



Delårsrapport januari–september 2018



Ökat antal starter och stark försäljningsgrad

1 JULI-30 SEPTEMBER 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 3 391 (2 135) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 406 (218) MSEK, varav resultat från markförsäljning uppgick till 30 (65) MSEK
- Rörelsemarginalen uppgick till 12,0 (10,2) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 370 (167) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 289 (130) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 2,68 (1,21) SEK¹⁾
- Kassaflöde före finansiering uppgick till -588 (300) MSEK
- Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 12,4 (18,5) procent
- Antalet startade bostäder uppgick för perioden till 1 451 (1 208)
- Antalet bostäder i produktion vid periodens slut uppgick till 10 329 (9 861)
- Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 70 (68) procent
- Antalet sålda bostäder uppgick för perioden till 1 275 (1 336)
- Antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 1 308 (896)

1 JANUARI-30 SEPTEMBER 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 7 802 (8 424) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 755 (1 126) MSEK, varav resultat från markförsäljning uppgick till 184 (447) MSEK
- Rörelsemarginalen uppgick till 9,7 (13,4) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 643 (962) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 503 (752) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 4,67 (6,96) SEK¹⁾
- Kassaflöde före finansiering uppgick till -1 720 (-1 106) MSEK
- Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 12,4 (18,5) procent
- Antalet startade bostäder uppgick för perioden till 3 110 (4 099)
- Antalet sålda bostäder uppgick för perioden till 3 240 (3 206)
- Antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 2 754 (3 052)

MSEK	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	Okt 2017- sep 2018	2017 Jan-dec
Nettoomsättning	3 391	2 135	7 802	8 424	13 857	14 479
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar	440	236	853	1 176	1 711	2 034
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar, %	13,0	11,1	10,9	14,0	12,3	14,0
Rörelseresultat	406	218	755	1 126	1 575	1 946
Rörelsemarginal, %	12,0	10,2	9,7	13,4	11,4	13,4
Resultat efter finansiella poster	370	167	643	962	1 402	1 721
Periodens resultat efter skatt	289	130	503	752	1 153	1 402
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	2,68	1,21	4,67	6,96	10,70	12,99
Kassaflöde före finansiering	-588	300	-1 720	-1 106	-640	-26
Nettolåneskuld ²⁾	6 195	5 041	6 195	5 041	6 195	4 165
Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag ²⁾	1 848	302	1 848	302	1 848	-168
Sysselsatt kapital vid periodens slut	13 696	11 561	13 696	11 561	13 696	12 003
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,4	18,5	12,4	18,5	12,4	16,6
Soliditet, %	28,1	29,7	28,1	29,7	28,1	33,7
Antal startade bostäder under perioden	1 451	1 208	3 110	4 099	5 713	6 702
Antal bostäder i produktion vid periodens slut	10 329	9 861	10 329	9 861	10 329	9 880
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	70	68	70	68	70	68
Antal sålda bostäder under perioden	1 275	1 336	3 240	3 206	5 736	5 702
Antal resultatavräknade bostäder under perioden	1 308	896	2 754	3 052	5 166	5 464

¹⁾ Före och efter utspädning.

²⁾ För specifikation se not 2.

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

VD har ordet



JOACHIM HALLENGREN, VD OCH KONCERNCHEF

"Vi ökade antalet starter med 20 procent och vi har en stark försäljningsgrad om 70 (68) procent i pågående produktion vilket skapar goda förutsättningar inför framtiden."

ÖKAT ANTAL STARTER OCH STARK FÖRSÄLJNINGSGRAD

Jag är nöjd över resultatutvecklingen för kvartalet. Vi ökade antalet starter och vi har en stark försäljningsgrad i pågående produktion. Försäljningen av bostäder minskade något jämfört med i fjol främst på grund av den fortsatt avvaktande marknaden i Sverige. Försäljningen var dock stark i Finland och S:t Petersburg vilket resulterade i att vi sålde 1 275 (1 336) bostäder. Det är svårt att dra några slutsatser om bostadsmarknaden i Sverige men vi kan konstatera att bostadspriserna fortsatte att stabiliseras något under kvartalet. Vi startade cirka 20 procent fler bostäder jämfört med i fjol vilket berodde på god efterfrågan i Tyskland och Finland och att vi under kvartalet startade 435 bostäder i S:t Petersburg. Vid utgången av kvartalet hade vi över 10 000 bostäder i produktion med en stark försäljningsgrad om 70 (68) procent vilket skapar goda förutsättningar inför framtiden.

ÖKAD NETTOOMSÄTTNING OCH STARKT RÖRELSERESULTAT

Vi färdigställde och resultatavräknade fler bostäder jämfört med i fjol vilket resulterade i ökad nettoomsättning om 3 391 (2 135) MSEK och ett förbättrat rörelseresultat om 406 (218) MSEK. Vi stärkte rörelsemarginalen till 12,0 (10,2) procent. Resultat från markförsäljningar minskade jämfört med i fjol och påverkade resultatet med 30 (65) MSEK. Rörelsemarginalen justerad för resultat från markförsäljningar uppgick till

11,4 (7,9) procent. Vi fortsätter att växa enligt plan och investerar i nya bostadsprojekt, främst i Tyskland. Det resulterade i ett förväntat lägre kassaflöde före finansiering för kvartalet jämfört med i fjol. Blickar jag framåt har vi cirka 5 procent fler bostäder att överlämna och resultatavräknas jämfört med samma tidpunkt i fjol.

GOD EFTERFRÅGAN FRÅN INVESTERARE

Försäljning av hyresbostäder utgör en betydande del av vårt erbjudande och vi har som ambition att cirka 30 procent av vår försäljning över tid ska vara till investerare. Efterfrågan från investerare är god på våra marknader och vi sålde 313 (327) hyresbostäder under kvartalet. Vi sålde bland annat ett hyresprojekt med 110 bostäder i Finland som beräknas att resultatavräknas under det fjärde kvartalet 2019. Vi sålde även ett projekt med 137 hyresbostäder utanför Köpenhamn som beräknas att resultatavräknas under det andra respektive fjärde kvartalet 2020.

FORTSATT TILLVÄXT I TYSKLAND

Vi fortsätter i enlighet med vår strategi att växa på vår största marknad Tyskland och vid utgången av kvartalet stod Tyskland för 41 procent av nettoomsättningen rullande tolv månader. Under kvartalet har vi avtalat om att förvärva ett markområde i Berlin för 387 MSEK. Bostadsområdet kommer att omfatta cirka 500 bostäder och beräknas att stå klart i det andra kvartalet 2022. Efterfrågan på prisvärda bostäder är god i Tyskland och vi ökade antalet starter under

kvartalet till konsumenter med nästan 50 procent jämfört med i fjol. Vi har även ett högt antal bostäder i produktion i Tyskland med en stark försäljningsgrad till konsumenter och investerare om 77 (80) procent.

BRED GEOGRAFISK SPRIDNING SKAPAR STABILITET

Med vår breda geografiska spridning i åtta länder och på 23 marknader står vi stabilt när efterfrågan minskar på enskilda marknader. Vi fortsätter därför att arbeta strategiskt med vår byggrättsportfölj för att växa på de marknaderna som genererar bäst avkastning. Det är därför som vi sedan 2013 ökat antalet byggrätter i Tyskland med över 150 procent samtidigt som att vi har minskat antalet byggrätter i Sverige med cirka 30 procent.

Vi har ett diversifierat erbjudande till konsumenter och investerare vilket skapar en balanserad portfölj som är mindre känslig mot svängningar och samtidigt anpassad för de behov som finns på marknaden. Det finns ett stort behov av prisvärda bostäder på våra marknader och med en stark balansräkning kan vi ta tillvara på framtida tillväxtpotentialer. Sammantaget är vi väl positionerade för framtiden och vi fortsätter vårt arbete enligt plan för att leverera fler prisvärda bostäder och för att våra kunder ska känna sig trygga med sina bostadsköp.

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 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

2 037
(1 744)

vid utgången av kvartalet

BOSTÄDER I PRODUKTION

10 329
(9 861)

vid utgången av kvartalet

NETTOOMSÄTTNING

13,9
(15,0)

miljarder SEK, rullande 12 månader

UTFALL FINANSIELLA MÅL Q3 2018

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

12,4 %

Avkastning på sysselsatt kapital
ska uppgå till 10–15 procent

SOLIDITET

28,1 %

Soliditeten ska uppgå till minst
30 procent

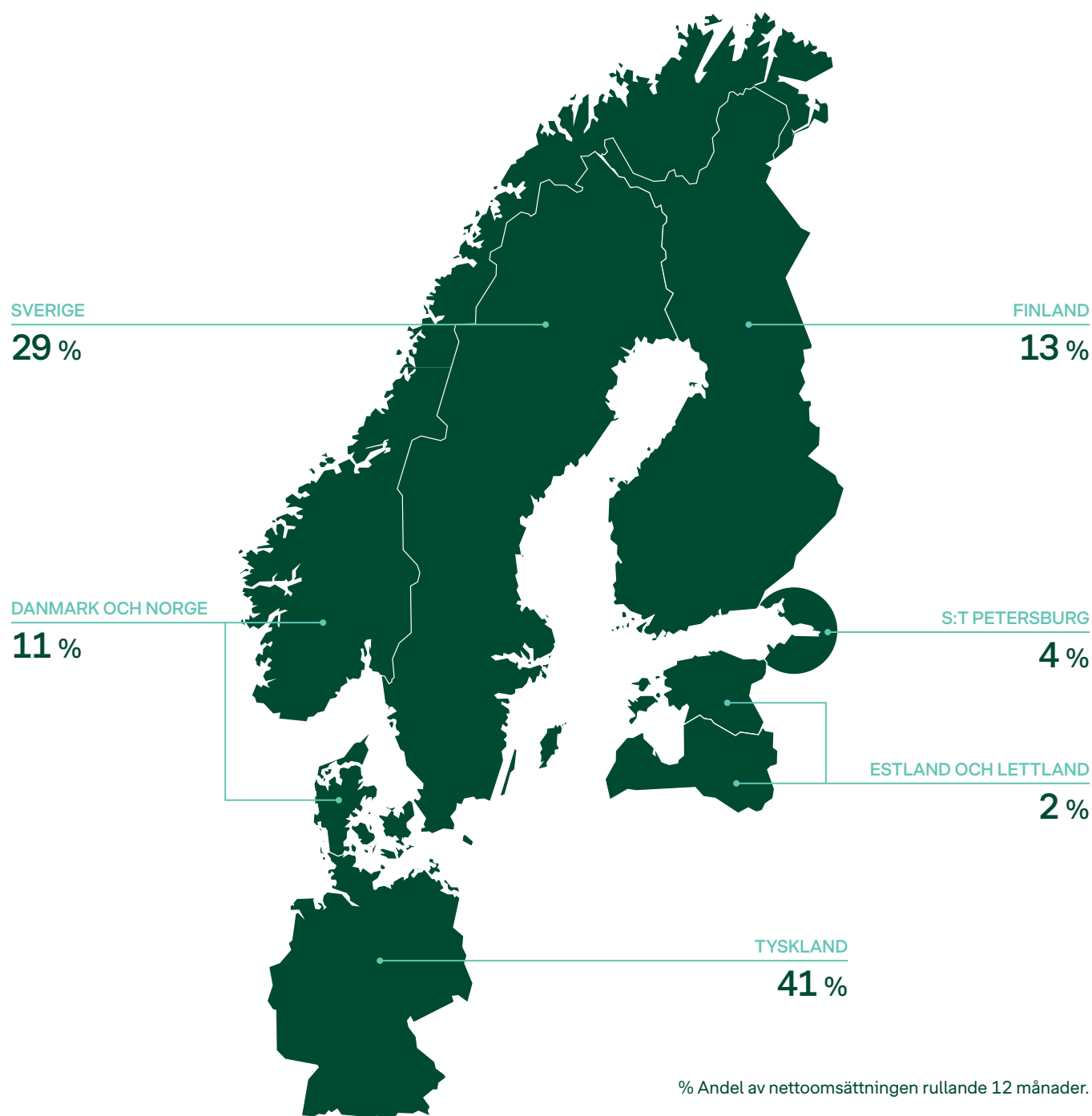
UTDELNINGSPOLICY

40 %

(Vinst per aktie uppgick till
SEK 10,70 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. På detta sätt bidrar Bonava till att skapa nya levande stadsdelar.

Koncernens utveckling

Alla jämförelsetal i denna rapport avser samma period föregående år. Avrundnings-differenser kan förekomma.

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Sverige var fortsatt avvaktande under kvartalet men bostadspriserna stabiliserades något i hela landet. I Tyskland fortsatte marknaden att vara stark med stabila bostadspriser och god efterfrågan från konsumenter och investerare. Marknaden i Finland var god under kvartalet med stabila bostadspriser och god efterfrågan från både konsumenter och investerare. I Danmark var marknaden stabil under kvartalet med något stigande priser i Köpenhamnsregionen. I Bergen i Norge var marknaden god men bostadspriserna fortsatte att minska något efter flera år av ökade priser. Marknaden i S:t Petersburg var god under kvartalet med något ökade priser och stabil efterfrågan från konsumenter. Investerarmarknaden var fortsatt god i Sverige, Tyskland, Finland och Danmark-Norge.

JULI-SEPTEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 3 391 (2 135) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från både konsumenter och investerare. Nettoomsättning från konsumenter uppgick till 2 342 (1 751) MSEK. Under kvartalet resultatavräknades 750 (769) bostäder till konsumenter.

Tyskland och Finland resultatavräknade fler bostäder medan antalet resultatavräknade bostäder minskade i Sverige, Danmark-Norge och S:t Petersburg. Genomsnittligt pris per resultatavräknad bostad ökade till 3,1 (2,3) MSEK, vilket förklaras av fler resultatavräknade bostäder i Tyskland där priserna är högre och färre resultatavräknade bostäder i S:t Petersburg där priserna är lägre. 558 (127) bostäder till investerare

resultatavräknades i Sverige, Tyskland och Finland under kvartalet och nettoomsättningen från investerare uppgick till 943 (177) MSEK. Nettoomsättning från mark uppgick till 86 (187) MSEK där minskningen var hänförlig till Sverige och Finland. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 168 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 406 (218) MSEK. Ökningen var hänförlig till ökad nettoomsättning från konsumenter och investerare samt högre projektmarginaler. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 30 (65) MSEK. Avskrivningar av immateriella tillgångar ökade på grund av kortare avskrivningstider jämfört med föregående år medan försäljnings- och administrationskostnader minskade jämfört med föregående år.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 18 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period förra året.

Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -35 (-51) MSEK. Ökningen var hänförlig till lägre belåning i rubel till lägre ränta samt lägre garantikostnader rapporterade i finansnettot.

Resultat efter finansiella poster för det tredje kvartalet 2018 uppgick till 370 (167) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -82 (-36) MSEK, motsvarande en skattesats om 22 (22) procent.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 289 (130) MSEK.

JANUARI-SEPTEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 7 802 (8 424) MSEK. Minskningen var hänförlig till lägre nettoomsättning från konsumenter och lägre nettoomsättning från mark.

Nettoomsättning från konsumenter uppgick till 6 089 (6 424). Under årets första nio månader resultatavräknades 1 984 (2 437) bostäder till konsumenter. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter var 3,1 (2,6) MSEK. Ökningen var hänförlig till att färre bostäder resultatavräknades i S:t Petersburg där priserna är lägre. 770 (615) bostäder till investerare i Sverige, Tyskland och Finland resultatavräknades under perioden och nettoomsättningen från investerare uppgick till 1 244 (1 036) MSEK. Nettoomsättningen från mark uppgick till 428 (878) MSEK där minskningen var hänförlig till Sverige och Finland. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 279 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 755 (1 126) MSEK varav resultatet från markförsäljningar uppgick till 184 (447) MSEK. Minskningen var även hänförlig till garantikostnader tidigare rapporterade i finansnettot, ökade avskrivningar på immateriella tillgångar och högre försäljnings- och administrationskostnader.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 17 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period förra året.

Finansnetto, skatt och periodens resultat

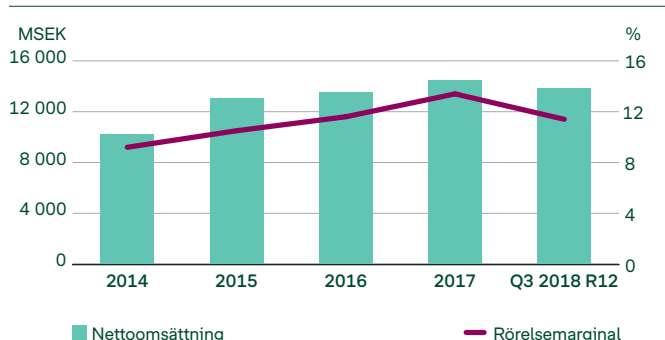
Finansnettot uppgick till -111 (-165) MSEK. Ökningen var hänförlig till lägre belåning i rubel till lägre ränta samt lägre garantikostnader rapporterade i finansnettot.

Resultat efter finansiella poster för perioden uppgick till 643 (962) MSEK.

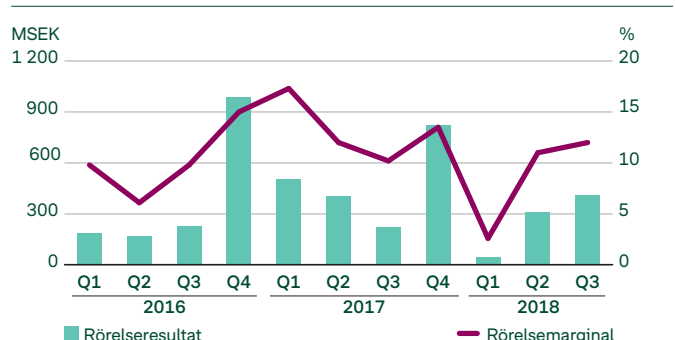
Skatt på periodens resultat uppgick till -140 (-210) MSEK, motsvarande en skattesats om 22 (22) procent.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 503 (752) MSEK.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Rörelseresultat och rörelsemarginal



MSEK	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	Okt 2017- sep 2018	2017 Jan-dec
Nettoomsättning per segment						
Sverige	1 103	984	2 818	4 512	4 005	5 699
Tyskland	1 551	677	2 971	2 363	5 657	5 049
Finland	491	222	1 136	600	1 825	1 290
Danmark-Norge	109	95	484	468	1 471	1 454
S:t Petersburg	49	135	248	385	591	727
Övrigt och elimineringar	88	20	144	96	307	259
Summa	3 391	2 135	7 802	8 424	13 857	14 479

MSEK	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	Okt 2017- sep 2018	2017 Jan-dec
Rörelseresultat per segment						
Sverige	201	169	568	1 004	794	1 230
Tyskland	220	75	306	244	730	668
Finland	28	-29	-15	-67	53	1
Danmark-Norge	-8	12	7	4	145	141
S:t Petersburg	-3	21	28	56	76	104
Övrigt och elimineringar	-32	-31	-138	-114	-221	-197
Summa	406	218	755	1 126	1 575	1 946

Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 23 758 (20 057) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i pågående bostadsproduktion och en ökad volym exploateringsfastigheter.

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 6 195 (5 041) MSEK, varav nettolåneskulden i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgick till 4 347 (4 739) MSEK.

Exklusive bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag hade koncernen en nettolåneskuld om 1 848 (302) MSEK.

Nettolåneskulden var högre än föregående år främst till följd av ökade nettoinvesteringar i bostadsprojekt. Per 30 juni 2018 uppgick nettolåneskulden till 5 607 MSEK.

SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

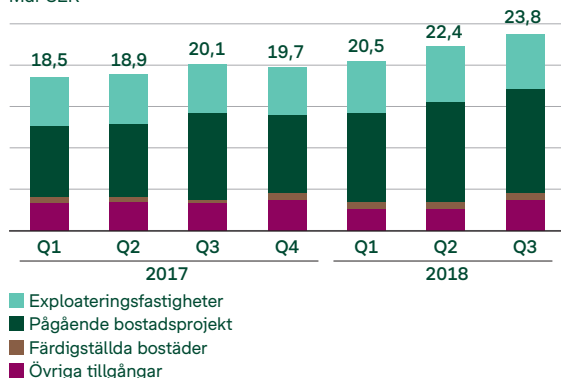
Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 12,4 (18,5) procent. Den lägre avkastningen var hänförlig till ett högre sysselsatt kapital som uppgick till 13 696 (11 561) MSEK och ett lägre resultat vid periodens utgång. Det sysselsatta kapitalet ökade till följd av ökad volym pågående bostadsproduktion i samtliga affärsenheter samt ökade exploateringsfastigheter i alla affärsenheter utom S:t Petersburg. Detta motverkades delvis av ökade förskott från kunder i Sverige, Tyskland, Finland och S:t Petersburg. Per 30 juni 2018 uppgick det sysselsatta kapitalet till 12 364 MSEK.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per den 30 september 2018 till 28,1 (29,7) 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 0,9 (0,8). Skuldsättningsgraden exklusive bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag var 0,3 (0,1).

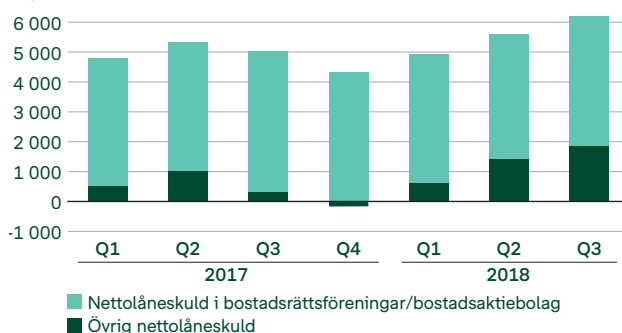
Fördelning av tillgångar

Mdr SEK



Nettolåneskuld

MSEK



**KASSAFLÖDE
JULI–SEPTEMBER 2018**

Kassaflödet före finansiering för kvartalet uppgick till -588 (300) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet blev högre vilket förklaras av ett högre resultatet före skatt och positiva effekter från valutakursförändringar.

Kassaflödet från försäljningar av bostadsprojekt var högre jämfört med motsvarande kvartal föregående år, framför allt i Tyskland. Även investeringar i bostadsprojekt var högre än föregående år främst hänförligt Tyskland.

Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var lägre än föregående år, främst beroende på lägre kassaflöde från räntefria fordringar i Sverige och lägre kassaflöde från förskott från kunder i alla affärsområden förutom S:t Petersburg.

JANUARI–SEPTEMBER 2018

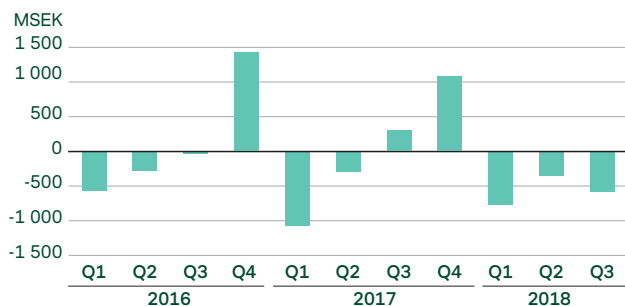
Kassaflödet före finansiering för årets första nio månader uppgick till -1 720 (-1 106) MSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet sjönk då resultatet före skatt blev lägre och effekterna från valutakursförändringar fick en större negativ inverkan under innevarande år.

Kassaflödet från försäljning av bostadsprojekt var lägre än motsvarande period föregående år på grund av lägre försäljning i Sverige, vilket till viss del motverkades av högre försäljning i Tyskland och Finland. Investeringar i bostadsprojekt ökade i Tyskland och Finland, men var lägre i Sverige. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var högre än föregående år. Lägre räntefria fordringar i Sverige, högre leverantörsskulder i Sverige och Finland samt högre förskott från kunder i Tyskland, Finland och S:t Petersburg bidrog till detta.

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

JULI-SEPTEMBER 2018

Bostadsförsäljning och byggstarter

Under kvartalet såldes 962 (1 009) bostäder till konsumenter och 313 (327) bostäder till investerare. Försäljningen till konsumenter ökade i S:t Petersburg och Finland medan övriga länder hade lägre försäljning än föregående år. Genomsnittspriset per bostad såld till konsument ökade på samtliga marknader förutom i Danmark-Norge. Andelen sålda bostäder ökade i S:t Petersburg där genomsnittspriserna var lägre än på övriga marknader vilket resulterade i att genomsnittspriset till konsumenter var oförändrat om 2,6 (2,6) MSEK. Snittpriset på sålda bostäder till investerare uppgick till 1,9 (1,9) MSEK. Under perioden startades 1 204 (881) bostäder till konsumenter och 247 (327) till investerare.

Bostäder i produktion 30 september 2018

Vid periodens utgång var 7 343 (7 430) bostäder till konsumenter och 2 986 (2 431) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden per den 30 september 2018 var 58 (57) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid periodens utgång var 53 (49) procent för konsumenter respektive 44 (41) procent för investerare.

JANUARI-SEPTEMBER 2018

Bostadsförsäljning och byggstarter

Totalt såldes 2 520 (2 648) bostäder till konsumenter och 720 (558) bostäder till investerare. Antal startade bostäder uppgick till 2 390 (3 541) till konsumenter och 720 (558) till investerare.

Beräknat färdigställande per kvartal

Jämfört med samma tidpunkt i fjol har vi fler bostäder att färdigställa från fjärde kvartalet 2018 och framåt. Av det totala antalet bostäder som ännu inte har färdigställts beräknas 29 (26) procent att färdigställas under återstoden av året.

Byggrätter 30 september 2018

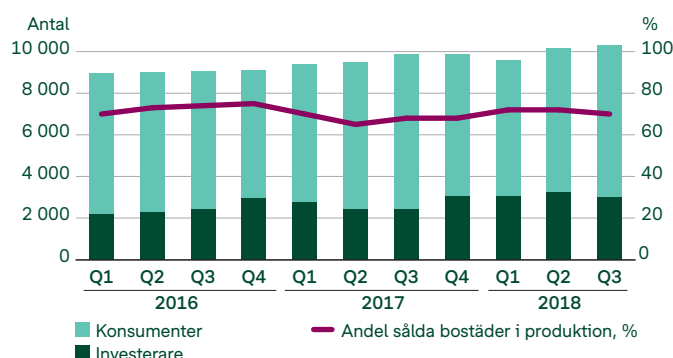
Antalet byggrätter uppgick till 32 600 (31 500) varav 17 000 (18 800) inkluderades i balansräkningen. Den största ökningen av antalet byggrätter jämfört med föregående år kom från Danmark-Norge.

Osålda, färdiga bostäder vid periodens slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 237 (161). Samtliga dessa bostäder var till konsumenter, främst i Finland, Sverige och S:t Petersburg.

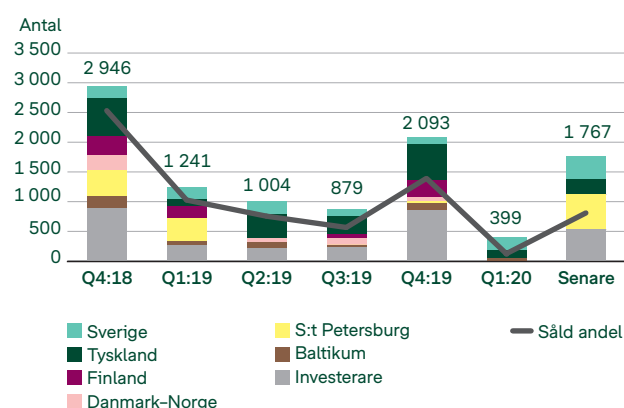
	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut	7 343	7 430	7 343	7 430	6 844
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	2 986	2 431	2 986	2 431	3 036
Summa bostäder i pågående produktion	10 329	9 861	10 329	9 861	9 880
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	70	68	70	68	68
Reserveringsgrad i pågående produktion, %	3	3	3	3	2
Sålda och reserverade bostäder i pågående produktion, %	74	71	74	71	70
Sålda bostäder under perioden till konsumenter	962	1 009	2 520	2 648	3 984
Sålda bostäder under perioden till investerare	313	327	720	558	1 718
Summa sålda bostäder under perioden	1 275	1 336	3 240	3 206	5 702
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till konsumenter, MSEK	2 539	2 651	6 238	7 321	10 490
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till investerare, MSEK	587	627	1 314	956	2 918
Summa	3 126	3 278	7 552	8 278	13 408
Startade bostäder under perioden till konsumenter	1 204	881	2 390	3 541	4 984
Startade bostäder under perioden till investerare	247	327	720	558	1 718
Summa startade bostäder under perioden	1 451	1 208	3 110	4 099	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.

Kundkreditriskerna 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 72–74 i Bonavas årsredovisning 2017 på www.bonava.com.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 1 923 (1 698) medarbetare.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Sista betalkurs per den 29 september 2018 var 127,00 kronor per A-aktie och 127,70 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 13,7 Mdr SEK.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 226 513 257 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 29 september 2018 till 13 119 715 och antalet B-aktier till 95 316 107. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets utgång till 31 797. Den största ägaren i Bonava var Nordstjernan AB. De tio största aktieägarna kontrollerade per den 29 september 2018 totalt 65,7 procent av kapitalet och 71,7 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 40 MSEK till NCC AB har redovisats som motsvarar verkligt värde av tre års utbetalningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Torben Modvig, affärsenhetschef för Bonava Danmark-Norge och medlem i Bonavas koncernledning, avslutade sin anställning hos Bonava. Arbetet med att utse en efterträdare för Torben Modvig har inletts.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 29 SEPTEMBER 2018

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjernan AB	10 000 000	10 323 759	18,7	48,7
AMF - Försäkring och Fonder	0	14 001 691	12,9	6,2
Swedbank Robur fonder	128 119	8 083 637	7,6	4,1
SEB Investment Management	0	6 625 401	6,1	2,9
Lannebo fonder	3 000	6 388 112	5,9	2,8
Fjärde AP-fonden	3 343	4 464 819	4,1	2,0
Länsförsäkringar fondförvaltning	0	3 667 715	3,4	1,6
Carnegie fonder	0	2 750 000	2,5	1,2
State Street Bank and Trust CO, W9	5 435	2 516 484	2,3	1,1
Handelsbanken fonder	0	2 403 526	2,2	1,1
Summa 10 största aktieägarna	10 139 897	61 225 144	65,7	71,7
Övriga	2 979 818	34 090 963	34,3	28,3
Totalt	13 119 715	95 316 107	100,0	100,0

Våra marknader

Exempel på 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.



MÄRTAS BERSÅ
Projektstart: Q3 2018
Läge: Stockholm, Sverige
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 104 hem till konsumenter

Svanenmärkta bostäder nära såväl naturområden som Sollentuna Centrum. Hemma har du din egen oas med en grönskande innergård och en gemensam berså.

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.



AM ENTENFANG
Projektstart: Q3 2018
Läge: Wesseling, Tyskland
Bostadstyp: Fristående par- och radhus
Antal bostäder: 142 hem till konsumenter

Prisvärda par- och radhus i ett levande och familjärt bostadsområde med närhet till grönområden. Varje bostad har golvvärme, en trädgård med terrass och privat parkering.

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



VANTAAN KILPUKKA
Projektstart: Q3 2018
Läge: Vanda, Finland
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 59 hem till konsumenter

Prisvärda bostäder för såväl unga första-gångs köpare, den nyblivna familjen och för äldre. Projektet ligger nära naturområden som lämpar sig väl för friluftsliv.

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.

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



SKANDI KLUBB, FAS 4
Projektstart: Q3 2018
Läge: S:t Petersburg, Ryssland
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 283 hem till konsumenter

Skandi Klubbs sista fas kommer att bestå av 283 bostäder. Projektet ligger i direkt anslutning till en förskola och parkeringsgarage. I bostadsområdet finns det lekplatser och sportanläggningar.



MAGNIFIKA LIFESTYLE, FAS 2
Projektstart: Q3 2018
Läge: S:t Petersburg, Ryssland
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal enheter: 104 hem till konsumenter.

Andra fasen av Magnifika projektet byggstartades under kvartalet och utgörs av 104 bostäder. I grannskapet kommer det finnas skolor, lekplatser och parkeringsgarage för de boende.

Sverige

MARKNADENS UTVECKLING

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

JULI-SEPTEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen var högre än föregående år, främst till följd av att ett projekt till investerare resultatavräknades under perioden. Inget projekt till investerare resultatavräknades under motsvarande period föregående år. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad till konsumenter uppgick till 4,1 (3,3) MSEK. Det högre genomsnittspriset var främst hänförligt till fler resultatavräknade småhus under perioden.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 201 (169) MSEK som en följd av högre projektmarginaler från konsumenter och investerare. Resultat från markförsäljningar uppgick till 30 (63) MSEK.

JANUARI-SEPTEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen var lägre än föregående år till följd av färre resultatavräknade bostäder för konsumenter och investerare samt minskad försäljning av mark. Försäljningen av mark uppgick till 390 (797) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad till konsumenter uppgick till 3,8 (3,7) MSEK.

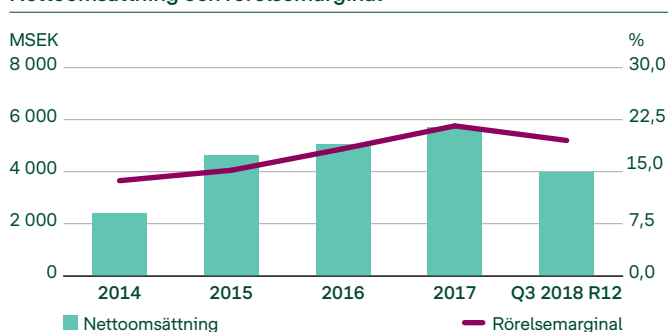
Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 568 (1 004) MSEK och var lägre främst på grund av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter och minskat resultat från markförsäljning. Resultatet från markförsäljningen uppgick till 174 (437) MSEK.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

I Sverige ökade exploateringsfastigheter och pågående bostadsprojekt jämfört med föregående år medan förskott från kund var högre, vilket ledde till lägre sysselsatt kapital. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade jämfört med föregående år på grund av det lägre rörelseresultatet.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal					
Nettoomsättning, MSEK	1 103	984	2 818	4 512	5 699
Rörelseresultat, MSEK	201	169	568	1 004	1 230
Rörelsemarginal, %	18,2	17,2	20,2	22,3	21,6
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	5 166	5 262	5 166	5 262	4 986
Avkastning på sysselsatt kapital, %	14,9	28,1	14,9	28,1	24,7
Byggrätter					
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 600	7 400	7 600	7 400	7 500
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	5 300	4 600	5 300	4 600	4 900
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder under perioden, antal	80	190	159	534	621
Startade bostäder under perioden, antal	104	240	127	710	965
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	211	249	590	925	1 245
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 493	2 081	1 493	2 081	2 009
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	43	64	43	64	55
Bostadsutveckling till investerare					
Sålda bostäder under perioden, antal	66		230		90
Startade bostäder under perioden, antal			230		90
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	101		101	158	158
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	667	448	667	448	538
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100

Tyskland

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Tyskland fortsatte att vara stark med stabila bostadspriser och god efterfrågan från konsumenter och investerare.

JULI-SEPTEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

I Tyskland ökade nettoomsättningen då fler bostäder till konsumenter och investerare resultatavräknades. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter uppgick till 3,4 (3,5) MSEK. Under kvartalet har tre projekt till investerare resultatavräknats. Under motsvarande period föregående år resultatavräknades ett projekt till investerare.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet förbättrades i Tyskland då fler bostäder resultatavräknades till konsumenter och investerare samtidigt som projektmarginalerna ökade jämfört med föregående år.

JANUARI-SEPTEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade i Tyskland till följd av att fler bostäder till konsumenter och investerare resultatavräknades. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter var oförändrat och uppgick till 3,5 (3,5) MSEK.

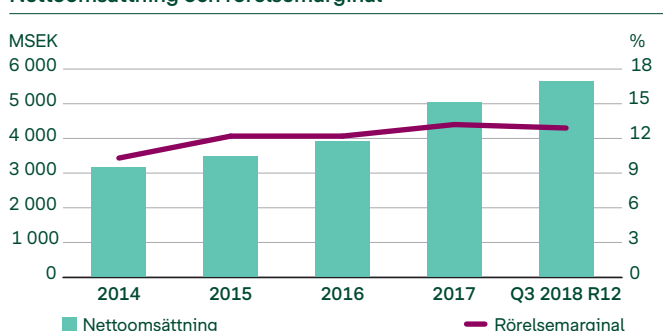
Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade i Tyskland eftersom fler bostäder till konsumenter och investerare resultatavräknades jämfört med föregående år. Resultat från markförsäljning uppgick till 10 (0) MSEK.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Exploateringsfastigheter och pågående bostadsprojekt ökade jämfört med föregående år och det sysselsatta kapitalet var därmed högre. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade jämfört med föregående år på grund av den ökade kapitalbindningen.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal					
Nettoomsättning, MSEK	1 551	677	2 971	2 363	5 049
Rörelseresultat, MSEK	220	75	306	244	668
Rörelsemarginal, %	14,2	11,0	10,3	10,3	13,2
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	4 048	2 828	4 048	2 828	3 037
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,1	21,8	21,1	21,8	23,0
Byggrätter					
Byggrätter, vid periodens slut, antal	8 900	8 800	8 900	8 800	8 300
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 800	3 400	2 800	3 400	3 700
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder under perioden, antal	331	368	853	917	1 506
Startade bostäder under perioden, antal	402	272	1 000	816	1 455
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	312	157	660	501	1 135
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	2 452	2 101	2 452	2 101	2 105
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	66	70	66	70	68
Bostadsutveckling till investerare					
Sålda bostäder under perioden, antal		61		137	906
Startade bostäder under perioden, antal		61		137	906
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	233	71	309	292	611
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 170	1 029	1 170	1 029	1 479
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100

Finland

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Finland var god under kvartalet med stabila bostadspriser och god efterfrågan från konsumenter och investerare.

JULI-SEPTEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

I Finland ökade nettoomsättningen till följd av att fler bostäder överlämnades till konsumenter och investerare. Genomsnittspriset för bostäder till konsumenter minskade till 2,0 (2,3) MSEK då färre bostäder resultatavräknades i Helsingforsområdet.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet i Finland ökade i det tredje kvartalet jämfört med föregående år då fler bostäder resultatavräknades till konsumenter och investerare med förbättrade marginaler. Resultat från markförsäljning uppgick till 0 (2) MSEK.

JANUARI-SEPTEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade i Finland då fler bostäder till konsumenter och investerare resultatavräknades. Genomsnittspriset för bostäder till konsumenter minskade till 2,1 (2,4) MSEK på grund av att färre bostäder resultatavräknades i Helsingforsområdet.

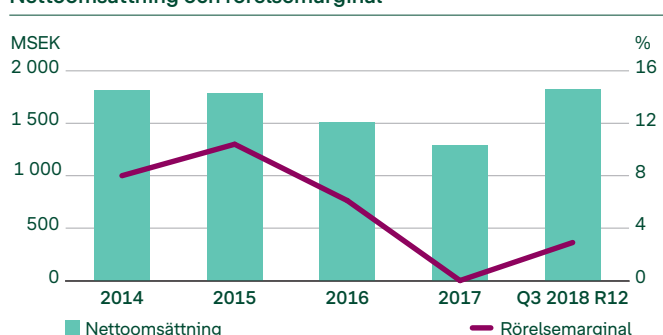
Rörelseresultat

Rörelseresultatet i Finland har ökat under det andra och tredje kvartalet men har belastats av låga marginaler i tre resultatavräknade projekt. Resultat från markförsäljning uppgick till 1 (9) MSEK.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

I Finland ökade investeringar i exploateringsfastigheter vilket delvis motverkades av lägre andel pågående bostadsprojekt. Det sysselsatta kapitalet var därmed högre än föregående år. Avkastningen på sysselsatt kapital var lägre än föregående år på grund av högre genomsnittlig kapitalbindning.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal					
Nettoomsättning, MSEK	491	222	1 136	600	1 290
Rörelseresultat, MSEK	28	-29	-15	-67	1
Rörelsemarginal, %	5,7	-13,1	-1,3	-11,2	0,0
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 563	1 427	1 563	1 427	1 284
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,4	7,0	3,4	7,0	-0,2
Byggrätter					
Byggrätter, vid periodens slut, antal	8 000	6 900	8 000	6 900	7 100
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	5 100	3 500	5 100	3 500	4 300
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder under perioden, antal	163	105	386	344	579
Startade bostäder under perioden, antal	167	109	341	396	702
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	94	59	310	138	398
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	869	850	869	850	865
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	62	58	62	58	54
Bostadsutveckling till investerare					
Sålda bostäder under perioden, antal	110	197	328	351	628
Startade bostäder under perioden, antal	110	197	328	351	628
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	224	57	360	165	327
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	893	810	893	810	925
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100

Danmark–Norge

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Danmark var stabil under kvartalet med något stigande priser i Köpenhamnsregionen där Bonava är verksamt. I Bergen i Norge var bostadsmarknaden god men bostadspriserna fortsatte att minska något efter flera år av ökade priser.

JULI–SEPTEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen för Danmark–Norge var högre än föregående år till följd av högre genomsnittspris på resultatavräknade bostäder jämfört med föregående år. Genomsnittspriset ökade till 4,3 (3,1) MSEK då fler resultatavräknade bostäder i Bergen till högre priser.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för Danmark–Norge minskade på grund av lägre projektmarginaler jämfört med samma period föregående år.

JANUARI–SEPTEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

I Danmark–Norge ökade nettoomsättningen jämfört föregående år. Genomsnittspriset ökade till 4,2 (3,4) MSEK jämfört med föregående år då fler bostäder resultatavräknades i Bergen till högre priser.

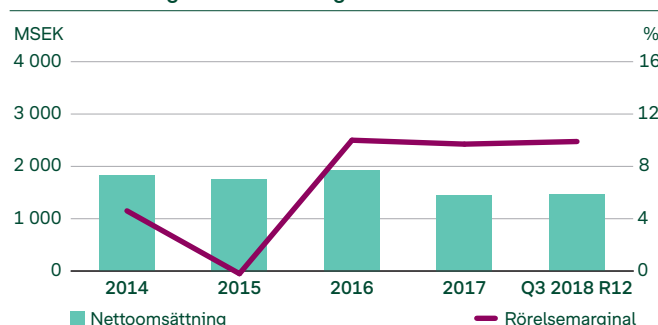
Rörelseresultat

Rörelseresultatet för Danmark–Norge ökade jämfört med föregående år tack vare förbättrade projektmarginaler.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

I Danmark–Norge ökade investeringar i exploateringsfastigheter och pågående projekt. Det sysselsatta kapitalet blev därmed högre. Avkastningen på sysselsatt kapital var lägre på grund av högre kapitalbindningen.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal					
Nettoomsättning, MSEK	109	95	484	468	1 454
Rörelseresultat, MSEK	-8	12	7	4	141
Rörelsemarginal, %	-7,6	13,1	1,5	0,8	9,7
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 554	1 190	1 554	1 190	857
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,1	14,8	12,1	14,8	15,3
Byggrätter					
Byggrätter, vid periodens slut, antal	2 700	2 000	2 700	2 000	2 000
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 700	600	1 700	600	800
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder under perioden, antal	46	70	162	274	362
Startade bostäder under perioden, antal	31	42	84	366	507
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	25	29	116	131	312
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	488	559	488	559	517
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	58	58	58	58	46
Bostadsutveckling till investerare					
Sålda bostäder under perioden, antal	137	70	162	70	94
Startade bostäder under perioden, antal	137	70	162	70	94
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal					74
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	256	144	256	144	94
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100

S:t Petersburg

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i S:t Petersburg var god under kvartalet med något ökade bostadspriser och stabil efterfrågan från konsumenter.

JULI-SEPTEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen minskade i S:t Petersburg jämfört med föregående år då färre bostäder resultatavräknades till konsumenter. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter ökade till 1,6 (0,6) MSEK. Under perioden har fler bostäder resultatavräknats i ett högre prissegment än föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet var lägre än föregående då färre bostäder resultatavräknades till konsumenter.

JANUARI-SEPTEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

I S:t Petersburg minskade nettoomsättningen jämfört med föregående år då färre bostäder överlämnades till konsumenter. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter ökade till 1,4 (0,6) MSEK. Under perioden har fler bostäder resultatavräknats i ett högre prissegment än föregående år.

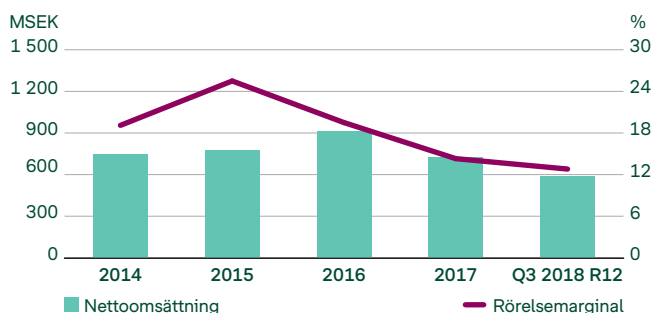
Rörelseresultat

Rörelseresultatet var lägre än föregående år eftersom färre bostäder överlämnades till konsumenter, dock till ökade marginaler.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

S:t Petersburg minskade sina exploateringsfastigheter då inga investeringar i ny mark har gjorts under perioden. Även pågående bostadsprojekt har minskat jämfört med föregående år, vilket har lett till lägre sysselsatt kapital jämfört med föregående år. Avkastningen på sysselsatt kapital ökade tack vare minskad kapitalbindning.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal					
Nettoomsättning, MSEK	49	135	248	385	727
Rörelseresultat, MSEK	-3	21	28	56	104
Rörelsemarginal, %	-5,9	15,8	11,1	14,5	14,3
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	791	1 245	791	1 245	1 108
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,5	6,9	7,5	6,9	8,4
Byggrätter					
Byggrätter, vid periodens slut, antal	2 600	3 500	2 600	3 500	3 500
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal					
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder under perioden, antal	248	156	617	296	516
Startade bostäder under perioden, antal	435		634	813	813
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	28	234	169	585	833
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 447	1 176	1 447	1 176	813
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	55	29	55	29	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 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	Okt 2017- sep 2018	2017 Jan-dec
Nettoomsättning	4,5	3 391	2 135	7 802	8 424	13 857	14 479
Kostnader för produktion		-2 776	-1 705	-6 377	-6 712	-11 375	-11 710
Bruttoresultat		614	430	1 425	1 712	2 481	2 768
Försäljnings- och administrationskostnader		-208	-211	-670	-586	-906	-822
Rörelseresultat	4	406	218	755	1 126	1 575	1 946
Finansiella intäkter		2	4	6	9	8	11
Finansiella kostnader		-37	-55	-117	-173	-180	-236
Finansnetto		-35	-51	-111	-165	-173	-226
Resultat efter finansiella poster	4	370	167	643	962	1 402	1 721
Skatt på periodens resultat		-82	-36	-140	-210	-250	-319
Periodens resultat		289	130	503	752	1 153	1 402
Hänförs till:							
Bonava AB:s aktieägare		289	130	503	752	1 153	1 402
Innehav utan bestämmande inflytande							
Periodens resultat		289	130	503	752	1 153	1 402
Data per aktie före och efter utspädning							
Resultat per aktie, SEK		2,68	1,21	4,67	6,96	10,70	12,99
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-5,16	3,20	-15,09	-9,33	-4,97	0,79
Eget kapital, SEK		61,93	55,12	61,93	55,12	61,93	61,48
 Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ¹⁾		 107,6	 107,9	 107,6	 107,9	 107,6	 107,9

¹⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick per 30 september 2018 till 815 061 (549 200) st. Under 2018 har 265 861 aktier återköpts.

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	Okt 2017- sep 2018	2017 Jan-dec
Periodens resultat		289	130	503	752	1 153	1 402
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>							
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-45	1	108	-18	139	13
Periodens övrigt totalresultat		-45	1	108	-18	139	13
Periodens totalresultat		244	131	611	734	1 292	1 415
<i>Hänförs till:</i>							
Bonava AB:s aktieägare		244	131	611	734	1 292	1 415
Innehav utan bestämmande inflytande							
Periodens totalresultat		244	131	611	734	1 292	1 415

Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK	Not 1, 3, 6, 7	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar		776	881	705
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		6 663	5 854	5 734
Pågående bostadsprojekt		12 523	10 475	9 482
Färdigställda bostäder		921	456	815
Kortfristiga fordringar		2 121	1 899	1 855
Likvida medel	2	754	494	1 122
Summa omsättningstillgångar		22 982	19 177	19 008
SUMMA TILLGÅNGAR		23 758	20 057	19 713
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		6 665	5 947	6 633
Innehav utan bestämmande inflytande		4	5	5
Summa eget kapital		6 670	5 951	6 638
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	2	2 493	3 054	3 340
Övriga långfristiga skulder		97	491	555
Långfristiga avsättningar		674	761	658
Summa långfristiga skulder		3 265	4 306	4 553
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	2	4 533	2 555	2 024
Övriga kortfristiga skulder		9 291	7 245	6 497
Summa kortfristiga skulder		13 824	9 800	8 521
Summa skulder		17 089	14 106	13 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 758	20 057	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	611		611
Utdelning	-560	-1	-561
Förvärv av egna aktier	-29		-29
Prestationsbaserat incitamentsprogram	10		10
Utgående eget kapital, 30 september 2018	6 665	4	6 670

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	Okt 2017- sep 2018	2017 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	370	167	643	962	1 402	1 721
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	94	-192	-158	-83	-127	-52
Betald skatt	-41	-42	-83	-179	-110	-206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	423	-67	402	700	1 164	1 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Försäljningar av bostadsprojekt	2 849	1 650	6 423	6 853	11 510	11 940
Investeringar i bostadsprojekt	-3 511	-2 858	-10 110	-9 988	-14 332	-14 210
Övriga förändringar i rörelsekapital	-318	1 619	1 659	1 428	1 124	893
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-980	411	-2 028	-1 707	-1 698	-1 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-556	345	-1 626	-1 007	-534	85
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32	-44	-94	-99	-106	-111
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	-588	300	-1 720	-1 106	-640	-26
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning			-281	-205	-486	-410
Förvärv av egna aktier			-29	-30	-29	-30
Ökning av räntebärande finansiella skulder	1 403	466	3 555	2 876	3 926	3 247
Minskning av räntebärande finansiella skulder	-313	-596	-1 910	-1 745	-2 552	-2 387
Förändring av räntebärande fordringar	-13	-6	1	89	21	109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 077	-136	1 336	985	880	528
PERIODENS KASSAFLÖDE	489	164	-384	-122	240	502
Likvida medel vid periodens början	268	331	1 122	619	494	619
Kursdifferens i likvida medel	-3		16	-3	20	1
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	754	494	754	494	754	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. Bonava har genomfört en analys som utvisar att IFRS 9 inte har någon väsentlig påverkan. Bonava har, med anledning av detta, inte räknat om ingående balanser.

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 har, med anledning av detta, inte räknat 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 andra nyckeltal. Bonava fortsätter arbetet för att kvantifiera effekterna som den nya leasingstandarden kommer att medföra.

NOT 2 Specifikation nettolåneskuld

MSEK	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	8	10	10
Kortfristiga räntebärande fordringar	70	64	68
Likvida medel	754	494	1 122
Räntebärande fordringar	831	569	1 200
Långfristiga räntebärande skulder	2 493	3 054	3 340
Kortfristiga räntebärande skulder	4 533	2 555	2 024
Räntebärande skulder	7 026	5 609	5 364
Nettolåneskuld	6 195	5 041	4 165
<i>varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag</i>			
Likvida medel	137	143	78
Räntebärande skulder	4 484	4 882	4 411
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag	4 347	4 739	4 333
Övrig nettolåneskuld	1 848	302	-168
Nettolåneskuld	6 195	5 041	4 165

NOT 3 Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser

MSEK	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder:</i>			
Fastighetsinteckningar	3 109	2 007	2 603
Spärrade bankmedel	11	51	11
Summa ställda säkerheter	3 120	2 058	2 614
Borgens- och garantiförpliktelser			
<i>Egna förbindelser:</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter ¹⁾	2 376	1 367	1 204
Övriga borgensförbindelser			105
Summa borgens- och garantiförpliktelser	2 376	1 367	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 rörelsesegment

Jul-sep 2018, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elimineringar	Totalt			
Nettoomsättning	1 103	1 551	491	109	49	88	3 391			
Rörelseresultat	201	220	28	-8	-3	-32	406			
Finansnetto							-35			
Resultat efter finansiella poster							370			
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	5 166	4 048	1 563	1 554	791	575	13 696			
Jul-sep 2017, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elimineringar	Totalt			
Nettoomsättning	984	677	222	95	135	20	2 135			
Rörelseresultat	169	75	-29	12	21	-31	218			
Finansnetto							-51			
Resultat efter finansiella poster							167			
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	5 262	2 828	1 427	1 190	1 245	-391	11 561			
Jan-sep 2018, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elimineringar	Totalt			
Nettoomsättning	2 818	2 971	1 136	484	248	144	7 802			
Rörelseresultat	568	306	-15	7	28	-138	755			
Finansnetto							-111			
Resultat efter finansiella poster							643			
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	5 166	4 048	1 563	1 554	791	575	13 696			
Jan-sep 2017, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elimineringar	Totalt			
Nettoomsättning	4 512	2 363	600	468	385	96	8 424			
Rörelseresultat	1 004	244	-67	4	56	-114	1 126			
Finansnetto							-165			
Resultat efter finansiella poster							962			
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	5 262	2 828	1 427	1 190	1 245	-391	11 561			
Jan-dec 2017, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elimineringar	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	3 037	1 284	857	1 108	731	12 003			
		Nettoomsättning				Rörelseresultat				
Övrigt och elimineringsar, MSEK	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Bonavas huvudkontor	68	65	201	166	212	-42	-26	-147	-113	-214
Verksamhet i Estland och Lettland	88	30	144	114	273	11	-5	8	-1	17
Justeringar och elimineringsar	-68	-75	-201	-183	-226					
SUMMA	88	20	144	96	259	-32	-31	-138	-114	-197

NOT 5 Intäkter fördelade på intäktsströmmar

MSEK	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Nettoomsättning, bostäder sålda till konsument	6 089	6 424	11 221
Nettoomsättning, bostäder sålda till investerare	1 244	1 036	2 119
Nettoomsättning, försäljning av mark	428	878	1 036
Övriga intäkter	41	86	103
Summa intäkter	7 802	8 424	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 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Derivatinstrument som inte används inom säkringsredovisning	70	6	11
Summa tillgångar	70	6	11
Derivatinstrument som inte används inom säkringsredovisning	4	80	82
Summa skulder	4	80	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 noteringen den 9 juni 2016 utgjort rörelse-segmentet NCC Housing inom NCC AB-koncernen. Efter detta datum har alla transaktioner med NCC AB-koncernen, som är ett intressebolag inom Nordstjernankoncernen, skett med marknads-mässig 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 AB-koncernen, MSEK	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Försäljning	3	2	4
Inköp	1 511	2 106	2 583
Kundfordringar	1		
Långfristiga räntebärande skulder	27	33	35
Kortfristiga räntebärande skulder	13	12	12
Leverantörsskulder	174	109	60
Eventualförpliktelser	233	206	221

Moderbolaget

JANUARI-SEPTEMBER 2018

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Omsättningen för bolaget uppgick till 197 (166) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 124 (104) MSEK.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Not 1	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Nettoomsättning		197	166	212
Försäljnings- och administrationskostnader		-330	-265	-407
Rörelseresultat		-133	-99	-195
Resultat från andelar i koncernföretag		1 194	169	432
Finansiella intäkter		112	136	176
Finansiella kostnader		-50	-102	-128
Resultat efter finansiella poster		1 124	104	284
Bokslutsdispositioner				141
Resultat före skatt		1 124	104	425
Skatt på periodens resultat		12	13	3
Periodens resultat		1 136	117	428

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Not 2	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		2 487	2 324	2 509
Omsättningstillgångar		6 177	3 737	3 821
Summa tillgångar		8 664	6 061	6 330
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		5 751	4 894	5 208
Avsättningar		1	1	2
Långfristiga skulder		621	614	592
Kortfristiga skulder		2 292	552	528
Summa eget kapital och skulder		8 664	6 061	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 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Borgensförbindelser	19 146	18 845	17 740

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

Koncernen	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Byggrätter, vid periodens slut	32 600	31 500	32 600	31 500	31 400
Varav byggrätter utanför balansräkningen	15 600	12 700	15 600	12 700	14 600
Bostadsutveckling till konsumenter					
Resultatavräknade bostäder under perioden	750	769	1 984	2 437	4 294
Startade bostäder under perioden	1 204	881	2 390	3 541	4 984
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till konsumenter, MSEK	2 539	2 651	6 238	7 321	10 490
Sålda bostäder under perioden	962	1 009	2 520	2 648	3 984
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	7 343	7 430	7 343	7 430	6 844
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	58	57	58	57	54
Reservationsgrad i pågående produktion, %	5	4	5	4	3
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	53	49	53	49	44
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	282	205	282	205	377
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	3 309	3 336	3 309	3 336	3 443
Bostadsutveckling till investerare					
Resultatavräknade bostäder under perioden	558	127	770	615	1 170
Startade bostäder under perioden	247	327	720	558	1 718
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till investerare, MSEK	587	627	1 314	956	2 918
Sålda bostäder under perioden	313	327	720	558	1 718
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	2 986	2 431	2 986	2 431	3 036
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	44	41	44	41	32

	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Bostadsutveckling till konsumenter					
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	6 881	7 071	6 844	6 158	6 158
Startade bostäder under perioden	1 204	881	2 390	3 541	4 984
Resultatavräknade bostäder under perioden	-750	-769	-1 984	-2 437	-4 294
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut	8	247	93	168	-4
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	7 343	7 430	7 343	7 430	6 844
Bostadsutveckling till investerare					
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 297	2 426	3 036	2 955	2 955
Startade bostäder under perioden	247	327	720	558	1 718
Resultatavräknade bostäder under perioden	-558	-127	-770	-615	-1 170
Tidsförskjutning mellan färdigställande och resultatavräkning i Bonava Finland ¹⁾		195		467	-467
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	2 986	2 431	2 986	2 431	3 036

¹⁾ Tidigare 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 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	12,4	18,5	16,6
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	8,8	8,5	8,3
Soliditet, %	28,1	29,7	33,7
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	29,6	28,0	27,2
Nettolåneskuld	6 195	5 041	4 165
Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag	1 848	302	-168
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,8	0,6
Skuldsättningsgrad exkl bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag, ggr	0,3	0,1	0,0
Sysselsatt kapital vid periodens slut	13 696	11 561	12 003
Sysselsatt kapital, genomsnitt	12 329	11 197	11 419
Kapitalomsättningshastighet, ggr ¹⁾	1,1	1,3	1,3
Andel riskbärande kapital, %	28,6	30,4	33,8
Utdelning, SEK per aktie			5,20
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ²⁾	1,05	3,60	2,86
Genomsnittlig räntebindningstid, år ²⁾	0,2	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	1,31	1,36	1,40
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,1	0,1	0,1

¹⁾ Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader.

²⁾ Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

³⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

UNDERTECKNANDE

Stockholm den 24 oktober 2018

För styrelsen i Bonava AB (publ)

Joachim Hallengren
Vd och koncernchef

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

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen i Bonava AB (publ), org nr 556928-0380

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) för Bonava AB per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella

frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 24 oktober 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

FINANSIELL KALENDER

- Q4 bokslutskommuniké okt-dec: 24 januari 2019
- Årstämma 2019: 10 april 2019
- Q1 delårsrapport jan-mar: 25 april 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 24 oktober 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: 24 oktober 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.