



Delårsrapport januari–mars 2018



Många bostäder i produktion med hög försäljningsgrad

1 JANUARI–31 MARS 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 1 639 (2 903) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 43 (503) MSEK, varav resultat från markförsäljning uppgick till 61 (283) MSEK
- Rörelsemarginalen uppgick till 2,6 (17,3) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 3 (449) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 (350) MSEK
- Kassaflöde före finansiering uppgick till -774 (-1 079) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 0,02 (3,24) SEK¹⁾
- Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 12,2 (17,0) procent
- Antalet startade bostäder uppgick för perioden till 219 (1 449)
- Antalet bostäder i produktion vid periodens slut uppgick till 9 583 (9 392). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 72 (70) procent
- Antalet sålda bostäder uppgick för perioden till 702 (850)
- Antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 571 (875)

MSEK	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	Apr 2017– mar 2018	2017 Jan-dec
Nettoomsättning	1 639	2 903	13 215	14 479
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar	74	520	1 588	2 034
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar, %	4,5	17,9	12,0	14,0
Rörelseresultat	43	503	1 486	1 946
Rörelsemarginal, %	2,6	17,3	11,2	13,4
Resultat efter finansiella poster	3	449	1 275	1 721
Periodens resultat efter skatt	2	350	1 054	1 402
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	0,02	3,24	9,77	12,99
Kassaflöde före finansiering	-774	-1 079	279	-26
Nettolåneskuld ²⁾	4 939	4 778	4 939	4 165
Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag ²⁾	622	512	622	-168
Sysselsatt kapital vid periodens slut	12 023	11 657	12 023	12 003
Avkastning på sysselsatt kapital, % ³⁾	12,2	17,0	12,2	16,6
Soliditet, %	33,0	32,5	33,0	33,7
Antal startade bostäder under perioden	219	1 449	5 472	6 702
Antal bostäder i produktion vid periodens slut	9 583	9 392	9 583	9 880
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	72	70	72	68
Antal sålda bostäder under perioden	702	850	5 554	5 702
Antal resultatavräknade bostäder under perioden	571	875	5 160	5 464

¹⁾ Ingen utspädningsseffekt föreligger.

²⁾ För specifikation se Not 2.

³⁾ Beräknas på rullande 12 månader.

För definitioner av nyckeltal, se www.bonava.com/investor-relations/finansiell-information

VD har ordet



JOACHIM HALLENGREN, VD OCH KONCERNCHEF

"Kvartalet påverkades negativt av få färdigställda och resultatavräknade bostäder, men jämfört med samma tidpunkt i fjol har vi fler bostäder att färdigställa från andra kvartalet 2018 och framåt."

FÖRSÄLJNINGEN TILL KONSUMENTER I LINJE MED I FJOL

Vår försäljningsgrad i pågående produktion ökade till 72 procent från 68 procent vid årsskiftet och 70 procent i samma kvartal förra året. Försäljningen till konsumenter var under det första kvartalet i linje med i fjol trots en fortsatt avvaktande bostadsmarknad i Sverige och ett minskat antal säljstartade projekt. Jämfört med i fjol sålde vi färre bostäder i Sverige och fler i S:t Petersburg. Eftersom vi inte genomförde några investerarraffärer under kvartalet, minskade däremot det totala antalet sålda bostäder med 17 procent jämfört med i fjol. På investerarsidan är dock efterfrågan fortsatt stark i Sverige, Tyskland, Finland och i Danmark-Norge. Investerarraffärerna genomförs oregelbundet över året vilket innebär att de för vissa kvartal kan utebli helt, som detta. Gällande konsumentmarknaden upprepar jag vad jag sa vid utgången av 2017 att det är svårt att bedöma när marknaden i Sverige kommer att återhämta sig. De svenska bostadspriserna verkar dock ha stabiliserats något under kvartalet och det finns fortsatt en stark underliggande efterfrågan och goda makroekonomiska förutsättningar som är gynnsamma för bostadsmarknaden i det längre perspektivet. På vår andra stora marknad i Tyskland var marknaden fortsatt stark under kvartalet och försäljningen till konsumenter var i linje med i fjol.

Antalet starter minskade jämfört med i fjol vilket bland annat berodde på den avvaktande marknaden i Sverige och en ovanligt kall vinter som orsakade försenade projektstarter i Tyskland. Under det första kvartalet i fjol startade vi dessutom över 800 bostäder i S:t Petersburg, vilket drar upp jämförelsetalen.

FÄRRE MARKFÖRSÄLJNINGAR JÄMFÖRT MED I FJOL

Nettoomsättningen och rörelseresultatet för kvartalet minskade jämfört med i fjol. Det berodde främst på att vi färdigställde och resultatavräknade färre bostäder, men även på att markförsäljningarna minskade. I fjolårets första kvartal ingick det markförsäljningar med en positiv påverkan på nettoomsättningen om 515 MSEK och om 283 MSEK på rörelseresultatet. Jag är inte nöjd med resultatet i Finland som för kvartalet påverkades negativt av låga marginaler i tre resultatavräknade projekt. Jag vill även passa på att påminna om vår konservativa vinstavräkning som innebär att intäkter och resultat redovisas först när vi har färdigställt och överlämnat bostäderna till våra kunder. Det medför att nettoomsättning och resultat kan variera stort från kvartal till kvartal beroende på när vi överlämnar bostäderna, vilket blir extra tydligt i detta kvartal.

FORTSATT FOKUS PÅ TILLVÄXT I TYSKLAND

Efter kvartalets utgång blev Bonava för sjätte året i rad utsedd till Tysklands mest aktiva bostadsutvecklare i en undersökning gjord av marknadsundersökningsföretaget bulwiengesa. Jag är stolt över att vi får denna utmärkelse. Tyskland är tillsammans med Sverige vår största marknad och den marknad där vi har ökat vår byggrättsportfölj mest. De tre senaste åren har vi startat cirka 60 procent fler bostäder i Tyskland än i Sverige och vi har ambitionen att årligen växa med 5 till 10 procent.

STÖRSTA BOSTADSUTVECKLAREN I LETTLAND OCH MARKKÖP I KÖPENHAMN

Bonava blev även utsedd till den största bostadsutvecklaren i Lettland av fastighetsföretaget Latio. Undersökningen baseras på antalet registrerade och nyproducerade bostäder. Det gläder mig att vi med fortsatt ökat fokus på våra kunder och på kostnadseffektivitet även bygger vidare på vår verksamhet i Lettland. Under kvartalet köpte vi mark utanför Köpenhamn för att utveckla cirka 122 lägenheter och 134 småhus, vilket är ett viktigt steg för att ta mer marknadsandelar i Köpenhamnsregionen.

MÅNGA BOSTÄDER I PRODUKTION MED HÖG FÖRSÄLJNINGSGRAD

Kvartalet påverkades negativt av få färdigställda och resultatavräknade bostäder, men jämfört med samma tidpunkt i fjol har vi fler bostäder att färdigställa från andra kvartalet 2018 och framåt. Blickar jag framåt så har vi 9 583 (9 392) bostäder i produktion med en hög försäljningsgrad om 72 (70) procent vilket skapar goda förutsättningar för framtiden. Vi fortsatte att investera i mark och i nya bostadsprojekt under kvartalet vilket påverkade kassaflödet före finansiering som uppgick till -774 (-1 079) MSEK. Med vår breda geografiska spridning i åtta länder och på 23 regioner, vårt diversifierade erbjudande till konsumenter och investerare och med vår starka finansiella position är vi väl positionerade för att fortsätta leverera fler prisvärda bostäder.

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 bostads-

utvecklare. Vår erfarenhet och vårt kunnande har byggts upp genom såväl egna projekt som förvärv. Verksamheten blev 2009 ett eget affärsområde – NCC Housing. Under 2016 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

1 888
(1 622)

vid utgången av kvartalet

BOSTÄDER I PRODUKTION

9 583
(9 392)

vid utgången av kvartalet

NETTOOMSÄTTNING

13,2
(14,5)

miljarder SEK, rullande 12 månader

UTFALL FINANSIELLA MÅL Q1 2018

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

12,2 %

Avkastning på sysselsatt kapital
ska uppgå till 10–15 procent

SOLIDITET

33,0 %

Soliditeten ska uppgå till minst
30 procent

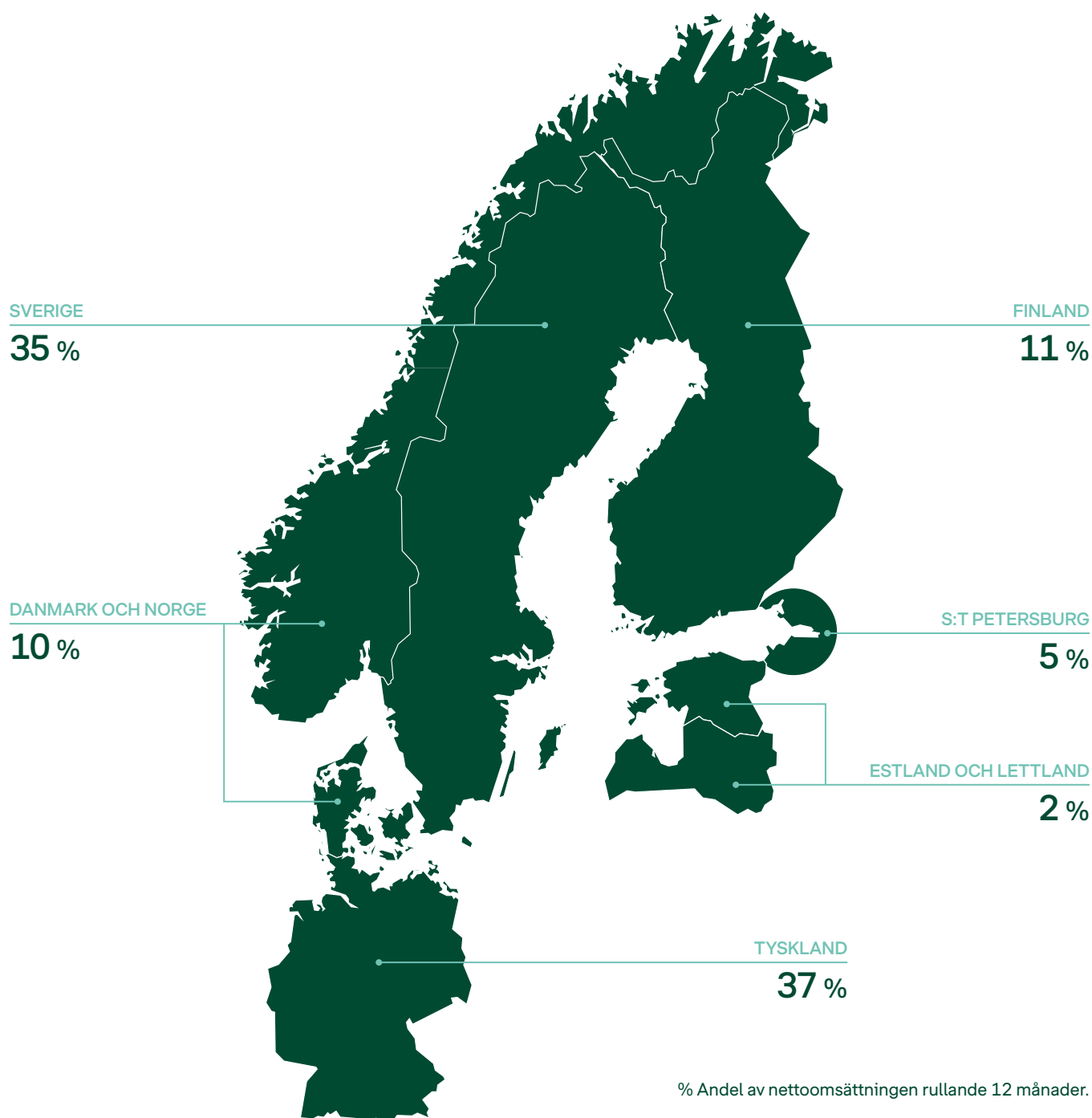
UTDELNINGSPOLICY

40 %

(Vinst per aktie uppgick till
SEK 9,77, 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

Bostadsmarknaden i Sverige var fortsatt avvaktande under kvartalet men bostadspriserna stabiliserade sig något i hela landet. Bostadsmarknaden i Tyskland var stark under kvartalet med stabila bostadspriser och god efterfrågan från konsumenter. Bostadsmarknaden i Finland var god och bostadspriserna fortsatte att stiga något under kvartalet. Bostadsmarknaden i Danmark är stabil och priserna fortsatte att öka något i de områden där vi är aktiva. I Norge där vi endast är verksam i Bergen fortsatte priserna att minska något efter flera år av kraftigt ökade priser. Bostadspriserna i S:t Petersburg var stabila under kvartalet och efterfrågan från konsumenter var god. Under kvartalet genomfördes inga försäljningar till investerare men efterfrågan är fortsatt stark i Sverige, Tyskland, Finland och Danmark-Norge.

JANUARI-MARS 2018 Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 1 639 (2 903) MSEK. Minskningen var främst hänförlig till lägre nettoomsättning från konsumenter, som uppgick till 1 485 (2 206). Under kvartalet resultatavräknades 571 (803) bostäder till konsumenter.

Genomsnittspriset per bostad till konsumenter var 2,6 (2,7) MSEK. I Sverige resultatavräknades färre bostäder till lägre genomsnittspriser och i Danmark-Norge färdigställdes inga bostäder till konsumenter i kvartalet.

Inga bostäder till investerare resultatavräknades under kvartalet och nettoomsättningen från investerare uppgick till 0 (139) MSEK. Föregående år resultatavräknades 72 bostäder till investerare i Tyskland. Försäljning av mark uppgick till 142 (515) MSEK där minskningen var hänförlig till Sverige. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 23 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 43 (503) MSEK. Minskningen var hänförlig till färre resultatavräknade bostäder till konsumenter och ett lägre resultat från försäljning av mark i Sverige. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 61 (283) MSEK. Rörelseresultatet belastades med ökade avskrivningar av immateriella tillgångar samt ökade försäljnings- och administrationskostnader.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om -4 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period förra året.

Finansnetto, skatt och periodens resultat

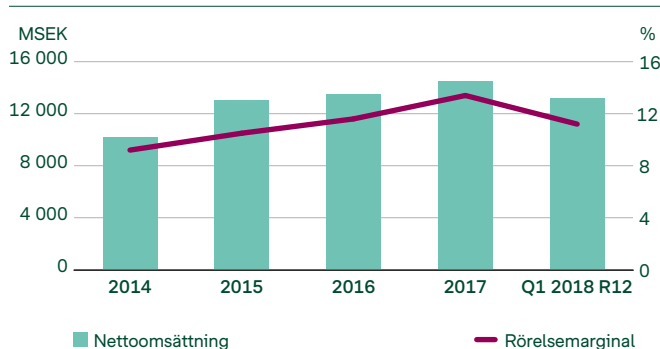
Finansnettot uppgick till -40 (-54) MSEK. Förbättringen är dels hänförlig till lägre belåning i rubel till lägre ränta samt lägre garantikostnader rapporterade i finansnettot. Finansnetto exklusive garantikostnader för januari-mars 2017 uppgick till -45 MSEK.

Resultat efter finansiella poster för det första kvartalet 2018 uppgick till 3 (449) MSEK.

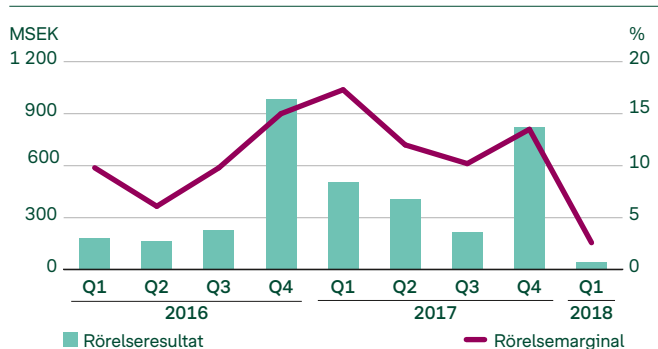
Skatt på periodens resultat uppgick till -1 (-98) MSEK, motsvarande en skattesats om 22 (22) procent.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 (350) MSEK.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Rörelseresultat och rörelsemarginal



MSEK	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	Apr 2017- mar 2018	2017 Jan-dec
Nettoomsättning per segment				
Sverige	739	1 765	4 673	5 699
Tyskland	393	602	4 840	5 049
Finland	335	171	1 454	1 290
Danmark-Norge	15	203	1 266	1 454
S:t Petersburg	131	127	731	727
Övrigt och elimineringar	26	34	251	259
Summa	1 639	2 903	13 215	14 479

MSEK	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	Apr 2017- mar 2018	2017 Jan-dec
Rörelseresultat per segment				
Sverige	137	493	874	1 230
Tyskland	-15	41	612	668
Finland	-40	-16	-24	1
Danmark-Norge	-7	7	128	141
S:t Petersburg	21	13	112	104
Övrigt och elimineringar	-53	-35	-216	-197
Summa	43	503	1 486	1 946

Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 20 498 (18 547) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i pågående bostadsproduktion och en ökad volym exploateringsfastigheter.

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 4 939 (4 778) MSEK, varav nettolåneskulden i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgick till 4 318 (4 265) MSEK.

Exklusive bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag hade koncernen en nettolåneskuld om 622 (512) MSEK. Nettolåneskulden var högre än vid utgången av 2017 främst till följd av nettoinvesteringar i bostadsprojekt under kvartalet. Per 31 december 2017 uppgick nettolåneskulden till 4 165 MSEK.

SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

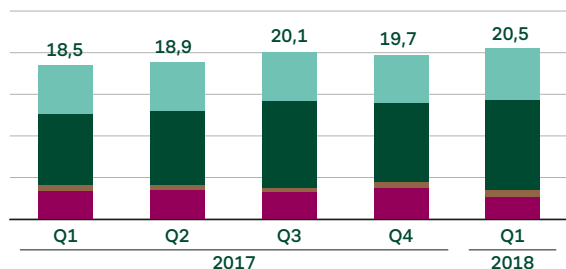
Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 12,2 (17,0) procent. Den lägre avkastningen var hänförlig till ett lägre rörelseresultat i kombination med ett högre sysselsatt kapital som uppgick till 12 023 (11 657) MSEK vid periodens utgång. Det sysselsatta kapitalet ökade till följd av ökad volym pågående bostadsproduktion och exploateringsfastigheter i Tyskland, Finland och Danmark-Norge. Per 30 december 2017 uppgick det sysselsatta kapitalet till 12 003 MSEK.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per den 31 mars 2018 till 33,0 (32,5) procent. Soliditeten påverkas av säsongseffekter då tillgångarna och skulderna 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 0,7 (0,8). Skuldsättningsgraden exklusive bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag var 0,1 (0,1).

Fördelning av tillgångar

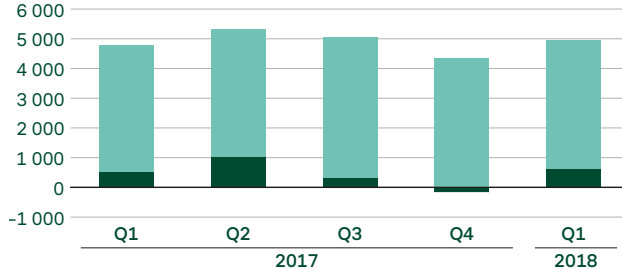
SEK Mdr



■ Exploateringsfastigheter
■ Pågående bostadsprojekt
■ Färdigställda bostäder
■ Övriga tillgångar

Nettolåneskuld

MSEK



■ Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag
■ Övrig nettolåneskuld

KASSAFLÖDE FÖR KVARTALET JANUARI-MARS

Kassaflödet före finansiering uppgick i kvartalet till -774 (-1 079) MSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet var lägre i kvartalet jämfört med föregående år då resultatet efter finansiella poster i kvartalet var lägre samt på grund av en negativ påverkan av valutakurseffekter. Detta motverkades något av högre avskrivningar och lägre betalda skatter.

Kassaflödet från försäljning av bostadsprojekt var lägre än motsvarande period

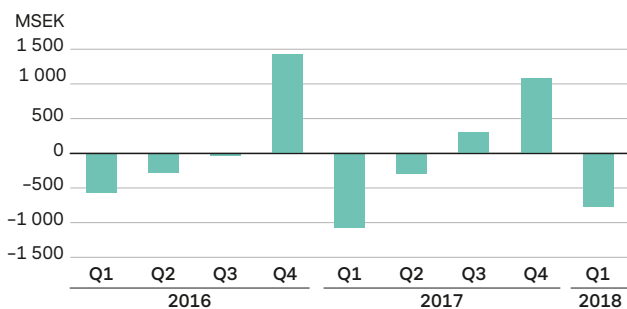
föregående år på grund av lägre eller oförändrad försäljning i alla affärsområden med undantag för Finland. Tyskland fortsatte att nettoinvestera men inte i samma utsträckning som föregående år. Investeringar i bostadsprojekt var lägre i Sverige men högre i Finland.

Kassaflödet från förändringar i övrigt rörelsekapital var högre jämfört med föregående år då förskott från kunder ökade under kvartalet, i huvudsak i Finland och Tyskland. Detta motverkades något av lägre räntefri finansiering i Sverige.

SÄSONGSEFFEKTER

Bonava redovisar intäkter och resultat från försäljning av bostäder i samband med överlämnandet av sålda och färdigställda bostäder till kunderna. Bonavas verksamheter påverkas av säsongsvariationer, vilket innebär att majoriteten av bostäder överlämnas i det fjärde kvartalet. Resultatet och kassaflödet före finansiering för fjärde kvartalet är därmed normalt starkare än för övriga kvartal som illustrerat i grafen "Beräknat färdigställande per kvartal" på sidan 10.

Kassaflöde före finansiering



Bostadsförsäljning, byggstarter och byggrätter

JANUARI-MARS 2018

Bostadsförsäljning och byggstarter

Under kvartalet såldes 702 (718) bostäder till konsumenter och 0 (132) bostäder till investerare. Försäljningen till konsumenter ökade främst i S:t Petersburg. Sverige och Danmark-Norge hade lägre försäljning än föregående år. Detta medförde att snittpriset på sålda bostäder minskade till 2,3 (2,8) MSEK till konsumenter då priserna är lägre i S:t Petersburg än på de nordiska marknaderna. Snittpriset på sålda bostäder till investerare uppgick till 0 (1,8) MSEK.

Under perioden startades 219 (1 317) bostäder till konsumenter och 0 (132) till investerare. Totala antalet produktionsstarter minskade främst i S:t Petersburg som startade tre stora projekt under föregående år. Under kvartalet startades inga bostäder till investerare.

Bostäder i produktion 31 mars 2018

Vid periodens utgång var 6 547 (6 619) bostäder till konsumenter och 3 036 (2 773) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden per den 31 mars 2018 var 59 (57) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid periodens utgång var 48 (46) procent för konsumenter respektive 43 (42) procent för investerare.

Beräknat färdigställande per kvartal

Jämfört med samma tidpunkt i fjol har vi fler bostäder att färdigställa från andra kvartalet 2018 och framåt.

Av det totala antalet bostäder som ännu inte har färdigställts beräknas 53 (49) procent att färdigställas under 2018.

Byggrätter 31 mars 2018

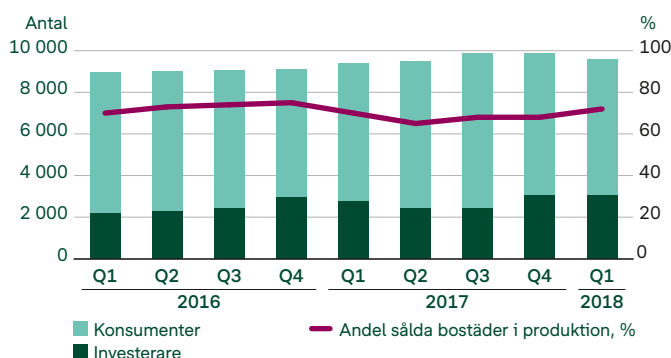
Antalet byggrätter uppgick till 31 900 (28 300) varav 18 000 (17 700) inkluderades i balansräkningen. Bonava fortsätter att växa på tillväxtmarknader, främst i Tyskland där antalet byggrätter uppgick till 8 400 (6 900) vid utgången av kvartalet.

Osålda, färdiga bostäder vid periodens slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 269 (190). Samtliga dessa bostäder var till konsumenter, främst i S:t Petersburg och Finland.

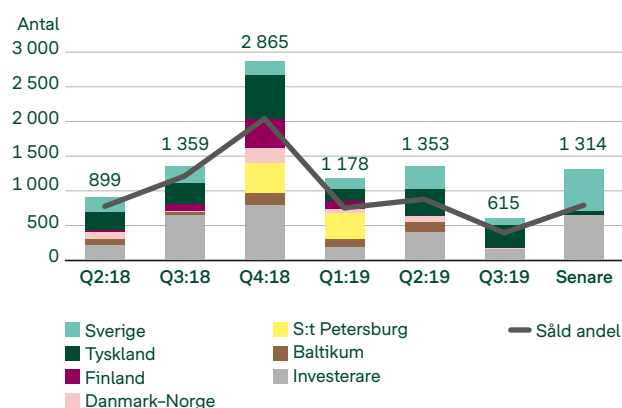
	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut	6 547	6 619	6 844
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	3 036	2 773	3 036
Summa bostäder i pågående produktion	9 583	9 392	9 880
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	72	70	68
Reserveringsgrad i pågående produktion, %	3	3	2
Sålda och reserverade bostäder i pågående produktion, %	75	73	70
Sålda bostäder under perioden till konsumenter	702	718	3 984
Sålda bostäder under perioden till investerare		132	1 718
Summa sålda bostäder under perioden	702	850	5 702
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till konsumenter	1 601	1 993	10 490
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till investerare		244	2 918
Summa	1 601	2 237	13 408
Startade bostäder under perioden till konsumenter	219	1 317	4 984
Startade bostäder under perioden till investerare		132	1 718
Summa startade bostäder under perioden	219	1 449	6 702

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 av koncernens finansavdelning i syfte att minimera och kontrollera riskexponeringen i enlighet med finanspolicyn.

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 sidorna 72–75 i Bonavas årsredovisning 2017 på www.bonava.com.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 1 827 (1 595) medarbetare.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Sista betalkurs per den 29 mars 2018 var 114,50 kronor per A-aktie och 114,60 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 12,4 Mdr SEK.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 226 606 119 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 29 mars 2018 till 13 130 033 och antalet B-aktier till 95 305 789. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets utgång till 33 888. Den största ägaren i Bonava var Nordstjärnan AB. De tio största aktieägarna kontrollerade per den 29 mars 2018 totalt 63,9 procent av kapitalet och 70,8 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 avsäger sig NCC AB utdelning för att istället erhålla en årlig ersättning om 1,3 MEUR tills avtalet sägs upp, vilket tidigast kan ske 5 år från avtalets ingående. Avtalad vinstdelning innebär att en skuld om 35 MSEK till NCC AB har redovisats som motsvarar verkligt värde av tre års utbetalningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Olle Boback lämnar sin roll som affärsenchef för Bonava Tyskland från och med 31 december 2018 och övergår till en roll som senior rådgivare för Bonava Group med tillträde den 1 januari 2019.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bonava utsågs för sjätte året i rad till Tysklands mest aktiva bostadsutvecklare av marknadsundersökningsföretaget bulwiengesa. För mer information läs mer på bonava.com.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARN PER DEN 29 MARS 2018

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjärnan AB	10 000 000	10 323 759	18,7	48,7
AMF - Försäkring och Fonder	0	14 648 194	13,5	6,5
Swedbank Robur fonder	128 119	8 442 626	7,9	4,3
Lannebo fonder	10 502	5 232 025	4,8	2,4
SEB Investment Management	0	5 213 121	4,8	2,3
Fjärde AP-fonden	3 343	4 339 429	4,0	1,9
Carnegie fonder	0	3 250 000	3,0	1,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	0	3 024 536	2,8	1,3
Handelsbanken fonder	0	3 005 875	2,8	1,3
Afa försäkring	0	1 620 638	1,5	0,7
Summa 10 största aktieägarna	10 141 964	59 100 203	63,9	70,8
Övriga	2 988 069	36 205 586	36,1	29,2
Totalt	13 130 033	95 305 789	100,0	100,0

Våra marknader – Projekt som startades detta kvartal

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.



SJUKAMPAREN I KAPELLGÄRDET ARENA
Projektstart: Q1 2018
Läge: Uppsala, Sverige
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 61

Bostadsområde med utomhusgym och motionsspår på gården. Lägenheter i alla storlekar från yteffektiva studios till femrums-lägenheter. Bostadsområdet ligger bara en fem minuters cykeltur från Uppsala centrum.

I Tyskland verkar Bonava 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.



WOHNEN AM STRIEWITZWEG
Projektstart: Q1 2018
Läge: Teltow, Tyskland
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 48

Prisvärda bostäder i ett levande bostadsområde med en avslappnande atmosfär. Här kan alla hitta ett hem som passar. Lägenheterna är modernt utrustade och bostadsområdet erbjuder parkeringsplats.

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

Inga projekt startades under kvartalet.

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.

Inga projekt startades under kvartalet.

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

Inga projekt startades under kvartalet.

Sverige

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Sverige var fortsatt avvaktande under kvartalet men bostadspriserna stabiliserade sig något i hela landet.

JANUARI-MARS 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen var lägre än föregående år till följd av färre resultatavräknade bostäder och minskad försäljning av mark. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad till konsumenter uppgick till 3,3 (4,0) MSEK. De resultatavräknade bostäderna var av mindre storlek än föregående år.

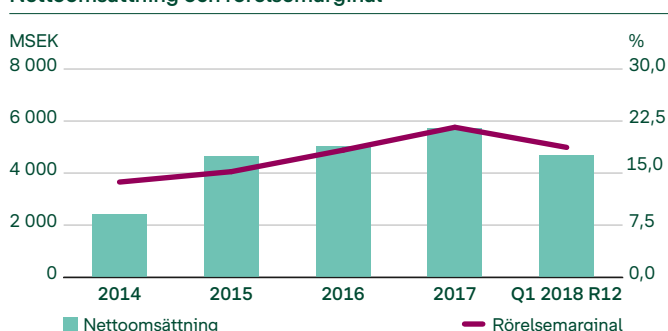
Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 137 (493) MSEK och var lägre på grund av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter och att resultatet från försäljning av mark minskade till 52 (283) MSEK. Marginalerna för bostäder till konsumenter förbättrades. Administrationskostnaderna var högre än föregående år till följd av en större organisation.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

I Sverige ökade pågående bostadsprojekt jämfört med föregående år vilket motverkades av ett minskat värde på exploateringsfastigheter. Övriga omsättningstillgångar och räntefria skulder var i stort oförändrade och kapitalbindningen var på samma nivå som föregående år. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade därmed jämfört med föregående år på grund av det lägre rörelseresultatet.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Nettoomsättning, MSEK	739	1 765	5 699
Rörelseresultat, MSEK	137	493	1 230
Rörelsemarginal, %	18,5	27,9	21,6
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	5 024	4 944	4 986
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,9	24,1	24,7
Byggrätter			
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 700	7 000	7 500
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	4 800	3 300	4 900
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden, antal	42	155	621
Startade bostäder under perioden, antal	61	116	965
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	184	313	1 245
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 882	2 096	2 009
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	51	75	55
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden, antal			90
Startade bostäder under perioden, antal			90
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal			158
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	538	606	538
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100

Tyskland

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Tyskland var stark under kvartalet med stabila bostadspriser och god efterfrågan från konsumenter.

JANUARI-MARS 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

I Tyskland minskade nettoomsättningen då färre bostäder till konsumenter och investerare resultatavräknades. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter ökade till 3,8 (3,2) MSEK på grund av relativt sett fler resultatavräknade bostäder i centrala lägen. Inga bostäder till investerare resultatavräknades under perioden. Föregående år resultatavräknades 72 bostäder till investerare i Tyskland.

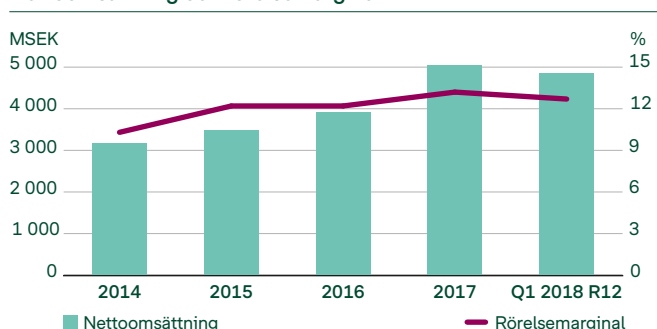
Rörelseresultat

Rörelseresultatet försämrades i Tyskland då färre bostäder resultatavräknades jämfört med föregående år. Ett mindre markområde såldes med ett resultat om 9 (0) MSEK. Administrationskostnaderna var högre än föregående år till följd av en större organisation.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

I takt med den pågående expansionen i Tyskland ökade både exploateringsfastigheter pågående bostadsprojekt jämfört med föregående år, vilket inte till fullo kunde kompenseras med ökad räntefri projektfinansiering och det sysselsatta kapitalet blev därmed högre. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade jämfört med föregående år på grund av det lägre resultatet och den ökade kapitalbindningen.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Nettoomsättning, MSEK	393	602	5 049
Rörelseresultat, MSEK	-15	41	668
Rörelsemarginal, %	-3,8	6,8	13,2
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	3 438	2 729	3 057
Avkastning på sysselsatt kapital, %	19,4	25,1	23,0
Byggrätter			
Byggrätter, vid periodens slut, antal	8 400	6 900	8 300
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	3 200	2 500	3 700
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden, antal	210	220	1 506
Startade bostäder under perioden, antal	113	214	1 455
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	99	137	1 135
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	2 110	1 857	2 105
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	72	61	68
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden, antal		76	906
Startade bostäder under perioden, antal		76	906
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal		72	611
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 479	1 188	1 479
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100

Finland

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Finland var god och bostadspriserna fortsatte att stiga något under kvartalet.

JANUARI-MARS 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

I Finland ökade nettoomsättningen då fler bostäder överlämnades till konsumenter. Genomsnittspriset för bostäder till konsumenter minskade till 2,1 (2,4) MSEK på grund av färre resultatavräknade bostäder i Helsingforsområdet.

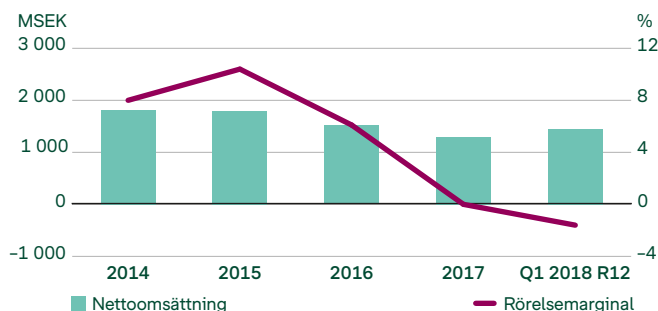
Rörelseresultat

Rörelseresultatet i Finland försämrades i det första kvartalet jämfört med föregående år på grund av låga marginaler i tre resultatavräknade projekt.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

I Finland ökade pågående bostadsprojekt vilket bara delvis motverkades av ökade förskott från kunder och det sysselsatta kapitalet var högre än föregående år. Avkastningen på sysselsatt kapital var negativ på grund av det lägre resultatet.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Nettoomsättning, MSEK	335	171	1 290
Rörelseresultat, MSEK	-40	-16	1
Rörelsemarginal, %	-12,1	-9,5	0,0
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 326	1 141	1 284
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-2,1	6,8	-0,2
Byggrätter			
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 200	7 300	7 100
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	4 000	4 100	4 300
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden, antal	96	115	579
Startade bostäder under perioden, antal		89	702
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	161	68	398
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	656	611	865
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	61	54	54
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden, antal		56	628
Startade bostäder under perioden, antal		56	628
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal			327
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	925	905	925
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100

Danmark–Norge

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Danmark är stabil och priserna fortsatte att öka något i de områden där vi är aktiva. I Norge, där vi endast är verksamma i Bergen, fortsatte priserna att minska något efter flera år av kraftigt ökade priser.

JANUARI-MARS 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen för Danmark–Norge var lägre än föregående år på grund av att endast ett fåtal bostäder överlämnades till konsumenter. Genomsnittspriset ökade till 4,6 (3,3) MSEK.

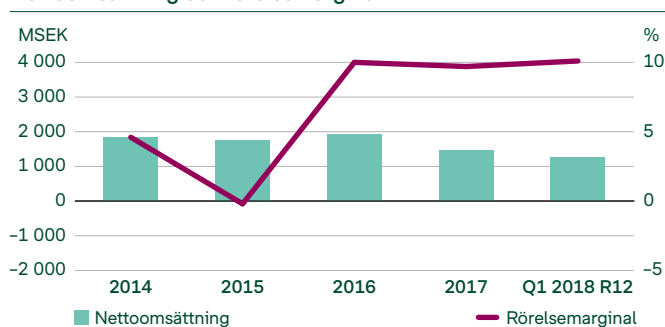
Rörelseresultat

Rörelseresultatet för Danmark–Norge minskade på grund av den lägre nettoomsättningen.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Danmark–Norge hade fler bostäder i pågående produktion samtidigt som exploateringsfastigheterna ökade jämfört med föregående år. Därmed ökade även det sysselsatta kapitalet. Avkastningen på sysselsatt kapital var lägre främst på grund av det lägre rörelseresultatet.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Nettoomsättning, MSEK	15	203	1 454
Rörelseresultat, MSEK	-7	7	141
Rörelsemarginal, %	-44,5	3,5	9,7
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 140	823	857
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,7	16,7	15,3
Byggrätter			
Byggrätter, vid periodens slut, antal	2 400	1 500	2 000
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 100	700	800
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden, antal	61	109	362
Startade bostäder under perioden, antal		85	507
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	3	61	312
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	517	334	517
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	56	68	46
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden, antal			94
Startade bostäder under perioden, antal			94
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal			74
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	94	74	94
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100

S:t Petersburg

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadspriserna var stabila under kvartalet och efterfrågan från konsumenter var god.

JANUARI-MARS 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

I S:t Petersburg ökade nettoomsättningen något jämfört med föregående år då genomsnittspriset per bostad till konsumenter ökade till 1,3 (0,7) MSEK. Under perioden har fler bostäder resultatavräknats i ett högre prissegment än föregående år.

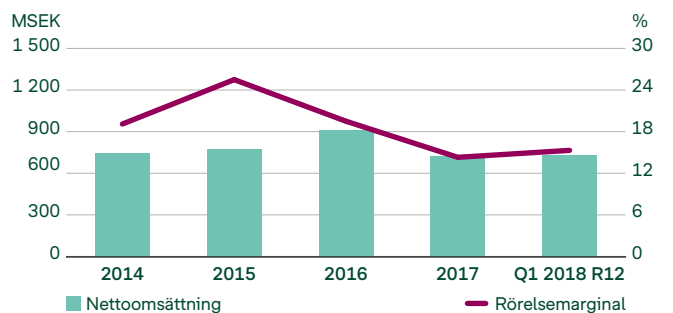
Rörelseresultat

Rörelseresultatet var högre än föregående år tack vare en ökad nettoomsättning från bostäder till konsumenter till en förbättrad marginal.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

S:t Petersburg minskade sina exploateringsfastigheter då inga investeringar i ny mark har gjorts sedan föregående år. Pågående bostadsprojekt minskade och det sysselsatta kapitalet var lägre. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade främst på grund av ett försämrat resultat på rullande tolv månader.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Nettoomsättning, MSEK	131	127	727
Rörelseresultat, MSEK	21	13	104
Rörelsemarginal, %	16,3	10,3	14,3
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 046	1 382	1 108
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,5	13,8	8,4
Byggrätter			
Byggrätter, vid periodens slut, antal	3 300	3 600	3 500
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal			
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden, antal	176	58	516
Startade bostäder under perioden, antal		813	813
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	93	173	833
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	813	1 392	813
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	50	24	33
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden, antal			
Startade bostäder under perioden, antal			
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal			
Försäljningsgrad i pågående produktion, %			

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	Not 1, 7	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	Apr 2017- mar 2018	2017 Jan-dec
Nettoomsättning	4,5	1 639	2 903	13 215	14 479
Kostnader för produktion		-1 378	-2 228	-10 860	-11 710
Bruttoresultat		261	675	2 354	2 768
Försäljnings- och administrationskostnader		-218	-172	-868	-822
Rörelseresultat	4	43	503	1 486	1 946
Finansiella intäkter		2	2	11	11
Finansiella kostnader		-42	-56	-222	-236
Finansnetto		-40	-54	-211	-226
Resultat efter finansiella poster	4	3	449	1 275	1 721
Skatt på periodens resultat		-1	-98	-222	-319
Periodens resultat		2	350	1 054	1 402
Hänförs till:					
Bonava AB:s aktieägare		2	350	1 054	1 402
Innehav utan bestämmande inflytande					
Periodens resultat		2	350	1 054	1 402
Data per aktie före och efter utspädning					
Resultat per aktie, SEK		0,02	3,24	9,77	12,99
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-6,93	-9,72	3,58	0,79
Eget kapital, SEK		62,70	55,73	62,70	61,48
 Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ¹⁾		 107,9	 108,1	 107,9	 107,9

¹⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgår per 31 mars 2018 till 549 200 (354 400) st.

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	Apr 2017- mar 2018	2017 Jan-dec
Periodens resultat		2	350	1 054	1 402
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		126	25	114	13
Periodens övrigt totalresultat		126	25	114	13
Periodens totalresultat		128	375	1 168	1 415
<i>Hänförs till:</i>					
Bonava AB:s aktieägare		128	375	1 168	1 415
Innehav utan bestämmande inflytande					
Periodens totalresultat		128	375	1 168	1 415

Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK	Not 1, 3, 6, 7	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar		738	849	705
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		6 250	5 956	5 734
Pågående bostadsprojekt		10 760	8 530	9 482
Färdigställda bostäder		844	697	815
Kortfristiga fordringar		1 652	1 811	1 855
Likvida medel	2	255	704	1 122
Summa omsättningstillgångar		19 761	17 698	19 008
SUMMA TILLGÅNGAR		20 498	18 547	19 713
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		6 764	6 024	6 633
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5	5
Summa eget kapital		6 769	6 029	6 638
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	2	2 944	2 988	3 340
Övriga långfristiga skulder		419	182	555
Långfristiga avsättningar		645	731	658
Summa långfristiga skulder		4 008	3 902	4 553
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	2	2 310	2 640	2 024
Övriga kortfristiga skulder		7 411	5 976	6 497
Summa kortfristiga skulder		9 721	8 616	8 521
Summa skulder		13 729	12 518	13 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 498	18 547	19 713

Förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari 2017	5 648	5	5 652
Periodens totalresultat	1 415		1 415
Utdelning	-410		-410
Förvärv av egna aktier	-30		-30
Prestationsbaserat incitamentsprogram	11		11
Utgående eget kapital, 31 december 2017	6 633	5	6 638
Periodens totalresultat	128		128
Prestationsbaserat incitamentsprogram	3		3
Utgående eget kapital, 31 mars 2018	6 764	5	6 769

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	Apr 2017- mar 2018	2017 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	3	449	1 275	1 721
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-185	-83	-154	-52
Betald skatt	-18	-64	-160	-206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-200	301	961	1 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	1 387	2 073	11 254	11 940
Investeringar i bostadsprojekt	-2 718	-3 513	-13 415	-14 210
Övriga förändringar i rörelsekapital	783	89	1 587	893
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-547	-1 351	-574	-1 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-747	-1 051	389	85
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27	-28	-110	-111
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	-774	-1 079	279	-26
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning			-410	-410
Förvärv av egna aktier			-30	-30
Ökning av räntebärande finansiella skulder	858	1 737	2 368	3 247
Minskning av räntebärande finansiella skulder	-984	-589	-2 782	-2 387
Förändring av räntebärande fordringar	18	14	113	109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108	1 162	-742	528
PERIODENS KASSAFLÖDE	-881	84	-463	502
Likvida medel vid periodens början	1 122	619	704	619
Kursdifferens i likvida medel	15	2	14	1
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	255	704	255	1 122

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 2017, sidorna 102–106. Dessa finns även tillgängliga på www.bonava.com.

IFRS 9, Finansiella instrument, tillämpas från 1 januari 2018 och reglerar redovisningen av finansiella instrument. Den nya standarden ersätter IAS 39 och innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Bonavas bedömning är att införandet av IFRS 9 inte haft någon väsentlig påverkan och ingen omräkning av ingående balanser har skett.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, tillämpas från 1 januari 2018 och reglerar vid vilken tidpunkt intäkter ska redovisas.

Bonava har genomfört en analys som utvisar att Bonava kommer att ha fortsatt stöd för att redovisa intäkter från bostadsprojekt till konsument respektive investerare samt försäljning av mark i samband med att kontrollen över bostaden respektive marken överförs till köparen, vilket i normalfallet inträffar vid köparens tillträde. Bonava kommer, med anledning av detta, inte att räkna om jämförelsetalen för 2017.

IFRS 16, Leasing, ska tillämpas från 1 januari 2019 och reglerar hur leasing ska redovisas. Alla leasingkostnader ska nuvärdesberäknas och rapporteras som anläggningstillgång i balansräkningen med motsvarande räntebärande skuld. I resultaträkningen ersätts leasingkostnaderna med avskrivningar och räntekostnader. Enligt nuvarande redovisningsstandard redovisas endast finansiell leasing på detta sätt. Vid övergången till IFRS 16 kommer balansomslutningen, sysselsatt kapital, nettolåneskuld och rörelseresultat att öka vilket kommer att påverka olika nyckeltal. Resultat efter finansnetto kommer inte att påverkas. Bonava har inlett ett arbete för att kvantifiera effekterna som den nya leasingstandarden kommer att medföra.

NOT 2 Specifikation nettolåneskuld

MSEK	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	8	79	10
Kortfristiga räntebärande fordringar	52	68	68
Likvida medel	255	704	1 122
Räntebärande fordringar	315	851	1 200
Långfristiga räntebärande skulder	2 944	2 988	3 340
Kortfristiga räntebärande skulder	2 310	2 640	2 024
Räntebärande skulder	5 254	5 629	5 364
Nettolåneskuld	4 939	4 778	4 165
<i>varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag</i>			
Likvida medel	80	152	78
Räntebärande skulder	4 398	4 417	4 411
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag	4 318	4 265	4 333
Övrig nettolåneskuld	622	512	-168
Nettolåneskuld	4 939	4 778	4 165

NOT 3 Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser

MSEK	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder:</i>			
Fastighetsinteckningar	2 598	1 781	2 603
Spärrade bankmedel	18	50	11
Summa ställda säkerheter	2 616	1 831	2 614
Borgens- och garantiförpliktelser			
<i>Egna förbindelser:</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter ¹⁾	1 728	953	1 204
Övriga borgensförbindelser			105
Summa borgens- och garantiförpliktelser	1 728	953	1 309

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

NOT 4 Rapportering av rörelsessegment

Jan-mar 2018, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elimineringsar	Totalt
Nettoomsättning	739	393	335	15	131	26	1 639
Rörelseresultat	137	-15	-40	-7	21	-53	43
Finansnetto							-40
Resultat efter finansiella poster							3
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	5 024	3 438	1 326	1 140	1 046	49	12 023

Jan-mar 2017, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elimineringsar	Totalt
Nettoomsättning	1 765	602	171	203	127	34	2 903
Rörelseresultat	493	41	-16	7	13	-35	503
Finansnetto							-54
Resultat efter finansiella poster							449
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 944	2 729	1 141	823	1 382	638	11 657

Jan-dec 2017, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elimineringsar	Totalt
Nettoomsättning	5 699	5 049	1 290	1 454	727	259	14 479
Rörelseresultat	1 230	668	1	141	104	-197	1 946
Finansnetto							-226
Resultat efter finansiella poster							1 721
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 986	3 057	1 284	857	1 108	711	12 003

Övrigt och elimineringsar, MSEK	Nettoomsättning			Rörelseresultat		
	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec
Bonavas huvudkontor	63	47	212	-51	-36	-214
Verksamhet i Estland och Lettland	28	34	273	-2	1	17
Justeringar och elimineringsar	-65	-47	-226			
SUMMA	26	34	259	-53	-35	-197

NOT 5 Intäkter fördelade på intäktsströmmar

	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec
Nettoomsättning, bostäder sålda till konsument	1 485	2 206	11 221
Nettoomsättning, bostäder sålda till investerare		139	2 119
Nettoomsättning, försäljning av mark	142	515	1 036
Övriga intäkter	11	43	103
Summa intäkter	1 639	2 903	14 479

Samtliga intäkter redovisas vid en tidpunkt, när kontrollen över bostad respektive mark övergår till kund.

NOT 6 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	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
Derivatinstrument som inte används inom säkringsredovisning	5	6	11
Summa tillgångar	5	6	11
Derivatinstrument som inte används inom säkringsredovisning	71	106	82
Summa skulder	71	106	82

Verkligt värde för lång- och kortfristiga räntebärande skulder avviker inte 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.

NOT 7 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	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec
Försäljning	1	1	4
Inköp	528	846	2 583
Kortfristiga fordringar	1		
Långfristiga räntebärande skulder	23	33	35
Kortfristiga räntebärande skulder	12	12	12
Leverantörsskulder	166	279	60
Eventualförpliktelser	221	167	221

Moderbolaget

JANUARI-MARS 2018

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Omsättningen för bolaget uppgick till 63 (47) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -33 (11) MSEK.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Not 1	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec
Nettoomsättning		63	47	212
Försäljnings- och administrationskostnader		-110	-82	-407
Rörelseresultat		-47	-36	-195
Resultat från andelar i koncernföretag			37	432
Finansiella intäkter		35	46	176
Finansiella kostnader		-20	-37	-128
Resultat efter finansiella poster		-33	11	284
Bokslutsdispositioner				141
Resultat före skatt		-33	11	425
Skatt på periodens resultat		7	5	3
Periodens resultat		-26	16	428

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Not 2	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		2 499	1 967	2 509
Omsättningstillgångar		3 686	4 644	3 821
Summa tillgångar		6 185	6 612	6 330
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		5 179	5 226	5 208
Avsättningar		1	1	2
Långfristiga skulder		619	607	592
Kortfristiga skulder		386	778	528
Summa eget kapital och skulder		6 185	6 612	6 330

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 2017, sidorna 102–106 samt sidan 127. Dessa finns även tillgängliga på 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	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
Borgensförbindelser	18 249	16 461	17 740

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

Koncernen	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec
Byggrätter, vid periodens slut	31 900	28 300	31 400
Varav byggrätter utanför balansräkningen	13 900	10 600	14 600
Bostadsutveckling till konsumenter			
Resultatavräknade bostäder under perioden	571	803	4 294
Startade bostäder under perioden	219	1 317	4 984
Sålda bostäder under perioden	702	718	3 984
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 547	6 619	6 844
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	59	57	54
Reservationsgrad i pågående produktion, %	4	4	3
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	48	46	44
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	320	426	377
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	2 955	3 042	3 443
Bostadsutveckling till investerare			
Resultatavräknade bostäder under perioden		72	1 170
Startade bostäder under perioden		132	1 718
Sålda bostäder under perioden		132	1 718
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 036	2 773	3 036
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	43	42	32

	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec
Bostadsutveckling till konsumenter			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	6 844	6 158	6 158
Startade bostäder under perioden	219	1 317	4 984
Resultatavräknade bostäder under perioden	-571	-803	-4 294
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut	-55	-53	-4
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 547	6 619	6 844
Bostadsutveckling till investerare			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 036	2 955	2 955
Startade bostäder under perioden		132	1 718
Resultatavräknade bostäder under perioden		-72	-1 170
Tidsförskjutning mellan färdigställande och resultatavräkning i Bonava Finland ¹⁾		-242	-467
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 036	2 773	3 036

¹⁾ 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	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	12,2	17,0	16,6
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	6,7	6,9	8,3
Soliditet, %	33,0	32,5	33,7
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	25,6	30,3	27,2
Nettolåneskuld	4 939	4 778	4 165
Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag	622	512	-168
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,8	0,6
Skuldsättningsgrad exkl bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag, ggr	0,1	0,1	0,0
Sysselsatt kapital vid periodens slut	12 023	11 657	12 003
Sysselsatt kapital, genomsnitt	11 797	10 781	11 419
Kapitalomsättningshastighet, ggr ¹⁾	1,1	1,3	1,3
Andel riskbärande kapital, %	33,2	32,5	33,8
Utdelning, SEK per aktie ²⁾			5,20
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	2,62	3,01	2,86
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,2	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	1,35	1,32	1,40
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,1	0,1	0,1

1) Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader.

2) Styrelsens förslag till utdelning.

3) Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

4) Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

UNDERTECKNANDE

Stockholm den 25 april 2018

Joachim Hallengren
VD och koncernchef

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

För mer information
Ann-Sofi Danielsson, CFO och IR-ansvarig
ann-sofi.danielsson@bonava.com
Tel: +46 706 740 720

FINANSIELL KALENDER

- Årsstämma 2018: 25 april 2018
- Q2 delårsrapport apr-jun: 17 juli 2018
- Q3 delårsrapport jul-sep: 24 oktober 2018
- Q4 bokslutskommuniké: 24 januari 2019

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 25 april 2018 kl. 07.30 CET.

INBJUDAN TILL ANALYTIKER- OCH MEDIETRÄFF

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

Plats: Lindhagensgatan 72, Stockholm.

Tid: 25 april 2018, 10.00–11.00. Registrering och kaffe från 09.30.

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

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

SE: +46 8 519 993 55
DE: +49 211 971 90 086
UK: +44 203 194 05 50
US: +1 855 269 26 05

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