

Bonnier Fastigheter Verksamhetsberättelse 2019

Bonnier Fastigheter bakom siffrorna – vd Tomas Hermansson	3
Välkommen till kvarteret Bonnier	4
Nu blir vi samhällsbyggare på riktigt	10
Idag skapar vi hållbarhet på alla sätt – Sara Björnberg	16
Viveca Viso, Affärsområdeschef Bonnier Service	20
Sara Björnberg, Chef Hållbar Utveckling	21
Sara Olsson, Uthyrningsansvarig	22
Peter Skott, Affärsområdeschef Bonnier Bostad	23
Stefan Eriksson, HR-chef	24
Björn Boestad, Transaktionsansvarig	25
Pirhuset, med öppenhet som signum – Jesper Engström AIX Arkitekter	26
Unika medarbetare det allra viktigaste – Stefan Eriksson	31
Bonnier Group	32
Styrelse	33
Organisation	34
Året i siffror	2
Hållbar utveckling	8
Fastighetsförteckning	10
Ledning	35
Kort om våra fastigheter	36

Dedikerade medarbetare skapar nöjda kunder och hållbar tillväxt

Vi har lagt ytterligare ett lyckosamt år bakom oss. Trots en orolig omvärld har vi haft ett spännande och händelserikt 2019 då vi kommit ännu en bit närmare att realisera vår strategiska tillväxtplan, samtidigt som vi fortsätter leverera ett mycket bra resultat.

Under året har vi återigen levererat ett mycket bra resultat till våra ägare och lyckats uppnå många av de utmanande mål vi satte upp i affärsplanen. Marknaden har varit gynnsam, men utan dedikerade och engagerade medarbetare hade bolaget inte kunnat uppnå detta fina resultat. Det är ett fantastiskt jobb, där alla har bidragit inom respektive del av verksamheten.

Det finns många stora händelser som kan lyftas fram. Men kanske ännu viktigare är alla de "små" insatser som vi tillsammans har genomfört i det dagliga arbetet. De som sammantaget leder till att vi lyckas vara ett premium brand. Vi lyckades glädjande nog förbättra vårt redan fina resultat i Fastighetsbarometern Kontor och nådde ett index på 80 (79) på en skala om 100. Ett resultat som överträffar branschindex med 5 enheter och som placerar oss på andra plats bland storbolagen, och på tredje plats totalt.

Även i år har vi lyckats med ambitionen att leverera en hållbar lönsam tillväxt till våra ägare. Vårt resultat för 2019 blev 415 Mkr före värdeförändringar och 1 242 Mkr efter värdeförändringar. Intäkterna ökade med 20% under året till 712 Mkr, samtidigt som överskottsgraden fortsatte att stiga till 73%.

Hållbarhet kan definieras på många olika sätt, och den blir allt viktigare. Vi har

länge arbetat för att minska vår miljöpåverkan. Som en mycket långsiktig fastighetsägare arbetar vi aktivt inte bara med de nya fastigheter vi utvecklar och bygger, utan även med de fastigheter vi ägt länge. Vi går nu in i ett nytt decennium, då samhället på allvar måste ställas om för att bli mer hållbart. Som samhällsbyggare har vi då ett stort ansvar för att bygga hållbara städer med attraktiva miljöer och fastigheter där människor känner sig trygga och trivs.

Under året har vi vidareutvecklat vår hållbarhetsstrategi och utsett en hållbarhetschef, med uppdrag att driva och utveckla hållbarhetsarbetet på Bonnier Fastigheter. Genom en central funktion kan vi kraftsamla och förtydliga våra insatser, samtidigt som vi blir ännu bättre på att hitta nya affärsmöjligheter.

Vårt uppdrag från ägarna är att fatta rätt beslut på fem, tio och kanske hundra års sikt. Att i dagens tuffa fastighetsmarknad hitta möjligheter till förvärv eller utveckling är en riktig utmaning i det korta perspektivet. Men vi har lyckligtvis ägare som betonar att det viktigaste är att vi fattar de långsiktigt kloka besluten. Det borgar för att vi får tid att hitta rätt affärsmöjligheter, som tillåter oss att fortsätta växa framgångsrikt. Det är en ynnest att som

vd få arbeta under sådana förutsättningar. När jag blickar framåt så ser jag en rad osäkerhetsfaktorer som i olika utsträckning kan komma att påverka fastighetbranschen och därmed Bonnier Fastigheter. Med vår kompetenta organisation och starka balansräkning står vi dock väl rustade.

Avslutningsvis vill jag tacka för alla fina insatser och ser mycket fram emot att få fortsätta utveckla bolaget enligt vår långsiktiga strategi med fokus på hållbar tillväxt under det nya decenniet!

Tack för i år och trevlig läsning!



Tomas Hermansson, vd



KVARTERET BONNIER

Vår historia börjar redan i mitten av 1800-talet. Men det nuvarande kvarteret Bonniers första hus ligger på Sveavägen 56 mitt i Stockholm, där förlaget flyttade in 1921. Låt oss börja vandringen där, och promenera i riktning mot nuet. På vägen kommer du att passera inte bara Torsgatan, Hornstull och Kista utan också plötsligt befinna dig i Uppsala. Ser du förresten Värtahamnen där borta? Jovisst, snart ligger den också här, i Kvarteret Bonnier. Välkommen hit!



MORASET 22,
1921



STORMKRANSEN 1, 1983



LOKSTALLET 7,
1946



STORMKRANSEN 14, 1929



STORMKRANSEN 11,
1983



VANDA 3,
1990



SEGMENTET 1, 1989



MORASET 21, 1986

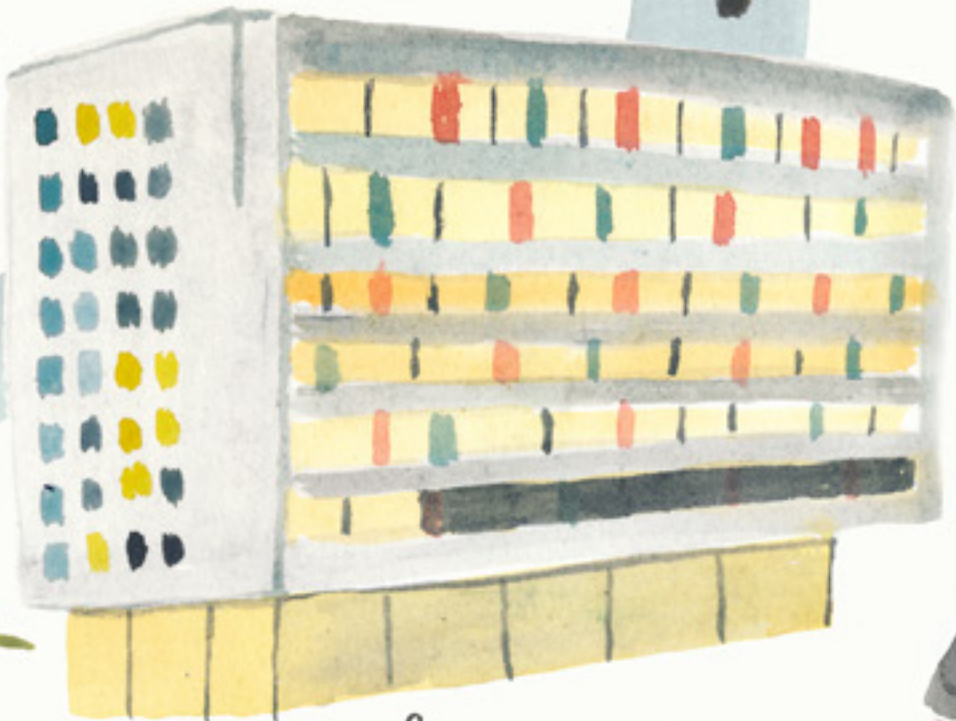


MORASET 2, 1989





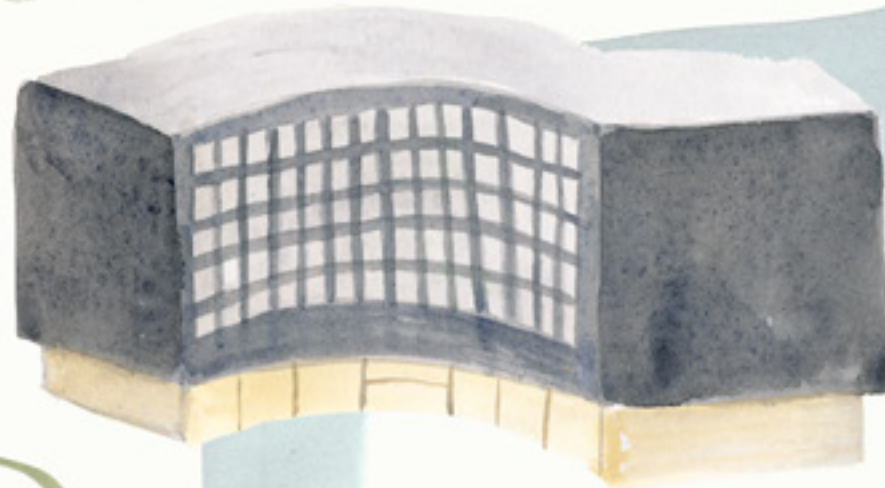
BULTEN 19,
2008



SÅGEN 19, 2008



KUNGSÄNGEN 15:1,
2018



FÅLHAGEN 70:1, 2018
70:3, 2018



LOKSTALLET 6,
2009

Nu går vi in på bostads- marknaden och blir samhällsbyggare på riktigt

Mitt i den digitala transformationen och med lågkonjunktur runt hörnet förändras kundernas behov snabbt. Samtidigt går Bonnier Fastigheter in på privatmarknaden. Därmed öppnas nya möjligheter att visa vägen till ett på alla vis hållbart samhälle.

En intervju med vd Tomas Hermansson, vice vd Thomas Tranberg och hållbarhetschef Sara Björnberg.

År 2019 har inneburit stora förändringar på fastighetsmarknaden. Å ena sidan fortsätter utvecklingen i full fart, å andra sidan råder uppfattningen att toppen är passerad. Det kan låta oförenligt. Men den som tittar närmare ser hur det hänger ihop. Den svenska fastighetsmarknaden är fortfarande väldigt stark, med mycket internationellt kapital som flyter in. Samtidigt förändras hela branschen på grund av nya beteenden och behov hos hyresgästerna, menar Bonnier Fastigheters vice vd Thomas Tranberg.

– Under året har det blivit tydligt att kunderna efterfrågar nya saker. De är inte längre bara på jakt efter ett antal kvadratmeter. Hyrorna börjar bli så pass höga att hyresgäster söker nya idéer. Effektiva lösningar, samtidigt som fokus på employer branding, sociala faktorer och hållbarhet ökar. Det innebär nya krav på hyresvärdarnas erbjudanden.

Långsiktighet i en värld under förändring

Delvis har utvecklingen under året drivits på av coworking-aktörer som Regus, Conventum och andra. Men det har också visat sig att deras affärsmodeller har svagare förtroende på marknaden än vad många trott.

– Fastigheter är per definition ett

väldigt långt åtagande. Bankerna kräver finansiering, hela finansmarknaden är långsiktig. Men affärsmodellen för en coworking-aktör är väldigt kortsiktig. Och det har marknaden upptäckt. Det märktes inte minst när Wework börsnoterades, säger Tomas Hermansson som är vd på Bonnier Fastigheter.

Ändå välkomnar han nya aktörer, med tanke på de lärdomar som kan göras.

– Det är en jättestor transformation. Hela digitaliseringen av samhället gör att människor arbetar på ett annat sätt. Det kommer ut en ny generation som har helt andra förväntningar på sina arbetsplatser. De vill inte sitta vid ett skrivbord hela dagarna, bundna vid en dator. De jobbar hellre lite när det passar, på olika platser.

Hållbarhetschefen Sara Björnberg påpekar att detta också visat sig i Intressentdialogen som har genomförts under året. Där har bland andra kunder och hyresgäster fått berätta vad de tycker skapar hållbarhet, ur ett helhetsperspektiv.

– Det är ett tydligt exempel på hur synen på hållbarhet förändras, parallellt med livsstilen. Hittills har hållbarhet varit en miljöfråga för de flesta. Men nu börjar det bli självklart att räkna in även sociala och ekonomiska faktorer i hållbarhetsbegreppet, säger hon.

Lärdomar från mediebranschen

Som en del i Bonnierkoncernen ser Bonnier Fastigheter tydliga samband med mediebranschen. Samma livsstilsförändringar har förändrat villkoren där, med skillnaden att det har fått tidigare och större påverkan. Thomas Tranberg menar att den digitala transformationen har skapat nya förutsättningar för såväl förlagsbranschen som tidningar, TV och film.

– Där har vi en stor fördel. Vi har kunnat följa utvecklingen inom media på nära håll. Det går absolut att dra paralleller till det som händer här, i den fysiska värld som vi arbetar med.

En oväntad effekt av ökad e-handel

Digitaliseringens påverkan börjar synas även för den som tar en promenad i närmaste stad eller samhälle. Extra tydlig är förändringen inom retail, där många butiker börjar få problem med att betala hyror. Bonnier Fastigheter har ingen stor andel butikslokaler och är därför inte drabbade direkt, men det är en stor fråga i branschen. Hur förändras till exempel Stockholms city när butikerna börjar stänga och det blir tomt, frågar sig Tranberg.

– Färre butiker i stan får följd effekter på till exempel tryggheten, vilket i sin tur





”I slutänden handlar det om att värna det öppna, demokratiska samhället.”

riskerar att minska attraktiviteten i de områden där vi har våra fastigheter. Därför är de frågorna högaktuella även här hos oss.

Sara Björnberg visar att även detta är en hållbarhetsfråga.

– Trygga stadsmiljöer är en av de saker som lyfts upp i vår nya hållbarhetsstrategi. Vi vill visa att hus och stadsplanering är en jätteviktig del av den sociala hållbarheten. Samhället måste hålla jämna steg med behoven.

Tyvär är hela samhället inte i takt med utvecklingen. Även ur ekonomisk synvinkel finns hinder. Hyreslagstiftningen gör det än så länge svårt att erbjuda den flexibilitet som marknaden vill ha, enligt Thomas Tranberg.

– Vi skulle gärna se nya modeller, där kunderna till exempel kan skriva flera olika hyresavtal med olika löptider. Många drar sig för att teckna treårskontrakt, som är praxis idag. För att ändra på det skulle man till exempel behöva diskutera dagens besittningsrätt.

2019 var alltså året då den digitala transformationen började göra verkligt intryck på fastighetsmarknaden, samtidigt som allt fler spår att lågkonjunkturen står runt hörnet.

Vilka är då de största händelserna inom Bonnier Fastigheter?

Årets största nyhet

Under året fattade Bonnier Fastigheter beslutet att gå in på bostadsmarknaden. Med början 2020 kommer bolaget att bygga upp en portfölj om cirka 2 000 hyreslägenheter i Stockholm och Uppsala. Tomas Hermansson räknar med att det kommer att ta drygt fem år. På sikt blir fördelningen i balansräkningen omkring 25 procent bostäder och 75 procent kommersiella fastigheter.

– Det här är det absolut största för oss under året. Nu blir vi samhällsbyggare, på riktigt.

Med det nystartade dotterbolaget Bonnier Bostad blir alltså Bonnier Fastigheter mer av en koncern.

– Hittills har vi varit ett ganska traditionellt fastighetsbolag som fokuserat på hyreskontor. Nu breddar vi verksamheten och strukturerar upp den i ett antal tydliga områden. Förutom nya Bonnier Bostad har vi Kommersiella fastigheter, Bonnier Service som jobbar med att skapa mervärde till hyresgästerna, och Fastighetsutveckling som tar fram nya möjligheter.

Det är en stor förändring, understryker Hermansson. Bakom den ligger både trenden att privata aktörer tar ett större ansvar, och bolagets strategi att sprida riskerna framöver.

Tillväxt inget egenvärde

Tillväxten inom kommersiella fastigheter i Stockholm och Uppsala har lett till att Bonnier Fastigheter blivit en allt större del i Bonnierkoncernens balansräkning. Ett annat skäl till bostadssatsningen, eller en annan sida av saken, är den för Bonnier Fastigheter så viktiga långsiktigheten – den som inte bara handlar om ekonomi, utan även om samhällsansvar och hållbarhet i stort.

– Vi gör inga affärer med tillväxt som enda syfte. Det finns inget egenvärde i det. Vi gör affärer som vi tror är bra ur ett mycket större perspektiv, säger Hermansson. Om Stockholm och Uppsala, där vi finns, ska kunna växa måste det skapas både nya arbetsplatser och nytt boende. Det är ju brist på båda. Det är ett problem, om städerna ska kunna attrahera framgångsrika företag. De får svårt att rekrytera om det inte finns boende för nya medarbetare.

Han menar att bolagets långsiktiga åtagande och helhetssynen skiljer Bonnier Fastigheter från konkurrenterna.

– Många bygger för att sälja. Vi utvecklar och bygger för att äga väldigt långsiktigt. Familjen Bonnier är väldigt mån om att vi ska bygga hållbart, långsiktigt, tryggt och attraktivt. I slutänden handlar det om att värna det öppna, demokratiska samhället.

Thomas Tranberg hakar i resonemanget genom att berätta att de under året också har öppnat ett kontor i Uppsala.

– Från och med nu finns vi på plats med en egen, lokal organisation. Det gör att vi kan ge bästa möjliga service, och är en tydlig signal att vi satsar långsiktigt på Uppsala.

Ledande roll i Stockholms nya stadsdel Värtahamnen

Ytterligare en sak som utmärker 2019 är utvecklingen av Värtahamnen, som ger Stockholm en ny stadsdel. Där har Bonnier Fastigheter tagit en ledande roll genom att starta Stadsutvecklarna i Värtahamnen. I bolaget samarbetar man med Stockholms stad, Stockholms hamnar och några av Sveriges största fastighetsbolag; Vasakronan, Kungsleden, Wallfast, Capman och Niam.

– Vi är huvudman i bolaget. Samarbetet fungerar väldigt bra, och ger oss stort utrymme att förverkliga vår vision om en attraktiv stadsdel som lever hela dygnet, säger Thomas Tranberg.

Även detta arbete präglas enligt Tomas Hermansson av att Bonnier Fastigheter har ägare med väldigt starkt engagemang.

– Utvecklingen av Värtahamnen kräver en hel del mod, och då hjälper det att ha ägare som vet att trygg långsiktighet ger utrymme för modiga satsningar.

Vi tar på oss ett övergripande ansvar för att helheten ska bli hållbar på väldigt lång sikt. Där skiljer vi oss lite från branschen tror jag. Vi har en fördel gentemot andra bolag, med andra typer av ägare.

Hållbarhetsaspekten är alltså en nyckel. Den blir viktigare och viktigare ur ett samhällsperspektiv. Tomas Hermansson säger att det också märks på kraven från omgivningen.

– Marknaden kräver att vi jobbar mer hållbart. Samma sak med finansieringsinstitut, banker och hyresgäster.

Bonnier Fastigheter är väl förberedda.

Hållbar utveckling nytt ansvarsområde
Under 2019 utsågs ”hållbar utveckling” till ett eget ansvarsområde.

För långsiktighetens skull är det avgörande att förstå hur samhället kommer att se ut i framtiden. Tomas Hermansson framhåller än en gång det fina med närheten till Bonniers medieverksamhet.

– Ja, de ligger väldigt långt fram i transformationen. De har jobbat länge med att hitta nya, hållbara affärsmodeller inom sitt område.

På Bonnier Fastigheter har man också god hjälp av NKI, det vill säga Nöjd-Kund-Index. Det är ett viktigt verktyg för att säkerställa att man ligger rätt i balansen mellan kundernas ändrade behov och bolagets utveckling av sitt erbjudande.

– Vi ligger på andra plats bland Sveriges stora fastighetsbolag. Det gjorde vi även tidigare, men nu knappade vi faktiskt in på det ledande bolaget ytterligare.

Sara Björnberg menar att orsaken ligger i att Bonnier Fastigheter jobbar väldigt aktivt med att göra kunderna nöjda. Man lyssnar av, samlar in synpunkter och följer upp. Kundernas feedback plockas även upp i den stora Intressentdialogen.

– Tanken är ju ganska enkel: nöjda hyresgäster stannar länge. Och det är mer fördelaktigt ur många aspekter. Inte minst stärker det hållbarheten.

Utblick ger insikter

Hermansson berättar även om en ständig omvärldsbevakning, som bland annat



omfattar besök till stadsutvecklingsprojekt runt om i världen.

– Det finns ju väldigt mycket att hämta i omvärlden. Trenderna i hur man utvecklar städer som Hamburg, Amsterdam, Belfast, New York eller Sydney. Vi tittar också på efterfrågan hos gemene man, de som är potentiella hyresgäster i bostäderna. Eller de som arbetar ute på företagen, och är våra kunders kunder. Deras värderingar förändras snabbt nu. Genom omvärldsbevakningen kan vi lära oss att se det på förhand, och ligga steget före.

Studierna omfattar en mängd olika saker.

Allt från nya logistiklösningar till fasadmaterial, hur man aktiverar ett gaturum eller ser till att parkmiljöer blir omtyckta och använda av stadens invånare.

Hållbar utveckling i praktiken

– Det är alltid viktigt att se saker i verkligheten, på plats. Vad är det som fungerar bra och vad fungerar mindre bra, och varför det? Allt det där tar vi med oss, säger Tomas Hermansson.

Thomas Tranberg nickar. Så säger han det igen:

– Allt är föränderligt. Därför är det jätteviktigt att förstå hur saker utvecklas på väldigt lång sikt. Våra fastigheter och städerna där de finns ska inte bara fungera nu, eller 2023. Vårt perspektiv måste vara mycket längre, kanske femtio år. Eller hundra.

Chefen för hållbar utveckling håller givetvis med.

– Ja, det handlar verkligen om hållbarhet på ett ovanligt tydligt sätt avslutar Sara Björnberg.



Idag skapar vi hållbarhet med allt från miljöcertifiering till konstverk

Sara Björnberg är chef för hållbar utveckling inom Bonnier Fastigheter. Ett drömjobb, säger hon själv. Under 2019 har hon bland annat gått igenom hela verksamheten med utgångspunkt i FN:s 17 klimatmål och arbetat fram en ny hållbarhetsstrategi.

Under 2019 satte Bonnier Fastigheter hållbarhet ännu högre upp på agendan än tidigare. "Hållbar utveckling" utsågs som eget ansvarsområde, med Sara Björnberg som chef. Hon satte genast igång flera initiativ som vart och ett på olika sätt redan börjat bidra till ökad hållbarhet.

– Hållbarhetsbegreppet är ju brett. De flesta tänker direkt på klimatfrågan och miljöaspekten. Men det finns två aspekter till som är lika viktiga: den sociala och den ekonomiska, säger Sara Björnberg.

Hon tar därmed samma utgångspunkt som Brundtlandkommissionen gjorde i sin rapport till FN 1987.

FN-verktyg och Hållbarhetsråd

Brundtlandkommissionen definierade hållbar utveckling som "en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov".

Bonnier Fastigheter arbetar även enligt FN:s Agenda 2030 och de 17 globala mål som finns fastställda där.

– En av de första sakerna jag gjorde var att sätta ihop ett internt hållbarhetsråd, med representanter från alla våra avdelningar. Vi gick igenom de 17 målen och alla de 169 delmål som finns, för att se hur vi tillsammans kan göra allra störst nytta.

Sara Björnberg betonar att målen är "odelbara och integrerade" vilket innebär att alla behövs för att uppnå hållbar utveckling så som den formuleras i Agenda 2030: "Att avskaffa extrem fattigdom. Att minska ojämlikheter och orättvisor i världen. Att främja fred och rättvisa. Att lösa klimatkrisen."

– Men det är ändå intressant för oss att se vad som är mest relevant för oss som bolag. Enligt vår analys finns det sju övergripande mål där vår verksamhet påverkas som mest och där vi kan göra allra störst nytta: "Hälsa och välbefinnande", "Rent vatten och sanitet", "Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt", "Hållbara städer och samhällen", "Hållbar produktion och konsumtion" och "Bekämpa klimatförändringar".

Man jobbar också med Global Compact, ett annat FN-verktyg, skapat specifikt för den privata sektorn.

– En stor fördel med Global Compact är att företag från många olika branscher träffas. Man delar erfarenheter, hjälper varandra och bygger samarbeten för hållbarhet. Det är väldigt givande.

De här initiativen och verktygen behandlar hållbarhet på ett övergripande plan. Ändå återkommer Sara Björnberg till att just miljöeffekterna är något som fastighetsbranschen måste jobba hårt med.

Fastighetsbranschen kan göra ovanligt stor skillnad

– Fastighets- och byggbranschen står för 19 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. En hög siffra, och tyvärr ökar sektorns utsläpp ännu. Det är allvarligt. Men just därför får de miljöförbättringar vi gör stor effekt på helheten, säger Sara Björnberg.

En viktig del i det arbetet är certifieringar.

– I slutet av 2019 hade vi certifierat 71 procent av våra fastigheter. Det motsvarar 44 procent av beståndets totala yta.

Både finansörer och kunder värdesätter miljöcertifierade fastigheter. Certifieringen leder alltså till fördelar inte bara för miljön utan också för bolagets affärer.

Ny hållbarhetsstrategi

Under 2019 har alltså stora framsteg skett, samtidigt som hållbarhetsfrågan tar allt större plats. Därför reviderar Bonnier Fastigheter sin hållbarhetsstrategi. Den nya strategin omfattar hela spektrat av hållbarhetsarbete och kommer att börja gälla 2020.

Nyheter i strategin är klart inspirerade av Intressentdialogen, som genomfördes under året. Där bidrog ett stort antal intressenter med sina tankar, idéer och önskemål. Alla intressegrupper har fått



chansen att tycka till. Kunder, hyresgäster, leverantörer, entreprenörer, kommuner, finansärer och ägare. De har berättat om sin syn på hållbarhet och vad de tycker är viktigast för Bonnier Fastigheter att jobba med.

– I och med att bolaget ska ”växa genom långsiktigt hållbar tillväxt” är hållbarhetsstrategin ett av de viktigaste verktyg vi har.

Så skapar man hållbarhet på hundra års sikt

Med hjälp av begreppen ”Hur, Vad och Varför” görs hållbarhetsstrategin tydlig och relevant för hela verksamheten.

Med ”Hur” menar man de tjänster Bonnier Fastigheter erbjuder sina kunder, och hur de kan göras maximalt hållbara. Exempelvis code of conduct, kundbemötande och uppföljningar räknas hit.

Med ”Vad” avses själva hårdvaran, alltså fastigheterna. Här påverkas hållbarheten av allt från energieffektiv drift till trygg stadsplanering. Det handlar också om sådant som att välja material som producerats under socialt hållbara förhållanden och inte är skadliga för varken hantverkare eller de som ska jobba och bo i fastigheterna.

Med ”Varför” lyfter man blicken och tittar på syftet med hela verksamheten. Enligt ägarfamiljens direktiv finns Bonnier Fastigheter till för att värna det öppna, demokratiska samhället genom att erbjuda hållbara, långsiktiga, trygga och attraktiva lokaler och bostäder.

– Vi investerar inte i något som ska hålla i tre år, utan sjuttio eller hundra, som Sara Björnberg uttrycker det. Vår ägarfamilj är väldigt intresserad av vad vi gör. De lägger sig inte i, men de är engagerade och tycker att det är kul att vara med och bygga stad.

För att mäta att man är på rätt väg på det mänskliga planet jobbar man både med Engagerad-Medarbetar-Index, EMI, och Nöjd-Kund-Index, NKI.

– Alla som jobbar här deltar i vår EMI-undersökning. På så sätt bidrar vi alla med den feedback som behövs för att Bonnier Fastigheter hela tiden ska kunna höja hållbarheten i vår jobbkultur.

Som tidigare nämnts visar NKI att kunderna uppskattar sin hyresvärd. 2019 kom man på andra plats bland de stora bolagen, för andra året i rad. Allra högst betyg erhöles i kategorin ”kontaktpersoner”.

– Det blev en tydlig återkoppling på vår ambition om att alltid vara nära och lyhörda våra kunder, konstaterar Björnberg.

Även äldre hus kan klara moderna miljökrav

Ett användbart verktyg för analys och uppföljning är Miljöcertifiering. Bonnier Fastigheter använder systemet BREEAM In-Use. Det ger en objektiv bedömning och är Europas mest spridda system för miljöcertifiering av fastigheter.

– Vår allra högst klassade fastighet är Magasinet på Sveavägen 53. Den har betyget ”Excellent”, berättar Björnberg. Men i år fick vi ett besked som gör oss lika stolta. Det är att Bonnierhuset på Torsgatan fick samma höga betyg som Magasinet. Det känns som ett fantastiskt kvitto på att vi börjar bli skickliga på det här. Huset är byggt i slutet av 1940-talet och det är närmast unikt att så gamla hus får ett så högt betyg.

Bonnierhusets betyg visar att man med rätt kunskap och medvetna förbättringar kan göra stor skillnad. Med sina 44 000 kvadratmeter utgör fastigheten dessutom en betydande del av bolagets totala bestånd.

Konstintresse med konsekvenser

Slutligen tar Sara Björnberg upp en hållbarhetsaspekt som säkert överraskar många.

– Familjen Bonnier har ett stort intresse för konst. Det syns inte bara i glashuset på Torsgatan där Bonniers Konsthall ligger i gatuplan. Konsten spelar en viktig roll i de flesta av våra fastigheter.

Hon berättar om flera konstnärssamarbeten, bland annat i Hornstull. Och snart svämmas konsten i Bonnierhuset över, och väller ut på trottoaren genom ett samarbete med konstnären Jens Fänge.

– Det kommer att bli fantastiskt!

Sedan framhåller hon att konsten även har ett rationellt syfte.

– Den höjer faktiskt trivseln inuti och utanför husen, och är alltså ett sätt att skapa social hållbarhet. Det tycker jag är kul. Jag tror inte att många andra fastighetsbolag tänker på samma sätt.



Dan Wolgers underfundiga ”Sagesman (liggande kvinna)” 2007, möter Antony Gormleys mäktiga ”Standing Ground” 1986–87.



Verk av César, Jean Tinguely och Lars Valinger mot Jan Häfströms fasta utsmyckning ”Palermo Express” från 1995.

Viveca Viso

Affärsområdeschef

Bonnier Service

God service till hyresgästerna blir en allt viktigare konkurrensfaktor. Mycket riktigt har det under 2019 rått en febril aktivitet med att utveckla både erbjudandet och organisationen.

Hur ser det ut för ditt verksamhetsområde när vi nu går in i nästa år?

– Just nu råder det febril aktivitet på alla Bonnier Services fronter. Bland annat jobbar vi med att anpassa vår service och organisation så att vi på bästa sätt kan möta våra kunders krav på flexibilitet och kundspecifika servicetjänster.

Vad var det största som hände under 2019?

– Vi fick äran att sköta den löpande internservicen för nya hyresgästen KRY. Bonnier Service rekryterade mig för att leda och utveckla verksamheten och skapa förutsättningar för tillväxt. Teamet och jag planerade en omorganisation av Bonnier Service som vi genomförde i december. Nu är vi väl förberedda för tillväxt under 2020 och framöver.

Vad är det mest spännande som händer framöver?

– Vi kommer att arbeta med att utveckla vår nya organisation och våra medarbetare ytterligare. Vi har även ett par spännande kundprojekt som snart sätts igång. Det ser vi verkligen fram emot. Långsiktigt satsar vi stort på Bonnier Fastigheters projekt i Värtahamnen där Bonnier Service kommer att ha en nyckelroll.



”Nu är vi väl förberedda för tillväxt under 2020 och framöver.”

Vad får dig att må bra på arbetsplatsen?

– Jag är i mitt esse när det händer mycket. Flexibilitet och mandat får mig att trivas. Allra bäst är att få hjälpa andra att lyckas i sina olika roller. Öppen dialog är superviktigt för mig, så alla vet våra mål och vad de kan förvänta sig av organisationen och mig som ledare. Jag älskar mitt jobb och teamet på Bonnier Service!

Sara Björnberg

Chef Hållbar Utveckling

Under 2019 tillsatte Bonnier Fastigheter sin första chef för hållbar utveckling. Nu ser Sara Björnberg fram emot att vara med och vända branschens negativa utveckling vad gäller koldioxidutsläpp.

Hur ser det ut för ditt verksamhetsområde när vi nu går in i nästa år?

– Tack bra! Jag har haft ett väldigt utvecklande första år i min nya roll, med bland annat inventering. Vad gör vi idag? Vad behöver vi förstärka och lägga till? Under 2020 ska vi implementera insikterna och utveckla vårt hållbarhetserbjudande.

Vad var det största som hände under 2019?

– Vi har haft många milstolpar under året. Uppslutningen i Hornstull när White Monday och Medveten Konsumtion arrangerade en inspirationsdag om cirkulär konsumtion var fantastisk. Det var roligt att som fastighetsägare erbjuda yta till ett sådant initiativ, och på det sättet belysa alternativ konsumtion.

Vad är det mest spännande som händer framöver?

– Att fortsätta implementera och arbeta med de verktyg vi tagit fram under 2019. Med dem kan vi ännu tydligare mäta och följa upp att vårt hållbarhetsarbete utvecklas åt rätt håll. Det blir också spännande att samarbeta vidare med våra kunder och samarbetspartners, och med gemensamma krafter vända vår branschens negativa trend vad gäller koldioxidutsläpp.



”Initiativförmågan och engagemanget kring hållbarhetsfrågan är fantastisk här!”

Vad får dig att må bra på arbetsplatsen?

– Att inspirera och bli inspirerad av alla våra ambitiösa och engagerade kollegor. Initiativförmågan och engagemanget kring hållbarhetsfrågan är fantastisk här!

Sara Olsson

Uthyrningsansvarig

Tre nya grannar i Bonnierhuset och ett spännande uthyrningskoncept för Värtahamnen var stora händelser 2019. Nu ser vi fram emot att lära känna Uppsala och våra kunder där.

Hur ser det ut för ditt verksamhetsområde när vi nu går in i nästa år?

– Det ser ut att bli ett otroligt intensivt år för uthyrning, med flera spännande och utmanande projekt både i Stockholm och Uppsala. Målet är att hyra ut sammanlagt ca 18 000 kvadratmeter, med en potential på dubbelt så mycket.

Vad var det största som hände under 2019?

– Det var att vi tog ett inriktningsbeslut gällande ett nytt uthyrningskoncept i Värtahamnen. Det innebär en enorm utvecklingspotential för vårt kunderbjudande och Bonnier Service. Det var också betydelsefullt att vi hyrde ut hela 6 000 kvadratmeter i Bonnierhuset och Atlas Garden. Inom kort får vi därmed tre nya grannar här på Torsgatan.

Vad är det mest spännande som händer framöver?

– Alla våra projekt är otroligt spännande! Mest intressant blir nog att fortsätta lära känna Uppsala och att utforma en produkt som efterfrågas på den marknaden. Att vara en del av den fortsatta utvecklingen av stadsdelen Värtahamnen tillsammans med våra fastigheter och de koncept vi tar fram där är också väldigt kul.



”Målet är att hyra ut 18 000 kvadratmeter, med en potential på dubbelt så mycket.”

Vad får dig att må bra på arbetsplatsen?

– Goda samarbeten som uppnår bästa resultat!

Peter Skott

Affärsområdeschef Bonnier Bostad

Peter Skott njuter av att jobba i ett team som har roligt. Med ömsesidig respekt, mod och en gemensam målbild går det att klara vad som helst. Bygga upp ett helt nytt affärsområde till exempel.

Hur ser det ut för ditt verksamhetsområde när vi nu går in i nästa år?

– Det är högsta fart inom Bonnier Bostad år 2020. Samarbetet mellan Bonnier Bostad och ByggVesta pågår nu för fullt i det joint venture-bolag vi startade tillsammans förra året. Under året planerar vi att förvärva ett befintligt bestånd hyresrätter i Stockholmsområdet. Dessutom är avsikten att produktionsstarta två större hyresrättsprojekt i Kista. 2020 blir händelserikt!

Vad var det största som hände under 2019?

– Att Bonnier Fastigheter startade upp sin bostadsverksamhet. På försommaren ingick vi ett långsiktigt samarbete med ByggVesta AB. De första bostadshusen förvärvades under senhösten, då vi också beslutade om projektstart för våra första nyproducerade hyresrätter.

Vad är det mest spännande som händer framöver?

– Arbetet med att bygga upp ett hållbart och kvalitativt bostadsbestånd tillsammans med vår affärspartner. På lång sikt kommer bostadshusen, efter en uppdelning av bostadsbeståndet, att ägas fullt av Bonnier Bostad. Därmed kan vi skapa värden för lång tid framåt.

Vad får dig att må bra på arbetsplatsen?

– Jag mår bra av att vara med i ett fungerande team som också har roligt tillsammans. När alla respekterar varandra, vågar komma med förslag till förbättringar och har en gemensam målbild klarar vi vilka utmaningar som helst.



”Det är högsta fart inom Bonnier Bostad år 2020.”

Stefan Eriksson

HR-chef

Det blir ett gott nytt år på HR. Fortsatta satsningar på nuvarande medarbetare, såväl som nyrekrytering i takt med bolagets expansion. Allt för att överträffa kundernas förväntningar.

Hur ser det ut för ditt verksamhetsområde när vi nu går in i nästa år?

– Personalen är vår viktigaste resurs. Det höga engagemanget ger oss bästa möjliga position för att accelerera vårt målstyrda arbetssätt, fortsätta att vidareutveckla medarbetarna och introducera nyanställda. Vi kommer förstås att fortsätta anställa i takt med vår expansion.

Vad var det största som hände under 2019?

– Utan tvekan att vi rekryterat så många nya duktiga och kompetenta medarbetare, både i Stockholm och Uppsala. Alla har redan från start berikat vår verksamhet på ett fantastiskt sätt.

Vad är det mest spännande som händer framöver?

– Att vi tillsammans ska fortsätta utveckla Bonnier Fastigheter och vår verksamhet, så att vi alltid ska kunna överträffa våra kunders förväntningar. Det handlar om att fortsätta utveckla vårt teamwork, vår generösa företagskultur, det målstyrda ledarskapet och att medarbetarna ska ges stora möjligheter att påverka. Det mest spännande med 2020 är alltså inte en sak – utan istället att se vilka resultat vi uppnår tillsammans.



Vad får dig att må bra på arbetsplatsen?

– Den generösa företagskultur och samarbetsvilja som vi tillsammans skapar och vill dela med varandra.

”Vi fortsätter utveckla vårt teamwork, vår generösa kultur och det målstyrda ledarskapet.”

Björn Boestad

Transaktionsansvarig

Björn Boestad och hans medarbetare är klara för nya affärer. Han talar om att dubbla fastighetsvärdet i Uppsala och göra flera nya förvärv i Stockholm. Kanske något inom synhåll från 19:e våningen.

Hur ser det ut för ditt verksamhetsområde när vi nu går in i nästa år?

– Vi har varit mycket aktiva med att hitta nya förvärvsmöjligheter i Uppsala. Under 2019 har vi gett fyra indikativa bud på intressanta förvärv där. Vi har kommit bra till varje gång, men konkurrensen har varit stenhård. Objekten har gått för högre nivåer än vad vi anser rimligt för att äga fastigheterna långsiktigt. Vi är nu klara att ge oss in i ytterligare budgivning.

Vad var det största som hände under 2019?

– Att vi påbörjade resan att långsiktigt äga bostadsfastigheter. I somras skapade vi ett joint venture för att utveckla och äga hyresbostäder med ByggVesta. I december gjorde vi det första förvärvet: en bostadsfastighet med 199 lägenheter i Barkarby. Vi inledde också det första bostadsprojektet, en fastighet med 127 lägenheter. Den kommer att vara färdig sommaren 2022.

Vad är det mest spännande som händer framöver?

– Vi kommer fortsätta att fokusera på tillväxt, med nya kommersiella fastigheter. I Uppsala vill vi växa till minst det dubbla fastighetsvärdet. Vi kommer även att satsa på nya förvärv i Stockholm.



Vad får dig att må bra på arbetsplatsen?

– Att det är full fart på kontoret, med en härlig positiv anda hos medarbetarna. Jag gillar också att blicka ut på staden Stockholm – vi sitter på våning 19 – och drömma om vilken byggnad vi ska förvärva nästa gång.

”Vi är nu väl förberedda att ge oss in i ytterligare budgivning.”

Pirhuset blir raka motsatsen till Fort Knox – 25 våningar med öppenhet som signum

Jesper Engström är creative director på AIX arkitekter. Han är mitt uppe i arbetet med Pirhuset – landmärket i Värtahamnen som blir 25 våningar högt, 50 000 kvadratmeter stort och ligger så nära havet att det doppar tårna i vattnet.

Det märks att Jesper Engström har hela huvudet fullt av Värtahamnen och Pirhuset. Han visar skisser från olika skeden i arbetet, som han gjort i nära samarbete med Felix Bonnier på arkitektkontoret Design Paradigm Studios. Samtidigt berättar han om både huvuddragen och de små detaljer som kommer att göra huset till något alldeles eget.

– Platsen vid vattnet är verkligen ovanlig för att vara i innerstaden. På så sätt går det faktiskt att jämföra med platsen framför Stadshuset, säger Engström och lägger ödmjukt till att han inte vill dra några övriga paralleller mellan ett ännu obyggt hus och ett ikoniskt verk av Ragnar Östberg.

Samtidigt prisar han Bonnier Fastigheter för bolagets kombination av högtflygande idéer, stora ambitioner och utpräglad systematik.

Ovanlig paradox

– Ju äldre jag blir, desto mer värdesätter jag gott samarbete. Och det är väldigt kul att jobba med de här uppdragsgivarna. Lyhört och goda samtal. Helt enkelt roligt. Det är inte självklart i vår bransch.

Han funderar på om det kan ha med historien att göra.

– Albert Bonniers Förlag har ju gett ut böcker av helvilda typer som Strindberg,

samtidigt som de systematiskt byggde ett företag enligt affärskonstens alla regler. Det finns en intressant paradox i det.

Han sätter gärna sina resonemang i ett större perspektiv, genom att referera inte bara till annan arkitektur, utan också till samhället som helhet. Därför är det också symptomatiskt att arbetet med Pirhuset föranleddes av ett annat uppdrag, som kom från Stockholms Stad.

– Ja, vi tävlade först om uppdraget att göra hela stadsplaneringen för nya Värtahamnen och vann, berättar Jesper.

När sedan Bonnier Fastigheter utlyste en tävling för Pirhuset ville AIX och Design Paradigm Studios ta chansen och delta även där. Vad var det i deras förslag som gjorde att de vann också den tävlingen?

Öppna samtal och fritt tänkande

– Felix och jag började med att titta på Bonnierföretagens kärnvärden, på koncernnivå. Det första de skriver där är ”Vi tror att ett öppet pluralistiskt samtal är grunden för demokrati.” Det handlar alltså inte bara om media, utan något större: Att familjen Bonnier vill bidra till öppna samtal och fritt tänkande. I förlängningen innebär det att varken medieföretag eller andra kan låsa in sig i varsitt ”Fort Knox” och samtidigt upplevas som en del av samhället.

Uthyrningen av lokaler i Pirhuset har inte börjat ännu. Därför vet ännu ingen exakt vilka verksamheter som kommer att flytta in. Men de blivande hyresgästerna kommer säkerligen att ha lockats hit bland annat av öppenheten, som är den konceptuella ryggraden i hela projektet.

– En av frågorna vi utgår ifrån är ”hur ser morgondagens kontorsplatser ut?” Det kan man ju verkligen undra, nu när folk sitter hemma och lite överallt och jobbar. Men man ska ju inte behöva jobba hemma för att komma bort en stund. Dessutom ska Pirhuset ha rum där olika företag kan mötas. Ett slags ”shared spaces” som stimulerar till utbyte av idéer. Vi tror att det kan gynna även stora företag, som kanske består av en massa olika avdelningar som inte pratar med varandra idag.

Ny trend född ur gammal tanke

– Många pratar ju om ”coworking” som något nytt. Men det har ju alltid varit ett sätt att alstra kunskap. Universitetens tanke är ju att en massa olika fakulteter med olika inriktning sätts på samma ställe, ihop. Det skapar ett mervärde. Den idén är väl fyratusen år. Äntligen kommer den in i den kommersiella världen. Som en agora för företag och affärsidéer.

Jesper pratar också om hur noga han





och hans kolleger på AIX-dps är med att Pirhuset ska kännas bra att vara i, både inomhus och ute på terrasserna. Därför är det avgörande att arkitekterna kan skapa fina rumsligheter, välja vackra material och lyfta hantverkets betydelse för upplevelsen.

– Riktigt hantverk både syns och känns. Om man får en känsla av att någon har varit här och murat till exempel, det brukar de flesta gilla.

Mer vardagsrum än flygplats

Förutom kontorsytor och shared spaces kommer huset också att ha helt publika delar.

– Vi tänker på det som ett vardagsrum, en plats där det går att sitta ner och möta varandra. Raka motsatsen till exempelvis en flygplats, som präglas av att alla är på väg någon annanstans.

Även om inget är klart avslöjar han också ett drömscenario.

– Tänk om vi kunde ha ett bibliotek i bottenvåningen. Öppet för alla och med hela Bonniers utgivning på hyllorna. Varenda bok, uppställd i den ordning de kom ut. Ingen annan än Bonnier Fastigheter skulle kunna göra det. Det vore otroligt coolt!

Samtidigt som Pirhuset ska vara öppet och tillgängligt är det påtagligt högt, som ett landmärke bör vara.

– I själva verket är det två fastigheter i en. Ena delen är elva våningar, den andra tjugofyra. Egentligen är det en "ensemble".

Jesper Engström berättar att det faktiskt inte går att göra Pirhuset högre. Det skulle störa radarn för flygplanen som startar och landar på Bromma flygplats, även om själva planen aldrig kommer i närheten av huset.

Höjden gör att huset kommer att synas på långt håll från nästan alla vädersträck. Just från Bonnier Fastigheters kontor i Bonnierhuset på Torsgatan är sikten inte fri, den skymms av framföriggande hus på Gärdet. Men man kommer att se det från Nackahället, från Fjällgatan på Söder och inte minst från Lidingöhället.

Ett landmärke med utsikt

Också de resenärer som kommer in med båt från Riga, Tallinn eller Åbo kommer att mötas av Pirhuset när de seglar in mot Stockholm.

– Stockholms stad ser Värtahamnen som en ny vattenfront för Stockholm, ungefär som Skeppsbron. Ur den här nya silhuetten höjer sig landmärket Pirhuset och ropar ut till båtarna "Hej, och

välkommen till Stockholm! Här kan ni lägga till och gå av."

Inifrån huset gäller förstås det omvända perspektivet. Den som jobbar här kommer att ha en unik arbetsplats, med utsikt över havet och hamnen.

– Om du tar hissen upp till kontorsvåningarna i tornet, kommer hamnen att vara det första du ser när dörrarna öppnas. Så man får en väldig närvarokänsla. En direktkoppling till omvärlden, som aldrig kan uppstå inne i ett komplex, eller mitt i ett kvarter. Man ser ut mot skärgården och vattnet, mot Lidingöbron och in över stan. Allt det är unikt ur en arbetsplatssynpunkt.

Men det allra svåraste med Pirhuset säger arkitekten handlar om något annat. Läget var ändå givet på förhand.

Storslaget och intimt

– Pirhuset blir en väldigt högrest byggnad med stora öppna utrymmen. Samtidigt måste man kunna sätta sig ner i ett hörn utan att känna sig liten. Det ska alltså vara både storslaget och intimt. För oss är det också viktigt att det inte känns som byggnaden är något som har kommit utifrån och "hamnat här". Det ska vara ett hus som kommer ut ur staden. Ett hus dit alla är välkomna.

"Man ser ut mot skärgården och vattnet, mot Lidingöbron och in över stan."

"Vi tänker på det som ett vardagsrum, en plats där det går att sitta ner och möta varandra."



Det enda som är viktigare än unika hus är unika medarbetare

När HR-chefen talar om personalens betydelse för Bonnier Fastigheter är det uppenbart att det här företaget sätter människan i centrum. Här är medarbetarna den allra viktigaste resursen. Till och med viktigare än själva fastigheterna.

Innan Stefan Eriksson började som HR-chef på Bonnier Fastigheter kom han från mediebranschen. Kanske en ovanlig bakgrund för just HR-chefer. Men här på Bonnier Fastigheter är ursprunget helt naturligt, med tanke på bolagets historia.

– Vår ägares långa verksamhet inom media har helt klart satt sin prägel på Bonnier Fastigheter. Det finns förstås mängder av skillnader mellan den världen och fastighetsbranschen men också flera intressanta likheter, säger Stefan.

Överfallen av internet

Idag råder ingen tvekan om att digitaliseringen och internets snabba utveckling förändrade medievärldens villkor drastiskt. Och har man som en av Sveriges största medieaktörer upplevt den förändringen inifrån är det klart att det finns lärdomar att dra från det. Nu är samma förändringsväg snabbt på väg mot fastighetsbranschen. Och Bonnier Fastigheter är väl rustade.

– Ja, mediebranschen blev ju nästan överfallen av internet och förändringarna det innebar. Fastighetsbranschen har inte alls påverkats lika mycket ännu, men vi måste vara beredda på att saker kan förändras snabbt även här. Det gäller både digitaliseringens effekter och ekonomiska villkor. Konjunkturen, räntorna och så vidare.

Konsten att ligga steget före

Som långsiktigt bolag gäller det alltså att ligga steget före. Således har Bonnier Fastigheter en ständigt pågående omvärldsanalys. Och den omsätts i förändringsarbete utifrån den utveckling man tror ska komma. Det visar sig inte minst på HR-området och insikten om hur viktiga de mjuka värdena är för kunderna, även när det gäller en i grunden typisk hårdvara som fastigheter.

– Personalen är vår viktigaste resurs. När våra medarbetare trivs och är engagerade, så gör vi bra fastighetsaffärer och får väldigt nöjda kunder.

Det bekräftas i bolagets höga resultat i NKI. 2019 fick man ännu bättre resultat än tidigare. Stefan Eriksson menar att det beror på flera olika saker.

– Vår personal blir allt bättre på att förstå hyresgästerna. Målet är att vi ska kunna tillfredsställa deras behov redan innan de själva vet vad de behöver. Och om de vet vad de vill ha, ska vi överträffa deras förväntningar.

Att utveckla den kompetensen kräver förstås ett målmedvetet arbete. Till sin hjälp har man de medarbetarundersökningar som görs löpande.

– Vi vet att våra medarbetare har väldigt hög energi och fantastiskt engagemang.

Därför fokuserar vi på hur vi ska göra för att tillvarata det på bästa sätt. Vi jobbar väldigt tydligt med målstyrning. På så vis vet alla hur de ska agera utan att behöva förankra uppåt hela tiden. Allt går snabbare och blir mer flexibelt, vilket kommer kunderna tillgodo.

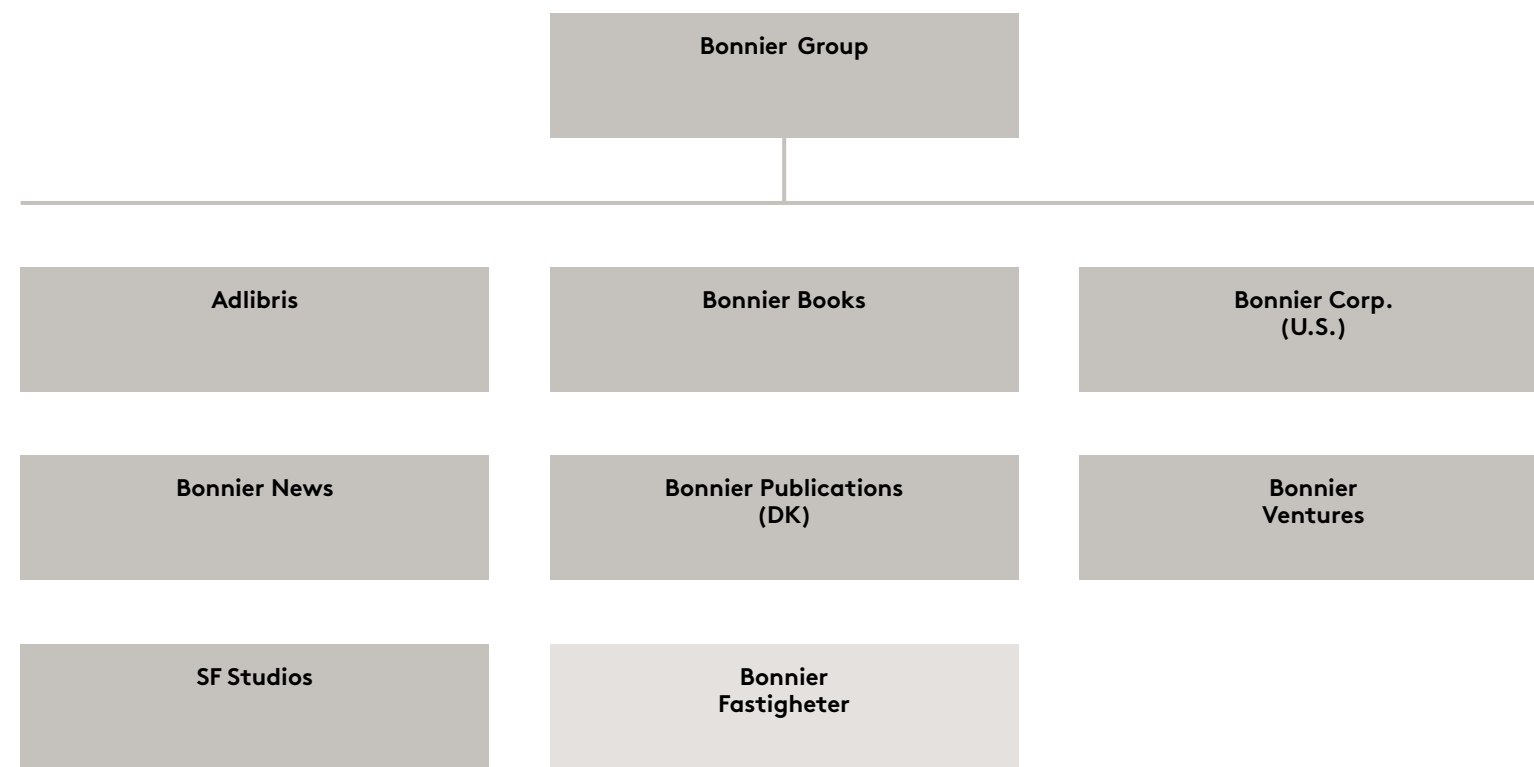
Framgångstriangeln

Det visar sig att målstyrningen är en del i den modell som Stefan kallar ”framgångstriangeln”. Alltså tre faktorer som måste samverka för att både företaget och medarbetarna ska må bra.

– Ja, målstyrningen är hörn nummer ett. Där ska finnas mål för verksamheten, för grupperna och för individen. Hörn nummer två är engagerade medarbetare. Det vill säga att det måste finnas energi och möjlighet att få energi här på vår arbetsplats. Det kan handla om interna karriärmöjligheter, bra gemenskap och rättvisa villkor. Och det sista hörnet är balansen mellan privatliv och yrkesliv. Viktiga saker där är till exempel flexibla arbetstider, friskvårdserbjudanden och sånt. Så att man kan må bra samtidigt som man arbetar.

Bonnier Fastigheter en del av Bonnier Group

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



Styrelse Bonnier Fastigheter



Carl-Johan Bonnier



Thomas Persson



Pontus Bonnier



Ingalill Berglund



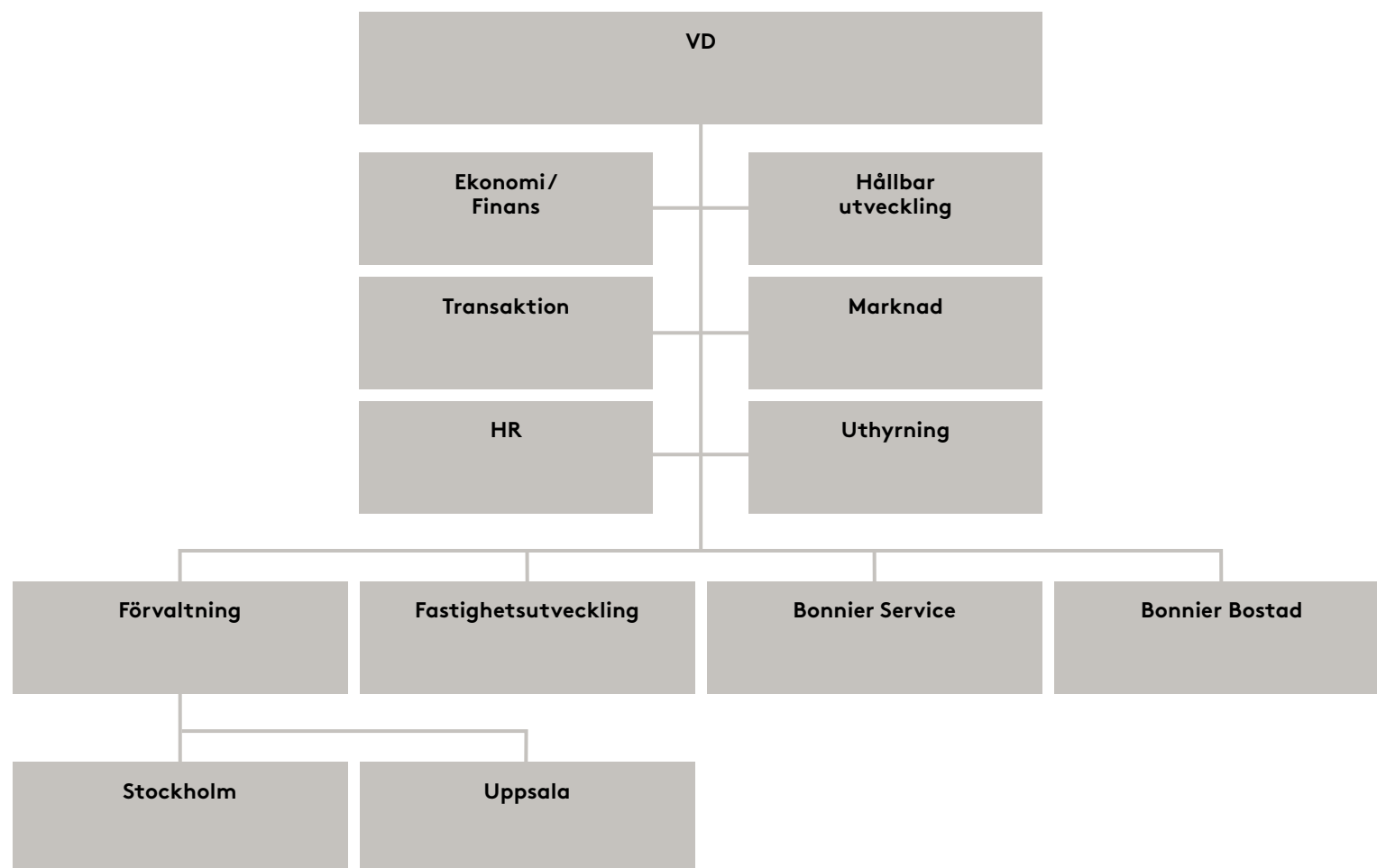
Erik Haegerstrand



Jens Engwall

Organisation Bonnier Fastigheter

Bonnier Fastigheter förvärvar, utvecklar, förädlar och förvaltar fastigheter. Vi vill bygga det hållbara samhället genom långsiktig ägande, lokal närvaro, gott förvaltarskap och att ständigt överträffa kundens förväntningar.



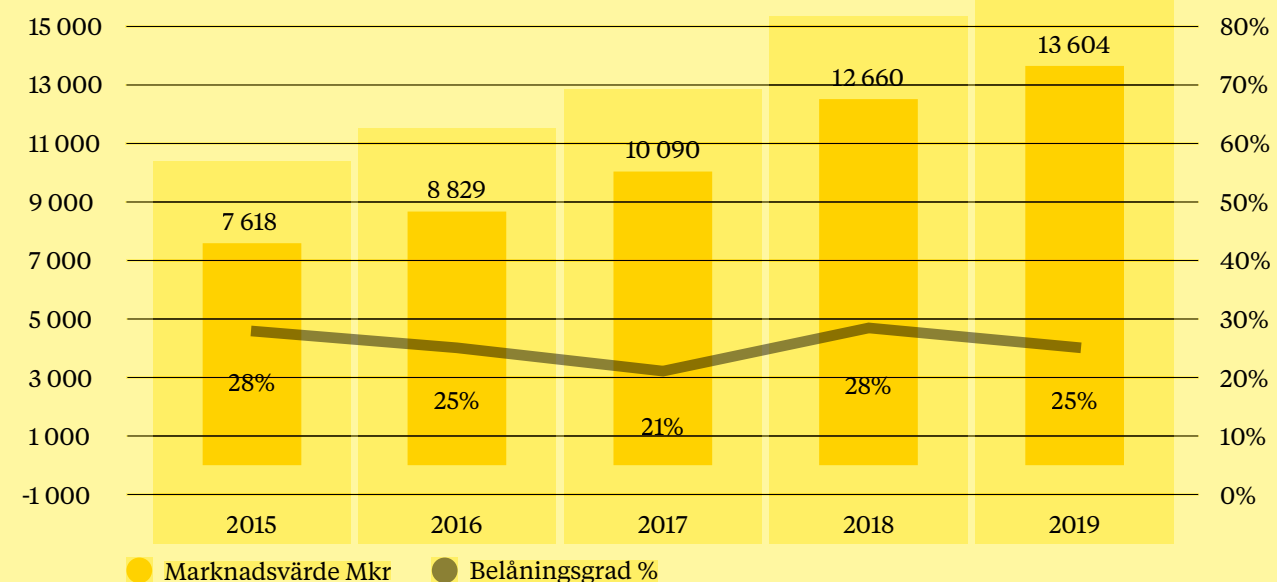
Året i siffror

Året i siffror

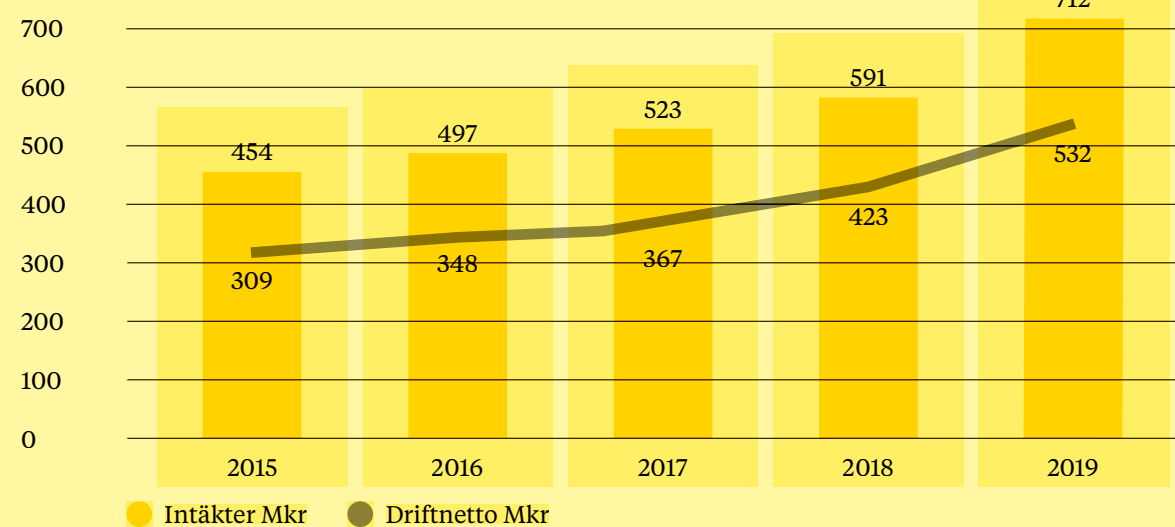
- Bonnier Fastigheter levererar ett starkt resultat för år 2019. Intäkterna ökade med 20% och uppgick till 712 Mkr (591 Mkr), där ökningen i huvudsak förklaras av nytecknade kontrakt, omförhandlingar, lägre vakanser samt tillkommande hyror från de tre fastigheter i Uppsala som förvärvades under föregående år. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 67 Mkr, eller 12%.
- Driftnettet ökade med 24% till 524 Mkr (423 Mkr), exklusive effekter hänförliga till IFRS 16 (kostnader hänförliga till leasingavtal). För jämförbart bestånd var motsvarande ökning i driftnetto 64 Mkr, eller 17%.
- Överskottsgraden uppgick till 73% (71%).
- Av hyresintäkterna utgjordes 21% (24%) av intäkter från företag inom Bonnierkoncernen.
- Positiva värdeförändringar på fastigheter uppgående till 827 Mkr (749 Mkr) bidrog till att resultatet före skatt ökade till 1 242 Mkr (1 062 Mkr).
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 13 604 Mkr (12 660 Mkr) vid utgången av år 2019.
- Under år 2019 har Bonnier Fastigheter avyttrat och frånträtt en fastighet i Trosa skärgård. Föregående år förvärvades och tillträdades tre fastigheter i Uppsala med en uthyrningsbar area om ca 37 000 kvm.
- Ett första steg på bostadsmarknaden togs under året. Detta genom det samarbetsavtal mellan Bonnier Fastigheter och ByggVesta som tecknats, om att tillsammans bilda ett 50/50 ägt joint venture som skall utveckla, äga och förvalta hyresrätter i Stockholmsområdet. Basen för samarbetet utgörs av nio projekt på tillsammans cirka 1 600 lägenheter som ingår i ByggVestas markportfölj i Stockholmsregionen. Den första hyresfastigheten i JV-samarbetet förvärvades i december 2019.
- Belåningsgraden uppgick till 25% (28%) med en nettoskuld om 3 451 Mkr (3 544 Mkr).
- Under året har avtal om 11 296 kvm nytecknats samt avtal om 11 983 kvm omförhandlats.
- Nettouthyrningen för året uppgick till 18,2 Mkr (23%).
- Intäkterna i Bonnier Service AB ökade till 54 Mkr (51 Mkr) med en rörelsemarginal om 15% (15%).

BONNIER FASTIGHETERKONCERNEN (MKR)	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	711,5	590,8	523,1	497,2	454,1
Rörelsens kostnader	-232,2	-220,3	-201,4	-190,0	-180,1
Rörelseresultat	479,3	370,5	321,7	307,2	274,0
Finansnetto	-64,4	-56,8	-63,8	-60,8	-71,8
Rörelseresultat före värdeförändring	414,9	313,7	257,9	246,4	202,2
Realiserad och orealiserad värdeförändring	826,8	748,8	1 331,5	983,4	805,8
Resultat före skatt	1 241,7	1 062,5	1 589,4	1 229,8	1 008,0

MARKNADSVÄRDE OCH BELÅNINGSGRAD



INTÄKTER OCH DRIFTNETTO



MARKNADSVÄRDE

Per 31 december 2019 äger Bonnier Fastigheter 15 fastigheter (16 fastigheter), vilka har värderats externt till ett bedömt marknadsvärde om 13 604 Mkr (12 660 Mkr).

Under året har fastigheten Trosa Hökö 1:1 avyttrats och frånträtts. Föregående år förvärvades och tillträdades tre fastigheter, samtliga i Uppsala; Fålhagen 70:1, Fålhagen 70:3 samt Kungsängen 15:1.

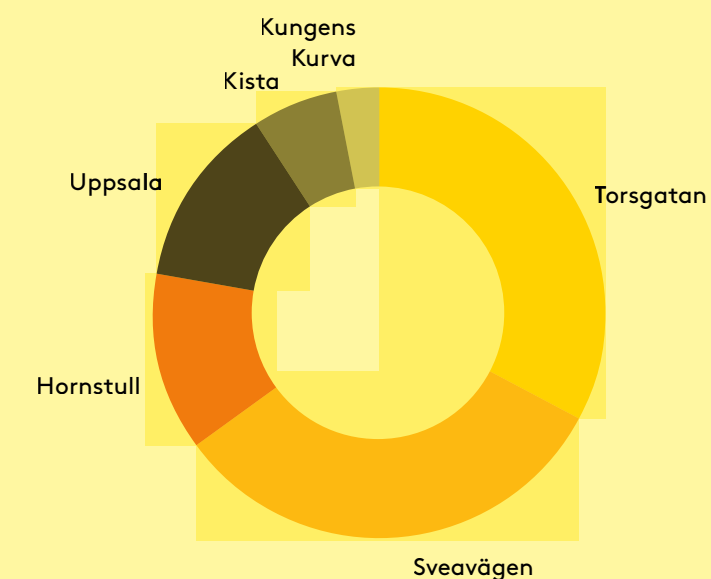
PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Bonnier Fastigheter har ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling och av under året avslutade projekt kan nämnas anpassning för restaurang Folkparken på Sveavägen 53, anpassning för Kry i Bonnierhuset samt för Quickspin i Atlas Garden. Vad gäller den markanvisning i Värtahamnen för uppförande av tre fastigheter om totalt ca 71 000 kvm avsedda för kontor och handel, fortgår planprocessen där detaljplaner för Pirhuset och Portalen förväntas antas i slutet av år 2020 med en planerad byggstart under år 2021. Total investering i projekt- och fastighetsutveckling under året uppgick till 160 Mkr (268 Mkr).

BONNIER FASTIGHETERKONCERNEN NYCKELTAL	2019	2018	2017	2016	2015
Marknadsvärde fastigheter (Mkr)	13 604	12 660	10 090	8 829	7 618
Eget kapital (Mkr)	9 222	8 282	7 365	5 933	4 839
Nettoskuld (Mkr)	3 451	3 544	1 878	2 113	2 083
Nettoinvesteringar (Mkr)	-130	-1 867	-41	-221	-250
Överskottsgrad fastigheter (%)	73	71	70	69	68
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	96	95	95	92	89
Soliditet (%)	66	66	71	66	62
Avkastning på eget kapital (före skatt, %)	13,5	12,8	21,6	20,7	20,8
Belåningsgrad (%)	25	28	21	25	28
Räntetäckningsgrad (ggr)	7,5	6,5	5,0	4,6	3,7

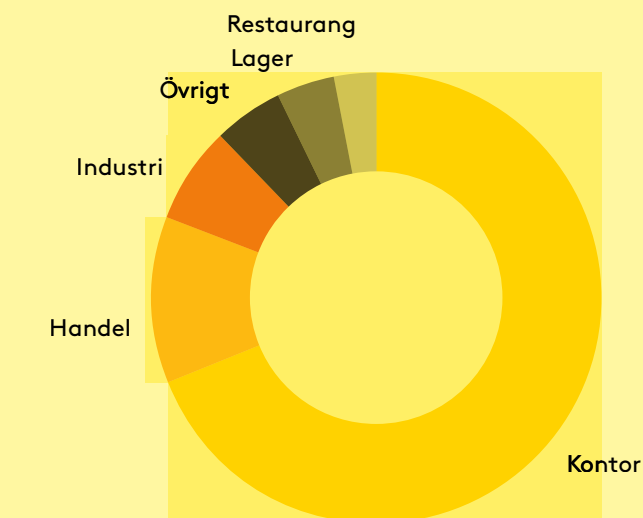
MARKNADSVÄRDE PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE

Torsgatan	33%
Sveavägen	32%
Hornstull	13%
Uppsala	13%
Kista	6%
Kungens Kurva	3%



HYRESINTÄKTER PER SEGMENT

Kontor	69%
Handel	12%
Industri	7%
Övrigt	5%
Lager	4%
Restaurang	3%



FINANS

Bonnier Fastigheters finansiella styrka är fortsatt mycket god, med en låg belåningsgrad och hög soliditet. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder, där eget kapital svarade för 66% (67%), räntebärande skulder för 24% (27%) samt övriga skulder för 10% (6%) vid utgången av året.

Liksom föregående år sker finansiering i hög utsträckning via företagscertifikat. Under år 2018 upprättades ett program för emission av företagscertifikat uppgående till ett rambelopp om 3 000 Mkr. Löptiden för certifikaten är högst ett år och per årsskiftet 2019/2020 är certifikat om 1 185 Mkr (1 215 Mkr) utestående. Under året har merparten av Bonnier Fastigheters bankfinansiering omförhandlats där kapitalbindningen förlängts och kreditutrymmet utökats.

Bolaget har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Avtalade krediter uppgick vid årets utgång till 2 350 Mkr (1 700 Mkr) där 2 350 Mkr (1 500 Mkr) var outnyttjad vid utgången av året.

De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 25% (28%). Räntetäckningsgraden uppgick till 7,5 ggr (6,5 ggr).

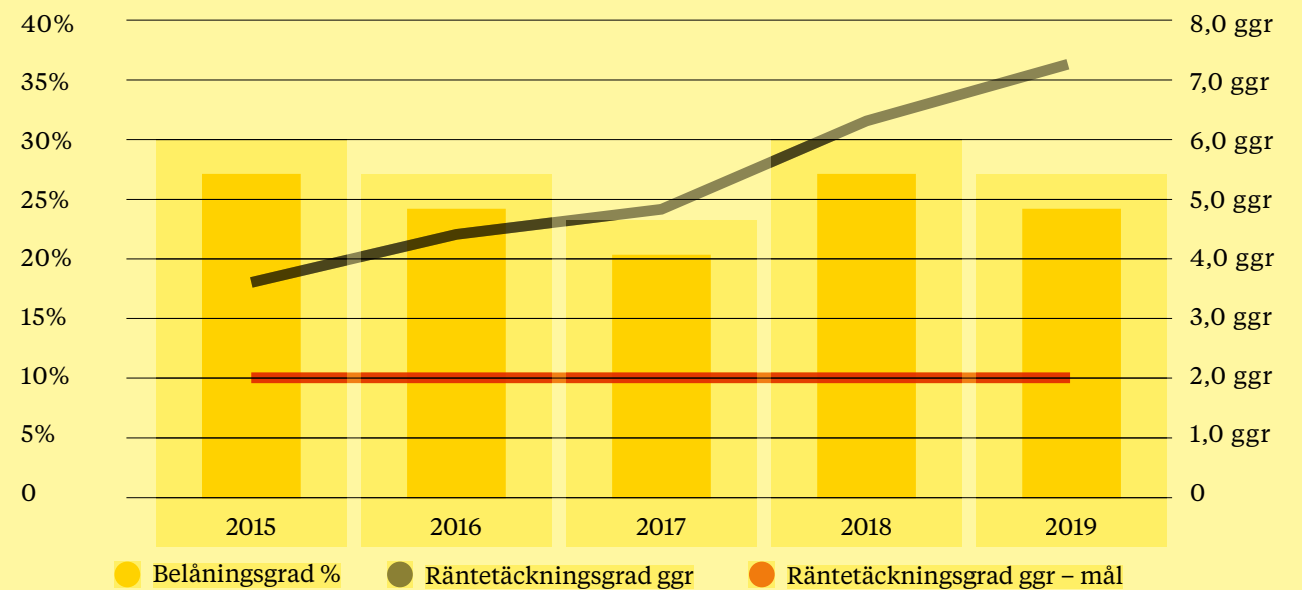
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Bolagets låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders Stibor som räntebas. För att minska den ränterisk en rörlig ränta innebär kan ränteswapavtal ingås. Vid utgången av år 2019 var ränteswapavtal om total 650 Mkr (992 Mkr) ingångna.

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid för derivatportföljen uppgick per 31 december 2019 till 6,1 år (4,7 år). Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen samt emitterade företagscertifikat uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 1,3 år (1,4 år).

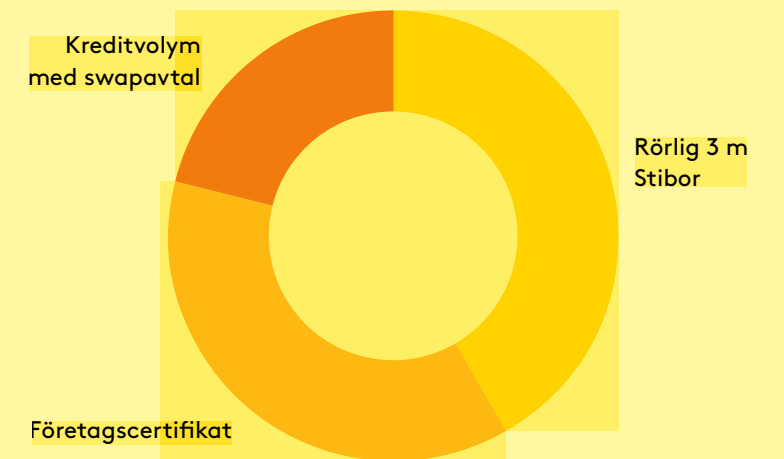
Den genomsnittliga kapitalbindningen för de räntebärande skulderna (avtalade krediter) uppgick vid årets slut till 3,7 år (2,5 år). Justerat för kortfristig del (bindningstid om högst ett år) uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 5,2 år (2,5 år).

BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



FINANSIERING PER 2019-12-31

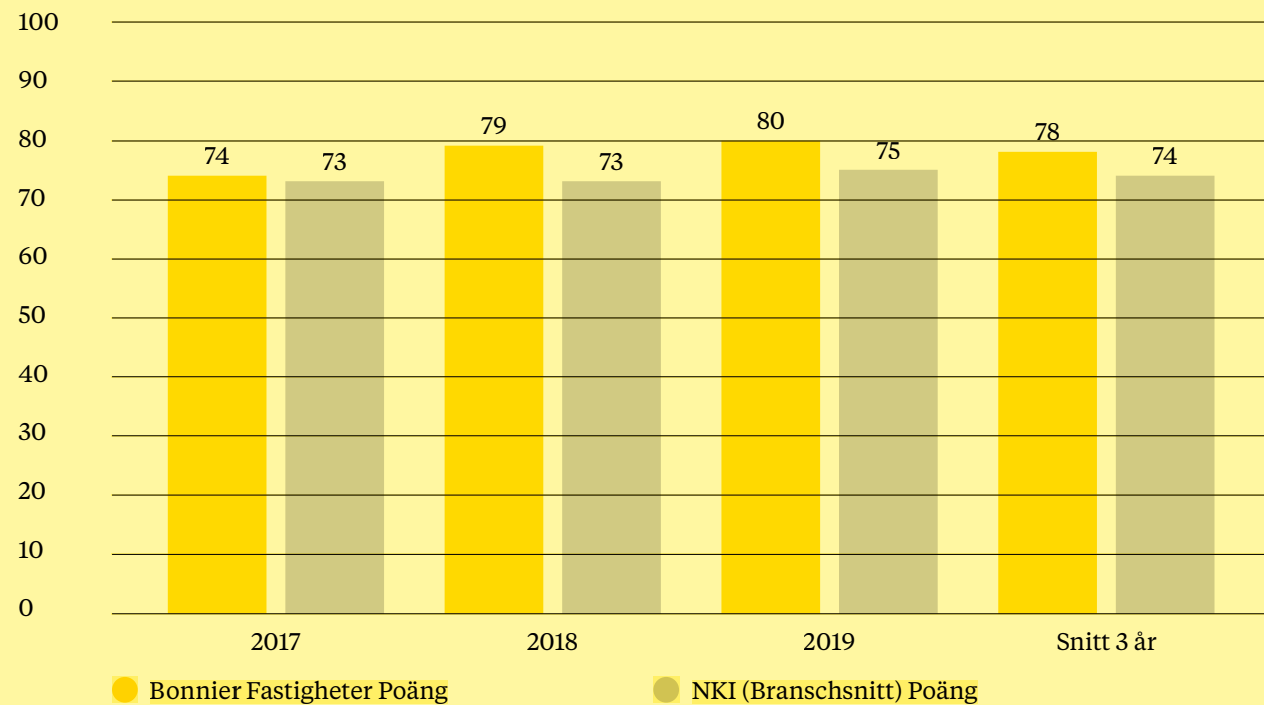
Rörlig 3 m Stibor	47%
Företagscertifikat	34%
Kreditvolym med swapavtal	19%



Hållbar utveckling

NÖJD KUND INDEX

När Fastighetsbarometern presenterade resultatet i den årliga Nöjd Kund-undersökningen stod det klart att Bonnier Fastigheter återigen tagit en topplacering i kategorin storbolag med ett resultat om 80 på en 100-gradig skala. Detta gav även i år en andraplats. Studien ger ett svar på hur hyresgästerna upplever lokalerna och servicen från fastighetsägaren, hur nöjda hyresgästerna är totalt sett samt hur lojala hyresgästerna är.



ENERGIANVÄNDNING

Under 2019 har vi minskat vår totala användning av värme, kyla och fastighetsel med drygt 8% jämfört med 2018.

GLOBALA MÅLEN

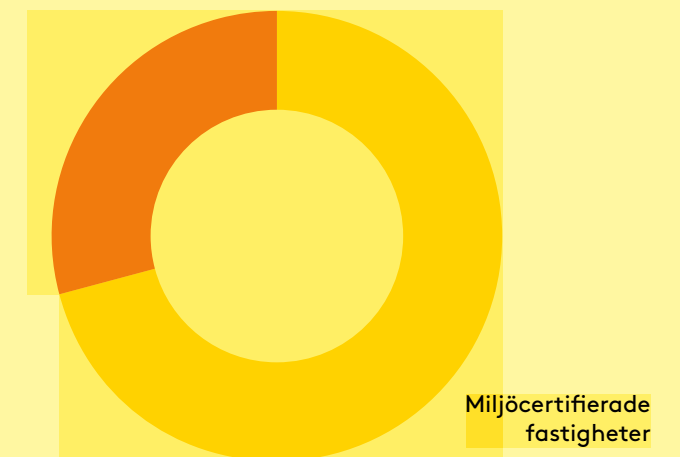
Bonnier Fastigheter arbetar enligt FN:s 17 hållbarhetsmål, varav sju av dessa har en högre prioritet för bolaget.



MILJÖCERTIFIERING

71% av våra fastigheter är miljöcertifierade. Fastigheterna är certifierade utifrån systemen BREEAM In-Use, Miljöbyggnad och BREEAM-SE.

Miljöcertifierade fastigheter 71%



Fastighetsförteckning

ADRESS	FASTIGHET	BOSTÄDER KVM	BUTIK/RESTAURANG KVM	KONTOR KVM	INDUSTRI KVM	LAGER KVM	ÖVRIGT KVM	GARAGEPLATSER	TOTAL UTHYRBAR AREA (LOA) EXKL. GARAGE	BYGGNADSÅR	TAXERINGSVÄRDE 2019 TKR
Sveavägen 52	Moraset 2	518	425	3 470		160		10	4 573	1920–1921	179 600
Kammakargatan 9	Moraset 21		457	1 927		356			2 740	1920	106 000
Sveavägen 56	Moraset 22			13 286		1 346		69	14 632	1882–1888, 1927	542 000
Saltmätargatan 8	Stormkransen 1		272	1 901		354	122		2 649	1903	84 000
Sveavägen 47	Stormkransen 11	2 533	1 039	2 457		270	102	40	6 401	1920–1924	233 000
Sveavägen 53	Stormkransen 14		2 660	7 660		375			10 695	1921–1925	373 000
Atlasmuren 1	Lokstallet 6			7 314		17			7 331	1928	0
Torsgatan 21	Lokstallet 7		872	34 416		1 140	4 359	328	40 787	1946–1949, 2006	1 168 000
Hornsbruksgatan 28	Bulten 19		10 378	7 288		70			17 736	1966	659 000
Långholmsgatan 36	Sågen 19		721	5 483		148		20	6 352	1958	205 000
Dialoggatan 6	Segmentet 1		11 865		10 514	2 000	4 163		28 542	1990	167 000
Esbogatan 11	Vanda 3			6 369	53 875	4 211	3 204		67 659	1990–1993	556 600
Stationsgatan 12–16	Fålhagen 70:1		2 429	10 199					12 628	2012	280 000
Strandbodgatan 1	Kungsängen 15:1		312	23 737		492		157	24 541	1993, 2001	444 000
Stationsgatan 40	Fålhagen 70:3							208		2012	26 000
Totalt:		3 051	31 430	125 507	64 389	10 939	11 950	832	247 266		5 023 200



Ledning Bonnie Fastigheter, från vänster Rikard Bäckman, Sara Björnberg, Björn Boestad, Anneli Albäck, Stefan Eriksson, Viveca Viso, Tomas Hermansson, Peter Skott, Thomas Tranberg och Sara Olsson.



Kvarteret Moraset 2, 21, 22
Byggår: 1920–1921, 1882–88, 1927
LOA: 21 945 kvm
Bonnierägt sedan: 1989, 1986, 1921
Största hyresgäst: Bonnierförlagen



Kvarteret Lokstallet 7
Byggår: 1946–1949, 2006
LOA: 40 787 kvm
Bonnierägt sedan: 1946
Största hyresgäster: PwC, DDB och KRY



Kvarteret Stormkransen 1, 11, 14
Byggår: 1903, 1920–1924, 1921–1925
LOA: 19 745 kvm
Bonnierägt sedan: 1983, 1983, 1929
Största hyresgäst: BDO



Kvarteret Lokstallet 6
Byggår: 1928
LOA: 7 331 kvm
Bonnierägt sedan: 2009
Största hyresgäster: Quickspin och
Stockholms läns sjukvårdsområde



Kvarteret Segmentet 1
Byggår: 1990
LOA: 28 542 kvm
Bonnierägt sedan: 1989
Största hyresgäster: K-Rauta och Bounce



Kvarteret Bulten 19
Byggår: 1966
LOA: 17 736 kvm
Bonnierägt sedan: 2008
Största hyresgäster: Bravura, MSAB,
Hemköp, H&M och Systembolaget



Fålhagen 70:1, 70:3
Byggår: 2012
LOA: 12 628 kvm
Bonnierägt sedan: 2018
Största hyresgäst: Uppsala Kommun



Kvarteret Sågen 19
Byggår: 1958
LOA: 6 352 kvm
Bonnierägt sedan: 2008
Största hyresgäst: Bjerking



Kungsängen 15:1
Byggår: 1993, 2001
LOA: 24 541 kvm
Bonnierägt sedan: 2018
Största hyresgäst: Arbetsförmedlingen



Kvarteret Vanda 3
Byggår: 1990–1993
LOA: 67 659 kvm
Bonnierägt sedan: 1990
Största hyresgäster: Interxion, K-Rauta
och Bold Printing Stockholm



