastigheters fokus på fortsatt tillväxt där möjligheter till nya förvärv, värdeskapande investeringar och hyresomförhandlingar i befintliga fastigheter bedöms finnas.

I moderbolaget Bonnier Fastigheter AB förväntas verksamheten fortgå i oförändrad omfattning. Förvaltad bestånd kommer att fortsätta förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

### Händelser efter räkenskapsårets utgång

Den första nya detaljplanen avseende Värtahamnen har efter överklagande hos Mark- och Miljödomstolen vunnit laga kraft per 8 februari 2022.

Bonnier Fastigheter förstärker sin organisation genom att rekrytera en ny HR chef, en ny Affärsområdeschef Bostad samt en vd till Hemmaplan. Nämda tjänster tillträdde under kvartal 1 2022.

I januari 2022 registrerade Bolagsverket en ökning av aktiekapitalet i Bonnier Fastigheter AB genom fondemission efter beslut om indragning av 365 aktier.

### Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	1 937 191 525
Årets resultat	220 748 198
	<b>2 157 939 723</b>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	2 157 939 723
	<b>2 157 939 723</b>

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

# Resultaträkning – koncern

MKR	Not	2021	2020
<b>Intäkter</b>			
Hyresintäkter	6	637	702
Övriga intäkter	5	38	38
<b>Totala intäkter</b>		<b>675</b>	<b>740</b>
<b>Fastighetskostnader och övriga kostnader</b>			
Driftkostnader		-63	-69
Reparation och underhåll		-20	-27
Fastighetsskatt		-46	-48
Förvaltningskostnader		-63	-60
<b>Totala fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	5	<b>-192</b>	<b>-204</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>5</b>	<b>483</b>	<b>536</b>
Central administration	7,8,9	-61	-39
Resultat från andelar i Joint Ventures	11	27	29
Finansiella intäkter	12	10	1
Finansiella kostnader	13	-52	-55
Kostnader avseende nyttjanderätter	10, 13	-3	-10
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>		<b>404</b>	<b>462</b>
Värdeförändringar aktieinnehav		22	-
Värdeförändringar fastigheter	15	1 244	679
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 670</b>	<b>1 141</b>
Aktuell skatt	14	-6	-16
Uppskjuten skatt	14	-330	-125
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 334</b>	<b>1 000</b>
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 334	1 000

# Rapport över totalresultatet – koncern

MKR	Not	2021	2020
<b>Årets resultat</b>		1 334	1 000
Poster som kan omföras till periodens resultat:			
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar		25	-10
Skatt hänförligt till förändringar under året		-5	2
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		20	-8
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>1 354</b>	<b>992</b>
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 354	992

# Balansräkning – koncern

MKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	15	15 521	13 965
Pågående projektering	15	84	62
Nyttjanderättstillgång	10	5	7
Inventarier	16	2	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 612</b>	<b>14 036</b>
Andelar i bostadsrätter	17	4	4
Andelar i Joint Ventures	11	364	155
Andelar i noterade bolag		485	-
Derivat		7	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>860</b>	<b>159</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 472</b>	<b>14 195</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	19	17	8
Fordringar på Joint Ventures		54	91
Övriga fordringar		224	214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	24	20
Likvida medel	21	38	12
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>357</b>	<b>345</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 829</b>	<b>14 540</b>



# Balansräkning – koncern (forts.)

MKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
Aktiekapital		8	8
Säkringsreserv		1	-19
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		11 300	10 075
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>11 309</b>	<b>10 064</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	23	2 441	1 943
Långfristiga leasingskulder	10	2	5
Derivat	4	6	24
Övriga långfristiga skulder		46	40
Uppskjuten skatteskuld	18	1 350	1 016
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 845</b>	<b>3 028</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	800	475
Skulder till närstående bolag	24	480	583
Kortfristiga leasingskulder	10	3	3
Leverantörsskulder		39	51
Aktuella skatteskulder		6	10
Övriga kortfristiga skulder		196	193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	151	133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 675</b>	<b>1 448</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 829</b>	<b>14 540</b>

# Förändring i eget kapital – koncern

MKR	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktie- kapital	Säkrings- reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per 1 januari 2020	8	-11	9 225	9 222
Årets resultat			1 000	1 000
Övrigt totalresultat		-8		-8
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>-8</b>	<b>1 000</b>	<b>992</b>
Transaktioner med ägare:				
Utdelningar			-98	-98
Inlösen av aktier moderbolagets ägare			-52	-52
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-150</b>	<b>-150</b>
<b>Eget kapital per 31 december 2020</b>	<b>8</b>	<b>-19</b>	<b>10 075</b>	<b>10 064</b>

MKR	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktie- kapital	Säkrings- reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per 1 januari 2021	8	-19	10 075	10 064
Årets resultat			1 334	1 334
Övrigt totalresultat		20		20
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>1 334</b>	<b>1 354</b>
Transaktioner med ägare:				
Utdelningar			-88	-88
Inlösen av aktier moderbolagets ägare			-21	-21
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-109</b>	<b>-109</b>
<b>Eget kapital per 31 december 2021</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>11 300</b>	<b>11 309</b>

# Kassaflödesanalys – koncernen

MKR	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före värdeförändringar och skatt		404	462
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):			
Avskrivningar		1	1
Periodisering ränta		-2	-2
Resultat från andelar i Joint Venture		-27	-29
Övriga poster		0	-4
Betald inkomstskatt		-10	-3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>366</b>	<b>425</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning (+) /ökning (-) av rörelsefordringar		14	-191
Minskning (-) /ökning (+) av rörelseskulder		9	144
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>389</b>	<b>378</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter via bolag		-127	-676
Förvärv av aktier i noterade bolag		-462	-
Avyttring av fastigheter via bolag		2	1 035
Investeringar i egna fastigheter		-186	-93
Projekteringskostnader		-21	-14
Förvärv av inventarier		-1	-1
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures		-182	-84
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-977</b>	<b>167</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<i>Kassaflödespåverkande:</i>			
Upptagna / amortering räntebärande skulder - externa		825	-844
Upptagna / amortering räntebärande skulder - närstående		-102	393
Inlösen av aktier - moderbolagets aktieägare		-21	-52
Utbetald utdelning		-88	-98
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>614</b>	<b>-601</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>26</b>	<b>-56</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>12</b>	<b>68</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>38</b>	<b>12</b>

# Noter

## Not 1. Not 1 Allmän information

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

Företaget är ett dotterföretag till Albert Bonnier AB, med organisationsnummer 556520-0341, med säte i Stockholm och

ingår i en koncern där Albert Bonnier AB upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Alla belopp uttrycks i miljontals svenska kronor där ej annat anges.

## Not 2. Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

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

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

### Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2021.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2021 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Bolaget har erhållit statliga bidrag i form av hyresstödspaketet vilka redovisas som hyresintäkter. Erhållna bidrag redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsbortfall, i form av lämnade hyresrabatter, som bidragen är avsedda att täcka till den del det bedöms föreligga rimlig säkerhet att villkoren uppfyllts och bidragen har erhållits/kommer att erhållas. Det finns inga eventalförpliktelser som är knutna till de statliga bidragen. Koncernen har inte erhållit några andra former av statligt stöd.

### Koncernredovisning

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

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

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

### Tillgångsförvärv

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

### Leasingavtal

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

### Koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyreskontrakten avseende

förvaltningsfastigheterna klassificeras som operationella leasingavtal, där koncernen står som leasegivare. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar redovisas under avsnittet intäkter.

#### *Koncernen som leasetagare*

Standarden för redovisning av leasingavtal, IFRS16, innebär för koncernen som leasetagare att samtliga leasingavtal, med undantag för leasingavtal med lågt värde och kortfristiga leasingavtal, kortare än tolv månader, redovisas som tillgångar och skulder i rapport över finansiell ställning.

Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld redovisas den dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd.

Koncernen bestämmer den marginella låneräntan med utgångspunkt från räntan på de externa lån som koncernen hade vid årets ingång, med viss variabilitet beroende på vilken marknad det dotterbolag som leasar tillgången befinner sig på. Koncernen är exponerad för eventuella framtida ökning av rörliga leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta, som inte ingår i leasingskulden förrän de träder i kraft. När justeringar av leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta träder i kraft omvärderas leasingskulden och justeras mot nyttjanderätten.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

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

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

#### *Optioner att förlänga och säga upp avtal*

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

### **Intäkter**

#### *Hysesintäkter*

Koncernens huvudsakliga intäkter utgörs av uthyrning av lokaler (operationella leasingavtal). Hysesintäkter redovisas linjärt över

leasingperioden, baserat på villkoren i leaseingavtalet (hyresavtalet). Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Övriga intäkter (serviceintäkter, utdebiterade taxebundna kostnader enligt schablon) redovisas i den period som intäkten avser. Eventuella avräkningar görs i början på kommande år.

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkt av fastighetsförsäljning redovisas på frånträdesdagen.

### **Utländsk valuta**

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

### **Ersättning till anställda**

Ersättning till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensioner.

#### *Avgiftsbestämda pensionsplaner*

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

### **Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den sk balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

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

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är

sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

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

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

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

#### **Förvaltningsfastigheter**

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

#### **Övriga materiella anläggningstillgångar**

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

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

Inventarier 5 år  
Datorer 3 år

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

#### **Nedskrivningar av anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation

på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

#### **Finansiella instrument**

##### *Första redovisningstillfället*

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

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

##### *Finansiella tillgångar – Klassificering och värdering*

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

##### *Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

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

##### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

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

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

### *Finansiella skulder – Klassificering och värdering*

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

#### *Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

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

#### *Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*

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

#### *Bortbokning av finansiella tillgångar och finansiella skulder*

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

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

### **Nedskrivning av finansiella tillgångar**

#### *Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde*

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster.

Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens resultaträkning under driftnettot.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspriset. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga

kassaflöden. Kundfordringar värderas därmed vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Leverantörsskulder**

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

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

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

### **Aktiekapital**

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

### **Upplåning**

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

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

#### *Derivatinstrument och säkringsredovisning*

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

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

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

### **Ränteswappar och säkringsredovisning**

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

Koncernen identifierar vissa derivat som säkring av viss risk hänförlig till kassaflödet mycket sannolik prognostiserad transaktion (kassaflödessäkring). Då transaktionen ingås,

dokumenterar koncernen förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Koncernen dokumenterar också sin bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner har varit och kommer att fortsätta vara effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

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

#### *Transaktionsexponering - Kassaflödessäkring*

Räntexponering avseende framtida kontrakterade och prognostiserade flöden säkras genom ränteswappar. Ränteswappen som skyddar det prognostiserade flödet redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Den effektiva delen av förändringar i swappens verkliga värde redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital så länge säkringen är effektiv. Ineffektiv del av värdeförändringen redovisas omgående i resultaträkningen inom Finansiella intäkter (vinst) respektive Finansiella kostnader (förlust). Saknas effektivitet i säkringen eller om den säkrade prognostiserade transaktionen inte längre förväntas inträffa redovisas ackumulerade vinster eller förluster omedelbart i årets resultat. Det belopp som redovisats i eget kapital via övrigt

totalresultat återförs till årets resultat i samma period som den säkrade posten påverkar årets resultat och redovisas i posten Finansiella intäkter eller Finansiella kostnader. När ett säkringsinstrument förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller företaget bryter identifieringen av säkringsrelationen innan den säkrade transaktionen inträffat och den prognostiserade transaktionen fortfarande förväntas inträffa, kvarstår den redovisade ackumulerade vinsten eller förlusten i säkringsreserven i eget kapital och redovisas på motsvarande sätt som ovan när transaktionen inträffar.

#### *Ineffektivitet i säkringsredovisningen*

Effektiviteten på en säkring utvärderas när säkringsförhållandet ingås. Den säkrade posten och säkringsinstrumentet utvärderas löpande för att säkerställa att förhållandet uppfyller kraven. Koncernen ingår ränteswappar som har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningsdagar, betaldagar, förfallodag och nominellt belopp. Koncernen säkrar inte 100% av lånen och identifierar därför bara den andel av utestående lån som motsvaras av swapparnas nominella belopp. Eftersom de kritiska villkoren varit matchade under hela året, finns det en ekonomisk relation. Ineffektivitet uppstår på grund av CVA/DVA justering av ränteswappen som inte finns i lånet och skillnader i kritiska villkor mellan ränteswappen och lånet. Ingen ineffektivitet har redovisats i resultatet år 2021 och 2020.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

## **Not 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar**

### **Förvaltningsfastigheter**

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

osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av Not 15 Förvaltningsfastigheter.

### **Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv**

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



## Not 4. Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

### Likviditets- och refinansieringsrisk

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

För att optimera Bonnier Fastigheter-koncernens likviditet finns en centraliserad cash management funktion. Likviditetsrisken ska hanteras genom att koncernens likviditet vid varje tillfälle ska motsvara minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar. Per 2021-12-31 liksom 2020-12-31 uppfyller koncernen sitt likviditetsmått. Enligt en reviderad finanspolicy antagen av styrelsen december 2021 har ett tillägg gjorts för likviditetsberedskap på ett års sikt där kvoten mellan tillgänglig likviditet under kommande tolv månader och

summan av alla kontrakterade utbetalningar under samma tid inte får understiga 60%. Med tillgänglig likviditet avses likvida medel, kortfristiga värdepapper, ej utnyttjade checkkrediter och lånelöften, kassaflöde från den löpande verksamheten samt kontrakterade, ej utbetalda lån. Med kontrakterade utbetalningar avses förfallande lån, räntebetalningar samt kontrakterade investeringar.

Refinansieringsrisken hanteras genom att tillse att inte mer än 40% av Bonnier Fastigheter-koncernens externa belåning förfaller inom 12 månader. Per 2021-12-31 uppgår förfallostrukturen inom 12 månader till 29% (20%) (avtalad volym). Koncernen efterlever målen.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2021-12-31 liksom per 2020-12-31 uppfylls dessa.

Upplysningar om aktuella lån och kreditfaciliteter framgår av Not 23 Skulder till kreditinstitut.

Löptidsfördelning av samtliga kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens finansiella skulder presenteras i nedan tabeller. Belopp avser avtalsenliga odiskonterade kassaflöden avseende koncernens finansiella skulder respektive årsskifte, baserat på de vid årsbokslutet kontrakterade återstående löptiderna. Rörliga ränteflöden med framtida räntesättningsdagar baseras på de räntesatser som finns tillgängliga vid respektive årsskifte.

Löptidsanalys finansiella skulder 2020-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	Mellan		Summa
			1 år och 5 år	> 5 år	
Skulder till kreditinstitut	806	18	2 521	-	3 345
Leasingskuld	1	2	2	-	5
Övriga räntebärande skulder	480	-	-	-	480
Leverantörsskulder	39	-	-	-	39
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>1 326</b>	<b>20</b>	<b>2 523</b>	<b>0</b>	<b>3 869</b>
Derivat	-	-	2	2	4
<b>Summa derivat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>

Löptidsanalys finansiella skulder 2020-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	Mellan		Summa
			1 år och 5 år	> 5 år	
Skulder till kreditinstitut	480	14	1 992	-	2 486
Leasingskuld	1	2	4	6	13
Övriga räntebärande skulder	583	-	-	-	583
Leverantörsskulder	51	-	-	-	51
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>1 115</b>	<b>16</b>	<b>1 996</b>	<b>6</b>	<b>3 133</b>
Derivat	-	-	6	18	24
<b>Summa derivat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>24</b>

### Ränterisk

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

Ränterisken hanteras genom att skuldportföljen har en god spridning i sin förfallostruktur. Detta sker genom reglering av skuldportföljens ränteförfall. En rörlig räntebindning i låneavtalen

eftersträvas, exempelvis Riksbankens styrränta eller 3M Stibor, för att ränterisken ska kunna styras kostnadseffektivt och flexibelt genom användning av derivatinstrument.

### Säkringsredovisning

Koncernen har ingått ränteswappar för att konvertera rörlig ränta till fast ränta, dessa klassificeras som kassaflödessäkringar där den effektiva delen av säkringsinstrumentets värdeförändring redovisas i övrigt totalresultat. I tabellen nedan framgår det nominella och redovisade beloppet (vilket motsvaras av det verkliga värdet) för samtliga derivatinstrument hänförliga till ränterisk. För räntederivatens påverkan på de framtida kassaflödena, se tabell "Löptidsanalys finansiella skulder" ovan.

Utestående derivat - förfallotider	2021-12-31			
	Tillgång	Nominellt belopp	Skuld	Nominellt belopp
<i>Räntederivat</i>				
Inom 3 månader	-	-	-	-
Mellan 3-12 månader	-	-	-	-
Mellan 1-5 år	1	50	2	200
Senare än 5 år	6	600	4	400
<b>Totalt</b>	<b>7</b>		<b>6</b>	
varav kassaflödessäkringar	7		6	

Utestående derivat - förfallotider	2020-12-31			
	Tillgång	Nominellt belopp	Skuld	Nominellt belopp
<i>Räntederivat</i>				
Inom 3 månader	-	-	-	-
Mellan 3-12 månader	-	-	-	-
Mellan 1-5 år	0	50	6	200
Senare än 5 år	-	-	18	400
<b>Totalt</b>	<b>0</b>		<b>24</b>	
varav kassaflödessäkringar	0		24	

### Känslighetsanalys

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

Räntekänslighet	2021-12-31		2020-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	-20		-18	
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	20		18	
Omvärderingseffekt + 1%		68		29
Omvärderingseffekt - 1%		-73		-31

### Kredit- och motpartsrisk

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

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

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

Kreditrisken för kundfordringar innebär att koncernen inte erhåller betalning för redovisade kundfordringar. För att förhindra detta

finns rutiner för kreditupplysning och uppföljning. Koncernens kundfordringar är spridda på ett stort antal kunder.

Koncernens maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar och uppgår per 2021-12-31 till 815 mkr (312 mkr).

		2021-12-31	2020-12-31
<b>Redovisade och verkliga värden för finansiella tillgångar och skulder</b>		<b>Redovisat värde</b>	<b>Redovisat värde</b>
<b>Finansiella tillgångar</b>			
<b>Värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>			
Kundfordringar		17	8
Fordringar Joint Ventures		54	91
Övriga fordringar		214	200
Likvida medel		38	12
<b>Värderade till verkligt värde via resultatet eller övrigt totalresultat</b>			
Derivat <sup>1)</sup>	Nivå 2	7	1
<b>Värderade till verkligt värde via resultatet</b>			
Egetkapitalinstrument	Nivå 1	485	-
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>815</b>	<b>312</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
<b>Värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>			
Skulder till kreditinstitut	Nivå 2	3 241	2 418
<b>Värderade till verkligt värde via resultatet eller övrigt totalresultat</b>			
Derivat <sup>1)</sup>	Nivå 2	6	25
<b>Värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>			
Leverantörsskulder		39	51
Leasingskulder		5	8
Övriga skulder		681	779
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>3 972</b>	<b>3 281</b>

<sup>1)</sup> Under året uppgår den totala resultateffekten som redovisats inom finansnetto för räntederivat till 8 mkr (5 mkr) (se Not 13 för vidare information). Ineffektiviteten för kassaflödessåkringar som redovisats i finansnettot uppgår till 0 mkr (0 mkr).

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under perioderna.

### Värdering till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av de tre värderingsnivåerna baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. Samtliga koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde är klassificerade enligt nivå 1 och nivå 2.

För koncernens övriga finansiella tillgångar och skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena, förutom obligationslånen där verkligt värde uppgår till 1 495 mkr (496 mkr). En beräkning av verkligt värde baseras på diskonterade framtida kassaflöden, där en diskonteringsränta som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan.

Detta bedöms inte ge någon väsentlig skillnad jämfört med redovisat värde.

#### Noterade marknadspriser (Nivå 1)

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

#### Värdering av derivat (Nivå 2)

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

nuvärdesberäkning av förväntade framtida kassaflöden. För varje valutatermin är utgångspunkten räntedifferensen utifrån gällande dagskurs för respektive valuta och framtida tidpunkt vid bokslutstillfället. Baserat på gällande terminskurser görs sedan en nuvärdesberäkning per balansdagen.

#### Värdering av förvaltningsfastigheter

För princip värdering förvaltningsfastigheter - Se Not 15 Förvaltningsfastigheter.

#### Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

Kvittning finansiella tillgångar och skulder	2021-12-31		2020-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Bruttobelopp för redovisade derivat i balansräkningen	7	6	1	25
Kvittningsbart belopp	-4	-4	-	-1
Nettoposition	3	2		24

#### Kapitalhantering

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

Koncernen följer upp kapitalhanteringen genom att följa olika nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 24% (21%) vid utgången av året. Räntetäckningsgraden uppgick till 8,3 ggr (8,2 ggr).

## Not 5. Segmentsredovisning

Segmentsindelningen baseras på de fyra affärsområden verksamheten för närvarande bedrivs inom: Kommersiella Fastigheter, Bostäder, Service samt Invest.

Segmentsredovisning - 2021	Affärsområde				Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
<b>MKR</b>						
Hysesintäkter	652	-	-	-	-	652
Övriga intäkter	0	49	-	-	2	51
<b>Delsumma - intäkter</b>	<b>652</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>703</b>
Avgår: intern försäljning	-15	-13	-	-	-	-28
<b>Totala intäkter</b>	<b>637</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>675</b>
<b>Fastighetskostnader och övriga kostnader</b>						
Driftkostnader	-63	-	-	-	-	-63
Reparation och underhåll	-20	-	-	-	-	-20
Fastighetsskatt	-46	-	-	-	-	-46
Förvaltningskostnader	-34	-52	-3	-	-2	-91
<b>Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	<b>-163</b>	<b>-52</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-220</b>
Avgår: intern försäljning	13	15	-	-	-	28
<b>Totala fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	<b>-150</b>	<b>-37</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-192</b>
<b>Driftnetto - inklusive intern försäljning</b>	<b>489</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>483</b>
<b>Driftnetto - koncernmässigt</b>	<b>487</b>	<b>-1</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>483</b>
Central administration	-	-	-	-6	-55	-61
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	25	2	-	27
Finansnetto	-	-	-	2	-44	-42
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3	-	-	-	-	-3
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>484</b>	<b>-1</b>	<b>22</b>	<b>-2</b>	<b>-99</b>	<b>404</b>
Värdeförändringar fastigheter	1 244	-	-	-	-	1 244
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	22	-	22
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 728</b>	<b>-1</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>-99</b>	<b>1 670</b>

Segmentsredovisning - 2020	Affärsområde				Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
MKR						
Hysesintäkter	717	-	-	-	-	717
Övriga intäkter	0	48	-	-	3	51
<b>Delsumma - intäkter</b>	<b>717</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>768</b>
Avgår: intern försäljning	-15	-13	-	-	-	-28
<b>Totala intäkter</b>	<b>702</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>740</b>
<b>Fastighetskostnader och övriga kostnader</b>						
Driftkostnader	-69	-	-	-	-	-69
Reparation och underhåll	-27	-	-	-	-	-27
Fastighetsskatt	-48	-	-	-	-	-48
Förvaltningskostnader	-35	-48	-3	-	-2	-88
<b>Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	<b>-179</b>	<b>-48</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-232</b>
Avgår: intern försäljning	13	15	-	-	-	28
<b>Totala fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	<b>-166</b>	<b>-33</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-204</b>
<b>Driftnetto - inklusive intern försäljning</b>	<b>538</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>536</b>
<b>Driftnetto - koncernmässigt</b>	<b>536</b>	<b>2</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>536</b>
Central administration	-	-	-	-	-39	-39
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	29	-	-	29
Finansnetto	-	-	-	-	-54	-54
Kostnader avseende nyttjanderätter	-10	-	-	-	-	-10
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>526</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>-92</b>	<b>462</b>
Värdeförändringar fastigheter	679	-	-	-	-	679
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	-	-	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 205</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>-92</b>	<b>1 141</b>

## Not 6. Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 567 mkr (628 mkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2021	2020
Inom ett år	500	551
Senare än ett år men inom fem år	1 030	1 275
Senare än fem år	248	299
<b>Summa</b>	<b>1 778</b>	<b>2 125</b>

**Not 7. Central administration**

	2021	2020
Central administration	-57	-38
Övriga centrala kostnader	-3	0
(Bonnier Fastigheter AB och Bonnier Service AB)	-1	-1
<b>Summa</b>	<b>-61</b>	<b>-39</b>

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

Medelantalet anställda	2021	2020
Kvinnor	34	27
Män	33	35
<b>Totalt</b>	<b>67</b>	<b>62</b>

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	2021	2020
Kvinnor:		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning inklusive VD	2	2
Män:		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive VD	4	4
<b>Totalt</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

Löner och ersättningar uppgår till	2021	2020
Styrelsen och verkställande direktören	-6	-5
Övriga anställda	-41	-37
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>-47</b>	<b>-42</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-17	-14
Pensionskostnader (avgiftsbestämda)	-7	-7
<b>Totala sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>-24</b>	<b>-21</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>-71</b>	<b>-63</b>

Styrelsearvode fastställdes vid stämman 2021 till 250 tkr per år (200 kr per år) för extern styrelseledamot. För styrelseledamot anställd inom Bonnierkoncernen utbetalas inte några arvoden.

Till verkställande direktör utgår fast lön samt rörlig ersättning om maximalt sex månadslöner. Pensionen är premiebästa utom andra förpliktelser för bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie om 35 procent av lönen. Pensionsåldern är 65 år. Av bolagets pensionskostnader för året avser 1 082 tkr (1 217 tkr) bolagets vd.

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

För vissa ledande befattningshavare inom koncernen föreligger avtal om optioner. Optionerna har skuldförts i sin helhet.

**Not 9. Upplysning om ersättning till revisorer**

	2021	2020
PricewaterhouseCoopers AB		
revisionsuppdrag	-1	-1
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
skatterådgivning	0	0
övriga tjänster	0	-1
Allians Revision & Redovisning AB		
revisionsuppdrag	0	0
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>

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

**Not 10. Leasing**

I balansräkningen redovisas nedan belopp relaterade till leasingavtal. Avslutade kontrakt år 2020 avser i huvudsak fastigheten Vanda 3, avyttrad i slutet av år 2020 (tomträtt).

Tillgångar med nyttjanderätt - år 2021	Byggnader	Bilar	Summa
<b>Anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början	9	3	12
Justeringar av tillkommande nyttjanderätter	0	1	1
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>13</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Vid årets början	-4	-1	-5
Årets avskrivningar	-2	-1	-3
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6</b>	<b>-2</b>	<b>-8</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
Tillgångar med nyttjanderätt - år 2020	Byggnader	Bilar	Summa
<b>Anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början	63	1	64
Justeringar av tillkommande nyttjanderätter	0	2	2
Avslutade kontrakt	-54	0	-54
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>12</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Vid årets början	-2	0	-2
Årets avskrivningar	-2	-1	-3
Avslutade kontrakt - avskrivningar	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4</b>	<b>-1</b>	<b>-5</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>7</b>



Leasingskulder	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga leasingskulder	3	3
Långfristiga leasingskulder	2	5
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	<b>8</b>

Resultateffekt	2021	2020
<b>Räntekomponent</b>	0	-7
Avskrivningar	-3	-3
Kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde	0	0
<b>Totalt</b>	<b>-3</b>	<b>-10</b>

## Not 11. Andelar i Joint Ventures

Bonnier Fastigheter bedriver verksamhet genom två samägda bolag; Hållbo tillsammans med ByggVesta (50% / 50%) samt Hemmaplan tillsammans med minoritetsägarna Brunswick och Wolf & Eagle Invest AB (83,1% respektive 15,4% och 1,5%).

Bonnier Bostad AB äger sedan 4 juli 2019 50% av HållBo AB (org.nr 559208-2746) med säte i Stockholm. Bonnier Fastigheter Invest AB äger sedan 8 juni 2021 83,1% av Fastighets AB Hemmaplan (org.nr 559317-8568) med säte i Stockholm vilken sedan 1 september 2021 äger 50% av Landshövdingen Holding AB (org.nr 559319-3476) med dotterbolag (Rosengårds Centrum). Resterande 50% ägs av Fastighets AB Trianon.

Inget minoritetsintresse avseende Fastighets AB Hemmaplan redovisas i koncernbalansräkningen och koncernresultaträkningen. Eftersom minoritetens kapital inte är riskbärande på samma sätt är, ur ett redovisningsperspektiv, räknas 100 % av röster och kapital istället som ägt av Bonnier Fastigheter Invest AB. Värdet av övriga utestående aktier beräknas vid respektive bokslutstillfälle och beloppet skuldförs (minskning av värdet andelar i JV).

Ägandet i de samägda bolagen (JV-bolagen) redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att 50% av resultatet efter skatt för de samägda bolagen redovisas som resultatandel inom förvaltningsresultatet i Bonnier Fastigheter-koncernen.

Koncernen - andelar i Joint Ventures	2021	2020
Ingående balans	155	7
Årets anskaffning	182	119
Årets resultatandel	27	29
<b>Utgående balans</b>	<b>364</b>	<b>155</b>

Nedan visas finansiell information i sammandrag för HållBo-koncernen samt Landshövdingen-koncernen (100% av resultat- och balansräkning redovisas, d v s inte enbart koncernens andel). De belopp som redovisas avser bolagets preliminära bokslut.

Finansiell information i sammandrag för Joint Ventures (100%)	2021	2020
<b>Resultaträkning</b>		
Rörelseintäkter	58	31
Rörelsekostnader	-22	-9
Finansnetto	-14	-7
Orealiserad värdeförändringar	55	35
Skatt	-18	-6
<b>Delsumma</b>	<b>59</b>	<b>44</b>
Resultateffekt - övriga justeringar <sup>1)</sup>	-5	14
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>54</b>	<b>58</b>
<b>Balansräkning</b>		
Anläggningstillgångar	2 433	1 150
Övriga tillgångar	133	34
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 566</b>	<b>1 184</b>
Eget kapital	739	305
Långfristiga skulder	1 550	794
Kortfristiga skulder	277	85
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 566</b>	<b>1 184</b>

<sup>1)</sup> Övriga justeringar avser justering för preliminärt bokslut föregående år vs slutligt bokslut föregående år i Hållbo om -3 mkr (14 mkr) samt för transaktionskostnader och minoritetens andel i Fastighets AB Hemmaplan om -2 mkr (0 mkr).

## Not 12. Finansiella intäkter

	2021	2020
Ränteintäkter	8	1
Utdelning aktieinnehav	2	-
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>1</b>

## Not 13. Finansiella kostnader

	2021	2020
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-41	-45
Räntekostnader derivat klassificerade som säkringsinstrument	-8	-5
Räntekostnader, koncernföretag	-3	-5
<b>Summa</b>	<b>-52</b>	<b>-55</b>
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3	-10
<b>Summa</b>	<b>-3</b>	<b>-10</b>

**Not 14. Inkomstskatt**

<b>Avstämning teoretisk skatt och redovisad skatt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Redovisat resultat före skatt	1 670	1 141
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (21,4%)	-344	-244
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	5	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-2
Andel i intresseföretags resultat	6	6
Effekt av ändrad skattesats	-	14
Effekt försäljning fastighet via bolag	0	103
Övriga skattemässiga justeringar	-1	-18
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-336</b>	<b>-141</b>
varav aktuell skatt	-6	-16
varav uppskjuten skatt	-330	-125
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-336</b>	<b>-141</b>

**Not 15. Förvaltningsfastigheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Verkligt värde vid årets början	13 965	13 604
Investeringar i fastigheter ägda vid utgången av räkenskapsåret	186	93
Försäljningar av fastigheter	-	-882
Förvärv av fastigheter	128	690
Orealiserade värdeförändringar	1 242	460
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 521</b>	<b>13 965</b>

**Fastigheternas verkliga värde**

Verkligt värde är det pris som en villig köpare och en villig säljare, vilka har likvärdig information och agerar på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens om på en effektiv marknad.

En extern värdering har genomförts av ett oberoende värderingsföretag, där CBRE Sweden AB har genomfört värderingen per 2021-12-31 (Savills Sweden AB föregående år). Underlag för värderingarna utgörs av den information som koncernen har lämnat om fastigheterna. Denna information består bland annat av uppgifter om aktuell hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll samt framtida planerade investeringar.

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

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

Nedan tabell visar de väsentliga antaganden som använts vid värderingen. Det har inte skett någon förändring i värderingsteknik under året.

Sammanfattning värderingsantaganden		
Värdetidpunkt	2021-12-31	2020-12-31
Kalkylperiod	10 år	10 år
Bedömt direktavkastningskrav, restvärde	Mellan 3,29 - 6,26 procent	Mellan 3,45 - 6,15 procent
Kalkylränta	Mellan 5,35 - 8,38 procent	Mellan 5,30 - 8,14 procent
Långsiktig vakansgrad	Mellan 4,0 till 10,0 procent	Mellan 2,5 till 7,5 procent
Drift- och underhållskostnader	Bedömda utifrån objektens fastighetsstyp, skick, värdeår och uppgifter från fastighetsägaren.	Bedömda utifrån objektens fastighetsstyp, skick, värdeår och uppgifter från fastighetsägaren.
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 2,0 procent per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.	KPI bedöms öka med 1,0 procent 2021 och resterande kalkylperiod med 2,0 procent per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Aktuellt avtal med CBRE Sweden AB löper på tre år (2021-12-31 till 2023-12-31). Även avtalet med Savills Sweden AB löpte på tre år (2017-12-31 till 2019-12-31) men förlängdes till att även omfatta värderingen 2020-12-31.

#### Känslighetsanalys

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

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

Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar koncernens fastighetsvärde med 776 mkr (698 mkr).

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

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering 2021-12-31

Parameter	Förändring +/-	Resultateffekt mkr
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+2 038 / -1 615
Marknadshyra	50 kr/kvm	+/- 242
Driftkostnader	25 kr/kvm	+/- 121
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/- 176

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering 2020-12-31

Parameter	Förändring +/-	Resultateffekt mkr
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+1 925 / -1 493
Marknadshyra	50 kr/kvm	+/- 176
Driftkostnader	25 kr/kvm	+/- 104
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/- 134

**Pågående projektering**

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

**Not 16. Inventarier**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7	6
Inköp	1	1
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-5	-4
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1	-1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6</b>	<b>-5</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**Not 17. Andelar i bostadsrätter**

			2021-12-31	2020-12-31
Lägenhetsinnehav	Org.nr	Säte	Bokfört värde	Bokfört värde
Brf Bulten 23	769616-5963	Stockholm	4	4
Ingående anskaffningsvärde			4	4
Inköp			-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>			<b>4</b>	<b>4</b>

Bonnier Fastigheter AB äger 2 (2) lägenheter i Brf Bulten 23 (Hornstull) vid utgången av räkenskapsåret.

**Not 18. Uppskjuten skattefordran och skatteskuld**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Derivat	0	4
Outnyttjade underskottsavdrag	71	123
Kvittning vs uppskjuten skatteskuld	-71	-127
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Fastigheter	1 348	1 069
Obeskattade reserver	73	74
Kvittning vs uppskjuten skattefordran	-71	-127
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>1 350</b>	<b>1 016</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar/skulder, netto</b>	<b>1 350</b>	<b>1 016</b>

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

**Not 19. Kundfordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar, brutto	24	11
Reservering för förväntade kreditförluster (ex moms)	-7	-3
<b>Summa kundfordringar, netto efter reservering för förväntade kreditförluster</b>	<b>17</b>	<b>8</b>

Förändringar i reserveringen för förväntade kreditförluster är som följer:

	2021-12-31	2020-12-31
Reservering för förväntade kreditförluster vid årets början	-3	-1
Ökning av förlustreserven, förändring redovisad i resultaträkningen	-4	-2
Under året bortskrivna kundfordringar	-	-
<b>Summa reserv osäkra fordringar</b>	<b>-7</b>	<b>-3</b>

Koncernen redovisar en kreditförlustreserv för förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd. För ytterligare kommentar - se Not 2 Redovisningsprinciper.

Bolagets bedömning är att betalning kommer erhållas för kundfordringar som är förfallna men inte skrivits ned, då kundernas betalningshistorik är god.

**Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	18	13
Upplupna intäkter	6	7
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>20</b>

**Not 21. Likvida medel**

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

**Not 22. Eget kapital**

Fördelning av utgivna aktier - Bonnier Fastigheter AB		
	2021-12-31	2020-12-31
Aktieslag A - antal	62 946	64 000
Aktieslag C - antal	16 000	16 000
	<b>78 946</b>	<b>80 000</b>

Moderbolagets aktier är uppdelade i två serier, A och C. Båda aktierna ger samma rättigheter förutom att innehav av aktier i serie A berättigar till 1 röst per aktie och innehav av aktier i serie C berättigar till 10 röster per aktie.

Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 78.946 (80 000) till ett kvotvärde av 100 kronor. Alla aktier är fullt betalda.

Inlösen av aktier till moderbolagets aktieägare har gjorts under år 2021. Efter lämmandet av årsredovisningen 2020, innehållande de senast fastställda balans- och resultaträkningarna, beslutade en extra bolagsstämma den 27 december 2021 att minska aktiekapitalet med 36 886 kronor, motsvarande aktiernas sammanlagda kvotvärde. Totalt 20 865 208 kronor, motsvarande aktiernas kvotvärde plus övervärde beslutades betalas ut. Antalet aktier i serie A uppgår efter inlösen 2021 till 62 582 aktier (62 946 aktier). I syfte att återställa aktiekapitalet beslutades det den 27 december 2021 att öka aktiekapitalet genom en fondemission om 36 886 kronor.

Minskningen av antalet aktier samt återställande av aktiekapitalet genom fondemission registrerades formellt av Bolagetsverket per 2022-01-14.

Utdelning	2021-12-31	2020-12-31
Utdelning till aktieägaren av A-aktier (mkr)	88	-
Redovisad utdelning per A-aktie (kr)	1 400	-
Utdelning till aktieägaren av C-aktier (mkr)	-	75
Redovisad utdelning per C-aktie (kr)	-	4 689

**Utdelning**

En extra bolagsstämma i Bonnier Fastigheter AB beslutade den 11 januari 2021 om en efterutdelning om 1 400 kronor per aktie av aktieslag A. Den beslutade utdelningen motsvarar totalt 88 124 400 kronor av bolagets fria egna kapital.

Säkringsreserv	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-19	-11
Omfört till resultatet		
Värdeförändring under året	25	-10
Skatt hänförligt till förändringar under året	-5	2
<b>Vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>-19</b>

**Säkringsreserv**

Säkringsreserv består av den effektiva delen av nettoförändringar i verkligt värde för instrument som används för kassaflödes-säkringar.

**Not 23. Skulder till kreditinstitut**

	Kapitalförfall (år)	2021-12-31	2020-12-31
<b>Fastighetslån med ställda säkerheter</b>			
Fastighetslån		-	500
Obligationslån	År 2025	491	493
Fastighetslån	År 2026	950	950
<b>Summa lån med ställda säkerheter</b>		<b>1 441</b>	<b>1 943</b>
<b>Fastighetslån utan ställda säkerheter</b>			
Företagscertifikat	År 2022	800	475
Obligation	År 2026	1 000	-
<b>Summa lån utan ställda säkerheter</b>		<b>1 800</b>	<b>475</b>
<b>Summa fastighetslån</b>		<b>3 241</b>	<b>2 418</b>
varav kortfristig del		800	475
varav långfristig del		2 441	1 943
<b>Summa lån</b>		<b>3 241</b>	<b>2 418</b>

Lånen säkras av inteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter samt i aktier i dotterbolag, för mer information se Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

Bonnier Fastigheter har via sitt dotterbolag AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) i början av maj 2021 emitterat sin första gröna obligation (SEK) till ett nominellt värde om 1 000 mkr. Obligationen har en löptid om fem år, löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 1,20% och har emitterats under ett ramverk om 2 000 mkr. Den gröna obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Banklån om 500 mkr har i samband med detta återbetalats (förtida återbetalning).

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har år 2018 upprättat ett program för emission av företagscertifikat uppgående till ett rambelopp om 3 000 mkr. Löptiden för certifikaten är högst ett år och per årsskiftet är certifikat om totalt 800 mkr (475 mkr) utestående. Liksom föregående år har bolaget erhållit kortfristig

finansiering från AB Bonnier Finans (närliggande bolag) (se Not 24).

Bolaget har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Disponibla krediter uppgick vid årets utgång till 2 350 mkr (2 350 mkr) där 2 350 mkr (2 350 mkr) var outnyttjade vid utgången av året.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2021-12-31 liksom per 2020-12-31 uppfylls dessa.

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

**Not 24. Skulder till närstående bolag**

	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande kortfristiga skulder	480	583
<b>Summa</b>	<b>480</b>	<b>583</b>



**Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	5	4
Upplupna personalkostnader	17	18
Förutbetalda hyror	110	97
Övriga poster	19	14
<b>Summa</b>	<b>151</b>	<b>133</b>

**Not 26. Kassaflöde**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans - skulder till kreditinstitut	2 418	3 264
<i>Kassaflödespåverkande poster</i>		
Upptagna / amortering räntebärande skulder - externa	825	-844
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Kapitaliserad ränta	-2	-2
<b>Utgående balans - skulder till kreditinstitut</b>	<b>3 241</b>	<b>2 418</b>

**Not 27. Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	3 760	4 038
Aktier och andelar i dotterbolag	6 037	5 047
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelse	1 852	795

**Not 28. Transaktioner med närstående**

	2021	2020
Försäljning	71	113
Inköp	-2	-2

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

Försäljning avser i huvudsak hyra. Inköp avser i huvudsak finansiella tjänster. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor. Försäljning avser i huvudsak hyra. Inköp avser i huvudsak finansiella tjänster.

**Not 29. Innehav och investeringar i dotterföretag**

För upplysning om koncernens dotterbolag - se moderbolagets Not 11

# Resultaträkning – moderbolaget

MKR	Not	2021	2020
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		74	66
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Förvaltningskostnader		-21	-18
Personalkostnader	2	-65	-54
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	3,5,6	<b>-12</b>	<b>-6</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	213	1 160
Finansiella intäkter	7	47	43
Finansiella kostnader	8	-39	-42
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>209</b>	<b>1 155</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		10	6
<b>Resultat före skatt</b>		<b>219</b>	<b>1 161</b>
Skatt på årets resultat	9	2	3
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>221</b>	<b>1 164</b>

# Balansräkning – moderbolaget

MKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	10	1	1
		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	3 253	3 044
Andelar i bostadsrätter	12	4	4
		<b>3 257</b>	<b>3 048</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 258</b>	<b>3 049</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag	13	1 402	1 315
Aktuella skattefordringar		0	-
Övriga fordringar	14	177	176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3	3
		<b>1 582</b>	<b>1 494</b>
<b>Kortfristiga placeringar hos koncernföretag</b>	16	<b>332</b>	<b>583</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 917</b>	<b>2 080</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 175</b>	<b>5 129</b>

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

# Balansräkning – moderbolaget (forts.)

MKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		8	8
Uppskrivningsfond		7	7
Reservfond		18	18
		<b>33</b>	<b>33</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 937	883
Årets resultat		221	1 164
		<b>2 158</b>	<b>2 047</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 191</b>	<b>2 080</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	18	<b>31</b>	<b>31</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	19	7	9
		<b>7</b>	<b>9</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3	5
Skulder till koncernföretag	20	2 776	2 847
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		123	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	44	37
		<b>2 946</b>	<b>3 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 175</b>	<b>5 129</b>

# Förändring i eget kapital – moderbolaget

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Uppskriv- nings- fond	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	8	7	18	1 033	1 066
Årets resultat				1 164	1 164
Övrigt totalresultat för året, efter skatt					0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 164</b>	<b>1 164</b>
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				-98	-98
Inlösen av aktier				-52	-52
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-150</b>	<b>-150</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>2 047</b>	<b>2 080</b>

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Uppskriv- nings- fond	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	8	7	18	2 047	2 080
Årets resultat				221	221
Övrigt totalresultat för året, efter skatt					0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>221</b>	<b>221</b>
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				-88	-88
Inlösen av aktier				-21	-21
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-110</b>	<b>-110</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>2 158</b>	<b>2 191</b>

# Kassaflödesanalys – moderbolaget

MKR	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-12	-6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		0	0
Realisationsvinst		-	0
Erhållen ränta		47	43
Erlagd ränta		-39	-43
Resultat från andelar i koncernföretag		-18	-22
Betald inkomstskatt		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-22</b>	<b>-28</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning (+) /ökning (-) av kortfristiga fordringar		-1	-144
Minskning (-) /ökning (+) av kortfristiga skulder		12	123
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-11</b>	<b>-49</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-204	-442
Förvärv av andelar i dotterföretag - korrigerig köpeskilling		2	-
Försäljning av andelar i dotterföretag		-	958
Förvärv av inventarier		0	0
Lämnade aktieägartillskott		-7	-4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-209</b>	<b>512</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<i>Kassaflödespåverkande:</i>			
Upptagna / amortering räntebärande skulder - koncern		-158	-224
Erhållen utdelning		231	466
Utbetald utdelning		-88	-98
Inlösen av aktier - moderbolagets aktieägare		-21	-52
Erhållet koncernbidrag		6	5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-31</b>	<b>97</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-251</b>	<b>560</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>586</b>	<b>26</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>335</b>	<b>586</b>
varav kortfristiga placeringar		332	583
varav kassa och bank		3	3
		<b>335</b>	<b>586</b>

# Moderbolaget – Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat årsredovisningen enligt årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Övriga kända ändringar med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha någon väsentlig effekt på moderbolagets redovisning. Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

### Klassificering och uppställningsform

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

### Dotterföretag

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

### Koncernbidrag

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

### Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

## Not 2. Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Medelantalet anställda	2021	2020
Kvinnor	15	12
Män	24	23
<b>Totalt</b>	<b>39</b>	<b>35</b>
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	2021	2020
Kvinnor:		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning inklusive VD	2	2
Män:		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive VD	4	4
<b>Totalt</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

Löner och ersättningar uppgår till	2021	2020
Styrelsen och verkställande direktören	-6	-5
Övriga anställda	-30	-25
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>-36</b>	<b>-30</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-13	-10
Pensionskostnader	-6	-5
	<b>-19</b>	<b>-15</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>-55</b>	<b>-45</b>

Av bolagets pensionskostnader för året avser 1 082 tkr (1 217 tkr) bolagets verkställande direktör. Bolaget har i övrigt inga avtal om pensionsförpliktelser eller avgångsvederlag till gruppens styrelse och verkställande direktör

### Not 3. Transaktioner med koncernbolag

	2021	2020
Försäljning	74	66
Inköp	-6	-8

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

### Not 4. Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Realisationsresultat vid försäljning av andelar	2	718
Resultatandelar från handelsbolag	-18	-22
Erhållen utdelning	231	466
Nedskrivning av andelar i samband med intern värdeöverföring i koncernen	-2	-2
<b>Totalt</b>	<b>213</b>	<b>1 160</b>

### Not 5. Upplysning om ersättning till revisorn

	2021	2020
PricewaterhouseCoopers AB		
revisionsuppdrag	-1	-1
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
övriga tjänster	0	-1
<b>Totalt</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>

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

Bonnier Fastigheter AB svarar för samtliga arvoden till revisorer avseende både egna dotterbolag och förvaltningsobjekt.



**Not 6. Leasing**

	2021	2020
Minimileaseavgifter	-5	-5
<b>Totalt</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>

Leasingavtalen avser hyra av lokaler samt bilar (år 2019 enbart hyra av bilar). På balansdagen finns utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsägningsbara operationella leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

	2021	2020
Inom 1 år	-6	-5
Mellan 1-5 år	-6	-10
Senare än 5 år	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-12</b>	<b>-15</b>

**Not 7. Finansiella intäkter**

	2021	2020
Ränteintäkter	6	0
Ränteintäkter, koncernföretag	41	43
<b>Totalt</b>	<b>47</b>	<b>43</b>

**Not 8. Finansiella kostnader**

	2021	2020
Räntekostnader	0	-1
Räntekostnader, koncernföretag	-38	-41
Övriga finansiella kostnader	-1	0
<b>Totalt</b>	<b>-39</b>	<b>-42</b>

**Not 9. Inkomstskatt**

	2021	2020
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	2	3
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

Avstämning årets skattekostnad	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	219	1 161
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (21,4%)	-45	-248
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	47	253
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	2	0
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Följande komponenter ingår i skattekostnaden</b>		
Aktuell skatt avseende innevarande år	-	-
Uppskjuten skatt avseende		
Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter i ägda HB	2	3
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

## Not 10. Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Vid årets början	3	3
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Vid årets början	-2	-2
Försäljningar/utrangeringar	-	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Not 11. Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Vid årets början	3 046	2 840
Förvärv	204	442
Avyttring	-	-240
Lämnade aktieägartillskott	7	4
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 257</b>	<b>3 046</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Vid årets början	-2	-2
Nedskrivning av andelar	-2	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-4</b>	<b>-2</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 253</b>	<b>3 044</b>

Moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag			Redovisat värde	
Dotterföretag namn	Kapital- andel	Antal andelar	Redovisat värde	
			2021-12-31	2020-12-31
Bonnier Cityfastigheter AB	100%	30 000	4	4
Bonnier Förlagsfastigheter AB	100%	1 000	0	0
Bonnier Stadsfastigheter AB	100%	1 000	0	0
HB Segmentet 1	98%	98	7	7
Bonnier Bostad AB	100%	1 000	7	2
AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)	100%	55 000	35	35
Bonnier Service AB	100%	300 000	37	37
Bonnierhuset AB	100%	8 244 765	606	606
Fastighets AB Bonnierhuset II	100%	1 000	135	135
Fastighets AB Förlaget	100%	1 000	225	225
Fastighets AB Moraset 2	100%	1 500	100	100
AB Stormkransen	100%	30 000	188	188
Fastighets AB Hornstull I	100%	1 000	2	2
Fastighets AB Hornstull II	100%	1 000	436	436
Uppsala Lokföraren AB	100%	1 000	262	262
Uppsala Fålhagen 70:3 AB	100%	1 000	3	3
Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB	100%	1 000	510	510
Stadsutvecklarna i Värtahamnen AB	100%	500	0	0
C Real AB	100%	11 652 356	50	50
Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB	100%	500	442	442
Fastighets AB Pirhuset	100%	500	0	0
Fastighets AB Hangö	100%	500	0	0
Bonnier Fastigheter Invest AB	100%	500	122	-
Beskow Projekt AB	100%	1 000	82	-
<b>Utgående redovisat värde</b>			<b>3 253</b>	<b>3 044</b>

Moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernföretag			Redovisat värde	
Dotterföretag namn	Kapital- andel	Antal andelar	Redovisat värde	
			2021-12-31	2020-12-31
HB Segmentet 1	2%	2	0	0
Fastighets AB Hemmaplan	83%	1 866 667	121	-
Bonnier Bostad 1 AB	100%	25 000	0	-
<b>Utgående redovisat värde</b>			<b>121</b>	<b>0</b>

Dotterföretag namn	Org.nr	Säte
Bonnier Cityfastigheter AB	556226-2146	Stockholm
Bonnier Förlagsfastigheter AB	556042-7790	Stockholm
Bonnier Stadsfastigheter AB	556439-0929	Stockholm
HB Segmentet 1	916623-9633	Stockholm
Bonnier Bostad AB	556395-0251	Stockholm
AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)	556068-1701	Stockholm
Bonnier Service AB	556279-0294	Stockholm
Bonnierhuset AB	556587-6017	Stockholm
Fastighets AB Bonnierhuset II	556792-1613	Stockholm
Fastighets AB Förlaget	556046-7697	Stockholm
Fastighets AB Moraset 2	556030-3868	Stockholm
AB Stormkransen	556226-2138	Stockholm
Fastighets AB Hornstull I	556647-1255	Stockholm
Fastighets AB Hornstull II	556743-1902	Stockholm
Uppsala Lokföraren AB	556779-2667	Stockholm
Uppsala Fålhagen 70:3 AB	556779-2683	Stockholm
Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB	556679-6431	Stockholm
Stadsutvecklarna i Värtahamnen AB	559154-9018	Stockholm
C Real AB	556630-5180	Stockholm
Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB	559226-7651	Uppsala
Fastighets AB Pirhuset	559264-6128	Stockholm
Fastighets AB Hangö	559266-7678	Stockholm
Bonnier Fastigheter Invest AB	559324-2992	Stockholm
Beskow Projekt AB	556963-2416	Stockholm
Fastighets AB Hemmaplan	559317-8568	Stockholm
Bonnier Bostad 1 AB	559353-6823	Stockholm

## Not 12. Andelar i bostadsrätter

Lägenhetsinnehav	Org.nr	Säte	2021-12-31	2020-12-31
			Bokfört värde	Bokfört värde
Brf Bulten 23	769616-5963	Stockholm	4	4

Kvar i bolagets ägo per årsskiftet är två lägenheter/andelar (föregående år två lägenheter/andelar).

**Not 13. Fordringar hos koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande kortfristiga fordringar	1 392	1 307
Ej räntebärande kortfristiga fordringar	10	8
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 402</b>	<b>1 315</b>

**Not 14. Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Vendor loan - räntebärande	175	175
Övriga kortfristiga fordringar	2	1
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>177</b>	<b>176</b>

**Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen ränteintäkt	0	1
Övriga poster	3	2
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

**Not 16. Kortfristiga placeringar hos koncernföretag**

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

**Not 17. Eget kapital**

Fördelning av utgivna aktier	Antal aktier	Röstvärde
Aktieslag A	62 946	1
Aktieslag C	16 000	10
	<b>78 946</b>	

Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 78.946 (80 000) till ett kvotvärde av 100 kronor. Inlösen av aktier till moderbolagets aktieägare har gjorts under år 2021 (se Not 22 för koncernen).

En extra bolagsstämma i Bonnier Fastigheter AB beslutade per 11 januari 2021 om en efterutdelning om 1.400 kr per aktie av aktieslag A, motsvarande 88 124 400 kr. Ingen ordinarie utdelning är föreslagen för året. Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 61.

**Not 18. Obeskattade reserver**

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	31	31
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31</b>	<b>31</b>

**Not 19. Uppskjuten skatteskuld**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader - HB Segmentet	7	9
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7</b>	<b>9</b>

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

**Not 20. Skulder till koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande kortfristiga skulder	2752	2821
Ej räntebärande kortfristiga skulder	24	26
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 776</b>	<b>2 847</b>

**Not 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalkostnader	43	36
Övriga poster	1	1
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44</b>	<b>37</b>

**Not 22. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Aktier och andelar i dotterbolag	1 253	1 253
Eventalförpliktelser		
Skulder i handelsbolag	9	9
Borgensförbindelse	1 847	795

**Not 23. Finansiella instrument**

Upplysningar avseende finansiella instrument, se not 4 Koncernen.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Haegerstrand  
Ordförande

Carl Johan Bonnier

Pontus Bonnier

Jens Engvall

Ingalill Berglund

Thomas Persson

Tomas Hermansson  
Verkställande direktör

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

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

## Kontaktpersoner

### **Tomas Hermansson**

*Verkställande direktör*

Telefon: 46 70-553 80 98

E-post: [tomas.hermansson@bonnierfastigheter.se](mailto:tomas.hermansson@bonnierfastigheter.se)

### **Thomas Tranberg**

*Vice verkställande direktör*

Telefon: 46 70-545 75 43

E-post: [thomas.tranberg@bonnierfastigheter.se](mailto:thomas.tranberg@bonnierfastigheter.se)

### **Mario Pagliaro**

*CFO*

Telefon: 46 708-24 89 05

E-post: [mario.pagliaro@bonnierfastigheter.se](mailto:mario.pagliaro@bonnierfastigheter.se)

## Finansiell kalender

[www.bonnierfastigheter.se](http://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

E-post: [info@bonnierfastigheter.se](mailto:info@bonnierfastigheter.se)

[www.bonnierfastigheter.se](http://www.bonnierfastigheter.se)



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bonnier Fastigheter AB, org.nr 556058-2354

---

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bonnier Fastigheter AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bonnier Fastigheter AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Participants

---

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556067-4276 Sweden

***Signed with Swedish BankID***

---

Name returned from Swedish BankID: Helena Sigrid Elisabet  
Ehrenborg

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

***2022-03-24 09:32:07 UTC***

---

Date

Delivery channel: Email