



Bonnier Fastigheter Verksamhetsberättelse 2020

Kort om Bonnier Fastigheter	2
Vd-ord	4
Stockholmsregionens fastighets- och hyresmarknad – Anna Gissler spanar	8
Samtal med vd och styrelseordförande	12
Våra medarbetare	14
Affärsområde Kommersiella Fastigheter	18
Affärsområde Bostäder	22
Affärsområde Service	26
Hållbar utveckling	28
Transaktioner	32
Året i siffror	
Resultat 2020	34
Hållbar utveckling 2020	42
Bolagsstyrning	46
Fastighetsförteckning	50

Kort 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 Service. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms innerstad och Uppsala. Bonnier Fastigheter är helägt av familjen Bonnier.

VIKTIGA HÄNDELSER 2020

Fastighetsförvärv i Uppsala

Bonnier Fastigheter AB fortsätter att växa i Uppsala och i april förvärvades det centralt belägna kvarteret ”Cykel-fabriken” av Uppsala kommun. Fastigheten har en uthyrbar yta på 23 300 kvm och två byggrätter som väl kompletterar bolagets befintliga fastighetsinnehav i Uppsala.

Bostäder – projektstart och förvärv

I mars påbörjades det första nybyggnadsprojektet i HållBo – Bonnier Fastigheters samägda bolag med ByggVesta. Projektet avser två fastigheter med totalt 260 bostadslägenheter i Barkarbystaden med beräknad inflyttning sommaren 2022. Vidare förvärvade HållBo två bostadsfastigheter i juli med totalt 108 bostadslägenheter i Tyresö och Bagarmossen.

NKI

I oktober presenterades årets resultat i Fastighetsbarometern – CFI Group och Fastighetsägarna Sveriges årliga analys av svenska hyresgästers uppfattning om sin hyresvärd. För tredje året i följd placerade sig Bonnier Fastigheter på en fin andra plats i klassen storbolag.

Kreditrating

I oktober erhöll Bonnier Fastigheter det långsiktiga kreditbetyget ”BBB” från rating-institutet Nordic Credit Rating. Utsikterna bedöms som stabila. Det kortsiktiga betyget blev högsta möjliga N-1+.

Byggstart i Uppsala

I november togs ett symboliskt spadtag för Bonnier Fastigheters första nybyggnadsprojekt i Uppsala – Munin NXT. Projektet omfattar 3 600 kvm kontor i ett av Uppsalas bästa kontorslägen och väntas bli inflyttningsklart till sommaren 2022.

Detaljplan i Värtahamnen godkänd

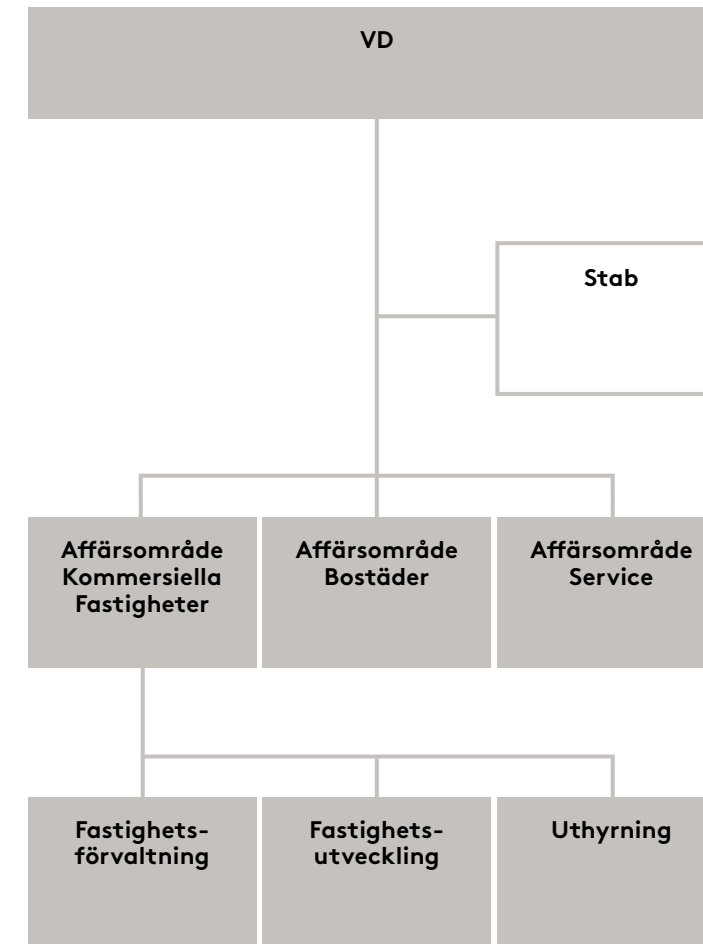
I december godkände Stadsbyggnadsnämnden den första nya detaljplanen för stadsutvecklingen i Värtahamnen. Därigenom tar omdaning av hamnen fart på allvar med en ny plan för fem kvarter innehållandes nya kontor, kajer, torg och

centrumändamål. Bonnier Fastigheter planerar för flera projekt i Värtahamnen, bl.a. Portalen och Pirhuset, och kan nu ta nästa steg i utvecklingen av dessa.

Fastighetsförsäljning i Akalla

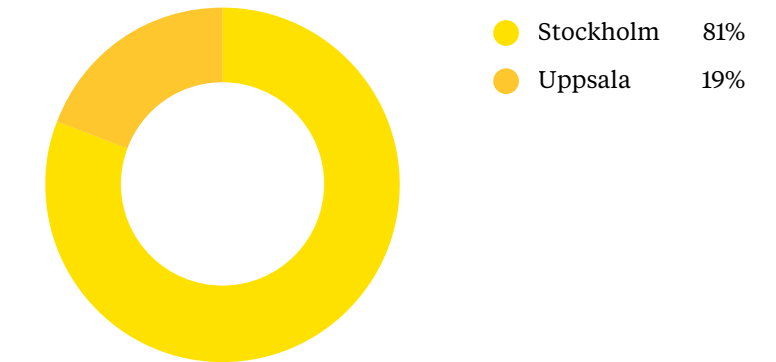
I december såldes fastigheten Vanda 3 i Akalla till Brunswick Real Estate och schweiziska Pictet. Fastigheten om totalt 62 700 kvm inrymmer bl.a. Sveriges största tidningstryckeri.

Organisation

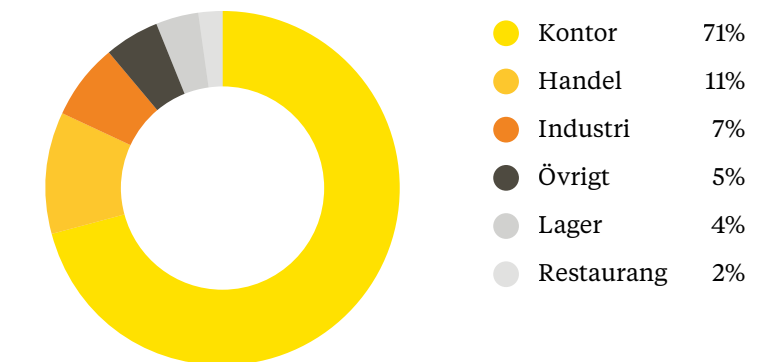


Nyckeltal	2020	2019
Antal fastigheter	15	15
Yta, LOA, exkl. garage (Tkv)	204	247
Marknadsvärde fastigheter (Mdr kr)	14,0	13,6
Hyresintäkter (Mkr)	702	669
Driftnetto (Mkr)	536	516
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	95	96
Överskottsgrad fastigheter (%)	74	73
Soliditet (%)	69	66
Räntetäckningsgrad (ggr)	8,2	7,4
Belåningsgrad (%)	21	25
Andel miljöcertifierade fastigheter (%)	79	71
Nöjd-kund-index (NKI)	79	80
Antal anställda	66	62
Engagemangsindex medarbetare (EMI)	86	79

Marknadsvärde per marknadsområde, 2020-12-31



Hyresintäkter per segment, 2020



86

Engagemangsindex
medarbetare

79

Fastighetsbarometern,
NKI

15

Antal
fastigheter

14

Marknadsvärde
fastigheter, Mdr

Ett annorlunda år med starkt resultat

Inledningen av 2020 präglades av en fortsatt väldigt stark fastighetsmarknad. Förväntningarna var stora men förutsättningarna förändrades totalt då corona-pandemin drabbade världen brett i mars. Trots stora utmaningar lyckades vi även 2020 leverera ett mycket bra resultat och fortsatt tillväxt, i linje med vår strategi.

Bonnier Fastigheters starka kultur med engagerade medarbetare har under året bidragit starkt till det goda resultat som vi trots de stora utmaningarna under pandemin lyckas leverera. Sedan pandemin slog till har vi lagt stor kraft på att i möjligaste mån säkra fortsatt långsiktiga hyresrelationer. Genom nära dialog med hyresgästen har vi kunnat hitta individuella lösningar. Ett mycket lyckat arbete som resulterade i att hyresaviseringarna för året betalades till 99,5% med i flertalet fall ytterligare förbättrade relationer. Drygt 30 hyresavtal med kvartalshyra om 11 Mkr har lagts om till månadsbetalning. Hyresnedsättning i form av rabatter uppgår till totalt 2,3 Mkr, varav statligt stöd täcker 56%. Vi har haft få konkurser och begränsade hyresförluster. Även serviceverksamheten har haft ett mycket utmanande år. Tomma kontor beroende på distansarbete har medfört att efterfrågan på service varit mycket begränsad och sedan mars månad har i princip all konferensverksamhet upphört.

Trots de annorlunda och krävande förutsättningarna har vi lyckats bibehålla fokus på vår strategi och övergripande målsättningar. Aktiviteten har varit fortsatt hög inom alla delar av verksamheten. Det känns mycket roligt att kunna presentera

ett resultat före värdeförändring och skatt som ökar med 11% till 462 Mkr och ett resultat före skatt om 1 141 Mkr vilket är det fjärde starkaste resultatet i bolagets 35-åriga historia.

Basen i verksamheten är fortsatt en aktiv fastighetsförvaltning, med närhet till kunden och hög service och kvalitet i allt vi gör. Vi har stort fokus på att fortsätta utveckla vårt hållbarhetsarbete som syftar till att långsiktigt sänka fastigheternas energiförbrukning och miljöbelastning, samtidigt som vi förbättrar hyresgästernas komfort. Under året har vi fortsatt arbetet med att miljöcertifiera samtliga fastigheter, med syftet att skapa en bra bas för vidare miljöarbete. Vi fortsätter även att utveckla vårt fastighetsbestånd genom förvärv och projekt. Bostadsaffärsnigen – som vi inledde 2019 då vi tillsammans med ByggVesta grundade det samägda bolaget HållBo – har under 2020 kommit igång på allvar. Som ett resultat av detta omorganiserades Bonnier Fastigheter under året i tre tydliga affärsområden: Kommersiella Fastigheter, Bostäder och Service

Trots de speciella omständigheterna som pandemin har medfört har vi lyckats följa vår spelplan och hålla blicken på bollen.

Utöver de stora händelserna har vi också lyckats i vår målsättning att utveckla och stärka våra personliga och nära relationer med hyresgäster och kunder. Något som bevisas både av det goda resultatet och av att vi återigen lyckas med bedriften att placera oss på andra plats bland storbolagen i fastighetsbranschen årliga NKI-mätning, Fastighetsbarometern. Medarbetarnas engagemang har också fortsatt att öka; vid årets EMI-mätning fick vi ännu en gång ett kvitto på att våra medarbetare är mer engagerade än i branschen i stort.

Jag vill tacka alla kompetenta och engagerade medarbetare för er målmedvetenhet, uthållighet och ert tålamod. Tack vare ert fantastiska arbete under detta pandemiår har vi mycket goda förutsättningar för en fortsatt framgångsrik tillväxt.



Tomas Hermansson, vd

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.



Starten för det nya normala?

Bonnier Fastigheter bad Anna Gissler, vd för Invest Stockholm, att ge sin syn på utvecklingen av Stockholmsregionens fastighets- och hyresmarknad. Vad hände under 2020 och vad kan vi blicka fram emot nu?

Trots ett mycket annorlunda år – där de förutsättningar som vi tidigare såg som givna förändrades – står sig Stockholmsregionens fastighets- och hyresmarknad fortsatt stark. Men vad är det då som gör Stockholmsregionen så attraktiv?

För att kunna resonera om framtiden krävs dock ett avstamp i vad som hände under första delen av 2020, då corona-pandemin skakade om världen. Det som hände i mars-april när land efter land drabbades och mer eller mindre stängde ned för fysiska möten innebar att vi bara på några veckor blev tvungna att anamma ny digital teknik vare sig vi ville det eller ej. En digital omställning av vårt arbetssätt som annars kunnat ske på några år, skedde nu på bara några veckor.

Stockholm är väl rustat

Tack vare att Stockholms stad har det största öppna fibernätet i världen som är uppkopplat till alla kommersiella fastigheter och nästan alla bostäder – så klarade vi detta förändrade arbetssätt mycket bra. Det är även detta faktum som tidigare gjort det möjligt för startup-bolag att utveckla appar eller annan mjukvara var som helst och arbeta i ett nät som de andra europeiska huvudstä-

derna har svårt att nå upp till vare sig i utbyggnad, hastighet eller rimlig kostnad för användarna.

Startups, unicorns och fintech

Sveriges historia med stora teknikbolag tillsammans med vår nuvarande teknikmognad och goda IT-infrastruktur har lagt grunden till alla de startup-bolag och det ekosystem av startup-bolag som finns i Stockholmsregionen, och som nu är ett av de främsta i Europa. Förutom den handfull unicornbolag, det vill säga snabbväxande bolag som värderas till över en miljon US-dollar, som redan finns i Stockholm och Sverige främst inom spelutveckling och tekniklösningar inom finans, så står med största sannolikhet ett av bolagen i Bonnierhuset på tur att bli ett unicornbolag: Kry, den digitala vårdcentralen där du kan träffa läkare genom videosamtal.

Växande fokus på hållbarhet

Trenden är tydlig, de nya snabbväxande startup-bolagen idag är så kallade impact-startups, det vill säga bolag vars mål är att lösa ett samhällsproblem och på så sätt kopplar till ett eller flera av FN:s 17 hållbarhetsmål. Samma typ av utveckling som vi även ser hos oss själva som privatpersoner, där ett hälsosamt och hållbart liv och ett

så pass neutralt fotavtryck som möjligt blir allt viktigare.

Värderingar som lockar och ger tillväxt

”Stockholms DNA” som kommuniceras av Stockholms stad gentemot besökare och investerare har vuxit fram under lång tid och bygger på några specifika ord och värderingar som:

Öppenhet. Stockholm och Sverige har inte bara ansetts vara öppet gentemot nya människor utan även gentemot nya idéer. Sverige var först i världen med lagstadgad föräldraförsäkring på 1970-talet, ett system som fortfarande är grunden i dagens föräldradedighet. 2020 rankades Sverige av CEOWORLD Magazine till bästa land i världen för kvinnor.

Pålitlighet. Det är enkelt att göra affärer i Stockholm. De som etablerar sig här kan lita på de aktörer och personer som finns här. I Norden sticker Stockholmsregionen ut med en stark dominans när det gäller förekomsten av globala och regionala huvudkontor.

Visionär. Historiskt har Sverige skapat många innovationer som har varit så avgörande att de förändrat människors liv



Anna Gissler, vd för Invest Stockholm.



eller en hel industris utveckling. Sverige rankas som det näst mest innovativa landet i världen enligt Global Innovation Index 2020.

Synen på arbetsplatsen förändras snabbt

Utvecklingen av kontor i klassiska lokaler till så kallade coworkingspaces och hubbar med många olika bolag i flexibla ytor med fullserviceerbjudande till hyresgästerna har gått snabbt. Stockholm har där varit en förebild för många andra europeiska framgångsrika städer – inte minst avseende konceptutveckling och expansion av svenska coworkingkoncept i Norden och Europa. Större flexibilitet, kortare kontrakt och kontinuerlig uppföljning samt avstämning mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Stockholm har med andra ord ett bra utgångsläge i den förändrade synen på arbetsplatsen och den snabba digitalisering som tog ytterligare fart våren 2020. Andra länder som på samma sätt som de nordiska länderna är långt fram inom teknikimplementering i samhället är bland annat Korea och Israel men även vissa delar av

Nordamerika. Jag tror att det kommer att vara dessa som tillsammans visar vägen i det ”nya normala”.

Kontoret fortsätter att vara en viktig plats

Coworkingspaces med korta och flexibla kontrakt och högt utnyttjande av lokaler kommer att vara mycket eftertraktat framöver då vi värderar både ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet högt. Under pandemin har vi lärt oss att arbeta effektivt utan att vara på kontoret. Men kontoret kommer även fortsättningsvis att vara en viktig fysisk samlingsplats för kreativitet och innovation, även om en tillbakagång till kontoret dröjer. Med hänsyn till den pågående pandemin är dock svårt att sja om när det blir möjligt.

På samma sätt som en hybridbil har flera olika kraftkällor så tror jag att vi i våra arbeten kommer att fortsatt vara på kontor vissa dagar och jobba på distans vissa dagar. Utgångspunkten för var vi kommer att arbeta ifrån beror på vilken typ av arbete och möten vi har. En utveckling som samtidigt sannolikt kommer innebära

att kontorsytorna minskar generellt och bostäderna istället behöver någon typ av arbetsyta.

Det nya normala är både digitalt och fysiskt

2020 innebar en dramatisk förändring för alla företag, men kanske främst för de inom besöksnäringen, som hotell, restaurang, upplevelser och handel. Att gynna det lokala i kvarteret eller stadsdelen har blivit en fråga om överlevnad. Under året har allt fler restauranger och butiker skapat nya leveranskoncept och skräddarsydda tjänster. Hemleverans från restauranger, videosända shoppingrundor och hembesök av doktor är bara några av de kreativa lösningar som tagit fart under 2020. Den här typen av koncept där digitalt och fysiskt blandas kommer med största säkerhet att vara det nya normala för företagen framöver.

Den nya arbetsplatsen är inte en utan flera

Om mer distansarbete ställer nya krav på våra kontor – med flexibla ytor, fler mötesytor och färre enskilda arbetsplatser,

så förändras samtidigt kraven på våra bostäder i och med ett ökat arbete hemifrån.

Oavsett om vi arbetar hemifrån en, två eller kanske flera dagar i veckan så blir behovet av bra uppkoppling och att kunna sitta ostört det viktigaste. Redan i dag har antalet arbetsytor i gallerior och hotellobbyer ökat, kopplat till att butiker lägger ned och antalet internationella besökare minskar. Denna utveckling med en arbetsyta i det så kallade tredje rummet kommer att fortsätta och med tiden också finjusteras ytterligare. Ju mer sömlös övergången mellan arbete och hem är desto mer arbetsrelaterade lösningar kommer att behövas i eller i nära anslutning till boendet. Redan nu syns ett ökat behov av halvrum i bostäder, vilket arkitekterna ritar in i nya bostadsprojekt. Eller kanske blir det egna fristående enheter i flerbostadshusen, där de boende kan boka in sig, som kommer att vara basen för digitala möten under distansarbete? Jag kan även tänka mig en snabb utveckling av nya lokala arbetsrum i kvarteret, administrerat av ett café, en restaurang eller varför inte en butik som kan skapa arbetsyta i befintlig eller ny yta.

Medelstort vinner mark

Stockholm har under många år varit en av de snabbast växande städerna i Europa. Men den starka urbaniseringstrenden till huvudstaden förändrades redan för drygt ett år sedan då inflyttningen till Stockholms stad minskade. Samtidigt fortsätter de medelstora städerna inom Stockholmsregionen att växa. Detta visar hur de olika kommunerna i den större huvudstadsregionen kompletterar varandra.

Uppsala är en av de städer som både har en mycket stark akademi och många stora och innovativa bolag, främst inom life science. 2019 var stadens befolkningsökning större än någonsin tidigare. Som en central stad i den funktionella arbetspendlingsregionen har Uppsala mycket goda möjligheter att fortsätta den expansiva utvecklingen inte minst genom fortsatt bostadsbyggande. Många tror att det är just de medelstora städerna som kommer ut som vinnare efter pandemin, eftersom många smittor trivs bäst i de största städerna i världen där trängseln är stor. Redan under 2020 har investerare visat ett ökat intresse för de medelstora städerna vilket tillsammans med en ökad fokusering på det lokala livet bör gynna en stad som Uppsala.

15-minutersstaden som frigörande kraft

Jag är övertygad om att en stads framgång bygger på dess förmåga att uppmuntra och frigöra invånarnas fulla potential. Men hur ska en bostad, fastighet, kvarter eller stadsdel se ut för att släppa loss denna kraft? Den fastighetsägare och stad som bäst och snabbast lyckas aktivera och fånga upp hyresgästernas, bolagens och invånarnas idéer kommer med största sannolikhet att bli den mest attraktiva.

Jag tror att flexibilitet i bostäderna kommer att vara det absolut viktigaste framöver för de boende. Hur kan en garderob enkelt bli ett tyst rum för arbete eller en studio för ett digitalt möte eller en podcast?

Vårt nya sätt att leva ställer även nya krav på vår utomhusmiljö både i och runt bostadshus, kvarter och stadsdel. Hur kan en fastighetsägare möjliggöra för att utomhusmiljön kan användas året runt på ett helt nytt sätt? När många väljer att arbeta mellan hemmet och kontoret så kommer behovet av mötesplatser att öka samtidigt som vi kommer att använda utomhusmiljön i närområdet på ett mer ändamålsenligt sätt. Den utvecklingen kräver att stadsplanerarna arbetar tillsammans med fastighetsbolagen mer i detalj för att göra kvarter och stadsdelar roliga och intressanta med platser för att leka och umgås.

Attraktivitet finns där människor trivs och vill tillbringa sin tid. En tydlig trend är den så kallade femtonminutersstaden, där det är max 15 minuter till barnomsorg, skola, matbutik och service. Det blir med andra ord allt viktigare med vilken stadsdel man bor i och identifierar sig med och inte bara vilket företag man arbetar för.

Redan före pandemin hade resandet minskat till följd av såväl klimathänsyn som att tekniken i digitala möten gjort det allt enklare att genomföra möten på distans. Under kriser ökar kreativiteten, något som syns inte minst i aktiviteter och semesterplaner under en tid då möjligheterna för utlandsresor varit och är mycket begränsade. Nu är vi istället mer intresserade av att utforska och uppleva den miljö som är nära eller i alla fall inom regionen. Att ”hemestra” blev under 2020 den nya normala semestern.

Vad händer framåt?

2020 har fått oss att hitta nya former för hur vi möts vare sig det är digitalt eller fysiskt, i jobbet eller under fritiden. Vad kommer det att ställa för nya krav på kontor, bostäder, restauranger, stadsdelar och andra mötesplatser när det gäller möjligheter att mötas inomhus eller utomhus? Vad innebär vår förändrade inställning till resor till och från arbetet eller den ökande näthandeln med hemleveranser för samhällsplaneringen framöver?

Jag vet inte om jag vågar gå så långt som att säga att vi helt har ändrat våra värderingar i och med corona-pandemin men jag tycker att det är tydligt att vi har förstärkt våra värderingar, samtidigt som vi är mer öppna för att ompröva våra vanemönster och konsumtionsbeteenden. Kvalitet har blivit allt viktigare. Kvalitet både i vårt umgänge, bostäder och arbete. Eftersom vi tillbringar allt mer tid i våra bostäder så kommer kvaliteten och långsiktigheten i stadsdelarna vara avgörande för hur attraktiva de uppfattas. Samtidigt har vi alla blivit mer som våra barn i vårt beteende, innebärande att vi alltmer delar vår tid mellan den fysiska platsen och det digitala något som med största sannolikhet kommer att påverka alla verksamheter och arbetssätt framöver.

Jag ser fram emot att få vara delaktig i den nya spännande verklighet som kommer växa fram efter pandemin och är övertygad om att Stockholmsregionen kommer vara fortsatt stark och attraktiv för människor och verksamheter.

Anna Gissler

Vd på Invest Stockholm sedan drygt 10 år, för närvarande föräldraledig och tillbaka sommaren 2021.

Invest Stockholm, www.investstockholm.com, är ett bolag inom Stockholms stad som ansvarar för att se till att näringslivet i Stockholm har så bra förutsättningar som möjligt. Invest Stockholm är även ansvariga för investeringar och etableringar till den större Stockholmsregionen vilken i dag är ett partnerskap av 53 kommuner med ca 2 timmars radie från Stockholms stad och som alla ingår i den funktionella arbetspendlingsregionen.

2020 – ett år som går till historien

När Bonnier Fastigheters vd Tomas Hermansson möts i ett samtal med bolagets styrelseordförande Erik Haegerstrand konstaterar de att 2020 varit ett krävande, arbetsintensivt och – framför allt – ett annorlunda år.

Det har nästan varit som ett globalt krig. Inte med vapen, utan mot virus, konstaterar Erik.

Ändå har Bonnier Fastigheter gjort ett mycket bra ekonomiskt resultat även detta år.

Skälen till det är flera, vilket båda återkommer till under hela samtalet.

– På det viset var 2020 inte så dramatisk som man kanske kan tro.

Marknaden i stort var stark. Hyressidan pausade i mars och har sedan dess varit avvaktande, men transaktionsmarknaden var närmast glödhet, säger Tomas.

Däremot påverkade omständigheterna den dagliga verksamheten.

– De flesta av oss har ju inte kunnat träffas. Det ställer mycket högre krav än vanligt på exempelvis arbetsledning och kommunikation.

Ute i fastigheterna har bolaget erbjudit samma nivå på service som tidigare, plus självklart särskilda pandemiåtgärder som utökad städning, utplacering av handsprit med mera. Trots att det varit glest befolkat mer eller mindre överallt. Och även om Tomas och Erik ses i Bonnierhuset på Torsgatan för det här samtalet har det varit en hel del arbete hemifrån och på distans under stora delar av 2020.

– Ja, vi längtar också verkligen tillbaka till kontoret och våra medarbetare nu, säger Tomas.

Långsiktighet ger motståndskraft

Pandemin har alltså inte drabbat Bonnier Fastigheter på djupet. Hur kommer det sig?

Både Tomas och Erik pekar direkt på den långsiktighet som utmärker hela Bonnierkoncernen, och inte minst Bonnier Fastigheter. Man äger sina fastigheter länge, förvaltar dem i egen regi och skapar långa, hållbara och personliga relationer med sina hyresgäster. Att det fungerar är lätt att konstatera – hyresgästerna stannar gärna länge.

– Den långsiktiga synen passar ett tvåhundraårigt familjeföretag bra, som Erik uttrycker det.

Inte minst skapar den en hög trovärdighet gentemot banker, kommuner, hyresgäster och andra viktiga partners.

Långsiktigt ägande har också praktiska fördelar. Med tiden lär man känna sina fastigheter på djupet och har kortare startsträcka om något skulle behöva förändras. Flexibilitet kommer att fortsätta vara viktigt, både när det gäller kontraktsmodeller och hur lokaler kan anpassas till nya behov och arbetssätt.

Ny organisation skräddarsydd för samhällsutveckling

Under 2020 genomförde Bonnier Fastigheter en omorganisation där verksamheten delades in i tre tydliga affärsområden: Kommersiella Fastigheter, Bostäder och Service.

Visionen är att genom sin verksamhet bidra till ett tryggt och öppet samhälle. Men ser sig alltså som en samhällsutvecklare, något som sätter tonen både inåt och utåt.

– Det är viktigt för oss att visa att Bonnier har en ”idéburen kärna”, säger Erik och konstaterar att allt fler yngre nu söker sig till koncernens verksamheter.

– Det har helt enkelt blivit lättare att rekrytera.

Vision 25/25

Under året har Bonnier Fastigheter även antagit strategin Vision 25/25. I korthet innebär den att bolaget nu tar sikte mot en fastighetsportfölj värd 25 miljarder år 2025. Det ska uppnås bland annat genom att utöka den satsning på bostäder som inleddes 2019.

– På sikt ska 25 procent av portföljen vara helägda hyresbostäder, berättar Tomas. Under året förvärvades två bostadsfastigheter med 108 lägenheter i Stockholm

och ett projekt om två fastigheter med 260 lägenheter i Barkarby påbörjades i HällBo, Bonnier Fastigheters samägda bolag med ByggVesta.

Geografiskt fokus är fortsatt på Stockholm och Uppsala, med aktivt sökande efter nya förvärv i båda städerna. I mars, mitt under den accelererande pandemin, togs ytterligare ett stort steg i Uppsala. Då förvärvades det centralt belägna kvarteret Cykelfabriken. Där huserade en gång Europas ledande cykeltillverkare, Nymandbolagen. Idag omfattar Cykelfabriken en uthyrbar yta på 23 300 kvadratmeter och två befintliga byggrätter.

Strategisk försäljning i Akalla

Ytterligare en milstolpe passerades för en tid sedan, då Bonnier Fastigheter sålde fastigheten Vanda 3 i Akalla. Den tillkom i början av 1990-talet med Bonnierkoncernen som beställare, byggherre och hyresgäst och har sedan invigningen inrymt det tryckeri som bland annat trycker Dagens Nyheter och Expressen. Idag är själva fastigheten inte längre av

långsiktigt strategisk betydelse för Bonnier Fastigheter, och den såldes följdriktigt 2020. För övrigt en mycket lyckad affär som skapar ännu bättre förutsättningar till nya förvärv och projekt i enlighet med den beslutade tillväxtstrategin.

Utvecklingen ger nya möjligheter

När detta skrivs har pandemin fortfarande ett starkt grepp om vardagen. De kortsiktiga effekterna är lätta att se, men vad betyder den på längre sikt?

– Pandemin har skyndat på digitaliseringen och snabbt tagit oss framåt. Urbaniseringen och globaliseringen har däremot gått kraftigt bakåt, säger Tomas.

Mycket av det Anna Gissler skriver om i sin ”spaning” kommer sannolikt att innebära förändringar på många plan. Redan under 2020 syntes en ökad efterfrågan på rymligare bostäder, närmare naturen. Tomas och Erik nämner dessutom ”satellitkontor”, där människor kan jobba utan att åka hela vägen till det ordinarie kontoret och ett ökat samutnyttjande där bostad och kontor smälter

ihop, kanske med gemensamma coworkingytor i bostadshusen.

Sammantaget ser Bonnier Fastigheter en mängd möjligheter i utvecklingen. Infrastrukturen kan komma att utnyttjas på ett bättre sätt, som ger både ökad effektivitet och ökad hållbarhet. Och ur internationellt perspektiv ses Stockholm sedan lång tid som en stabil, väl diversifierad fastighetsmarknad och en stad dit exempelvis startup-verksamheter gärna söker sig.

– För att vara en liten stad är Stockholm väldigt stor, som Erik uttrycker det.

Nästa stora projekt för Bonnier Fastigheter blir nya Värtahamnen, där bolaget har en ledande roll i stadsplaneringen och kommer att bygga tre egna fastigheter på totalt ca 80 000 kvadratmeter. Byggstarten planeras till första halvan av 2022.

– Att utveckla och bygga egna fastigheter för eget långsiktigt ägande med 200-årsperspektiv är en helt annan sak än att ”shoppa färdiga fastigheter”, avslutar Tomas, som den samhällsutvecklare han är.



Erik Haegerstrand och Tomas Hermansson.

Engagerade medarbetare som tar ansvar

Inför arbetet med årets verksamhetsberättelse bestämde sig HR-chefen Stefan Eriksson för att leva som han lär. Istället för att själv låta sig intervjuas ville han samla några medarbetare från olika delar av verksamheten i ett rundabordssamtal.

I slutet av januari ses Stefan och sex medarbetare, på pandemivis med väl tilltagna avstånd, i Bonnierhuset på Torsgatan. Stefan inleder:

– Den här idén fick jag egentligen för flera år sedan, när jag jobbade på ett annat bolag. Jag hade varit med i en årsberättelse och fick den i handen. När jag bläddrade insåg jag att det inte stod ett ord om alla medarbetare som jobbat så hårt. Nu vill vi lyfta fram medarbetarna i Bonnier Fastigheter som med sitt engagemang och sina arbetsinsatser gjort att vi uppnådde årets goda resultat. Det är vad vi gör tillsammans som leder till att det blir så bra. Så låt oss sammanfatta ett framgångsrikt år utifrån medarbetarperspektivet.

Runt bordet uppstår ett samtal om ”engagemang”. Alla är överens om att ordet fångar både varför man trivs så bra på jobbet, och samtidigt svarar på varför Bonnier Fastigheter är så uppskattat av kunderna. Något som avspeglas i såväl medarbetarundersökningar som NKI, där man än en gång hamnar på en hedrande andra plats bland de stora fastighetsbolagen.

– Jag tänker först på att det är bra rekryterat. Tydliga mål och bra uppföljning är också viktigt. Vi får ta stort eget ansvar. Då blir jag engagerad, det går lätt och

känns roligt, säger Susan Pihlblad, som är försäljningsansvarig.

Flera pekar också på bolagets långsiktighet. Något som både handlar om historia och en uttalad ambition att finnas och vara relevant långt in i framtiden.

– Långsiktigheten känns viktig. Perspektivet vi har på vårt ägande och det vi gör i husen. Då vill man göra allt riktigt, riktigt bra, säger projektledaren Robin Nygren.

Kollegan Nicklas Jonsson, förvaltare, håller med.

– Ja, alla som jobbar runt omkring i husen tar ansvar. Det finns mycket historia i våra fastigheter också, speciellt på Sveavägen. Med de nya fastigheterna känner jag en annan typ av stolthet, där är man med och skapar historia.

Frihet att ta ansvar

Gruppen runt bordet går igång på att Nicklas just använde ordet ”ansvar”. Det leder in diskussionen på hur allihop känner att de tar stort ansvar i sina roller, utan att på något sätt känna sig tvingade.

– Den friheten som erbjuds att styra och planera sitt eget arbete mot gemensamt uppsatta mål tror jag skapar en större kreativitet. Det blir roligare också, när man inte är så styrd, säger Robin.

Susan är inne på samma spår.

– Det är högt i tak, jag får ta egna beslut. Istället för detaljstyrning är det resultatet som står i fokus.

– Vi har tydliga mål. De gör det enkelt att se vad jag gör, och vad jag gör bra. Och vi får komma med åsikter. Det tycker jag känns väldigt engagerande, säger Beatrice Söderholm som är konferensansvarig.

Nicklas förklarar att varje del av verksamheten själv får diskutera fram vilka delmålen ska vara, och hur de ska göra för att nå dem. Fastighetsteknikern Johan Bristam tar upp att han också känner en stor frihet att växa som yrkesman:

– Jag får utvecklas här. Det är inga problem att ta en kurs om jag vill lära mig något nytt.

Tydlig kultur

Det är uppenbart att medarbetarna känner sig trygga och hemma i sin kultur. De vet hur Bonnier Fastigheter drivs och att det är en familj som står bakom, inga anonyma investerare.

– Vi förvaltar familjens pengar, helt enkelt. Då vill man ta stort ansvar och göra det bästa, framhåller fastighetsförvaltaren Pia Ljungqvist.

Alla håller med, men det är något mer med familjekopplingen. Något som inte bara handlar om ett ekonomiskt ansvar.



Nicklas Jonsson - Fastighetsförvaltare, Stefan Eriksson - HR-chef, Beatrice Söderholm - Konferensansvarig, Robin Nygren - Projektledare, Pia Ljungqvist - Fastighetsförvaltare och Johan Bristam - Fastighetstekniker.



Robin Nygren - Projektledare, Susan Pihlblad - Försäljningsansvarig och Johan Bristam - Fastighetstekniker.



Nicklas Jonsson - Fastighetsförvaltare, Pia Ljungqvist - Fastighetsförvaltare och Beatrice Söderholm - Konferensansvarig.

Fastighetsägare är ju en väldigt stor och viktig spelare i klimatfrågan. Och de sista åren har vi verkligen växlat upp ordentligt. Det känns bra i magen att kunna berätta för vänner, kollegor och hyresgäster att vi jobbar med det här seriöst.

Beatrice hakar på.

– Man ser framåt och jobbar hållbart. Det är jätteviktigt.

De båda sätter därmed fingret på att familjen Bonnier är ”värderingsdrivna”. Ett ord som idag används för att beskriva verksamheter med högre, eller bredare, syfte än att enbart skapa ekonomisk avkastning.

Pandemin ett oväntat trycktest

I början av 2020 visste ingen att det väntade en pandemi runt hörnet. Och när den kom drabbade den oss alla, även de som inte själva blivit sjuka. Precis som i alla länder blev många här i Sverige osäkra på hur man skulle agera. Hur kändes det på Bonnier Fastigheter?

– Vi har fått regelbunden och bra information. Man har inte behövt gå och vänta eller fundera. Det tycker jag har varit bra, säger Pia.

Susan menar att den tryggheten också kommer kunderna tillgodo.

– Vi som har varit på plats har kunnat visa hyresgästerna att vi agerar. Det känns bra.

Också här kommer det fram att Bonnier Fastigheters långsiktiga perspektiv har fyllt en viktig funktion.

– Jag tycker att vi har varit bra på att behålla fokuset lite längre fram, inte bara ”snöa in” på pandemin. Det tycker jag ger positiva signaler och håller ångan uppe, säger Robin.

Längtan och spänd förväntan

Men 2020 var trots allt inte bara en oförutsedd händelse. Under året gjordes en mängd viktiga saker som kommer att få stor betydelse för alla runt bordet, saker som ger både energi och hopp.

Den nya strategin Vision 25/25, som tydligt höjer tillväxtambitionerna och markerar en startpunkt presenterades.

– Vi är i början av någonting nu. Det är en ganska stor resa vi har framför oss, säger Robin.

Det finns också annat, mer konkret att se fram emot. Saker som bara väntar på att få den uppmärksamhet de förtjänar. Det omgjorda Hornstull Centrum till exempel, längtar Nicklas efter att få visa upp.

– Vet ni vad jag ser fram emot? Ett

knökfullt Hornstull! Jag vill att folk får se slutresultatet. Komma och äta, ta en kaffe, köpa en skjorta. Umgås!

Susan är inne på samma spår.

– Jag längtar efter anstormningen.

Som att få släppa ridån och göra allt vi har planerat och utvecklat under året. Vi har ju två konferensanläggningar som i stort sett är tomma. Det är ju en sorg, en tyngd i det. Det ska bli fantastiskt när alla kommer tillbaka och det blir crowded, full aktivitet och mycket folk. Det där längtar jag efter – när det blir fullbokat!

Pia håller med, och ser samtidigt ett annat perspektiv. Kanske inte lika spektakulärt som det folkliga, festliga och fullsatta men ändå en fin sammanfattning av känslan runt bordet.

– Jag ser fram emot att komma till jobbet. Det är personligt och vi bryr oss om varandra här.

” Vi är i början av någonting nu. Det är en ganska stor resa vi har framför oss.”

” Jag längtar efter anstormningen. Som att få släppa ridån och göra allt vi har planerat och utvecklat under året.”

Vikten av goda relationer tydligare än någonsin

Precis som andra röster inifrån Bonnier Fastigheter vittnar Rikard Bäckman, Sara Olsson och Thomas Tranberg om att corona gjorde 2020 till ett väldigt annorlunda år. Ändå hörs inte ett spår av panik för den som lyssnar på hur de summerar det gångna verksamhetsåret.

Tillsammans representerar de affärsområdet Kommerciella Fastigheter, där Rikard har ansvar för Förvaltning, Sara för Uthyrning och Thomas är både affärsområdeschef och har ansvar för Fastighetsutveckling.

Vikten av relationer tydligare än någonsin

Vartefter omständigheterna kring pandemin klarnade, har olika hyresgäster agerat på olika sätt. Från Bonnier Fastigheters sida har det lett till såväl omförhandlingar som andra åtgärder. I de fall hyresgäster tvingats säga upp sina kontrakt gör man sitt yttersta för att fortsätta hålla god kontakt.

– Vår bedömning är att det mycket väl kan bli huggsexa om hyresgästerna när pandemin är över. Då är det alltid bra att ha haft en lång och god relation sedan tidigare, säger Rikard.

Han är också nöjd med de omförhandlingar som gjorts under året.

– Det är främst i Uppsala vi har omförhandlat. Det har gått riktigt bra. Vi har lyckats behålla många hyresgäster, och nått fina hyresnivåer. Något som visar att de koncept vi erbjuder också värderas av kunderna.

Sara berättar att året inleddes starkt med ett par riktigt bra omförhandlingar,

som roddes i land just innan pandemin slog till ordentligt. Inom kontorssegmentet har man även gjort några mindre uthyrningar, men många företag har uppenbarligen avvaktat.

– Många har helt enkelt valt att avvakta, för att se hur man ska hantera pandemins effekter, säger Sara.

Uppfinningsrika lösningar för restauranger

Pandemin har slagit hårt mot restauranger och caféer. Bonnier Fastigheter har ett tjugotal hyresgäster i branschen, som fick det tuffare och tuffare i takt med att restriktionerna skruvades åt.

– Det har ju dröjt med utbetalningarna av stöd också. Men man får vara flexibel. Istället för att skänka bort det genom hyresrabatter har vi löst det genom överbryggningslån. Då har de möjlighet att betala igen när bidragen väl kommer, säger Rikard.

Försäljning i Akalla och köp i Uppsala

I slutet av 2020 sålde Bonnier Fastigheter Vanda 3 i Akalla. En affär man är mycket nöjd med. Under året intensifierades också bolagets satsning i Uppsala, där man sedan tidigare äger Centralhuset och Muninhuset. Med köpet av Cykelfabriken har Bonnier

Fastigheter nu omkring 60 000 kvadratmeter i centrala Uppsala.

– Nu är vi en av de största kommersiella fastighetsägarna i centrala Uppsala, konstaterar Sara.

Satsning i Uppsala välkomnas av kommunen

Thomas berättar att Uppsala kommun tagit emot Bonnier Fastigheter med öppna armar.

– De har bland annat bjudit in oss och tre andra långsiktiga fastighetsägare att vara med och påverka hur området kring centralstationen i Uppsala ska utvecklas. Det känns väldigt roligt att få tillföra vår kompetens och erfarenhet där.

Sara pekar på att alla bolagets tre fastigheter i Uppsala är under utveckling.

– Stationsgallerian har döpts om till Centralhuset och kommer att bli ett mer renodlat kontorshus. För Cykelfabriken har vi inlett ett visionsarbete som ska lyfta hela kvarteret, både som arbets- och vistelsemiljö. I Muninhuset upgraderar vi de befintliga ytorna med reception, work lounge och gemensam uteplats med utsikt mot Fyrisån. Där utvecklar vi också projektet Munin NXT på 3 600 kvadratmeter, som kommer att bli ett fantastiskt tillskott.



Thomas Tranberg, Sara Olsson och Rikard Bäckman.

För att ge extra kraft åt offensiven har Bonnier Fastigheter förstärkt organisationen på plats, och rekryterat två nya medarbetare till Uppsala; en till uthyrning och en till förvaltning.

Ytterligare lyft av Hornstull

Under 2020 var det också dags att uppdatera bolagets handelsplats i Hornstull, som invigdes 2013.

– Handelsplatsen har fungerat bra i stort, men satsningen på mode i gatuplan har inte fallit så väl ut som vi hoppats. Även utomhusmiljön behövde en uppgradering, säger Thomas.

Nu har man nästan genomfört projektet att uppgradera och förnya cirka 1 500 kvadratmeter av lokalerna i gatuplan. Samtidigt ses utomhusmiljön över i samarbete med Stockholms stad. Kontrakt med nya hyresgäster är tecknade och Thomas ser fram emot öppningen.

– Med tanke på de speciella tiderna är det inte läge för någon ”grand opening”, men en ny stor restaurang öppnar snart och tillsammans med de andra nya verksamheterna kommer det att bli ett helt annat flöde i gatuplan.

Som en markering av det nya får platsen också ny grafisk profil och nytt namn: Hornstull Centrum.

Fastighetsekologi – ett helhetsarbete

Hornstull är inte det enda exemplet där man tagit ett helhetsgrepp. Redan kring 2010 började man jobba med det som Bonnier Fastigheter kallar ”fastighetsekologi”. Det vill säga tanken om att allt samverkar och bidrar till platsens värde – från husens insida, utsida och närmiljö till hyresgäster och besökare. I Hornstull har man därför inte bara sett över lokalerna och utbudet, utan skapat en attraktiv helhet som också omfattar uteserveringar, torgmiljö, belysning och så vidare.

– Vi har gjort ett liknande arbete på Torsgatan, där vi tillsammans med Stockholms stad medverkat till att det från Torsgatan byggts en ny, fin entré till Vasaparken och Sabbatsbergssområdet mitt emot Bonnierhuset. Vi har även låtit konstnären Jens Fänge skapa markkonst utanför Bonnierhuset och Bonniers Konsthall, säger Thomas.

Dessa projekt ingår i en ännu större vision – Bonnier Fastigheter vill bidra till att sträckan mellan Norra Bantorget och Hagastaden blir en vacker, trevlig och trygg miljö.

Värtahamnen

När det gäller bolagets engagemang i Stockholms nya stadsdel Värtahamnen väntar man fortfarande på att byråkratins kvarnar ska mala färdigt.

– Detaljplanen förväntas vinna laga kraft innan halvårsskiftet 2021. Vi räknar då med en produktionsstart under första halvan av 2022, med en första inflyttning till årsskiftet 2023/24, säger Thomas.

Först att färdigställas blir Portalen och drygt två år senare räknar han med att Pirhuset kan stå klart.

Men arbetet med Värtahamnen har ändå inte stått still under 2020. Förutom vidareutvecklingen av sina egna projekt har man som ledare för bolaget Stadsutvecklingarna i Värtahamnen ansvarat för att producera en ambitiös film för den nya stadsdelen. Dessutom spelar de planerade fastigheterna Portalen och Pirhuset stor roll i Bonnier Fastigheters utformning av nya kunderbjudanden.

Nya koncept för nya tider

Thomas, Sara och Rikard tycker att det mesta som Anna Gissler tar upp i sin spaning stämmer med deras egen bild av den kommande utvecklingen.

– Ja, sannolikt kommer färre vilja pendla in till jobbet fem dagar i veckan till exempel. Då blir det intressant att erbjuda ”hubbar” utanför stan. Vi har redan börjat planera för det, säger Sara.

Det visar sig att Bonnier Fastigheter redan har arbetat fram ett koncept för det, utifrån sina befintliga fastigheter.

– Vi planerar för att öppna upp vissa fastigheter för hyresgäster även från andra delar av vårt bestånd. Den som hyr kontor i Uppsala eller i Hornstull till exempel, skulle då kunna välja att vissa dagar eller tider komma och jobba i ett hus som passar bättre just den dagen. Tanken är att erbjuda reception, konferensrum och andra faciliteter i dessa fastigheter, säger Sara.

Rikard menar att service kommer att få allt större betydelse framöver. Något som det redan finns långt gångna planer på, i det befintliga beståndet i Uppsala och Stockholm samt i de kommande projekten i Värtahamnen.

Han berättar även att bolaget satsar allt mer på fastigheternas gemensamma ytor och miljöer.

– Framförallt den yngre generationen vill inte sitta inne på ett kontor hela dagarna. Det är konkurrens om duktig

arbetskraft idag, framför allt yngre. Och för unga spelar kontoret och dess erbjudande stor roll.

Under 2020 utformade Bonnier Fastigheter även ett koncept för flexibla hyreskontrakt, som de kallar 20 Flex.

– Det innebär att man till exempel kan hyra 5 000 kvadratmeter, där 20 procent är flexibelt. Man tecknar kontrakt för 4 000 kvadratmeter på ”normala” fem till sju år, och 1 000 kvadratmeter på rullande ettårskontrakt. Det ger flexibilitet åt alla håll. Hyresgäster kan både växa och krympa, vilket ger förutsättningar för att de ska kunna sitta kvar länge, berättar Sara.

Thomas återkommer till vikten av nära relationer.

– För oss är det avgörande att verkligen lyssna på våra hyresgäster, se hur deras verksamhet utvecklas och höra hur deras tankar går. Vad behöver vi erbjuda för att de ska sitta kvar i samma eller omgjorda lokaler hos oss? Det har varit prioriterat under det här året, och kommer att fortsätta så. Ju bättre relationer vi lyckas bygga med våra befintliga kunder, desto mindre kraft behöver vi helt enkelt ägna åt att jaga nya.

Kort om Affärsområde Kommersiella Fastigheter

Förvaltning	2020
Antal fastigheter	15
Yta, exkl. garage (kvm LOA)	203 827
Antal hyresgäster	ca 200
Marknadsvärde fastigheter (Mkr)	13 965
Fastighetsutveckling	2020
Byggrätter (kvm BTA)	20 000
Markanvisningar (kvm)	80 000
Uthyrning	2020
<i>Nytecknade avtal</i>	
Antal kontrakt	11
Yta (kvm)	7 388
<i>Omförhandlade avtal</i>	
Antal kontrakt	19
Yta (kvm)	26 413
Nettouthyrning (Mkr)	13,2

Bostäder – en allt viktigare del av Bonnier Fastigheter

Affärsområde Bostäder startades 2019 och fortsatte under 2020 att utvecklas till en allt viktigare del av Bonnier Fastigheter. Peter Skott, chef för affärsområdet, berättar att det i huvudsak finns två skäl bakom satsningen.

– Vi har två huvudperspektiv. Det ena är att bostäder är en trygg och långsiktig investering. Det andra handlar om att Bonnier Fastigheter vill bidra till samhällsutvecklingen, och då är bästa utgångspunkten att jobba med både kommersiella lokaler och bostäder, berättar Peter.

Projektstart i Barkarbystaden

Det första steget in i bostadssegmentet var att bilda det samägda bolaget HållBo tillsammans med ByggVesta, vilket alltså gjordes 2019 då man också investerade i ett bestånd om 350 lägenheter.

Under 2020 tog HållBo nästa kliv genom att starta produktionen av 260 lägenheter i Barkarbystaden. Planerad inflyttning är i mitten av 2022.

Och det finns fler projekt på listan.

Med sikte på Kista

Peter framhåller att projektutveckling är en långsiktig verksamhet, inte minst eftersom detaljplaneprocessen är utdragen. Det tar helt enkelt tid att gå från idé till inflyttningssklara bostäder.

– Under 2021 hoppas jag att vi kan starta ett stort projekt i Kista. Det blir drygt 450 lägenheter.

Kommunerna söker långsiktiga partners
Peter tar också upp hur viktigt det är att bygga relationer med kommunerna, och bevisa att man är en partner som tar långsiktigt ansvar.

– Vi kan ärligt säga att vi vill bidra och vara till nytta för staden och invånarna. Vi har ett väldigt bra ”track record” och nu kan vi vara med och bygga samhälle, med arbetsplatser, bostäder i olika upplåtelseformer och så vidare. Kommunerna ser gärna aktörer som investerar och känner långsiktigt ansvar för den lokala platsen. Inte sådana som bygger för att sälja om några år och ”tjäna en hacka”.

Planerar för hyresbostäder i egen förvaltning

Parallellt med verksamheten i HållBo planerar affärsområdet för en helägd bostadsportfölj, något som legat i planen redan från start.

– Vi gör det till och med lite snabbare än vi trodde, eftersom bostäder fått en ännu viktigare strategisk betydelse för Bonnier Fastigheter.

Peter pekar på att bolaget äger en hel del egen mark. Det ger betydligt större möjligheter att agera som en verklig samhällsutvecklare.

– Då kan vi ha kontroll över helheten på

ett helt annat vis. Vi kan själva styra över fördelningen mellan bostäder och lokaler, och även konvertera befintliga fastigheter om det skulle behövas.

Hållbarhet ur flera aspekter

Både arbets- och bostadsmiljö tjänar på helhetssynen. Rätt skött innebär det både ökad trivsel och inte minst ökad trygghet, något som blivit allt viktigare inom samhällsutveckling.

Klok förnyelse av befintliga fastigheter och miljöer har också rent klimatmässiga fördelar.

– Det är en stor attitydförändring. Förut har man gärna velat riva och bygga nytt. Men det är viktigt att tänka till. Kanske är det bättre att använda det som är byggt, och använda det på nya sätt.

Ytterligare en aspekt är tiden. Stadsutvecklingen behöver hålla jämna steg med samhällets förändringstempo.

– Utvecklingen går så rasande fort i dag. Gamla affärsmodeller upphör att fungera och det uppstår nya möjligheter.

Ett tankeexempel – Cykelfabriken i Uppsala

Bonnier Fastigheter inledde 2018 en större satsning i Uppsala och 2020 köpte man kvarteret som tidigare inrymde Nymans



Peter Skott

Kort om Affärsområde Bostäder

Förvaltning	2020
<i>HållBo AB (50% joint venture)</i>	
Antal fastigheter	3
Antal bostadslägenheter	307
Yta (kvm BOA)	18 619
Marknadsvärde fastigheter (Mkr)	883
Fastighetsutveckling	2020
<i>Pågående projekt inom HållBo AB (50% joint venture)</i>	
Antal fastigheter	2
Antal bostadslägenheter	260
Yta (kvm)	11 082
Förväntat färdigställande	2022
<i>Projektportfölj inom HållBo (50% joint venture)</i>	
Projektportfölj, marknadsvärde (Mkr)	3 900
Projektportfölj, totalt antal lägenheter	1 600

cykelfabrik. Det är idag ett renodlat kontorskvarter, men skulle även kunna fylla andra funktioner.

– Det är en relativt stor fastighet, med centralt läge. Samtidigt är det ganska ödsligt i den delen av staden under nätterna och det finns en del sociala problem runt omkring. Här kan man göra en insats. Kanske skulle alla tjäna på att blanda upp kontoren med bostäder? Och bygga så att människor rör sig där även kvälls- och natttid. Vi tittar på det just nu.

På väg mot femtonminutersstaden

Peter menar att det här knyter väl an till Anna Gisslers spaning.

– Förut accepterade man inte att pendla mer än 45 minuter, eller max en timme. Men nu ser vi hur preferenserna ändras. Med digitaliseringens hjälp kan man jobba hemifrån på ett helt annat sätt. Och om man inte ska åka till jobbet varje dag kan man kanske tänka sig att pendla lite längre, vilket i sin tur ger lite billigare boende; eller mer för pengarna. Man kanske kan bo större och med naturen runt knuten.

Anna Gissler kallar det ”femtonminutersstaden”. Peter ser paralleller till det som på 60-talet gick under namnet ”ABC-staden”.

– Det stod för Arbete, Bostad, Centrum. Alltså att man kunde ha allt nära. Jag tänker att femtonminutersstaden är den moderna motsvarigheten.

Blandning som ger trygghet

En blandad stad bidrar som sagt till ökad trygghet, och större trivsel.

– Människor vill ha trygghet. Och om fler är hemma i sitt område mer på vardagarna, skapar det en annan känsla. Den som har större koll på sitt närområde trivs helt enkelt bättre. Från vårt perspektiv är områden med högre trivsel en bättre affär.

Peter spår att förorterna kan få en renässans framöver.

– Vi kan inte ha förorter som de flesta flyr på dagarna. Där nästan alla åker till jobbet och lämnar några kvar. Det finns ett socialt perspektiv i det här, som är viktigt för oss som samhällsutvecklare.

Även ägandeformerna spelar roll. Därför planeras hälften av de 260 lägenheter som Bonnier Bostad produktionsstartade 2020 att utgöras av så kallade ägarlägenheter.

– På så vis bidrar vi till att skapa en mer blandad boendemiljö, med människor

med olika bakgrund. Vi får lite färre hyreslägenheter att förvalta, och tar en viss affärsrisk. Å andra sidan bidrar vi till att Järfälla kommun blir mer blandad, vilket känns viktigt.

Steget före

Med lång erfarenhet av bostadsutveckling vet Peter samtidigt att förändringar inte alltid sker på det sätt eller med den hastighet man gissat.

– Våra preferenser styr inte alltid våra beteenden – eller vad vi säger. Att faktiskt göra annorlunda är lite mer djupgående. Kan digitaliseringen exempelvis leda till att staden tappar sin dragningskraft och vi jobbar mestadels hemma? Det vet jag inte om det är självklart. Däremot en kombination där arbetsgivarna vill att medarbetarna ska distansarbete två, tre dagar i veckan. De kanske inte har arbetsplatser för alla. Då måste man kanske ha ett halvt arbetsrum hemma, eller en gemensam yta i bostadshuset.

Det visar sig att Bonnier Bostad genom HållBo inte bara tänkt på det redan, utan också agerat.

– I husen vi bygger finns det gemensamma lokaler. I Kista exempelvis kommer vi ha ett kafé i bottenvåningen. Det ska vara öppet för alla, för att ge områdeskänsla och rörelse. Men i samma utrymme blir det också en gemensam yta för de boende. Då kan de gå ner med sina laptoppar och både jobba och träffa grannarna.

Alltså två flugor i en smäll: mer plats att arbeta på, samtidigt som man bygger in gemenskap och trygghet.

– Man kan tro att det här passar den yngre generationen allra bäst, men det ska bli spännande att se. Jag tror nog att även den äldre generationen kommer att gå ner ett par timmar, sätta sig och ha det trevligt tillsammans, avslutar Peter.

Ett händelserikt och utvecklande år, om än inte som förväntat

Viveca Viso, chef för affärsområde Service, började på Bonnier Fastigheter 2019. Hon såg fram emot ett händelserikt 2020 med kommande tillväxtplaner inom event- och konferensverksamheten och vidareutveckling av kunderbudandet.

Inte minst hade Viveca och hennes medarbetare kraftsamlat för satsningen i Uppsala, där service skulle komma att bli en viktig del. Nu, med året i backspegeln, kan hon se att det blev både händelserikt och utvecklande, om än inte på det sätt hon hade förväntat sig.

Service som relationsvårdare

2020 omorganiserades Bonnier Fastigheter i tre tydliga affärsområden: Kommersiella Fastigheter, Bostäder och Service.

Att Service är ett eget affärsområde och en viktig del av Bonnier Fastigheters satsning tycker Viveca visar på en djup förståelse för servicens avgörande roll i erbjudandet till hyresgästerna.

– Många andra fastighetsägare hyr in drift och service, men vi tänker tvärtom. Våra hyresgäster och deras behov är vårt fokus.

Jag brukar likna affärsområde Service vid ”butik”, där Bonnier Fastigheter möter sina kunder i deras vardag. Där är det vi som har uppdraget att leverera det som Bonnier Fastigheter erbjuder hyresgästerna utöver den faktiska lokalen, det vill säga upplevelsen. Vilket i praktiken också innebär att vi är centrala för relationsbyggandet med hyresgäster och kunder. Ett väldigt ansvarsfyllt och viktigt uppdrag.

Hon menar att det är därför bolaget får dubbelt gott betyg: hyresgäster som stannar länge, och en hedrande ”silvermedalj” i nöjd kund-undersökningen Fastighetsbarometern.

Mycket mer än reception och städning

Nyckeln är att affärsområde Service inte bara erbjuder ”traditionell service”, som receptionstjänster, lokalvård och liknande.

– Vi är en konsultverksamhet, som bygger på en helhetssyn.

Inför 2020 var uppdraget att utöka och förtydliga Bonnier Fastigheters kunderbudanden. Idag kan hon räkna upp en mängd tjänster från menyn. Kontorshotell, möten, event, lokalvård, omflyttjänster, marknadsutskick, AV-teknik, effektivisering av inköp, säkerhetstjänster, passersystem, elektriker, vaktmästare, godshantering och så vidare. Och olika typer av konsulter: inredningskonsulter, IoT-konsulter, car fleet management-konsulter.

Mervärden som skapar tillväxt

Det stora utbudet rimmar väl med Bonnier Fastigheters nya mål att uppnå ett fastighetsvärde om 25 miljarder till år 2025.

– Vi går nu från att vara en förvaltande verksamhet till en verksamhet som ska skapa tillväxt. Ett skifte där vi inom affärs-

område Service kan bidra i högsta grad.

Viveca konstaterar att det stora ”faktiska värdet” visserligen ligger i själva fastighetsägandet, men att mervärdena i form av väldefinierade flexibla kunderbudanden och servicetjänster kommer att få ännu större betydelse i ”det nya normala” efter pandemin.

Snabb omställning

Vad innebar då pandemins utbrott? Ett plötsligt skifte från offensiv till defensiv?

– Pandemin gjorde såklart 2020 till ett märkligt år. Planen var att satsa stort på vår mötes- och konferensverksamhet, vilket vi också rekryterade för, samtidigt som vi gjort stora effektiviseringar i vår organisation och satsade stort på medarbetarnas vidareutveckling i den traditionella FM-verksamheten. Men vi blev tvungna att lägga om våra planer på konferensverksamhetens utvidgande, samtidigt som väldigt många av kunderna började jobba hemifrån.

Viveca beskriver hur hon och hennes medarbetare snabbt ställde om.

– Ingen av oss gjorde det vi normalt gör, vi lyckades vara flexibla. Vidare gav vårt förvärv av Cykelfabriken i Uppsala oss möjlighet att utvidga vårt kunderbudande ytterligare med coworking och

kontorshotell mitt under pandemin. Tillsammans såg vi till att de traditionella kontoren fortsatte att fungera när alla gick hem. Säkerhet och andra konsulttjänster var ju minst lika viktiga nu.

Det krävdes även nya insatser med extra städning och andra smittbegränsande åtgärder.

Pandemin gav också möjlighet att analysera och planera framåt. Formulera nya kunderbudanden, och skapa ännu mer mervärde för kunderna. Tid kunde avsättas för utbildning och att putsa fram en ännu tydligare struktur, med tydligare uppdrag och tydligare mandat.

I god form inför 2021

2020 har varit ett utmanande och även resultatmässigt svagt år för serviceverksamheten och Viveca räknar med att pandemin fortsätter att vara väldigt kännbar för verksamheten under större delen av 2021. Å andra sidan är hela affärsområdet i bättre form än någonsin.

– Vi ser verkligen fram emot det nya året. Nu har vi bättre kunderbudanden, ännu mer taggad personal och en massa förändringar i omvärlden att jobba med.

Hon tycker att Anna Gissler pekar på flera intressanta möjligheter i sin spaning.

– Det blir mer digitalt, mer IoT, smarta kontor, mer flexibilitet. Coworking kommer sannolikt att växa och förändras, och samtidigt kommer hanteringen av utrymmen i det ”vanliga” kontoret att ändras: Öppna landskap, men också behov av eget utrymme för att kunna gå undan om man behöver. Att träffas fysiskt på det gemensamma kontoret har massor av fördelar, men det kommer säkert ställas högre krav på god lokalvård framöver. Många har redan börjat prata om det pandemiska kontoret.

Med 2020 i ryggen är Viveca säker på att medarbetarna inom affärsområde Service har rätt inställning, för både planerad utveckling och oförutsedda händelser.

– En fastighet är som ett minisamhälle. Utmaningen är den snabba utvecklingen på marknaden, men nu vet vi att vi kan hänga med.

Hållbarhetsarbetet tar stora kliv framåt

Hållbarhetschefen Sara Björnberg berättar att 2020 var minst lika intensivt som tidigare år, och att hållbarhetsarbetet i Bonnier Fastigheter tog flera stora kliv framåt.

Pandemin innebar alltså ingen paus, däremot prioriterades delvis andra projekt än vad som initialt planerats.

Hållbarhetsstrategin antagen

Redan i början av året lade Sara den sista handen vid bolagets hållbarhetsstrategi, som därefter antogs och kunde börja implementeras fullt ut.

Strategin tar sin utgångspunkt i den intressentdialog som genomfördes hösten 2019 och är direkt kopplad till de av bolaget prioriterade hållbarhetsmålen utifrån de 17 globala målen i FN:s agenda 2030.

Strategin består av tre delar:

Kvarteret, som handlar om hur bolaget ska skapa bra miljöer och kontinuerligt minska sin miljöpåverkan.

Relationer, som handlar om hur bolaget ska göra affärer och skapa goda band med omvärlden.

Portföljen, som handlar om hur bolaget ska utveckla verksamheten långsiktigt och hållbart, med proaktiv riskhantering.

Respektive del har ett antal beslutade fokusområden knutna till sig. Dessa utgår från nuläget och kan därför komma att förändras över tid.

Många kommer att bidra

Varje affärsområde målsätter nu verksam-

heten med hållbarhetsstrategin som utgångspunkt.

– Många kommer att jobba med ett flertal av aspekterna. Eftersom strategin är integrerad är det mycket som går i varandra, berättar Sara.

Hela bolagets klimatavtryck har beräknats för första gången

Under 2020 beräknade Bonnier Fastigheter sitt utsläpp av växthusgaser, med hjälp av Greenhouse Gas Protocol – GHG-protokollet. Det är den mest använda globala standarden för att beräkna och rapportera sina växthusgasutsläpp. Protokollet omfattar både bolagets egna direkta (scope 1) och indirekta utsläpp (scope 2 och 3), och sådant som ligger utanför den egna kontrollen.

Redovisningen kommer användas som ett verktyg för att kontinuerligt följa upp, målsätta och minska bolagets klimatavtryck.

Grönt finansieringsramverk

Under året har Bonnier Fastigheter tagit fram ett grönt ramverk för finansiering. Syftet är att bereda möjlighet att emittera en grön obligation, och signalera bolagets ambition med hållbarhetsarbetet.

Det gröna ramverket utgår från Green

Bond Principles och omfattar de utvalda områdena clean transportation, energy efficiency, green buildings och renewable energy.

Innehållet har tredjepartsgranskats av det norska miljöinstitutet Cicero.

– Vi fick det övergripande betyget medium green. Det är näst högst på skalan, berättar Sara.

Nya certifieringar

Under året har Bonnier Fastigheter låtit certifiera ytterligare fastigheter.

– Den långsiktiga planen är att 100 procent av våra fastigheter ska vara certifierade, säger Sara.

Vid utgången av 2020 var siffran 79 procent.

Unik certifiering av industrifastighet öppnade för grönt lån

En av de fastigheter som certifierades 2020 var Vanda 3 i Akalla.

– Den är ett närmast unikt fall, eftersom den är en aktiv industrifastighet och därför inte vad man normalt förknippar med god hållbarhet, som Sara säger.

Men betyget blev ”Very good”, och Bonnier Fastigheter kunde därmed teckna sitt allra första gröna lån.

I slutet av året såldes Vanda 3.



Sara Björnberg

Vässad drift och nytt betyg för Atlas Garden

Under året lät man också omcertifiera grannfastigheten till Bonnierhuset, Atlas Garden/Lokstallet 6. Den hade redan en certifiering, som gjordes under byggskedet, och som var giltig några år till. Idag har man lärt känna fastigheten, optimerat driften och kunnat hitta ytterligare miljömässiga fördelar, vilket också bekräftas av det nya betyget: "Excellent", vilket är den näst högsta nivån i systemet BREEAM In-Use.

– Vi hade egentligen inte behövt certifiera om den, men det var viktigt för oss att visa att vi inte nöjer oss med enbart ett certifieringsbetyg. Vi vill upp till de höga nivåerna, så att det verkligen betyder något.

Utmaning i Hornstull

Den tredje certifieringen under 2020 gäller Kvarteret Bulten. Kvarteret med totalt 18 000 kvadratmeter lokaler består av Hornstull Centrum och ett kontorshus.

– Fastigheten rymmer både handel och kontor, så det gäller att göra rätt avvägningar i miljöarbetet för att nå högt betyg. Det blev "Very good", vilket vi är väldigt nöjda med.

Det bästa verktyget – långsiktighet

En utmaning för Bonnier Fastigheter är att man har ett övervägande äldre bestånd. Flera av bolagets fastigheter har passerat hundraårsstrecket. Men det närmast unikt långsiktiga perspektivet kan faktiskt kopplas tydligt till god hållbarhet.

– Nya fastigheter kan få fantastiska energinyckeltal, men att bygga nytt kräver stora resurser. Det finns en hållbarhetsaspekt i att klokt förvalta och förbättra det som redan finns också.

Om man som Bonnier Fastigheter dessutom ser ett ansvar för samhället och staden som helhet går det att addera ytterligare argument.

– Äldre historisk bebyggelse behövs i en levande stad. Vad vore Vasastaden utan Bonnierhuset till exempel, frågar sig Sara.

Det bästa betyget – nöjda kunder

Inom Bonnier Fastigheter ligger även NKI under hållbarhetschefens ansvar. Naturligt menar hon, eftersom låg kundnöjdhet skulle innebära större omsättning bland hyresgästerna vilket i sin tur bland annat skulle leda till ett större antal lokalanpassningar och sämre resursanvändning.

– Nöjda kunder är ett av våra viktigaste mål. 2020 var tredje året i rad som vi ligger på en andraplats bland storbolagen i Sverige i CFI:s mätning Fastighetsbarometern. Att behålla placeringen över tid är ett bra kvitto på att vår nära dialog med hyresgästerna fungerar. Och vi siktar självklart mot att bli ännu bättre framöver.

Vad händer nu?

2021 blir det första helåret med Bonnier Fastigheters nya hållbarhetsstrategi. Nu ska strategin och dess utvalda fokusområden integreras i verksamheten.

– Vi har kommit långt redan, men hållbarhetsarbete är ett jobb som aldrig tar slut, påpekar Sara.

Hon berättar bland annat om hur beräkningsgrunderna för exempelvis GHG-protokollet kan förfinas ytterligare, och öppna för ännu mer transparens.

– Vi håller till exempel på med en stor sammanställning för att följa vad som händer med avfallet som genereras i våra fastigheter. Det är en mängd olika fraktioner och behandlingssätt att hålla reda på och vi samarbetar med många olika entreprenörer. Då gäller det att hitta ett system för hur data kan samlas in bättre, och bli mer tillförlitlig.

När det gäller energi menar Sara att det är dags för ett skifte.

– Vi har hittills jobbat mycket med att optimera energianvändningen. Men för att ytterligare effektivisera måste man även tillföra ny teknologi. Det är dags att investera, och vi tittar nu på vilka tekniker som är allra mest intressanta.

Framtidens stad och det viktiga "tredje rummet"

Sara framhåller att Bonnier Fastigheter känner sig väl rustade för framtiden. Samtidigt understryker hon att ingen ännu vet hur fastighetsbolagets "nya affär" kommer att se ut, och pandemin har inte gjort det lättare att förutspå.

– Jag håller med Anna Gissler om att mycket av morgondagens arbetsliv kommer att utspelas i "tredje rummet". Det som varken är kontor eller hem, utan gallerior, hotelllobbyer och andra platser som många har tillgång till. Kontoret kommer inte att försvinna, men det kommer säkerligen att se ut på ett annat sätt.

Hon påpekar också att olika företag, organisationer och människor kommer att förändras olika fort. Det kommer att

behövas många olika typer av lösningar som existerar parallellt.

– Även om det har varit bra att människor har kunnat träffas digitalt under det här året, så är ju ingen hundra procent nöjd. Gissningsvis blir det inte en full återgång till det gamla när pandemin är över. Företag kommer antagligen att se med nya ögon på sina lokalkostnader, och det traditionella kontoret som enbart arbetsplats blir mindre självklart. Behovet av mötesplatser där vi kan träffas och interagera kommer dock att kvarstå och förstärkas.

Globala målen

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



För år 2020 omfattades bolagets GHG-redovisning av följande utsläpp:

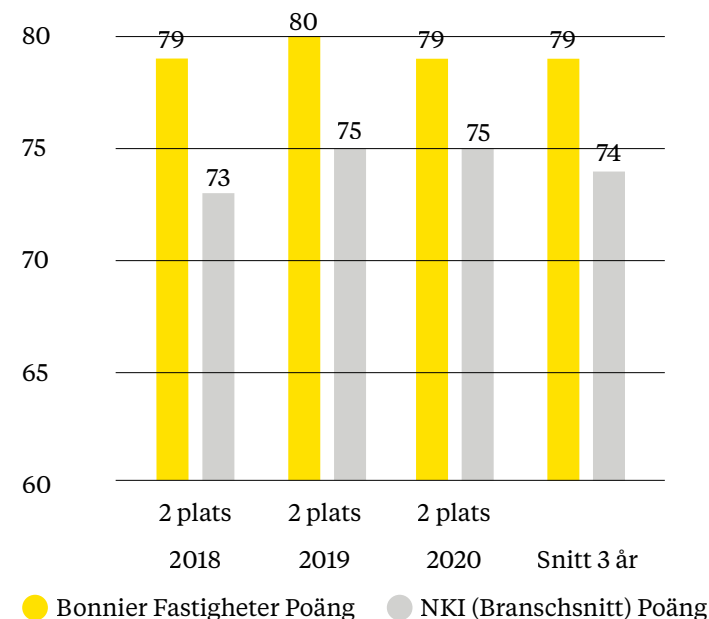
Scope 1: Tjänstebilar, köldmedia

Scope 2: Energianvändning

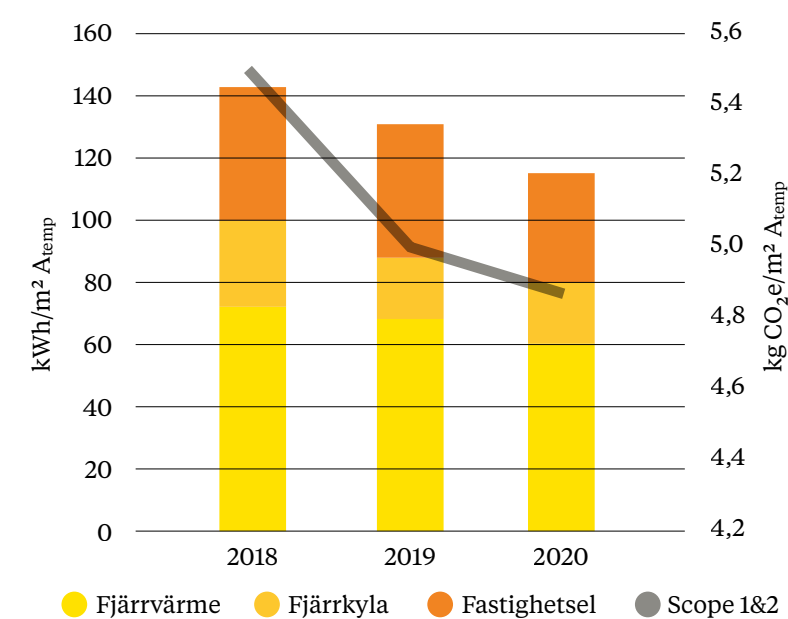
Scope 3: Anställdas pendling, tjänsteresor, del av Hyresgästers energianvändning, avfall



Nöjd kund index



Energiförbrukning och Utsläppsintensitet



Nya utmanande tillväxtmål till 2025

Transaktionsansvarige Björn Boestad ser tillbaka på 2020 med blandade känslor.

– Transaktionsmässigt var det ett bra år, men man har ju inte kunnat träffa folk!

Under året ledde han Bonnier Fastigheter genom två stora affärer.

Bolaget köpte sin fjärde fastighet i Uppsala, Cykelfabriken, som består av fyra befintliga kontorsbyggnader och två byggrätter. Något som ger möjlighet att utveckla ett helt kontorskvarter med centralt läge.

I december sålde man dessutom fastigheten Vanda 3 i Akalla, som är Sveriges största tryckerifastighet. Köpare var Brunswick Real Estate och schweiziska Pictet.

På pressbilden från avtalstecknandet syns de stolta köparna och säljarna stå med påtagligt coronasäkert avstånd från varandra. Ett tidens tecken. Björn berättar att affären kunde genomföras trots de unika omständigheterna.

– Utländska investerare kunde inte resa hit. Så vi fick till exempel ordna digitala visningar, vilket vi aldrig gjort tidigare. Det och andra praktiska pandemianpassningar ledde till att affären uppskattningsvis tog omkring sex månader längre än normalt att genomföra.

Pandemin påverkade dock inte slutresultatet negativt. ”Vi fick både ett bra pris och en bra tagare”. Men den satte ändå ljuset på något man på Bonnier Fastigheter annars tar för självklart – vikten av

personliga relationer.

– Man får inte glömma att det är människor som köper och säljer och att affärer handlar om förtroende. Det fysiska mötet är mycket viktigt även i den här världen, påpekar Björn.

Bonnier Fastigheter ska långsiktigt äga fastigheter med kontor, handel och hyresbostäder. Vanda 3 såldes av strategiska skäl. Den uppfyllde inte kriterierna för Bonnier Fastigheters långsiktiga planer och var heller inte lämplig för en större förädling.

– Vanda 3 är en tomträtt, den enda vi hade. Det innebar att vi inte skulle kunna få full ekonomisk effekt av en förädling, eftersom kommunen som äger marken skulle höja den årliga tomträttsavgälden. Vi föredrar att äga marken och ha full kontroll.

Björn kallar det ett ”livscykelänkande”. Om man har möjlighet att utveckla går det att äga fastigheterna länge, kanske hundra år eller mer.

– När vi går in är tanken att äga för alltid. Då kan vi ge staden något tillbaka och utvecklas tillsammans.

Han nämner också det som flera andra säger: att bolagets ägare – familjen Bonnier – tycker om att kunna gå eller åka

förbi sina hus och kvarter och se att de är del i ett större sammanhang. Att deras investeringar har en betydelse som går långt utöver de ekonomiska värdena. De är med och utvecklar de attraktiva och hållbara stadsmiljöer som är så viktiga i ett fungerande samhälle.

När Björn kikar framåt ser han, precis som Anna Gissler, ”femtonminutersstaden” som ett av de sannolika utvecklingsspåren. En stad där de centralt belägna kontoren kompletteras av kontorshubbar utanför citykärnan, så att fler människor kan leva sitt vardagsliv inom en femtonminutersradie.

– Jag tror att den här längtan efter natur och vatten kommer att bli viktigare, samtidigt som man vill ha nära till jobbet.

Å andra sidan framhåller han att Stockholm är en speciell stad, vattennära och med förhållandevis luftigt karaktär, som kan göra den mer attraktiv än andra stora städer i framtiden.

– Men jag tror att innerstaden kommer att få lite färre hårdgjorda ytor och istället fler mindre, gröna parker framöver.

När det gäller Bonnier Fastigheters framtid ser han stora fördelar med att man nu är verksamma på både bostadsmarknaden och inom kommersiella fastigheter.

– Det ger oss möjlighet att jobba med



Björn Boestad

helheten. Vi kan utveckla blandade kvarter, som höjer livskvaliteten för både boende och kommersiella hyresgäster.

Självklart finns också uppsidor ur ett investerarperspektiv.

– Bostäder är en trygg placering, lite som en obligation.

Sammantaget ser Björn att Bonnier Fastigheter nu befinner sig i ett bra läge för att uppfylla sitt nyss antagna tillväxtmål 25/25, alltså att uppnå ett värde på 25 miljarder kronor till år 2025.

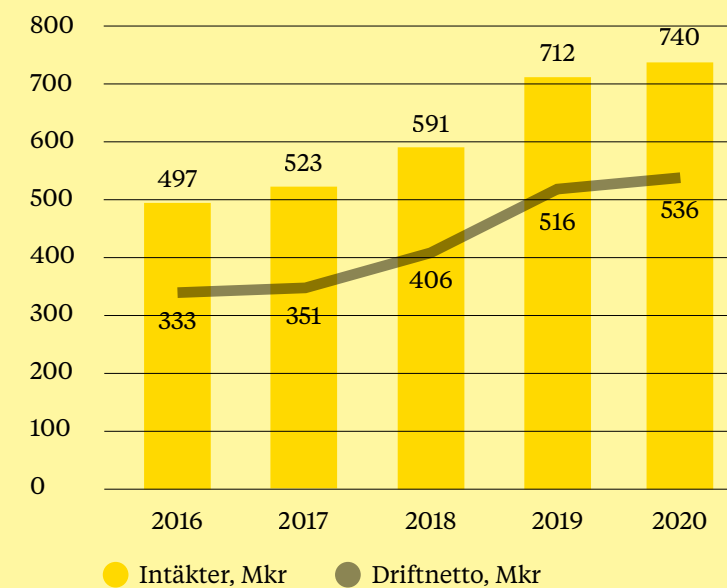
– Efter den stora affären med Vanda 3, är vi lite lågt belånade, men när belåningsgraden på sikt ökas till närmare 50 procent kommer avkastningen på eget kapital att få bra fart, säger Björn och tillägger: ”Då kommer aktieägarna förhoppningsvis att bli ännu nöjdare.”

Resultat 2020

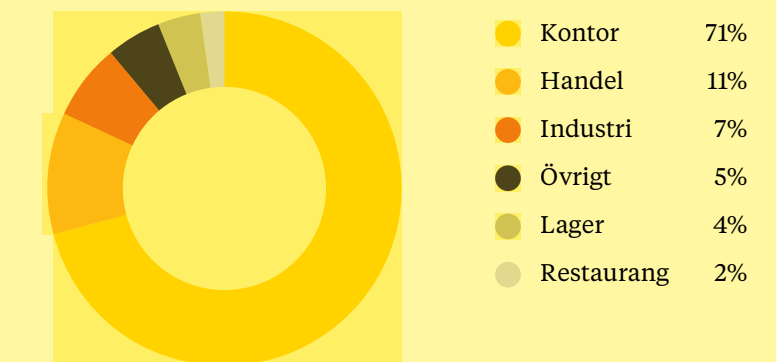
2020 i korthet

- Bonnier Fastigheter levererar ett stabilt resultat för år 2020. Omsättningen ökar till 740 Mkr (712 Mkr) med ett driftnetto om 536 Mkr (516 Mkr).
- Positiva värdeförändringar på fastigheter (realiserade och orealiserade) uppgår till 679 Mkr (827 Mkr) vilket bidrar till ett resultat före skatt om 1 141 Mkr (1 242 Mkr).
- Bonnier Fastigheter har under året förvärvat det centralt belägna kvarteret Kvarngärdet 27:2, "Cykelfabriken", i Uppsala med en uthyrningsbar area om ca 23 300 kvm och två byggrätter. Fastigheten tillträdde 30 april 2020. Under året har även industrifastigheten Vanda 3 i Akalla avyttrats, en fastighet som ursprungligen byggdes som tryckeri för DN och Expressen. Fastigheten frånträdde den 15 december 2020.
- Bonnier Fastigheter har ett fortsatt stort fokus på egen projekt- och fastighetsutveckling. Under året har bland annat Bonnier Fastigheters första nybyggnadsprojekt i Uppsala – Munin NXT påbörjats. Projektet omfattar 3 600 kvm kontor i södra delen av city och väntas bli inflyttningsklart till sommaren 2022.
- Bonnier Fastigheters finansiella styrka är fortsatt mycket god. De räntebärande skulderna uppgår vid årets utgång till 2 995 Mkr (3 448 Mkr) med en belåningsgrad om låga 21% (25%). Räntetäckningsgraden uppgår till 8,2 ggr (7,4 ggr).
- Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgår till 13 965 Mkr (13 604 Mkr) vid utgången av år 2020.
- Det egna kapitalet uppgår till 10 064 Mkr (9 222 Mkr) med en soliditet om 69% (66%).
- Totalavkastning enligt MSCI:s Svenskt Fastighetsindex (SFI) för år 2020 uppgår till 8,5% (10,6%).
- Under året nytecknades avtal om 7 388 kvm samt omförhandlades avtal om 26 413 kvm. Nettouthyrningen för året uppgår till 13,2 Mkr (21%). Av hyresintäkterna utgörs 16% (21%) av intäkter från företag inom Bonnierkoncernen.
- Verksamheten i HållBo AB, det joint venture som ägs tillsammans med ByggVesta, fortsätter enligt plan. Två ytterligare hyresfastigheter har förvärvats under året och HållBo AB äger nu totalt 307 lägenheter. Därtill har bolagets första gemensamma nybyggnadsprojekt startats, Barkarbystaden, omfattande totalt 260 lägenheter där projektet beräknas färdigställt under våren/sommaren 2022.
- I oktober erhöll Bonnier Fastigheter det långsiktiga kreditbetyget "BBB" från ratinginstitutet Nordic Credit Rating. Utsikterna bedöms som stabila. Det kortsiktiga betyget blev högsta möjliga N-1+.

Intäkter och driftnetto



Hyresintäkter per segment, 2020



Bonnier Fastigheterkoncernen - Resultaträkning i sammandrag

(Mkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	702	669	551	486	467
Övriga intäkter	38	43	40	37	30
Totala intäkter	740	712	591	523	497
Fastighetskostnader och övriga kostnader	-204	-196	-185	-172	-164
Driftnetto	536	516	406	351	333
Central administration	-39	-40	-35	-29	-25
Resultat från andelar i joint ventures	29	6	0	0	0
Finansnetto	-54	-58	-57	-64	-61
Kostnader avseende nyttjanderätter	-10	-9	0	0	0
Resultat före värdeförändringar och skatt	462	415	314	258	247
Värdeförändringar fastigheter	679	827	749	1 331	983
Resultat före skatt	1 141	1 242	1 063	1 589	1 230
Skatt	-141	-238	-36	-359	-107
Årets resultat	1 000	1 004	1 027	1 230	1 123

Resultat januari–december 2020

Verksamheten i Bonnier Fastigheter bedrivs i tre affärsområden: Kommersiella Fastigheter, Bostäder och Service.

Intäkter
Totala intäkter för 2020 uppgick till 740 Mkr (712 Mkr) vilken är en ökning om 28 Mkr (+3,9%) jämfört med 2019. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkterna till 702 Mkr (669 Mkr) samt intäkter från service och övrig verksamhet till 38 Mkr (43 Mkr).

Hyresintäkter
Ökningen i hyresintäkter om 33 Mkr (+4,9%) jämfört med 2019 förklaras i huvudsak av nytecknade kontrakt, omförhandlingar, samt tillkommande hyra från fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 ("Cykelfabriken").

I jämförbart bestånd (Cykelfabriken tillträdd 30 april 2020 och Vanda 3 frånträdd 15 december 2020 exkluderade) uppgick hyresintäkterna till 604 Mkr (590 Mkr), d.v.s. en ökning om 14 Mkr. Fastigheter ägda del av året svarade för 19 Mkr av den totala intäktsökningen.

Trots en mer avvaktande hyresmarknad sedan i mars till följd av corona-pandemin har nya avtal om 7 388 kvm tecknats samt avtal om 26 413 kvm omförhandlats under året. Bland nytecknade avtal kan nämnas Yoump och Jollyroom i Segmentet 1 (Kungens Kurva). Bland omförhandlade avtal kan Region Stockholm i Lokstallet 6 och Arbetsförmedlingen samt Telia i Kungsängen 15:1 nämnas.

Sinande kassaflöden kan innebära svårigheter att betala hyran och en tät dialog har förts med ett antal hyresgäster under året. Framför allt har restauranger haft det svårt att få sin verksamhet att gå ihop. I mitten av april fastställde regeringen förordningen om statligt stöd där hyresvärden kan erhålla stöd motsvarande 50 procent av den rabatt på det fasta hyresbeloppet som hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om för perioden 1 april till och med den 30 juni 2020. För Bonnier Fastigheters del uppgår kostnaden för lämnad rabatt ("hyresvärdens del") till 1,2 Mkr, vilket har belastat resultatet för år 2020. Resultatet har även belastats med 2,4 Mkr (o,6 Mkr) avseende konstaterade och befarade hyresförluster.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2020 till 95% (96%), projektfastigheten Segmentet 1 inkluderad.

Övriga intäkter
Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från affärsområdet Service (FM-verksamhet). Övriga intäkter uppgick till 38 Mkr

(43 Mkr) där minskningen i intäkter är kopplad till corona-pandemin och i huvudsak förklaras av minskad intäkt från konferensverksamheten.

Fastighetskostnader och övriga kostnader
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader för 2020 uppgick till -204 Mkr (-196 Mkr) vilket är en ökning om 8 Mkr (+4,1%) jämfört med 2019. Av de totala kostnaderna uppgick fastighetskostnader till -166 Mkr (-164 Mkr) samt kostnader relaterade till service och övrig verksamhet till -38 Mkr (-32 Mkr).

Fastighetskostnader
Totala fastighetskostnader uppgick till -166 Mkr (-164 Mkr), d.v.s. en kostnadsökning om 2 Mkr jämfört med 2019.

I jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till -140 Mkr (-144 Mkr), där kostnadsminskningen om 4 Mkr jämfört med föregående år i huvudsak förklaras av lägre kostnad för planerat underhåll och media, vilka balanserar den ökade kostnad för osäkra hyresfordringar som belastat resultatet för år 2020.

Fastighetskostnader avseende fastigheter ägda del av året uppgick till -26 Mkr (-20 Mkr), d.v.s. en ökning om -6 Mkr relaterade till Cykelfabriken.

Övriga kostnader
Övriga kostnader avser i huvudsak kostnader relaterade till affärsområdena Service (FM-verksamhet) och Bostäder (under uppstart) och uppgick till -38 Mkr (-32 Mkr), inklusive lönekostnader.

Driftnetto
Det koncernmässiga driftnettot ökade med 3,9% och uppgick till 536 Mkr (516 Mkr).

För affärsområde Kommersiella Fastigheter ökade det koncernmässiga driftnettot med 6,1% och uppgick till 536 Mkr (505 Mkr). Överskottsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 74% (73%). För jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettot till 464 Mkr (446 Mkr). Överskottsgraden uppgick till 76% (74%).

För affärsområdena Service och Bostäder uppgick det koncernmässiga driftnettot till 0 Mkr (11 Mkr) för året.

Resultat från andelar i joint venture
Affärsområde Bostäder bedrivs genom Bonnier Bostad AB, som sedan juli 2019 äger ett 50/50 joint venture, HållBo AB, tillsammans med ByggVesta. HållBo AB ska utveckla, äga och förvalta hyresrätter i Stockholmsområdet och den första hyresfastigheten i joint-venture-samarbetet förvärvades i december 2019. Under 2020 har ytterligare två hyresfastigheter förvärvats och HållBo AB äger nu totalt 307 lägenheter.

Under året har även projektfastigheterna Barkarby 2:73 respektive Barkarby 2:61 förvärvats med tillträde per juni 2020 (mark). Projektet byggstartades i mars och består av 260 lägenheter där projektet beräknas färdigställt under våren/sommaren 2022.

Ägandet i det samägda bolaget redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att 50% av resultatet efter skatt för det samägda bolaget redovisas som resultatandel inom rörelseresultatet i Bonnier Fastigheterkoncernen. Resultat från andelar i JV uppgick för året till 29 Mkr (6 Mkr).

Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna i HållBo AB uppgick till 883 Mkr vid utgången av 2020. Bonnier Bostads andel i fastighetstillgångarna är 50%, motsvarande ett fastighetsvärde om 441,5 Mkr vid utgången av år 2020.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till -54 Mkr (-58 Mkr) med finansiella intäkter uppgående till 1 Mkr (0 Mkr) och finansiella kostnader till -55 Mkr (-58 Mkr). De finansiella kostnaderna avser i huvudsak

räntekostnader för koncernens lån. Minskningen i finansiella kostnader jämfört med samma period föregående år förklaras i huvudsak av förändringar i swap-portföljen.

Värdet förändringar fastigheter samt resultat före skatt
Omvärdering av fastigheterna sker en gång per år (under tertial 3), då samtliga fastigheter värderas externt. Värdeförändringar fastigheter uppgick år 2020 till 679 Mkr (827 Mkr).

Resultatet före skatt uppgick 2020 till 1 141 Mkr (1 242 Mkr).

Skatt samt resultat efter skatt
Under 2020 uppgick avsättning för skatt till -141 Mkr (-238 Mkr) och resultatet efter skatt till 1 000 Mkr (1 004 Mkr).

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten, efter förändring i rörelsekapital, uppgick till 413 Mkr (481 Mkr). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 134 Mkr (-257 Mkr) och kassaflöde från finansieringsverksamheten till -603 Mkr (169 Mkr). Total förändring i kassaflöde för året uppgick till -56 Mkr (55 Mkr).

Marknadsvärde
Per 31 december 2020 äger Bonnier Fastigheter 15 fastigheter (15 fastigheter), vilka har värderats externt till ett bedömt marknadsvärde om 13 965 Mkr (13 604 Mkr). Under året har fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 förvärvats och tillträts samt Vanda 3 avyttrats och frånträts.

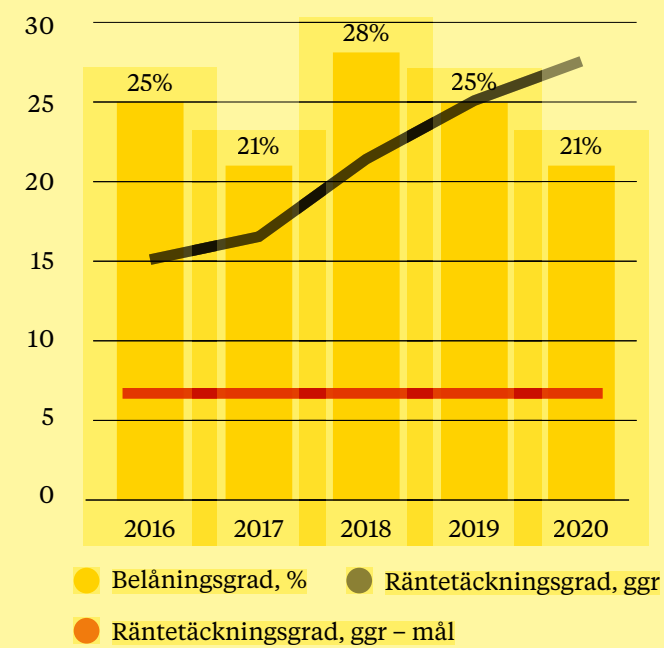
Marknadsvärde
Per 31 december 2020 äger Bonnier Fastigheter 15 fastigheter (15 fastigheter), vilka har värderats externt till ett bedömt marknadsvärde om 13 965 Mkr (13 604 Mkr). Under året har fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 förvärvats och tillträts samt Vanda 3 avyttrats och frånträts.

Marknadsvärde
Per 31 december 2020 äger Bonnier Fastigheter 15 fastigheter (15 fastigheter), vilka har värderats externt till ett bedömt marknadsvärde om 13 965 Mkr (13 604 Mkr). Under året har fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 förvärvats och tillträts samt Vanda 3 avyttrats och frånträts.

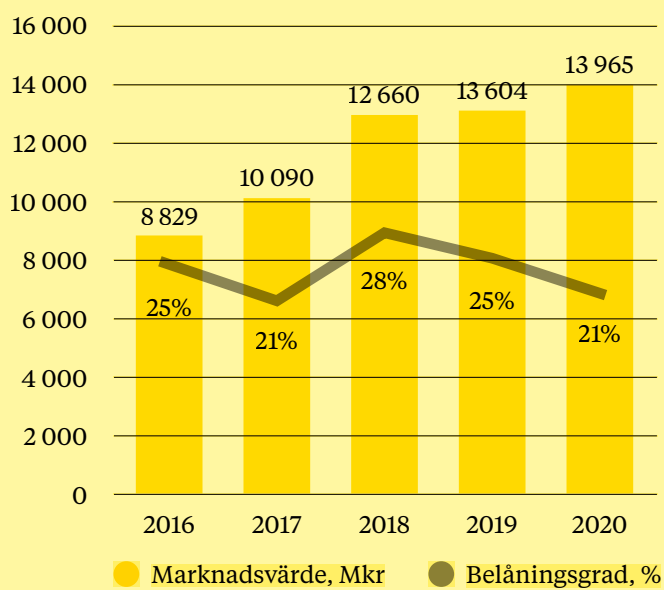
Marknadsvärde
Per 31 december 2020 äger Bonnier Fastigheter 15 fastigheter (15 fastigheter), vilka har värderats externt till ett bedömt marknadsvärde om 13 965 Mkr (13 604 Mkr). Under året har fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 förvärvats och tillträts samt Vanda 3 avyttrats och frånträts.

Marknadsvärde
Per 31 december 2020 äger Bonnier Fastigheter 15 fastigheter (15 fastigheter), vilka har värderats externt till ett bedömt marknadsvärde om 13 965 Mkr (13 604 Mkr). Under året har fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 förvärvats och tillträts samt Vanda 3 avyttrats och frånträts.

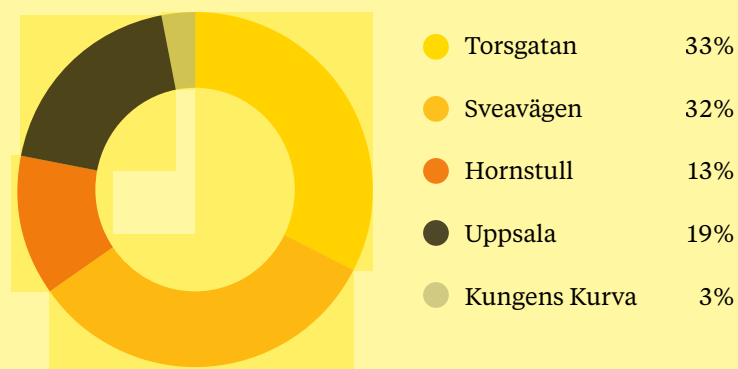
Belånings- och räntetäckningsgrad



Marknadsvärde och belåningsgrad



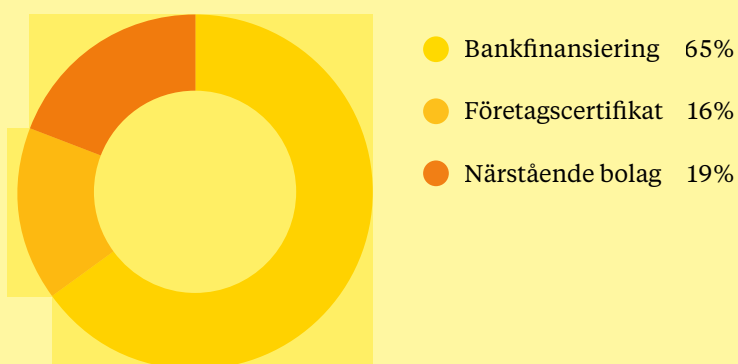
Marknadsvärde per förvaltningsområde, 2020-12-31



Kapitalstruktur, 2020-12-31



Finansiering, 2020-12-31



Projekt- och fastighetsutveckling

Bonnier Fastigheter har ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under året har bland annat Bonnier Fastigheters första nybyggnadsprojekt i Uppsala – Munin NXT påbörjats där ett officiellt ”första spadtag” togs den 23 november 2020. Projektet omfattar 3 600 kvm kontor i södra delen av city och väntas bli inflyttningsklart till sommaren 2022.

Årets investeringar är framförallt koncentrerade till Kungsängen 15:1, Vanda 3, Lokstallet 7 samt Bulten 19.

Bonnier Fastigheter har markanvisningar i Värtahamnen för uppförande av tre fastigheter om totalt ca 80 000 kvm avsedda för kontor och handel. Planprocessen fortgår där detaljplanen för den norra delen, där två av fastigheterna ingår, antogs i stadsbyggnadsnämnden i december 2020. Detaljplanen kommer behandlas i exploateringsnämnden samt kommunfullmäktige för beslut under våren 2021.

Total investering i projekt- och fastighetsutveckling under året uppgick till 130 Mkr (160 Mkr).

Finansiering

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 69% (66%), räntebärande skulder för 20% (24%) samt övriga skulder för 11% (10%) vid utgången av året.

Räntebärande skulder

Vid utgången av året uppgick gruppens räntebärande skulder till 2 995 Mkr (3 448 Mkr), bestående av bankfinansiering om 1 938 Mkr (2 138 Mkr), emitterade företagscertifikat om 475 Mkr (1 185 Mkr) samt kortfristig finansiering från AB Bonnier Finans om 582 Mkr (125 Mkr). Avtalade krediter uppgick vid årets utgång till 2 350 Mkr (2 350 Mkr) där 2 350 Mkr (2 350 Mkr) var outnyttjad vid utgången av året.

Bonnier Fastigheter upprättade år 2018 ett program för emission av företagscertifikat uppgående till ett rambelopp om 3 000 Mkr. Företagscertifikat emitteras med en kortare löptid än ett år och rullas vanligtvis vidare på sitt förfallodatum, men pandemins påverkan på marknaden har medfört att utestående certifikat under en period inte kunnat rullas vidare på förfallodag till konkurrenskraftiga priser. Under året har Bonnier Fastigheter istället erhållit kortfristig finansiering från AB Bonnier Finans (närstående bolag), som i sin tur haft en överskottslikviditet efter avyttring av Bonnier AB-koncernens TV-verksamhet.

De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 21% (25%). Räntetäckningsgraden uppgick till 8,2 ggr (7,4 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 2020 var ränteswapavtal om totalt 650 Mkr (650 Mkr) ingångna.

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid för derivatportföljen uppgick per 31 december 2020 till 5,1 år (6,1 år). Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen samt emitterade företagscertifikat uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 1,2 år (1,3 år).

Den genomsnittliga kapitalbindningen för de räntebärande skulderna (avtalade krediter) uppgick vid årets slut till 2,6 år (3,7 år). Av de räntebärande skulderna var per årsskiftet 1 058 Mkr (1 810 Mkr) att klassificera som kortfristiga då de förfaller under nästkommande år (år 2020 avses företagscertifikat, samt lån från AB Bonnier Finans).

Rating

En extern rating har anskaffats via Nordic Credit Rating där betyget BBB har erhållits, vilket ger Bonnier Fastigheter möjlighet att emittera som ett bolag inom riskklass ”Investment Grade”. Utsikterna bedöms som stabila. Det kortsiktiga betyget blev högsta möjliga (N-1+).

Bonnier Fastigheterkoncernen - Resultaträkning i sammandrag

(Mkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	702	669	551	486	467
Övriga intäkter	38	43	40	37	30
Totala intäkter	740	712	591	523	497
Fastighetskostnader och övriga kostnader					
Driftkostnader	-69	-69	-66	-61	-58
Reparation och underhåll	-27	-28	-20	-19	-18
Fastighetsskatt	-48	-46	-36	-32	-29
Tomträttsavgälder	0	0	-9	-9	-9
Förvaltningskostnader	-60	-53	-54	-51	-50
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-204	-196	-185	-172	-164
Driftnetto	536	516	406	351	333
Central administration	-39	-40	-35	-29	-25
Resultat från andelar i joint ventures	29	6	0	0	0
Finansiella intäkter	1	0	1	1	7
Finansiella kostnader	-55	-58	-58	-65	-68
Kostnader avseende nyttjanderätter	-10	-9	0	0	0
Resultat före värdeförändringar och skatt	462	415	314	258	247
Värdeförändringar fastigheter	679	827	749	1 331	983
Resultat före skatt	1 141	1 242	1 063	1 589	1 230
Aktuell skatt	-16	-3	-21	-4	0
Uppskjuten skatt	-125	-235	-15	-355	-107
Årets resultat	1 000	1 004	1 027	1 230	1 123
Övrigt totalresultat	-8	0	11	25	27
Årets totalresultat	992	1 004	1 038	1 255	1 150

Bonnier Fastigheterkoncernen – Balansräkning i sammandrag

(Mkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	13 965	13 604	12 660	10 090	8 829
Pågående projektering	62	48	42	25	6
Nyttjanderättstillgång	7	62	0	0	0
Inventarier	2	2	2	1	1
Andelar i joint ventures	155	7	0	0	0
Andelar i bostadsrätter	4	4	3	3	3
Derivat	1	1	0	5	6
Övriga fordringar	332	177	62	131	67
Likvida medel	12	68	13	186	96
Summa tillgångar	14 540	13 973	12 782	10 441	9 008
Eget kapital och skulder					
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	10 064	9 222	8 282	7 365	5 933
Övriga avsättningar	17	17	17	17	17
Uppskjuten skatteskuld	1 016	950	715	694	583
Räntebärande skulder	2 995	3 448	3 553	2 138	2 200
Derivat	24	15	14	34	67
Leasingskulder	8	61	0	0	0
Leverantörsskulder	51	38	46	50	47
Övriga skulder	365	222	155	143	161
Summa eget kapital och skulder	14 540	13 973	12 782	10 441	9 008

Bonnier Fastigheterkoncernen – Kassaflödesanalys i sammandrag

(Mkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	413	481	339	252	247
Investeringsverksamheten					
Förvärv och avyttring av fastigheter	382	30	-1 599	131	0
Investeringar i fastigheter och projekt	-129	-159	-267	-171	-233
Förvärv av inventarier	-1	0	-1	-1	-1
Investeringar i och utlåning till joint ventures	-118	-127	0	0	0
Förändring av finansiella tillgångar	0	-1	0	0	13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	134	-257	-1 867	-41	-221
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	-453	-105	1 415	-62	62
Utdelning och inlösen	-150	-64	-60	-59	-55
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-603	-169	1 355	-121	7
Totalt kassaflöde	-56	55	-173	90	33
Ingående likvida medel	68	13	186	96	63
Utgående likvida medel	12	68	13	186	96

Hållbar utveckling 2020

EPRA

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

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

Följande indikatorer rapporteras för 2020 och 2019.

EPRA-kod	Indikator
Miljö	
Elec-Abs	Elförbrukning
Elec-LfL	Lika för lika elförbrukning
DH&C-Abs	Fjärrvärme- och fjärrkylförbrukning
DH&C-LfL	Lika för lika fjärrvärme- och fjärrkylförbrukning
Fuels-Abs	Bränsleanvändning
Fuels-LfL	Lika för lika bränsleanvändning
Energy-Int	Energiintensitet
GHG-Dir-Abs	Direkta växthusgasutsläpp (GHG Scope 1)
GHG-Indir-Abs	Indirekta växthusgasutsläpp (GHG Scope 2)
GHG-Int	Utsläppsintensitet
Water-Abs	Vattenförbrukning
Water-LfL	Lika för lika vattenförbrukning
Water-Int	Vattenintensitet
Waste-Abs	Genererat avfall hyresgäst (farligt, icke-farligt)
Waste-LfL	Lika för lika genererat avfall hyresgäst (farligt, icke-farligt)
Cert-tot	Certifieringar

Socialt	
Diversity-Emp	Sammansättning av företaget
Diversity-Pay	Lönekartläggning
Emp-training	Genomsnittlig utbildningstid
Emp-Dev	Genomförda utvecklingssamtal
Emp-Turnover	Personalomsättning
H&S-Emp	Anställdas hälsa och säkerhet
H&S-Asset	Andel fastigheter som utvärderats utifrån hälso- och säkerhetsaspekter
H&S-Comp	Antal incidenter under året

Styrning	
Gov-Board	Styrelsesammansättning
Gov-Select	Nominering och val till styrelsen
Gov-Col	Process för att hantera intressekonflikter

Miljö

		Totalt		Lika-för-lika		Förändring, %		
EPRA-kod	Enhet	Indikator	2020	2019	2020	2019		
Elec-Abs	MWh	El	Elförbrukning (hyresvärd)	11 004	12 872	6 854	7 593	-10%
Elec-LfL			Andel förnyelsebar	82%	76%	100%	100%	
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	16	15	14	14	
			Andel av totalt antal fastigheter	100%	100%	88%	88%	
DH&C-Abs	MWh	Fjärrvärme	Totalt	25 507	27 028	17 892	19 965	-10%
DH&C-LfL		och fjärrkyla	Andel förnyelsebar	87%	89%	88%	88%	
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	16	15	14	14	
			Andel av totalt antal fastigheter	100%	100%	88%	88%	
Fuels-Abs	MWh	Bränsle	Totalt	0	0	0	0	0%
Fuels-LfL			Andel förnyelsebar	0%	0	0%	0	0%
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	16	15	14	14	
			Andel av totalt antal fastigheter	100%	100	88%	88%	
Energy-Int	kWh/kvm	Energi	Intensitet	115	132	116	129	-10%
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	16	15	14	14	
			Andel av totalt antal fastigheter	100%	100%	88%	88%	
GHG-Dir-Abs	ton CO ²	Direkta	Scope 1	3	1	3	1	167%
GHG-Indir-Abs		Indirekta	Scope 2, Market based	1503	1503	1 036	1 208	-14%
GHG-Int		Indirekta	Scope 2, Location based	2053	2294	1 379	1 696	-19%
	kg CO ² e/kvm	GHG intensitet	Intensitet	4,7	5,0	4,8	5,6	-14%
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	16	15	14	14	
			Andel av totalt antal fastigheter	100%	100%	88%	88%	
Water-Abs	m ³	Vatten	Kommunalt vatten	79 832	101 133	58 361	82 188	-29%
Water-LfL			Intensitet	251	335	273	343	-21%
Water-Int	l/kvm		Antal fastigheter	16	15	14	14	
Underlag för rapportering			Andel av totalt antal fastigheter	100%	100%	88%	88%	
Waste-Abs	ton	Avfall*	Farligt avfall	5	9	4	8	-53%
Waste-LfL			Icke-farligt	1 979	1 726	1 894	1 726**	10%
			Totalt	1 984	1 735	1 472	1 331	9%
Underlag för rapportering			Antal fastigheter	15	14	13	13	
			Andel av totalt antal fastigheter	94%	93%	81%	81%	

Samtliga ytor som används är Atemp.

Värmeförbrukningen är graddagskorrigerad utifrån statistik från SMHI.

*Avfallet avser hyresgästernas avfall.

**Hanteringsmetod för icke-farligt avfall är ej komplett för 2019 vilket beror på otillgängliga data.

		Totalt			Breeam In-Use		Breeam-SE		Miljöbyggnad	
EPRA-kod	Indikator	2020	2019	Förändring, %	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Cert-tot	Antal certifierade objekt	12	10	20%	11	8	0	1	1	2019
	Certifierad area (kvm)	242 271	131 655	84%	234 373	116 276	0	7 481		7 898
	Certifierad area, andel av totala beståndet	73%	44%	67%	70%	38%	0	2%	2%	3%

Samtliga ytor som används är Atemp.

Socialt

Diversity-Emp

		2020		2019	
Sammansättning av företaget		Antal anställda	Andel kvinnor	Antal anställda	Andel kvinnor
Styrelse	Under 30 år	0		0	
	30–50 år	0		0	
	Över 50 år	6	17%	6	17%
Ledning	Under 30 år	0		0	
	30–50 år	4	100%	4	75%
	Över 50 år	7	14%	6	17%
Övriga medarbetare	Under 30 år	3	66%	3	100%
	30–50 år	27	48%	25	48%
	Över 50 år	25	52%	21	43%

Emp-Turnover

		2020		2019	
Personalomsättning		Antal anställda	Andel kvinnor	Antal anställda	Andel kvinnor
Nyanställda under året	Under 30 år	1	0%	3	33%
	30–50 år	6	50%	5	60%
	Över 50 år	7	70%	3	67%
	Totalt antal nyanställda	14	57%	11	54%
	Andel nyanställda	21%		19%	
Personer som slutat under året	Under 30 år	1	0%	2	0%
	30–50 år	3	33%	5	60%
	Över 50 år	1	0%	2	0%
	Totalt antal personer som slutat*	5	20%	9	33%
	Andel personer som slutat	8%		15%	

H&S-Emp, H&S-Asset, H&S-Comp

		2020	2019
Hälsa och säkerhet			
H&S-Emp	Skadefrekvens per 200 000 arbetade timmar	0	0
Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador	Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom % av totalt antal arbetade timmar	0	0
	Sjukfrånvaro i % av totalt antal arbetade timmar	3,6%	2%
	Antal arbetsrelaterade dödsfall	0	0
H&S-Asset	Andelen fastigheter som under året utvärderas utifrån hälso- och säkerhetsperspektiv	100%	100%
H&S-Comp	Incidenter under året	0	0

Diversity-Pay

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

Lönekartläggningen för 2019 uppvisade inga oskäliga löneskillnader och därför har inte heller några åtgärdsplaner gällande detta uppställts.

Emp-training

Under året har anställda på Bonnier Fastigheter i snitt genomgått 7 timmar utbildning. Under 2019 var den genomsnittliga utbildningstiden 5 timmar per anställd.

Emp-Dev

Samtliga anställda har under åren 2020 och 2019 haft utvecklingsamtal med närmsta chef. Under samtalen läggs en individuell utvecklingsplan för en fortsatt karriär hos Bonnier Fastigheter.

Styrning

Gov-Board

Återfinns på s 47.

Gov-Select

Nominering och val av styrelse.

Val till styrelsen:

Bonnier Fastigheter är direkt och indirekt helägt av familjen Bonnier och en del av Bonnierkoncernen. Bonnier Fastigheter AB ägs av Albert Bonnier AB samt cirka 90 personer från Bonnierfamiljen. Vd för Albert Bonnier AB är ansvarig för att nominera kandidater till styrelsen, styrelsemedlemmarna väljs därefter in på årsstämman.

På årsstämman representerar Albert Bonnier AB 71% av rösterna och övriga delägare 29%. I sammansättningen av styrelsen är målsättningen att styrelsen ska ha ägarrepresentation samt präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund utifrån relevanta områden för ett fastighetsbolag, samt därtill verka för en jämn könsfördelning. Styrelsens sammanvägda egenskaper ska även matcha bolagets långsiktiga strategi avseende hållbar tillväxt.

Revisionsutskottet:

Styrelsens revisionsutskott är ett beredande organ och har till uppdrag att övervaka koncernens riskanalys, kontrollmiljö, och interna kontroll, finansiella rapportering samt den externa revisionens arbete.

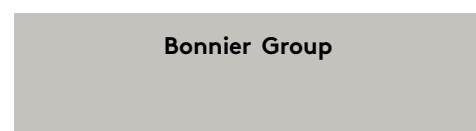
Gov-Col

Process för att hantera intressekonflikter.

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

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



Erik Haegerstrand
Styrelseledamot sedan 2014, ordförande.
Ej oberoende/icke-verkställande.
Född 1959.

Vd för Bonnier Group sedan 2019, och dessförinnan vd för Bonnier Holding (2013-2018). Tidigare ett flertal tjänster inom Bonnier, bland annat som CFO för Dagens Nyheter och TV4 samt som CFO på Bonnier Corporation, den amerikanska tidskriftsverksamheten.



Ingalill Berglund
Styrelseledamot sedan 2017.
Oberoende/icke-verkställande.
Född 1964.

Styrelseledamot i Scandic Hotels Group AB, Veidekke ASA, AxFast AB, Kungsleden AB (publ), Balco Group AB, Stiftelsen Danvikshem, Fastighets AB Stenvalvet samt Juni Strategi och Analys AB. Tidigare vd och CFO för Atrium Ljungberg AB.



Carl-Johan Bonnier
Styrelseledamot sedan 1992.
Ej oberoende/icke-verkställande.
Född 1951.
Ågarrepresentant.



Pontus Bonnier
Styrelseledamot sedan 1985.
Ej oberoende/icke-verkställande.
Född 1954.
Ågarrepresentant.



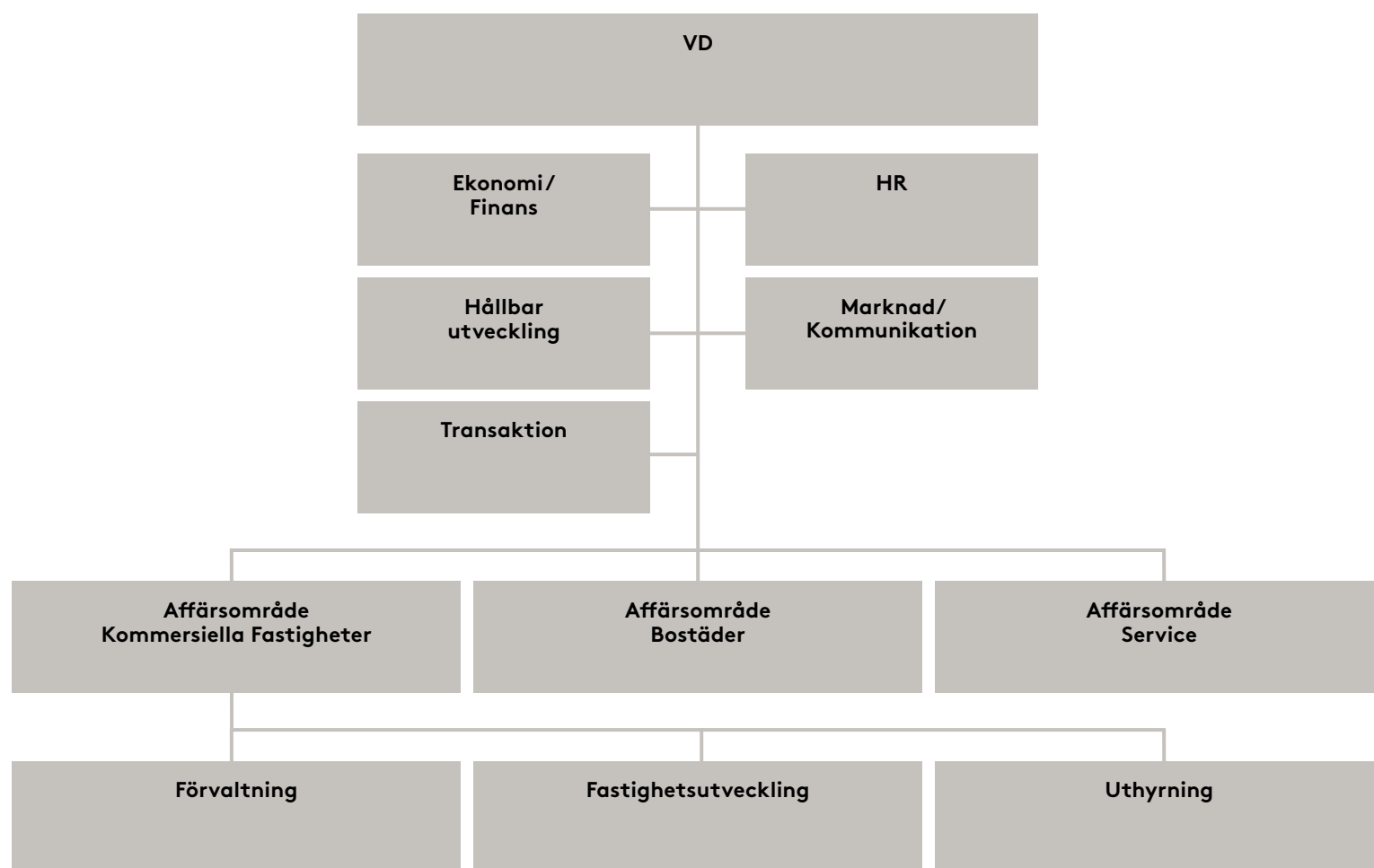
Jens Engwall
Styrelseledamot sedan 2008.
Oberoende/icke-verkställande.
Född 1956.
Styrelseordförande i fastighetsbolaget Söderport Holding AB och andra styrelseuppdrag inom Söderportkoncernen, styrelseordförande i Torslanda Property Investment AB (publ), styrelseledamot i Nyfosa AB. Grundare av och vd för Nyfosa AB (2018-2020) och Hemfosa Fastigheter AB (2009-2018). Vd för Kungsleden AB 1993-2006.



Thomas Persson
Styrelseledamot sedan 2019.
Oberoende/icke-verkställande.
Född 1969.
Head of Capital Markets Nordics, JLL. Tidigare Magnolia Bostad (2018-2020), Cushman & Wakefield (2015-2018) och Catella Corporate Finance (1997-2015).

Organisation och ledning

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 Service. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms innerstad och Uppsala. Bonnier Fastigheter är helägt av familjen Bonnier.



Ledning Bonnier Fastigheter, från vänster Peter Skott, Viveca Viso, Thomas Tranberg, Tomas Hermansson, Stefan Eriksson, Sara Björnberg, Anneli Albäck, Sara Olsson, Rikard Bäckman och Björn Boestad. Karolina Solberg saknas på bilden.



Fastighetsförteckning

Fastighet	Adress	Uthyrbar area, exkl. garage (kvm BOA, LOA)						Garageplatser	Byggnadsår	Bonnierägt sedan	Certifiering		Taxeringsvärde 2020, Tkr
		Bostäder	Butik/ Restaurang	Kontor	Lager	Övrigt	Totalt				Metod	Nivå	
Stockholm													
Moraset 2	Sveavägen 52	518	425	3 474	156	6	4 579	10	1920–1921	1989	BREEAM In-Use	Very Good	179 600
Moraset 21	Kammakargatan 9		457	1 927	356		2 740		1920	1986	BREEAM In-Use	Very Good	106 000
Moraset 22	Sveavägen 56			13 286	1 346		14 632	69	1882–1888, 1927	1921	BREEAM In-Use	Very Good	542 000
Stormkransen 1	Saltmätargatan 8		272	1 901	354	122	2 649		1903	1983	BREEAM In-Use	Very Good	84 000
Stormkransen 11	Sveavägen 47	2 533	1 039	2 457	270	102	6 401	40	1920–1924	1983	BREEAM In-Use	Very Good	233 000
Stormkransen 14	Sveavägen 53		2 654	7 652	137		10 443		1921–1925	1929	BREEAM In-Use	Excellent	373 000
Lokstallet 6	Atlasmuren 1			7 314	18		7 332	48	1928	2009	BREEAM In-Use	Excellent	0
Lokstallet 7	Torsgatan 21		872	34 291	1 256	4 359	40 778	297	1946–1949, 2006	1947	BREEAM In-Use	Excellent	1 168 000
Bulten 19	Hornsbruksgatan 28		10 249	7 288	195		17 732		1966	2008	BREEAM In-Use	Very Good	659 000
Sågen 19	Långholmsgatan 36		721	5 473	148		6 342	20	1958	2008	Miljöbyggnad	Silver	205 000
Segmentet 1	Dialoggatan 6		13 982		2 000	12 728	28 710		1990	1989	Metod utvärderas		167 000
Uppsala													
Fålhagen 70:1	Stationsgatan 12–16		2 773	9 855	6	4	12 638		2012	2018	BREEAM In-Use	Very Good	280 000
Fålhagen 70:3	Stationsgatan 40							208	2015	2018			26 000
Kungsängen 15:1	Strandbodgatan 1		312	23 762	522		24 596	157	1993, 2001	2018	BREEAM In-Use*		444 000
Kvarngärdet 27:2	Salagatan 16–18			21 335	2 853	67	24 255	75	1889, 1935, 1947, 1975	2020	Metod utvärderas		269 000
Totalt		3 051	33 756	140 051	9 617	17 388	203 827	924					4 735 600

*Certifiering pågår



Kvarteret Moraset 2, 21, 22



Kvarteret Lokstallet 7



Kvarteret Stormkransen 1, 11, 14



Kvarteret Lokstallet 6



Kvarteret Segmentet 1



Kvarteret Bulten 19



Kvarteret Fålhagen 70:1, 70:3



Kvarteret Sågen 19



Kvarteret Kungsängen 15:1



Kvarteret Kvarngärdet 27:2

