

BONÄSUDDEN

HOLDING AB

Halvårsrapport
2025



HALVÅRET JANUARI – JUNI 2025

- Koncernens intäkter uppgick till 24 935 (25 373 tkr)
- Driftnettot uppgick till 17 554 (17 868 tkr)
- Periodens resultat uppgick till 10 712 (-1 409 tkr)
- NRV per aktie uppgick till 227,64 (215,48 kr)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har året gått enligt plan, med fortsatt fokus på att identifiera och påbörja åtgärder som bedöms skapa värde för aktieägare och hyresgäster över tid. Exempelvis har bolaget under året:

- Accelererat till full produktion i ombyggnationen av Trasten 9 i centrala Norrköping, som påbörjades under föregående år. Renoveringen innefattar en modernisering av 70 lägenheter, fem lokaler, garage samt en upprustning av fastighetens utemiljöer och beräknas färdigställas hösten 2026. Projektet och uthyrningsarbetet följer tidplan och beslutade ekonomiska förutsättningar.
- Bolaget har under perioden undersökt möjligheten till en eventuell tillbyggnation av Trasten 9 om ett våningsplan samt att nyttja befintlig vindsvåning och således tillföra ytterligare ca 1 100 kvm boarea till fastigheten, fördelat om 12–14 lägenheter. För detta har bolaget ansökt och erhållit bygglov, beslut om genomförande är dock ej fattat per dagsläget.
- Fortsatt identifiera möjligheter till värdeskapande energieffektivisering och förbättring av fastigheternas miljöklassificering.
- Bolaget har under perioden varit fortsatt aktiva med att titta på fastighetsförvärv i syfte att utöka fastighetsvolymen i Linköping och Norrköping.

På finansieringssidan har bolaget under perioden framgångsrikt refinansierat den skuld med tidigare förfall den 4 juni 2025, uppgåendes till 335 665 tkr med SBAB. I anslutning till detta träffades en överenskommelse om ytterligare finansiering om 72 500 tkr, med avsikt att nyttjas för renoveringen av Trasten 9, varav 17 500 tkr har betalats ut till bolaget per balansdagen.

För perioden redovisar bolaget ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, vilket möjliggör för framtida utveckling av verksamheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Under perioden har bolaget framgångsrikt förlängt den skuld med tidigare förfall 4 juni 2025 samt träffat en överenskommelse om ytterligare finansiering uppgående till 72 500 tkr, varav 17 500 tkr betalats ut till bolaget per balansdagen. Finansieringen löper till 30 april 2027 varav 231 165 tkr löper med fast ränta om 3,66 % och 122 000 tkr löper med 1,55 % + STIBOR.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODEN

Per 8 augusti har 35 000 tkr betalats ut till bolaget i enlighet med den finansieringsöverenskommelse som träffats under perioden med SBAB. Medlen avses att nyttjas för pågående renovering av Trasten 9 och förfaller 30 april 2027 samt löper med fast ränta om 3,58 %.

BONÄSUDDEN HOLDING AB (PUBL) I KORTHET

Bonäsudden Holding AB (publ) med organisationsnummer 556984–4557, är ett svenskt fastighetsbolag vars verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget äger indirekt 11 fastigheter i Östergötland. Bolaget bildades i september 2014. Bolagets VD är Per-Olof Persson och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och P&E Fastighetspartner AB. FNCA Sweden AB är Certified Advisor till bolaget. Bolagets aktier handlas på NASDAQ First North Growth Market sedan den 3 juli 2015.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bonäsudden Holding AB (publ) hade vid periodens utgång 219 (226) aktieägare.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernen verkar fortsatt för att koncentrera fastighetsbeståndet till centrala bostads- och samhällsfastigheter med syfte att effektivisera förvaltningsekonomin. Verksamheten har utifrån detta en förväntad resultatutveckling.

Fastigheterna och hyresavtalen

Beståndet omfattar per 30 juni 2025 ca 33 195 (33 450) kvadratmeter, fördelat över 11 (12) fastigheter och är idag väsentligen fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och region) utgör ca 48 % (46 %) av hyresintäkterna, inkluderat hyresbostadsavtal tecknat mot offentlig service. Vad avser fördelning av fastighetssegment står beståndets 294 (294) hyreslägenheter för ca 53 % (55 %) av hyresintäkterna samt lokalytorna för ca 44 % (42 %) och resterande andel är hyresintäkter hänförliga till garage/parkering samt förråd. Cirka 93 % av lokalhyresavtalen innehåller en indexklausul, vilket innebär att bashyran indexeras årligen i enlighet med förändring av KPI. Viktad genomsnittlig indexuppräknings sker om ca 84 % av KPI och uppräknings sker årligen per första januari.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen i anslutning till delårsrapporterna av oberoende värderingsinstitut. Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2025 till 745 500 tkr (714 080). Majoriteten av delårets utveckling är drivet av värdeskapande investeringar om 26 356 tkr, huvudsakligen hänförligt till Trasten 9 i Norrköping.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2025-01-01 - 2025-06-30	2024-01-01 - 2024-06-30
Intäkter	24 935	25 373
Driftnetto	17 554	17 868
Förvaltningsresultat	7 734	6 435
Resultat per aktie, kr	6,38	neg.
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	745 500	713 260
Överskottsgrad, %	72,60	72,25
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %	4,71	5,01
Avkastning på eget kapital, %	6,38	neg.
Räntetäckningsgrad, ggr	2,20	1,82
Belåningsgrad, %	55,41	55,82
Soliditet, %	40,79	41,65
NRV per aktie, kr	227,64	215,48

Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen extern finansiering från SBAB. Utestående skuld per balansdagen uppgår till 413 165 tkr (398 259 tkr) samt genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 1,76 (1,64) år och räntebindningstid till 1,11 (0,61) år. Lånen är amorteringsfria och kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor, vilka har efterlevts. Räntekostnaderna för perioden har uppgått till 6 435 tkr (7 856 tkr).

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Bolaget har en anställd och förvaltas av Pareto Business Management AB samt P&E Fastighetspartner AB.

Transaktioner med närstående

Mellan Bonäsudden Holding AB (publ) och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende koncerninterna förvaltningsavgifter. P&E Fastighetspartner AB utgör närstående part till Bonäsudden Holding AB (publ), enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt förvaltningsavtal.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltning-sfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden.

Risk föreligger kopplat till förändrad marknadsränta med bakgrund av att 44 procent av bolagets lån har koppling mot STIBOR. I dagsläget bedömer ledningen att risken för väsentlig långsiktig påverkan på resultat och likviditet som låg, givet bolagets goda likvida ställning samt att förväntad ränteutveckling pekar åt ett för bolaget fördelaktigt håll. Ränterisk föreligger även kopplat till tidpunkten för bolagets refinansiering när lånen förfaller 2026-10-31 respektive 2027-04-30.

Ett ändrat marknadsläge kan medföra risk för att finansiella kovenanterna inte uppnås. I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att belåningsgraden inte får överskrida 75 % och att koncernens soliditet inte får underskrida 25 %. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 30 juni 2025 och ledningen bedömer risken för att kovenanterna inte kommer efterlevas framöver som låg.

I övrigt hänvisas till årsredovisning, not 4.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2025-01-01 - 2025-06-30	2024-01-01 - 2024-06-30
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	24 178	24 732
Övriga intäkter	757	641
Drift- och underhållskostnader	-7 111	-7 235
Fastighetsskatt	-270	-270
Driftnetto	17 554	17 868
Central administration	-3 732	-4 140
Finansiella intäkter	367	575
Finansiella kostnader	-6 455	-7 868
Förvaltningsresultat	7 734	6 435
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	4 444	-9 185
Resultat före skatt	12 178	-2 750
Uppskjuten skatt	-1 466	1 341
Periodens resultat	10 712	-1 409
Resultat per aktie	6,38	neg
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 680	1 680

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2025-06-30	2024-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	745 500	714 700
Summa anläggningstillgångar	745 500	714 700
Hyses-/kundfordringar	412	668
Skattefordringar	1 571	119
Övriga kortfristiga fordringar	2 565	320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	939	423
Likvida medel	65 462	64 249
Summa omsättningstillgångar	70 949	65 779
SUMMA TILLGÅNGAR	816 449	780 479
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	333 011	322 299
Totalt eget kapital	333 011	322 299
Långfristiga skulder till kreditinstitut	413 115	59 931
Uppskjutna skatteskulder	49 418	47 951
Summa långfristiga skulder	462 533	107 882
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	335 665
Leverantörsskulder	7 606	1 784
Övriga kortfristiga skulder	202	1 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 097	11 804
Summa kortfristiga skulder	20 905	350 298
Summa skulder	483 438	458 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	816 449	780 479

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 680	155 477	163 269	320 424
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	1 875	1 875
Summa totalresultat	-	-	1 875	1 875
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 680	155 477	165 144	322 299
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 680	155 477	165 144	322 299
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	10 712	10 712
Summa totalresultat	-	-	10 712	10 712
Utgående eget kapital 2025-06-30	1 680	155 477	175 856	333 011

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2025-01-01 - 2025-06-30	2024-01-01 - 2024-06-30
Förvaltningsresultat	7 734	6 435
Ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Finansiella poster</i>	19	10
Betald skatt	-1 450	-2 264
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 303	4 181
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av kund-/hyresfordringar	256	-1 693
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 761	1 150
Ökning/minskning av leverantörsskulder	5 822	-3 409
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	450	-6 748
Kassaflöde från löpande verksamheten	10 070	-6 519
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-26 356	-8 365
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-26 356	-8 365
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upplåning	17 500	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 500	-
Periodens kassaflöde ²⁾	1 214	-14 884
Likvida medel vid periodens början	64 249	61 719
Likvida medel vid periodens slut	65 462	46 835

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2025-01-01 - 2025-06-30	2024-01-01 - 2024-06-30
Nettoomsättning	2 670	1 522
Administrationskostnader	-4 345	-1 841
Rörelseresultat	-1 675	-319
Finansiella poster	289	267
Periodens resultat	-1 386	-52

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2025-06-30	2024-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	183 413	183 413
Summa anläggningstillgångar	183 413	183 413
Fordringar hos koncernföretag	-	3 087
Aktuella skattefordringar	167	
Övriga kortfristiga fordringar	971	113
Förutbetalda kostnader	1 939	761
Likvida medel	47 660	47 494
Summa omsättningstillgångar	50 737	51 455
SUMMA TILLGÅNGAR	234 150	234 868
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	1 680	1 680
Fritt eget kapital	231 008	232 394
Eget kapital	232 688	234 074
Leverantörsskulder	1 184	69
Övriga kortfristiga skulder	163	458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115	267
Summa kortfristiga skulder	1 462	794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	234 150	234 868

ALLMÄN INFORMATION

Bonäsudden Holding AB (publ), med organisationsnummer 556984-4557, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bonäsudden Holding AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna rapport motsvarar de som anges i årsredovisningen.

Bolaget publicerar tre rapporter årligen: bokslutskommunikén, årsredovisningen och halvårsrapporten.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräkning till 12 månader hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital.

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Rapporten för Bonäsudden Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 27 augusti 2025.

Stockholm den 27 augusti 2025
Bonäsudden Holding AB (publ)
Org.nr: 556984-4557

Lars Eric Gustafsson
Styrelseordförande

Karl Runeberg
Styrelseledamot

Wilhelm Börjesson
Styrelseledamot

Per-Olof Persson
Verkställande direktör
Styrelseledamot

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna rapport är sådan information som Bonäsudden Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknads-missbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 augusti 2025.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2026-02-25	Bokslutskommuniké 2025
2026-04-09	Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFO, KONTAKTA

Per-Olof Persson, verkställande direktör
p-o.persson@poefastigheter.se
+46 703 09 72 80

Bonäsudden Holding AB (publ)
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 556984-4557
Hemsida: www.bonasudden.se