



Bonnier Fastigheter AB Bokslutskommuniké

Januari–December 2025



Bokslutskommuniké – januari till december 2025

Förvaltningsverksamheten fortsätter att utvecklas positivt tack vare bidrag från förvärvade fastigheter och genomförda projekt.

Ekonomiskt utfall januari - december 2025 i korthet

- Hyresintäkterna för perioden ökade till 1 038 (935) mkr. Övriga intäkter uppgick till 55 (48) mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 749 (702) mkr.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt blev 426 (402) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 51 (1 052) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på aktieinnehav uppgick till 69 (12) mkr.
- Periodens resultat blev 414 (1 068) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 19 715 (19 377) mkr.

Viktiga händelser under tertial 3 2025

- Nordic Credit Rating bekräftade Bonnier Fastigheters rating BBB-/N3.

• Bonnier Fastigheter Bostad AB tecknade avtal avseende förvärv av aktierna i Besqab Syrenbersån AB som äger bostadsfastigheten Uppsala Ultuna 16;4, vilken omfattar 137 hyreslägenheter.

• AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) emitterade tre obligationer för sammanlagt 1 500 mkr med varierande löptider inom ramen för befintligt MTN program.

Viktiga händelser efter tertialet utgång

- Bonnier Fastigheter Bostad AB tillträdde aktierna i Besqab Syrenbersån AB.

NYCKELTAL I URVAL	sep-dec		jan-dec	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter (mkr)	379	328	1 093	983
Driftnetto (mkr)	254	243	749	702
Periodens resultat före värdeförändring (mkr)	164	158	426	402
Periodens resultat (mkr)	-137	697	414	1 068
Överskottsgrad (%)	67%	74%	69%	71%
Ekonomisk uthyrningsgrad (%) (inklusive projektfastigheter)	90%	90%	90%	90%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,1	2,2	2,1	2,2
			2025-12-31	2024-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter direktägda (mkr)			19 715	19 377
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel) (mkr)			2 187	2 105
Justerad soliditet, exkl JV bolag (%)			54%	54 %
Belåningsgrad fastigheter, exkl JV bolag (%)			45%	46 %

Om Bonnier Fastigheter

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

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

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

Vårt engagemang och vilja att ständigt utvecklas gör oss till en fastighetsförvaltare du kan lita på, inspireras av och växa med.

Vision

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

Mission

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

Affärsidé

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

Mål

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

Varumärkeslöfte

Vi arbetar ständigt för att överträffa kundernas förväntningar.

Hållbarhet

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

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



Vd – kommentar

Bonnier Fastigheter har under 2025 fortsatt att utvecklas väl. Efter några år med tillväxt genom förvärv och projekt har årets fokus främst legat på att stärka intjäningsförmågan. Under året ökade intäkterna med 11 procent jämfört med föregående år och driftnettot förbättrades med 7 procent drivet av framgångsrik uthyrning, aktiv förvaltning och fortsatt fokus på långsiktigt värdeskapande åtgärder i beståndet.

Efter flera år med avvaktande aktivitet och osäkerhet för den svenska fastighetsmarknaden ser vi nu tydliga tecken på normalisering av marknadsförutsättningarna och i flera avseenden en återhämtning – både på hyres- och transaktionsmarknaden

Under hösten ökade transaktionsaktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden tydligt. Några större affärer bidrog till högre volymer, men utvecklingen visar också på ett starkt investerarsentiment. Detta sker i takt med att inflationen har stabiliserats, kreditspreadarna minskat och fortsatt relativt gynnsamma finansieringsvillkor.

Den svenska ekonomin befinner sig i ett tidigt skede av en ny tillväxtfas. Efter bottennoteringen 2024 stärks utvecklingen gradvis, stödd av stabilare bostadsmarknad och ökade offentliga investeringar, medan indikatorer pekar mot en bredare återhämtning under 2026–2027. De mest attraktiva segmenten – välbelägna bostäder, samhällsfastigheter, dagligvaruhandel samt lager- och fastigheter för lättindustri – präglas nu av ökad efterfrågan och tydlig yield kompression.

Den löpande förvaltningen har under året utvecklats väl. Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 4,7 procent, vilket bekräftar attraktiviteten i våra fastigheter och styrkan i våra mikrolägen. Under året har vi välkomnat flera nya hyresgäster, däribland Pensionsmyndigheten till Hornstull, vilket ytterligare stärker hyresgästmixen och områdets långsiktiga attraktionskraft.

Vårt långsiktiga arbete med att utveckla våra fastigheter har gett tydliga resultat. Genom riktade investeringar har vi förädlat bostadsområdet vid Ersta sjukhus på Södermalm och därigenom skapat ett ökat värde. Under året nådde vi även en viktig hållbarhetsmilstolpe då samtliga kommersiella fastigheter nu är miljöcertifierade, vilket stärker både fastigheternas långsiktiga konkurrenskraft och vårt erbjudande till hyresgästerna. Parallellt tar vi oss nu an den sista etappen i omvandlingen av kvarteret Cykelfabriken i Uppsala. Det innebär en genomgripande totalrenovering av Tellus, det tidigare Polishuset, och markerar ett viktigt steg i färdigställandet av området.

Projektverksamheten fortlöper i övrigt enligt plan. Nyproduktionsprojektet i Stockholms hamnkvarter utvecklas i linje med uppsatta mål och uthyrningsarbetet för Portalen går nu in i ett intensivt skede inför den första inflyttningen som förväntas ske vid årsskiftet 2026-2027.

Under året har vi även arbetat aktivt med refinansiering i syfte att förlänga vår finansiering i ett gynnsamt marknads-läge.

Vi har haft ett tydligt fokus på att prioritera vår externa finansiering, stabila kassaflöden och långsiktigt värdeskapande. Vi har fortsatt att koncentrera fastighetsportföljen



mot attraktiva delmarknader och segment med god hyrestillväxt, begränsat nyutbud och låg strukturell vakansrisk. Allt detta för att säkerställa god handlingsfrihet inför kommande investeringsmöjligheter.

Vi går in i nästa fas av marknadscykeln med ödmjukhet men också med stor tillförsikt. De strukturella förutsättningarna för den svenska fastighetsmarknaden är i grunden starka, och vi bedömer att förutsättningarna för god riskjusterad avkastning under de kommande åren är goda. Med en tydlig strategi, en attraktiv robust fastighetsportfölj och ett långsiktigt perspektiv är vi väl positionerade att ta tillvara de möjligheter som nu växer fram.

Vi lever just nu i en utmanande tid där vi måste klara att göra två saker samtidigt. Vi ska utveckla och stärka vår befintliga verksamhet nu och vi ska hålla fast vid ett tydligt långsiktigt perspektiv för imorgon. Det är ingen motsättning - men det kräver olika verktyg, kompetens och tidshorisonter samt en stabil finansiering.

Jag vill avslutningsvis tacka våra medarbetare, kunder, samarbetspartners och ägare för ert fortsatta förtroende och stora engagemang. Jag ser fram emot att under 2026 fortsätta stärka och utveckla Bonnier Fastigheter i enlighet med vår långsiktiga strategi.

Stockholm, februari 2026

Tomas Hermansson, Verkställande direktör

Januari–December 2025

Jämförelsetal för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2024 och för balansposter per 31 december 2024 om inte annat anges.

Bonnier Fastigheter ökar driftnettot med 7 % vilket i huvudsak förklaras av en positiv förvärvs- och projektverksamhet och bidrar till ett förbättrat resultat före värdeförändringar och skatt.

Koncernen

Driftnetto

Koncernens totala intäkter för perioden uppgick till 1 093 (983) mkr. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 1 038 (935) mkr och övriga intäkter till 55 (48) mkr. Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från marknadsområdet Service (FM-verksamhet).

Koncernens totala fastighetskostnader och övriga kostnader för perioden uppgick till -344 (-281) mkr.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd* uppgick till 871 (872) mkr där minskningen om 1 mkr (0,2 %) i huvudsak beror på tillkomna vakanser. Den årliga indexjusteringen för 2025 uppgick till 1,6 % (KPI okt 2024 vs okt 2023).

Fastighetskostnader i jämförbart bestånd uppgick till -234 (-229) mkr. Resultatet för perioden har belastats med faktiska och befarade hyresförluster om -6 (-8) mkr där lik-som föregående år merparten relaterar till restauranger.

Koncernens driftnetto för kalenderåret uppgick 749 (702) mkr. Driftnetto i jämförbart bestånd uppgick till 639 (645) mkr.

Central Administration

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

Central administration uppgick till -102 (-90) mkr för perioden, där -16 (-10) mkr avser kostnader relaterade till Hemmaplan och -3 (-3) mkr engångskostnader i huvudsak relaterade till redovisningsverksamheten. Resterande del av ökningen mellan åren förklaras främst av ökade konsult- och personalkostnader i takt med att verksamheten utvecklas.

Resultat från andelar i Joint Venture

Efter avvecklingen av samarbetet med Byggvesta inom ramen för Hållbo AB och förvärvet av Rosengård Centrum består posten av resultatet från andelarna i Trecore Fastigheter AB.

Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till 84 (67) mkr för perioden och avser andelarna i Trecore Fastigheter AB. I föregående års resultat ingick även resultatet från andelar i HållBo med 42 mkr samt resultatet från Landshövdingen med 3 mkr.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -299 (-273) mkr med finansiella intäkter uppgående till 27 (22) mkr och finansiella kostnader till -326 (-295) mkr.

De finansiella intäkterna avser i huvudsak utdelning på aktier i Eastnine AB där Bonnier Fastigheter Invest per balansdagen innehar 15,8 % av aktierna.

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

Kostnader avseende nyttjanderätter

Kostnader för nyttjanderätter uppgår till -5 (-5) mkr för perioden och avser poster relaterade till leasingavtal.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar, resultat före samt efter skatt

Orealiserade värdeförändringar på aktieinnehav uppgick till 69 (16) mkr och relaterar till marknadsvärdering av innehavet i Eastnine AB (publ) samt i Prisma Properties AB.(publ).

Omvärdering av fastigheterna sker två gånger per år då samtliga fastigheter värderas internt per 30 juni och externt 31 december. Den orealiserade värdeförändringen uppgick för perioden till 54 (1 026) mkr, i huvudsak beroende på minskade fastighetsyields i del av bostadsbeståndet. Därutöver tillkommer en realiserad värdeförändring om -2 (26) mkr avseende avyttringen av Huddinge Segmentet 1.



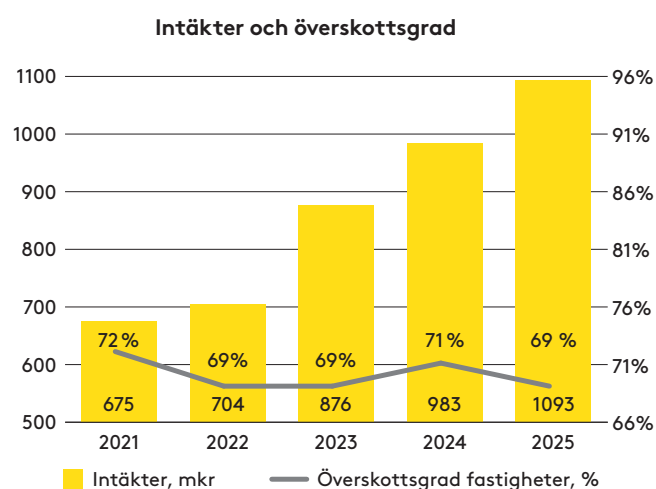
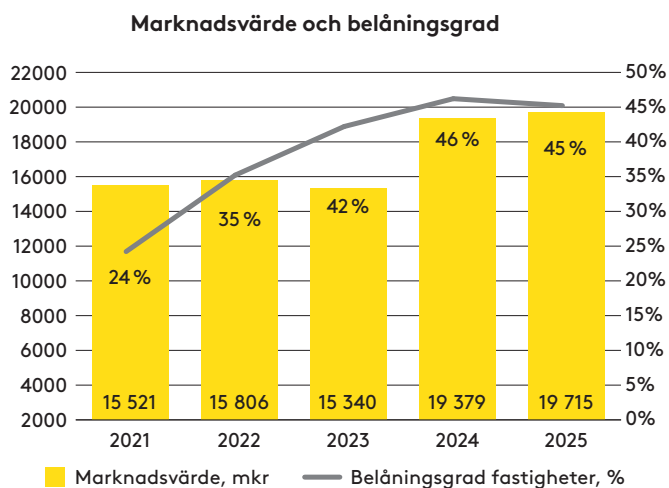
**Jämförbart bestånd avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.*

Resultat före skatt för perioden uppgick till 546 (1471) mkr med ett resultat efter skatt om 414 (1 068) mkr.

Moderbolaget

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

Totala intäkter för perioden uppgick till 128 (104) mkr. Rörelseresultatet uppgick till 0 (-10) mkr. Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till -138 (196) mkr. Resultatet för perioden uppgick till -133 (173) mkr.



Fastighetsbeståndet

Direkt ägande – fastighetsbestånd

Bonnier Fastigheter äger 24 fastigheter belägna i huvudsak i centrala Stockholm, Uppsala och Malmö.

Enligt bolagets strategi undersöks nya förvärvsmöjligheter primärt i Stockholm och Uppsala och inom bostadssegmentet. Långsiktigt eftersträvas en fastighetsportfölj med 80 % kommersiella fastigheter och 20 % hyresbostäder.

Direkt ägande – marknadsvärde

Enligt gällande värderingspolicy ska samtliga fastigheter marknadsvärderas två gånger per år, internt per 30 juni och externt per 31 december respektive år.

Redovisat värde på de direktägda förvaltningsfastigheterna vid utgången av perioden uppgick till 19,7 (19,3) md kr.

Direkt ägande – förvärv och investeringar

Under perioden slutreglerades förvärvet av andelarna i tidigare JV samarbetet med Byggvesta inom ramen för Hållbo AB samt tidigare försäljning av Huddingen Segmentet 1.

Investeringar i direktägda fastigheter uppgick till 298 (227) mkr för perioden januari-december 2025. Därtill investerades 253 (125) mkr i projektfastigheter / projektbyggnader.

Indirekt ägande

Bonnier Fastigheter Invest är majoritetsägare i Fastighets AB Hemmaplan, som är en långsiktig ägare av centrumfastigheter och driver en hållbar, positiv och lönsam samhällsutveckling tillsammans med och för människor som bor och verkar i områden med socioekonomiska utmaningar. Hemmaplan äger idag Gottsunda Centrum i Uppsala, och Rosengård Centrum i Malmö samt 50% av Amiralstaden Fastigheter AB, tillsammans med Trianon AB. Per 31 december 2025 har Bonnier Fastigheter Invest AB en ägarandel om 98,3 %,

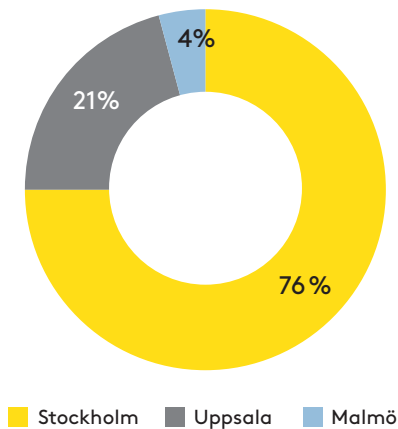
Bonnier Fastigheter Invest och Ica Fastigheter äger tillsammans bolaget Trecore Fastigheter, som äger och förvaltar 45 fastigheter runt om i Sverige med ICA som huvudsaklig hyresgäst.

Bonnier Fastigheter Invest äger även 15,8 % av aktierna i Eastnine AB (publ) samt 5,3% av aktierna i Prisma Properties AB.

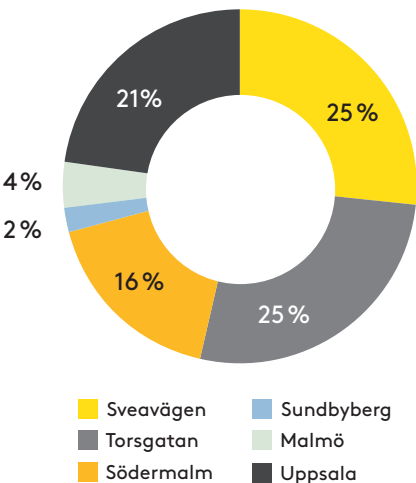
Mkr	jan-dec	jan-dec
	2025	2024
Verkligt värde vid årets början	19 377	15 340
Försäljning av fastigheter	-2	-215
Förvärv av fastigheter	-	3 011
Reglering av tidigare förvärv	-12	-
Investeringar	298	215
Värdeförändring	54	1 026
Verkligt värde vid periodens slut	19 715	19 377

Siffrorna i tabellen avser Bonnier Fastigheter koncernen, exklusive JV bolagen.

Marknadsvärde per marknadsområde (%)



Fastighetsvärde per förvaltningsområde (%)



Projektverksamheten

Pågående projekt

Portalen

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

Den första fastigheten tillträdde i maj 2023 där Portalen med en uthyrningsbar yta om ca 13 200 kvm uppförs. Beräkning första inflyttning är Q1 2027.

Tellus, Cykelfabriken

En ombyggnation av hus Tellus i fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 påbörjades i år och innefattar ca 8 000 kvm kommersiella ytor. Detta projekt utgör sista etappen i utvecklingen av kvarteret Cykelfabriken i Uppsala.

Kommande projekt

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

Pirhuset omfattande en uthyrningsbar yta om ca 40 000 kvm.

Kvarteret Bristol, omfattande en uthyrningsbar yta om ca 6 000 kvm.

Bonnierhuset

Ett projekt gällande renovering och ombyggnation av del av Bonnierhuset (Stockholm Lokstallet 7) ska inledas under 2027 i syfte att skapa en flexibel och attraktiv kontorslösning av de vakanta ytorna som uppstår till följd av PWC:s avflyttning i slutet av maj 2027.

Övrigt

Årets investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 298 (227) mkr och består av hyresgäst Anpassningar och driftoptimeringar i befintligt bestånd.



Finansiering

Jämförelsetal inom parentes avser värde per 31 december 2024 om inte annat anges.

Finansiering

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 8 944 (8 818) mkr och löper till en snittränta om 3,43 (3,65) %, exklusive kostnad för outnyttjade kreditfaciliteter. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 2,2 (2,2) år och återstående kapitalbindningstid 2,7 (2,3) år, exklusive effekten av back-up faciliteterna.

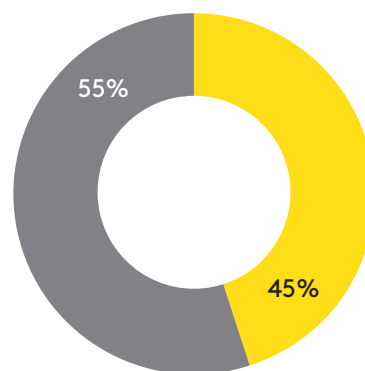
Den externa lånevolymen om 8 944 (8 818) mkr bestod per balansdagen av obligationer om 3 500 (3 000) mkr, företagscertifikat om 1 075 (640) mkr, banklån om 4 038 (4 033) mkr samt kortfristig finansiering från Bonnier Group om 330 (1 145) mkr. Andel icke säkerställd skuld uppgick till 55 (54) % av den totala skulden.

Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 16 (205) mkr. De outnyttjade back-up faciliteterna uppgick till 1 202 (2 850) mkr och utgörs av revolverande kreditfaciliteter med varierande löptider.

Per balansdagen var 72 (59) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta. Koncernens totala derivatvolym uppgick till 5 810 (4 760) mkr och skuld med fast ränta till 885 (442) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 250 (250) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var 9 (-32) mkr.

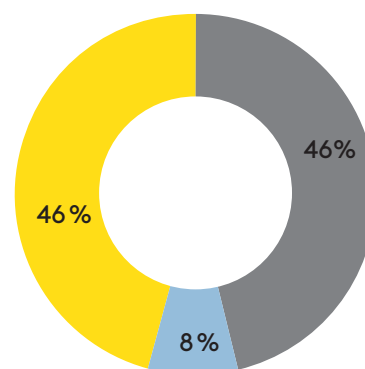
Koncernens andel av nettoskulden i JV bolaget Trecore Fastigheter AB uppgår till 1 299 (1 333) mkr per bokslutsdatum. Koncernens andel av marknadsvärdet för fastigheterna i Trecore Fastigheter AB uppgår till 2 187 (2 105) mkr per samma datum.

Skuldfördelning



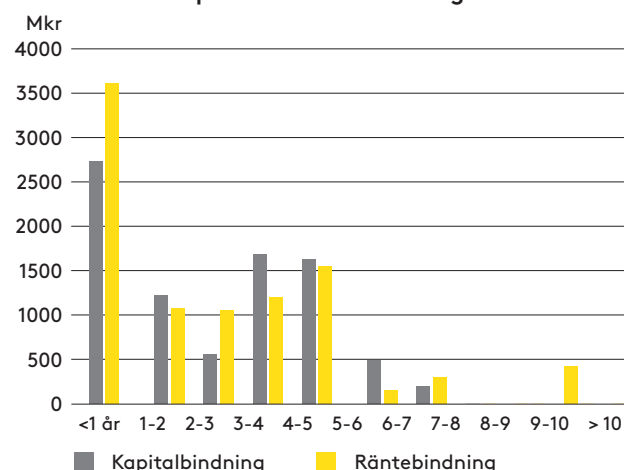
Icke säkerställd skuld Säkerställd skuld

Finansieringstyper

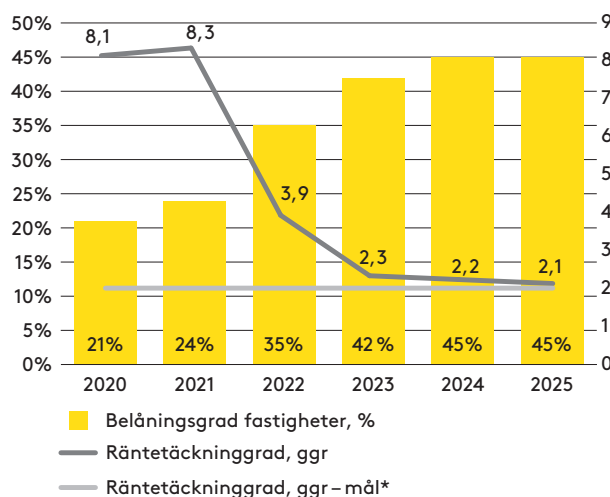


Grön finansiering
Hållbarhetslänkad finansiering

Kapital- och räntebindning



Finansiella nyckeltal



*Grafen avser Bonnier Fastigheter koncern exklusive JV bolagen.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

För mer information om verksamhetsrisker och dess hantering, se bolagets årsredovisning för 2024.

Hyresgästrisk

Risikfaktorer som påverkar Bonnier Fastigheters hyresintäkter och vakansgrad är bland annat konjunktursvängningar och marknadens behov av kommersiella fastigheter, som i sin tur är avhängig konjunkturutvecklingen. En majoritet av Bonnier Fastigheters hyresgäster har hög kreditvärdighet. Risken för intäktsbortfall och vakansrisk bedöms därför som låg.

Ränte- och finansieringsrisk

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

Fastighetsvärderisk

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

Politisk och makroekonomisk risk

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

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





Finansiella rapporter i sammandrag

Resultaträkning – koncernen

Belopp i mkr	sep-dec		jan-dec	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter				
Hysesintäkter	356	310	1 038	935
Övriga intäkter	23	18	55	48
Totala intäkter	379	328	1 093	983
Fastighetskostnader och övriga kostnader				
Driftkostnader	-45	-26	-129	-110
Reparation och underhåll	-8	-5	-20	-21
Fastighetsskatt	-23	-14	-66	-54
Förvaltningskostnader	-48	-40	-128	-96
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-125	-85	-344	-281
Driftnetto	254	243	749	702
Central administration	-34	-30	-102	-90
Resultat från andelar i Joint Ventures	59	39	84	68
Finansiella intäkter	-4	7	27	22
Finansiella kostnader	-108	-98	-326	-295
Kostnader avseende nyttjanderätter	-2	-3	-5	-5
Resultat före värdeförändringar och skatt	164	158	426	402
Värdeförändringar aktieinnehav	61	21	69	17
Värdeförändringar fastigheter	-245	786	51	1 052
Resultat före skatt	-20	965	546	1 471
Skatt	-117	-268	-132	-403
PERIODENS RESULTAT	-137	697	414	1 068
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-137	697	414	1 068
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-1	-	-
	-137	696	414	1 068

Rapport över totalresultatet – koncernen

Belopp i mkr	sep–dec		jan–dec	
	2025	2024	2025	2024
Periodens resultat	-137	696	414	1 068
Övrigt totalresultat				
Poster som kan omföras till periodens resultat:				
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	-73	52	-21	-11
Skatt hänförlig till förändringar under året	15	-10	4	2
Övrigt totalresultat för perioden	-58	42	-17	-9
Periodens totalresultat	-195	738	397	1 059
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-195	739	397	1 059
Innehav utan bestmmande inflytande	-	-1	-	-
	-195	738	397	1 059

Balansräkning – koncernen

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	19 715	19 377
Pågående projekt	737	484
Nyttjanderättstillgång	30	32
Inventarier	4	7
Summa materiella anläggningstillgångar	20 486	19 900
Andelar i bostadsrätter	-	4
Andelar i Joint Ventures	1 183	1 109
Andelar i noterade bolag	1 007	937
Derivat	40	62
Uppskjuten skattefordran	-	1
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 231	2 114
Summa anläggningstillgångar	22 717	22 014
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	17	24
Fordringar på Joint Ventures	58	57
Övriga fordringar	54	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48	73
Derivat	4	1
Likvida medel	16	205
Summa omsättningstillgångar	197	423
SUMMA TILLGÅNGAR	22 913	22 437

Balansräkning – koncernen

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	8	8
Säkringsreserv	9	30
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	12 433	12 015
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 450	12 053
Innehav utan bestämmande inflytande	10	9
Summa eget kapital	12 460	12 062
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 190	5 447
Långfristiga leasingskulder	26	28
Derivat	34	33
Övriga långfristiga skulder	21	24
Uppskjuten skatteskuld	1 051	944
Summa långfristiga skulder	7 321	6 475
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 424	2 226
Skulder till närstående bolag	330	1 145
Kortfristiga leasingskulder	3	3
Derivat	1	-
Leverantörsskulder	82	130
Övriga kortfristiga skulder	97	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195	262
Summa kortfristiga skulder	3 132	3 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 913	22 437

Förändringar i eget kapital – koncernen

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Vid periodens början	12 053	10 728
Korrigerig av uppskjuten skatt avseende tid före 2024*	-	266
Ny ingående balans vid periodens början	12 053	10 994
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	414	1 068
Övrigt totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-17	-9
Summa totalresultat	397	1 059
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-
Vid periodens slut – hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 450	12 053

*Den ingående balansen för eget kapital per 2024-01-01 omräknas till följd av rättning av beloppet avseende den uppskjutna skatten för tiden före 2024 beroende på felräkningen av temporära skillnader avseende pågående arbete och mark som inte var beaktade.

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i mkr	sep–dec		jan–dec	
	2025	2024	2025	2024
Den löpande verksamheten				
Resultat före värdeförändringar och skatt	174	244	426	402
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):	-59	25	-82	-63
Betald/erhållen inkomstskatt	-	-	-	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	115	269	344	337
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar i rörelsekapital	-29	16	-116	38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	86	285	238	375
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-400
Förvärv av fastigheter via bolag	-	-1 487	-12	-409
Förvärv av aktier i noterade och onoterade bolag	-	-	-	-164
Avyttring av fastigheter	-	-	9	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-75	-	-298	-227
Pågående projekt	-51	-	-253	-125
Utdelningar från intresseföretag	-	-	10	-
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-	-32	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-126	-1 519	-544	-1 325
Finansieringsverksamheten				
Kassaflödespåverkande:				
Upptagna räntebärande skulder – externa	200	1 398	550	1 920
Amortering av räntebärande skulder – externa	292	-	-42	-1 080
Upptagna/amortering räntebärande skulder – närstående	-229	40	-815	165
Upptagen/amortering kortfristig finansiering (certifikat)	-220	-	434	-10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	43	1 438	127	995
Årets kassaflöde	3	204	-189	45
Likvida medel vid årets början	13	22	205	160
Likvida medel vid årets slut	16	226	16	205

Segmentsredovisning – koncernen

Segmentsredovisning jan-dec 2025	Segment				Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Belopp i mkr						
Hysesintäkter	803	-	117	134		1 054
Övriga intäkter	1	70	0	6		77
Delsumma – intäkter	804	70	117	140		1 131
Avgår: intern försäljning	-15	-24	-	-	1	-38
Totala intäkter	789	46	117	140		1 093
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-65	-	-29	-42	7	-129
Reparation och underhåll	-11	-	-5	-5	1	-20
Fastighetsskatt	-58	-	-1	-7	-	-66
Förvaltningskostnader	-65	-61	-4	-20	-	-150
Delsumma – fastighetskostnader och övriga kostnader	-199	-61	-39	-74		-373
Avgår: intern försäljning	24	15	-	-	-10	30
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-175	-46	-39	-74	-10	-344
Driftnetto – inklusive intern försäljning	605	9	79	66		759
Driftnetto – koncernmässigt	614	-	79	66	-10	749
Central administration	-	-	-	-16	-86	-102
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	-	84	-	84
Resultat från noterade aktier	-	-	-	28	-	28
Finansnetto	-	-	-	-	-328	-328
Kostnader avseende nyttjanderätter	-	-	-	-2	-3	-5
Resultat före värdeförändringar och skatt	614	-	79	160	-417	426
Värdeförändringar fastigheter	10	-	85	-44	-	51
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	69	-	69
Resultat före skatt	624	-	164	186	-417	546

Segmentsredovisning – koncernen

Segmentsredovisning jan-dec 2024	Segment				Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Belopp i mkr						
Hysesintäkter	815	-	37	108	-	960
Övriga intäkter	-	66	-	-	-	66
Delsumma – intäkter	815	66	37	108	-	1 026
Avgår: intern försäljning	-15	-23	-	-	-5	-43
Totala intäkter	800	43	37	108		983
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-70	-	-7	-39	-	-116
Reparation och underhåll	-15	-	-1	-5	-	-21
Fastighetsskatt	-47	-	-	-6	-	-53
Förvaltningskostnader	-65	-58	-2	-1	-	-126
Delsumma – fastighetskostnader och övriga kostnader	-197	-58	-10	-51		-316
Avgår: intern försäljning	22	11	-	-	2	35
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-175	-47	-10	-51	2	-281
Driftnetto – inklusive intern försäljning	618	8	27	57	-3	710
Driftnetto – koncernmässigt	625	-4	27	57	-3	702
Central administration	-	-	-	-10	-80	-90
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	42	26	-	68
Resultat från noterade aktier	-	-	-	17	-	17
Finansnetto	-	-	-	-	-290	-290
Kostnader avseende nyttjanderätter	-	-	-	-	-5	-5
Resultat före värdeförändringar och skatt	625	-4	69	90	-378	402
Värdeförändringar fastigheter	856	-	104	92	-	1 052
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	17	-	17
Resultat före skatt	1 481	-4	173	199	-378	1 471

Resultaträkning i sammandrag – moderbolaget

Belopp i mkr	sep-dec		jan-dec	
	2025	2024	2025	2024
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	42	70	128	104
Förvaltnings- och personalkostnader	-34	-70	-128	-114
Rörelseresultat	8	-	-	-10
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-4	262		295
Finansiella intäkter	-	3	-74	3
Finansiella kostnader	-22	-66	-64	-92
Resultat efter finansiella poster	-14	199	-138	196
Bokslutsdispositioner	-	-	5	-26
Skatt på periodens resultat	-	3	-	3
PERIODENS RESULTAT	-14	202	-133	173

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	4 006	4 017
Omsättningstillgångar	24	40
SUMMA TILLGÅNGAR	4 033	4 060
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 383	2 514
Avsättningar	4	7
Långfristiga skulder	1 400	1 180
Kortfristiga skulder	246	359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 033	4 060

Övrig information

Redovisningsprinciper

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

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

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

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen 2024 Not 2.

Värderingsprinciper fastigheter

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

Enligt Bonnier Fastigheters värderingspolicy ska det externa värderingsuppdraget huvudsakligen utföras i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS) samt RICS instruktioner ("Red Book"). Värdetidpunkt ska vara den 31 december det år som värderingen avser.

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

Värderingsprinciper derivat och noterade aktier

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

Joint Ventures

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

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

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

Segmentsrapportering

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

Transaktioner med närstående

Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Intäkter från närstående för perioden uppgår till 73 (83) mkr och avser intäkter avseende hyror samt intäkter från serviceverksamheten. Kostnader till närstående för perioden uppgår till 21 (43) mkr där merparten avser räntekostnader. I övrigt finns inga andra närstående transaktioner.

Central administration

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

Personal

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

Antal anställda (medeltal) uppgick vid utgången av perioden till 115 personer (89).

Revisorer

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Stockholm den 20 februari 2026

Tomas Hermansson

Verkställande direktör
Bonnier Fastigheter AB

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Antal kvm

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

BTA

Bruttoarea.

Direktavkastning, %

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

Driftnetto

Intäkter minus fastighetskostnader och övriga kostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastigheter

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

Resultat före värdeförändringar och skatt

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

Genomsnittlig kontraktslängd förvaltningsfastigheter, år

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

Jämförbart bestånd

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

Marknadsvärde fastigheter

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

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Överskottsggrad, %

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

Finansrelaterade

Avkastning på eget kapital, %.

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

Belåningsgrad inkl JV, %

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

Belåningsgrad och nettobelåningsgrad fastigheter, %

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindning, år

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

Justerad soliditet, %

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

Kapitalbindning, år

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

Nettoskuld

Räntebärande skulder efter avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

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

Nyckeltal

	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Belopp i mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	1 093	983	876	704	675
Driftnetto	749	702	606	483	483
Resultat före värdeförändring och skatt	426	402	149	573	404
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	51	1 052	-1 043	-848	1 244
Värdeförändring aktieinnehav	69	17	213	-115	22
Resultat efter värdeförändring	546	1 471	-681	-390	1 670
Resultat efter skatt	414	1 068	-577	-20	1 334
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	19 715	19 377	15 340	15 806	15 521
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	2 187	2 105	3 269	3 204	778
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	1 007	937	669	370	485
Extern finansiering	8 944	8 818	6 375	5 603	3 718
Nettoskuld (exklusive derivat)	8 928	8 613	6 138	5 555	3 515
Överskottsgrad %	69%	71%	69 %	69 %	72 %
Uthyrningsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	90%	90%	90 %	90 %	93 %
Justerad soliditet %	54%	54%	58 %	62 %	67 %
Belåningsgrad fastigheter %	45%	46%	42 %	35 %	24 %
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,1	2,2	2,3	3,9	8,3
Avkastning på eget kapital efter skatt (%) (helår)	3,2%	9,2%	-6,3 %	1,1 %	12,5 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal) (periodens slut)	91%	79%	76 %	80 %	80 %
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (yta) (periodens slut)	87%	81%	73 %	74 %	74 %

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning eget kapital (moderbolagets aktieägare)	jan-dec	
	2025	2024
Belopp i mkr		
Periodens resultat	414	1 068
Övrigt totalresultat	-17	-7
IB eget kapital	12 053	10 994
UB eget kapital	12 450	12 053
Genomsnittligt eget kapital	12 251	11 524
Avkastning eget kapital	3,2%	9,2%

Belåningsgrad fastigheter	jan-dec	
	2025	2024
Belopp i mkr		
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 369	5 181
Obligationslån	3 500	3 000
Företagscertifikat	1 075	637
Räntebärande skulder	8 944	8 818
Marknadsvärde fastigheter	19 715	19 377
Belåningsgrad fastigheter	45%	46 %

Belåningsgrad Koncern, inkl JV bolag	jan-dec	
	2025	2023
Belopp i mkr		
Räntebärande skulder	10 264	10 151
Marknadsvärde fastigheter	21 902	21 483
Belåningsgrad fastigheter	47%	47 %
Räntebärande tillgångar och likvida medel koncern	-58	-231
Belåningsgrad Koncern, inkl JV bolag	46%	46 %

Direktavkastning	jan-dec	
	2025	2024
Belopp i mkr		
Driftnetto enligt resultaträkning	749	702
IB förvaltningsfastigheter	19 377	19 377
Direktavkastning	3,9%	3,6%

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-dec	
	2025	2024
Belopp i mkr		
Hysesintäkter netto	1 038	935
Hysesintäkter brutto	1 156	1 039
Ekonomisk uthyrningsgrad	90%	90%

Beräkning av alternativa nyckeltal

Justerad soliditet	jan-dec	
	2025	2024
Belopp i mkr		
Eget kapital	12 441	12 023
Säkringsreserv	9	30
Summa	12 450	12 053
Balansomslutning	22 913	22 437
Justerad soliditet	54%	54%

Räntetäckningsgrad	jan-dec	
	2025	2024
Belopp i mkr		
Resultat före värdeförändringar och skatt	426	402
Återläggning avskrivningar	9	5
Återläggning resultat JV	-84	-67
Återläggning räntekostnader och liknande poster	326	295
Delsumma	677	635
Räntekostnader och liknande poster	326	295
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,1	2,2

Soliditet	jan-dec	
	2025	2024
Belopp i mkr		
Eget kapital	12 460	12 062
Balansomslutning	22 913	22 437
Soliditet	54%	54%

Säkerställd belåningsgrad	jan-dec	
	2025	2024
Belopp i mkr		
Kreditinsitut	4 039	4 036
Säkerställda obligationslån	-	-
Summa säkerställda lån	4 039	4 036
Räntebärande skulder	8 944	8 818
Säkerställd belåningsgrad	45%	46%

Överskottsgrad	jan-dec	
	2025	2024
Belopp i mkr		
Driftnetto	749	702
Intäkter	1 093	983
Överskottsgrad	69%	71%

KONTAKTPERSONER

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

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

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

FINANSIELL KALENDER

2026-03-31, Årsredovisning Bonnier Fastigheter AB
2026-03-31, Årsredovisning AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
2026-06-12, Delårsrapport januari-april 2026
2026-08-29, Halvårsrapport AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
2026-10-23, Delårsrapport januari-augusti 2026

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

BONNIER FASTIGHETER AB

Organisationsnummer:
556058-2354

Styrelsens säte: Stockholm
Postadress:
Box 3167
103 63 STOCKHOLM

Besöksadress:
Torsgatan 21
Tel: 08- 545 198 00