



## Halvårsrapport januari–juni 2017



# Fortsatt lönsam tillväxt

## 1 APRIL–30 JUNI 2017

- Nettoomsättningen uppgick till 3 387 (2 703) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 405 (165) MSEK, varav resultat från markförsäljning uppgick till 99 (-28) MSEK
- Rörelsemarginalen uppgick till 12,0 (6,1) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 346 (92) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 271 (74) MSEK
- Kassaflöde före finansiering uppgick till -327 (-285) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 2,51 (0,66) SEK <sup>1)</sup>
- Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 18,7 (14,1) procent
- Antalet startade bostäder uppgick för perioden till 1 442 (1 506)
- Antalet sålda bostäder uppgick för perioden till 1 020 (1 763)
- Antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 1 281 (1 101)

## 1 JANUARI–30 JUNI 2017

- Nettoomsättningen uppgick till 6 289 (4 581) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 908 (349) MSEK, varav resultat från markförsäljning uppgick till 382 (-19) MSEK
- Rörelsemarginalen uppgick till 14,4 (7,6) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 795 (206) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 622 (162) MSEK
- Kassaflöde före finansiering uppgick till -1 406 (-861) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 5,75 (1,50) SEK <sup>1)</sup>
- Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 18,7 (14,1) procent
- Antalet startade bostäder uppgick för perioden till 2 891 (2 253)
- Antalet sålda bostäder uppgick för perioden till 1 870 (2 551)
- Antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 2 156 (1 730)

| MSEK                                                                        | 2017<br>Apr-jun | 2016<br>Apr-jun | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | Jul 2016–<br>jun 2017 | 2016<br>Jan-dec |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                                             | 3 387           | 2 703           | 6 289           | 4 581           | 15 201                | 13 492          |
| Rörelseresultat                                                             | 405             | 165             | 908             | 349             | 2 121                 | 1 562           |
| Rörelsemarginal, %                                                          | 12,0            | 6,1             | 14,4            | 7,6             | 14,0                  | 11,6            |
| Resultat efter finansiella poster                                           | 346             | 92              | 795             | 206             | 1 872                 | 1 283           |
| Periodens resultat efter skatt                                              | 271             | 74              | 622             | 162             | 1 464                 | 1 004           |
| Resultat per aktie, SEK <sup>1)</sup>                                       | 2,51            | 0,66            | 5,75            | 1,50            | 13,51                 | 9,26            |
| Kassaflöde före finansiering                                                | -327            | -285            | -1 406          | -861            | -9                    | 536             |
| Nettolåneskuld                                                              | 5 311           | 5 080           | 5 311           | 5 080           | 5 311                 | 3 699           |
| Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag <sup>2)</sup> | 1 026           | 1 371           | 1 026           | 1 371           | 1 026                 | 75              |
| Sysselsatt kapital vid periodens slut                                       | 11 810          | 10 984          | 11 810          | 10 984          | 11 810                | 10 134          |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %                                         | 18,7            | 14,1            | 18,7            | 14,1            | 18,7                  | 14,6            |
| Soliditet, %                                                                | 31,9            | 27,1            | 31,9            | 27,1            | 31,9                  | 33,7            |
| Antal startade bostäder under perioden                                      | 1 442           | 1 506           | 2 891           | 2 253           | 6 470                 | 5 832           |
| Antal bostäder i produktion vid periodens slut                              | 9 497           | 9 016           | 9 497           | 9 016           | 9 497                 | 9 113           |
| Antal sålda bostäder under perioden                                         | 1 020           | 1 763           | 1 870           | 2 551           | 5 552                 | 6 233           |
| Antal resultatavräknade bostäder under perioden                             | 1 281           | 1 101           | 2 156           | 1 730           | 5 204                 | 4 778           |

<sup>1)</sup> Ingen utspädningsseffekt föreligger.

<sup>2)</sup> För specifikation se Not 2.

För definitioner av nyckeltal, se [www.bonava.com/investor-relations/finansiell-information](http://www.bonava.com/investor-relations/finansiell-information)

# VD har ordet



JOACHIM HALLENGREN, VD OCH KONCERNCHEF

**"Med stark tillväxt och resultatutveckling i kombination med vår diversifierade affär och geografiska spridning står vi stabilt för fortsatt lönsam tillväxt"**

## STARK RESULTATUTVECKLING

Vi fortsätter att utveckla vår verksamhet och gör ytterligare ett starkt kvartal. Nettoomsättningen ökade med 25 procent till 3,4 (2,7) Mdr SEK och rörelsemarginalen förbättrades till 12,0 (6,1) procent. I kvartalet har markförsäljningar genererat ett resultat om 99 MSEK att jämföra med en förlust om -28 MSEK i fjol. Jag gläds åt att vi nu ser resultatet av vårt hårda arbete att bygga upp vår investeraraffär. Det resulterar i både högre nettoomsättning och stark marginalförbättring. Investeraraffären och konsumentaffären och vår geografiska spridning över flera marknader är en viktig del av Bonavas strategi och balanserar vår affär.

## FORTSATT STARK EFTERFRÅGAN

Försäljningen till konsumenter minskade något under kvartalet. I Sverige minskade försäljningen på grund av sena projektstarter och en något lugnare men dock fortsatt stark marknad. I Tyskland är marknaden fortsatt stark och försäljningen fortsätter att öka. Försäljningen i Danmark och Norge är stabil. I Finland minskade försäljningen något på grund av få startade projekt, men

vi ser en god efterfrågan på marknaden. Marknaden i S:t Petersburg är fortsatt avvaktande.

Koncernens försäljning till investerare minskade men efterfrågan är fortsatt god. Vi ser ett mycket stort intresse för våra produkter.

## VI VÄXER I TYSKLAND

Under kvartalet arrangerade vi en välbesökt kapitalmarknadsdag i Berlin där vi presenterade vår tyska verksamhet och vår strategi för att fortsätta växa där med genomsnitt 5–10 procent per år fram till 2020. Efterfrågan på prisvärda bostäder i Tyskland är stark och för femte året i rad utsågs vi till Tysklands mest aktiva bostadsutvecklare enligt marknadsundersökningsföretaget bulwien-gesa. Under kvartalet förvärvade vi över 1 200 nya byggrätter i Tyskland. Bland annat köpte vi ett kvarter i Berlin där vi kommer att utveckla ett område för över 450 bostäder.

## FORTSATT LÖNSAM TILLVÄXT

Vi upplever fortsatt stark efterfrågan på bostäder på våra marknader. Vi har rekordmånga bostäder i produktion med god

försäljningsgrad och har därför ökat antalet starter. De ökade investeringarna i nya bostadsprojekt påverkade kassaflödet före finansiering, som därigenom blev lägre jämfört med i fjol. På våra största marknader Sverige och Tyskland har vi startat avsevärt fler bostäder, vilket skapar bra förutsättningar för försäljningen i framtiden. Bonava växer och jag konstaterar att vi kommer att resultatavräkna betydligt fler bostäder i framtiden än vad vi räknade med att göra vid samma tidpunkt i fjol. Med stark tillväxt och resultatutveckling i kombination med vår diversifierade affär och geografiska spridning står vi stabilt för fortsatt lönsam tillväxt.

**Joachim Hallengren,**  
VD och koncernchef

# Vi tar avstamp i en stabil grund

Bonava har sitt ursprung inom NCC och har en lång historia av att utveckla bostäder och levande platser. Redan på 1930-talet var vi aktiva inom bostads- och samhällsutveckling och genom åren har vi successivt utmejslat och finslipat vår roll som bostadsutvecklare. Vår erfarenhet och vårt

kunnande har byggts upp genom såväl egna projekt som förvärv. Verksamheten blev 2009 ett eget affärsområde – NCC Housing. Under förra året togs ett ytterligare steg då vi börsnoterades på Nasdaq Stockholm. Vårt fokus är att utveckla prisvärda och hållbara bostäder till konsumenter och investerare på

utvalda marknader där vi effektivt kan utnyttja vår kompetens och optimera våra resurser genom hela värdekedjan – från projektering av mark till färdigt boende.

## VISION

**We create happy  
neighbourhoods where people  
have the highest quality of life**

Vi skapar levande platser där  
människor kan trivas och är lyckliga.

## MISSION

**We challenge ourselves  
everyday to change the housing  
game, creating better homes  
and lives for the many**

Vi utmanar oss själva varje dag för att utveckla  
branschen och skapa bättre hem och liv för fler.

## ANTAL ANSTÄLLDA

**1 658**  
(1 408)

i 23 regioner i åtta länder

## BOSTÄDER I PRODUKTION

**9 497**  
(9 016)

vid utgången av kvartalet

## NETTOOMSÄTTNING

**15,2**  
(14,0)

miljarder SEK, rullande 12 månader

## UTFALL FINANSIELLA MÅL Q2 2017

### AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

**18,7 %**

Avkastning på sysselsatt kapital  
ska uppgå till 10–15 procent

### SOLIDITET

**31,9 %**

Soliditeten ska uppgå till minst  
30 procent

## UTDELNINGSPOLICY

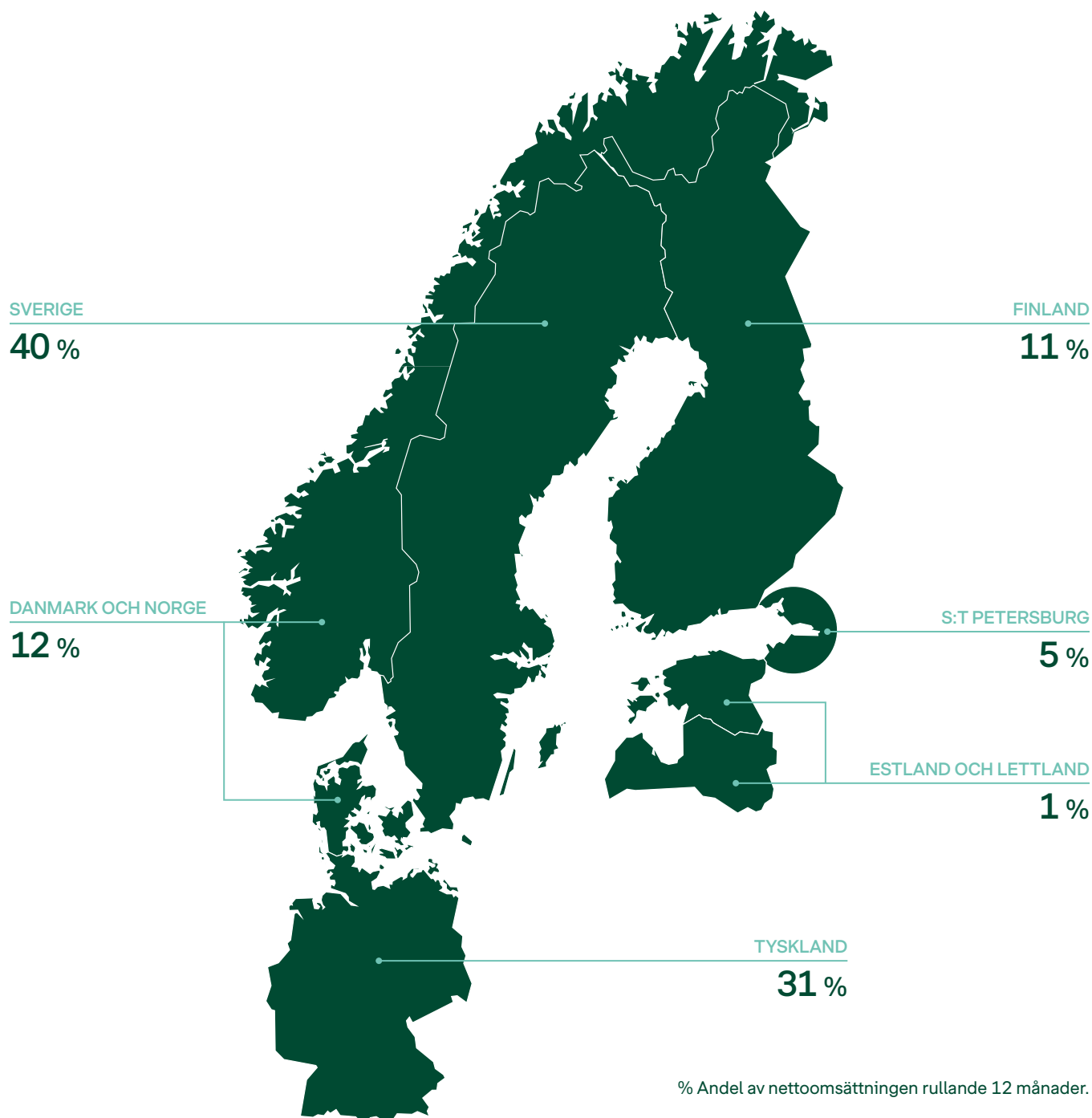
### UTDELNING

**40 %**

(Vinst per aktie uppgick till  
SEK 13,51 rullande 12 månader)

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

# En ledande bostadsutvecklare i norra Europa



Bonava utvecklar och säljer bostäder i 23 regioner i åtta länder. De utvalda geografiska marknaderna är Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland. Den gemensamma nämnaren för etableringarna är att vi fokuserar på storstadsregioner

med en tydlig tillväxt och en stabil lokal arbetsmarknad, som skapar efterfrågan på nya bostäder över tid.

Vi förädlar byggbar mark till prisvärda och hållbara bostadsmiljöer där boendet anpassas till såväl kundens önskemål och behov som områdets unika förutsättningar. Bonava

erbjuder både flerbostadshus och småhus och utvecklar bostäder åt konsumenter och investerare, som till exempel pensionsfonder, tillsammans med kommuner och andra aktörer. Härigenom bidrar Bonava till att skapa nya levande stadsdelar.

# Koncernens utveckling

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

## MARKNADENS UTVECKLING

Bostadspriserna i Sverige ökade under inledningen av året men har minskat något under andra kvartalet. Efterfrågan på bostäder fortsätter dock att vara stark i Sverige. Priserna på bostäder fortsatte att öka i Tyskland och efterfrågan bedöms vara god framöver. Bostadsmarknaden är stark i Danmark och prisnivån fortsatte att öka, särskilt i Köpenhamn. I Bergen, där vi har vår norska verksamhet har försäljningspriserna ökat under första halvåret. Efterfrågan på bostäder i Finland är god med stigande priser i huvudstadsregionen. Bostadsmarknaden i S:t Petersburg har stabiliserats men har under inledningen av året varit avvaktande. I Sverige, Tyskland, Finland och Danmark är efterfrågan fortsatt god från investerare.

## APRIL–JUNI 2017

### Verksamhetens utveckling

#### Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 3 387 (2 703) MSEK. Under kvartalet resultatavräknades 865 (895) bostäder till konsument och 416 (206) bostäder till investerare. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter ökade till 2,9 (2,5) MSEK främst till följd av ökade genomsnittspriser i Sverige och Tyskland. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 78 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Nettoomsättningen ökade i Sverige till följd av att fler bostäder överlämnades till konsument och investerare. I Tyskland ökade nettoomsättningen från konsument och två projekt till investerare resultatavräknades. I fjol resultatavräknades inget projekt till investerare i Tyskland. I Finland ökade nettoomsättningen eftersom fler bostäder överlämnades till investerare. Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter

minskade jämfört med samma period 2016. I Danmark–Norge minskade nettoomsättningen på grund av lägre markförsäljning. Nettoomsättningen från konsumenter minskade något. Nettoomsättningen för S:t Petersburg minskade på grund av lägre nettoomsättning från konsumenter.

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 405 (165) MSEK. Resultatet från försäljning till konsument och investerare förbättrades. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 99 (-28) MSEK. Rörelseresultatet föregående år påverkades av en förlust om -51 MSEK från försäljning av mark i Lettland.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 7 MSEK på resultatet jämfört med samma period förra året.

I Sverige förbättrades resultatet då ett ökat antal bostäder resultatavräknades. Två projekt till investerare resultatavräknades. I fjol färdigställdes ett projekt till investerare utan resultat effekt. Resultatet från markförsäljningar förbättrades till 91 (15) MSEK. I Tyskland förbättrades resultatet tack vare ökad omsättning till konsument och ett förbättrat resultat från bostäder till investerare. I Finland förbättrades resultatet tack vare ökad omsättning från bostäder till investerare och förbättrat resultat från markförsäljning, 8 (-4) MSEK. Föregående år resultatavräknades inga projekt till investerare. Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter minskade i Finland. För Danmark–Norge försämrades resultatet från bostäder till konsumenter på grund av minskad omsättning till lägre marginaler. Resultatet från markförsäljning uppgick till 1 (11) MSEK. För både Finland och Danmark–Norge var nettoomsättningen låg och kunde inte täcka de löpande kostnaderna med negativt resultat som följd i kvartalet. I S:t Petersburg försämrades resultatet till följd av lägre omsättning från bostäder till konsumenter.

Föregående år belastades koncernens resultat med kostnader för omställning av organisationen för att vara ett självständigt bolag om 23 MSEK under kvartalet.

### Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -58 (-73) MSEK. Förbättringen var hänförlig till lägre bruttolåneskuld. Resultatet efter finansiella poster för det andra kvartalet 2017 uppgick till 346 (92) MSEK.

Skatt på periodens resultat uppgick till -75 (-18) MSEK, motsvarande en skattesats om 22 (20) procent.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 271 (74) MSEK.

## JANUARI–JUNI 2017

### Verksamhetens utveckling

#### Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 6 289 (4 581) MSEK. Under årets första sex månader resultatavräknades 1 668 (1 524) bostäder till konsument. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter ökade till 2,8 (2,6) MSEK främst på grund av ökade genomsnittspriser i Sverige och Tyskland.

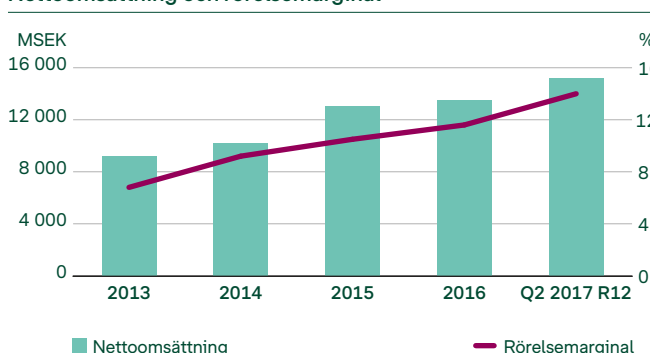
Antalet resultatavräknade bostäder till investerare uppgick till 488 (264).

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 134 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

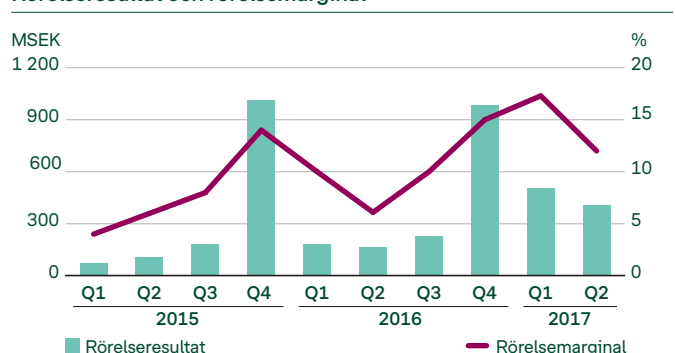
I Sverige ökade antalet överlämnade bostäder till konsument och investerare samtidigt som genomsnittspriset steg. Nettoomsättningen i Tyskland ökade tack vare fler bostäder överlämnade till konsument till högre genomsnittspriser. Tre projekt till investerare resultatavräknades. Föregående år resultatavräknades inga bostäder till investerare i Tyskland under första halvåret.

Nettoomsättningen i Finland ökade främst på grund av att fler bostäder till investerare resultatavräknades. Nettoomsättningen i Danmark–Norge minskade främst på grund

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Rörelseresultat och rörelsemarginal



av lägre genomsnittspris för bostäder till konsumenter. I S:t Petersburg minskade nettoomsättningen som ett resultat av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter och lägre genomsnittspriser. Ett projekt till investerare resultatavräknades föregående år i S:t Petersburg.

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 908 (349) MSEK. Resultatet från försäljning till konsumenter och investerare förbättrades. Resultat från markförsäljning uppgick till 382 (-19) MSEK. Föregående år belastades resultatet med -89 MSEK avseende markförsäljning i Lettland.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 11 MSEK på resultatet jämfört med samma period förra året.

Resultatet i Sverige förbättrades främst tack vare ett förbättrat resultat från markförsäljningar, men även resultatet från bostäder till konsumenter och investerare förbättrades. Föregående år färdigställdes ett projekt för investerare utan resultateffekt. Resultatet från markförsäljning ökade till 374 (61) MSEK.

I Tyskland förbättrades resultatet dels då fler bostäder överlämnades till konsumenter till förbättrade marginaler, dels då fler bostäder till investerare resultatavräknades. Föregående år resultatavräknades inga projekt till investerare i Tyskland.

Resultatet i Finland förbättrades då fler projekt till investerare resultatavräknades. Föregående år resultatavräknades inga projekt till investerare i Finland. Resultatet från markförsäljning uppgick till 8 (-3) MSEK. I Danmark-Norge försämrades resultatet främst till följd av lägre resultat från markförsäljning, vilken uppgick till 1 (12) MSEK. Nettoomsättningen var låg i både Finland och Danmark-Norge och kunde inte täcka de löpande kostnaderna, med negativt resultat i perioden som följd. I S:t Petersburg försämrades resultatet till följd av färre bostäder överlämnade till konsumenter. Ett projekt till investerare resultatavräknades föregående år i S:t Petersburg.

Under första halvåret föregående år belastades koncernens resultat med kostnader för omställning av organisationen för att vara ett självständigt bolag med 34 MSEK.

#### Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -113 (-143) MSEK. Förbättringen var hänförlig till en lägre genomsnittlig nettolåneskuld. Resultatet före skatt för det första halvåret 2017 uppgick till 795 (206) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -173 (-44) MSEK, motsvarande en skattesats om 22 (21) %.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 622 (162) MSEK.

| MSEK                               | 2017<br>Apr-jun | 2016<br>Apr-jun | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | Jul 2016-<br>jun 2017 | 2016<br>Jan-dec |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Nettoomsättning per segment</b> |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Sverige                            | 1 762           | 1 307           | 3 527           | 2 558           | 6 009                 | 5 040           |
| Tyskland                           | 1 084           | 688             | 1 686           | 846             | 4 747                 | 3 907           |
| Finland                            | 208             | 97              | 378             | 185             | 1 709                 | 1 516           |
| Danmark-Norge                      | 169             | 208             | 373             | 464             | 1 840                 | 1 931           |
| S:t Petersburg                     | 123             | 365             | 250             | 471             | 694                   | 915             |
| Övrigt och elimineringsar          | 42              | 38              | 76              | 57              | 201                   | 182             |
| <b>Summa</b>                       | <b>3 387</b>    | <b>2 703</b>    | <b>6 289</b>    | <b>4 581</b>    | <b>15 201</b>         | <b>13 492</b>   |

| MSEK                               | 2017<br>Apr-jun | 2016<br>Apr-jun | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | Jul 2016-<br>jun 2017 | 2016<br>Jan-dec |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Rörelseresultat per segment</b> |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Sverige                            | 342             | 167             | 835             | 428             | 1 327                 | 920             |
| Tyskland                           | 128             | 70              | 169             | 43              | 603                   | 477             |
| Finland                            | -22             | -36             | -38             | -49             | 103                   | 92              |
| Danmark-Norge                      | -16             | -1              | -9              | 6               | 179                   | 194             |
| S:t Petersburg                     | 21              | 85              | 34              | 110             | 102                   | 178             |
| Övrigt och elimineringsar          | -48             | -121            | -83             | -189            | -193                  | -298            |
| <b>Summa</b>                       | <b>405</b>      | <b>165</b>      | <b>908</b>      | <b>349</b>      | <b>2 121</b>          | <b>1 562</b>    |

# Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

## TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 18 859 (17 881) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till en ökad volym för exploateringsmark och fler bostäder i pågående bostadsprojekt.

## NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 5 311 (5 080) MSEK, varav nettolåneskulden i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgick till 4 285 (3 709) MSEK. Nettolåneskulden var högre till följd av ett lägre kassaflöde. Per 31 mars 2017 uppgick nettolåneskulden till 4 778 MSEK.

## SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 18,7 (14,1) procent. Förbättringen var hänförlig till ett förbättrat rörelseresultat. Sysselsatt kapital uppgick till 11 810 (10 984) MSEK vid periodens utgång. Det sysselsatta kapitalet ökade till följd av ökad volym pågående bostadsprojekt och exploateringsfastigheter. Per 31 mars 2017 uppgick det sysselsatta kapitalet till 11 657 MSEK.

I Sverige ökade det sysselsatta kapitalet då räntefria fordringar ökade. Avkastningen på sysselsatt kapital ökade då resultatet förbättrades.

I Tyskland ökade volymen exploateringsfastigheter och pågående bostadsprojekt. Resultatet ökade, men avkastningen på sysselsatt kapital sjönk till följd av den ökade kapitalbindningen.

I Finland var det sysselsatta kapitalet på samma nivå som föregående år. Volymen bostadsprojekt ökade något men den räntefria finansieringen ökade i motsvarande omfattning. Rörelseresultatet ökade och avkastningen på sysselsatt kapital förbättrades.

Danmark-Norge avslutade många projekt under föregående år och kapitalbindningen minskade jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Avkastningen på sysselsatt kapital ökade tack vare den lägre kapitalbindningen.

I S:t Petersburg ökade kapitalbindningen på grund av att volymen pågående bostadsprojekt ökade. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade till följd av högre kapitalbindning och lägre resultat.

## SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per den 30 juni 2017 till 31,9 (27,1) procent. Soliditeten i Bonava påverkas av säsongseffekter då tillgångarna normalt 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 0,9 (1,0). Skuldsättningsgraden exklusive bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag blev 0,2 (0,3).

## KASSAFLÖDE FÖR KVARTALET APRIL-JUNI

Kassaflödet före finansiering uppgick i kvartalet till -327 (-285) MSEK.

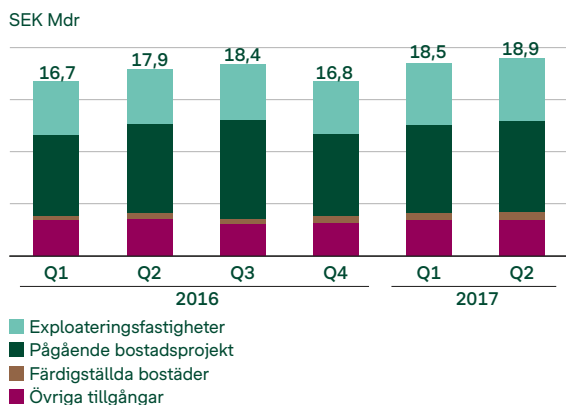
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet förbättrades tack vare ett högre resultat efter finansiella poster och högre valutakurseffekter.

Kassaflödet från försäljning av bostadsprojekt ökade tack vare flera resultatavräknade bostäder i Sverige, Tyskland och Finland. Investeringar i bostadsprojekt ökade i Sverige, Danmark-Norge och Tyskland.

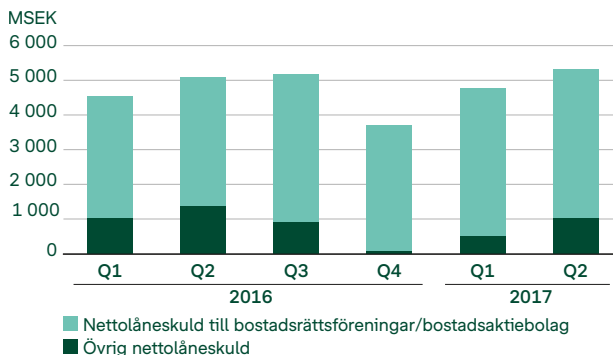
Kassaflödet från förändringar i övrigt rörelsekapital var lägre jämfört med föregående år då räntefria fordringar ökade samt upplupna kostnader minskade. Detta motverkades till viss del av högre förskott från kunder.

Kassaflöde från investeringsverksamheten förbättrades då det förra året investerades i nya IT-system.

Fördelning av tillgångar



Nettolåneskuld



**KASSAFLÖDE FÖR PERIODEN  
JANUARI-JUNI**

Kassaflödet före finansiering för det första halvåret var -1 406 (-861) MSEK.

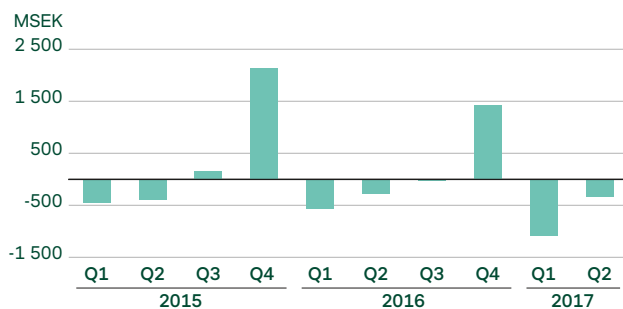
Resultatet efter finansiella poster ökade. Förändrade valutakurseffekter hade en positiv effekt på kassaflödet medan betald skatt ökade.

Markinvesteringar ökade och antalet bostäder i produktion ökade för att möta den ökade efterfrågan framför allt i Tyskland och Sverige. Antalet resultatavräknade bostäder ökade vilket gjorde att kassaflödet från försäljningar av bostadsprojekt ökade. Kassaflödet från övrigt rörelsekapital blev lägre än föregående år på grund av en lägre räntefri finansiering.

Kassaflödet från investeringsverksamheten förbättrades då vi föregående år investerade 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 till följd av kall väderlek vilket innebär att majoriteten av bostäder överlämnas i det fjärde kvartalet. Resultatet för fjärde kvartalet är därmed normalt starkare än för övriga kvartal som illustrerat i grafen Beräknat färdigställande per kvartal på sidan tio.

**Kassaflöde före finansiering**

# Bostadsförsäljning, byggstarter och byggrätter

## KOMMENTARER APRIL–JUNI 2017

### Bostadsförsäljning och byggstarter

Under kvartalet såldes 921 (1 100) bostäder till konsumenter och 99 (663) bostäder till investerare. Kvartalets försäljning till konsumenter ökade i Tyskland medan övriga länder minskade sin försäljning. I Sverige ökade antalet starter vilket ger förbättrade förutsättningar för framtida försäljning. Under kvartalet såldes 99 (241) bostäder till investerare i Finland.

Under perioden startades 1 343 (974) bostäder till konsumenter och 99 (532) till investerare.

### Bostäder i produktion 30 juni 2017

Vid periodens utgång var 7 071 (6 710) bostäder till konsumenter och 2 426 (2 306) bostäder till investerare i produktion. För-

säljningsgraden per den 30 juni 2017 var 53 (64) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden var vid samma tidpunkt 43 (53) procent respektive 46 (58) procent.

## KOMMENTARER JANUARI–JUNI 2017

### Bostadsförsäljning och byggstarter

Totalt såldes 1 639 (1 888) bostäder till konsumenter och 231 (663) bostäder till investerare under perioden. Antal startade bostäder uppgick till 2 660 (1 721) till konsumenter och 231 (532) 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.

Jämfört med samma tidpunkt i fjol har vi fler bostäder att färdigställa från tredje kvartalet och framåt.

### Byggrätter 30 juni 2017

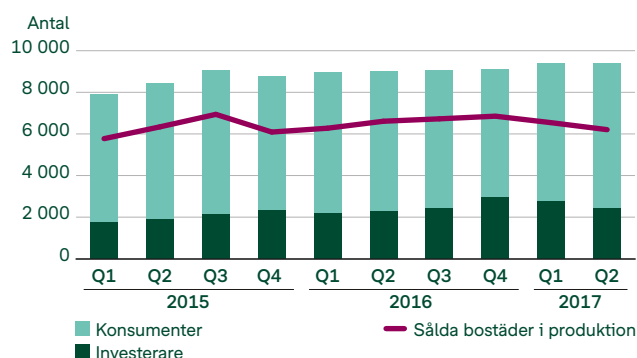
Antalet byggrätter uppgick till 29 400 (28 600) varav 17 800 (19 100) inkluderades i balansräkningen. Ökningen är främst hänförlig till ett ökat antal byggrätter för den pågående expansionen i Tyskland.

### Osålda, färdiga bostäder vid årets slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 172 (137). Samtliga dessa bostäder var till konsumenter, främst i S:t Petersburg.

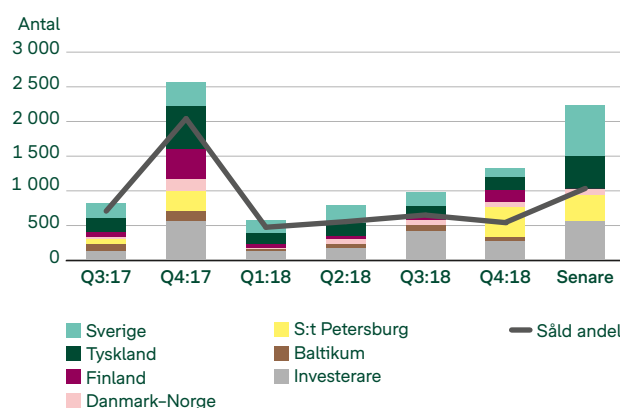
|                                                                     | 2017<br>Apr-jun | 2016<br>Apr-jun | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-dec |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut | 7 071           | 6 710           | 7 071           | 6 710           | 6 158           |
| Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut | 2 426           | 2 306           | 2 426           | 2 306           | 2 955           |
| <b>Summa bostäder i pågående produktion</b>                         | <b>9 497</b>    | <b>9 016</b>    | <b>9 497</b>    | <b>9 016</b>    | <b>9 113</b>    |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                           | 65              | 73              | 65              | 73              | 75              |
| Reserveringsgrad i pågående produktion, %                           | 5               | 4               | 5               | 4               | 4               |
| <b>Sålda och reserverade bostäder i produktion, %</b>               | <b>70</b>       | <b>77</b>       | <b>70</b>       | <b>77</b>       | <b>79</b>       |
| Sålda bostäder under perioden till konsumenter                      | 921             | 1 100           | 1 639           | 1 888           | 4 311           |
| Sålda bostäder under perioden till investerare                      | 99              | 663             | 231             | 663             | 1 922           |
| <b>Summa sålda bostäder</b>                                         | <b>1 020</b>    | <b>1 763</b>    | <b>1 870</b>    | <b>2 551</b>    | <b>6 233</b>    |
| Startade bostäder under perioden till konsumenter                   | 1 343           | 974             | 2 660           | 1 721           | 4 041           |
| Startade bostäder under perioden till investerare                   | 99              | 532             | 231             | 532             | 1 791           |
| <b>Summa startade bostäder</b>                                      | <b>1 442</b>    | <b>1 506</b>    | <b>2 891</b>    | <b>2 253</b>    | <b>5 832</b>    |

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.

# 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 avsnittet Risker och riskhantering på s 49–52 i Bonavas årsredovisning 2016 på [www.bonava.com](http://www.bonava.com).

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 1 658 (1 408) medarbetare.

## AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Sista betalkurs per den 30 juni 2017 var 144,00 kronor per A-aktie och 144,10 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 15,6 Mdr SEK.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 227 321 088 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 30 juni 2017 till 13 209 474 och antalet B-aktier till 95 226 348. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets utgång till 39 351. Den största ägaren i Bonava var Nordstjernan AB. De tio största aktieägarna kontrollerade per den 30 juni 56,5 procent av kapitalet och 68,1 procent av rösterna.

## 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 avser 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 45 MSEK till NCC AB har redovisats som motsvarar verkligt värde av fyra års utbetalningar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Bonava har under perioden återköpt 194 800 B-aktier, för 30,0 MSEK, för fullgörandet av bolagets åtagande för det långsiktiga incitamentsprogrammet (LTIP 2017) som infördes under året.

## DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 JUNI 2017

|                                     | Antal<br>A-aktier | Antal<br>B-aktier | Innehav<br>% | Röster<br>%  |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|
| Nordstjernan AB                     | 10 000 000        | 10 323 759        | 18,7         | 48,5         |
| AMF – Försäkring och Fonder         | 0                 | 9 758 230         | 9,0          | 4,3          |
| Swedbank Robur fonder               | 0                 | 7 154 444         | 6,6          | 3,2          |
| SEB Investment Management           | 0                 | 5 945 514         | 5,5          | 2,6          |
| Lannebo fonder                      | 6 010             | 5 226 039         | 4,8          | 2,3          |
| Livsförsäkringsbolaget Skandia      | 373 184           | 749 461           | 1,0          | 2,0          |
| Fjärde AP-fonden                    | 3 343             | 3 750 185         | 3,5          | 1,7          |
| Carnegie fonder                     | 0                 | 2 798 667         | 2,6          | 1,2          |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB | 0                 | 2 676 710         | 2,5          | 1,2          |
| Handelsbanken fonder                | 0                 | 2 541 269         | 2,3          | 1,1          |
| <b>Summa 10 största aktieägarna</b> | <b>10 382 537</b> | <b>50 924 278</b> | <b>56,5</b>  | <b>68,1</b>  |
| Övriga                              | 2 826 937         | 44 302 070        | 43,5         | 31,9         |
| <b>Totalt</b>                       | <b>13 209 474</b> | <b>95 226 348</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |

# Sverige

I Sverige riktar sig Bonavas erbjudande både till konsumenter och till investerare med såväl flerbostadshus som småhus. Konsumentmarknaderna utgörs av Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Investeraraffären fokuserar på cirka 15 städer i Sverige.



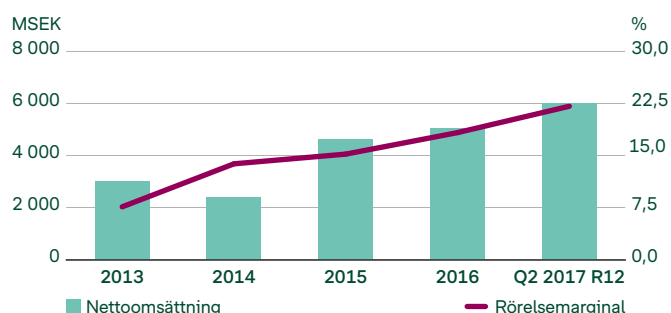
**TOLLARE TERRASS**  
 Projektstart: Q2 2017  
 Läge: Nacka, Stockholm  
 Bostadstyp: Flerbostadshus  
 Antal bostäder: 124

Välkommen hem till doften av tall och egenplockade blåbär. När du bor i Tollare Terrass sträcker sig livet utanför hemmets väggar. Här bor du i en bostadsrättsförening med utegym och flera gårdsmiljöer i olika nivåer för såväl stillhet som rörelse.

|                                                           | 2017<br>Apr-jun | 2016<br>Apr-jun | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-dec |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                              |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning, MSEK                                     | 1 762           | 1 307           | 3 527           | 2 558           | 5 040           |
| Rörelseresultat, MSEK <sup>1)</sup>                       | 342             | 167             | 835             | 428             | 920             |
| Rörelsemarginal, %                                        | 19,4            | 12,8            | 23,7            | 16,7            | 18,3            |
| Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK              | 4 955           | 4 631           | 4 955           | 4 631           | 4 350           |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %                       | 27,6            | 19,6            | 27,6            | 19,6            | 19,3            |
| <b>Byggrätter</b>                                         |                 |                 |                 |                 |                 |
| Byggrätter, vid periodens slut, antal                     | 7 100           | 7 200           | 7 100           | 7 200           | 7 200           |
| varav byggrätter ej i balansräkningen, antal              | 3 800           | 2 700           | 3 800           | 2 700           | 3 300           |
| <b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Sålda bostäder under perioden, antal                      | 189             | 315             | 344             | 564             | 1 123           |
| Startade bostäder under perioden, antal                   | 354             | 162             | 470             | 320             | 1 108           |
| Resultatavräknade bostäder under perioden, antal          | 363             | 289             | 676             | 583             | 1 013           |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal | 2 087           | 1 947           | 2 087           | 1 947           | 2 304           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                 | 67              | 82              | 67              | 82              | 75              |
| <b>Bostadsutveckling till investerare</b>                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Sålda bostäder under perioden, antal                      |                 | 352             |                 | 352             | 579             |
| Startade bostäder under perioden, antal                   |                 | 221             |                 | 221             | 448             |
| Resultatavräknade bostäder under perioden, antal          | 158             | 132             | 158             | 132             | 132             |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal | 448             | 379             | 448             | 379             | 606             |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                 | 100             | 100             | 100             | 100             | 100             |

<sup>1)</sup> Resultat från markförsäljning uppgick till 91 (15) MSEK under kvartalet och 374 (61) MSEK för första halvåret.

## Nettoomsättning och rörelsemarginal



# Tyskland

Bonava verkar i regionerna Berlin, Hamburg, Östersjön, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/Stuttgart. Erbjudandet riktar sig till konsumenter och investerare med såväl småhus som flerbostadshus.

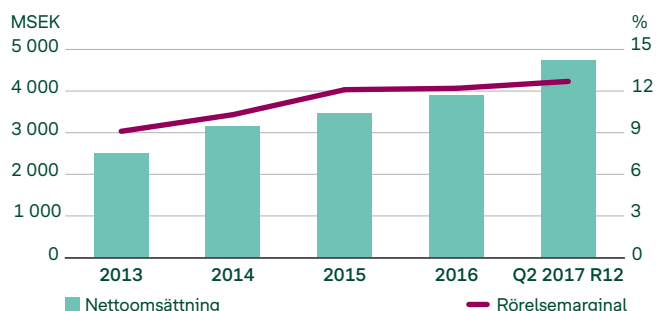


**AM ALTEN BAHNHOF**  
Projektstart: Q2 2017  
Läge: Schwelm, Tyskland  
Bostadstyp: Radhus och fristående småhus  
Antal bostäder: 17

Njut av en löptur på morgonen och en shoppingrunda på kvällen. I Schwelm bor du både nära naturen som den livliga gamla staden. Bostäderna är miljösmapta med solpaneler på taken för effektiv och klimat-smart energiförsörjning.

|                                                           | 2017<br>Apr-jun | 2016<br>Apr-jun | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-dec |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                              |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning, MSEK                                     | 1 084           | 688             | 1 686           | 846             | 3 907           |
| Rörelseresultat, MSEK                                     | 128             | 70              | 169             | 43              | 477             |
| Rörelsemarginal, %                                        | 11,8            | 10,2            | 10,0            | 5,1             | 12,2            |
| Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK              | 2 879           | 1 715           | 2 879           | 1 715           | 2 163           |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %                       | 24,8            | 25,7            | 24,8            | 25,7            | 25,4            |
| <b>Byggrätter</b>                                         |                 |                 |                 |                 |                 |
| Byggrätter, vid periodens slut, antal                     | 7 900           | 6 600           | 7 900           | 6 600           | 6 400           |
| varav byggrätter ej i balansräkningen, antal              | 3 500           | 2 700           | 3 500           | 2 700           | 2 700           |
| <b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Sålda bostäder under perioden, antal                      | 329             | 316             | 549             | 507             | 1 288           |
| Startade bostäder under perioden, antal                   | 330             | 278             | 544             | 506             | 1 455           |
| Resultatavräknade bostäder under perioden, antal          | 207             | 216             | 344             | 262             | 1 057           |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal | 1 983           | 1 630           | 1 983           | 1 630           | 1 785           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                 | 63              | 65              | 63              | 65              | 59              |
| <b>Bostadsutveckling till investerare</b>                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Sålda bostäder under perioden, antal                      |                 | 70              | 76              | 70              | 645             |
| Startade bostäder under perioden, antal                   |                 | 70              | 76              | 70              | 645             |
| Resultatavräknade bostäder under perioden, antal          | 149             |                 | 221             |                 | 201             |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal | 1 039           | 810             | 1 039           | 810             | 1 184           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                 | 100             | 100             | 100             | 100             | 100             |

## Nettoomsättning och rörelsemarginal



# Finland

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



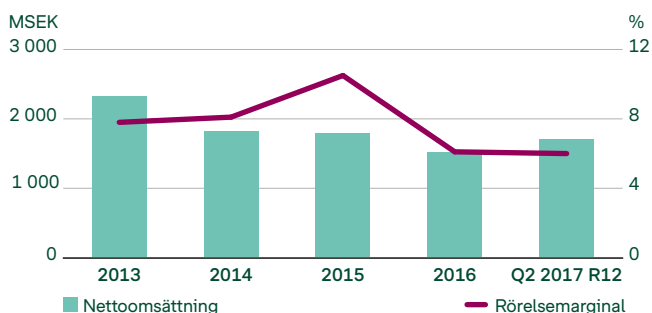
**ESPO DAGSLÄNDA**  
 Projektstart: Q2 2017  
 Läge: Espo, Finland  
 Bostadstyp: Flerbostadshus  
 Antal bostäder: 63

Eleganta och moderna bostäder i centrala Espo med goda förbindelser lokalt såväl som till Helsingfors. De boende har tillgång till ett gemensamt fitness- och wellness center och inom gångavstånd ligger Helsingfors golfklubb.

|                                                           | 2017<br>Apr-jun | 2016<br>Apr-jun | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-dec |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                              |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning, MSEK                                     | 208             | 97              | 378             | 185             | 1 516           |
| Rörelseresultat, MSEK <sup>1)</sup>                       | -22             | -36             | -38             | -49             | 92              |
| Rörelsemarginal, %                                        | -10,6           | -37,1           | -10,1           | -26,5           | 6,1             |
| Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK              | 1 386           | 1 352           | 1 386           | 1 352           | 1 092           |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %                       | 7,6             | 5,1             | 7,6             | 5,1             | 7,1             |
| <b>Byggrätter</b>                                         |                 |                 |                 |                 |                 |
| Byggrätter, vid periodens slut, antal                     | 7 200           | 8 100           | 7 200           | 8 100           | 7 300           |
| varav byggrätter ej i balansräkningen, antal              | 3 900           | 3 700           | 3 900           | 3 700           | 4 200           |
| <b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Sålda bostäder under perioden, antal                      | 124             | 168             | 239             | 279             | 637             |
| Startade bostäder under perioden, antal                   | 198             | 272             | 287             | 272             | 522             |
| Resultatavräknade bostäder under perioden, antal          | 11              | 50              | 79              | 82              | 658             |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal | 809             | 922             | 809             | 922             | 567             |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                 | 55              | 54              | 55              | 54              | 50              |
| <b>Bostadsutveckling till investerare</b>                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Sålda bostäder under perioden, antal                      | 98              | 241             | 154             | 241             | 624             |
| Startade bostäder under perioden, antal                   | 98              | 241             | 154             | 241             | 624             |
| Resultatavräknade bostäder under perioden, antal          | 108             |                 | 108             |                 |                 |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal | 865             | 1 117           | 865             | 1 117           | 1 091           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                 | 100             | 100             | 100             | 100             | 100             |

<sup>1)</sup> Resultat från markförsäljning uppgick till 8 (-4) MSEK under kvartalet och 8 (-3) MSEK för första halvåret.

## Nettoomsättning och rörelsemarginal



# Danmark–Norge

Bonava verkar i Köpenhamn i Danmark samt i Bergen i Norge. Vårt erbjudande omfattar såväl flerbostadshus som småhus och riktar sig både till konsumenter och investerare.



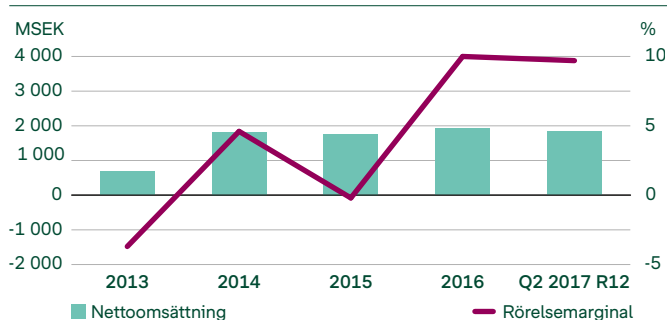
**VEDBÆK PARK ØST**  
 Projektstart: Q2 2017  
 Läge: Vedbæk, Danmark  
 Bostadstyp: Radhus  
 Antal bostäder: 53

Moderna och miljömärkta radhus i närhet till naturen. Bostadsområdet gränsar till ett naturreservat med en liten sjö. Området lämpar sig väl för gemensamma fritidsaktiviteter.

|                                                           | 2017<br>Apr–jun | 2016<br>Apr–jun | 2017<br>Jan–jun | 2016<br>Jan–jun | 2016<br>Jan–dec |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                              |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning, MSEK                                     | 169             | 208             | 373             | 464             | 1 931           |
| Rörelseresultat, MSEK <sup>1)</sup>                       | -16             | -1              | -9              | 6               | 194             |
| Rörelsemarginal, %                                        | -9,5            | -0,5            | -2,4            | 1,3             | 10,0            |
| Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK              | 957             | 1 642           | 957             | 1 642           | 736             |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %                       | 16,6            | 4,4             | 16,6            | 4,4             | 16,0            |
| <b>Byggrätter</b>                                         |                 |                 |                 |                 |                 |
| Byggrätter, vid periodens slut, antal                     | 1 600           | 1 200           | 1 600           | 1 200           | 900             |
| varav byggrätter ej i balansräkningen, antal              | 400             | 400             | 400             | 400             | 300             |
| <b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Sålda bostäder under perioden, antal                      | 95              | 103             | 204             | 167             | 299             |
| Startade bostäder under perioden, antal                   | 239             | 106             | 324             | 142             | 249             |
| Resultatavräknade bostäder under perioden, antal          | 41              | 30              | 102             | 91              | 396             |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal | 537             | 518             | 537             | 518             | 316             |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                 | 53              | 67              | 53              | 67              | 58              |
| <b>Bostadsutveckling till investerare</b>                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Sålda bostäder under perioden, antal                      |                 |                 |                 |                 | 74              |
| Startade bostäder under perioden, antal                   |                 |                 |                 |                 | 74              |
| Resultatavräknade bostäder under perioden, antal          |                 |                 |                 |                 |                 |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal | 74              |                 | 74              |                 | 74              |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                 | 100             |                 | 100             |                 | 100             |

<sup>1)</sup> Resultat från markförsäljning uppgick till 1 (11) MSEK under kvartalet och 1 (12) MSEK för första halvåret.

## Nettoomsättning och rörelsemarginal



# S:t Petersburg

På den ryska marknaden verkar Bonava endast i S:t Petersburg. Erbjudandet är inriktat på flerbostadshus till konsumenter och investerare.

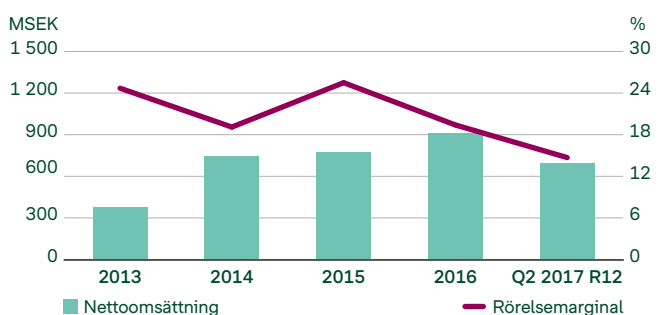


**ÖLAND 7**  
**Projektstart:** Q2 2015  
**Läge:** S:t Petersburg  
**Bostadstyp:** Flerbostadshus  
**Antal bostäder:** 221 bostäder

Öland 7 färdigställdes under första kvartalet 2017 och nästan alla lägenheter är sålda. Bostadsområdet har en gemensam parkering, stora lekområden och ett dagis för 240 barn. Med goda förbindelser till citykärnan av S:t Petersburg tar sig invånarna dit enkelt med tunnelbana eller buss.

|                                                                            | 2017<br>Apr-jun | 2016<br>Apr-jun | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-dec |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                                               |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning, MSEK                                                      | 123             | 365             | 250             | 471             | 915             |
| Rörelseresultat, MSEK                                                      | 21              | 85              | 34              | 110             | 178             |
| Rörelsemarginal, %                                                         | 17,3            | 23,3            | 13,7            | 23,4            | 19,4            |
| Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK                               | 1 296           | 1 125           | 1 296           | 1 125           | 1 277           |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %                                        | 8,0             | 31,7            | 8,0             | 31,7            | 16,5            |
| <b>Byggrätter</b>                                                          |                 |                 |                 |                 |                 |
| Byggrätter, vid periodens slut, antal                                      | 3 600           | 4 200           | 3 600           | 4 200           | 4 400           |
| varav byggrätter ej i balansräkningen, antal                               |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>                                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Sålda bostäder under perioden, antal                                       | 82              | 130             | 140             | 252             | 653             |
| Startade bostäder under perioden, antal                                    |                 | 72              | 813             | 363             | 363             |
| Resultatavräknade bostäder under perioden, antal                           | 178             | 265             | 351             | 437             | 1 026           |
| Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, antal | 1 176           | 1 416           | 1 176           | 1 416           | 800             |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                                  | 17              | 48              | 17              | 48              | 61              |
| <b>Bostadsutveckling till investerare</b>                                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Sålda bostäder under perioden, antal                                       |                 |                 |                 |                 |                 |
| Startade bostäder under perioden, antal                                    |                 |                 |                 |                 |                 |
| Resultatavräknade bostäder under perioden, antal                           |                 | 74              |                 | 74              | 74              |
| Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut, antal |                 |                 |                 |                 |                 |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                                  |                 |                 |                 |                 |                 |

## Nettoomsättning och rörelsemarginal



# Koncernens resultaträkning i sammandrag

| MSEK                                            | Not<br>1 | 2017<br>Apr-jun | 2016<br>Apr-jun | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | Jul 2016-<br>jun 2017 | 2016<br>Jan-dec |
|-------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                 | 4        | 3 387           | 2 703           | 6 289           | 4 581           | 15 201                | 13 492          |
| Kostnader för produktion                        |          | -2 779          | -2 349          | -5 007          | -3 899          | -12 343               | -11 235         |
| <b>Bruttoresultat</b>                           |          | <b>607</b>      | <b>354</b>      | <b>1 282</b>    | <b>682</b>      | <b>2 857</b>          | <b>2 257</b>    |
| Försäljnings- och administrationskostnader      |          | -202            | -167            | -374            | -299            | -685                  | -610            |
| Engångskostnader <sup>1)</sup>                  |          |                 | -23             |                 | -34             | -51                   | -85             |
| <b>Rörelseresultat</b>                          | <b>4</b> | <b>405</b>      | <b>165</b>      | <b>908</b>      | <b>349</b>      | <b>2 121</b>          | <b>1 562</b>    |
| Finansiella intäkter                            |          | 3               | 3               | 5               | 6               | 12                    | 13              |
| Finansiella kostnader                           |          | -61             | -76             | -118            | -149            | -261                  | -292            |
| <b>Finansnetto</b>                              |          | <b>-58</b>      | <b>-73</b>      | <b>-113</b>     | <b>-143</b>     | <b>-249</b>           | <b>-279</b>     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        | <b>4</b> | <b>346</b>      | <b>92</b>       | <b>795</b>      | <b>206</b>      | <b>1 872</b>          | <b>1 283</b>    |
| Skatt på periodens resultat                     |          | -75             | -18             | -173            | -44             | -408                  | -278            |
| <b>Periodens resultat</b>                       |          | <b>271</b>      | <b>74</b>       | <b>622</b>      | <b>162</b>      | <b>1 464</b>          | <b>1 004</b>    |
| Hänförs till:                                   |          |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Bonava AB:s aktieägare                          |          | 271             | 71              | 622             | 162             | 1 462                 | 1 003           |
| Innehav utan bestämmande inflytande             |          |                 | 3               |                 |                 | 2                     | 2               |
| <b>Periodens resultat</b>                       |          | <b>271</b>      | <b>74</b>       | <b>622</b>      | <b>162</b>      | <b>1 464</b>          | <b>1 004</b>    |
| <b>Data per aktie före och efter utspädning</b> |          |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Resultat per aktie, SEK                         |          | 2,51            | 0,66            | 5,75            | 1,50            | 13,51                 | 9,26            |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK   |          | -2,80           | -2,30           | -12,52          | -7,16           | 1,22                  | 6,54            |
| Eget kapital, SEK                               |          | 55,76           | 44,68           | 55,76           | 44,68           | 55,76                 | 52,25           |
| Antal aktier i miljoner vid periodens utgång    |          | 107,9           | 108,4           | 107,9           | 108,4           | 107,9                 | 108,1           |

<sup>1)</sup> Aktiviteter för att skapa ett fristående Bonava 2016.

# Koncernens rapport över totalresultat

| MSEK                                                                                  | Not<br>1 | 2017<br>Apr-jun | 2016<br>Apr-jun | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | Jul 2016–<br>jun 2017 | 2016<br>Jan-dec |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Periodens resultat</b>                                                             |          | <b>271</b>      | <b>74</b>       | <b>622</b>      | <b>162</b>      | <b>1 464</b>          | <b>1 004</b>    |
| <i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>               |          |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter               |          | -44             | 43              | -19             | 62              | 17                    | 98              |
| Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet                                             |          |                 | -33             |                 | -52             | -21                   | -73             |
| Skatt hänförlig till poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat |          |                 | 7               |                 | 12              | 4                     | 16              |
| <b>Periodens övrigt totalresultat</b>                                                 |          | <b>-44</b>      | <b>17</b>       | <b>-19</b>      | <b>21</b>       | <b>1</b>              | <b>41</b>       |
| <b>Periodens totalresultat</b>                                                        |          | <b>227</b>      | <b>91</b>       | <b>603</b>      | <b>183</b>      | <b>1 465</b>          | <b>1 045</b>    |
| <i>Hänförs till:</i>                                                                  |          |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Bonava AB:s aktieägare                                                                |          | 227             | 89              | 603             | 184             | 1 462                 | 1 042           |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                                   |          |                 | 3               |                 |                 | 2                     | 4               |
| <b>Periodens totalresultat</b>                                                        |          | <b>227</b>      | <b>91</b>       | <b>603</b>      | <b>183</b>      | <b>1 465</b>          | <b>1 045</b>    |

# Koncernens balansräkning i sammandrag

| MSEK                                             | Not<br>1 | 2017<br>30 jun | 2016<br>30 jun | 2016<br>31 dec |
|--------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                |          |                |                |                |
| Anläggningstillgångar                            |          | 835            | 852            | 933            |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                     |          |                |                |                |
| Exploateringsfastigheter                         |          | 5 949          | 5 304          | 5 035          |
| Pågående bostadsprojekt                          |          | 8 821          | 8 507          | 7 898          |
| Färdigställda bostäder                           |          | 689            | 610            | 733            |
| Kortfristiga fordringar                          |          | 2 234          | 1 674          | 1 552          |
| Likvida medel                                    | 2        | 331            | 934            | 619            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>               |          | <b>18 024</b>  | <b>17 029</b>  | <b>15 836</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                          |          | <b>18 859</b>  | <b>17 881</b>  | <b>16 770</b>  |
| <b>EGET KAPITAL</b>                              |          |                |                |                |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare |          | 6 016          | 4 845          | 5 648          |
| Innehav utan bestämmande inflytande              |          | 5              | 7              | 5              |
| <b>Summa eget kapital</b>                        |          | <b>6 021</b>   | <b>4 852</b>   | <b>5 652</b>   |
| <b>SKULDER</b>                                   |          |                |                |                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                      |          |                |                |                |
| Långfristiga räntebärande skulder                | 2        | 2 959          | 2 264          | 2 245          |
| Övriga långfristiga skulder                      |          | 365            | 219            | 271            |
| Långfristiga avsättningar                        |          | 722            | 734            | 803            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                |          | <b>4 045</b>   | <b>3 217</b>   | <b>3 319</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                      |          |                |                |                |
| Kortfristiga räntebärande skulder                | 2        | 2 761          | 3 869          | 2 236          |
| Övriga kortfristiga skulder                      |          | 6 031          | 5 944          | 5 562          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                |          | <b>8 793</b>   | <b>9 813</b>   | <b>7 799</b>   |
| <b>Summa skulder</b>                             |          | <b>12 838</b>  | <b>13 030</b>  | <b>11 117</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>            |          | <b>18 859</b>  | <b>17 881</b>  | <b>16 770</b>  |

# Förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen

| MSEK                                                                   | Eget kapital hänförligt till<br>moderbolagets aktieägare | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Totalt eget<br>kapital |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|
| Ingående eget kapital, 1 januari 2016                                  | 4 672                                                    | 60                                        | 4 732                  |
| Periodens totalresultat                                                | 1 042                                                    | 4                                         | 1 045                  |
| Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande <sup>1)</sup> | 5                                                        | -59                                       | -55                    |
| Utdelning                                                              | -15                                                      |                                           | -15                    |
| Transaktioner med ägare                                                | -12                                                      |                                           | -12                    |
| Förvärv av egna aktier                                                 | -45                                                      |                                           | -45                    |
| Prestationsbaserat incitamentsprogram                                  | 2                                                        |                                           | 2                      |
| <b>Utgående eget kapital, 31 december 2016</b>                         | <b>5 648</b>                                             | <b>5</b>                                  | <b>5 652</b>           |
| Ingående eget kapital, 1 januari 2017                                  | 5 648                                                    | 5                                         | 5 652                  |
| Periodens totalresultat                                                | 603                                                      |                                           | 603                    |
| Utdelning                                                              | -205                                                     |                                           | -205                   |
| Förvärv av egna aktier                                                 | -30                                                      |                                           | -30                    |
| Prestationsbaserat incitamentsprogram                                  | 1                                                        |                                           | 1                      |
| <b>Utgående eget kapital, 30 juni 2017</b>                             | <b>6 016</b>                                             | <b>5</b>                                  | <b>6 021</b>           |

<sup>1)</sup> 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 2016 avser verkligt värde av fem års utbetalningar.

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| MSEK                                                                                 | 2017<br>Apr-jun | 2016<br>Apr-jun | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | Jul 2016–<br>jun 2017 | 2016<br>Jan-dec |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                      |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Resultat efter finansiella poster                                                    | 346             | 92              | 795             | 206             | 1 872                 | 1 283           |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                    | 192             | -25             | 109             | -14             | 125                   | 2               |
| Betald skatt                                                                         | -73             | -29             | -137            | -76             | -258                  | -197            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b> | <b>466</b>      | <b>38</b>       | <b>767</b>      | <b>115</b>      | <b>1 739</b>          | <b>1 087</b>    |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>                               |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Försäljningar av bostadsprojekt                                                      | 3 130           | 2 310           | 5 203           | 3 799           | 12 211                | 10 807          |
| Investeringar i bostadsprojekt                                                       | -3 617          | -3 012          | -7 130          | -5 406          | -13 262               | -11 538         |
| Övriga förändringar i rörelsekapital                                                 | -281            | 415             | -192            | 715             | -555                  | 352             |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>                               | <b>-768</b>     | <b>-288</b>     | <b>-2 119</b>   | <b>-892</b>     | <b>-1 606</b>         | <b>-379</b>     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>-302</b>     | <b>-249</b>     | <b>-1 352</b>   | <b>-776</b>     | <b>132</b>            | <b>708</b>      |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                      |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      | <b>-26</b>      | <b>-36</b>      | <b>-55</b>      | <b>-85</b>      | <b>-143</b>           | <b>-173</b>     |
| <b>KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING</b>                                                  | <b>-327</b>     | <b>-285</b>     | <b>-1 406</b>   | <b>-861</b>     | <b>-9</b>             | <b>536</b>      |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Kapitaltillskott från NCC                                                            |                 | 5 051           |                 | 5 051           |                       | 5 051           |
| Amortering av lån till NCC                                                           |                 | -6 012          |                 | -6 012          |                       | -6 012          |
| Upplåning                                                                            |                 | 2 059           |                 | 2 059           |                       | 2 059           |
| Utbetald utdelning                                                                   | -205            |                 | -205            |                 | -220                  | -15             |
| Förvärv av egna aktier                                                               | -30             |                 | -30             |                 | -75                   | -45             |
| Förändring av räntebärande finansiella skulder                                       | 113             | -656            | 1 261           | -87             | -375                  | -1 724          |
| Förändring av långfristiga räntebärande fordringar                                   | 6               | 35              | 6               | 33              | 25                    | 52              |
| Förändring av kortfristiga räntebärande fordringar                                   | 75              | 92              | 89              | 154             | 44                    | 108             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>-40</b>      | <b>569</b>      | <b>1 122</b>    | <b>1 197</b>    | <b>-600</b>           | <b>-525</b>     |
| <b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>                                                          | <b>-369</b>     | <b>284</b>      | <b>-285</b>     | <b>336</b>      | <b>-611</b>           | <b>10</b>       |
| Likvida medel vid periodens början                                                   | 704             | 640             | 619             | 585             | 934                   | 585             |
| Kursdifferens i likvida medel                                                        | -5              | 10              | -3              | 13              | 7                     | 23              |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>                                              | <b>331</b>      | <b>934</b>      | <b>331</b>      | <b>934</b>      | <b>331</b>            | <b>619</b>      |

Bonava hade fram till noteringstidpunkten (juni 2016) en kortfristig upplåning hos NCC Treasury AB varför amorteringen av denna skuld har bruttoredovisats i kassaflödesanalysen.

# 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.

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 2016, s 92-96. Dessa finns även tillgängliga på [www.bonava.com](http://www.bonava.com).

I dessa redovisningsprinciper beskrivs den kommande tillämpningen av IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder och IFRS 16, Leasing. Bonava's bedömningar i årsredovisningen 2016 beträffande effekterna av införandet av IFRS 15 och IFRS 16 kvarstår oförändrade.

## NOT 2 Specifikation nettolåneskuld

| MSEK                                                                                     | 2017<br>30 jun | 2016<br>30 jun | 2016<br>31 dec |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Långfristiga räntebärande fordringar                                                     |                | 98             | 79             |
| Kortfristiga räntebärande fordringar                                                     | 79             | 20             | 84             |
| Likvida medel                                                                            | 331            | 934            | 619            |
| <b>Summa</b>                                                                             | <b>410</b>     | <b>1 052</b>   | <b>782</b>     |
| Långfristiga räntebärande skulder                                                        | 2 959          | 2 264          | 2 245          |
| Kortfristiga räntebärande skulder                                                        | 2 761          | 3 869          | 2 236          |
| <b>Summa</b>                                                                             | <b>5 720</b>   | <b>6 133</b>   | <b>4 481</b>   |
| <b>Nettolåneskuld</b>                                                                    | <b>5 311</b>   | <b>5 080</b>   | <b>3 699</b>   |
| <i>varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag</i> |                |                |                |
| Räntebärande skulder                                                                     | 4 410          | 3 860          | 3 677          |
| Likvida medel                                                                            | 126            | 151            | 53             |
| <b>Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar/ bostadsaktiebolag</b>                        | <b>4 285</b>   | <b>3 709</b>   | <b>3 624</b>   |
| <b>Övrig nettolåneskuld</b>                                                              | <b>1 026</b>   | <b>1 371</b>   | <b>75</b>      |

## NOT 3 Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser

| MSEK                                           | 2017<br>30 jun | 2016<br>30 jun | 2016<br>31 dec |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                      |                |                |                |
| <i>För egna skulder:</i>                       |                |                |                |
| Fastighetsinteckningar                         | 1 703          | 1 239          | 1 699          |
| Spärrade bankmedel                             | 49             | 23             | 22             |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                | <b>1 752</b>   | <b>1 262</b>   | <b>1 721</b>   |
| <b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>       |                |                |                |
| <i>Egna förbindelser:</i>                      |                |                |                |
| Insatser och upplåtelseavgifter <sup>1)</sup>  | 953            | 2 327          | 600            |
| Övriga borgensförbindelser                     |                |                | 118            |
| <i>Solidariskt med andra företag</i>           |                |                |                |
| Skulder i handels- och kommanditbolag          |                | 24             | 23             |
| <b>Summa borgens- och garantiförpliktelser</b> | <b>953</b>     | <b>2 351</b>   | <b>741</b>     |

<sup>1)</sup> 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.

**NOT 4** Rapportering av rörelsesegment

| Apr-jun 2017, MSEK                     | Sverige         | Tyskland        | Finland         | Danmark-Norge   | S:t Petersburg  | Övrigt och elimineringsar | Totalt          |                 |                 |                 |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                        | 1 762           | 1 084           | 208             | 169             | 123             | 42                        | 3 387           |                 |                 |                 |
| Rörelseresultat                        | 342             | 128             | -22             | -16             | 21              | -48                       | 405             |                 |                 |                 |
| Finansnetto                            |                 |                 |                 |                 |                 |                           | -59             |                 |                 |                 |
| Resultat efter finansiella poster      |                 |                 |                 |                 |                 |                           | 346             |                 |                 |                 |
| Sysselsatt kapital, vid periodens slut | 4 955           | 2 879           | 1 386           | 957             | 1 296           | 337                       | 11 810          |                 |                 |                 |
| Apr-jun 2016, MSEK                     | Sverige         | Tyskland        | Finland         | Danmark-Norge   | S:t Petersburg  | Övrigt och elimineringsar | Totalt          |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning                        | 1 307           | 688             | 97              | 208             | 365             | 38                        | 2 703           |                 |                 |                 |
| Rörelseresultat                        | 167             | 70              | -36             | -1              | 85              | -121                      | 165             |                 |                 |                 |
| Finansnetto                            |                 |                 |                 |                 |                 |                           | -73             |                 |                 |                 |
| Resultat efter finansiella poster      |                 |                 |                 |                 |                 |                           | 92              |                 |                 |                 |
| Sysselsatt kapital, vid periodens slut | 4 631           | 1 715           | 1 352           | 1 642           | 1 125           | 520                       | 10 984          |                 |                 |                 |
| Jan-jun 2017, MSEK                     | Sverige         | Tyskland        | Finland         | Danmark-Norge   | S:t Petersburg  | Övrigt och elimineringsar | Totalt          |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning                        | 3 527           | 1 686           | 378             | 373             | 250             | 76                        | 6 289           |                 |                 |                 |
| Rörelseresultat                        | 835             | 169             | -38             | -9              | 34              | -83                       | 908             |                 |                 |                 |
| Finansnetto                            |                 |                 |                 |                 |                 |                           | -113            |                 |                 |                 |
| Resultat efter finansiella poster      |                 |                 |                 |                 |                 |                           | 795             |                 |                 |                 |
| Sysselsatt kapital, vid periodens slut | 4 955           | 2 879           | 1 386           | 957             | 1 296           | 337                       | 11 810          |                 |                 |                 |
| Jan-jun 2016, MSEK                     | Sverige         | Tyskland        | Finland         | Danmark-Norge   | S:t Petersburg  | Övrigt och elimineringsar | Totalt          |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning                        | 2 558           | 846             | 185             | 464             | 471             | 57                        | 4 581           |                 |                 |                 |
| Rörelseresultat                        | 428             | 43              | -49             | 6               | 110             | -189                      | 349             |                 |                 |                 |
| Finansnetto                            |                 |                 |                 |                 |                 |                           | -143            |                 |                 |                 |
| Resultat efter finansiella poster      |                 |                 |                 |                 |                 |                           | 206             |                 |                 |                 |
| Sysselsatt kapital, vid periodens slut | 4 631           | 1 715           | 1 352           | 1 642           | 1 125           | 520                       | 10 984          |                 |                 |                 |
| Jan-dec 2016, MSEK                     | Sverige         | Tyskland        | Finland         | Danmark-Norge   | S:t Petersburg  | Övrigt och elimineringsar | 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          |                 |                 |                 |
|                                        | Nettoomsättning |                 |                 |                 | Rörelseresultat |                           |                 |                 |                 |                 |
| Övrigt och elimineringsar, MSEK        | 2017<br>Apr-jun | 2016<br>Apr-jun | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-dec | 2017<br>Apr-jun           | 2016<br>Apr-jun | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-dec |
| Bonavas huvudkontor <sup>1)</sup>      | 54              | 6               | 101             | 27              | 69              | -50                       | -72             | -86             | -102            | -227            |
| Försäljning av fastigheter i Lettland  |                 |                 |                 | 4               | 4               |                           | -51             |                 | -90             | -91             |
| Verksamhet i Estland och Lettland      | 49              | 44              | 83              | 49              | 176             | 3                         | 3               | 4               | 3               | 20              |
| Justeringar och elimineringsar         | -61             |                 | -108            | -24             | -67             |                           |                 |                 |                 |                 |
| SUMMA                                  | 42              | 50              | 76              | 57              | 182             | -48                       | -121            | -83             | -189            | -298            |

<sup>1)</sup> Aktiviteter för att skapa ett fristående Bonava medförde kostnader om 85 MSEK (varav 55 MSEK avsåg huvudkontoret) för 2016. Under första halvåret 2017 har inga sådana kostnader redovisats. För perioden jan–jun 2016 redovisades 29 MSEK för 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                                                   | 2017<br>30 jun | 2016<br>30 jun | 2016<br>31 dec |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Derivatinstrument som används för säkringsändamål      |                |                | 17             |
| Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål | 51             |                | 38             |
| <b>Summa tillgångar</b>                                | <b>51</b>      |                | <b>55</b>      |
| Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål | 62             | 90             | 102            |
| <b>Summa skulder</b>                                   | <b>62</b>      | <b>90</b>      | <b>102</b>     |

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 överensstämma 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. Efter detta datum har alla transaktioner med NCC skett med marknadsmässig prissättning.

Joint ventures och gemensamma verksamheter rubriceras som närstående. Även övriga bolag inom 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 | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-dec |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Försäljning                                    | 2               |                 | 19              |
| Inköp                                          | 1 476           | 1 977           | 3 314           |
| Finansiella kostnader                          |                 | 87              | 87              |
| Kortfristiga fordringar                        |                 |                 | 1               |
| Långfristiga räntebärande skulder              | 33              | 43              | 45              |
| Kortfristiga räntebärande skulder              | 12              | 12              | 12              |
| Leverantörsskulder                             | 170             | 87              | 258             |
| Eventualförpliktelser                          | 206             | 23              | 76              |

# Moderbolaget

## JANUARI-JUNI 2017

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB. Omsättningen för bolaget uppgick till 101 (28) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 109 (-31) MSEK.

### MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| MSEK                                       | Not<br>1 | 2017<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-jun | 2016<br>Jan-dec |
|--------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                            |          | 101             | 28              | 69              |
| Försäljnings- och administrationskostnader |          | -179            | -125            | -295            |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |          | <b>-78</b>      | <b>-97</b>      | <b>-226</b>     |
| Resultat från andelar i koncernföretag     |          | 169             | 123             | 291             |
| Finansiella intäkter                       |          | 92              | 25              | 148             |
| Finansiella kostnader                      |          | -74             | -83             | -188            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |          | <b>109</b>      | <b>-31</b>      | <b>24</b>       |
| Bokslutsdispositioner                      |          |                 |                 | -5              |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |          | <b>109</b>      | <b>-31</b>      | <b>19</b>       |
| Skatt på periodens resultat                |          | 59              | 34              | 27              |
| <b>Periodens resultat</b>                  |          | <b>168</b>      | <b>3</b>        | <b>45</b>       |

### MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| MSEK                                  | 2017<br>30 jun | 2016<br>30 jun | 2016<br>31 dec |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |                |                |                |
| Anläggningstillgångar                 | 2 351          | 1 567          | 1 955          |
| Omsättningstillgångar                 | 4 219          | 6 209          | 4 259          |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>6 571</b>   | <b>7 777</b>   | <b>6 214</b>   |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |                |                |                |
| Eget kapital                          | 5 144          | 5 263          | 5 210          |
| Avsättningar                          | 1              | 3              | 1              |
| Långfristiga skulder                  | 613            | 34             | 609            |
| Kortfristiga skulder                  | 813            | 2 476          | 395            |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>6 571</b>   | <b>7 777</b>   | <b>6 214</b>   |

# Noter till moderbolagets resultat- och balansräkning

## 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 2016, s 92–96 samt s 117. Dessa finns även tillgängliga på [www.bonava.com](http://www.bonava.com).

### 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 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| MSEK                | 2017<br>30 jun | 2016<br>30 jun | 2016<br>31 dec |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Borgensförbindelser | 17 778         | 10 216         | 15 485         |

# Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

| Koncernen                                                           | 2017<br>Apr–jun | 2016<br>Apr–jun | 2017<br>Jan–jun | 2016<br>Jan–jun | 2016<br>Jan–dec |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Byggrätter, vid periodens slut                                      | 29 400          | 28 600          | 29 400          | 28 600          | 28 000          |
| Varav byggrätter utanför balansräkningen                            | 11 600          | 9 500           | 11 600          | 9 500           | 10 500          |
| <b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>                           |                 |                 |                 |                 |                 |
| Resultatavräknade bostäder under perioden                           | 865             | 895             | 1 668           | 1 524           | 4 371           |
| Startade bostäder under perioden                                    | 1 343           | 974             | 2 660           | 1 721           | 4 041           |
| Sålda bostäder under perioden                                       | 921             | 1 100           | 1 639           | 1 888           | 4 311           |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut                  | 7 071           | 6 710           | 7 071           | 6 710           | 6 158           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                           | 53              | 64              | 53              | 64              | 63              |
| Reservationsgrad i pågående produktion, %                           | 6               | 5               | 6               | 5               | 6               |
| Färdigställandegrad i pågående produktion, %                        | 43              | 53              | 43              | 53              | 49              |
| Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut     | 452             | 348             | 452             | 348             | 373             |
| Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut | 3 462           | 2 543           | 3 462           | 2 543           | 2 440           |
| <b>Bostadsutveckling till investerare</b>                           |                 |                 |                 |                 |                 |
| Resultatavräknade bostäder under perioden                           | 416             | 206             | 488             | 206             | 407             |
| Startade bostäder under perioden                                    | 99              | 532             | 231             | 532             | 1 791           |
| Sålda bostäder under perioden                                       | 99              | 663             | 231             | 663             | 1 922           |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut                  | 2 426           | 2 306           | 2 426           | 2 306           | 2 955           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                           | 100             | 100             | 100             | 100             | 100             |
| Färdigställandegrad i pågående produktion, %                        | 46              | 58              | 46              | 58              | 40              |

|                                                                                              | 2017<br>Apr–jun | 2016<br>Apr–jun | 2017<br>Jan–jun | 2016<br>Jan–jun | 2016<br>Jan–dec |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens början                                         | 6 619           | 6 767           | 6 158           | 6 432           | 6 432           |
| Startade bostäder under perioden                                                             | 1 343           | 974             | 2 660           | 1 721           | 4 041           |
| Resultatavräknade bostäder under perioden                                                    | -865            | -895            | -1 668          | -1 524          | -4 371          |
| Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut            | -26             | -136            | -79             | 81              | 56              |
| <b>Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut</b>                                    | <b>7 071</b>    | <b>6 710</b>    | <b>7 071</b>    | <b>6 710</b>    | <b>6 158</b>    |
| <b>Bostadsutveckling till investerare</b>                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens början                                         | 2 773           | 2 209           | 2 955           | 2 346           | 2 346           |
| Startade bostäder under perioden                                                             | 99              | 532             | 231             | 532             | 1 791           |
| Resultatavräknade bostäder under perioden                                                    | -416            | -264            | -488            | -264            | -407            |
| Tidsförskjutning mellan färdigställande och resultatavräkning i Bonava Finland <sup>1)</sup> | -30             | -171            | -272            | -308            | -775            |
| <b>Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut</b>                                    | <b>2 426</b>    | <b>2 306</b>    | <b>2 426</b>    | <b>2 306</b>    | <b>2 955</b>    |

<sup>1)</sup> Till och med 2015 har Bonava Finland resultatavräknat bostäder till investerare i samband med produktionsstart. Därmed har det varit en tidsförskjutning mellan åren vad gäller resultatavräkning och färdigställande av bostäder till investerare. Från och med 2016 sker resultatavräkning av bostäder till investerare i Bonava Finland vid färdigställandetidpunkten.

# Finansiella nyckeltal vid periodens slut

| MSEK om inget annat anges                                             | 2017<br>30 jun | 2016<br>30 jun | 2016<br>31 dec |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>                     | 18,7           | 14,1           | 14,6           |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>                                 | 8,2            | 4,9            | 5,4            |
| Soliditet, %                                                          | 31,9           | 27,1           | 33,7           |
| Räntebärande skulder/balansomslutning, %                              | 30,3           | 34,3           | 26,7           |
| Nettolåneskuld                                                        | 5 311          | 5 080          | 3 699          |
| Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag         | 1 026          | 1 371          | 75             |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                               | 0,9            | 1,0            | 0,7            |
| Skuldsättningsgrad exkl bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag, ggr | 0,2            | 0,3            | 0,0            |
| Sysselsatt kapital vid periodens slut                                 | 11 810         | 10 984         | 10 134         |
| Sysselsatt kapital, genomsnitt                                        | 11 096         | 10 760         | 10 412         |
| Kapitalomsättningshastighet, ggr <sup>1)</sup>                        | 1,4            | 1,3            | 1,3            |
| Andel riskbärande kapital, %                                          | 32,0           | 27,1           | 33,8           |
| Utdelning, SEK per aktie                                              |                |                | 3,80           |
| Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>2)</sup>              | 2,94           | 3,01           | 3,75           |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>2)</sup>                     | 0,2            | 0,2            | 0,3            |
| Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>3)</sup>              | 1,33           | 1,32           | 1,35           |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>3)</sup>                     | 0,1            | 0,1            | 0,1            |

<sup>1)</sup> Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader.

<sup>2)</sup> Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

<sup>3)</sup> Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

## UNDERTECKNANDE

Stockholm den 18 juli 2017

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt 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.

**Carl Engström**  
Styrelseordförande

**Viveca Ax:son Johnson**  
Styrelseledamot

**Åsa Hedenberg**  
Styrelseledamot

**Samir Kamal**  
Styrelseledamot

**Mikael Norman**  
Styrelseledamot

**Magnus Rosén**  
Styrelseledamot

**Anna Wallenberg**  
Styrelseledamot

**Joachim Hallengren**  
Verkställande direktör

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](mailto:ann-sofi.danielsson@bonava.com)  
Tel: +46 706 740 720

#### FINANSIELL KALENDER

- Delårsrapport jan–sep: 24 oktober 2017
- Bokslutskommuniké: 2 februari 2018

#### KONTAKT

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

Rasmus Blomqvist, Investor Relations  
rasmus.blomqvist@bonava.com  
Tel: +46 737 739 845

#### 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 18 juli 2017 kl. 08.00 CET.

#### INBJUDAN TILL ANALYTIKER- OCH MEDIETRÄFF

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

**Plats:** Lindhagensgatan 72, Stockholm.

**Tid:** 18 juli 2017, 10.00–11.00. Registrering och kaffe från 09.30.

Vänligen anmäl deltagande till [ir@bonava.com](mailto: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](http://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.