

BONÄSUDDEN

HOLDING AB

Bokslutskommuniké

2025



HELÅRET JANUARI – DECEMBER 2025

- Koncernens intäkter uppgick till 51 508 (50 592) tkr
- Driftnettot uppgick till 37 439 (34 633) tkr
- Periodens resultat uppgick till 28 763 (1 461) tkr
- NRV per aktie uppgick till 236,00 (220,39) kr

HALVÅRET JULI – DECEMBER 2025

- Koncernens intäkter uppgick till 26 802 (25 219) tkr
- Driftnettot uppgick till 19 885 (16 765) tkr
- Periodens resultat uppgick till 18 851 (2 891) tkr
- NRV per aktie uppgick till 236,00 (220,39) kr

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Under årets första halva förlängde bolaget framgångsrikt den skuld, uppgåendes till 335 665 tkr, med tidigare förfall 3 juni 2025 samt träffade en överenskommelse om ytterligare finansiering uppgående till 72 500 tkr, varav 52 500 tkr betalats ut till bolaget per balansdagen. De ytterligare medlen avses att nyttjas för pågående renovering av fastigheten Trasten 9 i centrala Norrköping. Finansieringen löper till 30 april 2027 varav 266 165 tkr löper med fast ränta om viktat genomsnitt 3,66 % och 122 000 tkr löper med 1,55 % + STIBOR.

Den 21 november 2025 ingick bolaget ett avtal med Smålandsvist AB om att förvärva samtliga aktier i P&E 111 Invest AB och KV 1 Hyr 1 AB, ägare till fastigheterna Skrikan 1 i Växjö och Puman 2 i Kalmar till ett överenskommet fastighetsvärde om 676 mkr. Enligt avtalet åtog Bonäsudden sig att genomföra en apportemission till Smålandsvist, där 1 033 060 nya aktier emitterades i utbyte mot apportegendomen. Emissionen var villkorad av godkännande vid en extra bolagsstämma.

Den 10 december höll bolaget en extra bolagsstämma. Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om en apportemission och att därigenom genomföra förvärvet. Fastigheterna tillträdde samma dag och emissionen registrerades den 23 december.

Bolaget har också 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. Renoveringen följer tidplanen och beräknas färdigställas under hösten 2026.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

I enlighet med strategin i bolaget har vi under året genomfört ett sedan länge planerat samgående med bolaget Smålandsvist AB. Förvärvet har genomförts genom en apportemission, vilket tillfört nya aktieägare till bolaget och Bonäsudden två nybyggda fastigheter i Kalmar och Växjö till ett fastighetsvärde om 676 mkr enligt extern värdering. Affären har alltså inneburit att koncernen nu i det närmaste fördubblat sitt fastighetsinnehav, samt etablerat verksamheten i ytterligare två regionstäder inom vårt strategiska verksamhetsområde i Småland och Östergötland.

Vi ser verkligen fram emot 2026, då bolaget med den ökade kapitalbasen samt ökade kassaflödet möjliggjort goda förutsättningar till att expandera inom de beslutade strategiska verksamhetsområdena.

Bolagets ledning har också till styrelsen i Bonäsudden framfört ett förslag till bolagsstämman om att besluta om en uppdaterad strategiplan samt en ny utdelningsstrategi för bolaget.

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

Bolaget har under året:

- Fortsatt det redan påbörjade arbetet med att energieffektivisera fastighetsbeståndet och förbättra dess miljöklassificering.
- Färdigställt lokalanpassningar samt omförhandlingar till förmån för våra hyresgäster i samhällsfastigheterna, där vi genomgående uppgraderar vårt bestånd för att tillfredsställa våra hyresgästers behov och önskemål.
- Fortsatt ROT-renovering och ombyggnation av Trasten 9 i centrala Norrköping innefattandes en modernisering av 70 lägenheter, fem lokaler samt garage. Renoveringen beräknas färdigställas med inflyttning under hösten 2026.
- Bolaget har under året varit aktivt med att titta på fastighetsförvärv i syfte att utöka fastighetsvolymen i Linköping och Norrköping. Bolaget har lämnat bud, men något förvärv har inte genomförts.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

Den 9 februari har 20 000 tkr betalats ut till bolaget i enlighet med den finansieringsöverenskommelse som träffats under året med SBAB.

Lånen från Stadshypotek och Handelsbanken med förfallodag den 16 respektive 30 mars, som per balansdagen uppgår till 193 000 tkr respektive 9 800 tkr är under omförhandling som förväntas slutföras inom kort.

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 och två fastigheter i Småland. Bolaget bildades i september 2014. Bolagets VD är Per-Olof Persson och bolaget förvaltas av P&E Fastighetspartner AB och Pareto Business Management 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 ÄGARNÄ

Bonäsudden Holding AB (publ) hade vid periodens utgång 210 (226) aktieägare.

FINANSIELL UTVECKLING

Bolaget har under året verkat för att koncentrera fastighetsbeståndet till centrala bostads- och samhällsfastigheter i Mellansverige. Verksamheten har utifrån detta en förväntad resultatutveckling i förvaltning

av befintligt bestånd och genom årets tilläggsförvärv i Kalmar och Växjö. I samband med förvärvet uppdaterade Bolaget sin långsiktiga finansiella strategi och ämnar framgent att driva verksamheten expansivt via förvärv av förvaltningsfastigheter alternativt via egen nyproduktion.

Fastigheterna och hyresavtalen

Beståndet omfattar per 31 december 2025 ca 56 200 (33 195) kvadratmeter, fördelat över 13 (11) fastigheter och är idag väsentligen fullt uthyrt bortsett från ett antal lägenheter i Skrikan i Växjö samt de lägenheter i Trasten som per årsskiftet var under produktion.

Hyresgäster inom offentlig service (kommun och region) utgör ca 30 (49) % av hyresintäkterna, inkluderat hyresbostadsavtal tecknat mot offentlig service. Vad avser fördelning av fastighetssegment står beståndets 612 (294) hyreslägenheter för ca 65 (52) % av hyresintäkterna samt lokaltorna för ca 33 (46) % och resterande andel är hyresintäkter hänförliga till garage/parkering samt förråd.

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 31 december 2025 till 1 469 100 (714 700) tkr. Majoriteten av årets utveckling är drivet av tilläggsförvärv om 676 586 tkr, 56 039 tkr i värdeskapande investeringar huvudsakligen hänförligt till Trasten 9 i Norrköping och resterande 21 775 tkr avser förändrade avkastningskrav reflekterande en positiv utveckling i marknadssentimentet.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-07-01 - 2025-12-31	2024-07-01 - 2024-12-31
Intäkter	51 508	50 592	26 802	25 219
Driftnetto	37 439	34 633	19 885	16 765
Förvaltningsresultat	14 249	12 325	6 515	5 890
Resultat per aktie, kr	16,87	1,12	10,13	1,71
Antal utestående aktier, st	2 713 060	1 680 000	2 713 060	1 680 000
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 469 100	714 700	1 469 100	714 700
Överskottsgrad, %	72,69	70,49	74,83	68,71
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %	2,55	4,85	2,71	4,69
Avkastning på eget kapital, %	8,75	0,46	10,09	1,79
Räntetäckningsgrad, ggr	1,91	1,78	1,71	1,73
Belåningsgrad, %	60,07	55,35	60,07	55,35
Soliditet, %	37,96	41,25	37,96	41,25
NRV per aktie, kr	236,00	220,39	236,00	220,39

Finansiering

Bolaget har per balansdagen extern finansiering från SBAB, Danske Bank, Stadshypotek och Handelsbanken. Utestående skuld per balansdagen uppgår till 882 408 (395 259) tkr samt genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 0,98 (0,64) år och räntebindningstid till 0,65 (0,23) år. Genomsnittlig amortering uppgår till 0,70 (0,00) % p.a. Kreditavtalen innehåller sedvanliga villkor, vilka har efterlevts. Räntekostnaderna för året har uppgått till 15 641 (15 867) tkr.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

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

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna 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 ca 45 % 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 i anslutning till resp. lånetranch är föremål för refinansiering.

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 70 % och att koncernens soliditet inte får underskrida 25 %. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 december 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 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-07-01 - 2025-12-31	2024-07-01 - 2024-12-31
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	50 271	49 132	26 093	24 400
Övriga intäkter	1 237	1 460	480	819
Drift- och underhållskostnader	-13 507	-15 420	-6 396	-8 184
Fastighetsskatt	-562	-539	-292	-270
Driftnetto	37 439	34 634	19 885	16 765
Central administration	-8 223	-8 061	-4 491	-3 920
Finansiella intäkter	711	1 663	344	1 088
Finansiella kostnader	-15 679	-15 911	-9 224	-8 043
Förvaltningsresultat	14 249	12 325	6 515	5 890
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	-	117	-	117
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	21 775	-4 164	17 331	5 021
Resultat före skatt	36 024	8 277	23 846	11 027
Uppskjuten skatt	-5 166	-4 136	-3 700	-5 811
Aktuell skatt	-2 095	-2 264	-2 095	-2 346
Periodens resultat	28 763	1 875	18 051	2 871
Resultat per aktie	16,87	1,12	10,13	1,71
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 705	1 680	1 781	1 680

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 469 100	714 700
Summa anläggningstillgångar	1 469 100	714 700
Hyses-/kundfordringar	1 443	668
Skattefordringar	11	119
Övriga kortfristiga fordringar	2 863	320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 458	423
Likvida medel	67 107	64 249
Summa omsättningstillgångar	73 882	65 779
SUMMA TILLGÅNGAR	1 542 982	780 479
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	585 845	322 299
Totalt eget kapital	585 845	322 299
Långfristiga skulder till kreditinstitut	617 258	59 931
Finansiella derivat	1 668	-
Uppskjutna skatteskulder	52 774	47 951
Summa långfristiga skulder	671 700	107 882
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	265 150	335 665
Leverantörsskulder	392	1 784
Aktuella skatteskulder	228	-
Övriga kortfristiga skulder	42	1 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 624	11 804
Summa kortfristiga skulder	285 436	350 298
Summa skulder	957 136	458 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 542 982	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	-	-	28 763	28 763
Summa totalresultat	-	-	28 763	28 763
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	1 033	-	-	1 033
Överkursfond	-	234 128	-	233 750
Emissionskostnader	-	-378	-	-378
Utgående eget kapital 2025-12-31	2 713	389 227	193 907	585 845

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-07-01 - 2025-12-31	2024-07-01 - 2024-12-31
Förvaltningsresultat	14 249	12 324	6 515	5 889
Ej kassaflödespåverkande poster				
<i>Finansiella poster</i>	318	37	299	27
Betald skatt	-1 758	-2 749	-308	-485
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	12 809	9 612	6 506	5 431
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kund-/hyresfordringar	-775	-431	-1 031	1 262
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-699	2 342	2 062	1 192
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 392	-2 113	-7 214	1 296
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-3 205	905	-3 655	7 653
Kassaflöde från löpande verksamheten	6 738	10 315	-3 332	16 834
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-56 040	-10 464	-29 684	-2 099
Avyttring av förvaltningsfastighet	-	5 274	-	5 264
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-56 040	-5 190	-29 684	3 175
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Uptagna/ övertagna lån	52 538	-	35 038	-
Amortering av skulder till kreditinstitut	-	-2 595	-	-2 595
Emissionskostnader	-378	-	-378	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	52 160	-2 595	34 660	-2 595
Periodens kassaflöde	2 858	2 530	1 644	17 414
Likvida medel vid periodens början	64 249	61 719	65 462	46 835
Likvida medel vid periodens slut	67 107	64 249	67 107	64 249

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-07-01 - 2025-12-31	2024-07-01 - 2024-12-31
Nettoomsättning	4 718	4 235	2 005	2 713
Administrationskostnader	-8 109	-7 330	-2 620	-5 489
Rörelseresultat	-3 391	-3 096	-615	-2 776
Finansiella poster	487	1 392	-638	1 125
Resultat efter finansiella poster	-2 924	-1 704	-1 253	-1 651
Koncernbidrag	3 100	3 087	3 100	3 087
Periodens resultat	176	1 384	1 847	1 436

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	421 575	183 413
Summa anläggningstillgångar	421 575	183 413
Fordringar hos koncernföretag	7 925	3 087
Aktuella skattefordringar	99	113
Övriga kortfristiga fordringar	24	-
Förutbetalda kostnader	1 659	761
Likvida medel	38 583	47 494
Summa omsättningstillgångar	48 290	51 455
SUMMA TILLGÅNGAR	469 865	234 868
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 713	1 680
Fritt eget kapital	466 321	232 394
Eget kapital	469 034	234 074
Leverantörsskulder	-	69
Övriga kortfristiga skulder	70	458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	760	267
Summa kortfristiga skulder	831	794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	469 865	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 25 februari 2026.

Stockholm den 25 februari 2026
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 25 februari 2026.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2026-03-31	Årsstämma i Stockholm
2026-08-26	Halvårsrapport 2026
2027-02-24	Bokslutskommuniké 2026

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