



Bokslutskommuniké januari–december 2016



Bonavas bästa helårsresultat någonsin

1 oktober–31 december 2016

- Nettoomsättningen uppgick till 6 584 (7 314) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 985 (1 015) MSEK. Rörelsemarginalen uppgick till 15,0 (13,9) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 918 (939) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 717 (723) MSEK
- Kassaflöde före finansiering uppgick till 1 428 (2 131) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 6,61 (6,67) SEK¹⁾
- Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 14,6 (12,5) procent
- Antalet sålda bostäder uppgick för perioden till 2 717 (2 299). Antalet startade bostäder uppgick för perioden till 2 682 (2 849)

1 januari–31 december 2016

- Nettoomsättningen uppgick till 13 492 (13 070) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 1 562 (1 377) MSEK. Rörelsemarginalen uppgick till 11,6 (10,5) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 283 (1 033) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 004 (798) MSEK
- Kassaflöde före finansiering uppgick till 536 (1 437) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 9,26 (7,36) SEK¹⁾
- Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 14,6 (12,5) procent
- Antalet sålda bostäder uppgick för perioden till 6 233 (6 315). Antalet startade bostäder uppgick för perioden till 5 832 (6 356)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,80 SEK per aktie

MSEK	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Nettoomsättning	6 584	7 314	13 492	13 070
Rörelseresultat	985	1 015	1 562	1 377
Rörelsemarginal, %	15,0	13,9	11,6	10,5
Resultat efter finansiella poster	918	939	1 283	1 033
Periodens resultat efter skatt	717	723	1 004	798
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	6,61	6,67	9,26	7,36
Kassaflöde före finansiering	1 428	2 131	536	1 437
Nettolåneskuld	3 699	4 216	3 699	4 216
Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag ²⁾	75	1 039	75	1 039
Sysselsatt kapital vid periodens slut	10 134	9 811	10 134	9 811
Avkastning på sysselsatt kapital, %	14,6	12,5	14,6	12,5
Soliditet, %	33,7	30,5	33,7	30,5
Antal startade bostäder under perioden	2 682	2 849	5 832	6 356
Antal bostäder i produktion vid periodens slut	9 113	8 778	9 113	8 778
Antal sålda bostäder under perioden	2 717	2 299	6 233	6 315
Antal resultatavräknade bostäder under perioden	2 291	3 174	4 778	5 736

¹⁾ Ingen utspädningsseffekt föreligger.

²⁾ För specifikation se Not 2.

För definitioner se sid. 31.

VD har ordet



”Vi avslutar första året som börsnoterat bolag med ett försäljnings- och resultatmässigt starkt kvartal som bidrar till vårt bästa helårsresultat någonsin.”

Starkt fjärde kvartal bidrar till ett rekordår

Vi avslutar första året som börsnoterat bolag med ett försäljnings- och resultatmässigt starkt kvartal som bidrar till vårt bästa helårsresultat någonsin. Nettoomsättningen för helåret ökade till 13 492 (13 070) MSEK och rörelseresultatet till 1 562 (1 377) MSEK. Resultat efter skatt uppgick till 1 004 (798) vilket motsvarar en vinst per aktie om 9,26 (7,36) SEK. Vi levererar ett bra resultat som uppfyller våra finansiella mål och vi går in i 2017 med en stark finansiell ställning som ligger till grund för styrelsens förslag om en utdelning om 3,80 SEK per aktie.

Fortsatt god efterfrågan på våra huvudmarknader

Efterfrågan på bostäder är fortsatt god på våra största marknader Sverige och Tyskland från såväl konsumenter som investerare. I Finland förväntas positiv tillväxt av den sedan flera år tillbaka svaga ekonomin och i S:t Petersburg ser vi indikationer på att bostadsmarknaden stabiliserar sig.

Stark försäljning av bostäder

Under fjärde kvartalet sålde vi fler bostäder jämfört med samma period föregående år och vi tog igen en stor del av den försäljning som uteblev på grund av förseningar och överklaganden av bygglov i tredje kvartalet. Sett över helåret var försäljningen av bostäder i linje med föregående år.

Starkt rörelseresultat för helåret

Vi levererar ett starkt rörelseresultat för helåret 1 562 (1 377) och resultatet för kvartalet var i linje med fjolårets. Antalet resultatavräknade bostäder till

konsumenter ökade för helåret till 4 371 (3 968) men minskade till 407 (1 768) bostäder för investerare. Vi har totalt 9 113 (8 778) bostäder i produktion med en hög försäljningsgrad vilket innebär en stark grund för säkrade resultat i framtiden.

Väl rustade inför framtiden

Vi har under året minskat vår skuldsättning och vi är i princip skuldfria om vi exkluderar de skulder våra svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag har. Under året har vi ytterligare städat vår markportfölj och vi har allokerat mer kapital till tillväxtregioner enligt vår strategi. Med ett starkt helårsresultat och en städat markportfölj blickar vi framåt. Strategiarbetet fortlöper och vårt mål att växa den tyska verksamheten går enligt plan.

Sammantaget står vi på en stabil grund med en bred geografisk närvaro, ett väldifferentierat erbjudande till konsumenter och investerare och en stark finansiell position.

Jag vill tacka alla medarbetare som bidragit till att vi idag står så starka inför framtiden. Nu fortsätter vi att utmana oss själva varje dag för att arbeta smartare och effektivare i vår design och produktion för att kunna utveckla fler prisvärda bostäder.

Joachim Hallengren,
VD och koncernchef

Bonava i korthet

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Bonava har sitt ursprung i NCC och har skapat hem och områden sedan 1930-talet. Idag har Bonava 1 600 anställda med verksamhet i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland. För 2016 uppgick omsättningen till 13,5 Mdr SEK.

Vision

To create happy neighbourhoods where people have the highest quality of life.

Vår vision är att skapa levande platser där människor kan trivas och vara lyckliga. Självklart betyder det olika saker för olika människor och kan förändras över tiden. Därför försöker vi alltid lära oss

och förstå vad det är som gör människor lyckliga där de bor. Oavsett drömmar och önskemål är vi övertygade om att levande platser inte är något som skapas vid det sista penseldraget. Utan det är så allting börjar.

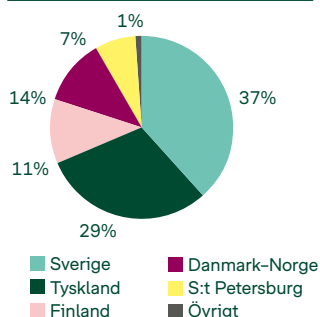
Affärsidé

Bonava utvecklar och säljer prisvärda och hållbara bostäder till konsumenter och investerare på utvalda marknader i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland. Bonava är aktivt i hela processen från markanskaffning till dess att bostaden är överlämnad till kund för att säkerställa kundfokus genom hela värdekedjan.

Strategi

- Öka differentieringen genom stärkt kundfokus
- Fokusera på prisvärda och hållbara bostäder
- Fokusera kapitalallokering till tillväxtregioner
- Växa och kapitalisera på Bonavas starka position på den tyska marknaden
- Behålla kostnadsledarskap i Tyskland, Estland och Lettland och samtidigt förbättra kostnadsläget på de nordiska marknaderna
- Öka graden av industrialisering och standardisering

Nettoomsättning per segment i % (jan–dec 2016)



Bonavas marknader



Finansiella mål

Utfall 2016

Avkastning på sysselsatt kapital

10–15%

14,6%

Soliditet

30%

Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

33,7%

Utdelning

40%

Minst 40 procent av koncernens resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna.

Styrelsens förslag

41%

(3,80 SEK per aktie)

Koncernens utveckling

Alla jämförelsetal i denna rapport avser samma period föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Marknadens utveckling

Under kvartalet har efterfrågan på bostäder varit hög i Sverige från såväl konsumenter som investerare. Generellt har prisnivån i Sverige ökat något under kvartalet och helåret. På den tyska marknaden är efterfrågan fortsatt god från konsumenter och även investerarmarknaden är stark. I Finland var efterfrågan i linje med samma period föregående år och efter flera år av svag ekonomi förväntas positiv tillväxt. Efterfrågan i Danmark och Norge var under kvartalet stark med stigande priser. I S:t Petersburg visar bostadsmarknaden tecken på stabilisering.

Oktober–december 2016

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 6 584 (7 314) MSEK. Minskningen var främst hänförlig till ett minskat antal bostäder överlämnade till investerare i Tyskland och Finland, medan omsättningen från konsumenter ökade. Under kvartalet resultatavräknades 2 090 (2 187) bostäder till konsumenter medan 201 (987) bostäder till investerare resultatavräknades. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter uppgick till 2,6 (2,4) MSEK. Föregående år resultatavräknades försäljningen av ett tyskt fastighetsbestånd om 321 bostäder med en omsättning om 480 MSEK i det fjärde kvartalet. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 98 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

För Sverige minskade nettoomsättningen då antalet överlämnade bostäder till konsumenter var färre än föregående år. Omsättning från markförsäljning var lägre än föregående år i Sverige. I Tyskland ökade antalet bostäder överlämnade till konsumenter med ett högre genomsnittspris, medan omsättning från investerare minskade.

I Finland ökade nettoomsättningen tack vare ett ökat antal bostäder överlämnade till konsumenter medan inga bostäder till investerare resultatavräknades. För Danmark–Norge var nettoomsättningen i stort oförändrad då fler bostäder lämnades över till konsumenter, men med lägre genomsnittspriser. Nettoomsättningen för S:t Petersburg var lägre än föregående år då färre bostäder till konsumenter resultatavräknades.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 985 (1 015) MSEK. Minskningen var hänförlig till den lägre nettoomsättningen från investerare medan resultatet från konsumenter förbättrades något. Rörelseresultatet föregående år påverkades positivt om 51 MSEK av försäljningen av ett tyskt fastighetsbestånd. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 197 (115) MSEK. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 14 MSEK på resultatet jämfört med samma period förra året.

Sverige visade ett lägre resultat på grund av att färre bostäder överlämnades till konsumenter medan resultatet från markförsäljning ökade. I Tyskland förbättrades resultatet då fler bostäder överlämnades till konsumenter med förbättrade marginaler, medan resultatet från bostäder till investerare var lägre. Danmark–Norge förbättrade resultatet till följd av fler resultatavräknade projekt för konsumenter med ökade marginaler. I Finland förbättrades resultatet då fler bostäder till konsumenter resultatavräknades till förbättrade marginaler. I S:t Petersburg försämrades resultatet till följd av färre bostäder överlämnades till konsumenter med lägre marginaler. Resultatet i S:t Petersburg belastades med nedskrivning av exploateringsfastigheter om 18 MSEK.

Omställningen av organisationen för att vara ett självständigt bolag medförde engångskostnader om 22 (57) MSEK under kvartalet.

Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -68 (-76) MSEK. Förbättringen var hänförlig till en lägre genomsnittlig nettolåneskuld. Resultatet efter finansiella poster för det fjärde kvartalet 2016 uppgick till 918 (939) MSEK.

Skatt på periodens resultat uppgick till -201 (-216) MSEK, motsvarande en skattesats om 22 (23) procent.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 717 (723) MSEK.

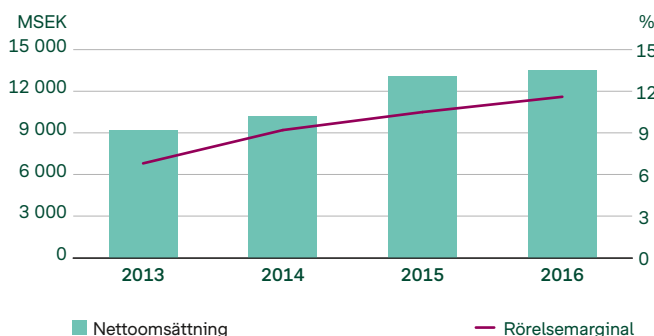
Januari–december 2016

Verksamhetens utveckling

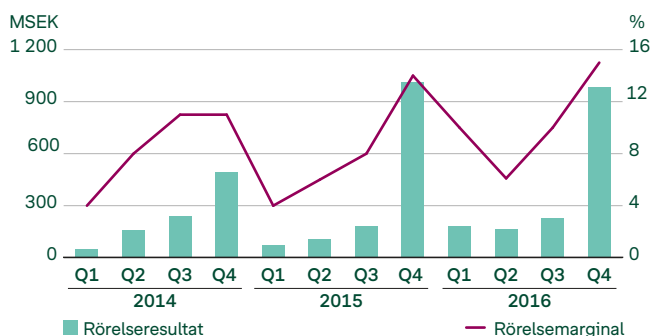
Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 13 492 (13 070) MSEK. Ökningen var hänförlig till ett ökat antal bostäder till konsumenter med ett högre snittpris medan omsättningen från investerare och markförsäljning var lägre än föregående år. Under året resultatavräknades 4 371 (3 968) bostäder till konsumenter

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Rörelseresultat och rörelsemarginal



forts. Koncernens utveckling

ter och 407 (1 768) bostäder till investerare. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter uppgick till 2,7 (2,4) MSEK. Föregående år resultatavräknades försäljningen av ett tyskt fastighetsbestånd om 321 bostäder med en omsättning om 480 MSEK. Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 16 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

För Sverige ökade antalet överlämnade bostäder till konsumenter samtidigt som genomsnittspriset steg. Omsättning från investerare och markförsäljning minskade i Sverige. Nettoomsättningen i Tyskland var högre än föregående år då fler bostäder till konsumenter resultatavräknades, medan omsättning från investerareaffärer minskade.

Nettoomsättningen minskade i Finland då inga projekt till investerare resultatavräknades under 2016. Omsättningen från konsumenter ökade.

Nettoomsättningen i Danmark–Norge ökade som följd av fler bostäder överlämnade till konsumenter. I S:t Petersburg ökade nettoomsättningen till följd av fler resultatavräknade bostäder till konsumenter samt att ett projekt för investerare resultatavräknades.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 1 562 (1 377) MSEK. Resultatet från projekt för konsumenter förbättrades, framför allt i Sverige, Tyskland och Finland där fler bostäder resultatavräknades. Resultatet i Danmark–Norge belastades föregående år av projektnedskrivningar. Resultatet från projekt för investerare minskade då färre projekt resultatavräknats under 2016. Rörelseresultatet föregående år påverkades positivt med 51 MSEK från försäljningen av ett tyskt fastighetsbestånd.

Resultatet från markförsäljningar uppgick till 188 (220) MSEK, inklusive en förlust om -91 MSEK avseende markför-

säljning i Lettland. Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 7 MSEK på resultatet jämfört med samma period förra året. I Sverige förbättrades både nettoomsättningen och marginaler från projekt till konsumenter. Resultat från markförsäljning uppgick till 257 (253) MSEK.

I Tyskland förbättrades resultatet hänförligt till att fler projekt till konsumenter resultatavräknades med förbättrade marginaler. Resultatet från projekt till investerare minskade. Resultatet i Finland försämrades hänförligt till att inga bostäder till investerare resultatavräknades. Resultatet från bostäder till konsumenter förbättrades, och resultatet från markförsäljning uppgick till 4 (2) MSEK.

Danmark–Norge förbättrade resultatet till följd av fler resultatavräknade projekt för konsumenter med ökade marginaler. Föregående års resultat tyngdes av en projektnedskrivning i Stavanger om totalt -60 MSEK. Resultat från markförsäljning uppgick till 18 (-4) MSEK.

I S:t Petersburg förbättrades resultatet till följd av att fler bostäder överlämnades till konsumenter och att ett projekt till investerare resultatavräknades. Resultatet belastades med nedskrivning av exploateringsfastigheter om 18 MSEK.

Omställningen av organisationen för att vara ett självständigt bolag medförde engångskostnader om 85 (57) MSEK under perioden.

Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -279 (-345) MSEK. Förbättringen var hänförlig till en lägre genomsnittlig nettolåneskuld. Resultatet efter finansiella poster för perioden uppgick till 1 283 (1 033) MSEK.

Skatt på periodens resultat uppgick till -278 (-235) MSEK, motsvarande en skattesats om 22 (23) procent.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 004 (768) MSEK.

MSEK	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Nettoomsättning per segment				
Sverige	1 768	2 296	5 040	4 639
Tyskland	2 231	2 074	3 907	3 471
Finland	1 223	731	1 516	1 791
Danmark–Norge	1 019	1 050	1 931	1 760
S:t Petersburg	298	620	915	773
Övrigt och elimineringar	44	542	182	636
Summa	6 584	7 314	13 492	13 070

MSEK	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Rörelseresultat per segment				
Sverige	383	393	920	706
Tyskland	342	323	477	422
Finland	163	82	92	187
Danmark–Norge	144	103	194	-3
S:t Petersburg	34	166	178	197
Övrigt och elimineringar	-80	-51	-298	-132
Summa	985	1 015	1 562	1 377

Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 16 770 (15 506) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till en ökad volym för pågående bostadsprojekt.

Nettolåneskuld

Nettolåneskulden uppgick till 3 699 (4 216) MSEK, varav nettolåneskulden i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgick till 3 624 (3 177) MSEK. Nettolåneskulden var lägre tack vare ett starkt kassaflöde i det fjärde kvartalet. Per 30 september 2016 uppgick nettolåneskulden till 5 179 MSEK.

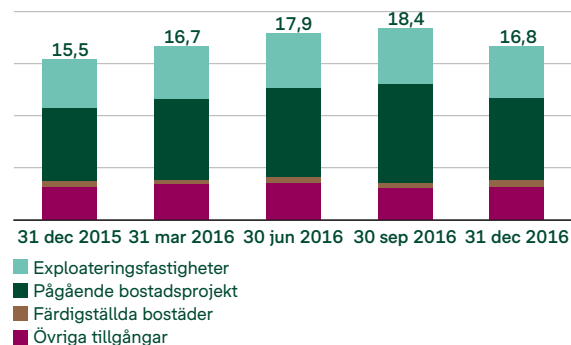
Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 14,6 (12,5) procent. Förbättringen var hänförlig till ett förbättrat rörelseresultat och lägre genomsnittligt sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital uppgick till 10 134 (9 811) MSEK vid periodens utgång. Det sysselsatta kapitalet ökade till följd av ökad volym pågående bostadsprojekt och exploateringsfastigheter. Per 30 september 2016 uppgick det sysselsatta kapitalet till 10 894 MSEK.

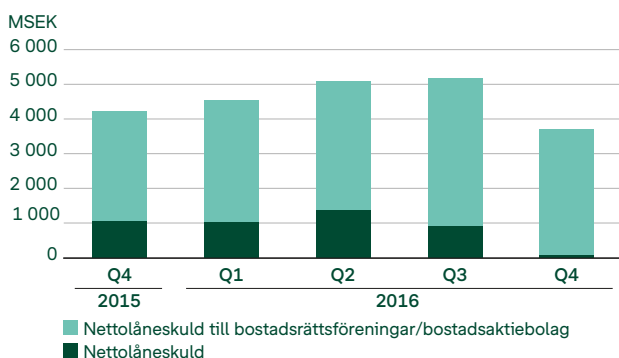
I Sverige var exploateringsfastigheter och pågående produktion på samma nivå som föregående år, samtidigt som andelen räntefri projektfinsiering ökade och kapitalbindningen var lägre än föregående år. Lägre kapitalbindning tillsammans med ett förbättrat resultat ökade avkastningen på det sysselsatta kapitalet.

Fördelning av tillgångar

SEK Mdr



Nettolåneskuld



I Tyskland ökade både exploateringsfastigheter och pågående bostadsprojekt som ett led i den pågående expansionen. Kapitalbindningen hölls tillbaka av ökade förskott från kunder och räntefri finansiering av markköp. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade på grund av ökad kapitalbindning.

I Finland ökade pågående bostadsprojekt vilket motverkades av lägre övriga omsättningstillgångar och kapitalbindningen var oförändrad. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade till följd av det lägre resultatet. Danmark–Norge avslutade många projekt under året och kapitalbindningen minskade. Avkastningen på sysselsatt kapital ökade tack vare förbättrat resultat och lägre kapitalbindning.

I S:t Petersburg minskade balansen för bostadsprojekt i lokal valuta, men balansomslutningen ökade i svenska kronor. Kapitalbindningen ökade på grund av lägre räntefri finansiering av bostadsprojekten. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade hänförligt till ökad kapitalbindning och lägre resultat.

Soliditet och skuldsättningsgrad

Soliditeten uppgick per den 31 december 2016 till 33,7 (30,5) procent. Soliditeten i Bonava påverkas av säsongseffekter då tillgångarna ökar under årets tre första kvartal för att sedan minska i det fjärde kvartalet då ett stort antal bostäder lämnas över till kunderna och resultatavräknas.

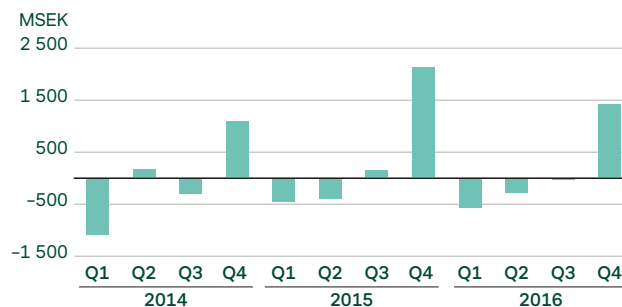
Skuldsättningsgraden uppgick till 0,7 (0,9).

Kassaflöde för kvartalet oktober–december

Kassaflödet före finansiering uppgick till 1 428 (2 131) MSEK. Ett lägre resultat och högre betald skatt gav ett lägre kassaflöde från den löpande verksamheten. Kassaflöde från försäljningar var oförändrat då fler bostäder till konsumenter lämnades över, medan kassaflöde från försäljning av projekt till investerare minskade i Tyskland och Finland. Det stora antalet bostäder i produktion under kvartalet medförde ökade investeringar i pågående produktion, framförallt i Tyskland och Finland. Övriga förändringar i rörelsekapitalet försämrades något på grund av lägre förändring av den räntefria finansieringen av bostadsprojekt.

Kassaflöde från investeringsverksamheten försämrades på grund av ökade investeringar i nya IT-system och inventarier till nya kontor.

Kassaflöde före finansiering



forts. Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

Kassaflöde för perioden januari–december

Kassaflödet före finansiering uppgick till 536 (1 437) MSEK.

Ett förbättrat resultat gav ett ökat kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet. Investeringar i mark och pågående bostadsprojekt ökade under året i större utsträckning än försäljningarna, vilket gav en negativ påverkan på kassaflödet från bostadsprojekt jämfört med föregående år, framför allt i Tyskland och Finland. Övriga förändringar i rörelsekapitalet förbättrades något tack vare ett större inflöde av kundfordringar.

Investeringsverksamheten gav ett lägre kassaflöde jämfört med föregående år beroende på investeringar i nya IT-system.

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 som ett resultat av ett cykliskt produktionsår och kallt väder och en stor del av årsproduktionen färdigställs och överlämnas till kunderna under fjärde kvartalet. Därav följer att resultatet för fjärde kvartalet normalt är starkare än för övriga kvartal som illustrerat i grafen Beräknat färdigställande per kvartal på sidan nio.

Bostadsförsäljning, byggstarter och byggrätter

Kommentarer oktober–december 2016

Bostadsförsäljning och byggstarter

Under fjärde kvartalet såldes 1 764 (1 354) bostäder till konsumenter och 953 (945) bostäder till investerare. Kvartalets försäljning var hög i Sverige och Tyskland, där antalet startade enheter också var hög. Kvartalets försäljning ökade även i S:t Petersburg.

Under perioden startades 1 729 (1 904) bostäder till konsumenter och 953 (945) till investerare.

Bostäder i produktion 31 december 2016

Vid periodens utgång var 6 158 (6 432) bostäder till konsumenter och 2 955 (2 346) bostäder till investerare under produktion. Det totala antalet bostäder i produktion var högre jämfört med föregående år. Försäljningsgraden per den 31 december 2016 var 63 (60) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (94) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden var vid samma tidpunkt 49 (46) procent respektive 40 (69) procent.

Kommentarer januari–december 2016

Bostadsförsäljning och byggstarter

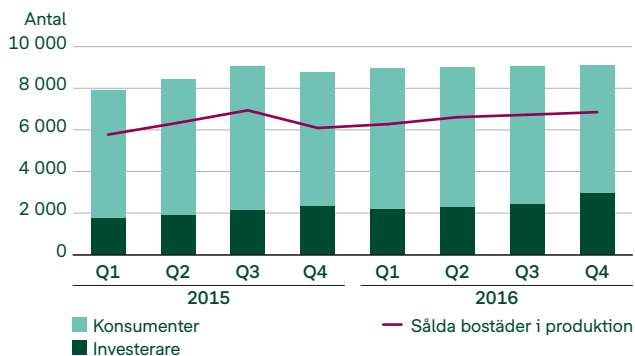
Totalt såldes 4 311 (4 542) bostäder till konsumenter och 1 922 (1 773) bostäder till investerare under perioden. Antal startade bostäder uppgick till 4 041 (4 452) till konsumenter och 1 791 (1 904) till investerare.

Beräknat färdigställande per kvartal

I takt med nya starter, som möjliggörs av god försäljning, beräknas antal färdigställda bostäder per kvartal att öka under 2017. För Tyskland är produktionstiden förhållandevis kort och försäljningsgraden i pågående produktion hög. Försäljningsgraden i pågående produktion är hög även i Sverige.

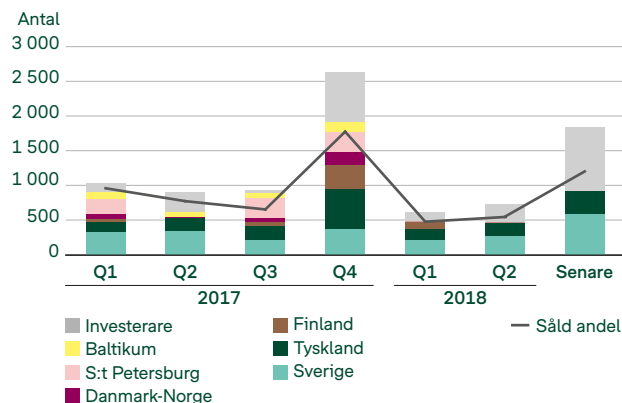
	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut	6 158	6 432	6 158	6 432
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	2 955	2 346	2 955	2 346
Summa bostäder i pågående produktion	9 113	8 778	9 113	8 778
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	75	69	75	69
Reserveringsgrad i pågående produktion, %	4	5	4	5
Sålda och reserverade bostäder i produktion, %	79	74	79	74
Sålda bostäder under perioden till konsumenter	1 764	1 354	4 311	4 542
Sålda bostäder under perioden till investerare	953	945	1 922	1 773
Summa sålda bostäder	2 717	2 299	6 233	6 315
Startade bostäder under perioden till konsumenter	1 729	1 904	4 041	4 452
Startade bostäder under perioden till investerare	953	945	1 791	1 904
Summa startade bostäder	2 682	2 849	5 832	6 356

Antal bostäder i produktion och andel sålda bostäder



Diagrammet visar antal bostäder i produktion per kvartal och hur stor andel av bostäderna som var sålda.

Beräknat färdigställande per kvartal



Diagrammet visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter, samt bostäder till investerarmarknaden som ännu inte resultatavräknats. Kurvan visar såld andel. Sålda bostäder resultatavräknas vid tidpunkten för överlämnandet.

forts. Bostadsförsäljning, byggstarter och byggrätter

Byggrätter 31 december 2016

Antalet byggrätter uppgick till 28 000 (29 100) varav 17 500 (18 100) inkluderades i balansräkningen. Minskningen är hänförlig till en aktiv portföljhantering där mark på icke prioriterade marknader har avyttrats.

Osålda, färdiga bostäder vid årets slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 180 (156). Samtliga dessa bostäder var till konsumenter.

Övrigt

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I Bonavas verksamhet finns flera olika typer av risker, både operationella och finansiella. De operationella riskerna berör den dagliga verksamheten. Dessa kan gälla investering i mark, projektutveckling, säsongsexponering eller bedömning av projektens vinstförmåga.

Operationella risker hanteras av den interna verksamhetsstyrning som Bonava har upprättat. Affärsenheterna bedömer och hanterar risker genom verksamhetssystem och utvecklade processer och rutiner.

Koncernens finansiella risker såsom ränte-, valuta-, refinansierings-, likviditets- och kreditrisker hanteras centralt i syfte att minimera och kontrollera riskexponeringen.

Kundkreditrisker hanteras av respektive affärsenhet. En centraliserad försäkringsfunktion ansvarar för koncerngemensamma försäkringar inom sak- och ansvarsförsäkringar, huvudsakligen egendom och entreprenad. Funktionen bedriver även förebyggande riskhanteringsarbete tillsammans med affärsenheterna, och därmed uppnås kostnadseffektivitet och samordning av försäkringsbara risker. Risker för att Bonava inte efterlever bolagets uppförandekod hanteras av CSR-funktionen Compliance (Efterlevnad).

Se vidare i prospektet Upptagande till handel av A-aktier och B-aktier i Bonava AB (publ) på Nasdaq Stockholm, avsnitt Riskfaktorer på www.bonava.com.

Organisation och medarbetare

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 1 482 (1 331) medarbetare.

Aktien och aktieägare

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Sista betalkurs per den 30 december 2016 var 139,60 kronor per A-aktie och 141,20 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 15,2 Mdr SEK.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 433 743 288 SEK fördelat på 108 435 822 aktier och 237 809 364 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 31 december 2016 till 14 374 838 och antalet B-aktier till 94 060 984. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets utgång till 41 189. Den största ägaren i Bonava var Nordstjernen AB. De tio största aktieägarna kontrollerade per den 30 december 53,9 procent av kapitalet och 65,9 procent av rösterna.

De tio största aktieägarna per den 30 december 2016

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav % Röster %	
Nordstjernen AB	10 700 000	10 023 759	19,1	49,2
AMF - Försäkring och Fonder	0	7 907 171	7,3	3,3
Swedbank Robur fonder	0	5 678 475	5,2	2,4
Lannebo fonder	200 000	5 331 397	5,1	3,1
SEB Investment Management	0	5 505 842	5,1	2,3
Fjärde AP-fonden	3 343	3 772 055	3,5	1,6
Carnegie fonder	0	2 750 000	2,5	1,2
Handelsbanken fonder	0	2 647 353	2,4	1,1
Norges Bank	3 239	2 243 769	2,1	1,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	0	1 770 485	1,6	0,7
Summa 10 största aktieägarna	10 906 582	47 630 306	53,9	65,9
Övriga	3 468 256	46 430 678	46,1	34,1
Totalt	14 374 838	94 060 984	100,0	100,0

Legal struktur

NCC AB har per den 9 juni 2016 delat ut samtliga aktier i Bonava AB till aktieägarna. NCC AB kvarstår som minoritetsägare i Bonava Deutschland GmbH men Bonava innehar en option att förvärva NCC AB:s andelar under 2021. Genom ett avtal om vinstdelning avsäger sig NCC AB utdelning för att istället erhålla en årlig ersättning om 1,3 MEUR tills avtalet sägs upp, vilket tidigast kan ske 5 år från avtalets ingående. Avtalad vinstdelning innebär att en skuld om 57 MSEK till NCC AB har redovisats som motsvarar verkligt värde av fem års utbetalningar.

Väsentliga händelser under perioden

Bonava har under perioden återköpt 354 400 B-aktier, för 45,0 MSEK, för fullgörandet av bolagets åtagande för det långsiktiga incitamentsprogrammet (LTIP 2016) som infördes under året.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter balansdagens utgång.

Förslag till utdelning och årsstämma 2017

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,80 SEK per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen. Den första utbetalningen om 1,90 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 11 april 2017 och den andra utbetalningen om 1,90 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 11 oktober 2017.

Årsstämma 2017

Bonavas:s årsstämma hålls på Hotel Rival, Mariatorget 3, Stockholm den 4 april 2017. Stämman öppnas kl. 15.00. Kallelse till stämman kommer att finnas på Bonavas:s webbplats www.bonava.com den 1 mars och vara införd i Post- och Inrikes Tidningar den 6 mars. Att kallelse har skett kommer annonseras om i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet samma dag. På bolagets webbplats kommer också styrelsens och valberedningens förslag till beslut på stämman att finnas och det går även att anmäla sig till stämman via webbplatsen.

Finansiell kalender

- Årsstämma 4 april 2017
- Delårsrapport jan–mar: 27 april 2017
- Halvårsrapport jan–jun: 18 juli 2017
- Delårsrapport jan–sep: 24 oktober 2017

Kontakt

Ann-Sofi Danielsson, CFO och IR-ansvarig
ann-sofi.danielsson@bonava.com
Tel: +46 8 409 544 00
Tel: +46 706 740 720

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 kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 januari 2017 kl. 08.00 CET.

Inbjudan till analytiker- och medieträff

Joachim Hallengren, VD och Ann-Sofi Danielsson, CFO, presenterar bokslutskommunikén och presentationen avslutas med en frågestund.

Plats: Tändstickspalatset, Västra Trädgårdsgatan 15, Stockholm.

Tid: 25 januari 2017, 10.00–11.00. Registrering och kaffe från 09.30.

Vänligen anmäl deltagande till ir@bonava.com eller via telefon +46 (0) 737 739 845

För att delta på telefonkonferensen och ställa frågor, vänligen ring in på något av följande telefonnummer:

DE: +49 211 971 90 086

UK: +44 203 194 05 50

SE: +46 8 519 993 55

US: +1 855 269 26 05

Det går även att följa presentationen live på bonava.com/investor-relations. Presentationsmaterial kommer att kunna laddas ned från hemsidan och det kommer att kunna gå att titta på en repris av presentationen i efterhand.

Sverige

Bonava fokuserar på städer och regioner med gynnsamma demografiska och makro-ekonomiska faktorer där Bonava kan utveckla och behålla en stark marknadsposition. I Sverige verkar Bonava mot konsumenter i fem städer; Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Bonavas investeraraffär fokuserar på ett 15-tal städer i Sverige. I Sverige riktar sig Bonavas erbjudande både till konsumenter och till investerare med såväl flerbostadshus som småhus.

Projektnamn: Ekkällan Arena 2

Projektstart: Q4 2016

Läge: Linköping, Sverige

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 42

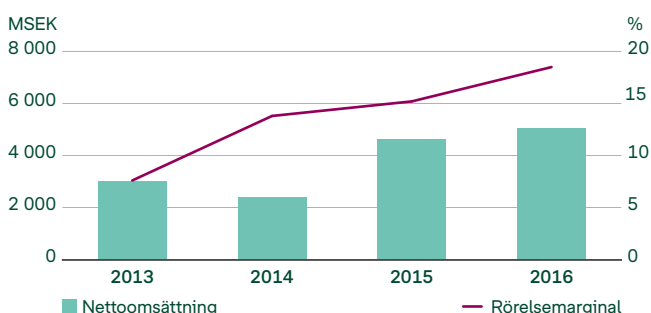
Ekkällan Arena byggs runt en spännande innergård för träning och avkoppling. Området erbjuder en gemensam takterrass med inglasat uterum, övernattningslägenhet, soldäck och cykelverkstad.



	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Finansiella nyckeltal				
Nettoomsättning, MSEK	1 768	2 296	5 040	4 639
Rörelseresultat, MSEK ¹⁾	383	393	920	706
Rörelsemarginal, %	21,6	17,1	18,3	15,2
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	4 350	4 978	4 350	4 978
Avkastning på sysselsatt kapital, %	19,3	13,9	19,3	13,9
Byggrätter				
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 200	7 600	7 200	7 600
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	3 300	2 500	3 300	2 500
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden, antal	468	390	1 123	1 350
Startade bostäder under perioden, antal	563	495	1 108	1 343
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	259	446	1 013	956
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	2 304	2 206	2 304	2 206
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	75	73	75	73
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder under perioden, antal	227		579	27
Startade bostäder under perioden, antal	227		448	158
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal			132	156
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	606	290	606	290
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	55	100	55

¹⁾ Resultat från markförsäljning uppgick till 196 (142) MSEK under kvartalet och 257 (253) MSEK för helåret 2016.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Tyskland

Bonava verkar i regionerna; Berlin, Hamburg, Östersjön, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/Stuttgart. I Tyskland riktar sig Bonavas erbjudande till konsumenter och investerare med såväl småhus som flerbostadshus. Bonava har arbetat fram ett byggsystem i Tyskland som möjliggör en effektiv byggprocess.

Projektnamn: Auf der Sinstorfer Höhe

Projektstart: Q4 2016

Läge: Hamburg, Tyskland

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 45 bostadsrätter

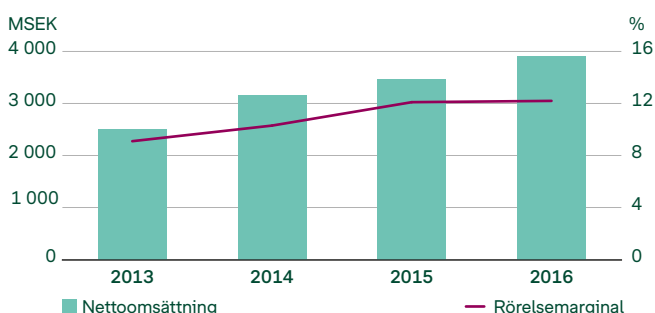
Mysiga bostäder och vackra trädgårdar i ett lugnt kvarter omgivet av grönområden. Företagscenter i omnejd och närhet till Hamburgs citykärna såväl som naturen.



	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Finansiella nyckeltal				
Nettoomsättning, MSEK	2 231	2 074	3 907	3 471
Rörelseresultat, MSEK	342	323	477	422
Rörelsemarginal, %	15,3	15,6	12,2	12,1
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	2 163	1 361	2 163	1 361
Avkastning på sysselsatt kapital, %	25,4	30,7	25,4	30,7
Byggrätter				
Byggrätter, vid periodens slut, antal	6 400	5 700	6 400	5 700
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 700	3 600	2 700	3 600
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden, antal	530	430	1 288	1 154
Startade bostäder under perioden, antal	775	609	1 455	1 284
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	544	452	1 057	896
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 785	1 386	1 785	1 386
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	59	60	59	60
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder under perioden ¹⁾ , antal	479	638	645	860
Startade bostäder under perioden ¹⁾ , antal	479	638	645	860
Resultatavräknade bostäder under perioden ¹⁾ , antal	201	680	201	726
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 184	740	1 184	740
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100

¹⁾ För perioden jan–dec 2015 ingår 321 bostäder som avser försäljning av bostäder i Sonnengarten i Berlin. Omsättning och resultat inkluderas i Övrigt och elimineringar.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Finland

I Finland verkar Bonava i Helsingfors, Esbo, Vanda, Åbo, Tammerfors och Uleåborg. I Finland riktar sig Bonavas erbjudande till konsumenter och investerare med företrädesvis flerbostadshus.

Projektnamn: Ukonkivi
Projektstart: Q4 2016
Läge: Uleåborg, Finland
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 50

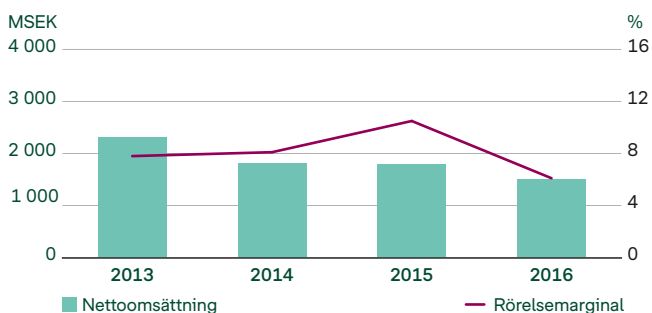
Prisvärda bostäder för singelhushåll, par och familjer. Gångavstånd till skolor, stormarknader och grönområden.



	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Finansiella nyckeltal				
Nettoomsättning, MSEK	1 223	731	1 516	1 791
Rörelseresultat, MSEK ¹⁾	163	82	92	187
Rörelsemarginal, %	13,3	11,2	6,1	10,5
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 092	1 114	1 092	1 114
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,1	12,5	7,1	12,5
Byggrätter				
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 300	8 400	7 300	8 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	4 200	4 800	4 200	4 800
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden, antal	220	233	637	672
Startade bostäder under perioden, antal	168	410	522	784
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	538	236	658	639
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	567	698	567	698
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	50	42	50	42
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder under perioden, antal	247	307	624	886
Startade bostäder under perioden, antal	247	307	624	886
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal		307		886
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 091	1 242	1 091	1 242
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100

¹⁾ Resultat från markförsäljning uppgick till 1 (0) MSEK under kvartalet och 4 (2) MSEK för helåret 2016.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Danmark–Norge

Bonava verkar i Köpenhamn i Danmark samt i Bergen i Norge. I Danmark och Norge riktar sig Bonavas erbjudande huvudsakligen till konsumenter och investerare med flerbostadshus och småhus.

Projektnamn: Drabæk Huse

Projektstart: Q4 2016

Läge: Blovstrød, Danmark

Bostadstyp: radhus

Antal bostäder: 34

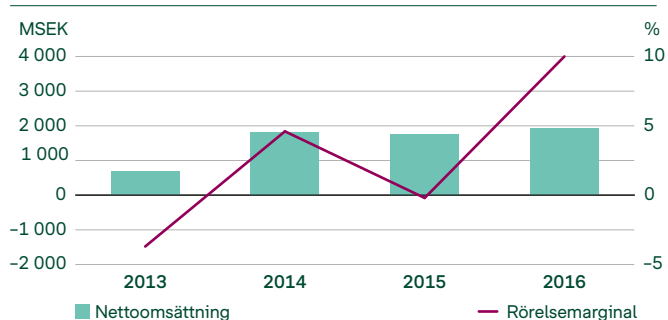
Närhet till utmärkta skolor, sportanläggningar och stora grönområden. Drabæk Huse är det första miljömärkta radhusprojektet i Nordsjälland och har fokus på social hållbarhet.



	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Finansiella nyckeltal				
Nettoomsättning, MSEK	1 019	1 050	1 931	1 760
Rörelseresultat, MSEK ¹⁾	144	103	194	-3
Rörelsemarginal, %	14,1	9,8	10,0	-0,2
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	736	1 076	736	1 076
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,0	-0,2	16,0	-0,2
Byggrätter				
Byggrätter, vid periodens slut, antal	900	1 300	900	1 300
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	300	100	300	100
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden, antal	77	30	299	300
Startade bostäder under perioden, antal	107	67	249	241
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	218	126	396	281
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	316	450	316	450
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	58	62	58	62
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder till investerare, antal			74	
Startade bostäder till investerare, antal			74	
Resultatavräknade bostäder till investerare, antal				
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut, antal	74		74	
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100		100	

¹⁾ Resultat från markförsäljning uppgick till 2 (2) MSEK under kvartalet och 18 (-4) MSEK för helåret 2016.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



S:t Petersburg

I Ryssland verkar Bonava endast i S:t Petersburg. I S:t Petersburg riktar sig Bonavas erbjudande, vilket uteslutande omfattar flerbostadshus, till konsumenter och investerare.

Projektnamn: Öland

Utvecklingsperiod: Q3 2011–Q2 2017

Läge: S:t Petersburg

Bostadstyp: Flerbostadshus

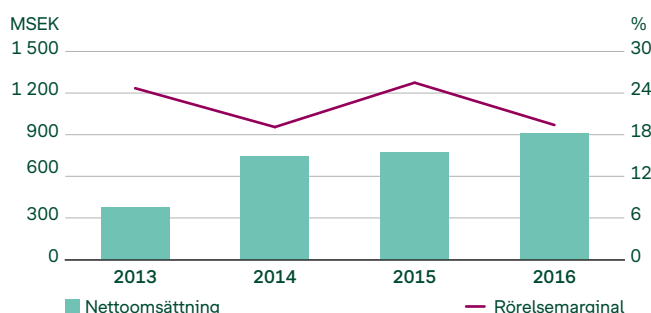
Antal bostäder: 2 753 bostäder

Bostadsområde i närhet till S:t Petersburg med ett fristående parkeringshus, lekplats, förskolor och närhet till lokaltrafik. Rymlig planlösning och bostadsområdet är populärt för den yngre generationen och förstagången köpare. Totalt är 2 316 lägenheter färdigställda och 437 under produktion. Endast 24 lägenheter finns kvar för försäljning.



	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Finansiella nyckeltal				
Nettoomsättning, MSEK	298	620	915	773
Rörelseresultat, MSEK	34	166	178	197
Rörelsemarginal, %	11,3	26,8	19,4	25,5
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 277	802	1 277	802
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,5	24,4	16,5	24,4
Byggrätter				
Byggrätter, vid periodens slut, antal	4 400	4 700	4 400	4 700
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal				
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden, antal	357	220	653	865
Startade bostäder under perioden, antal		216	363	533
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	479	864	1 026	1 039
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, antal	800	1 447	800	1 447
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	61	55	61	55
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder under perioden, antal				
Startade bostäder under perioden, antal				
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal			74	
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut, antal		74		74
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		100		100

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Not: På grund av låg omsättning ingår Estland och Lettland i rapporteringssegmentet Övrigt och eliminerar, se Not 4 där omsättning och rörelseresultat redovisas.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	Not 1	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Nettoomsättning	4	6 584	7 314	13 492	13 070
Kostnader för produktion		-5 391	-6 046	-11 235	-11 016
Bruttoresultat		1 193	1 268	2 257	2 054
Försäljnings- och administrationskostnader		-185	-161	-610	-583
Engångskostnader ¹⁾		-22	-57	-85	-57
Övriga rörelsekostnader			-35		-36
Rörelseresultat	4	985	1 015	1 562	1 377
Finansiella intäkter		6	3	13	11
Finansiella kostnader		-73	-79	-292	-356
Finansnetto		-68	-76	-279	-345
Resultat efter finansiella poster	4	918	939	1 283	1 033
Skatt på periodens resultat		-201	-216	-278	-235
Periodens resultat		717	723	1 004	798
Hänförs till:					
Bonava AB:s aktieägare		715	692	1 003	768
Innehav utan bestämmande inflytande		2	32	2	31
Periodens resultat		717	723	1 004	798
Data per aktie före och efter utspädning					
Resultat per aktie, SEK		6,61	6,67	9,26	7,36
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		13,75	19,37	6,54	13,37
Eget kapital, SEK		52,25	43,08	52,25	43,08
Antal aktier i miljoner, genomsnitt		108,3	108,4	108,4	108,4

¹⁾ Aktiviteter för att skapa ett fristående Bonava.

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Periodens resultat		717	723	1 004	798
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		2	-39	98	-59
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet		2	31	-73	41
Kassaflödessäkringar			24		33
Skatt hänförlig till poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		-1	-12	16	-16
		3	4	41	-2
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>					
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner					-8
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat					2
		0	0	0	-6
Periodens övrigt totalresultat		3	4	41	-8
Periodens totalresultat		720	727	1 045	790
<i>Hänförs till:</i>					
Bonavas aktieägare		717	695	1 042	759
Innehav utan bestämmande inflytande		4	32	4	31
Periodens totalresultat		720	727	1 045	790

Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK	Not 1	2016 31 dec	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar		933	773
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		5 035	4 737
Pågående bostadsprojekt		7 898	7 043
Färdigställda bostäder		733	599
Kortfristiga fordringar		1 552	1 769
Likvida medel	2	619	585
Summa omsättningstillgångar		15 836	14 732
SUMMA TILLGÅNGAR		16 770	15 506
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		5 648	4 672
Innehav utan bestämmande inflytande		5	60
Summa eget kapital		5 652	4 732
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	2	2 245	2 033
Övriga långfristiga skulder		271	487
Långfristiga avsättningar		803	357
Summa långfristiga skulder		3 319	2 877
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	2	2 236	3 046
Övriga kortfristiga skulder		5 562	4 850
Summa kortfristiga skulder		7 799	7 896
Summa skulder		11 117	10 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 770	15 506

Förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari 2015	294	44	338
Periodens totalresultat	759	31	790
Transaktioner med ägare	-1 393	-3	-1 396
Transaktioner med ägare avseende skatt	112		112
Aktieägartillskott	5 003		5 003
Prestationsbaserat incitamentsprogram ²⁾	1		1
Utdelning	-104	-12	-116
Utgående eget kapital, 31 december 2015	4 672	60	4 732
Ingående eget kapital, 1 januari 2016	4 672	60	4 732
Periodens totalresultat	1 042	4	1 045
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande ¹⁾	5	-59	-55
Utdelning	-15		-15
Transaktioner med ägare	-12		-12
Förvärv av egna aktier	-45		-45
Prestationsbaserat incitamentsprogram ²⁾	2		2
Utgående eget kapital, 31 december 2016	5 648	5	5 652

¹⁾ Enligt ett avtal om vinstdelning mellan Bonava Deutschland GmbH och NCC AB avstår NCC AB utdelning för att istället erhålla ett fast belopp om 1,3 MEUR per år. Redovisat värde avser verkligt värde av fem års utbetalningar.

²⁾ Avser NCC:s incitamentsprogram 2015 och NCC:s samt Bonavas incitamentsprogram 2016.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	918	939	1 283	1 033
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	53	76	2	52
Betald skatt	-78	-39	-197	-125
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	892	976	1 087	959
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	5 052	5 079	10 807	10 075
Investeringar i bostadsprojekt	-3 447	-3 195	-11 538	-9 842
Övriga förändringar i rörelsekapital	-1 008	-759	352	258
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	597	1 124	-379	491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 489	2 100	708	1 450
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61	31	-173	-13
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	1 428	2 131	536	1 437
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Kapitaltillskott från NCC			5 051	
Amortering av lån till NCC			-6 012	
Upplåning			2 059	
Utbetald utdelning			-15	-104
Förvärv av egna aktier	-45		-45	
Förändring av räntebärande finansiella skulder	-1 325	-2 009	-1 724	-1 196
Förändring av långfristiga räntebärande fordringar	18	-36	52	-29
Förändring av kortfristiga räntebärande fordringar	-78	-61	108	29
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 429	-2 106	-525	-1 301
PERIODENS KASSAFLÖDE	-1	26	10	136
Likvida medel vid periodens början	624	570	585	463
Kursdifferens i likvida medel	-3	-11	23	-14
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	619	585	619	585

Bonava hade fram till noteringstidpunkten en kortfristig upplåning hos NCC Treasury AB varför amorteringen av denna skuld har bruttoredovisats i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1 Grund för upprättande och redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering, Årsredovisningslagen och RFR 1, Kompletterande redovisningsnormer för koncerner från Rådet för finansiell rapportering.

Per den 31 mars 2016 slutfördes bildandet av Bonava-koncernen, då den finska verksamheten förvärvades från NCC AB. Från denna tidpunkt upprättas således konsoliderade finansiella rapporter.

Bonava var fram till den 31 mars 2016 ett segment inom NCC AB-koncernen. För tidigare perioder föreligger ingen koncernredovisning, eftersom Bonava inte utgjorde en koncern. Med anledning av att finansiell historik saknas för koncernen, har sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren 2013–2015 samt för jämförelsetalen i denna delårsrapport upprättats. Grunder för upprättande av de sammanslagna finansiella rapporterna presenteras i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i de sammanslagna rapporterna, vilka finns tillgängliga i prospekt "Upptagande till handel av A-aktier och B-aktier i Bonava AB (publ) på Nasdaq Stockholm" publicerat på www.bonava.com.

Bildandet av Bonava-koncernen är transaktioner under gemensamt bestämmande inflytande. Denna typ av transaktioner regleras inte av IFRS utan det krävs att koncernen ska etablera en princip för detta. Koncernen har valt tillämpa de principer som beskrivs i grunder för upprättande av de sammanslagna finansiella rapporterna, när de konsoliderade finansiella rapporterna har upprättats. Detta innebär i korthet att enheternas tillgångar och skulder har aggregerats och redovisas baserat på de bokförda värden som de representerade i NCC AB:s koncernredovisning, och att transaktionerna redovisas som om de skulle ha ägt rum vid inledningen av den tidigast presenterade perioden (det vill säga att jämförelsetal har inkluderats).

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 de sammanslagna finansiella rapporterna. Dessa finns även tillgängliga på www.bonava.com.

NOT 2 Specifikation nettolåneskuld

MSEK	2016 31 dec	2015 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	79	131
Kortfristiga räntebärande fordringar	84	146
Likvida medel	619	585
Summa	782	863
Långfristiga räntebärande skulder	2 245	2 033
Kortfristiga räntebärande skulder	2 236	3 046
Summa	4 481	5 079
Nettolåneskuld	3 699	4 216
varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag		
Räntebärande skulder	3 677	3 268
Likvida medel	53	90
Nettolåneskuld	3 624	3 177
Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag	75	1 039

NOT 3 Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser

MSEK	2016 31 dec	2015 31 dec
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar	1 699	859
Spärrade bankmedel	22	27
Summa ställda säkerheter	1 721	886
Borgens- och garantiförpliktelser		
<i>Egna förbindelser:</i>		
Insatser och upplåtelseavgifter ¹⁾	600	718
Övriga borgensförbindelser	118	
<i>Solidariskt med andra företag</i>		
Skulder i handels- och kommanditbolag	23	24
Summa borgens- och garantiförpliktelser	741	742

¹⁾ Insatsgaranti utgör säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Garantin ska återställas sedan ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

forts. Noter

NOT 4 Rapportering av rörelsessegment

Okt-dec 2016, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elimineringar	Totalt
Nettoomsättning	1 768	2 231	1 223	1 019	298	44	6 584
Rörelseresultat	383	342	163	144	34	-80	985
Finansnetto							-68
Resultat efter finansiella poster							918
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 350	2 163	1 092	736	1 277	515	10 134

Okt-dec 2015, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elimineringar	Totalt
Nettoomsättning	2 296	2 074	731	1 050	620	542	7 314
Rörelseresultat	393	323	82	103	166	-51	1 015
Finansnetto							-76
Resultat efter finansiella poster							939
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 978	1 361	1 114	1 076	802	481	9 811

Jan-dec 2016, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elimineringar	Totalt
Nettoomsättning	5 040	3 907	1 516	1 931	915	182	13 492
Rörelseresultat	920	477	92	194	178	-298	1 562
Finansnetto							-279
Resultat efter finansiella poster							1 283
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 350	2 163	1 092	736	1 277	515	10 134

Jan-dec 2015, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elimineringar	Totalt
Nettoomsättning	4 639	3 471	1 791	1 760	773	636	13 070
Rörelseresultat	706	422	187	-3	197	-132	1 377
Finansnetto							-345
Resultat efter finansiella poster							1 033
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 978	1 361	1 114	1 076	802	481	9 811

forts. Noter

NOT 4 forts. Rapportering av rörelsesegment

Övrigt och elimineringsar, MSEK	Nettoomsättning				Rörelseresultat			
	2016 Okt-dec	2015 Okt-dec	2016 Jan-dec	2015 Jan-dec	2016 Okt-dec	2015 Okt-dec	2016 Jan-dec	2015 Jan-dec
Bonavas huvudkontor ¹⁾	24	-5	69	14	-82	-33	-227	-111
Försäljning av tyskt fastighetsbestånd		480		480		51		51
Försäljning av fastigheter i Lettland			4				-91	
Verksamhet i Estland och Lettland	44	55	176	129	3	-59	20	-62
Justeringar och elimineringsar	-23	13	-67	13		-10		-10
SUMMA	44	542	182	636	-80	-51	-298	-132

¹⁾ Aktiviteter för att skapa ett fristående Bonava har medfört kostnader om 85 (57) MSEK under 2016 varav 55 (12) MSEK, avser huvudkontoret. Under kvartalet uppgick dessa kostnader till 22 (57) MSEK varav 14 (12) avser huvudkontoret.

NOT 5 Verkligt värde för finansiella instrument

I nedanstående tabell lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestämts 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.

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 1 och 3.

Derivat i nivå 2 består av valutaterminer som används för säkringsändamål. Värderingen till verkligt värde för valutaterminer baseras på publicerade terminskurser på en aktiv marknad.

MSEK	2016 31 dec	2015 31 dec
Derivatinstrument som används för säkringsändamål	17	15
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	38	
Summa tillgångar	55	15
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	102	
Summa skulder	102	0

Verkligt värde för lång- och kortfristiga räntebärande skulder bedöms inte avvika materiellt från redovisat värde. För finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde; kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och andra räntefria skulder, bedöms det verkliga värdet överensstämja med det redovisade värdet. Bonava bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan bokförda och verkliga värden för de instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 6 Transaktioner med närstående

Bonava har fram till den 9 juni 2016 utgjort rörelsesegmentet NCC Housing inom NCC AB.

Bonava har under första halvåret haft ett flertal transaktioner med NCC-företag och prissättningen har följt den transfer pricing policy som föreligger inom NCC-koncernen. Efter den 9 juni 2016 har alla transaktioner med NCC skett med marknadsmässig prissättning.

Joint ventures och samarbetsarrangemang rubriceras som närstående. Även Nordstjernankoncernen och bolag ingående i Axel Johnsongruppen rubriceras som närstående. Transaktionerna med dessa parter är inte väsentliga och specificeras ej särskilt nedan.

Transaktioner och mellanhavanden med NCC, MSEK	2016 Jan-dec	2015 Jan-dec
Försäljning	19	1
Inköp	3 314	3 690
Finansiella intäkter		1
Finansiella kostnader	87	269
Kortfristiga fordringar	1	187
Långfristiga räntebärande skulder	45	11
Kortfristiga räntebärande skulder	12	1 676
Leverantörsskulder	258	154
Övriga kortfristiga skulder		318
Eventualförpliktelser	76	

Moderbolaget

Januari–december 2016

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB. Omsättningen för bolaget uppgick till 69 (14) MSEK.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 24 (-217) MSEK.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

MSEK	Not 1	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Nettoomsättning		69	14
Försäljnings- och administrationskostnader		-295	-39
Rörelseresultat		-226	-25
Resultat från andelar i koncernföretag		291	-205
Finansiella intäkter		148	13
Finansiella kostnader		-188	
Resultat efter finansiella poster		24	-217
Bokslutsdispositioner		-5	88
Resultat före skatt		19	-129
Skatt på periodens resultat		27	-17
Periodens resultat		45	-145

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

MSEK	2016 31 dec	2015 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	1 955	1 173
Omsättningstillgångar	4 259	5 306
Summa tillgångar	6 214	6 478
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 210	4 858
Avsättningar	1	5
Långfristiga skulder	609	37
Kortfristiga skulder	395	1 579
Summa eget kapital och skulder	6 214	6 478

Noter till moderbolagets resultat- och balansräkning

NOT 1 Redovisningsprinciper

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

Bolaget tillämpar från och med 1 januari 2016 RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget har tidigare tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången från K3 till RFR 2 har skett per ingången av 2015 och har inte fått någon påverkan på bolagets resultat och ställning i denna rapport.

Transaktioner med närstående

Förutom transaktioner med NCC-koncernen har inga transaktioner genomförts mellan Bonava och närstående parter som har haft en väsentlig påverkan på bolagets finansiella position och resultat.

NOT 2 Borgens- och ansvarsförbindelser

MSEK	2016 31 dec	2015 31 dec
Borgens- och ansvarsförbindelser	15 485	

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

Koncernen	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Byggrätter, vid periodens slut	28 000	29 100	28 000	29 100
Varav byggrätter utanför balansräkningen	10 500	11 000	10 500	11 000
Bostadsutveckling till konsumenter				
Resultatavräknade bostäder under perioden	2 090	2 187	4 371	3 968
Startade bostäder under perioden	1 729	1 904	4 041	4 452
Sålda bostäder under perioden	1 764	1 354	4 311	4 542
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 158	6 432	6 158	6 432
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	63	60	63	60
Reservationsgrad i pågående produktion, %	6	6	6	6
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	49	46	49	46
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	373	429	373	429
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	2 440	2 713	2 440	2 713
Bostadsutveckling till investerare				
Resultatavräknade bostäder under perioden	201	987	407	1 768
Startade bostäder under perioden	953	945	1 791	1 904
Sålda bostäder under perioden	953	945	1 922	1 773
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	2 955	2 346	2 955	2 346
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	94	100	94
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	40	69	40	69
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut				
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut		131		131

Finansiella nyckeltal vid periodens slut

MSEK om inget annat anges	2016 31 dec	2015 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	14,6	12,5
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	5,4	3,9
Soliditet, %	33,7	30,5
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	26,7	32,8
Nettolåneskuld	3 699	4 216
Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag ²⁾	75	1 039
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,9
Sysselsatt kapital vid periodens slut	10 134	9 811
Sysselsatt kapital, genomsnitt	10 412	10 882
Kapitalomsättningshastighet, ggr ¹⁾	1,3	1,2
Andel riskbärande kapital, %	33,8	30,5
Utdelning, SEK per aktie	3,80	0,00
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ²⁾	3,75	3,06
Genomsnittlig räntebindningstid, år ²⁾	0,3	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	1,35	1,26
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,1	0,1

¹⁾ Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader.

²⁾ Exklusive ränta för lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

³⁾ Avser ränta för lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

Definitioner

Bonava använder sig bland annat av de alternativa nyckeltalen avkastning på sysselsatt kapital, nettolåneskuld och soliditet. Koncernen anser att nyckeltalen är användbara för användarna av de finansiella rapporten som ett komplement för att bedöma koncernens möjlighet till att lämna utdelning, förmåga att genomföra strategiska investeringar, förutsättningar för att leva upp till finansiella åtaganden, samt för att kunna utvärdera lönsamheten. Beräkningar av och ytterligare information om de alternativa nyckeltalen finns på www.bonava.com. Koncernen definierar nyckeltalen enligt nedan. Definitionerna är oförändrade mot tidigare perioder.

Branschrelaterade definitioner

Bostäder i produktion

Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.

Byggrätt

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, radhus eller fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller option på att äga marken.

Byggstart

Det tillfälle när Bonava påbörjar produktionen av en byggnad. Vid detta tillfälle övergår balanserade utgifter för mark och utvecklingskostnader till pågående bostadsprojekt.

Exploateringsfastigheter

Avser Bonavas innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingsfastigheter.

Färdigställda bostäder

Avser bostäder där slutbesiktning har skett men bostaden ännu inte har sålts, alternativt där den färdigställda bostaden sålts men ännu ej tillträtts av köparen.

Färdigställandegrad

Bokförda kostnader i relation till beräknade totala kostnader i pågående bostadsprojekt.

Försäljningsgrad

Antal sålda bostäder i produktion i relation till totalt antal bostäder i produktion.

Resultatavräknade bostäder

Antal sålda bostäder som tillträtts av köparen. Vid köparens tillträde redovisas köpeskillingen som nettoomsättning och nedlagda utgifter för bostaden redovisas som kostnader för produktion.

Reservationsgrad

Antal reserverade bostäder i produktion i relation till totalt antal bostäder i produktion.

Sålda bostäder

Antal bostäder där bindande försäljningsavtal är tecknat med kunden och bostaden har byggstartats.

forts. Definitioner

Finansiella nyckeltal

Andel riskbärande kapital

Summan av eget kapital och uppskjutna skatteskulder i procent av summa tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultatet efter finansnetto med återläggning av räntekostnader för rullande 12 månader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

Balansomslutning

Summan av tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Direktavkastning

Utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Genomsnittlig ränta

Nominell ränta vägd med balansdagens utestående räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindningstid

Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder.

Genomsnittligt eget kapital

Medeltalet av redovisat eget kapital de fem senaste kvartalen.

Genomsnittligt sysselsatt kapital

Medeltalet av sysselsatt kapital de fem senaste kvartalen.

Kapitalomsättningshastighet

Nettoomsättning för rullande 12 månader dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.

Kostnader för produktion

Nedlagda kostnader för mark, utvecklingskostnader som arkitekter och övriga byggherrekostnader, anslutningsavgifter och uppförande av byggnad.

Nettolåneskuld

Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

Nettoomsättning

Nettoomsättningen redovisas vid tidpunkt för överlämnande av bostaden till slutkund. Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträde till fastigheten. Nettointäkt avser samma definition.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Beräkning sker på rullande 12 månader.

Skuldsättningsgrad

Nettolåneskuld dividerad med eget kapital.

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skatteskulder.

Aktierelaterade nyckeltal

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med ett vägt genomsnitt av antal aktier under året.

Undertecknande

Stockholm den 25 januari 2017

För styrelsen i Bonava AB (publ)

Joachim Hallengren, VD och koncernchef

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

För mer information

Ann-Sofi Danielsson, CFO och IR-ansvarig

ann-sofi.danielsson@bonava.com

Tel: +46 706 740 720