



HANDLINGAR TILL EXTRA BOLAGSSTÄMMAN ONSDAGEN DEN 7 FEBRUARI 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsens redogörelse enligt 12 kap. 7 § och 13 kap. 6 § aktiebolagslagen.....	2
Revisorns yttrande enligt 13 kap. 6 § och 12 kap. 7 § aktiebolagslagen.....	3
Styrelsens redogörelse enligt 20 kap. 13 § aktiebolagslagen	5
Revisorns yttrande enligt 20 kap. 14 § aktiebolagslagen.....	6
Bolagsordningen i föreslagen lydelse.....	8
Bilagor.....	11

Styrelsens för Bonava AB (publ), organisationsnummer 556928-0380, redogörelse enligt 12 kap. 7 § och 13 kap. 6 § aktiebolagslagen

Styrelsen avger härmed följande redogörelse enligt 12 kap. 7 § och 13 kap. 6 § aktiebolagslagen för händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning som inträffat efter det att årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 lämnades.

Sedan årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 lämnades den 13 mars 2023 har inga händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning inträffat utöver vad som framgår av delårsrapporten för perioden 1 januari 2023 – 31 mars 2023 (Bilaga A), delårsrapporten för perioden 1 april 2023 – 30 juni 2023 (Bilaga B) och delårsrapporten för perioden 1 juli 2023 – 30 september 2023 (Bilaga C).

Stockholm den 20 december 2023

Bonava AB (publ)

Styrelsen



Revisorns yttrande enligt 13 kap. 6 § och 12 kap 7§ aktiebolagslagen (2005:551) över styrelsens redogörelse för väsentliga händelser för perioden 2023-03-13–2023-12-20

Till bolagsstämman i Bonava AB, org.nr 556928-0380

Vi har granskat styrelsens redogörelse daterad 2023-12-20

Styrelsens ansvar för redogörelsen

Det är styrelsen som har ansvaret för att ta fram redogörelsen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att kunna ta fram redogörelsen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om styrelsens redogörelse på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 9 *Revisorns övriga yttranden enligt aktiebolagslagen och aktiebolagsförordningen*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför granskningen för att uppnå begränsad säkerhet att styrelsens redogörelse inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Bonava AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om finansiell och annan information i styrelsens redogörelse. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i redogörelsen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar redogörelsen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen har begränsats till översiktlig analys av redogörelsen och underlag till denna samt förfrågningar hos bolagets personal. Vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Grundat på vår granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att styrelsens redogörelse inte avspeglar väsentliga händelser för bolaget på ett rättvisande sätt under perioden 2023-03-13 – 2023-12-20.

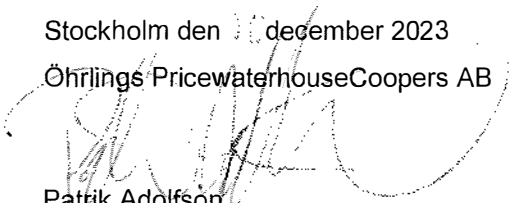
Övriga upplysningar

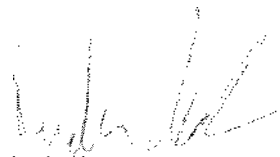
Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 13 kap. 6 § aktiebolagslagen respektive 12 kap. 7 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.



Stockholm den 11 december 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor


Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Styrelsens för Bonava AB (publ), organisationsnummer 556928-0380, redogörelse enligt 20 kap. 13 § aktiebolagslagen

Styrelsen avger härmed följande redogörelse enligt 20 kap. 13 § aktiebolagslagen med anledning av förslaget om minskning av aktiekapitalet utan indragning av aktier.

Den föreslagna minskningen av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital ska uppgå totalt till 325 307 466 kronor och ske utan indragning av aktier. Beslutet att minska aktiekapitalet kan genomföras utan inhämtande av Bolagsverkets eller allmän domstols tillstånd eftersom bolaget samtidigt genomför en nyemission av aktier och en eventuell fondemission för att återställa aktiekapitalet innebärande att varken bundet eget kapital eller aktiekapitalet minskar.

Effekten av styrelsens förslag om minskning av aktiekapitalet är att bolagets bundna egna kapital och aktiekapital minskar med 325 307 466 kronor. Effekten av styrelsens beslut om nyemission av aktier samt extra bolagsstämman eventuella beslut om fondemission är att bolagets bundna egna kapital och aktiekapital ökar med minst 325 307 466 kronor och kommer minst uppgå till det belopp som det uppgick till innan minskningen.

Stockholm den 20 december 2023

Bonava AB (publ)

Styrelsen



Revisorsyttrande enligt 20 kap. 14 § aktiebolagslagen (2005:551) över styrelsens redogörelse med uppgifter om särskilda inlösenvillkor m.m.

Till bolagsstämman i Bonava AB, org.nr 556928-0380

Vi har granskat styrelsens redogörelse med uppgifter om särskilda inlösenvillkor daterad 2023-12-20.

Styrelsens ansvar för redogörelsen

Det är styrelsen som har ansvaret för att ta fram redogörelsen med särskilda inlösenvillkor enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att kunna ta fram redogörelsen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om särskilda lösenvillkor på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 9 *Revisorns övriga yttranden enligt aktiebolagslagen och aktiebolagsförordningen*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att styrelsens redogörelse inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Bonava AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om finansiell och annan information i styrelsens redogörelse. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i redogörelsen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar redogörelsen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i och rimligheten i styrelsens antaganden. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Vi anser att

- styrelsens redogörelse över föreslagen minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital är rättvisande, och
- de åtgärder som vidtas och som medför att varken bolagets bundna egna kapital eller dess aktiekapital minskar är ändamålsenliga och att de bedömningar som har gjorts om effekterna av dessa åtgärder är riktiga.



Övriga upplysningar

Som framgår av styrelsens redogörelse kan beslutet att minska aktiekapitalet genomföras utan inhämtande av Bolagsverkets eller allmän domstols tillstånd eftersom bolaget samtidigt genomför en nyemission av aktier och en eventuell en fondemission, innebärande att varken bundet eget kapital eller aktiekapitalet minskar.

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 20 kap. 14 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.

Stockholm den 20 december 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Patrik Addlfson", written over a horizontal line.

Patrik Addlfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Linda Andersson", written over a horizontal line.

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Organisationsnummer: 556928-0380

BOLAGSORDNING

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Bonava AB (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm, Stockholms län.

§ 3 Verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att – direkt eller genom dotterbolag – utveckla och investera i bostäder och bedriva handel med fastigheter samt bedriva annan med ovannämnda verksamheter förenlig verksamhet. Bolaget ska dessutom ombesörja vissa koncerngemensamma uppgifter såsom att tillhandahålla stabstjänster.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 300 000 000 kronor och högst 1 200 000 000 kronor.

§ 5 Antalet aktier

Antal aktier ska uppgå till lägst 300 000 000 och högst 1 200 000 000.

§ 6 Aktieslag

Aktierna ska utges i två serier, betecknade serie A och serie B.

Aktier av serie A kan utges till ett antal av högst 240 000 000 aktier samt aktier av serie B till högst det antal som motsvarar 100 procent av bolagets utestående aktier.

Aktie av serie A berättigar till tio röster och aktie av serie B till en röst.

§ 7 Omvandling

Ägare till aktie av serie A ska äga rätt att begära att aktie av serie A omvandlas till aktie av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal aktier som ska omvandlas, ska göras hos bolaget. Bolaget ska utan dröjsmål anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering har skett och anteckning i avstämningsregistret gjorts.

§ 8 Företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportemission ge ut nya aktier av serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte

sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget att genom sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vad som ovan angivits ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontant- eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vad som ovan angivits om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission, där nya aktier ska ges ut, ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu angivits ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 9 Styrelse och revisorer

Förutom av personer som på grund av lag kan komma att utses i annan ordning ska styrelsen bestå av tre till åtta ledamöter.

Bolaget ska ha minst en och högst tre revisorer med högst tre revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 10 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

§ 11 Anmälan om deltagande i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska göra en anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

§ 12 Bolagsstämma

Årsstämma hålles årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.

6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut
 - (a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
 - (b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen; och
 - (c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och antalet revisorer och i förekommande fall revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt de av stämman utsedda styrelseledamöterna och, i förekommande fall, revisorsarvoden.
10. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter.
11. Val av ledamöter till valberedningen jämte val av ordförande i valberedningen.
12. Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, om förslag till sådana har lämnats.
13. Framläggande av rapport om ersättningar för godkännande.
14. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 13 Poströstning

Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

§ 14 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta 1 januari - 31 december.

§ 15 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Antagen vid extra bolagsstämma den 7 februari 2024.



Delårsrapport januari-mars 2023



Anpassning till ändrad omvärld

1 JANUARI–31 MARS 2023*

- Nettoomsättningen uppgick till 2 446 (2 648) MSEK
- Bruttomarginalen uppgick till 10,4, (11,6) procent
- Rörelseresultat uppgick till 39 (82) MSEK och rörelsemarginalen var 1,6 (3,1) procent
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till -0,36, (0,27) SEK
- Antal sålda bostäder var 303 (795)
- Antal produktionsstarter uppgick till 334 (410)
- Antal byggrätter uppgick till 32 800 (32 900)
- Den 2 februari 2023 meddelade Bonava att vi reviderar våra finansiella mål. Nya mål är att rörelsemarginalen minst ska uppgå till 10 procent från 2026. Vidare införs nettoskultsättningsgrad som inte ska överstiga 1,0x. För ytterligare information se sidan 6.



* Redovisade intäkter, resultat och nyckeltal avser kvarvarande verksamhet, exklusive S:t Petersburg, som redovisas som verksamhet under avyttring från det tredje kvartalet 2022.

MSEK och exklusive S:t Petersburg om inget annat anges	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	Δ%	Apr 2022 – mar 2023	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	2 446	2 648	-8	15 504	15 706
Bruttoresultat	255	306	-17	1 786	1 857
Bruttomarginal, %	10,4	11,6		11,5	11,8
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster ¹⁾	39	82	-53	907	950
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	1,6	3,1		5,8	6,0
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	39	82	-53	851	894
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	1,6	3,1		5,5	5,7
Resultat före skatt	-56	46	-223	593	695
Resultat per aktie, SEK ²⁾	-0,36	0,27	-236	4,08	4,71
Nettolåneskuld	7 794	5 199	50	7 794	6 985
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, % ¹⁾	6,1	9,7		6,1	6,7
Soliditet, % ³⁾	30,1	34,1		30,1	31,2
Byggrätter, antal	32 800	32 900	10	32 800	32 700
Sålda bostäder, antal	303	795	-62	2 235	2 727
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 069	2 847	-62	7 444	9 222
Startade bostäder, antal	334	410	-19	2 707	2 783
av vilket förvaltningsfastigheter				231	231
Bostäder i produktion, antal	6 462	8 514	-24	6 462	6 951
av vilket förvaltningsfastigheter	426	195	118	426	426
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ⁴⁾	66	61	8	66	67
Resultatavräknade bostäder, antal	697	853	-18	4 534	4 690

¹⁾ Nyckeltalen under april 2022-mars 2023 och jan-dec 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster.

²⁾ Före och efter utspädning. För mer information om koncernens nyckeltal, se sidan 25 samt bonava.com/investor-relations/finansiell-information.

³⁾ Inklusive S:t Petersburg Soliditet-kovenant enligt låneavtal var 30,3 procent, se även sidan 6.

⁴⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 62 procent.

⁵⁾ Före jämförelsestörande poster.

907
EBIT⁵⁾ MSEK, R12

2 235
SÅLDA BOSTÄDER, ANTAL, R12

32 800
BYGGRÄTTER, ANTAL

VD har ordet

Den låga väntade affärsvolymen i det första kvartalet reducerades ytterligare då färdigställanden av ett antal projekt skjutits fram till det andra kvartalet. Även försäljningstakten är betydligt lägre jämfört med föregående år. En låg nettoomsättning sätter press på rörelseresultatet trots att genomförda åtgärder för att minska kostnaderna ger väntad effekt och att marginalen i överlämnade projekt ligger i nivå med tidigare bedömningar. Marknaden är fortfarande utmanad, även om vi ser tecken på förbättring i vissa regioner.

Kvartal med låg nettoomsättning

Det första kvartalet, vinterkvartalet, är säsongsmässigt ett kvartal med få överlämnningar. Inför publiceringen av denna rapport har vi meddelat marknaden att vi överlämnar färre bostäder än vad som framgick i bokslutskommunikén 2022. Dels har färdigställande av ett antal projekt i Tyskland och Baltikum med redan sålda bostäder förskjutits till det andra kvartalet och dels konstaterar vi att försäljningen tar längre tid även om intresset att köpa en ny bostad finns. Jämförelsen med föregående år blir skarp då förutsättningarna inte kunde vara mer olika. Marknad och verksamhet var helt opåverkade av konsekvenserna av den ryska invasionen första kvartalet 2022.

Stabila marginaler i överlämnade projekt

Vi levererar projektmarginaler i nivå med våra tidigare bedömningar tack vare bättre kostnadskontroll och förbättrad styrning. I kvartalet resultatavräkningar vi ett antal projekt i Finland med låg lönsamhet vilket var känt i samband med projektstart. Besluten har bland annat fattats för att uppfylla villkoren i tidigare ingångna avtal och för att därmed undvika negativa konsekvenser avseende till exempel viten. Försäljningsgraden i pågående produktion är 66 procent och vi har bindande avtal på bostäder att lämna över de närmaste 18 månaderna om cirka 13 miljarder SEK.

Lägre kostnadstäckning påverkar lönsamheten trots besparingsåtgärder

Bonavas bruttoresultat för perioden uppgick till 255 (306) MSEK motsvarande en bruttomarginal om 10,4 (11,6) procent. Rörelseresultatet uppgick till 39 (82) MSEK motsvarande en rörelsemarginal om 1,6 (3,1) procent. Vi ligger enligt plan för de besparingsåtgärder som tidigare annonserats avseende både indirekta produktionskostnader och omkostnader vilka väntas ge full effekt från första januari 2024. Kombinationen av en relativt låg affärsvolym i perioden och en förskjutning av vissa projekt får stort genomslag då vår förmåga att snabbt anpassa våra kostnader är begränsad i det korta perspektivet. Det slår mot både brutto- och rörelseresultat. Därutöver innebär en sjunkande volym av pågående projekt att möjligheten att aktivera kostnader minskar. Vi måste ständigt se över våra kostnader kopplat till den förväntade affärsvolymen. En i tid utdragen marknadsförsvagning innebär att framtida affärsvolymen är svårbedömda.

Vi anpassar oss till en förändrad omvärld i högt tempo – vi är redo att starta projekt med rätt förutsättningar

Den geopolitiska situationen har inte förbättrats, men på vissa sätt börjar vi lära oss att leva med den. En lägre stress kring energiförsörjningen till Europa ger välkommet tillskott i lägre elpriser. På vår största marknad, Tyskland, ser vi en högre affärsaktivitet i

i Berlin. Även i Riga och Norge ligger försäljningsläget stabilt på en god nivå, medan läget i Finland och Sverige är oförändrat svagt.

Våra prioriteringar är att öka försäljning och att säkra balansräkningen. Nettolåneskulden ökade till 7,9 miljarder SEK, vilket hänger samman med uppfyllandet av villkorade avtal för markköp i framför allt Tyskland. Vi arbetar med att förstärka kassaflöde för att framöver kunna refinansiera befintlig finansiering. Även om vissa ljuspunkter börjar skönjas, fortsätter vi att anpassa oss till ett nytt läge med selektivitet i produktionsstarter och anpassningar av kostnader. Medan vi är återhållsamma med markförvärv, är vi desto mer aktiva med att förädla den befintliga portföljen av byggrätter. Genom att optimera landbanken och vara en aktiv deltagare i detaljplaneprocesser höjer vi värdet på mark vi äger samtidigt som vi utvärderar var vi har störst potential att skapa lönsamma projekt de kommande åren i det nya marknadsläget.

Den strategiska översynen av affärsområdet Norge pågår fortsatt och försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg fortgår.

Lyckliga grannskap behövs

Det vi vet om framtiden är att behovet av hållbara bostäder är fortsatt stort. Med den neddragning av starter i nyproduktion som sker över våra olika marknader kommer gapet till efterfrågan att öka ytterligare. Vårt fokus är att stå starka inför en normalisering av marknaden.

Peter Wallin

VD och koncernchef



"På vår största marknad, Tyskland, ser vi högre affärsaktivitet i Berlin."

Marknadsutveckling

Befolkningstillväxt och urbanisering i kombination med låg aktivitet inom bostadsbyggandet under många år har lett till brist på bostäder i inflyttningsregioner. Långsiktigt ser vi ett stort behov av hållbara och välplanerade bostäder men kortsiktigt har marknaden signifikant förändrats.

Varje affär är lokal, aktörerna många, konkurrensen hård och marknadsutvecklingen snabb. De aktörer som agerar rätt kan dra nytta av de möjligheter som kan uppstå med anledning av det rådande marknadsläget.

Under föregående år såg vi ökade kostnader på material. I nuläget har kostnadsökningar börjat avta och energipriserna har börjat falla tillbaka. Tillgången på material har stabiliserats, men osäkerheten är fortsatt stor och vi arbetar fortlöpande för att säkra leveranserna av material och tjänster om störningar uppkommer.

Efterfrågan på våra bostäder var fortsatt avvaktande. Höjda räntor, hög inflation och en ökad osäkerhet har framför allt påverkat efterfrågan, men även prisutvecklingen. Under det första kvartalet upplevde våra marknader längre försäljningstider, även om några ljuspunkter börjar synas.

Tyskland

Det har varit brist på bostäder under många år i Tyskland och ämnet ligger högt på den politiska agendan. Utbudet av nya bostäder är lågt samtidigt som kunderna är avvaktande. Prisutvecklingen i är i stort stabil men det skiljer sig mellan regioner. Berlin är den region där vi ser bäst aktivitet för närvarande.

Sverige

Sverige är Bonavas näst största marknad. Vi har en attraktiv bredd i vårt erbjudande av bostäder till investerare och konsumenter, i eller nära större städer. Högre levnadskostnader och stigande räntor har gett en avvaktande marknad. Sverige är den marknad där vi noterat starkast inbromsning, både vad gäller produktionsstarter och försäljning av bostäder.

Finland

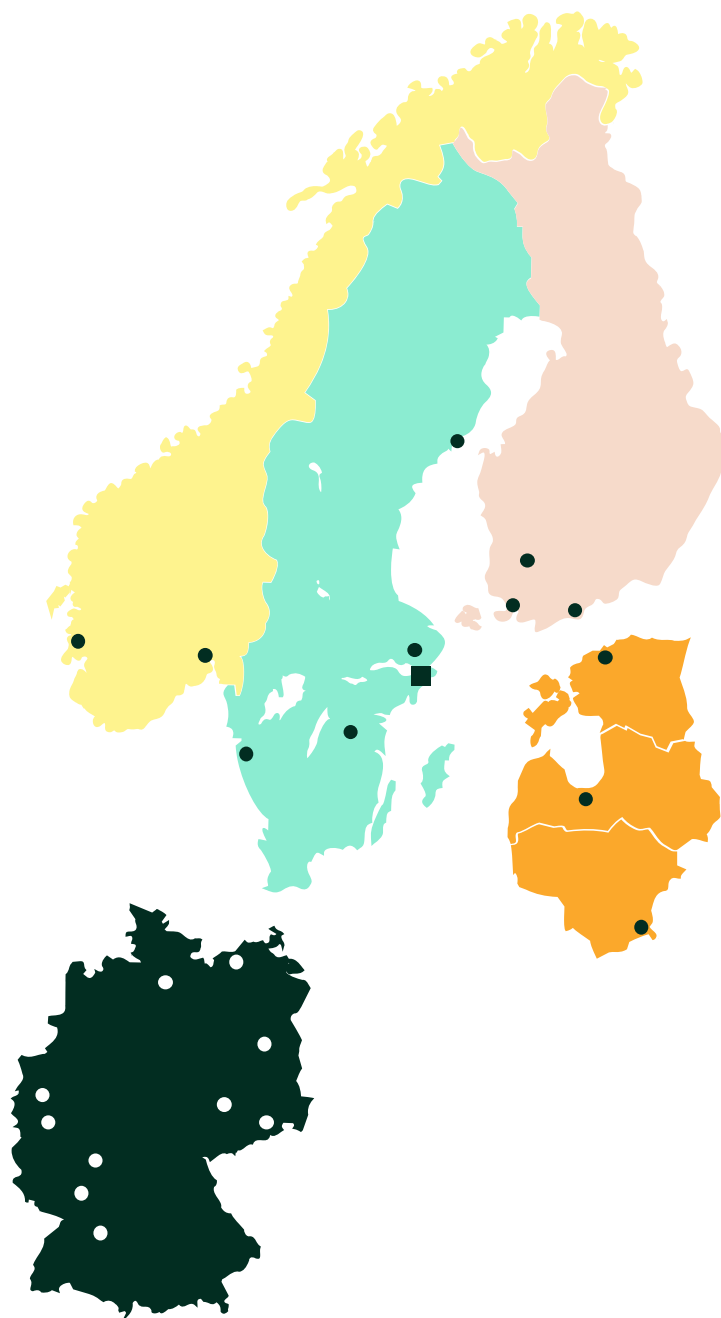
I Finland är bostadsmarknaden främst koncentrerad till storstadsregionerna med störst befolkningstillväxt och utbyggd infrastruktur – Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Bostadsmarknaden i Finland har varit avvaktande. Ökande räntor och stigande inflation gör att ledtiderna för försäljning har ökat.

Norge

Den norska marknaden kännetecknas av stabilitet och hög andel ägarätter. På grund av höga priser i Oslo söker fler familjer boende i utkanten av staden samtidigt som fler söker sig från landsbygd till tätort i Bergen. Utbudet av nyproduktion är fortsatt lågt och priserna är i stort oförändrade jämfört med föregående år.

Baltikum

Samtliga tre baltiska huvudstadsmarknader är växande ekonomier. Den låga kvaliteten i befintligt bostadsbestånd i kombination med en växande efterfrågan på hyresbostäder skapar möjlighet att bygga och förvalta dessa. De gynnsamma marknadsvillkoren på de baltiska marknaderna kvarstår, med låg arbetslöshet, utbudsbrist och aktiva banker som konkurrerar med billiga bostadslån. Priserna var under början av året stabila på samtliga marknader, med bäst efterfrågan i Riga.



Koncernens utveckling

Med anledning av att Bonava avser att avyttra verksamheten i S:t Petersburg presenteras koncernens resultaträkning i enlighet med IFRS 5 "Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter". Detta innebär att resultatet från verksamheten i S:t Petersburg redovisas på en rad i resultaträkningen som verksamhet under avveckling. De historiska jämförelsetalen har räknats om. Tillgångar och skulder hänförliga till verksamheten i S:t Petersburg redovisas på en rad för tillgångar, respektive en rad för skulder i balansräkningen per 31 mars 2023. I kassaflödesanalysen anges kassaflöde hänförligt till verksamhet under avveckling i en egen tabell.

JANUARI-MARS 2023

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 2 446 (2 648) MSEK, då färre bostäder till konsumenter och investerare resultatavräknades jämfört med samma kvartal föregående år. Under kvartalet resultatavräknades 486 (551) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 1 913 (1 923) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,9 (3,5) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 488 (715) MSEK, antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 211 (302).

Förändrade valutakurser hade en positiv omräkningseffekt om 68 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 39 (82) MSEK och rörelsemarginalen var 1,6 (3,1) procent.

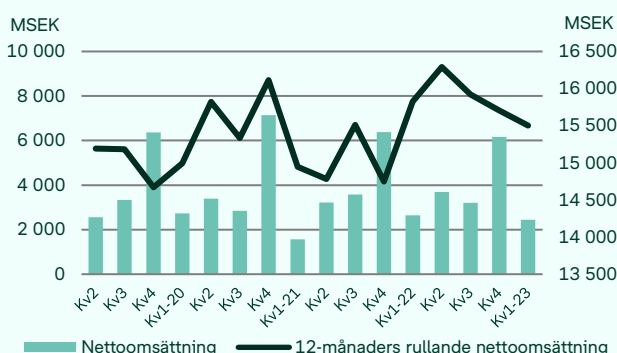
Förändrade valutakurser hade en omräkningseffekt om -4 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma kvartal föregående år.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och resultat för kvartalet

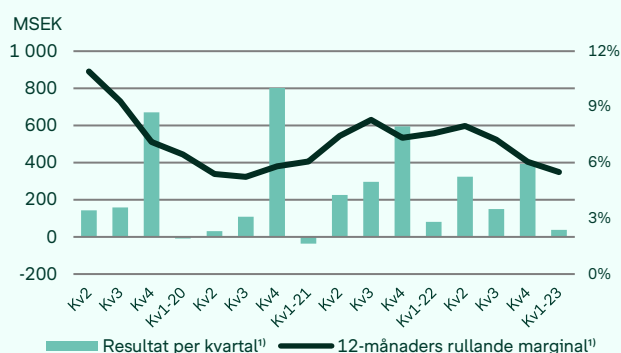
Finansnettot uppgick till -95 (-36) MSEK förklarar av ökade räntekostnader till följd av högre finansieringsvolym, högre basräntor och kreditkostnader. Resultat före skatt för kvartalet uppgick till -56 (46) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till 17 (-17) MSEK, motsvarande en skattesats om 30 (36) procent. Skattesatsen påverkas av att den består av en mix av olika skattesatser och blir totalt för perioden en skattefordran, hänförlig främst till verksamheterna i Tyskland och Finland. Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till -39 (29) MSEK.

Periodens resultat för verksamhet under avveckling uppgick till -2 (48) MSEK.

Nettoomsättning, exklusive S:t Petersburg



Rörelseresultat och rörelsemarginal, exklusive S:t Petersburg



¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster Kv3 och Kv4 2019, Kv2 och Kv4 2021 samt Kv4 2022.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	Apr 2022 - mar 2023	2022 Jan-dec
Nettoomsättning kvarvarande verksamhet				
Tyskland	711	1 239	7 258	7 785
Sverige	590	653	2 683	2 745
Norge	517	261	1 975	1 719
Finland	490	314	1 935	1 759
Baltikum	137	82	887	832
Övrig verksamhet ¹⁾	1	100	766	864
Summa	2 446	2 648	15 504	15 706

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	Apr 2022 - mar 2023	2022 Jan-dec
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster²⁾				
Tyskland	10	105	808	904
Sverige	45	23	-32	-54
Norge	65	-26	155	64
Finland	-32	14	42	88
Baltikum	10	3	116	108
Övrig verksamhet ¹⁾	-59	-37	-182	-160
Summa	39	82	907	950

¹⁾ Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringar och den danska verksamheten.

²⁾ Jämförelsestörande poster för helåret 2022 avser kostnader till följd av beslutade organisatoriska förändringar om 56 MSEK i Sverige, Tyskland och centrala avdelningar.

Finansiell ställning och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 26 271 (24 611) MSEK. Per den 31 december 2022 var de totala tillgångarna 25 579 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till betalningar för mark enligt tidigare ingångna avtal, men också till ökat antal färdigställda osålda bostäder. Förändring i valutakurser minskade de totala tillgångarna med 12 MSEK jämfört med den 31 december 2022.

NETTOLÅNESKULD¹⁾

Nettolåneskulden uppgick till 7 794 (5 199) MSEK. Nettoskulden per 31 december 2022 uppgick till 6 985 MSEK. Ökningen hänförs sig främst till ökade betalningar för mark enligt tidigare ingångna avtal, men även ökat antal färdigställda osålda bostäder. Förändrade valutakurser minskade nettoskulden med 1 MSEK, jämfört med 31 december 2022.

SYSSELSATT KAPITAL²⁾

Sysselsatt kapital uppgick till 15 843 (13 097) MSEK. Per 31 december 2022 uppgick det sysselsatta kapitalet till 15 109 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till betalningar för mark enligt tidigare ingångna avtal, men också till ökat antal färdigställda osålda bostäder. Förändring i valutakurser minskade sysselsatt kapital med 56 MSEK, jämfört med 31 december 2022.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD²⁾

Soliditeten uppgick till 30,1 (34,1) procent. Per den 31 december 2022 uppgick soliditeten till 31,2 procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 1,0x (0,9x per den 31 december 2022). Förändringen beror på att nettolåneskulden har ökat till följd av betalningar för mark och ökat antal färdigställda osålda bostäder i balansräkningen.

KOVANANTER I LÅNEAVTAL

Villkoren i obligation och låneavtal är kopplade till två kovenanter. Per 31 mars var båda uppfyllda. Soliditet, enligt beräkningsmetoden i låneavtalen, var 30,3 procent. Räntetäckningsgrad, enligt beräkningsmetoden i låneavtalen, var 5,4x. Se även not 3.

KASSAFLÖDE JANUARI-MARS 2023

Kassaflödet före finansiering uppgick till -963 (-1 785) MSEK. Ett negativt resultat, lägre betald skatt och en lägre omräkningsdifferens jämfört med föregående år, gav ett kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet om -115 (-18) MSEK.

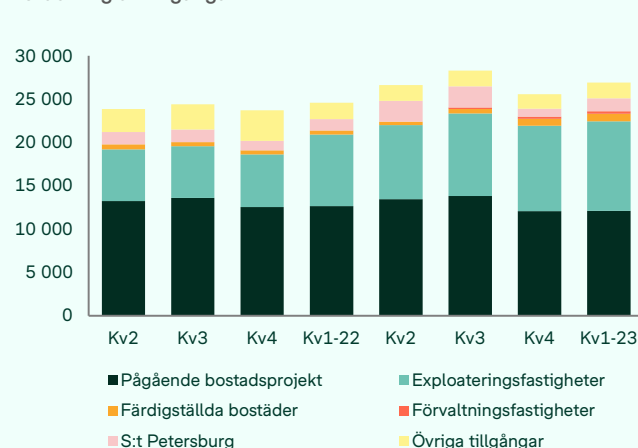
Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -787 (-1 760) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 2 192 (2 327) MSEK, där framförallt Tysklands inflöden minskat, men med ökade inflöden i Finland och Norge jämfört med föregående år. Investeringar i bostadsprojekt minskade i samtliga segment till totalt -2 850 (-4 345) MSEK. Investeringar i byggrätter var lägre än föregående år.

Försäljningar av byggrätter under perioden var framför allt hänförliga till Baltikum och Sverige. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var -129 (257) MSEK, vilket främst berodde på lägre kassaflöde från räntefria fordringar i Sverige.

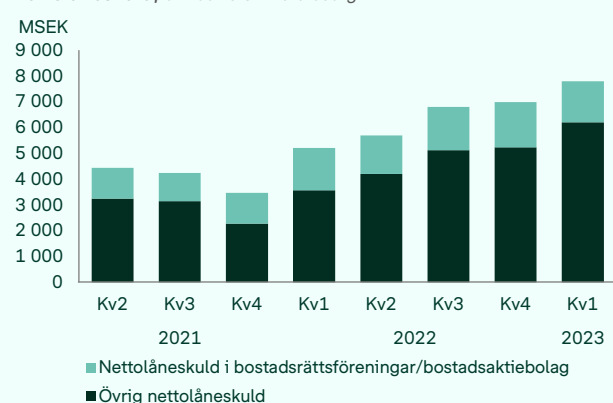
¹⁾ Exklusive Sankt Petersburg.

²⁾ Inklusive Sankt Petersburg.

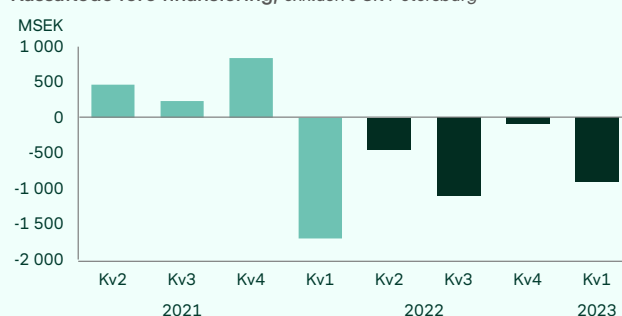
Fördelning av tillgångar



Nettolåneskuld, exklusive S:t Petersburg



Kassaflöde före finansiering, exklusive S:t Petersburg



Färdigställande och överlämnande av bostäder

REDOVISNING AV BOSTADSPROJEKT

Bonavas affärsmodell och bostadsprojektens avtalsstruktur innebär att när produktionen färdigställts och kunderna fått tillträde till bostäderna redovisas försäljningsvärdet för dessa bostäder som nettoomsättning i resultaträkningen. Detta gäller för bostäder till både konsumenter och investerare.

Det bokförda värdet för färdigställda men ej tillträdade bostäder övergår från pågående bostadsprojekt till färdigställda bostäder i balansräkningen.

Färdigställda bostäder från tidigare perioder tillkommer till nettoomsättningen i det kvartal som kunderna får tillträde.

I vår Build-to-Manage modell (B2M), bygger vi hyresrätter avsedda för egen förvaltning. Detta innebär att vi bygger, behåller och förvaltar under en period, i stället för att avyttra direkt. Investeringar i sådana projekt har gjorts i Sverige sedan det tredje kvartalet 2022 och i Baltikum i slutet av 2021.

För mer information om Bonavas värdekedja, se vår årsredovisning som finns tillgänglig på bonava.com.

SÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA, EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid kvartalets slut var 50 (34). Per 31 december 2022 var antalet 44.

OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet osålda färdigställda bostäder vid kvartalets slut var 295 (80). Ökningen är främst hänförlig till Baltikum, Finland och Norge. Per 31 december 2022 var antalet 168.

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Vid utgången av föregående kvartal uppskattade Bonava att cirka 730 konsumentbostäder skulle färdigställas under det första kvartalet. Totalt 612 bostäder färdigställdes. Minskningen beror främst på att ett projekt i Tyskland och ett i Baltikum skjutits fram till det andra kvartalet.

Under kvartalet beräknades 210 bostäder till investerare färdigställas och 211 färdigställdes.

RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 486 (551). Majoriteten av dessa färdigställdes och överlämnades till kund under kvartalet.

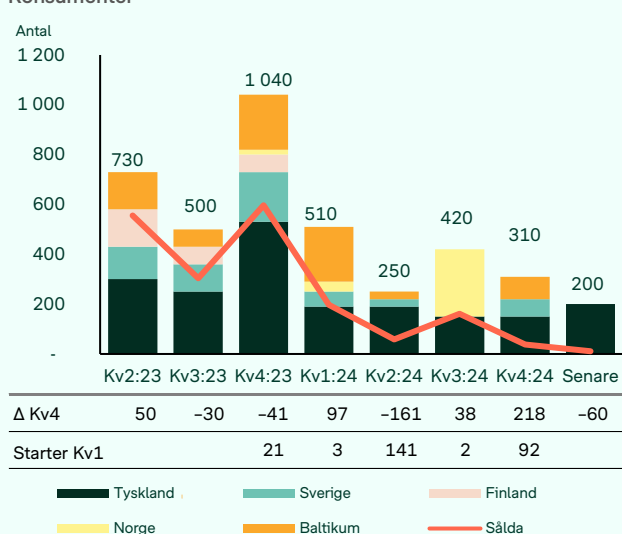
Under kvartalet resultatavräknades 211 (302) bostäder till investerare. Alla färdigställdes under kvartalet.

VÄRDE PÅ SÅLDA EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

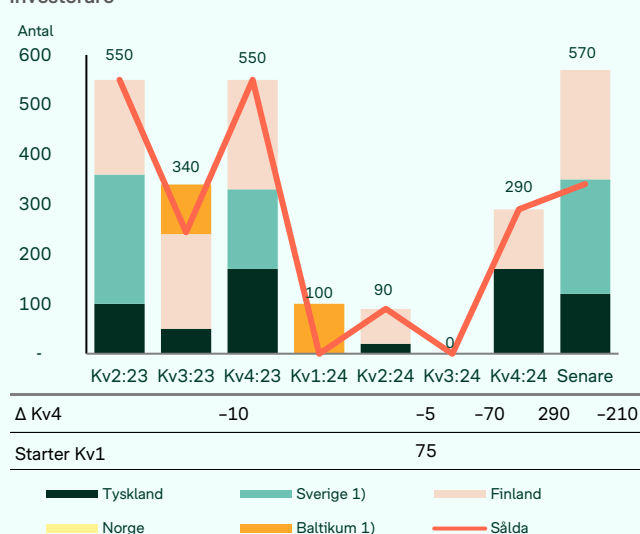
Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av kvartalet var 7 561 (13 429) MSEK för konsumenter och 5 480 (6 859) MSEK för investerare.

Beräknat färdigställande per kvartal, pågående projekt

Konsumenter



Investerare



¹⁾ Sverige avser delvis B2M, Baltikum avser B2M, se sid 10 respektive 13

Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder i projekt som är startade till konsumenter respektive investerare. Antalet bostäder är avrundade då det är en uppskattning av när i tiden färdigställande ska ske och förflyttningar mellan kvartalen är vanliga.

Kurvorna visar såld andel per 31 mars 2023. Diagrammen kan ge en indikation på framtida nettoomsättning förutsatt att bostäderna även hinna överlämnas till slutkund. För den del av staplarna som visar osålda bostäder behöver både försäljning och färdigställande ske innan de kommer att resultatavräknas.

Raderna under diagrammet förtydligar de förändringar som har skett sedan den bedömning som presenterades i delårsrapporten för det senaste kvartalet.

Den övre raden visar en ändrad uppskattning av när enheterna bedöms färdigställas jämfört med den senast publicerade delårsrapporten. Förändringar som tidpunkt för erhållna bygglov, störningar i logistik- och produktionskedjan eller andra faktorer kan påverka det bedömda färdigställande i båda riktningarna.

Den nedre raden visar när de enheter som har produktionsstartats under kvartalet bedöms färdigställas. Dessa enheter innebär därmed en ökning av det totala antalet enheter som inkluderas i graferna.

Byggrätter

Med den svagare marknaden som bakgrund är vi sedan mitten av 2022 restriktiva med nya investeringar i mark. Vi utvecklar befintliga byggrätter i portföljen för att ha byggklar mark redo och snabbt kunna starta upp projekt när efterfrågan vänder. Den svagare marknaden innebär också att det uppstår möjligheter att förvärva mark till goda villkor och i sådana lägen agerar vi. På så sätt skapar vi långsiktigt värde genom att säkra tillgången på byggrätter för bostäder framåt.

Bonava redovisar byggrätter till nedlagd kostnad. Inget överskottsvärde från marknadsvärdering har tagits med i de redovisade siffrorna.

Totalt antal byggrätter vid kvartalets slut uppgick till 32 800 (32 900). Jämfört med samma kvartal föregående år har byggrättsportföljen minskat något, på grund av att vi är mer selektiva med nya investeringar i mark. I Baltikum och Tyskland, har byggrätterna minskat. I Sverige och Norge ökade antalet byggrätter, medan det i Finland var oförändrat.

I det första kvartalet ökade antalet byggrätter något. Ökningen under kvartalet berodde på Finland och Norge, medan Baltikum och Sverige minskade och Tyskland var oförändrat.

Bonava redovisar en del av byggrätterna utanför balansräkningen, till exempel mark som Bonava kontrollerar genom optionsavtal eller annan form av avtal, men där marken ännu ej tillträtts. Antal byggrätter utanför balansräkningen vid kvartalets slut uppgick till 11 500 (13 700).

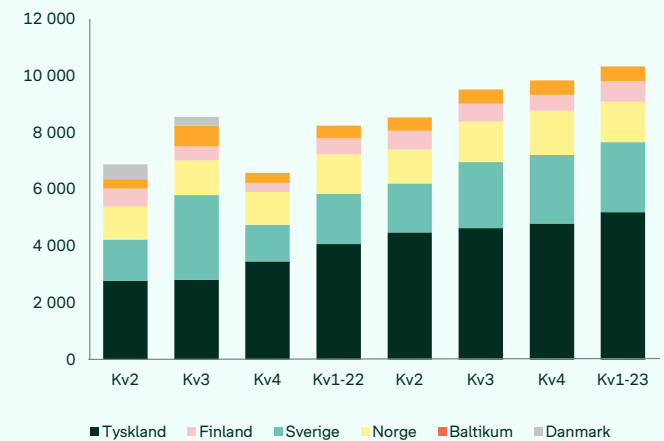
I diagrammen nedan redogörs för byggrättsportföljens utveckling under det senaste året och dess sammansättning vid utgången av det första kvartalet 2023. Exploateringsfastigheter vid kvartalets slut uppgick till 10 323 (8 711) MSEK, en ökning mot föregående år som beror på ökade investeringar och fler byggrätter på balansräkningen.

Byggrätter

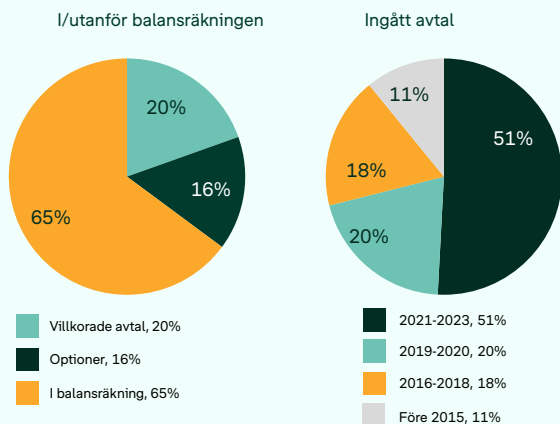
I/utanför balansräkningen

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Antal byggrätter			
Tyskland	9 800	10 100	9 800
Sverige	8 500	8 000	8 700
Norge	3 600	3 300	3 300
Finland	3 900	3 900	3 400
Baltikum	7 000	7 600	7 500
Varav utanför balansräkningen			
Tyskland	2 000	3 500	3 100
Sverige	2 800	3 000	2 900
Norge	1 300	1 400	1 300
Finland	2 500	2 500	2 100
Baltikum	2 900	3 300	3 250

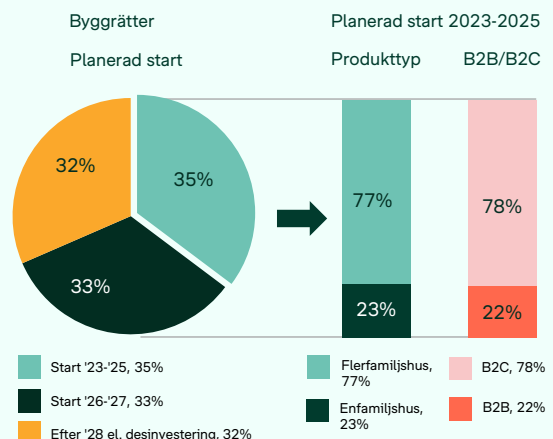
Redovisat värde, byggrättsportfölj



Byggrätter, antal per 31 mars 2023, exklusive S:t Petersburg



Fördelning av byggrätter, exklusive S:t Petersburg



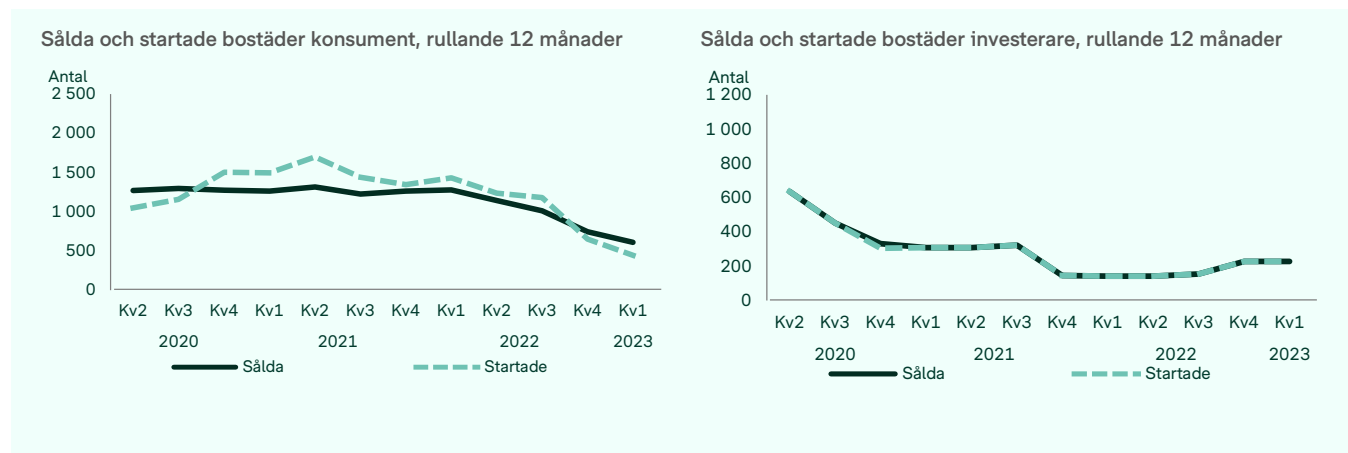
Tyskland

Tyskland är Bonavas största marknad med verksamhet i storstadsregionerna Berlin, Hamburg, Östersjön, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/Stuttgart. Vi erbjuder lägenheter och småhus till privatpersoner och flerbostadshus med hyresrätter till investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Under kvartalet startades 26 (233) bostäder till konsument och antalet sålda bostäder till konsumenter minskade till 115 (248).

Inga bostäder startades eller såldes till investerare under kvartalet, och inte heller under motsvarande period föregående år. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 65 (70) procent.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2023

Under kvartalet resultatavräknades 104 (206) bostäder till konsumenter och 63 (138) bostäder till investerare. Nettoomsättningen minskade till 711 (1 239) MSEK vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder och lägre marginal i resultatavräknade projekt till investerare.

Bruttomarginalen minskade till 11,1 (14,9) procent, vilket främst förklaras av större andel överlämnade projekt till investerare, där marginalerna är lägre.

Rörelseresultatet uppgick till 10 (105) MSEK, med en rörelsemarginal på 1,4 (8,5) procent. Det lägre rörelsemarginalen förklaras dels av att färre bostäder överlämnats vilket ger en sämre kostnadstäckning, dels av lägre marginaler i överlämnade projekt.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	711	1 239	7 785
Bruttoresultat	79	184	1 213
Bruttomarginal, %	11,1	14,9	15,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-69	-79	-309
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	10	105	904
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	1,4	8,5	11,6
Jämförelsestörande poster ¹⁾			-32
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	10	105	872
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	1,4	8,5	11,2
Sysselsatt kapital	7 907	5 224	7 074
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	5 197	4 076	4 794
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	12,2	22,5	15,3
Sålda bostäder, antal	115	248	972
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	617	1 232	4 548
Startade bostäder, antal	26	233	879
Bostäder i pågående produktion, antal	2 586	3 641	2 726
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	65	70	64
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	34	19	35
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	926	1 093	1 015
Resultatavräknade bostäder, antal	167	344	1 888

¹⁾ Nyckeltalen under jan-dec 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster.

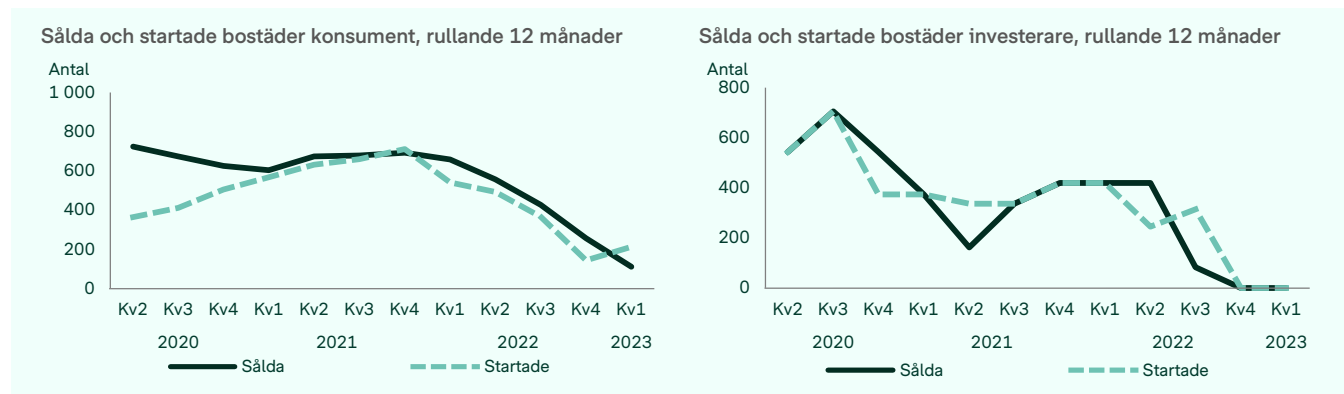
Sverige

I Sverige erbjuder Bonava lägenheter och småhus till konsumenter i Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Vi erbjuder hyresprojekt till investerare i cirka 15 städer.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Under kvartalet startades 69 (0) bostäder till konsumenter. Det startade projektet är beläget i Tomtebo Gård, Umeå och är en fortsättning på tidigare grannskap som Bonava har utvecklat i området. Antalet sålda bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 14 (161). Inga bostäder startades eller såldes till investerare, inte heller under motsvarande period föregående år.

Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 69 (86) procent exkluderat hyresrättsprojekt avsedd för egen förvaltning. Se not 7. Pågående produktion hänförligt till Build-to-Manage (B2M) går enligt plan och projektet förväntas färdigställas under 2024.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2023

Under kvartalet resultatavräknades 132 (126) bostäder till konsumenter och inga (108) bostäder till investerare. Nettoomsättningen uppgick till 590 (653) MSEK.

Bruttoresultatet uppgick till 82 (59) MSEK och bruttomarginalen var 14,0 (9,0) procent. Den ökade bruttomarginalen drevs av högre bruttomarginaler inom projekt överlämnade till konsumenter.

Rörelseresultatet uppgick till 45 (23) MSEK och rörelsemarginalen var 7,6 (3,5) procent.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	590	653	2 745
Bruttoresultat	82	59	85
Bruttomarginal, %	14,0	9,0	3,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-38	-36	-139
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	45	23	-54
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	7,6	3,5	-2,0
Jämförelsestörande poster ¹⁾			-20
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	45	23	-74
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	7,6	3,5	-2,7
Sysselsatt kapital	3 651	3 073	3 825
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	2 469	1 770	2 420
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	-1,1	9,1	-1,7
Sålda bostäder, antal	14	161	256
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	59	652	1 047
Startade bostäder, antal	69		374
av vilket förvaltningsfastigheter			231
Bostäder i pågående produktion, antal	1 259	1 617	1 326
av vilket förvaltningsfastigheter	231		231
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ²⁾	69	86	76
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	44	22	40
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	340	237	285
Resultatavräknade bostäder, antal	132	234	881

¹⁾ Nyckeltalen under jan-dec 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster.

²⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 57 procent.

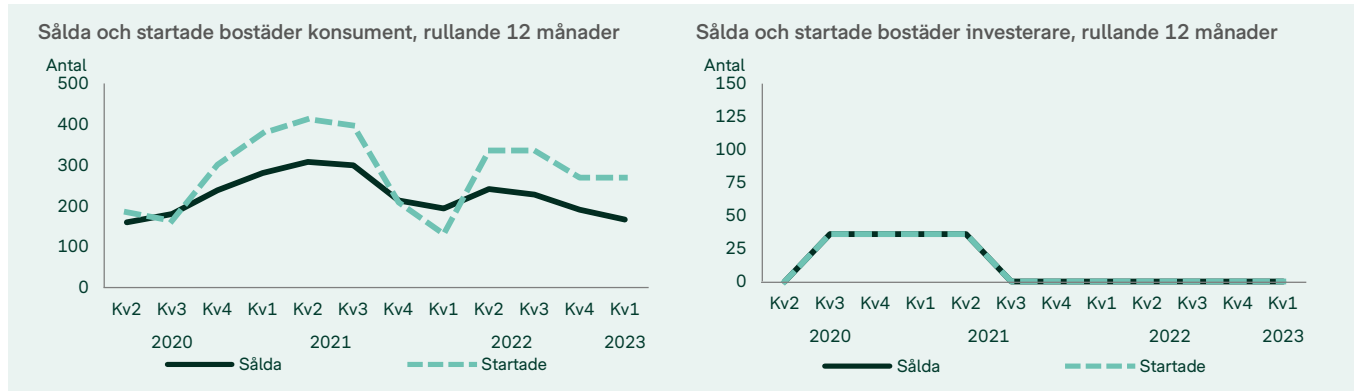
Norge

I Norge har Bonava verksamhet i Bergen och Oslo. Vi erbjuder flerbostadshus med lägenheter och småhus (äganderätter) till privatpersoner och hyresrättsprojekt till investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Under kvartalet startades inga bostäder till konsument, inte heller under samma kvartal föregående år. Antalet sålda bostäder till konsumenter minskande till 25 (49).

Inga bostäder startades eller såldes till investerare, och inte heller under motsvarande period föregående år. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 42 (73) procent.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2023

Under kvartalet resultatavräknades 94 (54) bostäder till konsumenter. Nettoomsättningen ökade till 517 (261) MSEK vilket förklaras av ett högre antal överlämnade bostäder. Bruttomarginalen ökade till 16,6 (1,0) procent, tack vare en god kostnadskontroll som har gett högre marginaler i överlämnade projekt.

Rörelseresultatet uppgick till 65 (-26) MSEK, med en rörelsemarginal på 12,6 (-10,1) procent. Det högre rörelseresultatet förklaras av att fler bostäder överlämnats under kvartalet samt av högre marginal i överlämnade projekt.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	517	261	1 719
Bruttoresultat	86	3	168
Bruttomarginal, %	16,6	1,0	9,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-21	-29	-105
Rörelseresultat	65	-26	64
Rörelsemarginal, %	12,6	-10,1	3,7
Sysselsatt kapital	2 140	2 670	2 398
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	1 471	1 442	1 607
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	6,1	-3,2	2,5
Sålda bostäder, antal	25	49	191
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	158	300	965
Startade bostäder, antal			270
Bostäder i pågående produktion, antal	336	457	453
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	42	73	47
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	66	29	36
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	242	139	267
Resultatavräknade bostäder, antal	94	54	321

Nyckeltalen har ej påverkats av jämförelsestörande poster då sådana ej har redovisats.

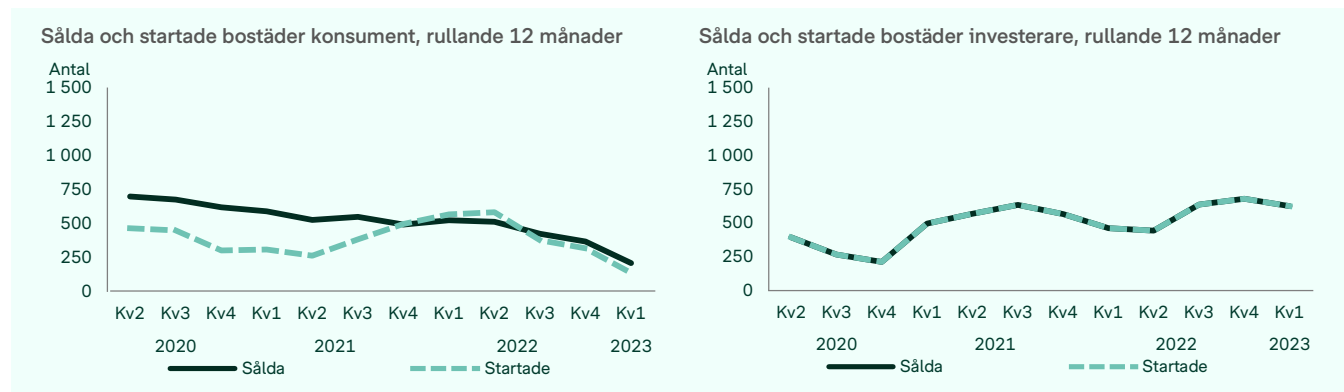
Finland

I Finland verkar Bonava i Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Vi erbjuder flerbostadshus med lägenheter till privatpersoner och hyresrättsprojekt till investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Inga bostäder startades (113) eller såldes (66) till konsument under kvartalet. Antalet sålda och startade bostäder till investerare ökade till 75 (53).

Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 90 (85) procent.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-Mars 2023

Under kvartalet resultatavräknades 64 (66) bostäder till konsumenter och 148 (56) bostäder till investerare. Nettoomsättningen ökade till 490 (314) MSEK under kvartalet.

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick -32 (14) MSEK med en rörelsemarginal på -6,5 (4,5) procent. Rörelseresultatet tyngs av två färdigställda och överlämnade projekt med låg marginal, vilket var känt redan på förhand. Projekten påbörjades för att uppfylla befintliga avtalskrav och undvika vite. Under kvartalet har kostnader för minskning av antalet anställda belastat rörelseresultatet. Besparingen förväntas ge effekt under nästa kvartal.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	490	314	1 759
Bruttoresultat	-6	36	183
Bruttomarginal, %	-1,2	11,5	10,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-26	-22	-95
Rörelseresultat	-32	14	88
Rörelsemarginal, %	-6,5	4,5	5,0
Sysselsatt kapital	975	891	974
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	724	560	561
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	4,3	4,7	9,0
Sålda bostäder, antal	75	166	838
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	143	445	2 009
Startade bostäder, antal	75	119	765
Bostäder i pågående produktion, antal	1 301	1 450	1 470
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	90	85	88
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	80	18	48
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	211	237	211
Resultatavräknade bostäder, antal	212	122	718

Nyckeltalen har ej påverkats av jämförelsestörande poster då sådana ej har redovisats.

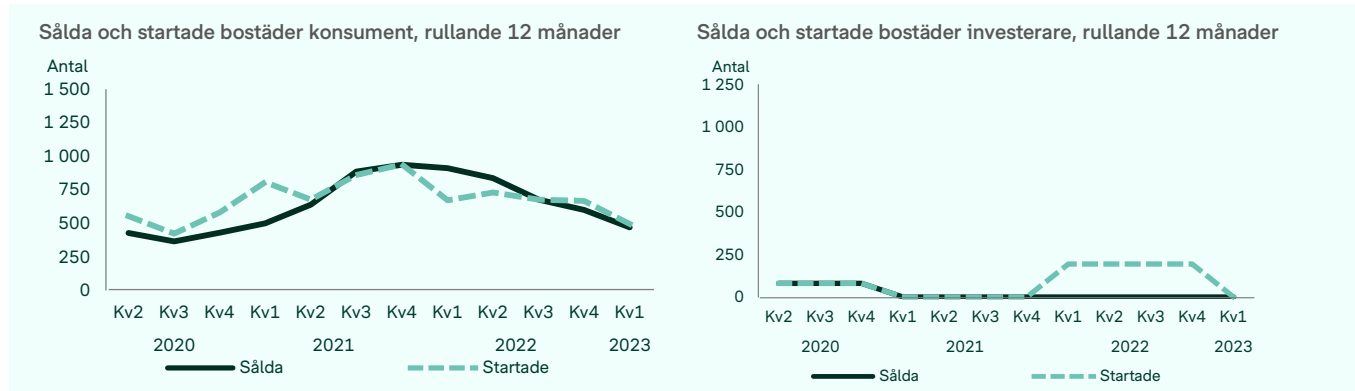
Baltikum

Segmentet Baltikum består av huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och Vilnius i Litauen. Erbjudandet är främst inriktat på flerbostadshus till konsumenter, men vi har också hyresrättsprojekt för investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Sålda bostäder till konsument uppgick till 74 (171). Antalet startade bostäder till konsumenter uppgick till 164 (58). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 35 (51) procent exklusive B2M (Build-to-Manage). Inga bostäder till investerare såldes eller startades under kvartalet. Inte heller under motsvarande period.

I slutet av 2021 påbörjade vi investeringar i hyresrättsprojekt avsedda för egen förvaltning, enligt vår Build-to-Manage modell (B2M). Pågående produktion går enligt plan och det första projektet förväntas färdigställas under det tredje kvartalet 2023. Dessa bostäder har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Se not 7.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2023

Nettoomsättningen ökade till 137 (82) MSEK, vilket förklaras av att antalet resultatavräknade bostäder till konsument under kvartalet ökade till 92 (78). Bruttomarginalen uppgick till 16,1 (17,1) procent.

Rörelseresultatet förbättrades till 10 (3) MSEK och rörelsemarginalen uppgick till 7,5 (3,6) procent. Förbättringen förklaras av en ökad volym av överlämnade bostäder, som bättre kunde bära omkostnaderna för administration och försäljning.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	137	82	832
Bruttoresultat	22	14	152
Bruttomarginal, %	16,1	17,1	18,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-12	-11	-44
Rörelseresultat	10	3	108
Rörelsemarginal, %	7,5	3,6	13,0
Sysselsatt kapital	1 170	917	1 085
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	466	456	515
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,1	11,3	11,3
Sålda bostäder, antal	74	171	470
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	90	220	654
Startade bostäder, antal	164	58	495
Bostäder i pågående produktion, antal	980	1 164	976
av vilket förvaltningsfastigheter	195	195	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	35	51	39
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	121	26	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	621	392	531
Resultatavräknade bostäder, antal	92	78	676

Nyckeltalen har ej påverkats av jämförelsestörande poster då sådana ej har redovisats.

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 28 procent.

Aktuella projekt i kvartalet

Under första kvartalet produktionsstartade Bonava 334 (410) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på bonava.com/investor-relations/produktionsstarter.

Sverige

Glöd

Läge: Umeå

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 69 lägenheter till konsument

I det natursköna Tomtebo gård, invid Nydalasjön, bara några kilometer från centrala Umeå, bygger Bonava flera familjevänliga grannskap, där Glöd består av 69 Svanenmärkta och välplanerade bostadsrätter med 2–5 rum. En spännande nyhet är vår generationslägenhet, där en del av bostaden kan delas av med egen entré och pentry för tonåringen, farmor eller det egna hemmakontoret. Glöd har solceller på taket som beräknas producera 10–12 procent av hela grannskapets energibehov. Räntorna på föreningens lån är en stor kostnad för föreningen och påverkar din månadsavgift. På grund av dagens snabbt ökade räntor finns en oro att föreningens kalkyler inte ska hålla. För Brf Glöd har vi därför valt att utöka vårt trygghetspaket med ett ränteskydd.



Finland

Turun Solina 11

Läge: Åbo

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 75 lägenheter till investerare

Turun Solina 11 ligger centralt i Åbo och kombinerar stadskärnans fördelar med tillgång till parker och grönområden. Det är det sjunde flerfamiljshuset som Bonava bygger i grannskapet Kirstinpuisto, ett område som när det är färdigt totalt kommer att omfatta 1 400 Bonava-hem. Huset utrustas med både jordvärme och solpaneler, och kommer ha högsta energiklassning.



Lettland, Baltikum

Maskavas 6

Läge: Riga

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 95 lägenheter till konsument

Krasta Masivs har snabbt blivit ett populärt område, med goda kommunikationer, närhet till centrum och bra utbud av butiker. Maskavas 6 är den sista etappen i grannskapet Krasta Masivs, som kommer att bestå av totalt sex hus med 556 Bonava-hem. Tre av husen är redan överlämnade till nyinflyttade ägare. Varje lägenhet i Maskvas 6 har egen balkong, och på taken finns solceller. Bonavas eget byggsystem och upprepning i byggprocessen har gjort att bostäder med hög standard kan levereras till ett bra pris.



Tyskland

Wohnen im Ritterschlag

Läge: Schulzendorf, Berlin

Bostadstyp: Småhus och kedjehus

Antal bostäder: 17 äganderätter till konsument

I kvarteret Ritterschlag bygger Bonava 17 energieffektiva hus och kedjehus med varsin trädgård. Husen kommer att ha golvvärme, fönster med trippelglas och solpaneler på taken som värmer hushållets vatten. När det är klart kommer grannskapet bestå av minst 300 Bonava-bostäder. Shopping och helgnojén finns närbeläget i Berlins kärna, medan närområdet bjuder in till promenader i naturen.



Övrig information

ÖVRIG VERKSAMHET

I maj 2021 meddelades att Bonava avvecklar den danska verksamheten. I november 2021 såldes det kvarvarande byggrättsbeståndet.

Som en del av den justerade segmentsrapporteringen redovisas Bonava Danmark under övrig verksamhet. Under det första kvartalet resultatavräknade Danmark 0 (21) bostäder till konsument med en nettoomsättning om 0 (98) MSEK, inga bostäder resultatavräknades till investerare i kvartalet 0 (0). Sedan det fjärde kvartalet 2022 är samtliga projekt överlämnade och avräknade. Bruttoresultatet uppgick till -7 (10) MSEK och resultat före skatt -11 (5) MSEK. Verksamheten i Danmark har kvar garantiåtaganden för färdigställda projekt. De kostnader som redovisats i verksamheten under kvartalet är av administrativ karaktär, och utgör i huvudsak löner till kvarvarande personal.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I Bonavas verksamhet finns flera olika typer av risker, både operationella och finansiella. Under den kommande 12-månaders perioden finns ett antal osäkerhetsfaktorer som kan påverka vår verksamhet och försäljning. Där bland finns ökade styrräntor, hög inflation, höga energipriser och oro kring det geopolitiska läget i Europa. Under föregående år såg vi ökade kostnader på material. I nuläget har kostnadsökningarna börjat avta. Tillgången på material har stabiliserats, men vi arbetar fortlöpande för att säkra leveranserna av material och tjänster om störningar uppkommer. Den pågående försäljningen av verksamheten i Sankt Petersburg fortgår. I samband med årsskiftet gjordes en nedskrivning av nettotillgångarna varför exponeringen mot Ryssland anses vara begränsad.

Efter nedskrivning av nettotillgångar anses exponeringen mot Ryssland vara begränsad.

Bonava har en riskkommitté som är ansvarig för att organisera, samordna och driva det löpande riskhanteringsarbetet. Riskkommittén rapporterar regelbundet till revisionsutskottet och koncernledningen. För mer information om väsentliga risker och riskhantering, se Bonavas årsredovisning 2022, sidorna 66–68, som finns tillgänglig på bonava.com.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen exkluderat S:t Petersburg uppgick under perioden till 1 731 (1 865).

AKTIEN OCH DE STÖRSTA ÄGARNA

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Varje A-aktie är berättigad till tio röster och varje B-aktie är berättigad till en röst. Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 209 190 660 röster. Antalet A-aktier uppgick per 31 mars 2023 till 11 194 982 och antalet B-aktier till 97 240 840. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 245 355 vilket motsvarade 1,1 procent av kapitalet och 0,6 procent av rösterna.

Vid kvartalets utgång uppgick antalet aktieägare till 32 243 (32 468). Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,5 procent av kapitalet och 49,3 procent av rösterna, följt av Fjärde AP-fonden med 9,0 procent av kapitalet och 5,2 procent av rösterna och Schroders med 5,2 procent av kapitalet och 2,7 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade totalt 58,7 procent av kapitalet och 68,1 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på bonava.com/investor-relations.

SÄSONGSEFFEKTER

Bonava redovisar intäkter och resultat från försäljning av bostäder i samband med överlämnandet av sålda och färdigställda bostäder till kunderna. Bonavas verksamheter påverkas av säsongsvariationer, vilket innebär att majoriteten av bostäder överlämnas i det fjärde kvartalet. Resultatet och kassaflödet före finansiering för fjärde kvartalet är därmed normalt starkare än för övriga kvartal. Detta illustreras i graferna som visar beräknat färdigställande per kvartal på sidan 7.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Den 2 februari 2023 meddelade Bonava att vi reviderar våra finansiella mål. Nya mål är att rörelsemarginalen minst ska uppgå till 10 procent från 2026, samt att nettoskuldssättningsgrad inte ska överstiga 1,0x.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS SLUT

Den 3 april 2023 höll Bonava årsstämma. Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag och protokollet finns publicerat på bonava.com. Till styrelseledamöter omvaldes Mats Jönsson, Viveca Ax:son Johnson, Nils Styf och Per-Ingemar Persson. Till nya styrelseledamöter valdes Anette Frumerie, Olle Boback och Tobias Lönevall.

Inför publiceringen av denna rapport meddelade Bonava via ett pressmeddelande den 19 april att antalet färdigställda bostäder skulle bli lägre än tidigare beräknat.

BELOPP OCH DATUM

Om inget annat sägs anges belopp i miljoner svenska kronor (MSEK). Alla jämförelsetal i denna rapport avser samma period föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Stockholm den 27 april 2023

Bonava AB (publ)

Peter Wallin

VD och koncernchef

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

Resultaträkning

	Not	2023	2022	Apr 2022	2022
	1	Jan-mar	Jan-mar	- mar 2023	Jan-dec
Nettoomsättning	2	2 446	2 648	15 504	15 706
Kostnader för produktion		-2 191	-2 342	-13 718	-13 849
Bruttoresultat		255	306	1 786	1 857
Försäljnings- och administrationskostnader		-216	-224	-879	-908
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	39	82	907	950
Jämförelsestörande poster ³⁾		0	0	-56	-56
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	2	39	82	851	894
Finansiella intäkter		3	0	11	8
Finansiella kostnader		-98	-36	-268	-206
Finansnetto		-95	-36	-257	-198
Resultat före skatt	2	-56	46	593	695
Skatt på periodens resultat		17	-17	-156	-190
Periodens resultat¹⁾		-39	29	438	505
Verksamhet under avveckling	6				
Periodens resultat från verksamhet under avveckling, netto efter skatt					
Periodens resultat från verksamhet under avveckling		-2	48	-858	-808
Kvarvarande verksamhet och verksamhet under avveckling					
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet och verksamhet under avveckling		-41	77	-420	-303
Data per aktie före och efter utspädning					
Periodens resultat, SEK		-0,36	0,27	4,08	4,71
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-8,41	-16,59	-22,07	-30,25
Eget kapital, SEK		73,69	78,26	73,69	74,45
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		107,2	107,2	107,2	107,2

¹⁾ Hela periodens resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

²⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick per 31 mars till 1 245 355 (1 245 355) st.

Rapport över totalresultat

	Not	2023	2022	Apr 2022	2022
	1	Jan-mar	Jan-mar	- mar 2023	Jan-dec
Periodens resultat		-41	77	-420	-303
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-41	-4	245	202
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	6			62	142
Periodens övrigt totalresultat		-41	-4	307	344
Periodens totalresultat¹⁾		-82	73	-114	41

¹⁾ Hela periodens resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	7	295		262
Övriga anläggningstillgångar		763	759	708
Summa anläggningstillgångar		1 058	759	971
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		10 323	8 711	9 836
Pågående bostadsprojekt		12 147	13 106	12 091
Färdigställda bostäder		1 008	552	799
Kortfristiga fordringar		914	1 058	848
Likvida medel	3	122	425	119
Tillgångar som innehas för försäljning	6	709		915
Summa omsättningstillgångar		25 222	23 852	24 607
SUMMA TILLGÅNGAR		26 281	24 611	25 579
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 898	8 388	7 979
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5	5
Summa eget kapital		7 903	8 393	7 984
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	3	2 452	3 004	3 593
Övriga långfristiga skulder		90	443	369
Långfristiga avsättningar		946	813	1 022
Summa långfristiga skulder		3 488	4 261	4 983
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	3	5 488	2 595	3 532
Övriga kortfristiga skulder		8 693	9 363	8 165
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	6	709		915
Summa kortfristiga skulder		14 890	11 958	12 612
Summa skulder		18 378	16 219	17 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 281	24 611	25 579

Förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari 2022	8 318	5	8 322
Periodens totalresultat	41		41
Utdelning	-375		-375
Prestationsbaserat incitamentsprogram	-4		-4
Utgående eget kapital, 31 december 2022	7 979	5	7 984
Periodens totalresultat	-82		-82
Prestationsbaserat incitamentsprogram	0		0
Utgående eget kapital, 31 mars 2023	7 898	5	7 903

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	Apr 2022 - mar 2023	2022 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	-56	106	-254	-92
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-17	-71	821	768
Betald skatt	-42	-54	-137	-149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-115	-18	430	527
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	2 192	2 327	13 178	13 312
Investeringar i bostadsprojekt	-2 850	-4 345	-14 542	-16 037
Övriga förändringar i rörelsekapital	-129	257	-1 431	-1 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-787	-1 760	-2 796	-3 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-902	-1 778	-2 366	-3 242
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61	-7	-159	-104
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	-963	-1 785	-2 525	-3 346
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utdelning			-375	-375
Ökning av räntebärande skulder	2 142	1 352	5 552	4 762
Minskning av räntebärande skulder	-1 235	-262	-2 964	-1 991
Förändring av räntebärande fordringar	-2	64	25	91
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	905	1 154	2 237	2 486
PERIODENS KASSAFLÖDE	-58	-631	-287	-860
Likvida medel vid periodens början ¹⁾	303	1 066	425	1 066
Kursdifferens i likvida medel	-6	-11	102	97
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT²⁾	240	425	240	303

¹⁾ Skillnaden mellan likvida medel per 31 december 2022 i koncernens kassaflödesanalys och koncernens balansräkning motsvarar likvida medel i S:t Petersburg 185 MSEK, se ytterligare information i not 6.

²⁾ Skillnaden mellan likvida medel per 31 mars 2023 i koncernens kassaflödesanalys och koncernens balansräkning motsvarar kassa och bank i S:t Petersburg 117 MSEK.

Kassaflöde från verksamhet under avveckling

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	Apr 2022 - mar 2023	2022 Jan-dec
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-56	-89	-439	-472
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	2	7	4	9
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	1	135	229	363
Nettökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	-53	53	-207	-100

Kassaflöde från verksamhet under avveckling ingår i koncernens kassaflödesanalys i sammandrag ovan, se not 6.

Koncernens noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering, Årsredovisningslagen och RFR 1, Kompletterande redovisningsnormer för koncerner från Rådet för finansiell rapportering. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–33, och sidorna 1–15 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. De

redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av delårsrapporten gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2022, sidorna 73–77. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

Jan–mar 2023	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	544	566	502	164	137		1 913
Nettoomsättning, investerare	164			325			488
Nettoomsättning, mark	3	21	13	1			39
Övriga intäkter		3	1			1	6
Rörelseresultat ²⁾	10	45	65	–32	10	–58	39
Finansiella poster							–95
Resultat före skatt							–56
Sysselsatt kapital	7 907	3 650	2 140	975	1 170	2	15 843

Jan–mar 2022	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	820	438	260	223	82	99	1 923
Nettoomsättning, investerare	418	206		91			715
Nettoomsättning, mark		8					8
Övriga intäkter			1				1
Rörelseresultat ²⁾	105	23	–26	14	3	–37	82
Finansiella poster							–36
Resultat före skatt							46
Sysselsatt kapital	5 224	3 073	2 670	891	917	322	13 097

¹⁾ Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, eliminerings och den danska verksamheten.

²⁾ Inga jämförelsestörande poster har redovisats i perioden.

Jan–dec 2022	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	5 626	1 997	1 480	1 175	831	102	11 210
Nettoomsättning, investerare	2 159	704	153	565		752	4 334
Nettoomsättning, mark		39	80	19			138
Övriga intäkter		5	6	1	1	11	24
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	904	–54	64	88	108	–160	950
Jämförelsestörande poster	–32	–20				–4	–56
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	872	–74	64	88	108	–164	894
Finansiella poster							–198
Resultat före skatt							695
Sysselsatt kapital	7 074	3 825	2 398	974	1 085	–247	15 109

¹⁾ Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, eliminerings och den danska verksamheten.

NOT 3 Specifikation nettolåneskuld

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	2	2	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	21	19	18
Likvida medel	122	155	119
Räntebärande fordringar	146	176	140
Långfristiga räntebärande skulder	2 452	2 783	3 593
Kortfristiga räntebärande skulder	5 488	2 592	3 532
Räntebärande skulder¹⁾	7 940	5 375	7 124
Nettolåneskuld²⁾	7 794	5 199	6 985

¹⁾ Varav gröna lån 3 778 (1 821) MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige och Norge som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanenmärkning.

²⁾ Samtliga siffror exklusive S:t Petersburg, se not 6.

Bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

Eftersom Bonava utser majoriteten av styrelsen i bostadsrättsföreningar i Sverige och bostadsaktiebolag i Finland, ställer ut garantier och genomför utlåning till eller upplåning för bostadsrättsföreningarna och bostadsaktiebolagens räkning, har Bonava bestämmande inflytande och konsoliderar därför bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag i sin helhet. Som en konsekvens därav ingår dessa skulder i Bonavas nettolåneskuld.

Andel av nettolåneskuld som avser bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Likvida medel	40	34	17
Bruttolåneskuld	1 636	1 835	1 767
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	1 595	1 801	1 751

Koncernens finansieringsramar

Nedanstående tabell specificerar koncernens finansieringsramar. Därutöver finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag om 230 MSEK.

Finansiering	Förfall	Belopp	Utnyttjad	Outnyttjat
Kontokrediter	<365 dagar	653	278	375
Obligation	<365 dagar	1 200	1 200	
Lån	2024	495	495	
Lån	2025	1 239	1 239	
RCF/Certifikat	2025	3 000	2 295	705
Lån	2026-27	563	563	
Summa		7 150	6 070	1 080

Kovenanter i låneavtal

Villkoren i obligation och låneavtal är kopplade till två kovenanter, som beräknas justerat för IFRS 16. Den första är soliditet, eller eget kapital i förhållande till totala tillgångar, som inte ska understiga 25 procent. Den andra är räntetäckningsgrad, eller intäkter före ränta, skatt, avskrivning och amortering i relation till finansnetto. Den ska inte understiga 2,0x. Per 31 mars var båda kovenanterna uppfyllda. Soliditet, enligt beräkningsmetoden i låneavtalen, var 30,3%. Räntetäckningsgrad, enligt beräkningsmetoden i låneavtalen, var 5,4x.

NOT 4 Verkligt värde för finansiella instrument

I nedanstående tabell lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestäms för de finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde i Bonavas balansräkning. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms ska göras utifrån tre nivåer. Under perioden har inga förflyttningar gjorts mellan nivåerna.

På nivå 1 har Bonava ett utestående obligationslån värderat till 1 200 (1 203) MSEK.

Derivatinstrument på nivå 2 består av valutaswappar där värderingen till verkligt värde baseras på publicerade terminkurser på en aktiv marknad.

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 3.

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Derivatinstrument	17	71	17
Summa tillgångar	17	71	17
Derivatinstrument	66	43	112
Summa skulder	66	43	112

Verkligt värde för lång- och kortfristiga räntebärande skulder avviker endast marginellt från redovisat värde och redovisas därför inte separat i delårsrapporten. För finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde; kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och andra räntefria skulder, bedöms det verkliga värdet överensstämma med det redovisade värdet.

NOT 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar	1 092	449	990
Spärrande bankmedel		1	
Övriga ställda säkerheter	11	10	11
Summa ställda säkerheter	1 103	459	1 001
Borgens- och garantiförpliktelser			
<i>Egna förbindelser</i>			
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	1 243	2 425	1 576
Övriga borgensförbindelser	532		585
Summa borgens- och garantiförpliktelser	1 775	2 425	2 161

¹⁾ Av beloppet utgör 1 243 (1 576) MSEK motförbindelserna avseende garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Ansägarantier gäller intill dess ett år förlutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts. Övriga borgensförbindelser utgörs av Bonava ABs borgensförpliktelser för projektfinsiering i S:t Petersburg 443 (487) MSEK, borgensåtaganden för betalning av markinvesteringar i S:t Petersburg 89 (98) MSEK. Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom utländsk bank med licens att verka i S:t Petersburg. Av Fastighetsinteckningar utgör säkerhet för projektfinsiering på uppdrag av finska bostadsaktiebolag 738 (871) MSEK, J/V i Norge 199 (208) MSEK och 156 (119) MSEK avser tillgångar kopplade till markförvärv i S:t Petersburg.

S:t Petersburg

Bonava meddelade den 3 mars 2022 att verksamheten i S:t Petersburg kommer att avvecklas. Bonava har sedan dess sett över olika strategiska alternativ för att avveckla verksamheten, där ett alternativ har varit en ansvarsfull avyttring av verksamheten. Bonava annonserade den 7 oktober 2022 att ett avtal ingåtts om att sälja den ryska verksamheten. Med anledning av detta redovisas verksamheten i S:t Petersburg som verksamhet under avveckling från och med det tredje kvartalet 2022. Justerade historiska jämförelsetal har publicerats på Bonavas hemsida, <https://www.bonava.com/investor-relations/finansuell-information>.

Den tilltänkta köparen av den ryska verksamheten erhöll inte nödvändiga tillstånd från ryska myndigheter varför kontraktet annullerades. Beslutet att lämna Ryssland ligger fast och försäljningsprocessen har återstartats.

Efter att kontraktet hade annullerats beslutades det om nedskrivning av nettotillgångar i verksamheten i S:t Petersburg. Dessa uppgick till 877 MSEK och rapporterades under periodens resultat från verksamhet under avveckling i det fjärde kvartalet 2022. Efter nedskrivning av nettotillgångar anses exponeringen mot Ryssland vara begränsad. Under det första kvartalet 2023 genererade verksamheten ett positivt resultat före skatt om 9 MSEK. Även detta har skrivits ned och i slutet av perioden finns inga nettotillgångar hänförliga till verksamheten i S:t Petersburg redovisade i koncernen.

Bonava AB har borgensåtagande för betalning av markinvestering i verksamhet under avveckling i S:t Petersburg om 89 (98) MSEK samt borgensförpliktelser för projektfinansiering i S:t Petersburg om 443 (487) MSEK. Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom en utländsk bank med licens att verka i S:t Petersburg.

Finansiell information avseende verksamhet under avveckling, S:t Petersburg

Resultat och kassaflöde från verksamhet under avveckling, S:t Petersburg

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	120	216	526
Kostnader för produktion	-98	-148	-365
Bruttoresultat	22	67	161
Försäljnings- och administrationskostnader	-8	-7	-70
Rörelseresultat	14	60	91
Finansiella intäkter	0	4	22
Finansiella kostnader	-6	-3	-23
Finansnetto	-6	1	-1
Resultat före skatt	9	61	90
Skatt på årets resultat	-2	-12	-21
Resultat från verksamhet under avveckling efter skatt	9	48	69
Avvecklingskostnader	-2		
Nedskrivning av nettotillgångar	-9		-877
Resultat från verksamhet under avveckling	-2	48	-808
Valutakursdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling		-44	142
Övrigt totalresultat från verksamhet under avveckling		-44	142
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-56	-89	-472
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	2	7	9
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	1	135	363
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	-54	53	-100

Balansräkning, ställda säkerheter och eventalförpliktelser, S:t Petersburg

	2023 31 mar	2022 31 dec
Anläggningstillgångar		
Exploateringsfastigheter	590	729
Övriga omsättningstillgångar	1	
Likvida medel	117	185
Summa tillgångar	709	915
Avsättningar	20	23
Långfristiga skulder	524	577
Förskott från kunder	12	117
Övriga kortfristiga skulder	154	197
Summa skulder	709	915
Nettotillgångar	0	0
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Ställda säkerheter ¹⁾	156	119

1) Avser fastighetsteckningar i fastigheter ägda av Bonava S:t Petersburg.

NOT 7 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Värdering av fastigheter sker varje kvartalsslut med stöd av oberoende fastighetsvärderare. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Per 31 mars 2023 bedöms verkligt värde motsvara bokfört värde varför ingen orealiserad värdeförändring redovisas. Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13.

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Verkligt värde vid periodens början	262		
Investeringar	31		102
Omklassificering			156
Årets omräkningsdifferens	2		5
Verkligt värde vid periodens slut	295		262

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI-MARS 2023

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 59 (72) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 4 (135) MSEK.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Nettoomsättning		59	72	269
Försäljnings- och administrationskostnader		-108	-109	-456
Rörelseresultat		-49	-37	-187
Resultat från andelar i koncernföretag			147	353
Finansiella intäkter		133	51	320
Finansiella kostnader		-80	-25	-140
Resultat efter finansiella poster		4	135	345
Bokslutsdispositioner				-45
Resultat före skatt		4	135	300
Skatt på periodens resultat			2	21
Periodens resultat		4	137	321

Då det inte finns några transaktioner att redovisa i övrigt totalresultat motsvarar periodens resultat totalresultatet.

BALANSRÄKNING	Not 1, 2	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		2 629	2 688	2 632
Omsättningstillgångar		11 770	8 668	10 960
Summa tillgångar		14 399	11 356	13 592
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7 413	7 602	7 409
Avsättningar		11	10	11
Långfristiga skulder		1 959	1 924	3 174
Kortfristiga skulder		5 016	1 820	2 999
Summa eget kapital och skulder		14 399	11 356	13 592

Moderbolagets noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Bolaget har upprättat delårsrapporten enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2022, sidorna 73–77 samt sidan 102. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	10 030	12 165	10 928
Borgen för projektspecifik finansiering ¹⁾	1 355	1 653	1 775
Borgen för koncernföretag ²⁾	4 118	4 489	4 253
Övriga ställda säkerheter	11	10	11
Summa	15 513	18 316	16 966

Andel av ställda säkerheter och eventalförpliktelser som är på uppdrag av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

	2023 31 dec	2022 31 dec	2022 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ³⁾	1 243	3 028	1 576
Borgen för projektspecifik finansiering	912	1 376	1 287
Summa	2 155	4 404	2 863

¹⁾ Varav borgensförpliktelser för projektfinansiering i S:t Petersburg ingår med 443 MSEK (487) MSEK. Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom en utländsk bank med licens att verka i Ryssland.

²⁾ Av borgen för koncernföretag utgör 89 (98) MSEK garantier för betalning av markinvesteringar i den verksamheten i S:t Petersburg.

³⁾ Motförbindelserna avser garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Antal om inget annat anges			
Byggrätter	32 800	32 900	32 700
Varav byggrätter utanför balansräkningen	11 500	13 700	12 650
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder	228	742	1 873
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	925	2 697	7 063
Startade bostäder	259	357	1 698
Bostäder i pågående produktion	3 971	5 559	4 324
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	49	54	50
Reservationsgrad i pågående produktion, %	2	3	1
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	59	61	55
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	345	114	212
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	2 340	2 098	2 309
Resultatavräknade bostäder	486	551	3 029
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	7 561	13 429	9 235
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder	75	53	854
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	143	150	2 159
Startade bostäder	75	53	1 085
av vilket förvaltningsfastigheter			231
Bostäder i pågående produktion	2 491	2 955	2 627
av vilket förvaltningsfastigheter	426	195	426
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	100	93	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	54	47	47
Resultatavräknade bostäder	211	302	1 661
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	5 480	6 859	5 746

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 83 procent.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	4 324	5 753	5 753
Förändring av ingående värde			
Startade bostäder	259	357	1 698
Resultatavräknade bostäder	-486	-551	-3 029
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder	-126		-98
Bostäder i pågående produktion till konsument, vid periodens slut	3 971	5 559	4 324
Bostäder i produktion till investerare, antal			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	2 627	3 204	3 204
Förändring av ingående värde ¹⁾			-1
Startade bostäder	75	53	1 085
Resultatavräknade bostäder	-211	-302	-1 661
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	2 491	2 955	2 627

¹⁾ Av investerare initierad förändring.

Branschrelaterade nyckeltal för segmenten

Tyskland	2023	2022	2022
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>			
Byggrätter			
Byggrätter	9 800	10 100	9 800
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 000	3 500	3 100
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	544	820	5 626
Sålda bostäder	115	248	744
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	610	1 229	3 825
Startade bostäder	26	233	651
Bostäder i pågående produktion	1 956	2 551	2 033
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	54	58	51
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	34	19	35
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	926	1 093	1 015
Resultatavräknade bostäder	104	206	1 126
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK	164	418	2 159
Sålda bostäder			228
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	7	3	723
Startade bostäder			228
Bostäder i pågående produktion	630	1 090	693
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	63	138	762
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	891	928	932

Sverige	2023	2022	2022
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>			
Byggrätter			
Byggrätter	8 500	8 000	8 700
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 800	3 000	2 900
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	566	438	1 997
Sålda bostäder	14	161	256
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	54	652	1 035
Startade bostäder	69		143
Bostäder i pågående produktion	608	931	675
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	48	76	61
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	44	22	40
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	340	237	285
Resultatavräknade bostäder	132	126	507
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK		206	704
Sålda bostäder			
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	5		12
Startade bostäder			231
av vilket förvaltningsfastigheter			231
Bostäder i pågående produktion	420	686	651
av vilket förvaltningsfastigheter	231		231
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	100	100	100
Resultatavräknade bostäder		108	374
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	193	237	232

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 65 procent.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Norge			
<i>antal om inget annat anges</i>			
Byggrätter			
Byggrätter	3 600	3 300	3 300
varav byggrätter ej i balansräkningen	1 300	1 400	1 300
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	502	260	1 480
Sålda bostäder	25	49	191
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	157	301	967
Startade bostäder			270
Bostäder i pågående produktion	336	421	453
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	42	71	47
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	66	29	36
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	242	139	267
Resultatavräknade bostäder	94	54	285
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK			153
Sålda bostäder			
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	2	-1	-2
Startade bostäder			
Bostäder i pågående produktion		36	
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		100	
Resultatavräknade bostäder			36
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	72	82	77
	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Finland			
<i>antal om inget annat anges</i>			
Byggrätter			
Byggrätter	3 900	3 900	3 400
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 500	2 500	2 100
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	164	223	1 175
Sålda bostäder		113	212
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	15	296	582
Startade bostäder		66	139
Bostäder i pågående produktion	286	687	382
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	54	68	55
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	80	18	48
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	211	237	211
Resultatavräknade bostäder	64	66	414
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK	325	91	565
Sålda bostäder	75	53	626
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	129	149	1 427
Startade bostäder	75	53	626
Bostäder i pågående produktion	1 015	763	1 088
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	148	56	304
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	209	235	232

Baltikum (Estland, Lettland och Litauen)	2023	2022	2022
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>			
Byggrätter			
Byggrätter	7 000	7 600	7 500
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 900	3 300	3 250
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	137	82	831
Sålda bostäder	74	171	470
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	90	220	654
Startade bostäder	164	58	495
Bostäder i pågående produktion	785	969	781
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	35	62	39
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	121	26	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	621	392	531
Resultatavräknade bostäder	92	78	676
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK			
Sålda bostäder			
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK			
Startade bostäder			
av vilket förvaltningsfastigheter			
Bostäder i pågående produktion	195	195	195
av vilket förvaltningsfastigheter	195	195	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, %			
Resultatavräknade bostäder			
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	275	272	289

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 0% procent.

Finansiella mått vid periodens slut

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, % ¹⁾	6,1	9,7	6,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	7,8	4,4
Räntetäckningsgrad enligt lånevillkor, R12, ggr	5,4	11,0	7,7
Soliditet, % ²⁾	30,1	34,1	31,2
Soliditet enligt lånevillkor, %	30,3	34,5	31,5
Avkastning på eget kapital, %	5,2	9,7	6,0
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	31,0	23,1	28,9
Nettolåneskuld	7 794	5 199	6 985
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,6	0,9
Sysselsatt kapital	15 843	13 097	15 109
Kapitalomsättningshastighet, R12, ggr	1,1	1,3	1,1
Andel riskbärande kapital, %	30,2	34,4	31,4
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	4,62	2,23	4,21
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,1	0,2	0,1
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	4,70	1,53	3,70
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁵⁾	0,3	0,2	0,3

¹⁾ Före jämförelsestörande poster.

²⁾ Inklusiv S:t Petersburg.

⁴⁾ Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och leasingavtal.

⁵⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

VALUTAKURSER

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Danska kronor	1,50	1,41	1,43	1,51	1,39	1,50
Euro	11,20	10,48	10,63	11,27	10,34	11,13
Norska kronor	1,02	1,06	1,05	0,99	1,07	1,06
Ryska rubel	0,14	0,11	0,15	0,13	0,11	0,15

MER INFORMATION OM NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal per kvartal och helår finns tillgängliga på bonava.com/investor-relations.
Här finns även definitioner av nyckeltal samt redovisning av Bonavas alternativa nyckeltal.

Bonava i korthet

VÅRT SYFTE

Vi skapar lyckliga grannskap för fler.

VERKSAMHET

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i Europa med syftet att skapa lyckliga grannskap för fler. Bolaget är den första bostadsutvecklaren i Europa att få sina klimatmål godkända av Science Based Targets initiative.

Med sina 1 900 medarbetare utvecklar Bonava bostäder i Tyskland, Sverige, Finland, Norge, Estland, Lettland och Litauen, med en nettoomsättning om cirka 15,7 miljarder kronor år 2022. Bonavas verksamhet i S:t Petersburg är under avveckling. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.



7

LÄNDER

21

REGIONER

1 900

MEDARBETARE

15,7

MDR SEK
NETTOOMSÄTTNING 2022

FINANSIELL KALENDER

- Kv 2 delårsrapport jan-jun, 20 juli
- Kv 3 delårsrapport jan-sep, 26 oktober
- Kv 4 bokslutskommuniké jan-dec, 1 februari 2024

KONTAKT

Lars Granlöf, CFO
lars.granlof@bonava.com, +46 790 631 609

Susanna Winkiel, acting Head of Investor Relations
susanna.winkiel@bonava.com, +46 704 612 828

OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan information som Bonava AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 april 2023 kl. 07.30 CET.

WEBBSÄND PRESENTATION DEN 27 APRIL

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Granlöf presenterar rapporten den 27 april 2023, kl. 09.00.

Följ den webbsända presentationen live på:

<https://bonava.videosync.fi/2023-04-27-q1>

För att delta på telefonkonferensen, registrera er på denna länk:

<https://events.inderes.se/teleconference/?id=100352>

Efter registrering kommer du erhålla ett telefonnummer och konferens ID för att kunna delta i presentationen.

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com.



Delårsrapport januari-juni 2023



Stabilisering i våra marknader

1 APRIL–30 JUNI 2023*

- Nettoomsättningen uppgick till 3 586 (3 332) MSEK
- Bruttomarginalen uppgick till 10,4 (16,2) procent. Avsättningar i Sverige och Tyskland om totalt 62 MSEK påverkar bruttomarginalen i kvartalet.
- Rörelseresultat uppgick till 195 (332) MSEK och rörelsemarginalen var 5,4 (10,0) procent
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till 0,34 (1,94) SEK
- Antal sålda bostäder var 390 (666)
- Antal produktionsstarter uppgick till 217 (709)
- Antal byggrätter uppgick till 29 400 (29 700)
- Den 31 maj ingick Bonava ett avtal om försäljning av verksamheten i S:t Petersburg. För ytterligare information se not 6.
- Den 30 juni slutförde Bonava försäljningen av verksamheten i Norge. Köpeskillingen uppgick till 1 532 MSEK, varav 765 MSEK betalades kontant vid slutförandet och resterande belopp kommer att erläggas via säljarreverser 2024–26. Realisationsresultatet uppgick till -824 MSEK. För ytterligare information se not 6.
- Antalet röster i Bonava AB har förändrats till följd av omvandlingar av 40 000 A-aktier till 40 000 B-aktier. Antalet röster i bolaget uppgår därmed till 208 830 660. För ytterligare information om aktien, se sid 15.

* Redovisade intäkter och resultat avser kvarvarande verksamhet, exklusive S:t Petersburg och Norge. S:t Petersburg redovisas från det tredje kvartalet 2022 som verksamhet under avveckling. Norge redovisas som avyttrad verksamhet från det andra kvartalet 2023. Omräknade jämförelsesiffror finns på www.bonava.com.

1 JANUARI –30 JUNI 2023*

- Nettoomsättningen uppgick till 5 515 (5 718) MSEK
- Bruttomarginalen uppgick till 9,8 (14,7) procent
- Rörelseresultat uppgick till 167 (431) MSEK och rörelsemarginalen var 3,0 (7,5) procent
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till -0,51 (2,38) SEK
- Antal sålda bostäder var 668 (1 412)
- Antal produktionsstarter uppgick till 551 (1 119)
- Antal byggrätter uppgick till 29 400 (29 700)
- Den 2 februari 2023 meddelade Bonava att vi reviderar våra finansiella mål. Nya mål är att rörelsemarginalen minst ska uppgå till 10 procent från 2026. Vidare ska nettoskuldteckningsgraden inte överstiga 1,0x. För ytterligare information se sidan 6.

MSEK och exklusive S:t Petersburg och Norge om inget annat anges	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	Δ%	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	Δ%	Jul 2022 – jun 2023	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	3 586	3 332	8	5 515	5 718	-4	13 783	13 987
Bruttoresultat	374	538	-31	543	842	-35	1 390	1 689
Bruttomarginal, %	10,4	16,2		9,8	14,7		10,1	12,1
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster ¹⁾	195	332	-41	167	431	-61	594	858
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	5,4	10,0		3,0	7,5		4,3	6,1
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	195	332	-41	167	431	-61	538	802
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	5,4	10,0		3,0	7,5		3,9	5,7
Resultat före skatt	47	291	-84	-74	355	-121	180	609
Resultat per aktie, SEK ²⁾	0,34	1,94	-82	-0,51	2,38	-121	1,22	4,10
Nettolåneskuld ³⁾	6 631	5 881	21	6 631	5 881	21	6 631	7 259
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, % ³⁾	4,6	10,6		4,6	10,6		4,6	6,9
Soliditet, % ³⁾	29,2	33,9		29,2	33,0		29,2	31,2
Byggrätter, antal	29 400	29 700	-1	29 400	29 700	-1	29 400	29 400
Sålda bostäder, antal	390	666	-41	668	1 412	-53	1 792	2 536
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 511	2 039	-26	2 421	4 586	-47	6 093	8 258
Produktionsstartade bostäder, antal	217	709	-69	551	1 119	-51	1 945	2 513
av vilket förvaltningsfastigheter							231	231
Bostäder i produktion, antal	5 087	7 591	-33	5 087	7 591	-33	5 087	6 498
av vilket förvaltningsfastigheter	426	195		426	195		426	426
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ⁴⁾	65	72		65	72		65	69
Resultatavräknade bostäder, antal	1 203	1 145	5	1 806	1 944	-7	4 231	4 369

¹⁾ Nyckeltalen under juli 2022-juni 2023 och jan-dec 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster.

²⁾ Före och efter utspädning. För mer information om koncernens nyckeltal, se sidan 25 samt bonava.com/investor-relations/finansiell-information.

³⁾ Inklusive Norge och S:t Petersburg. Säljarreverser upptagna som finansiell tillgång i nettolåneskuld. Se not 6. Beräknad enligt definitionen av soliditet i låneavtalet var kovenanten 29,4 procent, se även sidan 6.

⁴⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 62 procent.

594
EBIT MSEK, R12

1 792
SÅLDA BOSTÄDER, ANTAL, R12

29 400
BYGGRÄTTER, ANTAL

VD har ordet

Vi ser tecken på att marknaden stabiliseras i det andra kvartalet. Avyttringen av den norska verksamheten förbättrar den finansiella ställningen och vi genomför kontinuerliga åtgärder med fokus på att öka försäljningen och att stärka kassaflödet.

Stabilisering av marknaden under kvartalet – ökande försäljning
Inga markanta förbättringar i marknadsläget kunde skönjas under det andra kvartalet, men vi ser tecken på stabilisering och vi ser nu försiktigt stigande siffror i antalet sålda bostäder till 390 bostäder i andra kvartalet jämfört med 278 bostäder i första kvartalet. Prioriteringen för oss är att fortsätta att sälja och att starta projekt där förutsättningarna är rätt, samt att genomföra åtgärder för att stärka kassaflödet.

Vår försäljningsgrad i pågående produktion är 65 procent och vi har bindande avtal på bostäder att lämna över de närmaste 18 månaderna om cirka 11,4 miljarder SEK. I projekt som planeras att färdigställas under 2023 är försäljningsgraden 75 procent. Vi ser högst aktivitet avseende försäljning i flera av våra betydelsefulla tyska och baltiska delmarknader, i synnerhet Berlin, Köln, Dortmund och Riga. Även i Sverige och Finland börjar vi märka en gradvis förbättring från en låg volym.

Kontinuerliga åtgärder för att stärka kassaflödet

Situationen i marknaden kräver handlingskraft. Vi genomför huvudsakligen tre typer av åtgärder i syfte att stärka kassaflödet och balansräkningen:

För det första arbetar vi med att öka försäljningen och en nyckel till detta är att ligga nära marknaden. Med fokus på att fortsätta sälja bostäder även i en svårare marknad genomför vi kontinuerligt anpassningar av vårt erbjudande. Totalt sett bidrar detta till att hålla ned volymen av färdigställda osålda bostäder vilka annars binder mycket kapital.

För det andra minskar vi våra omkostnader genom både strukturella förändringar och anpassningar till en lägre affärsvolym. Vi ligger väl i linje med tidigare annonserade besparingar om totalt 600 MSEK på årsbasis, men detta räcker inte längre då vi hela tiden behöver anpassa vårt sparbetning till framtida affärsvolym. Vi redovisar våra omkostnader netto, efter löpande fördelning av kostnader till pågående projekt vilka sedan resultatavräknas vid överlämning av bostaden till kund. Även om vi redan genomfört betydande kostnadsminskningar innebär den snabbt sjunkande volymen av pågående projekt att vi har en allt lägre utnyttjandegrad av vissa funktioner. Kostnaderna för dessa resurser kan inte tas upp – aktiveras – på några projekt, utan belastar resultatet direkt. Även om vi minskar våra kostnader successivt är det svårt att hålla takten på kostnadsbesparingar och minskande aktiveringar i enskilda kvartal, men besparingarna ligger på rätt nivå i årstakt.

För det tredje fortsätter vi att se över och optimera vår portfölj av byggrätter och projekt. I och med det nya marknadsläget utvärderar vi var vi har störst potential att skapa lönsamma projekt. Vi har påbörjat försäljningar av byggrätter, vilket kommer att generera positiva kassaflöden. I vissa fall kan kassaflödet bedömas som viktigare än försäljningspriset.

Ökande omsättning där marginalen avspeglar fokus på kassaflöde

Under kvartalet har Bonava lämnat över bostäder enligt plan, och nettoomsättningen steg till 3,6 (3,3) miljarder kronor. Bruttoresultatet för kvartalet uppgick till 374 (538) MSEK, motsvarande en bruttomarginal om 10,4 (16,2) procent. Bruttomarginalen avspeglar vårt fokus på kassaflöde där en högre andel investeraraffärer med lägre marginal, men med löpande betalningsplaner påverkar jämförelsen med föregående år. Därutöver har vi vidtagit åtgärder i Sverige och i Tyskland för att förbättra framtida kassaflöde samt gjort riskavsättningar om totalt 62 MSEK. Justerat för dessa avsättningar var underliggande bruttomarginal 12,2 procent. Under jämförelseperioden överlämnades en större andel konsumentprojekt med hög lönsamhet.

Rörelseresultatet uppgick till 195 (332) MSEK, motsvarande en rörelsemarginal om 5,4 (10,0) procent.

Starkt finansiell ställning

Vår prioritering har varit och är att förbättra kassaflöde och vår finansiella ställning för att säkra framtida refinansieringar. Bonava

Norge är avyttrat under det andra kvartalet. Även om försäljningen sker till en förlust så frigör affären kapital, minskar framtida investeringsbehov och skapar bättre möjligheter för den övriga koncernen.

Under det andra kvartalet ingick vi även avtal om att sälja verksamheten i S:t Petersburg. Köparen arbetar fortsatt med tillståndsgivningen vilket är en förutsättning för avyttring och därmed resultatavräkning. Idag värderas nettotillgångarna i verksamheten till noll i vår balansräkning.

Nettolåneskulden minskar till 6,6 miljarder SEK. Vi ligger inom satta lånevillkor där soliditeten uppgick till 29,4 procent (lånevillkor 25%) och räntetäckningsgraden (rörelseresultat i förhållande till räntekostnader) uppgick till 4,0 gånger (lånevillkor 2,0). Vår nettoskuldssättningsgrad (nettoskuldssättning i förhållande till synligt eget kapital) var 0,9 gånger, jämfört med vårt interna mål om 1,0 gånger.

Nya hållbara grannskap behövs

Vår bransch befinner sig i en utmanande situation – snabbt stigande räntor och ökande kostnader för bostadsbyggande har skapat obalanser. Återhämtningen kommer att ta tid.

På Bonava vet vi vad som behöver göras och vi agerar. Med en stärkt balansräkning och kraftfulla åtgärder för att effektivisera verksamheten är jag övertygad om att vi kommer att stå starka inför den vändning av bostadsmarknaden som väntar. Långsiktigt är behovet av nya hållbara grannskap i våra marknader stort.

Peter Wallin
VD och koncernchef



"Prioriteringen för oss är att fortsätta att sälja, att starta projekt där förutsättningarna är rätt och att genomföra åtgärder för att stärka kassaflödet."

Marknadsutveckling

Befolkningstillväxt och urbanisering i kombination med låg aktivitet inom bostadsbyggandet under många år har lett till brist på bostäder i inflyttningsregioner. Långsiktigt ser vi ett stort behov av hållbara och välplanerade bostäder. I nuläget befinner sig marknaden dock i en utmanande situation, med ett kraftigt fallande bostadsbyggande som följd.

Vår affär är lokal, aktörerna många, konkurrensen hård och marknadsutvecklingen snabb. De som agerar med kraft för att möta de nya förutsättningarna kommer att stå starka när marknaden vänder.

Under föregående år såg vi ökade kostnader på material. I nuläget har kostnadsökningar avtagit och energipriserna har börjat falla tillbaka. Tillgången på material har stabiliserats, samtidigt som många underleverantörer konkurrerar om anbud.

Efterfrågan på våra bostäder var fortsatt avvaktande. Höjda räntor, hög inflation och en ökad osäkerhet har framför allt påverkat efterfrågan, men även prisutvecklingen. Under det andra kvartalet upplevde våra marknader fortsatt långa försäljningstider. Det sagt ser vi en viss förbättring mot det första kvartalet. Selektiva prissänkningar gör bostadsköpare mer benägna att agera.

Tyskland

Tyskland är Bonavas största marknad. Det har varit brist på bostäder under många år i Tyskland och ämnet ligger högt på den politiska agendan. Utbudet av nya bostäder är lågt samtidigt som kunderna är avvaktande. Bostadspriserna i storstäder är mer påverkade än utanför. Berlin, Köln och Dortmund är de regioner där vi ser högst aktivitet för närvarande.

Sverige

Sverige är Bonavas näst största marknad. Vi har en attraktiv bredd i vårt erbjudande av bostäder till investerare och konsumenter, i eller nära större städer. Högre levnadskostnader och stigande räntor har gett en avvaktande marknad. I Sverige erfar vi en stark inbromsning, både vad gäller produktionsstarter och försäljning av bostäder. Under andra kvartalet såg vi en mer stabil prisnivå samt att konsumenterna började återfå förtroende i marknaden. Trots detta är de övergripande marknadsvolymerna fortfarande på en låg nivå.

Finland

I Finland är bostadsmarknaden främst koncentrerad till storstadsregionerna med störst befolkningstillväxt och utbyggd infrastruktur – Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Bostadsmarknaden i Finland har drabbats hårt av ökande räntor och stigande inflation och kundaktiviteten är dämpad.

Baltikum

Samtliga tre baltiska huvudstadsmarknader är växande ekonomier. Den låga kvaliteten i befintligt bostadsbestånd i kombination med en växande efterfrågan på hyresbostäder skapar möjlighet att bygga och förvalta dessa. De gynnsamma marknadsvillkoren på de baltiska marknaderna kvarstår, med låg arbetslöshet och utbudsbrist. Priserna har dämpats något på samtliga marknader, med mest stabil efterfrågan i Riga.



Koncernens utveckling

Med anledning av att Bonava har avyttrat verksamheter i Norge och avser att avyttra verksamheten i S:t Petersburg, presenteras koncernens resultaträkning i enlighet med IFRS 5 "Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter". Detta innebär att resultatet från verksamheten i Norge och S:t Petersburg redovisas på en rad i resultaträkningen benämnd verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet. De historiska jämförelsetalen har räknats om. Tillgångar och skulder hänförliga till verksamheten i S:t Petersburg redovisas på en rad för tillgångar, respektive en rad för skulder i balansräkningen per 30 juni 2023. I kassaflödesanalysen anges kassaflöde hänförligt till verksamhet under avveckling i en egen tabell.

APRIL–JUNI 2023

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 3 586 (3 332) MSEK. Förändringen förklaras av att fler bostäder till konsumenter och investerare resultatavräknades, samt av valutakurser som hade en positiv omräkningseffekt om 214 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,0 (2,9) MSEK.

Under kvartalet resultatavräknades 592 (794) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 167 (2 618) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 1 407 (665) MSEK, antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 611 (351).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 195 (332) MSEK och rörelsemarginalen var 5,4 (10,0) procent. Rörelsemarginalen avspeglar ett fokus på kassaflöde där en högre andel investerareaffärer med lägre marginal men med löpande betalningsplaner påverkar jämförelsen med föregående år. Därutöver har åtgärder vidtagits för att förbättra framtida kassaflöde och riskavsättningar har gjorts om 28 MSEK i Sverige och 34 MSEK i Tyskland.

Förändrade valutakurser hade en positiv omräkningseffekt om 13 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma kvartal föregående år.

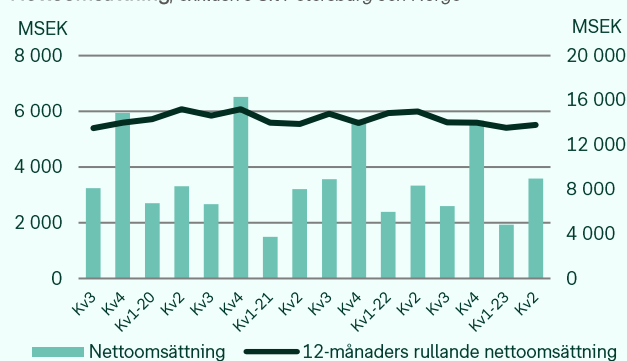
Finansnetto, resultat före skatt, skatt och resultat för kvartalet
Finansnettot uppgick till -148 (-41) MSEK förklarat av ökade räntekostnader till följd av högre finansieringsvolym och ökade basräntor.

Resultat före skatt för kvartalet uppgick till 47 (291) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till -10 (-83) MSEK, motsvarande en skattesats om 22 (28) procent.

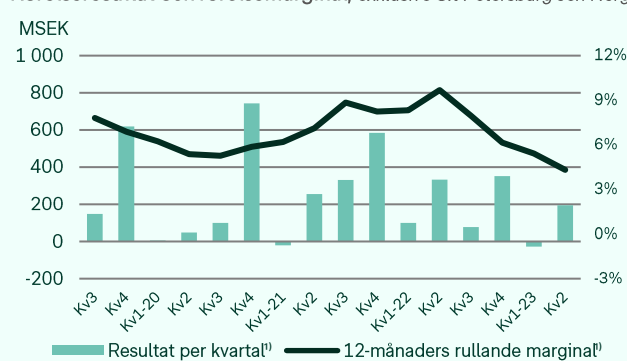
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till 37 (208) MSEK.

Periodens resultat för verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet uppgick till -854 (7) MSEK, varav -824 MSEK avsåg realisationsresultatet från försäljningen av den norska verksamheten. Läs mer i not 6.

Nettoomsättning, exklusive S:t Petersburg och Norge



Rörelseresultat och rörelsemarginal, exklusive S:t Petersburg och Norge



¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster Kv3 och Kv4 2019, Kv2 och Kv4 2021 samt Kv4 2022.

Koncernens utveckling

JANUARI-JUNI 2023

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 5 515 (5 718) MSEK, då färre bostäder till konsumenter resultatavräknades jämfört med samma period föregående år. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,0 (2,9) MSEK.

Under perioden resultatavräknades 984 (1 291) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 3 578 (4 281) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 1 895 (1 380) MSEK, antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 822 (653).

Förändrade valutakurser hade en positiv omräkningseffekt om 301 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 167 (431) MSEK och rörelsemarginalen var 3,0 (7,5) procent. Rörelsemarginalen avspeglar ett fokus på kassaflöde där en högre andel investeraraffärer med lägre marginal men med löpande betalningsplaner påverkar jämförelsen med föregående år. Därutöver har åtgärder vidtagits under det andra kvartalet 2023 för att förbättra framtida kassaflöde och riskavsättningar har gjorts om 28 MSEK i Sverige och 34 MSEK i Tyskland.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 12 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period förra året.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och resultat för perioden

Finansnettot uppgick till -241 (-76) MSEK förklarat av ökade räntekostnader till följd av högre finansieringsvolym och ökade basräntor.

Resultat före skatt för kvartalet uppgick till -74 (355) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till 20 (-100) MSEK, motsvarande en skattesats om 26 (28) procent.

Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till -55 (255) MSEK.

Periodens resultat för verksamhet under avveckling uppgick till -803 (37) MSEK, varav -824 MSEK avsåg realisationsresultatet från försäljningen av den norska verksamheten.

	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	Jul 2022 – jun 2023	2022 Jan-dec
Nettoomsättning kvarvarande verksamhet						
Tyskland	1 536	1 593	2 247	2 832	7 201	7 785
Sverige	947	1 025	1 537	1 677	2 605	2 745
Finland	915	460	1 405	774	2 390	1 759
Baltikum	185	251	323	333	821	832
Övrig verksamhet ¹⁾	2	2	3	102	766	864
Summa	3 586	3 332	5 515	5 718	13 783	13 987
	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	Jul 2022 – jun 2023	2022 Jan-dec
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster²⁾						
Tyskland	75	229	85	335	654	904
Sverige	58	113	103	136	-87	-54
Finland	97	26	64	40	113	88
Baltikum	14	35	24	38	94	108
Övrig verksamhet ¹⁾	-49	-71	-110	-118	-180	-188
Summa	195	332	167	431	594	858

¹⁾ Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, eliminerings och den danska verksamheten.

²⁾ Jämförelsestörande poster för helåret 2022 avser kostnader till följd av beslutade organisatoriska förändringar om 56 MSEK i Sverige, Tyskland och centrala avdelningar.

Finansiell ställning och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR¹⁾

De totala tillgångarna uppgick till 24 910 (26 632) MSEK. Per den 31 december 2022 var de totala tillgångarna 25 579 MSEK. Avyttringen av den norska verksamheten och ett lägre antal pågående bostadsprojekt har minskat tillgångarna sedan årsskiftet, samtidigt som likvida medel har ökat. Förändring i valutakurser ökade tillgångarna med 1,1 miljarder SEK jämfört med den 31 december 2022.

NETTOLÅNESKULD¹⁾

Nettolåneskulden uppgick till 6 631 (5 881) MSEK. Nettoskulden per 31 december 2022 uppgick till 7 259 MSEK. Ökningen jämfört samma period föregående år hänförs främst till ökade betalningar för mark enligt tidigare ingångna avtal. Per den 31 mars uppgick nettolåneskulden till 8 094 MSEK, och minskningen under kvartalet beror främst på försäljningen av Bonava Norge. Förändrade valutakurser ökade nettoskulden med 44 MSEK, jämfört med 31 december 2022.

SYSSELSATT KAPITAL¹⁾

Sysselsatt kapital uppgick till 15 438 (15 168) MSEK. Per 31 december 2022 uppgick det sysselsatta kapitalet till 15 568 MSEK. Försäljningen av den norska verksamheten har minskat sysselsatt kapital, samtidigt som fortsatta betalningar för mark enligt tidigare ingångna avtal har ökat det sysselsatta kapitalet. Förändring i valutakurser ökade sysselsatt kapital med 600 MSEK, jämfört med 31 december 2022.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD¹⁾

Soliditeten uppgick till 29,2 (33,0) procent. Per den 31 mars 2023 uppgick soliditeten till 30,1 procent. Nettoskuldssättningsgraden uppgick till 0,9x (1,0x per den 31 mars 2023).

KOVENANTER I LÅNEAVTAL

Villkoren i obligation och låneavtal är kopplade till två lånevillkor. Per 30 juni var båda uppfyllda. Soliditet, enligt beräkningsmetoden i låneavtalen, var 29,4 procent. Räntetäckningsgrad, enligt beräkningsmetoden i låneavtalen, var 4,0x. Se även not 3. Dessa har justerats för avyttringen av verksamheten i Norge enligt överenskommelse med långivarna.

KASSAFLÖDE APRIL-JUNI 2023

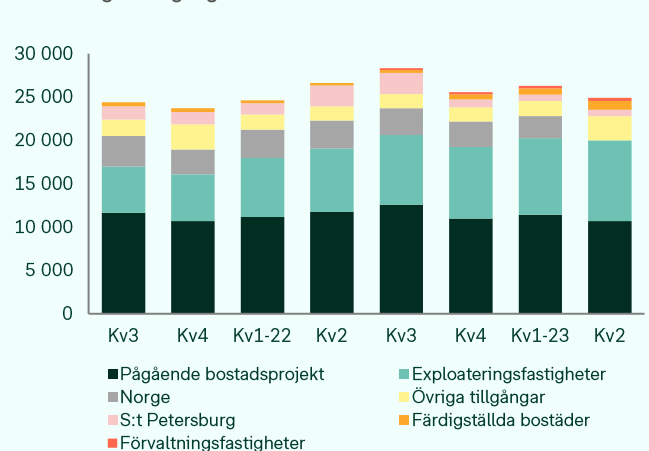
Kassaflödet före finansiering uppgick till 543 (-551) MSEK. Ett negativt resultat, justerat för nedskrivningar av fastighetsprojekt i Tyskland, försäljningen av den norska verksamheten och en högre omräkningsdifferens samt större skattebetalningar jämfört med föregående år, gav ett kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet om -345 (82) MSEK. Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 218 (-631) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 3 191 (3 046) MSEK, en liten ökning främst drivet av Finland jämfört med föregående år. Investeringar i bostadsprojekt minskade i samtliga segment till totalt -2 395 (-3 748) MSEK. Investeringar i byggrätter var lägre än föregående år. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var -579 (71) MSEK, vilket främst berodde på minskade räntefria skulder i Sverige och Tyskland. Försäljningen av den norska verksamheten hade en positiv kassaflödeseffekt om 737 MSEK, varav erhållen kontant köpeskilling (765 MSEK) minskat med frånträdade likvida medel (28 MSEK).

KASSAFLÖDE JANUARI-JUNI 2023

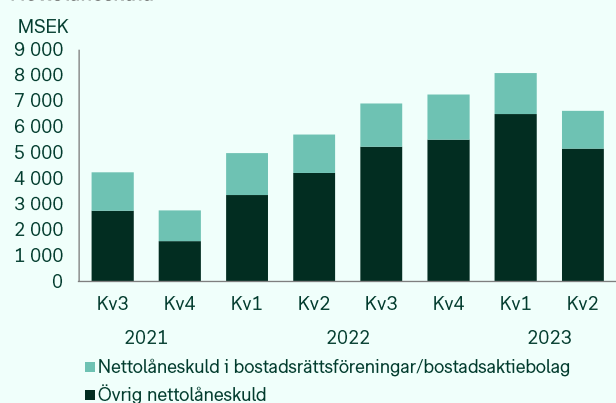
Kassaflödet före finansiering uppgick till -420 (-2 336) MSEK. Ett negativt resultat, justerat för upplösning av riskavsättningar, en högre omräkningsdifferens samt större skattebetalningar jämfört med föregående år gav ett kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet om -461 (64) MSEK. Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -569 (-2 392) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 5 384 (5 373) MSEK. Investeringar i bostadsprojekt minskade i samtliga segment till totalt -5 245 (-8 093) MSEK. Investeringar i byggrätter var lägre än föregående år. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var -708 (328) MSEK, vilket främst berodde på minskade räntefria skulder i Sverige och Tyskland. Försäljningen av den norska verksamheten hade en positiv kassaflödeseffekt om 737 MSEK, varav erhållen kontant köpeskilling (765 MSEK) minskat med frånträdade likvida medel (28 MSEK).

¹⁾ Inklusive verksamhet under avveckling (S:t Petersburg) och inklusive avvecklad verksamhet (Norge) fram till avyttringstidpunkten, 30 juni 2023.

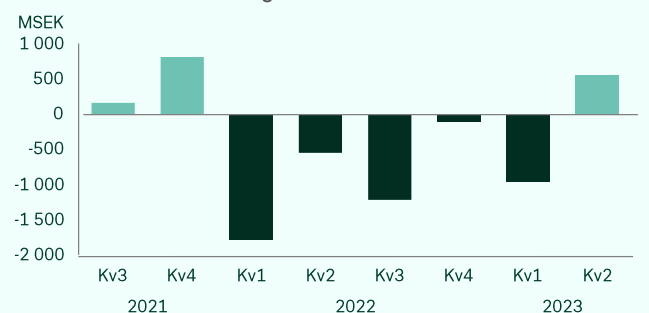
Fördelning av tillgångar¹⁾



Nettolåneskuld¹⁾



Kassaflöde före finansiering¹⁾



Färdigställande och överlämnande av bostäder

REDOVISNING AV BOSTADSPROJEKT

Bonavas affärsmodell och bostadsprojektens avtalsstruktur innebär att när produktionen färdigställts och kunderna fått tillträde till bostäderna redovisas försäljningsvärdet för dessa bostäder som nettoomsättning i resultaträkningen. Detta gäller för bostäder till både konsumenter och investerare.

Det bokförda värdet för färdigställda men ej tillträdna bostäder övergår från pågående bostadsprojekt till färdigställda bostäder i balansräkningen.

Färdigställda bostäder från tidigare perioder tillkommer till nettoomsättningen i det kvartal som kunderna får tillträde.

I vår Build-to-Manage modell (B2M), bygger vi hyresrätter avsedda för egen förvaltning. Detta innebär att vi bygger, behåller och förvaltar under en period, i stället för att avyttra direkt. Investeringar i sådana projekt har gjorts i Sverige sedan det tredje kvartalet 2022 och i Baltikum sedan slutet av 2021. I Bonava Baltikum förväntas uthyrning till hyresgäster påbörjas under det tredje kvartalet 2023. Efter periodens utgång har utvecklingen av ett B2M-projekt i Sverige tillfälligt stoppats och att färdigställandet därmed har flyttats fram till efter det första kvartalet 2025. Vi utvärderar alternativ kring fortsatt utveckling eller avyttring.

För mer information om Bonavas värdekedja, se vår årsredovisning som finns tillgänglig på bonava.com.

SÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA, EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid kvartalets slut var 47 (35). Per 31 mars 2023 var antalet 30.

OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet osålda färdigställda bostäder vid kvartalets slut var 285 (80). Per 31 mars 2023 var antalet 249, 70 av dessa såldes under kvartalet och 106 nya tillkom. Ökningen är främst hänförlig till Tyskland, Finland och Baltikum.

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Vid utgången av föregående kvartal uppskattade Bonava att cirka 730 konsumentbostäder skulle färdigställas under det andra kvartalet. Totalt 645 bostäder färdigställdes. Minskningen beror främst på att ett projekt i Tyskland och ett i Baltikum kommer att färdigställas ett kvartal senare än beräknat.

Under kvartalet beräknades 550 bostäder till investerare färdigställas och 611 färdigställdes. Ökningen beror på att ett projekt i Finland blev färdigställt tidigare än beräknat.

RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 592 (794). Majoriteten av dessa färdigställdes under kvartalet.

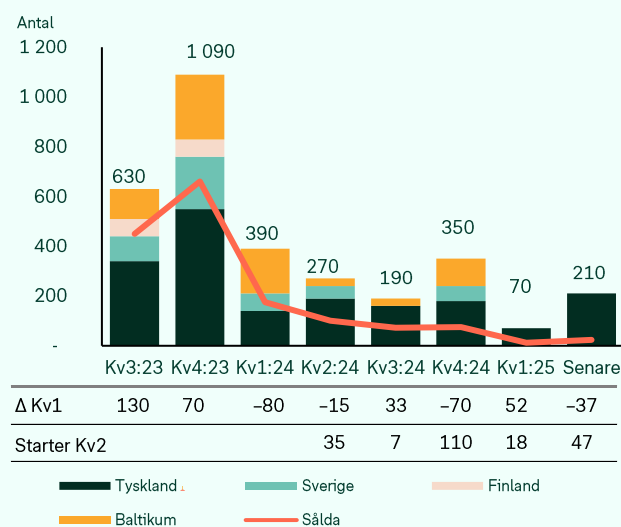
Under kvartalet resultatavräknades 611 (351) bostäder till investerare. Alla färdigställdes under kvartalet.

VÄRDE PÅ SÅLDA EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

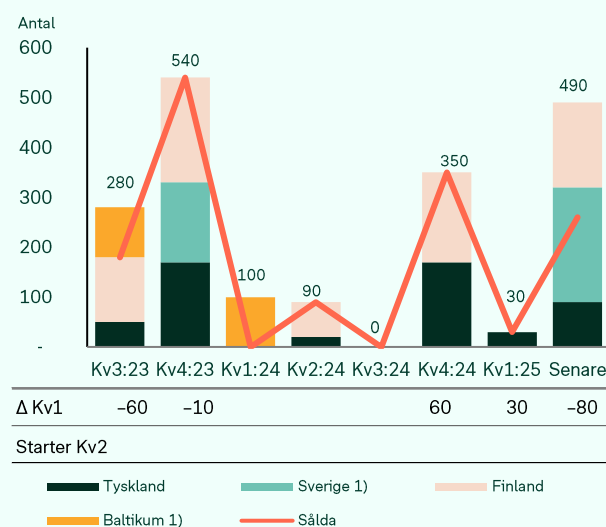
Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av kvartalet var 7 282 (11 068) MSEK för konsumenter och 4 165 (6 595) MSEK för investerare.

Beräknat färdigställande per kvartal, pågående projekt

Konsumenter



Investerare



1) Sverige avser delvis B2M, Baltikum avser B2M, se sid 10 respektive 13

Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder i projekt som är startade till konsumenter respektive investerare. Antalet bostäder är avrundade då det är en uppskattning av när i tiden färdigställande ska ske och förflyttningar mellan kvartalen är vanliga.

Kurvorna visar såld andel per 30 juni 2023. Diagrammen kan ge en indikation på framtida nettoomsättning förutsatt att bostäderna även hinna överlämnas till slutkund. För den del av staplarna som visar osålda bostäder behöver både försäljning och färdigställande ske innan de kommer att resultatavräknas.

Raderna under diagrammet förtydligar de förändringar som har skett sedan den bedömning som presenterades i delårsrapporten för det senaste kvartalet. En förändring under det andra kvartalet är att

utvecklingen av ett B2M-projekt i Sverige tillfälligt har stoppats och att färdigställandet därmed har flyttats fram till efter det första kvartalet 2025.

Den övre raden visar en ändrad uppskattning av när enheterna bedöms färdigställas jämfört med den senast publicerade delårsrapporten. Förändringar som tidpunkt för erhållna bygglov, störningar i logistik- och produktionskedjan eller andra faktorer kan påverka det bedömda färdigställande i båda riktningarna.

Den nedre raden visar när de enheter som har produktionsstartats under kvartalet bedöms färdigställas. Dessa enheter innebär därmed en ökning av det totala antalet enheter som inkluderas i graferna.

Byggrätter

Med den svagare marknaden som bakgrund är vi sedan mitten av 2022 restriktiva med nya investeringar i mark. Vi utvecklar befintliga byggrätter i portföljen för att ha byggklar mark redo och snabbt kunna starta upp projekt när efterfrågan vänder. Prioriteringen av kassaflöde innebär också att vi ser över landbanken. Vi utvärderar var vi har störst potential att skapa lönsamma projekt och avyttrar mark och frånträder optionsavtal där vi inte ser samma potential.

Bonava redovisar byggrätter till nedlagd kostnad. Inget överskottsvärde från marknadsvärdering har tagits med i de redovisade siffrorna.

Totalt antal byggrätter vid kvartalets slut uppgick till 29 400 (29 700). Jämfört med årsskiftet var antalet byggrätter oförändrat. I Baltikum och Tyskland har antalet byggrätter minskat. I Sverige ökade antalet byggrätter, medan det i Finland var oförändrat.

Bonava redovisar en del av byggrätterna utanför balansräkningen, till exempel mark som Bonava kontrollerar genom optionsavtal eller annan form av avtal, men där marken ännu ej tillträtts. Antal byggrätter utanför balansräkningen vid kvartalets slut uppgick till 10 700 (11 500).

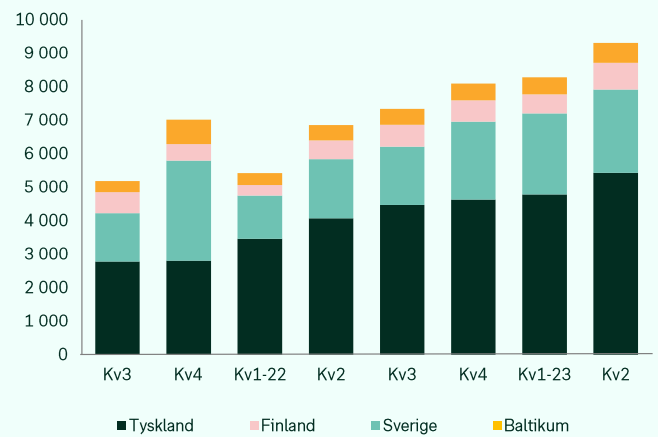
I diagrammen nedan redogörs för byggrättsportföljens utveckling under det senaste året och dess sammansättning vid utgången av det andra kvartalet 2023. Exploateringsfastigheter vid kvartalets slut uppgick till 9 309 (9 360) MSEK. För kvarvarande verksamhet uppgick exploateringsfastigheter under samma kvartal föregående år till 7 289 MSEK. Ökningen beror dels på att attraktiva byggrätter i Tyskland har lyfts in på balansräkningen när villkoren i tidigare ingångna avtal har uppfyllts och dels på valutaeffekter.

Byggrätter

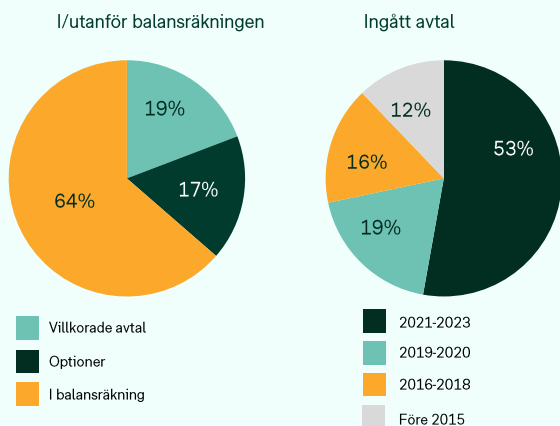
I/utanför balansräkningen

	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Antal byggrätter			
Tyskland	9 700	10 100	9 800
Sverige	8 900	8 300	8 700
Finland	3 800	3 800	3 400
Baltikum	7 000	7 500	7 500
Summa	29 400	29 700	29 400
Varav utanför balansräkningen			
Tyskland	1 900	3 300	3 100
Sverige	3 300	2 700	2 900
Finland	2 500	2 300	2 100
Baltikum	3 000	3 200	3 250
Summa	10 700	11 500	11 350

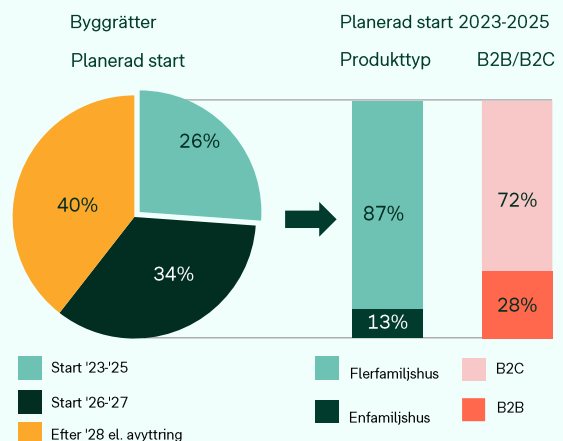
Redovisat värde, byggrättsportfölj



Byggrätter, antal per 30 juni 2023, exklusive S:t Petersburg och Norge



Fördelning av byggrätter, exklusive S:t Petersburg och Norge



Tyskland

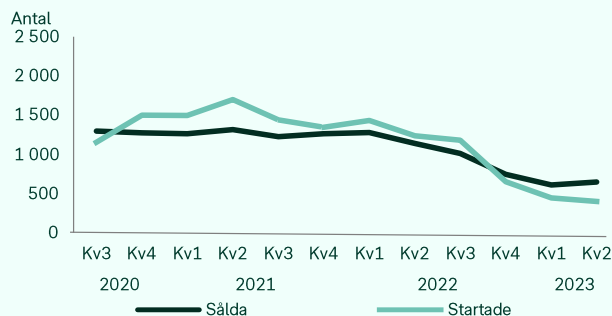
Tyskland är Bonavas största marknad med verksamhet i storstadsregionerna Berlin, Hamburg, Östersjön, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/Stuttgart. Vi erbjuder lägenheter och småhus till privatpersoner och flerbostadshus med hyresrätter till investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

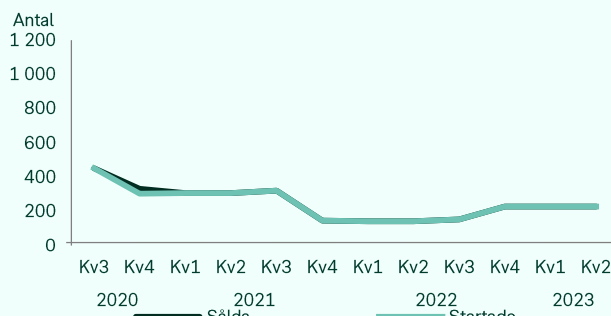
Under kvartalet startades 153 (196) bostäder till konsument och antalet sålda bostäder till konsumenter ökade till 212 (176). Det senaste årets nedgång i antalet sålda bostäder till konsument vände och försäljningen ökade under det andra kvartalet. Inga bostäder

startades eller såldes till investerare under kvartalet, och inte heller under motsvarande period föregående år. Försäljningsgraden i pågående projekt uppgick till 67 (68) procent.

Sålda och startade bostäder konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade bostäder investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

April-juni 2023

Under kvartalet resultatavräknades 208 (237) bostäder till konsumenter och 101 (211) bostäder till investerare. Nettoomsättningen minskade till 1 536 (1 593) MSEK vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder.

Rörelseresultatet uppgick till 75 (229) MSEK, med en rörelsemarginal på 4,9 (14,4) procent. Rörelseresultatet påverkas av en låg volym överlämnade bostäder med en hög andel hyresrättsprojekt till investerare. Under jämförelseperioden överlämnades en större andel konsumentprojekt med hög lönsamhet. Utöver det förklaras den lägre rörelsemarginalen av en nedskrivning om 34 MSEK, relaterad till åtgärder som främjar framtida kassaflöde.

Januari-juni 2023

Nettoomsättningen minskade till 2 247 (2 832) MSEK i huvudsak beroende på 131 färre bostäder överlämnade till konsument och 185 färre bostäder överlämnade till investerare.

Rörelseresultatet uppgick till 85 (335) MSEK, med en rörelsemarginal på 3,8 (11,8) procent. Föregående år överlämnades ett antal högmarginalprojekt, vilket ej varit fallet detta år. Utöver det förklaras den lägre rörelsemarginalen av en nedskrivning under det andra kvartalet om 34 MSEK, relaterad till åtgärder som främjar framtida kassaflöde.

	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	1 536	1 593	2 247	2 832	7 785
Bruttoresultat	140	303	218	487	1 213
Bruttomarginal, %	9,1	19,0	9,7	17,2	15,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-65	-73	-134	-152	-309
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	75	229	85	335	904
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	4,9	14,4	3,8	11,8	11,6
Jämförelsestörande poster ¹⁾					-32
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	75	229	85	335	872
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	4,9	14,4	3,8	11,8	11,2
Sysselsatt kapital	8 325	6 183	8 325	6 183	7 074
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	5 439	4 479	5 439	4 479	4 794
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	8,7	21,4	8,7	21,4	15,3
Sålda bostäder, antal	212	176	327	424	972
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 081	932	1 698	2 164	4 548
Produktionsstartade bostäder, antal	153	196	179	429	879
Bostäder i pågående produktion, antal	2 370	3 389	2 370	3 389	2 726
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	67	68	67	68	64
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	94	19	94	19	35
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	867	1 113	867	1 113	1 015
Resultatavräknade bostäder, antal	309	448	476	792	1 888

¹⁾ Nyckeltalen under jan-dec 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster.

Sverige

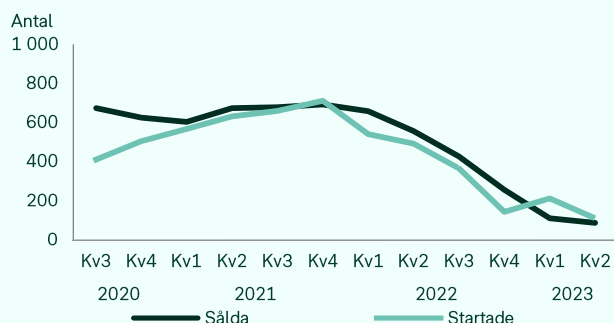
I Sverige erbjuder Bonava lägenheter och småhus till konsumenter i Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Vi erbjuder hyresprojekt till investerare i cirka 15 städer.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

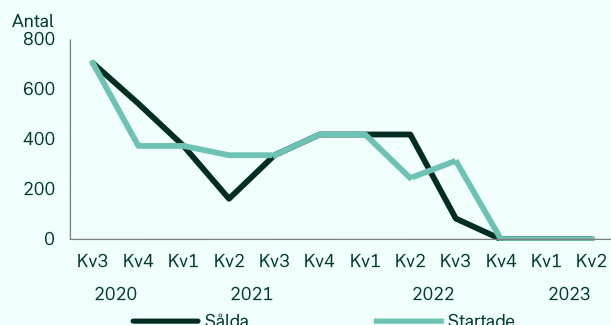
Under kvartalet startades 19 (121) bostäder till konsumenter. Antalet sålda bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 43 (66). Inga bostäder startades eller såldes till investerare, inte heller under motsvarande period föregående år.

Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 56 (81) procent exkluderat B2M. Se not 7. Efter periodens utgång har utvecklingen av Sveriges enda projekt för egen förvaltning tillfälligt avbrutits. Vi utvärderar alternativ kring fortsatt utveckling eller avyttring.

Sålda och startade bostäder konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade bostäder investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

April-juni 2023

Under kvartalet resultatavräknades 118 (187) bostäder till konsumenter och 258 (104) bostäder till investerare. Nettoomsättningen minskade till 947 (1 025) MSEK, som en följd av att genomsnittspriset per resultatavräknad bostad minskade då en större andel överlämnade bostäder var hyresrätter till investerare.

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 58 (113) MSEK och rörelsemarginalen var 6,2 (11,1) procent. Den minskade rörelsemarginalen förklaras av att en lägre andel bostäder överlämnats till konsumenter, samtidigt som en högre andel bostäder överlämnats till investerare. Vidare tyngs rörelsemarginalen av ökade avsättningar om 28 MSEK, relaterade till risker och till aktiviteter som främjar försäljningen och framtida kassaflöde.

Januari-juni 2023

Nettoomsättningen uppgick till 1 537 (1 677) MSEK. Under perioden resultatavräknades 250 (313) bostäder till konsumenter och 258 (212) bostäder till investerare. Bruttomarginalen uppgick till 11,5 (12,4) procent.

Rörelseresultatet uppgick till 103 (136) MSEK och rörelsemarginalen var 6,7 (8,1) procent. Minskningen förklaras främst av ökade avsättningar under det andra kvartalet 2023. Vidare tyngs rörelsemarginalen av ökade avsättningar om 28 MSEK, relaterade till risker och till aktiviteter som främjar försäljningen och framtida kassaflöde.

	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	947	1 025	1 537	1 677	2 745
Bruttoresultat	94	150	177	209	85
Bruttomarginal, %	10,0	14,6	11,5	12,4	3,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-36	-36	-74	-72	-139
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	58	113	103	136	-54
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	6,2	11,1	6,7	8,1	-2,0
Jämförelsestörande poster ¹⁾					-20
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	58	113	103	136	-74
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	6,2	11,1	6,7	8,1	-2,7
Sysselsatt kapital	3 694	3 415	3 694	3 415	3 825
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	2 482	1 734	2 482	1 734	2 420
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	-2,5	9,6	-2,5	9,6	-1,7
Sålda bostäder, antal	43	66	57	227	256
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	200	269	260	921	1 047
Produktionsstartade bostäder, antal	19	121	88	121	374
av vilket förvaltningsfastigheter					231
Bostäder i pågående produktion, antal	886	1 442	886	1 442	1 326
av vilket förvaltningsfastigheter	231		231		231
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ²⁾	56	81	56	81	76
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	60	27	60	27	40
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	316	292	316	292	285
Resultatavräknade bostäder, antal	376	291	508	525	881

¹⁾ Nyckeltalen under jan-dec 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster.

²⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 57 procent.

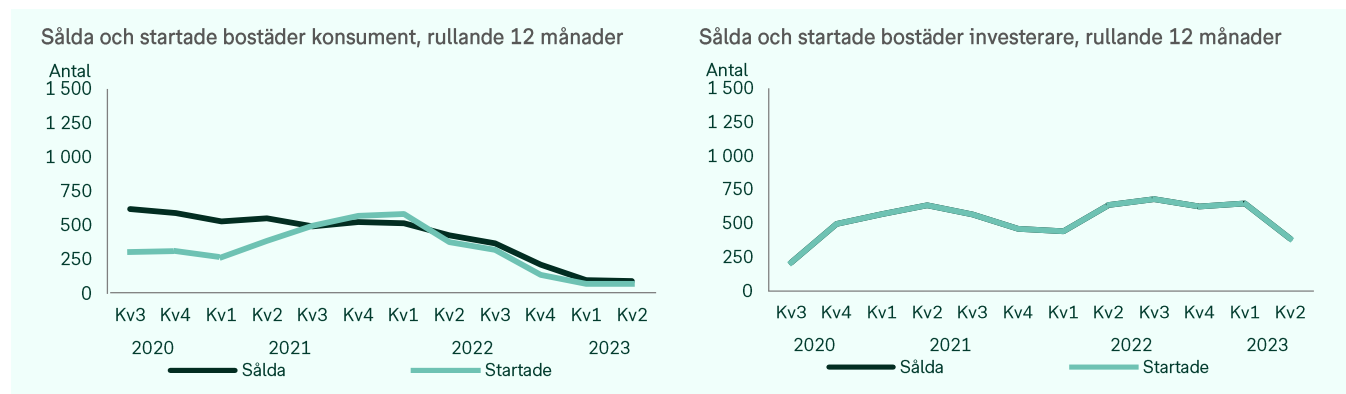
Finland

I Finland verkar Bonava i Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Vi erbjuder flerbostadshus med lägenheter till privatpersoner och hyresrättsprojekt till investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Antalet sålda bostäder till konsumenter minskade under kvartalet till 39 (44). Inga bostäder startades eller såldes till investerare (260).

Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 91 (89) procent. Under kvartalet startades inga bostäder till konsument, och inte heller under samma kvartal föregående år.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

April-juni 2023

Under kvartalet resultatavräknades 131 (138) bostäder till konsumenter och 252 (36) bostäder till investerare. Nettoomsättningen ökade till 915 (460) MSEK.

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick 97 (26) MSEK med en rörelsemarginal på 10,5 (5,6) procent. Den ökade lönsamheten drivs i huvudsak av ett högre antal resultatavräknade bostäder, förbättrad marginal i överlämnade projekt till följd av striktare kostnadskontroll och lägre personalkostnader som en följd av ett lägre antal medarbetare.

Januari-juni 2023

Under perioden resultatavräknades 195 (204) bostäder till konsumenter och 400 (92) bostäder till investerare. Nettoomsättningen ökade till 1 405 (774) MSEK.

Rörelseresultatet för halvåret uppgick till 64 (40) MSEK med en rörelsemarginal på 4,6 (5,1) procent. Rörelseresultatet för halvåret 2023 tyngs av två färdigställda och överlämnade projekt med låg marginal, vilket var känt på förhand. Projekten påbörjades för att uppfylla befintliga avtalskrav och undvika vite.

	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	915	460	1 405	774	1 759
Bruttoresultat	115	48	109	84	183
Bruttomarginal, %	12,6	10,5	7,8	10,9	10,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-19	-23	-45	-45	-95
Rörelseresultat	97	26	64	40	88
Rörelsemarginal, %	10,5	5,6	4,6	5,1	5,0
Sysselsatt kapital	1 037	919	1 037	919	974
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	799	657	799	657	561
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	11,2	6,6	11,2	6,6	9,0
Sålda bostäder, antal	39	304	114	470	838
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	89	665	232	1 110	2 009
Produktionsstartade bostäder, antal		260	75	379	765
Bostäder i pågående produktion, antal	902	1 522	902	1 522	1 470
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	91	89	91	89	88
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	96	32	96	32	48
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	172	193	172	193	211
Resultatavräknade bostäder, antal	383	174	595	296	718

Nyckeltalen har ej påverkats av jämförelsestörande poster då sådana ej har redovisats.

Baltikum

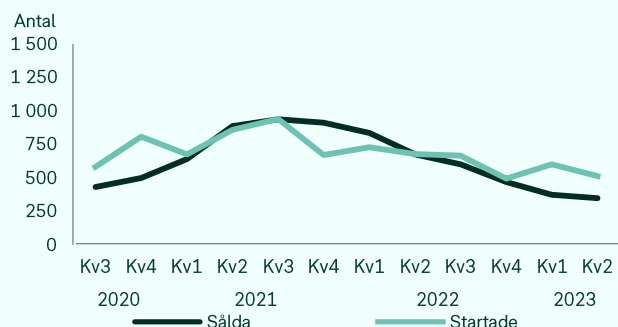
Segmentet Baltikum består av huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och Vilnius i Litauen. Erbjudandet är främst inriktat på flerbostadshus till konsumenter, men vi har också hyresrättsprojekt för investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

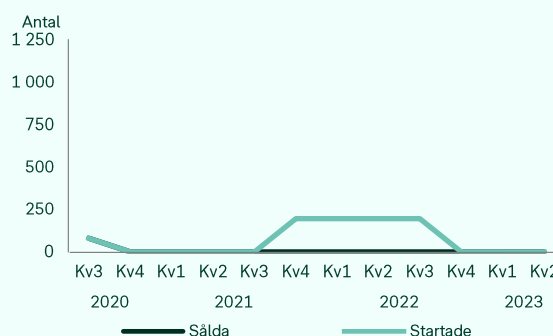
Antalet sålda bostäder till konsument uppgick till 96 (120). Antalet startade bostäder till konsumenter uppgick till 45 (132). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 33 (55) procent exklusive B2M (Build-to-Manage). Inga bostäder till investerare såldes eller startades under kvartalet eller under motsvarande period föregående år.

I slutet av 2021 påbörjade vi investeringar i hyresrättsprojekt avsedda för egen förvaltning, enligt vår Build-to-Manage modell (B2M). Pågående produktion går enligt plan och det första projektet förväntas färdigställas under det tredje kvartalet 2023. Dessa bostäder har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Se not 7.

Sålda och startade bostäder konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade bostäder investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

April-juni 2023

Nettoomsättningen uppgick till 185 (251) MSEK, vilket förklaras av att antalet resultatavräknade bostäder till konsument under kvartalet minskade till 135 (232). Bruttomarginalen uppgick till 14,0 (18,0) procent.

Rörelseresultatet var 14 (35) MSEK med en rörelsemarginal på 7,5 (13,9) procent. Minskningen förklaras främst av låg marginal i ett projekt som startades då upphandlade priser var påverkade av bristande materialtillgång under pandemins initiala skede.

Januari-juni 2023

Nettoomsättningen uppgick till 323 (333) MSEK. Minskningen förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder samtidigt som genomsnittspriset per resultatavräknad bostad ökat under perioden.

Rörelseresultatet för halvåret uppgick till 24 (38) MSEK och rörelsemarginalen var 7,5 (11,4) procent. Den lägre rörelsemarginalen förklaras främst av lägre bruttomarginal i överlämnade bostäder jämfört med föregående år förklarat av låg volym och låg marginal i ett projekt som startades då upphandlade priser var påverkade av bristande materialtillgång under pandemins initiala skede.

	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	185	251	323	333	832
Bruttoresultat	26	45	48	59	152
Bruttomarginal, %	14,0	18,0	14,9	17,8	18,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-12	-10	-24	-21	-44
Rörelseresultat	14	35	24	38	108
Rörelsemarginal, %	7,5	13,9	7,5	11,4	13,0
Sysselsatt kapital	1 332	938	1 332	938	1 085
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	599	477	599	477	515
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,4	13,9	8,4	13,9	11,3
Sålda bostäder, antal	96	120	170	291	470
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	141	170	231	390	654
Produktionsstartade bostäder, antal	45	132	209	190	495
Bostäder i pågående produktion, antal	929	1 053	929	1 053	976
av vilket förvaltningsfastigheter	195	195	195	195	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	33	55	33	45	39
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	82	37	82	37	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	571	404	571	404	531
Resultatavräknade bostäder, antal	135	232	227	310	676

Nyckeltalen har ej påverkats av jämförelsestörande poster då sådana ej har redovisats.

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 28 procent.

Aktuella projekt i kvartalet

Under andra kvartalet produktionsstartade Bonava 217 (709) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på bonava.com/investor-relations/produktionsstarter.

Tyskland

Kirschgärten

Läge: Rhine-Ruhr

Bostadstyp: Enfamiljshus, kedjehus och radhus

Antal bostäder: 64 bostäder till konsument

I gränslandet mellan natur och stadsliv i det familjevänliga Recklighausen bygger Bonava 64 moderna hus. Husen värms med hjälp av ett lokalt koncept där man tillvaratar spill från sågverk. Skola och förskola finns i närheten, och för den som vill välja elektrisk transport finns eldragningsstationer för laddstolpar förberedd. De omringande gatorna kantas av 5-meter breda trädplanteringar och även garagens tak är bevuxna, vilket ger mer mat till pollinerande insekter så som humlor.



Lettland, Baltikum

Druvienas

Läge: Riga

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 45 lägenheter till konsument

Området Mežciems har fått sitt namn från de två orden för "skog" och "by". Hit kommer människor för att vandra eller springa på lederna i skogen och lära barn om naturen. Området ligger i Riga i Lettland och Bonava bygger här 45 lägenheter, alla med egen balkong. En del av energiförsörjningen kommer från solceller på taken. Efterfrågan på bostäder i området är hög, och effektivitet och repetition i Bonavas eget byggsystem hjälper till att hålla kostnaden nere.



Tyskland

Meerbachquartier

Läge: Bensheim, Rhine-Neckar/Stuttgart

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 47 lägenheter till konsument

I ett nytt grannskap bygger Bonava 47 lägenheter i hus med växter och solceller på taken. Området Bensheim ligger på den så kallade Bergstrasse och de boende kommer kunna njuta av vackra vyer från balkonger och fönster. Butiker finns på gångavstånd och i husen finns även cykelrum och ett garage under jord. En skön sommarkväll kommer grannarna kunna samlas på den gemensamma gården.



Sverige

Sörgården

Läge: Partille, Göteborg

Bostadstyp: Enfamiljshus

Antal bostäder: 19 äganderätter till konsument

Sörgården är ett grannskap med enfamiljshus i området Öjersjö i Göteborg. Bonava har sedan tidigare byggt grannskapen Kerstins Gård och Olles långa i samma område. Totalt kommer Sörgården att bestå av 28 hus, men i första etappen produceras 19 hus. Alla hus installeras med solpaneler och utformas som kedjehus med egen carport förberedd för laddplats.



Övrig information

ÖVRIG VERKSAMHET

Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringar och den danska verksamheten.

Verksamheten i Danmark har kvar garantiätaganden för färdigställda projekt. De kostnader som redovisats i verksamheten under kvartalet är av administrativ karaktär, och utgör i huvudsak löner till kvarvarande personal.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I Bonavas verksamhet finns flera olika typer av risker, både operationella och finansiella. Under den kommande 12-månaders perioden finns ett antal osäkerhetsfaktorer som kan påverka vår verksamhet och försäljning. Däribland finns ökade styrräntor, hög inflation, höga energipriser och oro kring det geopolitiska läget i Europa. Under föregående år såg vi ökade kostnader på material. I nuläget har kostnadsökningarna börjat avta. Tillgången på material har stabiliserats, men vi arbetar fortlöpande för att säkra leveranserna av material och tjänster om störningar uppkommer. Den pågående försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg fortgår. I samband med årsskiftet gjordes en nedskrivning av nettotillgångarna varför exponeringen mot Ryssland anses vara begränsad.

Bonava har en riskkommitté som är ansvarig för att organisera, samordna och driva det löpande riskhanteringsarbetet. Riskkommittén rapporterar regelbundet till revisionsutskottet och koncernledningen. För mer information om väsentliga risker och riskhantering, se Bonavas årsredovisning 2022, sidorna 66–68, som finns tillgänglig på bonava.com.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen exkluderat S:t Petersburg och Norge uppgick under perioden januari till juni 2023 till 1 666 (1 803).

AKTIEN OCH DE STÖRSTA ÄGARNA

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Varje A-aktie är berättigad till tio röster och varje B-aktie är berättigad till en röst. Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 208 830 660 röster. Antalet A-aktier uppgick per 30 juni 2023 till 11 154 982 och antalet B-aktier till 97 280 840. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 245 355 vilket motsvarade 1,1 procent av kapitalet och 0,6 procent av rösterna.

Vid kvartalets utgång uppgick antalet aktieägare till 31 828 (31 360). Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,5 procent av kapitalet och 49,4 procent av rösterna, följt av Fjärde AP-fonden med 9,2 procent av kapitalet och 5,4 procent av rösterna och Nordea Liv & Pension med 5,6 procent av kapitalet och 2,9 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade totalt 60,9 procent av kapitalet och 69,0 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på bonava.com/investor-relations.

SÄSONGSEFFEKTER

Bonava redovisar intäkter och resultat från försäljning av bostäder i samband med överlämnandet av sålda och färdigställda bostäder till kunderna. Bonavas verksamheter påverkas av säsongsvariationer, vilket innebär att majoriteten av bostäder överlämnas i det fjärde kvartalet. Resultatet och kassaflödet före finansiering för fjärde kvartalet är därmed normalt starkare än för övriga kvartal. Detta illustreras i graferna som visar beräknat färdigställande per kvartal på sidan 7.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Antal röster i Bonava AB har förändrats till följd av omvandling av 40 000 A-aktier till 40 000 B-aktier. Se ytterligare information under Aktien och de största ägarna på denna sida.

Den 31 maj 2023 ingick Bonava avtal om försäljning av verksamheten i S:t Petersburg, för ytterligare information se not 6.

Den 12 juni ingick Bonava avtal om försäljning av verksamheten i Norge och den 30 juni slutfördes affären, för ytterligare information se not 6.

Resultaträkning

	Not	2023	2022	2023	2022	Jul 2022	2022
	1	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	- jun 2023	Jan-dec
Kvarvarande verksamhet							
Nettoomsättning	2	3 586	3 332	5 515	5 718	13 783	13 987
Kostnader för produktion		-3 213	-2 793	-4 972	-4 877	-12 393	-12 298
Bruttoresultat		374	538	543	841	1 390	1 688
Försäljnings- och administrationskostnader		-179	-206	-376	-411	-796	-831
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	195	332	167	431	594	858
Jämförelsestörande poster ¹⁾						-56	-56
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	2	195	332	167	431	538	802
Finansiella intäkter		2	0	6	1	12	7
Finansiella kostnader		-150	-41	-246	-77	-370	-200
Finansnetto		-148	-41	-241	-76	-358	-193
Resultat före skatt	2	47	291	-74	355	180	609
Skatt på periodens resultat		-10	-83	20	-100	-50	-169
Periodens resultat ¹⁾		37	208	-55	255	131	441
Verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet	6						
Periodens resultat från verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, netto efter skatt		-854	7	-803	37	-1 584	-743
Periodens resultat från verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet		-854	7	-803	37	-1 584	-743
Kvarvarande verksamhet, verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet							
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet, verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet		-817	215	-858	292	-1 453	-303
Data per aktie före och efter utspädning							
Periodens resultat, SEK		0,34	1,94	-0,51	2,38	1,22	4,10
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-1,19	-2,70	-9,61	-15,18	-18,14	-24,83
Eget kapital, SEK		67,83	81,88	67,83	81,88	67,83	74,49
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		107,2	107,2	107,2	107,2	107,2	107,2

¹⁾ Hela periodens resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

²⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick per 30 juni till 1 245 355 (1 245 355) st.

Rapport över totalresultat

	Not	2023	2022	2023	2022	Jul 2022	2022
	1	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	- jun 2023	Jan-dec
Periodens resultat		-817	215	-858	292	-1 453	-303
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat							
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		119	73	98	91	194	186
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	6	66	472	45	450	-247	157
Periodens övriga totalresultat		185	545	143	541	-54	344
Periodens totalresultat ¹⁾		-632	760	-714	833	-1 506	41

¹⁾ Hela periodens resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	7	372		262
Övriga anläggningstillgångar		1 310	748	708
Summa anläggningstillgångar		1 682	748	971
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		9 309	9 360	9 836
Pågående bostadsprojekt		10 709	14 379	12 091
Färdigställda bostäder		994	575	799
Kortfristiga fordringar		930	1 080	848
Likvida medel	3	548	489	119
Tillgångar som innehas för försäljning	6	738		915
Summa omsättningstillgångar		23 228	25 884	24 607
SUMMA TILLGÅNGAR		24 910	26 632	25 579
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 265	8 772	7 979
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5	5
Summa eget kapital		7 270	8 776	7 984
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	3	2 220	4 330	3 593
Övriga långfristiga skulder		57	534	369
Långfristiga avsättningar		890	876	1 022
Summa långfristiga skulder		3 167	5 739	4 983
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	3	5 729	2 062	3 532
Övriga kortfristiga skulder		8 005	10 054	8 165
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	6	738		915
Summa kortfristiga skulder		14 473	12 116	12 612
Summa skulder		17 640	17 855	17 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 910	26 632	25 579

Förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari 2022	8 318	5	8 322
Periodens totalresultat	41		41
Utdelning	-375		-375
Prestationsbaserat incitamentsprogram	-4		-4
Utgående eget kapital, 31 december 2022	7 979	5	7 984
Periodens totalresultat	-714		-714
Prestationsbaserat incitamentsprogram	0		0
Utgående eget kapital, 30 juni 2023	7 265	5	7 270

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	Jul 2022 - jun 2023	2022 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	-807	303	-863	409	-1 364	-92
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	552	-165	535	-235	1 538	768
Betald skatt	-91	-57	-132	-110	-171	-149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-345	82	-461	64	2	527
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Försäljningar av bostadsprojekt	3 191	3 046	5 384	5 373	13 323	13 312
Investeringar i bostadsprojekt	-2 395	-3 748	-5 245	-8 093	-13 189	-16 037
Övriga förändringar i rörelsekapital	-579	71	-708	328	-2 081	-1 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	218	-631	-569	-2 392	-1 947	-3 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-128	-549	-1 030	-2 328	-1 945	-3 242
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Försäljning av koncernföretag	737		737		737	
Övrigt kassaflöde från investeringsverksamheten	-66	-1	-128	-8	-224	-104
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	543	-551	-420	-2 336	-1 431	-3 345
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av egna aktier						
Ökning av räntebärande skulder	1 250	2 680	3 392	4 032	4 122	4 762
Minskning av räntebärande skulder	-1 189	-2 054	-2 424	-2 316	-2 099	-1 991
Förändring av räntebärande fordringar	4	13	1	77	15	91
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	65	452	970	1 606	1 851	2 486
PERIODENS KASSAFLÖDE	608	-99	550	-730	420	-859
Likvida medel vid periodens början	240	425	303	1 066	489	1 066
Kursdifferens i likvida medel	3	164	-3	153	-59	97
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	850	489	850	489	850	303

Skilnaden mellan resultat före skatt i koncernens kassaflödesanalys och resultat före skatt i koncernens resultaträkning avser avvecklad verksamhet och verksamhet under avveckling. Skilnaden mellan likvida medel i koncernens kassaflödesanalys och koncernens balansräkning motsvarar likvida medel i verksamhet under avveckling. se ytterligare information i not 6.

Kassaflöde från verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet

	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	Jul 2022 - jun 2023	2022 Jan-dec
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	292	-261	408	-702	529	-581
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	740		747	26	749	28
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-34	218	-225	715	-422	518
Nettoökning likvida medel, verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet	999	-43	930	39	856	-35

Kassaflöde från verksamhet under avveckling ingår i koncernens kassaflödesanalys i sammandrag ovan, se not 6.

Koncernens noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering, Årsredovisningslagen och RFR 1, Kompletterande redovisningsnormer för koncerner från Rådet för finansiell rapportering. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–33, och sidorna 1–15 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av delårsrapporten gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2022, sidorna 73–77. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

Verksamhet under avveckling

I samband med att Bonava avyttrade verksamheten i Norge, och meddelade att man har för avsikt att avyttra verksamheten i S:t Petersburg, uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Avvecklade verksamheter består av väsentlig verksamhet som avyttrats eller utgör avyttringsgrupp som innehas för försäljning. Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet och verksamhet under avveckling redovisas på egen rad i resultaträkningen. Historiska siffror har omräknats enligt samma principer. Transaktioner mellan kvarvarande verksamhet och avvecklad verksamhet har eliminerats. I balansräkningen redovisas nettotillgångarna i verksamheten i S:t Petersburg på raderna "Tillgångar som innehas för försäljning" respektive "Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning". I enlighet med IFRS är balansräkningar för tidigare år ej omräknade.

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

Apr–jun 2023	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	1 134	498	350	185		2 167
Nettoomsättning, investerare	398	444	565			1 407
Nettoomsättning, mark	4	5				9
Övriga intäkter					3	3
Rörelseresultat ²⁾	75	58	97	14	-49	195
Finansiella poster						-148
Resultat före skatt						47
Sysselsatt kapital	8 325	3 694	1 037	1 332	831	15 219
Apr–jun 2022	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	1 188	798	381	251	1	2 619
Nettoomsättning, investerare	405	199	61			665
Nettoomsättning, mark		28	18			46
Övriga intäkter		2			2	4
Rörelseresultat ²⁾	229	113	26	35	-71	332
Finansiella poster						-41
Resultat före skatt						291
Sysselsatt kapital	6 183	3 415	919	938	-649	10 807
Jan–jun 2023	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	1 678	1 064	514	322		3 578
Nettoomsättning, investerare	562	444	889			1 895
Nettoomsättning, mark	7	27	1			35
Övriga intäkter		3	1		3	7
Rörelseresultat ²⁾	85	103	64	24	-110	167
Finansiella poster						-241
Resultat före skatt						-74
Sysselsatt kapital	8 325	3 694	1 037	1 332	831	15 219
Jan–jun 2022	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	2 008	1 236	604	333	100	4 281
Nettoomsättning, investerare	824	405	151			1 380
Nettoomsättning, mark		36	18			54
Övriga intäkter		1	1		1	3
Rörelseresultat ²⁾	335	136	40	38	-118	431
Finansiella poster						-76
Resultat före skatt						355
Sysselsatt kapital	6 183	3 415	919	938	-649	10 807

¹⁾ Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringar och den danska verksamheten.

²⁾ Inga jämförelsestörande poster har redovisats i perioden.

Jan-dec 2022	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	5 626	1 997	1 175	831	102	9 731
Nettoomsättning, investerare	2 159	704	565		752	4 180
Nettoomsättning, mark		39	19			58
Övriga intäkter		5	1	1	11	18
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	904	-54	88	108	-188	858
Jämförelsestörande poster	-32	-20			-4	-56
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	872	-74	88	108	-192	802
Finansiella poster						-193
Resultat före skatt						609
Sysselsatt kapital	7 074	3 825	974	1 085	-247	12 711

¹⁾ Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringar och den danska verksamheten.

NOT 3 Specifikation nettolåneskuld

	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	572	2	2
Kortfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	114	19	18
Likvida medel	850	489	303
Räntebärande fordringar	1 536	510	324
Långfristiga räntebärande skulder	2 439	4 330	4 050
Kortfristiga räntebärande skulder	5 729	2 062	3 533
Räntebärande skulder ²⁾	8 168	6 391	7 583
Nettolåneskuld	6 631	5 881	7 259
Varav S:t Petersburg ³⁾	-87	189	275

¹⁾ Som del av de långfristiga- och kortfristiga räntebärande fordringarna ingår säljarreverserna som ställts ut till köparen av den norska verksamheten, se ytterligare information i not 6.

²⁾ Varav gröna lån 3 912 (1 843) MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanenmärkning samt specifika projekt till investerare i Finland.

³⁾ Verksamhet S:t Petersburg redovisas som verksamhet under avveckling, se not 6.

Bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

Eftersom Bonava utser majoriteten av styrelsen i bostadsrättsföreningar i Sverige och bostadsaktiebolag i Finland, ställer ut garantier och genomför utlåning till eller upplåning för bostadsrättsföreningarna och bostadsaktiebolagens räkning, har Bonava bestämmande inflytande och konsoliderar därför bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag i sin helhet. Som en konsekvens därav ingår dessa skulder i Bonavas nettolåneskuld.

Andel av nettolåneskuld som avser bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Likvida medel	41	12	17
Bruttolåneskuld	1 507	1 675	1 767
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	1 466	1 663	1 751

Koncernens finansieringsramar

Nedanstående tabell specificerar koncernens finansieringsramar. Därutöver finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag om 208 MSEK.

Finansiering	Förfall	Belopp	Utnyttjad	Outnyttjat
Kontokrediter	<365 dagar	667		667
Obligation	<365 dagar	1 200	1 200	
Lån	2024	505	505	
Lån	2025	1 298	1 298	
RCF/Certifikat	2025	3 000	2 948	52
Lån	2026-27	589	589	
Summa		7 259	6 540	719

Kovenanter i låneavtal

Villkoren i obligation och låneavtal är kopplade till två kovenanter, som beräknas justerat för IFRS 16. Den första är soliditet, eller eget kapital i förhållande till totala tillgångar, som inte ska understiga 25 procent. Den andra är räntetäckningsgrad, eller intäkter före ränta, skatt, avskrivning och amortering i relation till finansnetto. Den ska inte understiga 2,0x. Per 30 juni var båda kovenanterna uppfyllda. Soliditet, enligt beräkningsmetoden i låneavtalen, var 29,4%. Räntetäckningsgrad, enligt beräkningsmetoden i låneavtalen, var 4,0x. Dessa har justerats för avyttringen av verksamheten i Norge enligt överenskommelse med långivarna.

NOT 4 Verkligt värde för finansiella instrument

I nedanstående tabell lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestäms för de finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde i Bonavas balansräkning. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms ska göras utifrån tre nivåer. Under perioden har inga förflyttningar gjorts mellan nivåerna.

På nivå 1 har Bonava ett utestående obligationslån värderat till 1 200 (1 203) MSEK.

Derivatinstrument på nivå 2 består av valutaswappar där värderingen till verkligt värde baseras på publicerade terminkurser på en aktiv marknad.

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 3.

	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Derivatinstrument	9	1	17
Summa tillgångar	9	1	17
Derivatinstrument	41	68	112
Summa skulder	41	68	112

Verkligt värde för lång- och kortfristiga räntebärande skulder avviker endast marginellt från redovisat värde och redovisas därför inte separat i delårsrapporten. För finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, bedöms redovisat värde för kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och andra räntefria skulder överensstämma med det verkliga värdet. Säljarreverserna, redovisade till upplupet anskaffningsvärde, som har ställts ut till köparen av den norska verksamheten värderas till 666 MSEK per 30 juni 2023, det nominella värdet innan diskontering uppgick till 767 MSEK.

NOT 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Fastighetsinteckningar	670	1 293	990
Spärrande bankmedel			
Övriga ställda säkerheter	11	10	11
Summa ställda säkerheter	681	1 302	1 001
Borgens- och garantiförpliktelser			
Egna förbindelser			
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	1 142	1 293	1 576
Övriga borgensförbindelser	1 290	1 062	585
Summa borgens- och garantiförpliktelser	2 432	2 355	2 161

¹⁾ Av beloppet utgör 1 142 MSEK (1 576 MSEK per 31 december 2022) motförbindelserna avseende garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts. Övriga borgensförbindelser utgörs av Bonava ABs borgensförpliktelser för projektfinsiering i S:t Petersburg 240 MSEK (487 MSEK per 31 december 2022), borgensåtaganden för betalning av markinvesteringar i S:t Petersburg 82 MSEK (98 MSEK per 31 december 2022) samt 968 MSEK avser borgensåtaganden för den norska verksamheten att övertas av köparen. Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom utländsk bank med licens att verka i S:t Petersburg. Av Fastighetsinteckningar utgör säkerhet för projektfinsiering på uppdrag av finska bostadsaktiebolag 527 MSEK (871 MSEK per 31 december 2022) och 143 MSEK (119 MSEK per 31 december 2022) avser tillgångar kopplade till markförvärv i S:t Petersburg.

S:t Petersburg

Bonava meddelade den 3 mars 2022 att verksamheten i S:t Petersburg kommer att avvecklas. Bonava har sedan dess sett över olika strategiska alternativ för att avveckla verksamheten, där ett alternativ har varit en ansvarsfull avyttring av verksamheten. Bonava annonserade den 7 oktober 2022 att ett avtal ingåtts om att sälja den ryska verksamheten. Med anledning av detta har verksamheten i S:t Petersburg redovisats som verksamhet under försäljning sedan det tredje kvartalet 2022.

Den tilltänkta köparen av den ryska verksamheten erhöll inte nödvändiga tillstånd från ryska myndigheter varför kontraktet annullerades. Efter att kontraktet hade annullerats beslutades det om nedskrivning av nettotillgångar i verksamheten i S:t Petersburg. Dessa uppgick till 877 MSEK och rapporterades under periodens resultat från verksamhet under avveckling i det fjärde kvartalet 2022. Efter nedskrivning av nettotillgångar anses exponeringen mot Ryssland vara begränsad.

Beslutet om att lämna S:t Petersburg har legat fast och den 31 maj 2023 ingick Bonava ett avtal med bostadsutvecklaren RBI Group om att sälja verksamheten. Köpeskillingen är cirka 3,3 miljarder RUB (cirka 430 MSEK beräknat till bokslutskurs). Avtalet är villkorat av nödvändiga tillstånd från myndigheter. Detta är en process som under rådande geopolitiska omständigheter är komplicerad och osäker. Processen beräknas slutföras under det tredje kvartalet 2023.

Under det första halvåret 2023 genererade verksamheten ett positivt resultat före skatt om 39 MSEK. Även detta har skrivits ned och i slutet av perioden finns inga nettotillgångar hänförliga till verksamheten i S:t Petersburg redovisade i koncernen.

Bonava AB har borgensåtagande för betalning av markinvestering i verksamhet under avveckling i S:t Petersburg om 82 (211) MSEK, (98 MSEK per 31 december 2022) samt en borgensförpliktelse för projektfinansiering i S:t Petersburg om 240 (740) MSEK (487 MSEK 31 december 2022). Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom en utländsk bank med licens att verka i S:t Petersburg. Projektfinansieringen och garantierna kommer att avslutas innan köparen tillträder. Justerade historiska jämförelsetal har publicerats på Bonavas hemsida, <https://www.bonava.com/investor-relations/finansuell-information>.

Balansräkning, ställda säkerheter och eventalförpliktelser, S:t Petersburg

	2023 30 jun	2022 31 dec
Anläggningstillgångar		
Exploateringsfastigheter	432	729
Övriga omsättningstillgångar	2	
Likvida medel	303	185
Summa tillgångar	737	915
Avsättningar	18	23
Långfristiga skulder	312	577
Förskott från kunder	279	117
Övriga kortfristiga skulder	128	197
Summa skulder	737	915
Nettotillgångar		
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Ställda säkerheter ¹⁾	143	119

¹⁾ Avser fastighetsteckningar i fastigheter ägda av Bonava S:t Petersburg.

Resultat och kassaflöde från verksamhet under avveckling, S:t Petersburg

	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	300	282	526
Kostnader för produktion	-235	-189	-365
Bruttoresultat	65	93	161
Försäljnings- och administrationskostnader	-18	-19	-70
Rörelseresultat	47	74	91
Finansiella intäkter	0	15	22
Finansiella kostnader	-9	-7	-23
Finansnetto	-9	8	-1
Resultat före skatt	39	82	90
Skatt på årets resultat	-8	-17	-21
Resultat från verksamhet under avveckling efter skatt	31	65	69
Transaktionskostnader	-7		
Nedskrivning av nettotillgångar	-31		-877
Resultat från verksamhet under avveckling	-7	65	-808
Valutakursdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling		444	142
Övrigt totalresultat från verksamhet under avveckling		444	142
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	355	-292	-472
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	1	8	9
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-193	268	363
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	164	-16	-100

Norge

Den 30 juni slutförde Bonava avtalet om försäljning av verksamheten i Norge. Köpare är fastighetsfonden Union Residential Development. Köpeskillingen uppgick till 1 532 MSEK, varav 765 MSEK betalades kontant vid slutförandet och resterande belopp, 767 MSEK, kommer att erläggas via säljarreverser. I transaktionsvalutan (NOK) uppgick den totala köpeskillingen till 1 515 MNOK.

I samband med att Bonava tecknade avtal om försäljning av verksamheten i Norge uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning av avvecklade verksamheter. I koncernens resultaträkning särredovisas den avvecklade verksamheten i Norge, inklusive realisationsresultatet från försäljningen, på egen rad benämnd "verksamhet under avveckling". I koncernens resultaträkning har tidigare perioder omräknats enligt samma principer. Koncerninterna transaktioner mellan kvarvarande och avvecklad verksamhet har eliminerats. Justerade jämförelsetal har publicerats på Bonavas hemsida. Från avyttringstidpunkten, då det bestämmande inflytande övergick till köparen, upphör tillgångar och skulder hänförliga till verksamheten i Norge att redovisas som del av koncernens totala tillgångar och skulder.

Finansiell information avseende den avvecklade verksamheten för perioden fram till avyttringstidpunkten återfinns nedan.

Säljarreverserna kommer att betalas i takt med att de underliggande fastighetsprojekten i den norska verksamheten slutförs. Huvuddelen av reverserna väntas återbetalas under 2024 och 2025.

I balansräkningen redovisas säljarreverserna som en finansiell anläggningstillgång värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Per den 30 juni värderas reverserna till 666 MSEK, det nominella värdet innan diskontering uppgick till 767 MSEK, ränteintäkter kommer redovisas löpande som finansiella intäkter fram till säljarreversernas förfall.

Per 30 juni 2023 hade Bonava AB borgensförpliktelser för den norska verksamheten i form av motförbindelser gentemot externa garantigivare samt direkta borgensåtaganden till ett sammanlagt belopp av 968 MSEK, dessa ska övertas av köparen inom 120 arbetsdagar från affärens slutförande i enlighet med avtalet.

Finansiell information avseende avvecklad verksamhet, Norge

	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	627	619	1 719
Kostnader för produktion	-538	-609	-1 551
Bruttoresultat	89	9	168
Försäljnings- och administrationskostnader	-24	-34	-76
Rörelseresultat	65	-25	92
Finansiella intäkter	1	0	1
Finansiella kostnader	-1	-3	-6
Finansnetto	0	-3	-5
Resultat före skatt	65	-27	87
Skatt på årets resultat	-6	-1	-21
Resultat från verksamhet under avveckling efter skatt	59	-28	66
Transaktionskostnader	-30		
Resultat vid försäljning av dotterföretag efter skatt (se nedan)	-824		
Resultat från avvecklad verksamhet	-795	-28	66
Valutakursdifferenser vid omräkning av avvecklad verksamhet	45	6	16
Övrigt totalresultat från avvecklad verksamhet	45	6	16
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	53	-410	-109
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	746	18	19
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-33	447	155
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	766	55	65

Uppgifter om försäljning av dotterföretaget, Norge

	2023 30 jun
Erhållen köpeskillning eller köpeskillning som kommer att erhållas:	
Kontant	441
Diskontering av säljrevers	-101
Totalt försäljningspris	340
Redovisat värde för sålda nettotillgångar	-1 119
Resultat före skatt och omklassificering av valutaomräkningsreserv	-779
Omklassificering av valutaomräkningsreserv	-45
Resultat vid försäljning efter skatt	-824

Avyttrade tillgångar, Norge

Goodwill	56
Anläggningstillgångar	50
Exploateringsfastigheter	2 529
Övriga omsättningstillgångar	37
Likvida medel	28
Summa tillgångar	2 700
Avsättningar	53
Långfristiga skulder	1 242
Förskott från kunder	30
Övriga kortfristiga skulder	257
Summa skulder	1 582
Nettotillgångar	1 119
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
Ställda säkerheter ¹⁾	202

¹⁾ Avser säkerhet för lån i J/V Solberg Öst.

Verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, totalt för Norge och S:t Petersburg

	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Jan-dec
Periodens resultat för verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, totalt	-803	37	-743
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, totalt	45	450	157
Nettoökning av likvida medel som genererats av verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, totalt	930	39	-35
Tillgångar som innehas för försäljning, totalt	738		915
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning, totalt	738		915

NOT 7

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Värdering av fastigheter sker varje kvartalsslut med stöd av oberoende fastighetsvärderare. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Per 30 juni 2023 bedöms verkligt värde motsvara bokfört värde varför ingen orealiserad värdeförändring redovisas. Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13.

	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Verkligt värde vid periodens början	262		
Investeringar	68		102
Omklassificering	33		156
Årets omräkningsdifferens	9		5
Verkligt värde vid periodens slut	372		262

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI–JUNI 2023

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 117 (136) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -814 (300) MSEK. Under det andra kvartalet 2023 avyttrades koncernföretaget Bonava Norge AS till en förlust om 812 MSEK. Rearesultatet inkluderar transaktionskostnader om -30 MSEK.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2023 Jan–jun	2022 Jan–jun	2022 Jan–dec
Nettoomsättning		117	136	269
Försäljnings- och administrationskostnader		-196	-230	-456
Rörelseresultat		-79	-95	-187
Resultat från andelar i koncernföretag		-812	417	353
Finansiella intäkter		299	115	320
Finansiella kostnader		-222	-53	-140
Resultat efter finansiella poster		-814	384	345
Bokslutsdispositioner				-45
Resultat före skatt		-814	384	300
Skatt på periodens resultat			7	21
Periodens resultat		-814	391	321

Då det inte finns några transaktioner att redovisa i övrigt totalresultat motsvarar periodens resultat totalresultatet.

BALANSRÄKNING	Not 1, 2	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		2 075	2 678	2 632
Omsättningstillgångar		11 960	10 196	10 960
Summa tillgångar		14 035	12 874	13 592
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		6 595	7 479	7 409
Avsättningar		11	10	11
Långfristiga skulder		2 038	3 108	3 174
Kortfristiga skulder		5 391	2 278	2 999
Summa eget kapital och skulder		14 035	12 874	13 592

Moderbolagets noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Bolaget har upprättat delårsrapporten enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2022, sidorna 73–77 samt sidan 102. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	9 086	10 258	9 897
Borgen för projektspecifik finansiering ²⁾	1 031	2 055	1 775
Borgen för koncernföretag ³⁾	3 018	4 055	3 785
Övriga borgensförbindelser ⁴⁾	968	1 189	1 498
Övriga ställda säkerheter	11	10	11
Summa	14 114	17 566	16 966

Andel av ställda säkerheter och eventalförpliktelser som är på uppdrag av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ⁵⁾	1 105	1 814	1 576
Borgen för projektspecifik finansiering	791	1 315	1 287
Summa	1 896	3 129	2 863

¹⁾ Inga motförbindelser gentemot externa garantigivare kopplat till den ryska verksamheten from fjärde kvartalet 2022.

²⁾ Varav borgensförpliktelser för projektfinsiering i S:t Petersburg ingår med 240 MSEK (487 MSEK per 31 december 2022). Bonavas projekt o S:t Petersburg finansieras genom utländsk bank med licens att verka i Ryssland

³⁾ Av borgen för koncernföretag utgör 82 MSEK (98 MSEK per 31 december 2022) åtaganden för betalning av markinvesteringar i verksamheten i S:t Petersburg.

⁴⁾ Borgensåtaganden avseende den norska verksamheten att övertas av köparen enligt avtal

⁵⁾ Motförbindelserna avser garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Jan-dec
Antal om inget annat anges					
Byggrätter	29 400	29 700	29 400	29 700	29 400
Varav byggrätter utanför balansräkningen	10 700	11 500	10 700	11 500	11 350
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder	390	406	593	1 099	1 682
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1 496	1 499	2 265	3 896	6 096
Produktionsstartade bostäder	217	449	476	806	1 428
Bostäder i pågående produktion	3 207	4 763	3 207	4 763	3 871
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	49	60	49	60	51
Reservationsgrad i pågående produktion, %	3	3	3	3	1
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	64	49	64	49	56
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	332	115	332	115	176
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	1 926	2 002	1 926	2 002	2 042
Resultatavräknade bostäder	592	794	984	1 291	2 744
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	7 282	11 159	7 282	11 159	8 220
Bostadsutveckling till investerare					
Sålda bostäder		260	75	313	854
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	15	539	156	690	2 162
Produktionsstartade bostäder		260	75	313	1 085
av vilket förvaltningsfastigheter					231
Bostäder i pågående produktion	1 880	2 828	1 880	2 828	2 627
av vilket förvaltningsfastigheter	426	195	426	195	426
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	100	93	100	93	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	53	51	53	51	47
Resultatavräknade bostäder	611	351	822	653	1 625
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	4 165	6 595	4 165	6 595	5 746

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 83 procent.

	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal					
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 635	5 138	3 871	5 271	5 271
Förändring av ingående värde					
Produktionsstartade bostäder	217	449	476	806	1 428
Resultatavräknade bostäder	-592	-794	-984	-1 291	-2 744
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder	-53	-30	-156	-23	-84
Bostäder i pågående produktion till konsument, vid periodens slut	3 207	4 763	3 207	4 763	3 871
Bostäder i produktion till investerare, antal					
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	2 491	2 919	2 627	3 168	3 168
Förändring av ingående värde ¹⁾					-1
Produktionsstartade bostäder		260	75	313	1 085
Resultatavräknade bostäder	-611	-351	-822	-653	-1 625
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	1 880	2 828	1 880	2 828	2 627

¹⁾ Av investerare initierad förändring.

Branschrelaterade nyckeltal för segmenten

Tyskland	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>					
Byggrätter					
Byggrätter	9 700	10 100	9 700	10 100	9 800
varav byggrätter ej i balansräkningen	1 900	3 300	1 900	3 300	3 100
Bostadsutveckling till konsumenter					
Nettoomsättning, MSEK	1 134	1 188	1 678	2 008	5 626
Sålda bostäder	212	176	327	424	744
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1 066	920	1 676	2 149	3 825
Produktionsstartade bostäder	153	196	179	429	651
Bostäder i pågående produktion	1 841	2 510	1 841	2 510	2 033
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	58	56	58	56	51
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	94	19	94	19	35
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	867	1 113	867	1 113	1 015
Resultatavräknade bostäder	208	237	312	443	1 126
Bostadsutveckling till investerare					
Nettoomsättning, MSEK	398	405	562	824	2 159
Sålda bostäder					228
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	15	12	22	15	723
Produktionsstartade bostäder					228
Bostäder i pågående produktion	529	879	529	879	693
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	101	211	164	349	762
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			931	934	932

Sverige	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>					
Byggrätter					
Byggrätter	8 900	8 300	8 900	8 300	8 700
varav byggrätter ej i balansräkningen	3 300	2 700	3 300	2 700	2 900
Bostadsutveckling till konsumenter					
Nettoomsättning, MSEK	498	798	1 064	1 236	1 997
Sålda bostäder	43	66	57	227	256
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	200	266	254	918	1 035
Produktionsstartade bostäder	19	121	88	121	143
Bostäder i pågående produktion	493	860	493	860	675
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	42	68	42	68	61
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	60	27	60	27	40
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	316	292	316	292	285
Resultatavräknade bostäder	118	187	250	313	507
Bostadsutveckling till investerare					
Nettoomsättning, MSEK	444	199	444	405	704
Sålda bostäder					
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK		3	5	3	12
Produktionsstartade bostäder					231
av vilket förvaltningsfastigheter					231
Bostäder i pågående produktion	393	582	393	582	651
av vilket förvaltningsfastigheter	231		231		231
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	258	104	258	212	374
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			177	237	232

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 65 procent.

Finland	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>					
Byggrätter					
Byggrätter	3 800	3 800	3 800	3 800	3 400
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 500	2 300	2 500	2 300	2 100
Bostadsutveckling till konsumenter					
Nettoomsättning, MSEK	350	381	514	604	1 175
Sålda bostäder	39	44	39	157	212
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	89	143	104	439	582
Produktionsstartade bostäder				66	139
Bostäder i pågående produktion	139	535	139	535	382
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	40	68	40	68	55
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	96	32	96	32	48
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	172	193	172	193	211
Resultatavräknade bostäder	131	138	195	204	414
Bostadsutveckling till investerare					
Nettoomsättning, MSEK	565	61	889	151	565
Sålda bostäder		260	75	313	626
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK		522	128	671	1 427
Produktionsstartade bostäder		260	75	313	626
Bostäder i pågående produktion	763	987	763	987	1 088
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	252	36	400	92	304
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			197	234	232

Baltikum (Estland, Lettland och Litauen)	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>					
Byggrätter					
Byggrätter	7 000	7 500	7 000	7 500	7 500
varav byggrätter ej i balansräkningen	3 000	3 200	3 000	3 200	3 250
Bostadsutveckling till konsumenter					
Nettoomsättning, MSEK	185	251	322	333	831
Sålda bostäder	96	120	170	291	470
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	141	170	231	390	654
Produktionsstartade bostäder	45	132	209	190	495
Bostäder i pågående produktion	734	858	734	858	781
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	33	55	33	55	39
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	82	37	82	37	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	571	404	571	404	531
Resultatavräknade bostäder	135	232	227	310	676
Bostadsutveckling till investerare					
Nettoomsättning, MSEK					
Sålda bostäder					
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK					
Produktionsstartade bostäder					
av vilket förvaltningsfastigheter					
Bostäder i pågående produktion	195	195	195	195	195
av vilket förvaltningsfastigheter	195	195	195	195	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, %					
Resultatavräknade bostäder					
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			272	282	289

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 0% procent.

Finansiella mått vid periodens slut

Inklusive verksamhet under avveckling, och för historiska jämförelsetal även avvecklad verksamhet.

	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, % ¹⁾	4,6	10,6	6,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	9,4	4,4
Räntetäckningsgrad enligt lånevillkor, R12, ggr	4,0	13,3	7,7
Soliditet, %	29,2	33,0	31,2
Soliditet enligt lånevillkor, %	29,4	33,3	31,5
Avkastning på eget kapital, %	-17,8	12,7	-3,6
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	32,8	24,0	29,6
Nettolåneskuld	6 631	5 881	7 259
Nettoskudsättningsgrad, ggr	0,9	0,7	0,9
Sysselsatt kapital	15 438	15 168	15 568
Kapitalomsättningshastighet, R12, ggr	1,0	1,3	1,1
Andel riskbärande kapital, %	29,3	33,3	31,4
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ²⁾	6,41	2,30	4,03
Genomsnittlig räntebindningstid, år ²⁾	0,1	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	5,19	1,79	3,70
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,3	0,2	0,3

¹⁾ Före jämförelsestörande poster.

²⁾ Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och leasingavtal.

³⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

VALUTAKURSER

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Danska kronor	1,52	1,41	1,43	1,58	1,44	1,50
Euro	11,33	10,48	10,63	11,80	10,71	11,13
Norska kronor	1,00	1,05	1,05	1,01	1,04	1,06
Ryska rubel	0,14	0,13	0,15	0,12	0,20	0,15

MER INFORMATION OM NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal per kvartal och helår finns tillgängliga på bonava.com/investor-relations.
Här finns även definitioner av nyckeltal samt redovisning av Bonavas alternativa nyckeltal.

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför:

Stockholm den 20 juli 2023

Mats Jönsson
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Olle Boback
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Styrelseledamot

Tobias Lönnevall
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Nils Styf
Styrelseledamot

Peter Wallin
Verkställande direktör

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

Bonava i korthet

VÅRT SYFTE

Vi skapar lyckliga grannskap för fler.

VERKSAMHET

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i Europa med syftet att skapa lyckliga grannskap för fler. Bolaget är den första bostadsutvecklaren i Europa att få sina klimatmål godkända av Science Based Targets initiative.

Med sina 1 600 medarbetare utvecklar Bonava bostäder i Tyskland, Sverige, Finland, Estland, Lettland och Litauen, med en nettoomsättning om cirka 14 miljarder kronor år 2022. Bonavas verksamhet i S:t Petersburg är under avveckling. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.



6

LÄNDER

19

REGIONER

1 600

MEDARBETARE
UTGÅNGEN AV KV2 2023

14,0

MDR SEK
NETTOOMSÄTTNING 2022

FINANSIELL KALENDER

- Kv 3 delårsrapport jan-sep, 15 november
- Kv 4 bokslutskommuniké jan-dec, 1 februari 2024
- Kv 1 delårsrapport jan-mar, 24 april 2024

KONTAKT

Lars Granlöf, CFO
lars.granlof@bonava.com, +46 790 631 609

Susanna Winkiel, acting Head of Investor Relations
susanna.winkiel@bonava.com, +46 704 612 828

OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan information som Bonava AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 20 juli 2023 kl. 07.30 CEST.

WEBBSÄND PRESENTATION DEN 20 JULI

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Granlöf presenterar rapporten den 20 juli 2023, kl. 09.00.

Följ den webbsända presentationen live på:
<https://bonava.videosync.fi/2023-07-20-q2>

För att delta på telefonkonferensen, registrera er på denna länk:
<https://events.inderes.se/teleconference/?id=100365>
Efter registrering kommer du erhålla ett telefonnummer och konferens ID för att kunna delta i presentationen.

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com.

3 BONAVA

E



Homes 3 Neighbourhoods

KWMJ	UFRVFN CFT		JANVASI	TEPUEMBES	
• N		MTEK	• N		MTEK
• B			• B		
	MTEK			MTEK	
• S	MTEK		• S	MTEK	
S	MTEK		S	MTEK	
• J		MTEK	• S		TEK
	A	MTEK MTEK MTEK			
	B M	MTEK E	Yf UFOVMHB I f OEFMUFT FGVFT RFTJPEFOU WWHi OH		
	TEK L		• D	T P B T MEVS MTEK	
• V		B U T	N		MTEK
F	U	TEK MTEK		K	T
O					
• B			S N T P		T P
	L	<	O		
• S		TEK			

NUFL	U R						P	
O		K	K	K	K			K
N								
B								
B								
S		1)						
S		1)						
S								
S								
S	TEK ²⁾							
N	3)							
A		S	3)					
T	3)							
B								
T								
F								
P								
B								
F								
S		4)						
N							T	
F								
I	N							
E	B	M	T P	I	T	B	M	

FCJ/ G TF Kf NG TFMUFUV TBOEF
RPUVFT NUFL T

Ui MEB CPUVf EFT BOVBM T

CÖHHTf WVFT BOVBM

YE

M U B
D
D T P W
U B
W M T D MTEK TEK
E MTEK
F U F T
A B S MTEK
W W TEK
W B
N I
F T P V TEK I V B
MTEK IB IU T
A W K S W
EBIUDA
W F <
W TEK
N MTEK N
M N
TEK F
W F
F U W
MTEK V J B T
U



N

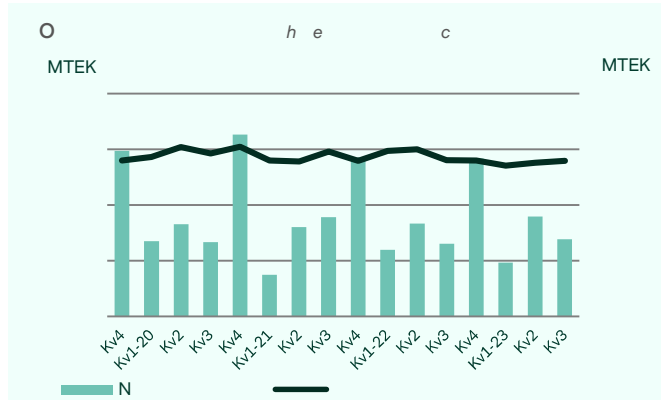
B
L
I
W
D
V
U
E
H
V
O
W
V
U
B
U
D
V
B
K
B
D
U
B
T
H
D
I
G
I
F
H
U
h
B
F
C
T
D
P
S



L

M B IFST N A N
N T P D T P U
I T P
KMMJ UFRVFNCF
C N
N MTEK F U
MTEK
G MTEK V N
D B MTEK B MTEK A MTEK
D MTEK J F D MTEK
g S MTEK F MTEK U T
B F I MTEK

T P D
U D
MTEK E TEK
D B M T MTEK
T MTEK B M S MTEK F MTEK
N F MTEK
S N MTEK T
P MTEK
P MTEK T P MTEK



G

VPVBM VJMH OHBT

D MTEK D
MTEK

A B M

P D MTEK F T

OFVVPM OFULWE

N MTEK N
MTEK M

B N D
K
MTEK

T P

F MTEK

UÜUFMBVV LBRJBM

T MTEK P MTEK

F

B M

F MTEK T P
MTEK

UPMEJ/FV PDI ULWEUf VVOJHUHTBE

T N P

LPYFOBOVFT JM OFBYVBM

W B D T E

T D

E D E

LBUUBGM EF KWMJUFVFN CFT

K MTEK
K

MTEK K MTEK F
MTEK I MTEK M

K MTEK

U

LBUUBGM EF KBOWBTJ UFRVFN CFT

K MTEK E

K

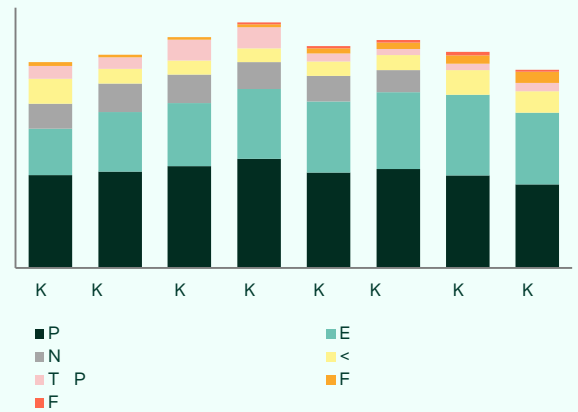
MTEK K
MTEK F

MTEK MTEK K T U

U MTEK

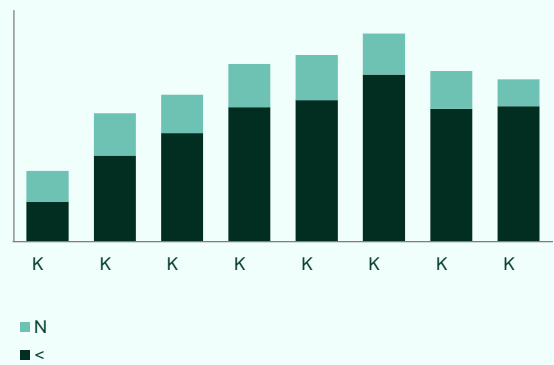
F MTEK MTEK T P MTEK
I N

G



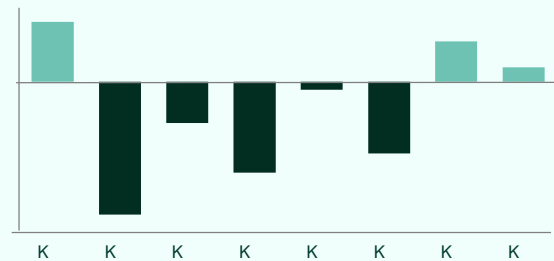
O

MTEK



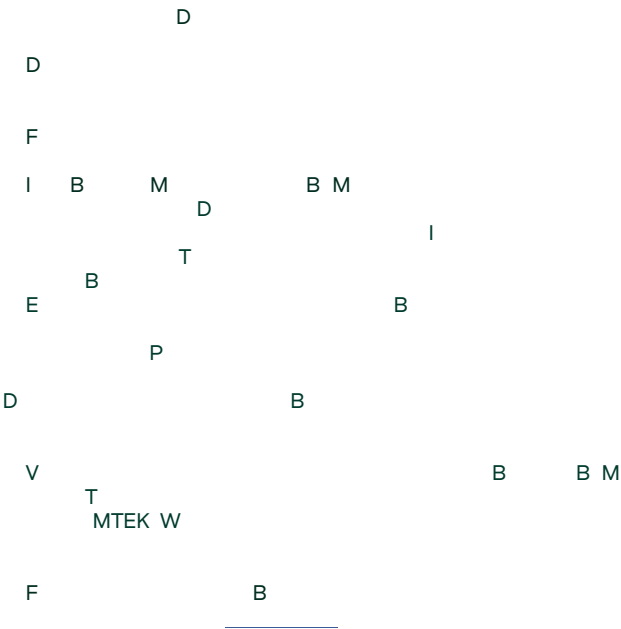
L

MTEK

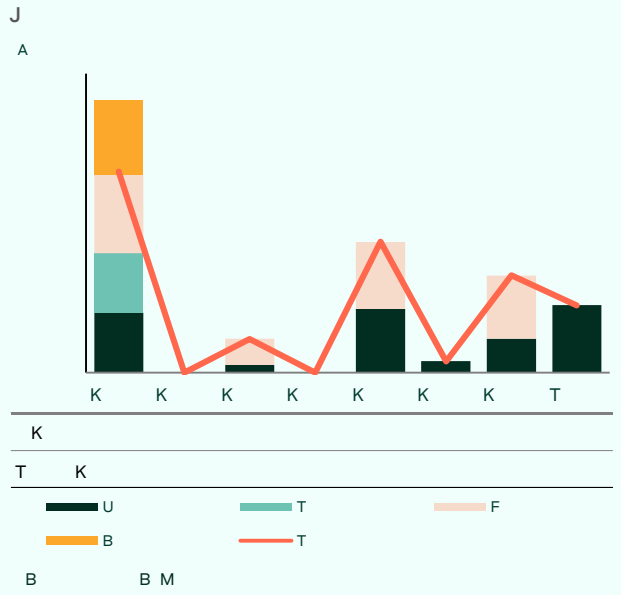
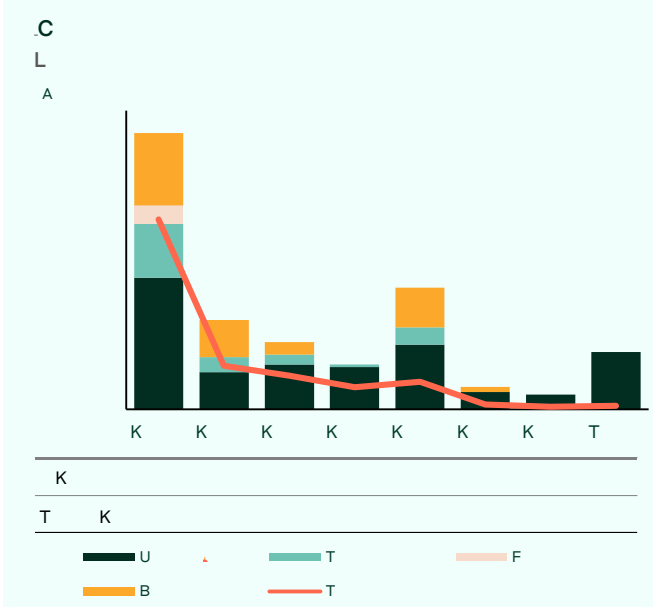
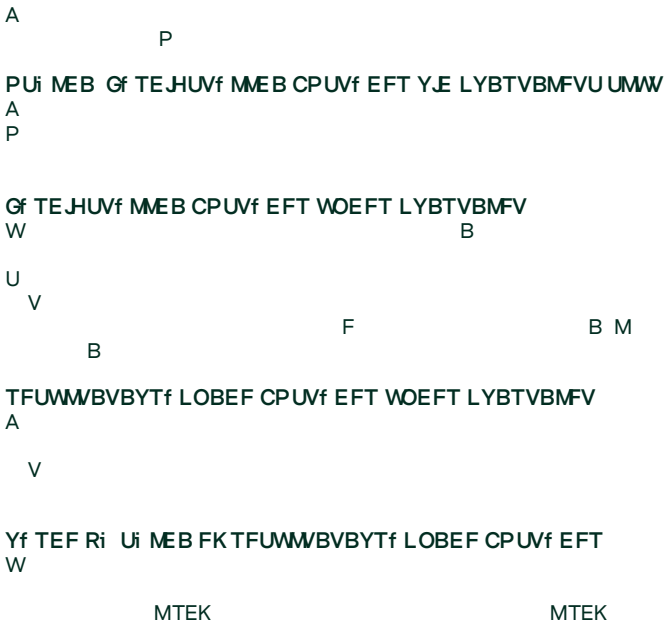


G

TFEPYJJOJH BY CPUVBEURTPKFLV
B

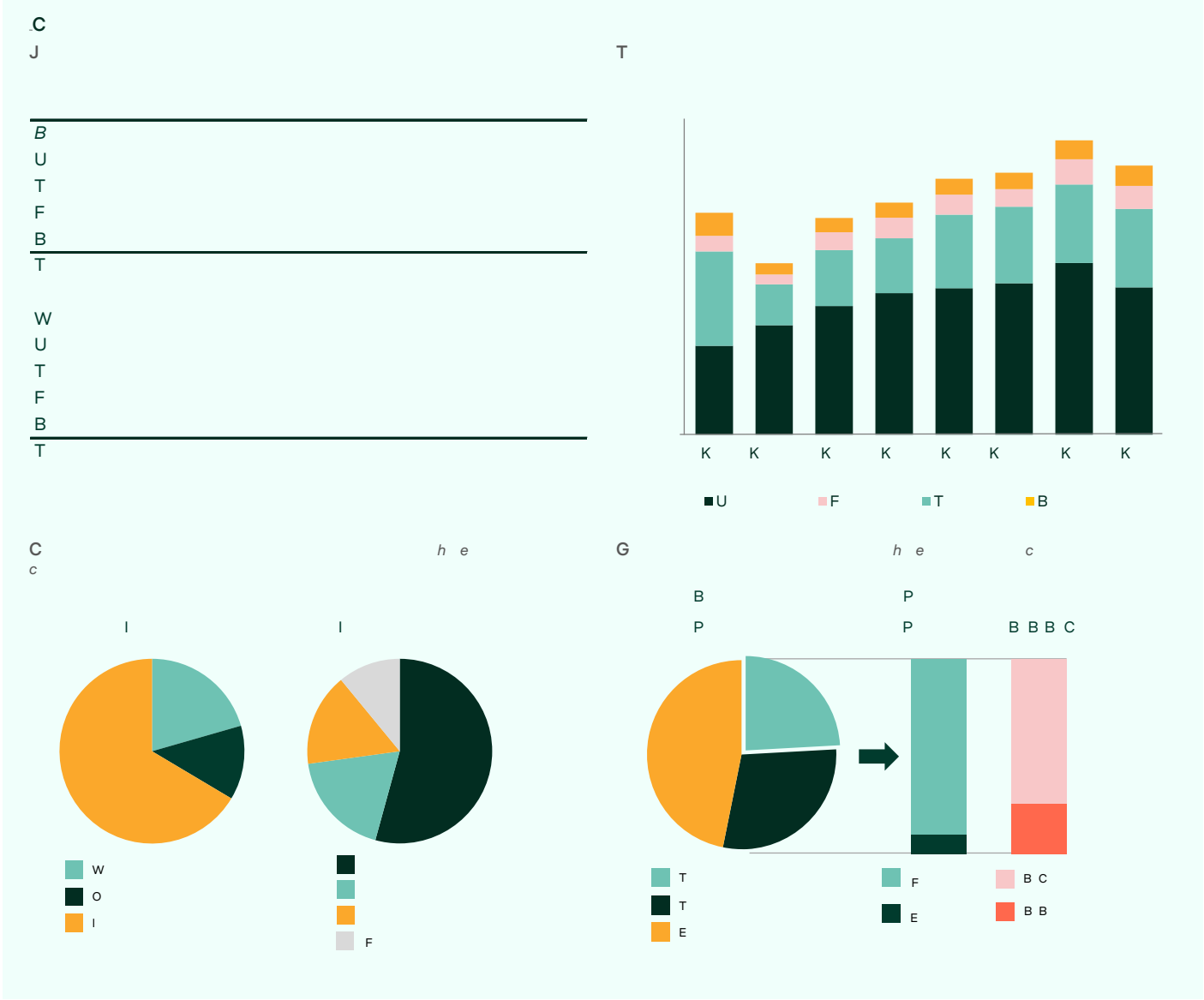
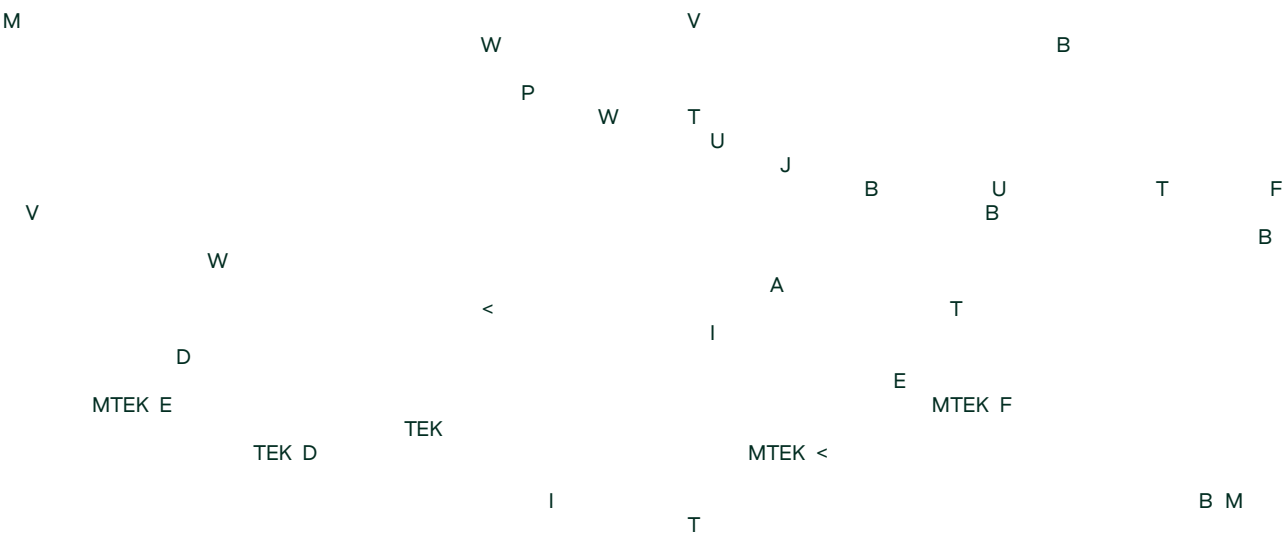


Ui MEB Gf TEJHUVf MEB FKTFUWW/BVBYTf LOBEF
CPUVf EFT YJE LYBTVBMFVUUMW



D A E T B M
K D F
S D D

C

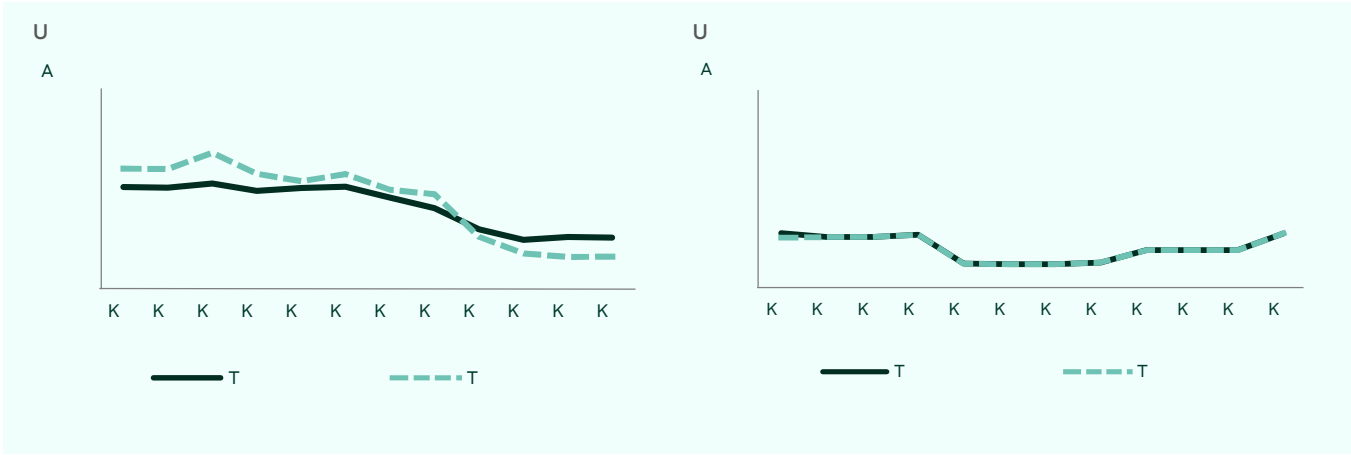


V

U B S S K B S M S N T B H
< T S S K B S M S N T W

Uf MEB PDI UVBTVBEF CPUwf EFT
V

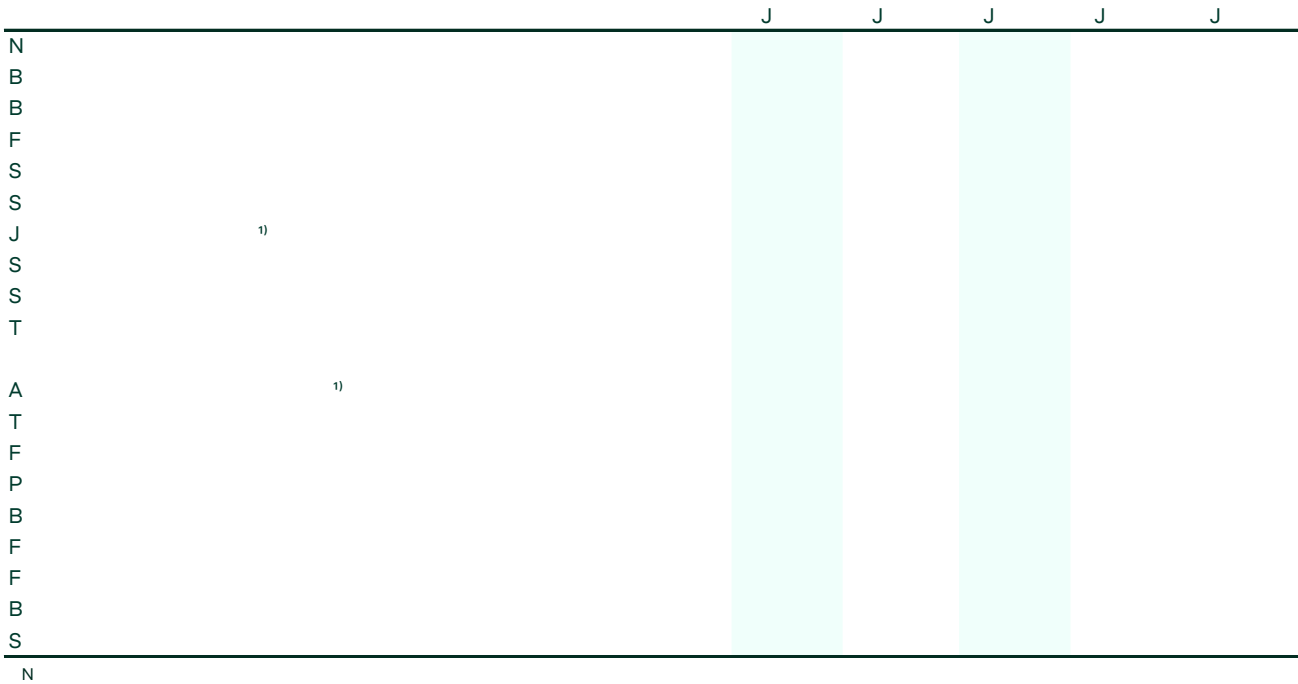
F



OFVVPPNuf VVOJDH PDI TFUWM/BV
K
V

N
MTEK
K MTEK MTEK
S MTEK D
S MTEK

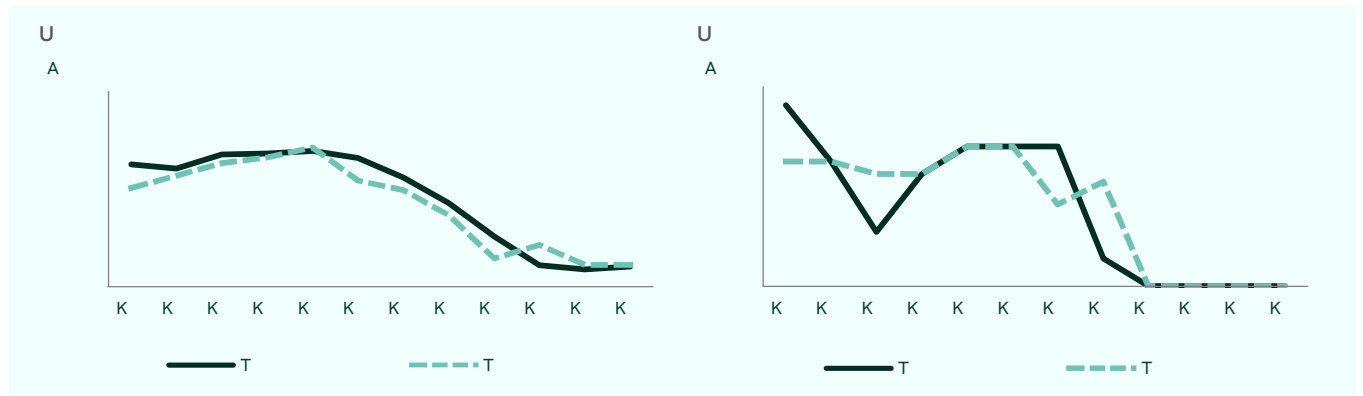
K N MTEK
V MTEK MTEK
K MTEK MTEK
S MTEK F
S MTEK



U

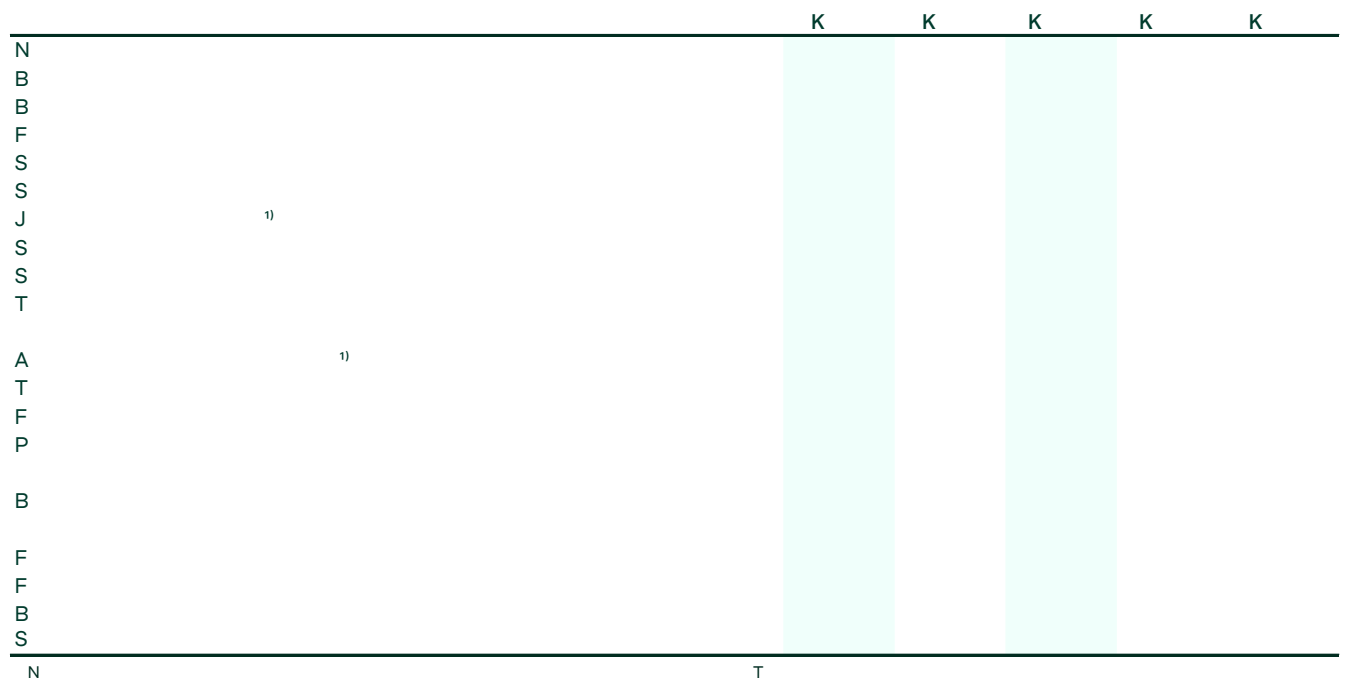
G I T L V B V W
Uf MEB PDI UVBTVBEF CPUVf EFT
V A I
V B M V

T
MTEK W
T B B F
B M



OFVPPNuf VVOJDH PDI TFUWM/BV
K V

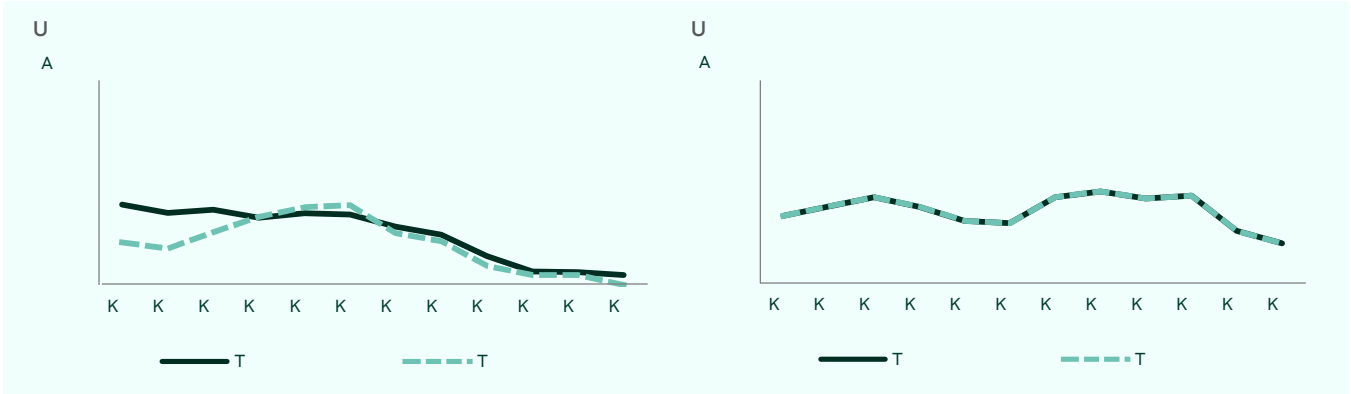
K N MTEK V
B A MTEK
MTEK D
F MTEK
K MTEK MTEK
B M S MTEK MTEK
S MTEK



G

I F B H U h W

Uf MEB PDI UVBTVEF CPUVf EFT
A F V



OFVPPN Uf VVOJDH PDI TFUMW/BV
K N MTEK V

K N MTEK V
S MTEK
K MTEK MTEK
S MTEK
P MTEK MTEK
S MTEK MTEK

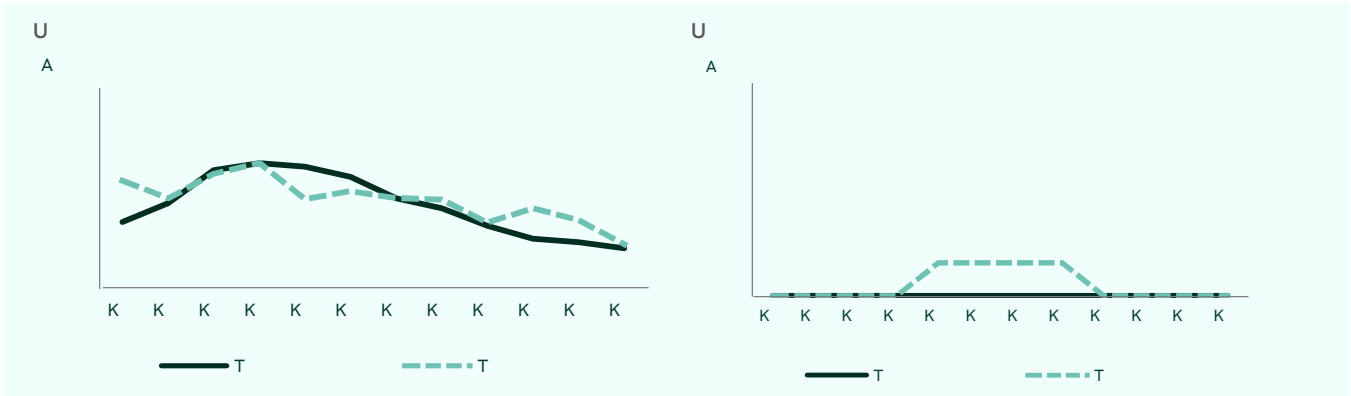
			K	K	K	K	K
N							
B							
B							
F							
S							
S							
J	1)						
S							
S							
T							
A		1)					
T							
F							
P							
B							
F							
F							
B							
S							
N							

C

E T B U E S L W L

U_i MEB PDI UVBTVBEF CPUV_f EFT
A

A I B M B M E
F B M I e B
D T



OFVPPN_{Uf} VVOJ_{OH} PDI TFU_{MM}/BV
K N

K N MTEK E
S D MTEK
D

					K	K	K	K	K
N									
B									
B									
F									
S									
S									
T									
A									
T									
F									
P									
B									
F									
F									
B									
S									
N									
E	B	M	I	B	M				

B

V

B

T

U
M
C
B
I

L

G

K

B

T
L

F

O

M



a
B
M
C
B
P

P

V

G

B

V

M

N

M

D

I

BMÄ F



V
M
C
B
I

U

U

U

E

B

N

F

T

L



YTJH YFTLUBNI FV
<

W D D
D

Yf UFOVMHB TJLFT PDI PUF LFTI FVUGBLVPTFT
IB V

D E
V I U

D B T B
B

K V
I

B V
D N T P W T

D B
T P MEVS MTEK
T

T P N T P
E V W

D <
MTEK E TEK
D TEK I V

B L
M B
W
B V V B
V B

B S
F B

PTHBOJBVPDPDI NFEBTCFVBTF
D
T P N

BLVJFOPDI EFUV TUVBf HBTOB
B A B W A
A B MTEK
A A B
A B W
B N AB F AP T
D
M B

Uf UPOHUGGFLVFT
B

B
S D

Yf UFOVMHB I f OEFMFT WOEFT RFTJPEFO

A B AB B T
A A B
D T P B
D T P B T
N

Yf UFOVMHB I f OEFMFT FGVFT RFTJPEFO

D D B T P
D MEVS LLC MTEK I SBI G
B D D T
D LLC D T

K B T P
B E < T

A A B B AB A

CFMPRRPDI EBVVN

O A A MTEK
T B AB
R A
WD

T

L				O	K	K	K	P	K
N									
K									
C									
F									
T									
J	1)								
T									
F									
F									
G									
T									
T									
R	2)								
Y									
P									
R									
L									
R									
E									
R									
K									
E									
A									
J									
H									
U									

T

The diagram illustrates a 3D genome with interactions between a reference cell (R_e) and a patient cell (R_P). The reference cell has a normal HBB locus with H, B, and AB alleles. The patient cell has a deletion of the B allele, leaving H and AB. The diagram shows that the patient's H allele interacts with the reference's B allele, indicating a translocation event.

L

O

VJMHⁱ OHBT

B

F

<

U

P

E

P

F

K

L

U

U

UWNB VJMHⁱ OHBT

FHFV LBRJ/BM

E

I

U

ULW^EFT

M

L

<

L

U

L

K

<

T

U

U

UWNB FHFV LBRJ/BMPDI ULW^EFT

G

F

J

V

J

P

V

P

W

P

P

W

L

					P	
	K	K	K	K		K
EFO M RBOEF YFTLUBNI FVFO						
S ¹⁾						
J						
B						
L						
L						
F						
I						
<						
L						
L						
JDYFUVFTJHUYFTLUBNI FVFO						
F						
LBUUBGM EF G TF GDBOUFTJH						
FINANTIESINGTVESKTAMHEUEN						
V						
<						
M						
F						
L						
RFTJPEFOULBUUBGM EF						
L						
K						
MLYJEB NFEFMYJ RFTJPEFOU UMW ²⁾						
T						
T						

L

					P	
	K	K	K	K		K
N						
N						
N						
O ¹⁾						
K						

L

OPV	T
-----	---

[illegible]

OPV	T
-----	---

K		V	U	G	C	¹⁾	U
N							
N							
N							
<							
S							
J							
S							
F							
S							
T							
K		V	U	G	C	¹⁾	U
N							
N							
N							
<							
S	²⁾						
F							
S							
T							
I							
K		V	U	G	C	¹⁾	U
N							
N							
N							
<							
S							
J							
S							
F							
S							
T							
<							
I							

D

OPV U

L 1)
K 1)
L
T
L
K
T 2)
O
Y U R 3)

T

W T MTEK D
T T F
W T P
C
E B T F

B T

B B T

L
B
O

L
N
D

MTEK
G G C W P
K
O
L
SCF C
U

L
W B D T E

T D
D
E D
D
E

OPV Y

I

B V V

P B
D MTEK

B

D
U
D
U

W

F

T

MTEK

MTEK

OPV J

B

P
TEK I

A

U R
B
T P

B

T P

M

D

E

T P

D

MTEK

B

T P

SBI

G

P

T D

T P

LLC

MEVS

B

MTEK

I

SBI G

D

D

LLC

D

B

T P

N

T P

MEVS

MTEK

MTEK

V

MTEK

D

V

MTEK D

MTEK

MTEK

B

AB

T P

MTEK

MTEK

B

MTEK

MTEK

T P

J

B

D
h e

A
E
<
L
U

B
L
F
<
U
O
T

U

1)

A

B

T P

g
h e

K

K

K

N
K
C

F

T

F
F
G

S
T
S

U
N
T

W

N
N
N
O

O
D
S
N
B
K
K
V
MTEK
D
I
NOK
MNOK
I
B
N
IFST
A
I
W
K
B
F
J
N
F
T
H
I
P
MTEK
MTEK
P
B
AB
MTEK
MNOK
P
MTEK
MNOK
J
B

N	c		
	K	K	K
N			
K			
C			
G			
T			
G			
G			
T			
U			
T			
V			
T			
T			
Y			
N			
N			
N			
O			

j	c		
F			
K			
D			
V			
T			
S			
O			
T			

B c

H		
A		
E		
<		
L		
U		
B		
L		
F		
<		
U		
O		
T		
T	1)	

A J WT <

k c h e

	K	K	K
R			
R			
O			
V			
U			

OPV .G

F IAT I

T V T MTEK P

IFST K

W		
I		
N		
O		
i		
Y		

OPV .F

V W

M E

I D

MTEK F E

T U TEK

D TEK

I V

B

G C 1)

MDTEK		
V		
T		
F		
B		
T		

W B

N

KBOWBTJ UFRVFN CFT

M

MTEK S

B

AB

MTEK V

N

MTEK S

B

N

AT

E

V

N

MTEK V

MTEK

B

T

AB

AB

TFUWW/BVTf LO.DH

O

K

K

K

N

F

T

S

F

F

T

B

T

T

R

D

CBMBOUTf LO.DH

O

V

A

O

U

F

E

A

L

K

U

N

OPV

T

B

S

h

SFS

S

D

h

B

N

W

OPV

U

M

1)

2)

B

3)

B

4)

<

<

U

A

M

5)

C

U

I

W

MTEK

MTEK

B

T

P

T

P

A

MTEK

MTEK

B

MNOK

MNOK

M

B

T

AB

I

B

AB

MTEK

C

B							K		K		K		K		K
B															
W															
C															
T															
F						MTEK									
P															
B															
F															
S															
F															
B															
S															
W							MTEK								
C															
T															
F						MTEK									
P															
B															
F							1)								
F															
S															
W							MTEK								
E	B	M	I	B	M										
C															
B															
P															
S															
M															
C															
C															
B															
F						1)									
P															
S															
C															
V						B	T						B	M	V
							MTEK								

C

V			K		K		K		K		K
C											
B											
C											
N	MTEK										
T											
F											
P											
B											
F											
B											
S											
C											
N	MTEK										
T											
F											
P											
B											
F											
S											
A											
U											
			K		K		K		K		K
C											
B											
C											
N	MTEK										
T											
F											
P											
B											
F											
B											
S											
C											
N	MTEK										
T											
F											
P											
B											
F											
S											
B											

G				K	K	K	K	K
C								
B								
C								
N	MTEK							
T								
F		MTEK						
P								
B								
F								
F								
B								
S								
C								
N	MTEK							
T								
F		MTEK						
P								
B								
F								
S								
A								
C	F	M	M	K	K	K	K	K
C								
B								
C								
N	MTEK							
T								
F		MTEK						
P								
B								
F								
F								
B								
S								
C								
N	MTEK							
T								
F		MTEK						
P								
B								
F								
S								
A								

G

S

A			S	1)		
S		S	2)			
T	3)					
A		S				
S						
N						
N						
T						
K		S				
A						
G				4)		
G			4)			
G				5)		
G			5)			

F						
F						
F			K		K	
E						
A						

YBMWBLWTUFT

			H			C	
D							
E							
N							
S							

				NFT JGPTNBVJPO PN OÖLFW/BM		
F			H			B

T

U B AB

JMFEO.DH
W

B AB

D

IAT

IAT

W

UMWUBVU
G

WRRMÖUO.DH BY Uf TULJE CFVÖEFMUF
V

EFO YFTULVMHB HTBOULO.DHFOU.JDT.LVO.DH PDI
PNGBVVO.DH

W T S E ITSE < I

S
D

E

B

E

E

B

ITA

D

h

D

T
< P C AB

R B

A
H

M B

A

D

C

Yi TV UÖGVF
W
YFTLUBNI FV
B
E B
T E B U
M U T F E B L
L N B T



M OEFT

TFHJPOFT

NFEBTCFVBTF
WHi OHFO BY LY

NET UFL
OFVVPNUf VVO.OH

GDBOUFMMLBMFOEFT

- K
- K
- K
- K

LPOVBLV

L G CFO

T X H I S

PGGFOVMHH TBOEF

D EV B AB
I
CEU

Ä FCCUf OE RTFUFOVBVJPO EFO OPYFNCFT
VD P X CFO L G

F

F

E ID

P _____