

Årsredovisning

för

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)

556068-1701

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) bedriver finansieringsverksamhet inom Bonnier Fastigheter-koncernen samt därmed sammanhörande förmögenhets- och fastighetsförvaltning. Bolagets huvudsakliga verksamhet är lånefinansiering samt att fungera som internbank inom Bonnier Fastigheter-koncernen.

Bolagets bolagskategori är publikt (publ).

Bolaget har inga anställda varför administration utförs på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB. Inga löner och ersättningar har utgått.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har under året förlänt och / eller tecknat nya låneavtal om 1 000 mkr varav nyupplåning har uppgått till 440 mkr. Bolaget har under året ingått räntederivat om 500 mkr.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningen i AB Bonnier Fastigheter Finans (publ), härnäst även kallat Bonnier Fastigheter Finans, 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 Finans är inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktier och ägande

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 5 500 tkr, fördelat på totalt 49 500 aktier serie A och 5 500 aktier av serie B. 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 B berättigar till 10 röster per aktie. Bolagsstämman beslutar om utdelning.

Upplöses bolaget skall innehavare av A-aktier äga företrädesrätt till att ur bolagets tillgångar erhålla aktiens nominella belopp. Av därefter återstående tillgångar skall innehavare av B-aktie äga företrädesrätt att få ut aktiens nominella belopp. I övrigt medför alla aktier samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

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 2024

Årsstämman 2024 hölls den 19 juni 2024 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2023 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.

Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut samt anta policyer. Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda målen och policyer som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget.

Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras, men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och bolagets ekonomiska förhållande kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och VD uppdateras och fastställs minst en gång per år.

Styrelsens arbete

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

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med VD övervaka bolagets resultat 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 löpande under året i samband med styrelsemöten.

Revisionsutskott

Bolagets styrelse är tillika 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 Fastigheter Finans styrelse bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2024 valdes 5 ordinarie styrelseledamöter varav 1 styrelseledamot avgick under 2024.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Årsstämman 2024 beslutade att inget arvode ska utgå till styrelseledamöterna.

Vd och bolagsledning

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 Finans och ska följaktligen säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller tillräckligt med information för att styrelsen ska kunna bedöma bolagets ekonomiska situation.

Vidare ska VD hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bonnier Fastigheter Finans 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. Övriga ledningsfunktioner ombesörjs av moderbolaget Bonnier Fastigheter AB.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. 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. Till revisorer har utsetts Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Helena Ehrenborg som ansvarig auktoriserad revisor. Bolagets revisorer har medverkat vid styrelsemöte och revisionsutskottsmöte i moderbolaget Bonnier Fastigheter AB, där revisionsfrågor avseende AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har avhandlats under 2024.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen kapitel 8, 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 Fastigheter Finans har ingen egen organisation. Detta medför att ekonomifunktionen i moderbolaget Bonnier Fastigheter AB utgör controllerfunktion gentemot Bonnier Fastigheter Finans. CFO i Bonnier Fastigheter AB rapporterar även direkt till moderbolaget Bonnier Fastigheters revisionsutskott 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 aktiebolagslagen kapitel 8 §23. 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.

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 Finans 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 att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder från revisionsutskottet och styrelsen för moderbolaget Bonnier Fastigheter AB. Revisionsutskottet erhåller regelbundet statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen och redovisningsprinciper.

Information och kommunikation

Bonnier Fastigheter AB:s Insiderpolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas i Bonnier Fastigheter Finans 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. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen och stabsfunktionerna i moderbolaget. Avrapportering sker till styrelsen. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.

Väsentliga riskfaktorer

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. De risker som Bolaget är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk, valutarisk samt kredit- och motpartsrisk. För en utförligare beskrivning av fastställda risknivåer samt hur efterlevnaden av dessa säkerställs, se Not 4.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Bonnier Fastigheter AB, vars moderbolag är Albert Bonnier AB.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (tkr)

(Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter avskrivningar	-562	-443	-778	-510	-300
Resultat efter finansiella poster	231 083	144 586	16 201	29 887	19 238
Balansomslutning	11 605 395	10 067 743	9 654 618	4 621 826	2 892 366

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	238 617 200
årets vinst	231 625 044
	470 242 244

disponeras så att	
i ny räkning överföres	470 242 244
	470 242 244

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

0

0

0

0

Rörelsens kostnader

Förvaltningskostnader

2

-562

-443

-562

-443

Rörelseresultat

-562

-443

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3

639 249

490 659

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-407 604

-345 630

231 645

145 029

Resultat efter finansiella poster

231 083

144 586

Bokslutsdispositioner

542

443

Resultat före skatt

231 625

145 029

Skatt på årets resultat

5

0

0

Årets resultat

231 625

145 029

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat

231 625

145 029

Årets totalresultat

231 625

145 029

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	11 373 540	8 731 000
		11 373 540	8 731 000
Summa anläggningstillgångar		11 373 540	8 731 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	587 872
Övriga fordringar		4 800	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 484	46 503
		48 284	634 375
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	554 969
		0	554 969
<i>Kassa och bank</i>		183 571	147 399
Summa omsättningstillgångar		231 855	1 336 743
SUMMA TILLGÅNGAR		11 605 395	10 067 743

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Aktiekapital

5 500

5 500

Reservfond

2 502

2 502

8 002

8 002

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

238 617

93 588

Årets resultat

231 625

145 029

470 242

238 617

Summa eget kapital

478 244

246 619

Långfristiga skulder

9, 10

Skulder till kreditinstitut

11

4 781 582

3 337 427

Summa långfristiga skulder

4 781 582

3 337 427

Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

11

636 690

1 249 930

Leverantörsskulder

0

81

Skulder till koncernföretag

12

4 530 000

4 210 000

Skulder till närstående företag

13

1 145 000

980 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

33 879

43 686

Summa kortfristiga skulder

6 345 569

6 483 697

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 605 395

10 067 743

Rapport över förändringar i eget kapital
Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	5 500	2 502	76 609	16 979	101 590
Balanseras i ny räkning	0	0	16 979	-16 979	0
Årets resultat	0	0	0	145 029	145 029
Summa totalresultat	0	0	16 979	128 050	145 029
Utgående eget kapital 2023-12-31	5 500	2 502	93 588	145 029	246 619
Ingående eget kapital 2024-01-01	5 500	2 502	93 588	145 029	246 619
Balanseras i ny räkning	0	0	145 029	-145 029	0
Årets resultat	0	0	0	231 625	231 625
Summa totalresultat	0	0	145 029	86 596	231 625
Utgående eget kapital 2024-12-31	5 500	2 502	238 617	231 625	478 244

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-562

-443

Erhållen ränta

642 204

479 564

Erlagd ränta

-417 729

-338 587

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

223 913

140 534

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 479 395

-81

Förändring av leverantörsskulder

-81

81

Förändring av kortfristiga skulder

2 446 516

268

Kassaflöde från den löpande verksamheten

190 953

140 802

Finansieringsverksamheten

Förändring av finansieringsverksamheten

-709 750

561 481

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-709 750

561 481

Årets kassaflöde

-518 797

702 283

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

702 368

85

Likvida medel vid årets slut

183 571

702 368

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) med org.nr 556068-1701 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är dotterföretag till är Albert Bonnier AB, org.nr. 556520-0341, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är dotterföretag till är Bonnier Fastigheter AB, org.nr. 556058-2354, med säte i Stockholm.

Årsredovisningen för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Ett antal nya standarder och tolkningar som trädde i kraft för räkenskapsår som började 1 januari 2024 och senare har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga publicerade standarder som trätt i kraft har påverkat bolaget.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

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. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

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

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.

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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar fordringar hos koncernföretag och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, skulder till koncernföretag och kreditinstitut.

För redovisning av finansiella instrument tillämpar bolaget en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen. Finansiella tillgångar och skulder redovisas initialt i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när avtalsrätten till tillgångens kassaflöde löper ut eller när alla väsentliga risker eller fördelar med ägande av tillgången överförs till en annan part. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Omsättningstillgångar redovisas till lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Med anskaffningsvärde avses utgifterna för tillgångens förvärv samt utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Med nettoförsäljningsvärde avses försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad och förväntade kreditförluster.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar (för vad som ingår i anskaffningsvärde - se ovan).

Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras, dock längst över tiden till dess skulden förfaller till betalning.

Derivatinstrument

Företaget innehar ränteswappar för att säkra kassaflöden hänförliga till lån som löper med rörlig ränta. Säkringsredovisning enligt ÅRL tillämpas. Detta innebär att ränteswappar inte redovisas i balansräkningen utan istället kommer kassaflödena (dvs justeringarna av räntebetalningarna) att redovisas i resultaträkningen i takt med att ränta för lånet och kassaflöden för ränteswappen inträffar.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Bolaget bedömer framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Bolaget redovisar en kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum.

För kundfordringar tillämpar bolaget 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 grupperas kundfordringarna baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Bolaget använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i bolagets resultaträkning under posten förvaltningskostnad.

För fordringar hos koncernföretag tillämpar bolaget IFRS 9 och den modell som där introduceras för förväntade kreditförluster. I modellen värderas reserven för förväntade kreditförluster baserat på den estimerade risken vid beräkningstillfället, huruvida en signifikant ökning i kreditrisk har inträffat sedan första redovisningstillfället och bedömd makroekonomisk utveckling, även om ingen faktisk förlusthändelse har inträffat. Förväntade kreditförluster beräknas med hänsyn taget till såväl intern som extern information. Informationen ska bestå av tidigare händelser, nuvarande omständigheter och rimliga verifierbara prognoser av framtida ekonomiska förhållanden som skulle kunna påverka förväntade framtida kassaflöden. Förväntade kreditförluster redovisas i bolagets resultaträkning under posten förvaltningskostnader.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Finansiell riskhantering och finansiella instrument

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. De risker som bolaget är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk, valutarisk samt kredit- och motpartsrisk.

Ramverk för finansiell riskhantering

Hanteringen av finansiella risker inom bolaget är reglerad i den av moderbolagets styrelse antagna finanspolicyn som utvärderas och uppdateras årligen. Finanspolicyn är koncernövergripande och ska följas av samtliga enheter inom koncernen. Den övergripande målsättningen för finansverksamheten är att bolagets finansieringskostnad skall minimeras samtidigt som en kontrollerad risknivå ska uppnås. Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. Enligt finanspolicyn är det inte tillåtet att överskrida en belåningsgrad om 70 %. De primära riskerna bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk samt motpartsrisk.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att få svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder som regleras med kontanter eller annan finansiell tillgång. Med refinansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar.

För att säkerställa att bolaget alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en likviditetsberedskap alltid finnas tillgänglig. Hur stor likviditetsreserven minst ska vara finns reglerat i finanspolicyn och delas in i beredskap på kort sikt och på ett års sikt. Bolagets kortfristiga likviditetsberedskap ska täcka hela det belopp som är utestående under certifikatprogrammet samt den närmaste månadens övriga utbetalningar. På ett års sikt får kvoten mellan tillgänglig likviditet under kommande tolv månader och summan av alla kontrakterade utbetalningar under samma period inte understiga 60%. Per 2024-12-31 liksom 2023-12-31 uppfyller bolaget sitt likviditetsmål.

Den del av likviditeten som inte är kortfristig är att betrakta som överskottslikviditet som får placeras i räntebärande instrument hos svenska staten, svenska kommuner och regioner, svenska banker samt hypoteks- och bostadsfinansieringsinstitut. Målsättningen är att den överskottslikviditet som uppkommer främst ska användas för amortering av lån.

Refinansieringsrisken hanteras genom att tillse att inte mer än 40% av Bonnier Fastigheter-koncernens externa belåning förfaller inom rullande 12 månader. Per 2024-12-31 liksom 2023-12-31 uppfylls detta.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2024-12-31 liksom per 2023-12-31 uppfylls dessa.

Upplysningar om aktuella lån och kreditfaciliteter framgår av Not 11 Skulder till kreditinstitut.

Marknadsrisk

Med marknadsrisk avses risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prISRISKEr. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget utgörs av ränterisk. Bolagets målsättning är att hantera och kontrollera marknadsriskerna inom fastställda parametrar och samtidigt optimera resultatet av risktagandet inom givna ramar. Parametrarna är fastställda med syfte att marknadsriskerna på kort sikt (6–12 månader) endast ska påverka bolagets resultat och ställning marginellt. På längre sikt kommer emellertid varaktiga förändringar i valutakurser och räntor att få en påverkan på bolagets resultat.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för att förändrade valutakurser negativt påverkar bolagets balansräkning och räntekostnader. Om det skulle bli aktuellt för bolaget att ha skuld i utländsk valuta och den svenska kronan försvagas gentemot denna valuta så har bolagets skuld och räntekostnader ökat. Bolaget ska därför inte ta några valutarisker. Valutarisken ska hanteras genom att helt elimineras med valutaderivat. Per 2024-12-31 samt 2023-12-31 är samtliga upptagna lån i SEK.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. 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 3M Stibor, för att ränterisken ska kunna styras kostnadseffektivt och flexibelt genom användning av derivatinstrument. Per 2024-12-31 liksom per 2023-12-31 efterlever bolaget koncernens uppställda mål.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken för att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar bolaget en finansiell förlust och uppstår huvudsakligen från bolagets kundfordringar och investeringar i skuldinstrument.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar och uppgår per 2024-12-31 till 11 557 tkr (10 021 tkr) (se Not 9).

De redovisade värdena för finansiella tillgångar och skulder bedöms vara en god approximation av de verkliga värdena. En beräkning av verkligt värde baseras på diskonterade framtida kassaflöden, där en diskonteringsränta som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan, bedöms inte ge någon väsentlig skillnad jämfört med redovisat värde.

Den finansiella motpartsrisken finns reglerad i bolagets finanspolicy och begränsas av ratingkrav på tillåtna motparter samt limiter för kreditexponering per motpart. Nedskrivningar av finansiella tillgångar redovisas i resultatet med 0 tkr (0 tkr).

Kreditrisk i derivat

För att minska kreditrisken i derivat ingår bolaget derivatavtal med flera av de kreditinstitut där bolaget har sina krediter. Avtalen faller under normen för svenska ramavtal. Bolaget varken ställer eller tar emot säkerheter för motpartsrisk i derivatavtal.

Känslighetsanalys - ränterisk

Nedanstående tabell visar uppskattad effekt på resultatet vid en ökning respektive minskning om 1% (100 räntepunkter) på alla räntor på Bolagets externa lån per balansdagen.

<u>Räntekänslighet</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
(Tkr)	Resultat	Resultat
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	-4 167	-1 938
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	4 167	1 938

Säkringsredovisning

Verkligt värde på derivat som är identifierade som säkringsinstrument:

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteswappar		
Kassaflödessäkring - tillgång	62 515	89 796
Kassaflödessäkring - skuld	-33 133	-46 841
Totalt	29 382	42 955

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	637 928	489 470
Övriga ränteintäkter	1 321	1 189
	639 249	490 659

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-164 213	-142 742
Övriga räntekostnader	-196 037	-186 848
Räntekostnader närstående företag	-43 451	-11 515
Upplösning av diskonteringseffekt	-3 904	-4 524
	-407 604	-345 630

Upplösning av diskonteringseffekt avser periodisering av finansieringskostnad uppkommen i samband med extern finansiering. Kostnaden har aktiverats och skrivs av under lånets löptid. Kvarvarande belopp uppgår till 12 663 tkr (13 663 tkr).

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

		2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		231 625		145 029
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-47 715	20,60	-29 876
Skatteeffekt av mottagna/överförda ränteavdrag	-20,60	47 715	-20,60	29 876
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 318 872	9 619 206
Tillkommande fordringar	4 107 540	200 000
Avgående fordringar	-2 052 872	-500 334
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 373 540	9 318 872
Utgående redovisat värde	11 373 540	9 318 872

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor interna	43 477	46 422
Övriga interimfordringar	7	81
	43 484	46 504

Not 8 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Fördelning av utgivna aktier		
Antal A-Aktier	49 500	1
Antal B-Aktier	5 500	10
	55 000	

Alla aktier som emitterats av företaget är till fullo betalda och utgörs av stamaktier. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 55.000 (55.000) till ett kvotvärde av 100 kronor.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 9.

Not 9 Finansiella tillgångar och skulder - redovisat värde

I nedan tabell redovisas det bokförda värdet på bolagets finansiella tillgångar och skulder. Låne- och kundfordringar samt övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar - värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Fordringar på koncernföretag	11 373 540	9 318 872
Kortfristiga placeringar hos koncernföretag	0	554 969
Likvida medel	183 571	147 399
	11 557 111	10 021 240
Finansiella skulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till kreditinstitut	5 418 272	4 587 358
Skulder till koncernföretag	4 530 000	4 210 000
Övriga skulder	0	81
Skulder till närstående företag	1 145 000	980 000
	11 093 272	9 777 439

Not 10 Finansiella tillgångar och skulder - redovisat värde

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. Värdering enligt nivå 2 sker på marknadsmässiga grunder med hjälp av observerbara marknadspriser som finns tillgängliga vid varje bokslutstidpunkt. Bolagets samtliga finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde är klassificerade enligt nivå 2.

Löptidsanalys finansiella skulder

Löptidsfördelning av samtliga kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder redovisas nedan. Belopp avser avtalsenliga odiskonterade kassaflöden avseende bolagets 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.

	Inom	3-12	Mellan		
	3 mån	mån	1 år och	> 5 år	Summa
			5 år		
Löptidsanalys finansiella skulder 2024-12-31					
Skulder till kreditinstitut	636 690	0	4 469 215	325 000	5 430 905
Derivat			25	6	31
Skulder till koncernföretag	128 400	968 398	4 858 000		5 954 798
Skulder till närstående bolag	1 145 000				1 145 000
Summa	1 910 090	968 398	9 327 240	325 006	12 530 735

	Inom	3-12	Mellan		
	3 mån	mån	1 år och	> 5 år	Summa
			5 år		
Löptidsanalys finansiella skulder 2023-12-31					
Skulder till kreditinstitut	1 293 337	135 144	3 574 983	136 504	5 139 968
Derivat			9 146	37 695	46 841
Skulder till koncernföretag		4 326 315			4 326 315
Skulder till närstående bolag	987 676				987 676
Övriga skulder	81				81
Summa	2 281 094	4 461 459	3 584 129	174 199	10 500 881

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetslån	År 2026-2032	1 794 215	1 955 021
Obligationslån	År 2026-2029	3 000 000	2 000 000
Företagscertifikat	År 2025	636 690	646 000
Förutbetalad finansieringskostnad		-12 663	-13 663
		5 418 242	4 587 358
Kortfristig del av långfristig skuld		636 690	1 249 931

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) förnyade i maj sitt gröna ramverk. I mitten av juni emitterade bolaget en grön obligation om 1 000 mkr med löptid om 5 år, inom ramen för befintligt MTN program med rambelopp om 5 000 mkr. Sammantaget har bolaget en utestående obligationsvolym om 3 000 mkr, var 2 000 inom ramen för MTN program.

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 640 mkr (646 mkr) utestående. Liksom föregående år har bolaget erhållit kortfristig finansiering från AB Bonnier Finans (närstående bolag).

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 3.050 mkr (3.150 mkr) där 1.265 mkr (1.908 mkr) var outnyttjade vid utgången av året.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2024-12-31 liksom per 2023-12-31 uppfylls dessa.

Not 12 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernföretag		
Ingående skuld	4 210 000	4 726 693
Tillkommande skulder	2 890 000	300 000
Avgående skulder	-2 570 000	-816 693
	4 530 000	4 210 000

Not 13 Skulder till närstående företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående fordran	980 000	322 000
Tillkommande fordringar	165 000	980 000
Avgående fordringar	0	-322 000
Summa	1 145 000	980 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader - externa	30 039	26 210
Upplupna räntekostnader - koncernföretag	2 691	16 644
Upplupen commitment fee	1 100	760
Övriga poster	49	72
	33 879	43 686

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter:		
Pantförskrivna interna fordringar med tillhörande säkerhet i form av pantbrev i gäldenärens fastighet	4 544 000	4 105 000
	4 544 000	4 105 000
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	0	0
	0	0

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tomas Hermansson
Ordförande

Mario Pagliaro
Styrelseledamot

Thomas Tranberg
Styrelseledamot

Tomas Winqvist
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor