



Bokslutskommuniké januari–december 2018



Ökat antal sålda och startade bostäder

1 OKTOBER–31 DECEMBER 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 6 206 (6 055) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 899 (820) MSEK, varav resultat från markförsäljning uppgick till 61 (45) MSEK
- Rörelsemarginalen uppgick till 14,5 (13,5) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 870 (759) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 762 (650) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 7,07 (6,03) SEK¹⁾
- Kassaflöde före finansiering uppgick till 956 (1 080) MSEK
- Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 12,8 (16,6) procent
- Antalet startade bostäder uppgick för perioden till 3 368 (2 603)
- Antalet bostäder i produktion vid periodens slut uppgick till 10 712 (9 880)
- Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 68 (68) procent
- Antalet sålda bostäder uppgick för perioden till 2 769 (2 496)
- Antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 2 471 (2 412)

1 JANUARI–31 DECEMBER 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 14 008 (14 479) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 1 654 (1 946) MSEK, varav resultat från markförsäljning uppgick till 245 (492) MSEK
- Rörelsemarginalen uppgick till 11,8 (13,4) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 513 (1 721) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 1 265 (1 402) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 11,74 (12,99) SEK¹⁾
- Kassaflöde före finansiering uppgick till -764 (-26) MSEK
- Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 12,8 (16,6) procent
- Antalet startade bostäder uppgick för perioden till 6 478 (6 702)
- Antalet sålda bostäder uppgick för perioden till 6 009 (5 702)
- Antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 5 225 (5 464)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 5,20 (5,20) SEK per aktie

MSEK	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Nettoomsättning	6 206	6 055	14 008	14 479
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar	936	858	1 789	2 034
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar, %	15,1	14,2	12,8	14,0
Rörelseresultat	899	820	1 654	1 946
Rörelsemarginal, %	14,5	13,5	11,8	13,4
Resultat efter finansiella poster	870	759	1 513	1 721
Periodens resultat efter skatt	762	650	1 265	1 402
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	7,07	6,03	11,74	12,99
Kassaflöde före finansiering	956	1 080	-764	-26
Nettolåneskuld ²⁾	5 542	4 165	5 542	4 165
Sysselsatt kapital vid periodens slut	13 332	12 003	13 332	12 003
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,8	16,6	12,8	16,6
Soliditet, %	34,9	33,7	34,9	33,7
Antal startade bostäder under perioden	3 368	2 603	6 478	6 702
Antal bostäder i produktion vid periodens slut	10 712	9 880	10 712	9 880
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	68	68	68	68
Antal sålda bostäder under perioden	2 769	2 496	6 009	5 702
Antal resultatavräknade bostäder under perioden	2 471	2 412	5 225	5 464

¹⁾ Före och efter utspädning.

²⁾ För specifikation se not 2.

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

VD har ordet



JOACHIM HALLENGREN, VD OCH KONCERNCHEF

"Vi sålde fler bostäder, ökade antalet starter med nästan 30 procent och levererade ett starkt resultat och ett bra kassaflöde."

STARK AVSLUTNING PÅ ÅRET

När jag blickar tillbaka på Bonavas resa kan jag konstatera att vår analys av bostadsmarknaden och vårt val av strategi tjänar oss väl. Under tiden som den svenska bostadsmarknaden slog nya prisrekord år efter år och många fäste blicken på det dyrare segmentet så har vi effektiviserat och rationaliserat våra processer för att möta morgondagens bostadsbehov med fler prisvärda bostäder. Vi avslutar året med ett starkt kvartal och vi står vid inledningen av det nya året på en stabil grund med goda förutsättningar framåt.

ÖKAT ANTAL SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Under kvartalet sålde vi fler bostäder, ökade antalet starter med nästan 30 procent och levererade ett starkt resultat och ett bra kassaflöde. Under året gick Tyskland om Sverige som vår största marknad. Vår tillväxt i Tyskland är ett konkret exempel på ett av våra strategiska vägval som innebär att vi ska växa på de marknader som genererar bäst avkastning. Den tyska bostadsmarknaden är stark och under kvartalet sålde vi fler bostäder samtidigt som vi ökade antalet starter med ungefär 40 procent jämfört med i fjol. Den tyska marknaden utgör nu 43 procent av våra 10 712 bostäder i produktion.

I Finland är marknaden god och vi sålde något fler bostäder till konsumenter i kvartalet. Dessutom börjar vi även se effekterna av våra insatser för att förbättra lönsamheten. Bostadsmarknaden i Sverige är fortsatt avvaktande men trots det sålde vi fler bostäder i kvartalet jämfört med i fjol. Jag noterar att bostadspriserna under året i stort sett är

oförändrade vilket skapar förhoppningar om att marknaden stabiliserats. Med detta sagt är det dock fortfarande för tidigt att dra några slutsatser om framtiden. Jag är stolt över att vi trots en avvaktande marknad i Sverige totalt i koncernen sålde fler bostäder under helåret jämfört med i fjol. Vid utgången av året hade vi nästan 1 000 fler bostäder i produktion jämfört med i fjol med en bibehållen god försäljningsgrad om 68 procent. Detta bekräftar stabiliteten i vår affärsmodell.

BRA KASSAFLÖDE OCH ÖKAT RÖRELSERESULTAT

Vi ökade nettoomsättningen och rörelseresultatet för kvartalet jämfört med i fjol. Rörelseresultatet uppgick till 899 (820) MSEK och inkluderade vinst från markförsäljningar om 61 (45) MSEK. Rörelsemarginalen i kvartalet stärktes jämfört med i fjol och uppgick till 14,5 (13,5) procent.

Resultat efter skatt uppgick till 762 (650) MSEK och påverkades av återvunna skattemässiga underskott i Tyskland som hade en positiv resultateffekt om 72 MSEK. Kassaflödet för kvartalet var bra och uppgick före finansiering till nästan en miljard kronor vilket skapar handlingsfrihet och flexibilitet. Den starka avslutningen på året resulterade i ett bra helårsresultat. Nettoomsättningen och rörelseresultatet minskade något jämfört med i fjol men då ska vi påminna oss om att fjolårets helårsresultat var det bästa någonsin och att resultatet för helåret 2017 inkluderade vinst från markförsäljningar om 492 MSEK, jämfört med 245 MSEK för helåret 2018. Resultat efter skatt för helåret uppgick till 1 265 (1 402) MSEK vilket

resulterade i en vinst per aktie om 11,74 (12,99) SEK. Vi uppfyllde våra finansiella mål och soliditeten ökade jämfört med i fjol till starka 34,9 (33,7) procent. Styrelsen föreslår en utdelning för året om 5,20 (5,20) SEK per aktie vilket motsvarar 44 procent av årets resultat efter skatt.

INVESTERARAFFÄREN VÄXER

Efterfrågan från investerare är god på våra marknader. Under kvartalet sålde vi 1 383 (1 160) bostäder till investerare, vilket är en ökning med cirka 20 procent jämfört med i fjol. Under kvartalet gjorde vi dessutom vår första investeraraffär i Baltikum. Det gläder mig att vi nu genomfört investeraraffärer på samtliga marknader. Vid årets utgång kan jag konstatera att antalet sålda bostäder till investerare utgjorde 35 procent av våra sålda bostäder vilket är i linje med vår ambition om att investeraraffären över tid ska utgöra cirka 30 procent av vår totala försäljning.

VÄL RUSTADE INFÖR FRAMTIDEN

Vår strategi skapar resultat och vi har med vår breda geografiska spridning och diversifierade erbjudande en balanserad riskprofil. Vårt fokus på prisvärda bostäder är i linje med morgondagens bostadsbehov och vi har en strategisk byggrättsportfölj att arbeta med. Vi kan med vår starka finansiella position fortsätta att växa och ta tillvara på de möjligheter som framtiden ger.

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

2 079
(1 807)

vid utgången av kvartalet

BOSTÄDER I PRODUKTION

10 712
(9 880)

vid utgången av kvartalet

NETTOOMSÄTTNING

14,0
(14,5)

miljarder SEK

UTFALL FINANSIELLA MÅL Q4 2018

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

12,8 %

Avkastning på sysselsatt kapital
ska uppgå till 10–15 procent

SOLIDITET

34,9 %

Soliditeten ska uppgå till minst
30 procent

UTDELNINGSPOLICY

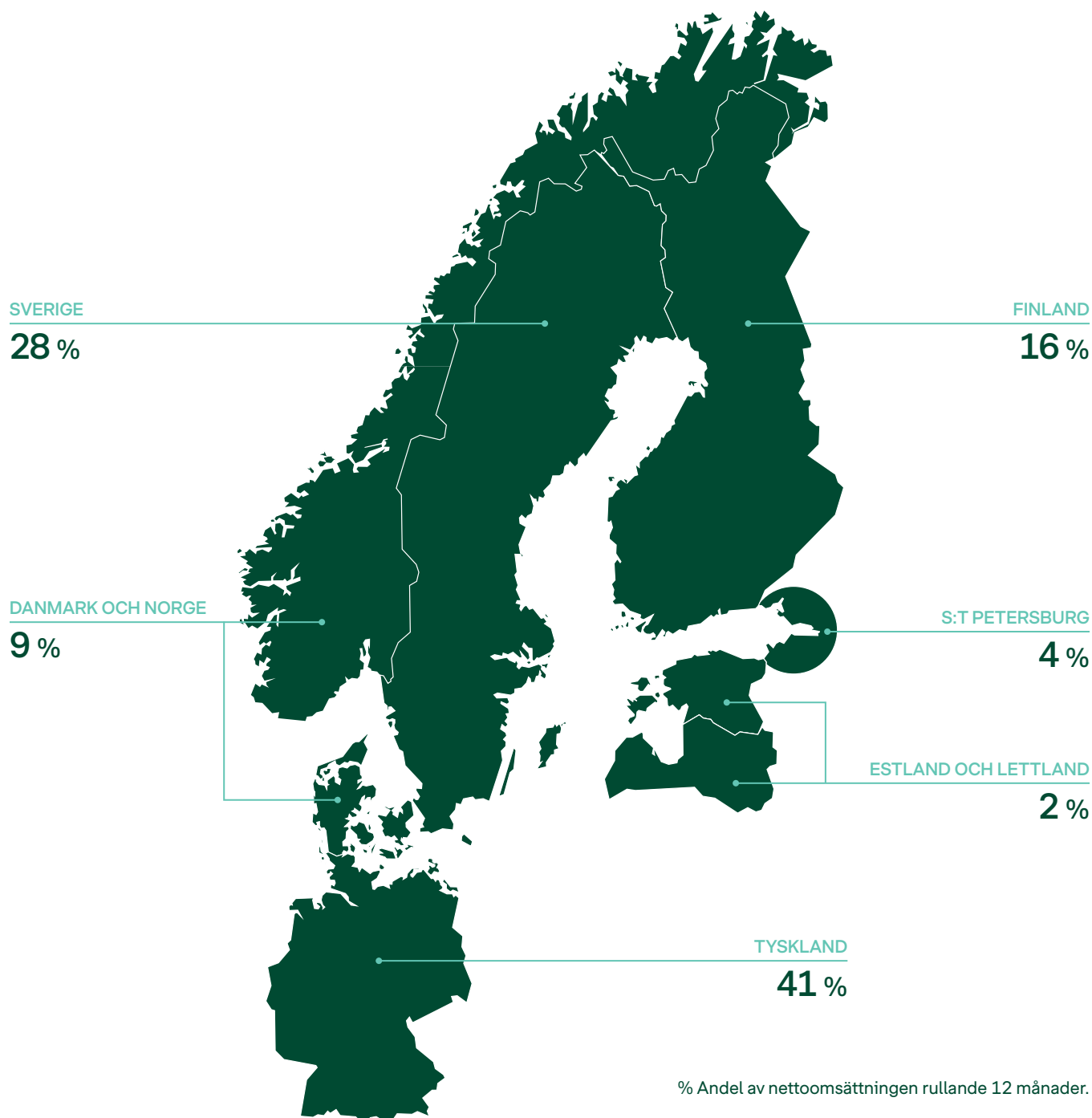
FÖRESLAGEN UTDELNING

5,20

(SEK per aktie motsvarande 44 procent
av koncernens resultat efter skatt)

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. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Sverige var fortsatt avvaktande under kvartalet och i genomsnitt minskade bostadspriserna något över hela landet. I Tyskland var marknaden fortsatt stark med stabila bostadspriser och god efterfrågan från både konsumenter och investerare. I Finland var marknaden fortsatt god med stabila bostadspriser och god efterfrågan. Marknaden i Danmark var stabil med mindre prisförändringar i Köpenhamnsregionen där Bonava är verksamt. I Bergen i Norge var marknaden god med stabila bostadspriser. I St Petersburg var marknaden fortsatt god med något ökade bostadspriser och stabil efterfrågan. Investerarmarknaden var fortsatt god i Sverige, Tyskland, Finland och Danmark-Norge. Under kvartalet genomfördes den första investerarraffären i Baltikum, vilket nu innebär att Bonava har genomfört investerarraffärer på samtliga marknader.

OKTOBER-DECEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 6 206 (6 055) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till högre nettoomsättning från investerare. Under kvartalet resultatavräknades 1 555 (1 857) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 4 620 (4 797) MSEK. Genomsnittligt pris per resultatavräknad bostad ökade till 3,0 (2,6) MSEK och ökningen förklaras av högre genomsnittspriser på samtliga marknader delvis drivet av en svagare svensk krona.

I Sverige, Tyskland och Finland resultatavräknades 916 (555) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 1 521 (1 083) MSEK.

Försäljning av mark uppgick till 67 (158) MSEK. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 242 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 899 (820) MSEK. Förbättringen var hänförlig till ett ökat resultat från både konsumenter och investerare. Resultat från markförsäljningar bidrog med 61 (45) MSEK. Föregående år belastades rörelseresultatet med nedskrivning av exploateringsfastigheter om 34 MSEK. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 35 MSEK.

Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -30 (-61) MSEK. Förbättringen var hänförlig till lägre belåning i rubel till lägre ränta samt lägre garantikostnader rapporterade i finansnettot.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 870 (759) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -108 (-109) MSEK, motsvarande en skattesats om 12 (14) procent. Skattesatsen för kvartalet 2018 påverkades av återvunna skattemässiga underskott i Tyskland på 72 MSEK medan skattefri försäljning av mark påverkade föregående års skattesats.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 762 (650) MSEK.

JANUARI-DECEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 14 008 (14 479) MSEK. Minskningen var hänförlig till lägre nettoomsättning från konsumenter och lägre försäljning av mark. Nettoomsättning från konsumenter uppgick till 10 709 (11 221) och 3 539 (4 294)

bostäder till konsumenter resultatavräknades till ett genomsnittspris per bostad på 3,0 (2,6) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre genomsnittspriser på samtliga marknader delvis drivet av en svagare svensk krona.

Under året resultatavräknades 1 686 (1 170) bostäder till investerare i Sverige, Tyskland och Finland och nettoomsättningen uppgick till 2 766 (2 119) MSEK. Försäljning av mark uppgick till 496 (1 036) MSEK där minskningen främst var hänförlig till Sverige. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 521 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 1 654 (1 946) MSEK. Minskningen var hänförlig till ett lägre resultat från försäljning av mark, 245 (492) MSEK, samt garantikostnader tidigare rapporterade i finansnettot. Resultatet från både konsumenter och investerare förbättrades.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 53 MSEK.

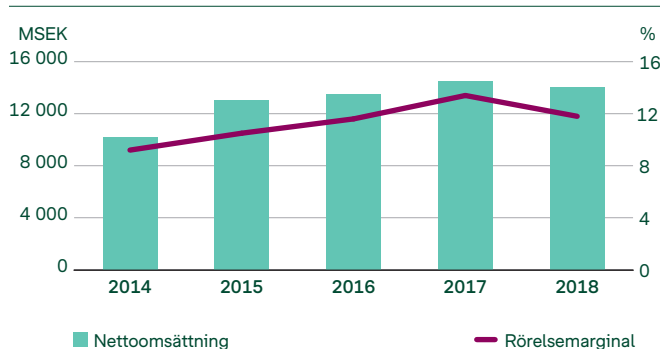
Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -141 (-226) MSEK. Det förbättrade finansnettot var hänförligt till lägre belåning i rubel till lägre ränta samt lägre garantikostnader rapporterade i finansnettot.

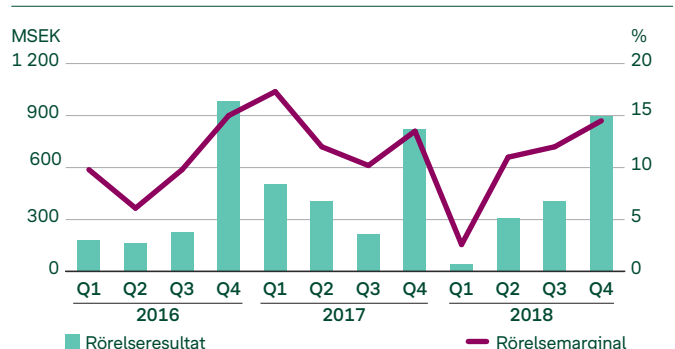
Resultat efter finansiella poster för perioden uppgick till 1 513 (1 721) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -249 (-319) MSEK, motsvarande en skattesats om 16 (19) procent. Årets skattesats påverkades av återvunna förlustavdrag i Tyskland.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 265 (1 402) MSEK.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Rörelseresultat och rörelsemarginal



MSEK	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Nettoomsättning per segment				
Sverige	1 158	1 188	3 976	5 699
Tyskland	2 764	2 686	5 736	5 049
Finland	1 121	690	2 257	1 290
Danmark-Norge	747	986	1 232	1 454
S:t Petersburg	329	342	578	727
Övrigt och elimineringar	86	163	230	259
Summa	6 206	6 055	14 008	14 479

MSEK	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Rörelseresultat per segment				
Sverige	193	226	761	1 230
Tyskland	490	424	796	668
Finland	80	68	65	1
Danmark-Norge	124	138	131	141
S:t Petersburg	67	48	95	104
Övrigt och elimineringar	-55	-84	-193	-197
Summa	899	820	1 654	1 946

Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 21 074 (19 713) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i pågående bostadsproduktion.

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 5 542 (4 165) MSEK. Svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag hade en nettolåneskuld uppgående till 4 965 (5 002) MSEK, varav 999 (669) MSEK avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter som är direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar.

Koncernens nettolåneskuld för övrig verksamhet uppgick till 577 (-838) MSEK.

Nettolåneskulden var högre än föregående år främst till följd av fortsatta nettoinvesteringar i bostadsprojekt och ett lägre kassaflöde från förskott från kunder. Per 30 september 2018 uppgick netto-låneskulden till 6 195 MSEK.

SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

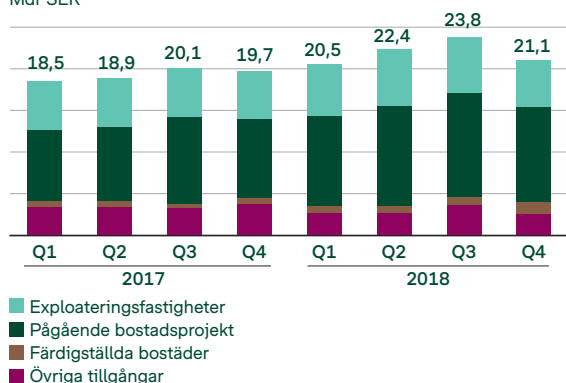
Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 12,8 (16,6) procent. Den lägre avkastningen var hänförlig till ett högre sysselsatt kapital, som uppgick till 13 332 (12 003) MSEK vid periodens utgång, och ett lägre resultat. Det sysselsatta kapitalet ökade till följd av ökad volym pågående bostadsproduktion i samtliga enheter förutom i Sverige samt ökat värde av färdigställda bostäder i alla enheter utom i Tyskland. Detta motverkades delvis av en lägre kassa och högre förskott från kunder i Tyskland. Per 30 september 2018 uppgick det sysselsatta kapitalet till 13 696 MSEK.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per den 31 december 2018 till 34,9 (33,7) 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 0,8 (0,6).

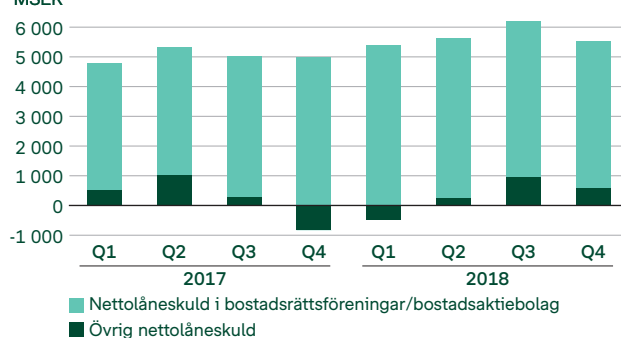
Fördelning av tillgångar

Mdr SEK



Nettolåneskuld

MSEK



KASSAFLÖDE**OKTOBER–DECEMBER 2018**

Kassaflödet före finansiering för kvartalet uppgick till 956 (1 080) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 977 (762) MSEK till följd av högre resultat före skatt och positiva effekter från ej kassaflödespåverkande poster.

Kassaflödet från försäljningar av bostadsprojekt var 4 659 (5 087) MSEK. Lägre kassaflöde från försäljningar i Tyskland och Danmark-Norge motverkades något i Finland. Även investeringar i bostadsprojekt som uppgick till -3 334 (-4 222) MSEK var lägre än föregående år främst hänförligt till Sverige och Tyskland.

Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -1 305 (-535) MSEK, främst beroende på lägre kassaflöde från förskott från kunder i Sverige och Finland och från räntefria fordringar i Sverige. Detta motverkas till viss del av högre upplupna kostnader.

JANUARI–DECEMBER 2018

Kassaflödet före finansiering för helåret uppgick till -764 (-26) MSEK.

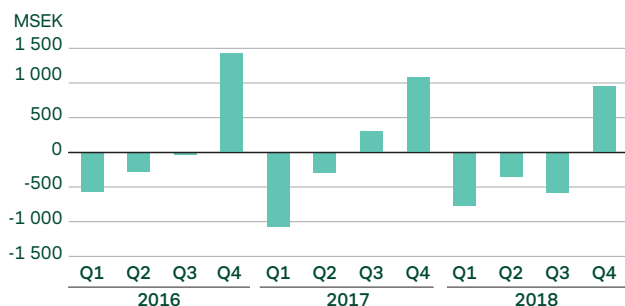
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet var 1 379 (1 462) MSEK då resultatet före skatt minskade, delvis motverkat av lägre betald skatt i Sverige.

Kassaflödet från försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 11 082 (11 940) MSEK och var lägre i Sverige men högre i Finland. Kassaflödet från investeringar i bostadsprojekt var -13 445 (-14 210) MSEK. Lägre investeringar i Sverige motverkades delvis av en ökning i Finland.

Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 354 (893) MSEK. Förskott från kunder ökade, dock i mindre omfattning än föregående år, i Sverige och Finland, vilket till viss del motverkades i S:t Petersburg. Den räntefria finansieringen var lägre i Danmark-Norge.

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

OKTOBER-DECEMBER 2018

Bostadsförsäljning och byggstarter

Under kvartalet såldes 1 386 (1 336) bostäder till konsumenter och 1 383 (1 160) bostäder till investerare. Försäljningen till konsumenter ökade i Tyskland, Finland, Danmark-Norge och Baltikum medan försäljningen minskade i Sverige och S:t Petersburg. Genomsnittspriset per bostad såld till konsument ökade i Sverige och Danmark-Norge. Andelen sålda bostäder i produktion ökade i samtliga länder förutom Sverige och S:t Petersburg. Genomsnittspriset till konsumenter ökade till 2,9 (2,4) MSEK, främst till följd av högre andel sålda enheter i Tyskland jämfört med föregående år. Snittpriset på sålda bostäder till investerare ökade till 2,4 (1,7) MSEK. Under perioden startades 1 985 (1 443) bostäder till konsumenter och 1 383 (1 160) till investerare.

Bostäder i produktion 31 december 2018

Vid periodens utgång var 7 259 (6 844) bostäder till konsumenter och 3 453 (3 036) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden per den 31 december 2018 var 52 (54) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid periodens utgång var 46 (44) procent för konsumenter respektive 30 (32) procent för investerare.

JANUARI-DECEMBER 2018

Bostadsförsäljning och byggstarter

Totalt såldes 3 906 (3 984) bostäder till konsumenter och 2 103 (1 718) bostäder till investerare. Antal startade bostäder uppgick till 4 375 (4 984) till konsumenter och 2 103 (1 718) till investerare.

Beräknat färdigställande per kvartal

Jämfört med samma tidpunkt i fjol har vi fler bostäder att färdigställa från första kvartalet 2019 och framåt, 10 712 (9 880). Av det totala antalet bostäder som ännu inte har färdigställts beräknas 53 (56) procent att färdigställas under 2019.

Byggrätter 31 december 2018

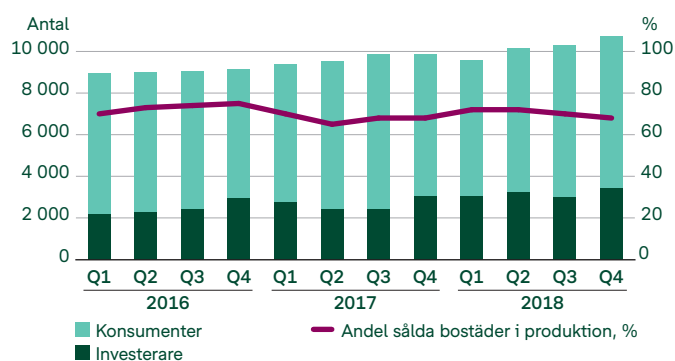
Antalet byggrätter uppgick till 30 600 (31 400) varav 15 300 (16 800) inkluderades i balansräkningen. Antalet byggrätter minskade i Tyskland och S:t Petersburg jämfört med föregående år.

Osålda, färdiga bostäder vid periodens slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 379 (284). Samtliga dessa bostäder var till konsumenter, främst i S:t Petersburg, Finland och Sverige.

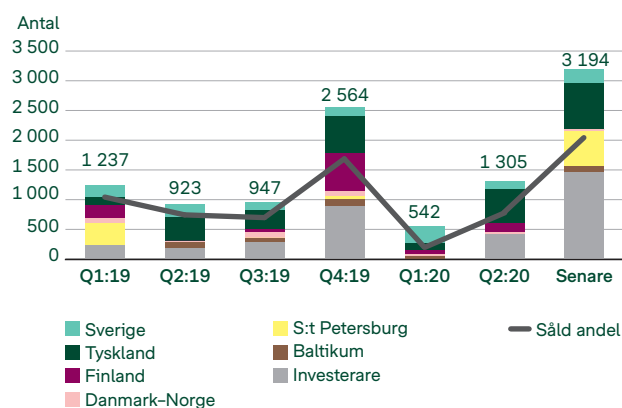
	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Bostäder i pågående produktion till konsumenter vid periodens slut	7 259	6 844	7 259	6 844
Bostäder i pågående produktion till investerare vid periodens slut	3 453	3 036	3 453	3 036
Summa bostäder i pågående produktion	10 712	9 880	10 712	9 880
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	68	68	68	68
Reserveringsgrad i pågående produktion, %	3	2	3	2
Sålda och reserverade bostäder i pågående produktion, %	71	70	71	70
Sålda bostäder till konsumenter under perioden	1 386	1 336	3 906	3 984
Sålda bostäder till investerare under perioden	1 383	1 160	2 103	1 718
Summa sålda bostäder under perioden	2 769	2 496	6 009	5 702
Försäljningsvärdet av sålda bostäder till konsumenter under perioden, MSEK	3 985	3 169	10 223	10 490
Försäljningsvärdet av sålda bostäder till investerare under perioden, MSEK	3 382	1 962	4 696	2 918
Summa	7 367	5 130	14 919	13 408
Startade bostäder till konsumenter under perioden	1 985	1 443	4 375	4 984
Startade bostäder till investerare under perioden	1 383	1 160	2 103	1 718
Summa startade bostäder under perioden	3 368	2 603	6 478	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 72–74 i Bonavas årsredovisning 2017 på www.bonava.com.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 1 919 (1 696) medarbetare.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Sista betalkurs per den 28 december 2018 var 109,00 kronor per A-aktie och 114,20 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 12,2 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 28 december 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 30 941. Den största ägaren i Bonava var Nordstjernan AB. De tio största aktieägarna kontrollerade per den 28 december 2018 totalt 66,1 procent av kapitalet och 71,9 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 R UNDER PERIODEN

Den 16 november offentliggjordes att Bonava Tyskland får ny affärsenhetschef från och med den 1 januari 2019. Sabine Helterhoff, före detta chefsjurist och ansvarig för investeraraffären för Bonava Tyskland, tog över rollen som affärsenhetschef. Sabine Helterhoff efterträder Olle Boback som tidigare i år aviserat att han går i pension. Olle Boback kommer dock att finnas kvar i bolaget som senior rådgivare för Bonava Group.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 5,20 (5,20) SEK per aktie.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARN A PER DEN 31 DECEMBER 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	14 000 638	12,9	6,2
Swedbank Robur fonder	128 119	8 125 945	7,6	4,2
SEB Investment Management	0	7 145 711	6,6	3,2
Lannebo fonder	0	6 964 301	6,4	3,1
Fjärde AP-fonden	3 343	4 226 944	3,9	1,9
Länsförsäkringar fondförvaltning	0	3 753 345	3,5	1,7
Carnegie fonder	0	2 500 000	2,3	1,1
State Street Bank and Trust CO, W9	5 435	2 405 701	2,2	1,1
Afa Försäkring	0	2 129 519	2,0	0,9
Summa 10 största aktieägarna	10 136 897	61 575 863	66,1	71,9
Övriga	2 982 818	33 740 244	33,9	28,1
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.



STEN I STOCKHOLMEN

Projektstart: Q4 2018

Läge: Stockholm, Sverige

Bostadstyp: Fristående par- och radhus

Antal bostäder: 58 hem till konsumenter

Prisvärda par- och radhus i ett attraktivt och växande område i Haninge i Stockholm. Projektet ligger nära goda transportförbindelser och naturområden.



TUVE

Projektstart: Q4 2018

Läge: Göteborg, Sverige

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 209 hem till investerare

Svanenmärkta hyresbostäder i den växande och populära stadsdelen Tuve på Hisingen i Göteborg. Grannskapet ligger nära transportförbindelser till Göteborgs centrum, skolor, affärer och grönområden.

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.



QUARTIER HUGOS

Projektstart: Q4 2018

Läge: Berlin, Tyskland

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 124 hem till investerare

Moderna och prisvärda hyresrätter som utgör en del av ett nytt grannskap om 450 hushåll. Bostadsområdet erbjuder en familjär och urban känsla med närhet till dagis, skolor, mataffärer och kollektivtrafik.

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



ASUNTO OY HELSINGIN KANVAASI

Projektstart: Q4 2018

Läge: Helsingfors, Finland

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 82 hem till konsumenter

Prisvärda bostäder i ett nytt grannskap i Helsingfors. Kanvaasi är det första projektet som Bonava Finland designat själva med egna arkitekter. Projektet är energieffektivt och utrustat med solpaneler.

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



SKJOLDHAGEN I OCH II

Projektstart: Q4 2018

Läge: Bergen, Norge

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 75 hem till konsumenter

Totalt 75 moderna och prisvärda bostäder i två olika projekt; Skjoldhagen I och Skjoldhagen II. Grannskapet ligger nära skolor, vårdcentral, shopping och natur.

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

Inga projekt byggstartades under kvartalet.

Sverige

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Sverige var fortsatt avvaktande under kvartalet och i genomsnitt minskade bostadspriserna något över hela landet.

OKTOBER-DECEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen var något lägre än föregående år, till följd av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter och fler resultatavräknade bostäder till investerare. Föregående år resultatavräknades inget projekt till investerare. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad till konsumenter uppgick till 4,7 (3,5) MSEK. Det högre genomsnittspriset var hänförligt till fler resultatavräknade bostäder i Stockholmsregionen och småhus under perioden.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 193 (226) MSEK och var lägre som en följd av en högre andel resultatavräknade bostäder till investerare. Resultat från markförsäljningar uppgick till 48 (45) MSEK.

JANUARI-DECEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen var lägre än föregående år till följd av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter och minskad försäljning av mark. Försäljningen av mark uppgick till 422 (876) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad till konsumenter uppgick till 4,0 (3,6) MSEK.

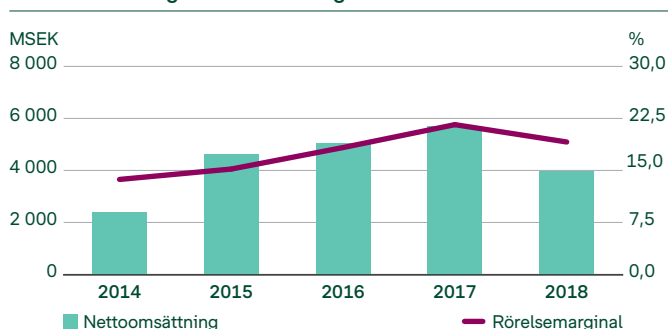
Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 761 (1 230) MSEK och var lägre på grund av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter och minskat resultat från markförsäljning. Resultatet från markförsäljningen uppgick till 222 (482) MSEK.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Det sysselsatta kapitalet var något högre än föregående år, till följd av högre andel färdigställda men ännu ej resultatavräknade bostäder. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade jämfört med föregående år på grund av det lägre rörelseresultatet.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal				
Nettoomsättning, MSEK	1 158	1 188	3 976	5 699
Rörelseresultat, MSEK	193	226	761	1 230
Rörelsemarginal, %	16,7	19,0	19,1	21,6
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	5 164	4 986	5 164	4 986
Avkastning på sysselsatt kapital, %	14,8	24,7	14,8	24,7
Byggrätter				
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 400	7 500	7 400	7 500
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	5 100	4 900	5 100	4 900
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden, antal	74	87	233	621
Startade bostäder under perioden, antal	142	255	269	965
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	185	320	775	1 245
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 342	2 009	1 342	2 009
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	39	55	39	55
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder under perioden, antal	193	90	423	90
Startade bostäder under perioden, antal	193	90	423	90
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	221		322	158
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	639	538	639	538
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100

Tyskland

MARKNADENS UTVECKLING

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

OKTOBER-DECEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

I Tyskland resultatavräknades något färre bostäder under perioden men nettoomsättningen ökade till följd av högre genomsnittspriser på bostäder till konsumenter som uppgick till 3,5 (3,2) MSEK, delvis drivet av en svagare krona. Under kvartalet har 339 (319) bostäder till investerare resultatavräknats.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet förbättrades i Tyskland till följd av högre projekt-marginaler jämfört samma period föregående år.

JANUARI-DECEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 5 736 (5 049) till följd av att fler resultatavräknade bostäder till konsumenter och investerare samt av positiva valutakurseffekter. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter ökade till 3,5 (3,3) MSEK.

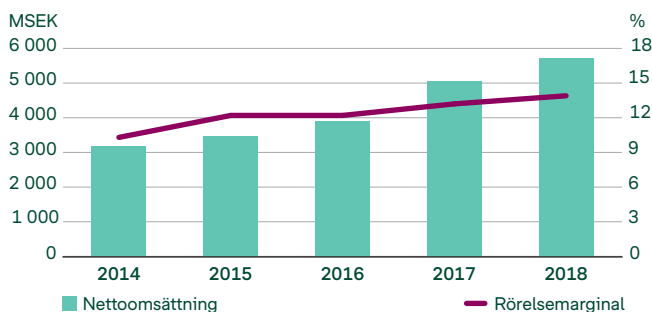
Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade då 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

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

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal				
Nettoomsättning, MSEK	2 764	2 686	5 736	5 049
Rörelseresultat, MSEK	490	424	796	668
Rörelsemarginal, %	17,7	15,8	13,9	13,2
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	3 985	3 037	3 985	3 037
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,8	23,0	21,8	23,0
Byggrätter				
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 400	8 300	7 400	8 300
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 700	3 700	2 700	3 700
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden, antal	710	589	1 563	1 506
Startade bostäder under perioden, antal	1 061	639	2 061	1 455
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	586	634	1 246	1 135
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	2 932	2 105	2 932	2 105
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	59	68	59	68
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder under perioden, antal	873	769	873	906
Startade bostäder under perioden, antal	873	769	873	906
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	339	319	648	611
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 704	1 479	1 704	1 479
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100

Finland

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Finland var fortsatt god under kvartalet med stabila bostadspriser och god efterfrågan.

OKTOBER-DECEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

I Finland uppgick nettoomsättningen till 1 121 (690) till följd av att fler bostäder överlämnades. Genomsnittspriset för bostäder till konsumenter ökade till 2,0 (1,8) MSEK, delvis på grund av positiva valutakurseffekter.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet i Finland ökade i det fjärde kvartalet jämfört med föregående år då fler bostäder resultatavräknades till konsumenter och investerare. Resultat från markförsäljning uppgick till -1 (0) MSEK.

JANUARI-DECEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 2 257 (1 290) till följd av fler resultatavräknade bostäder till konsumenter och investerare. Genomsnittspriset för bostäder till konsumenter uppgick till 2,1 (2,0) MSEK.

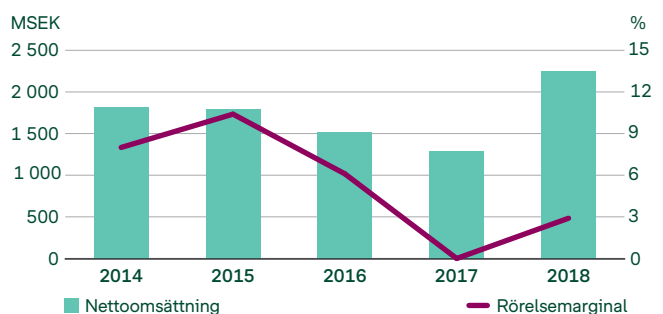
Rörelseresultat

Rörelseresultatet i Finland ökade under året men belastades av låga marginaler i tre resultatavräknade projekt under det första kvartalet. Resultat från markförsäljning uppgick till 0 (9) MSEK.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

I Finland ökade investeringar i exploateringsfastigheter och pågående bostadsprojekt, vilket resulterade i ett högre sysselsatt kapital jämfört med föregående år. Avkastningen på sysselsatt kapital förbättrades jämfört med föregående år tack vare förbättrat resultat.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal				
Nettoomsättning, MSEK	1 121	690	2 257	1 290
Rörelseresultat, MSEK	80	68	65	1
Rörelsemarginal, %	7,1	9,8	2,9	0,0
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 708	1 284	1 708	1 284
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,1	-0,2	4,1	-0,2
Byggrätter				
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 300	7 100	7 300	7 100
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	4 800	4 300	4 800	4 300
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden, antal	241	235	627	579
Startade bostäder under perioden, antal	567	306	908	702
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	285	260	595	398
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 142	865	1 142	865
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	44	54	44	54
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder under perioden, antal	138	277	466	628
Startade bostäder under perioden, antal	138	277	466	628
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	356	162	716	327
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	675	925	675	925
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100

Danmark–Norge

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Danmark var stabil under kvartalet med mindre prisförändringar i Köpenhamnsregionen där Bonava är verksamt. I Bergen i Norge var marknaden god med stabila bostadspriser.

OKTOBER-DECEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen för Danmark–Norge var lägre än föregående år till följd av att färre bostäder överlämnades till konsumenter och investerare. Genomsnittspriset ökade till 4,0 (3,9) MSEK då fler bostäder resultatavräknades i Bergen till högre priser och delvis svagare krona.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för Danmark–Norge minskade då inget investeringsprojekt resultatavräknades under kvartalet jämfört med föregående år när ett investeringsprojekt resultatavräknades. Resultat från marknadsförsäljning uppgick till 14 (0) MSEK.

JANUARI-DECEMBER 2018

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

I Danmark–Norge minskade nettoomsättningen jämfört med föregående år till följd av färre resultatavräknade bostäder. Genomsnittspriset ökade till 4,1 (3,7) MSEK jämfört med föregående år då fler bostäder resultatavräknades i Bergen till högre priser.

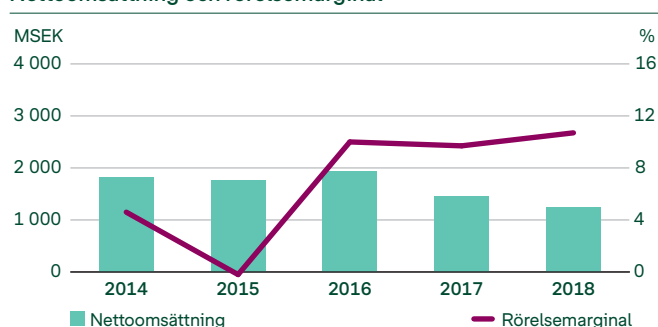
Rörelseresultat

Rörelseresultatet för Danmark–Norge minskade jämfört med föregående år då inget projekt till investerare resultatavräknades under året. Resultat från marknadsförsäljning uppgick till 14 (1) MSEK.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Danmark–Norge hade fler bostäder i produktion jämfört med föregående år och det sysselsatta kapitalet blev därmed högre. Avkastningen på sysselsatt kapital var lägre på grund av den högre kapitalbindningen.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal				
Nettoomsättning, MSEK	747	986	1 232	1 454
Rörelseresultat, MSEK	124	138	131	141
Rörelsemarginal, %	16,6	14,0	10,7	9,7
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 278	857	1 278	857
Avkastning på sysselsatt kapital, %	10,8	15,3	10,8	15,3
Byggrätter				
Byggrätter, vid periodens slut, antal	2 700	2 000	2 700	2 000
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 800	800	1 800	800
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden, antal	95	88	257	362
Startade bostäder under perioden, antal	116	141	200	507
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	176	181	292	312
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	389	517	389	517
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	51	46	51	46
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder under perioden, antal	95	24	257	94
Startade bostäder under perioden, antal	95	24	257	94
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal		74		74
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	351	94	351	94
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100

S:t Petersburg

MARKNADENS UTVECKLING

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

OKTOBER–DECEMBER 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 1,5 (1,4) MSEK. Under perioden har fler bostäder i ett något högre prissegment resultatavräknats jämfört med föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet var högre än föregående till följd av högre marginaler.

JANUARI–DECEMBER 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 (0,8) MSEK. Under året har fler bostäder i ett högre prissegment resultatavräknats jämfört med föregående år.

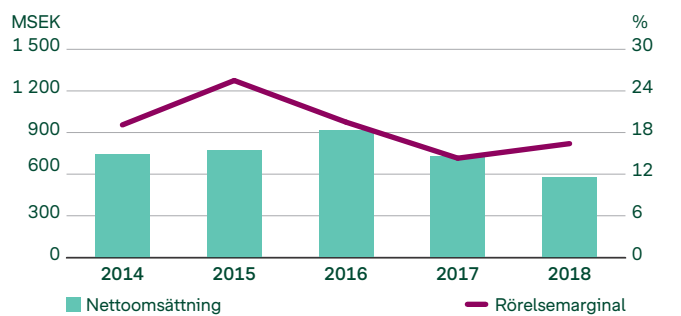
Rörelseresultat

Rörelseresultatet var lägre än föregående år eftersom färre bostäder överlämnades till konsumenter. Det högre genomsnittspriset resulterade i högre marginaler.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Pågående bostadsprojekt har ökat jämfört med föregående år men motverkades av ökade förskott från kunder och minskade exploateringsfastigheter. Då inga investeringar har gjorts under året. Sysselsatt kapital var därmed lägre än föregående år. Avkastningen på sysselsatt kapital ökade tack vare minskad kapitalbindning.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Finansiella nyckeltal				
Nettoomsättning, MSEK	329	342	578	727
Rörelseresultat, MSEK	67	48	95	104
Rörelsemarginal, %	20,4	14,0	16,4	14,3
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	696	1 108	696	1 108
Avkastning på sysselsatt kapital, %	10,4	8,4	10,4	8,4
Byggrätter				
Byggrätter, vid periodens slut, antal	2 600	3 500	2 600	3 500
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal				
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden, antal	139	220	756	516
Startade bostäder under perioden, antal			634	813
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	214	248	383	833
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 010	813	1 010	813
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	56	33	56	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 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Nettoomsättning	4,5	6 206	6 055	14 008	14 479
Kostnader för produktion		-5 074	-4 998	-11 452	-11 710
Bruttoresultat		1 132	1 057	2 557	2 768
Försäljnings- och administrationskostnader		-232	-236	-903	-822
Rörelseresultat	4	899	820	1 654	1 946
Finansiella intäkter		3	2	9	11
Finansiella kostnader		-32	-63	-150	-236
Finansnetto		-30	-61	-141	-226
Resultat efter finansiella poster	4	870	759	1 513	1 721
Skatt på periodens resultat		-108	-109	-249	-319
Periodens resultat		762	650	1 265	1 402
Hänförs till:					
Bonava AB:s aktieägare		762	650	1 265	1 402
Innehav utan bestämmande inflytande					
Periodens resultat		762	650	1 265	1 402
Data per aktie före och efter utspädning					
Resultat per aktie, SEK		7,07	6,03	11,74	12,99
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		9,25	10,12	-5,84	0,79
Eget kapital, SEK		68,36	61,48	68,36	61,48
 Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ¹⁾		 107,6	 107,9	 107,6	 107,9

¹⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick per 31 december 2018 till 815 061 (549 200) st. Under 2018 har 265 861 aktier återköpts.

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Periodens resultat		762	650	1 265	1 402
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-64	31	44	13
Periodens övrigt totalresultat		-64	31	44	13
Periodens totalresultat		698	681	1 309	1 415
<i>Hänförs till:</i>					
Bonava AB:s aktieägare		698	681	1 309	1 415
Innehav utan bestämmande inflytande					
Periodens totalresultat		698	681	1 309	1 415

Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK	Not 1, 3, 6, 7	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar		720	705
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		5 720	5 734
Pågående bostadsprojekt		11 381	9 482
Färdigställda bostäder		1 510	815
Kortfristiga fordringar		1 418	1 855
Likvida medel	2	325	1 122
Summa omsättningstillgångar		20 354	19 008
SUMMA TILLGÅNGAR		21 074	19 713
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 357	6 633
Innehav utan bestämmande inflytande		4	5
Summa eget kapital		7 362	6 638
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	2	1 625	3 340
Övriga långfristiga skulder		221	555
Långfristiga avsättningar		554	658
Summa långfristiga skulder		2 400	4 553
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	2	4 345	2 024
Övriga kortfristiga skulder		6 967	6 497
Summa kortfristiga skulder		11 312	8 521
Summa skulder		13 713	13 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 074	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	1 309		1 309
Utdelning	-560	-1	-561
Förvärv av egna aktier	-29		-29
Prestationsbaserat incitamentsprogram	5		5
Utgående eget kapital, 31 december 2018	7 357	4	7 362

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	870	759	1 513	1 721
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	99	31	-60	-52
Betald skatt	9	-27	-75	-206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	977	762	1 379	1 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	4 659	5 087	11 082	11 940
Investeringar i bostadsprojekt	-3 334	-4 222	-13 445	-14 210
Övriga förändringar i rörelsekapital	-1 305	-535	354	893
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	19	330	-2 009	-1 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	997	1 092	-630	85
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41	-12	-135	-111
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	956	1 080	-764	-26
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-280	-205	-561	-410
Förvärv av egna aktier			-29	-30
Ökning av räntebärande finansiella skulder		804	3 048	3 247
Minskning av räntebärande finansiella skulder	-1 073	-1 075	-2 476	-2 387
Förändring av räntebärande fordringar	-25	20	-25	109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 378	-457	-42	528
PERIODENS KASSAFLÖDE	-422	624	-806	502
Likvida medel vid periodens början	754	494	1 122	619
Kursdifferens i likvida medel	-6	4	10	1
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	325	1 122	325	1 122

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké 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 bokslutskommuniké 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 Leasingavtal, ska tillämpas från 1 januari 2019 och reglerar hur leasing ska redovisas. Alla leasingkostnader ska nuvärdesberäknas och rapporteras som en tillgång i balansräkningen med motsvarande räntebärande skuld. I resultaträkningen ersätts leasingkostnaderna med avskrivningar och räntekostnader. Enligt nuvarande redovisningsstandard redovisas endast finansiell leasing på detta sätt. Effekten av övergången per 1 januari 2019 redovisas i not 8.

NOT 2 Specifikation nettolåneskuld

MSEK	2018 31 dec	2017 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	8	10
Kortfristiga räntebärande fordringar	95	68
Likvida medel	325	1 122
Räntebärande fordringar	428	1 200
Långfristiga räntebärande skulder	1 625	3 340
Kortfristiga räntebärande skulder	4 345	2 024
Räntebärande skulder	5 970	5 364
Nettolåneskuld	5 542	4 165
<i>varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag</i>		
Likvida medel	106	78
Räntebärande skulder extern projektfinansiering	4 072	4 411
Räntebärande skulder övrig projektfinansiering ¹⁾	999	669
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag	4 965	5 002
<i>varav övrig verksamhet</i>		
Likvida medel	219	1 044
Räntebärande fordringar	103	78
Räntebärande skulder	899	284
Nettolåneskuld övrig verksamhet	577	-838

¹⁾ Avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar.

NOT 3 Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser

MSEK	2018 31 dec	2017 31 dec
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar	4 049	2 603
Spärrade bankmedel	11	11
Övriga ställda säkerheter	3	
Summa ställda säkerheter	4 063	2 614
Borgens- och garantiförpliktelser		
<i>Egna förbindelser:</i>		
Insatser och upplåtelseavgifter ¹⁾	2 879	1 204
Övriga borgensförbindelser		105
Summa borgens- och garantiförpliktelser	2 879	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

Okt-dec 2018, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och eliminerings	Totalt
Nettoomsättning	1 158	2 764	1 121	747	329	86	6 206
Rörelseresultat	193	490	80	124	67	-55	899
Finansnetto							-30
Resultat efter finansiella poster							870
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	5 164	3 985	1 708	1 278	696	502	13 332
Okt-dec 2017, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och eliminerings	Totalt
Nettoomsättning	1 188	2 686	690	986	342	163	6 055
Rörelseresultat	226	424	68	138	48	-84	820
Finansnetto							-61
Resultat efter finansiella poster							759
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 986	3 037	1 284	857	1 108	731	12 003
Jan-dec 2018, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och eliminerings	Totalt
Nettoomsättning	3 976	5 736	2 257	1 232	578	230	14 008
Rörelseresultat	761	796	65	131	95	-193	1 654
Finansnetto							-141
Resultat efter finansiella poster							1 513
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	5 164	3 985	1 708	1 278	696	502	13 332
Jan-dec 2017, MSEK	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och eliminerings	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

Övrigt och eliminerings, MSEK	Nettoomsättning				Rörelseresultat			
	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Bonavas huvudkontor	66	47	267	212	-60	-101	-206	-214
Verksamhet i Estland och Lettland	86	159	230	273	5	18	13	17
Justerings och eliminerings	-66	-43	-267	-226				
SUMMA	86	163	230	259	-55	-84	-193	-197

NOT 5 Intäkter fördelade på intäktsströmmar

MSEK	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Nettoomsättning, bostäder sålda till konsument	10 709	11 221
Nettoomsättning, bostäder sålda till investerare	2 766	2 119
Nettoomsättning, försäljning av mark	496	1 036
Övriga intäkter	38	103
Summa intäkter	14 008	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 dec	2017 31 dec
Derivatinstrument som inte används inom säkringsredovisning	49	11
Summa tillgångar	49	11
Derivatinstrument som inte används inom säkringsredovisning	1	82
Summa skulder	1	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.

Transaktioner och mellanhavanden med närstående, MSEK	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Försäljning	5	4
Inköp	1 875	2 583
Kundfordringar	2	
Långfristiga räntebärande skulder	27	35
Kortfristiga räntebärande skulder	13	12
Leverantörsskulder	163	60
Eventualförpliktelser	230	221

NOT 8 Övergång till IFRS 16**KONCERNENS BALANSRÄKNING (UTDRAG)**

MSEK	2018 31 dec IAS 17	Övergångs- effekt	2019 1 Jan IFRS 16
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	83	233	316
Maskiner och inventarier	181	51	232
Summa anläggnings-tillgångar	264	284	548
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	11 381	154	11 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303	-11	291
Summa omsättnings-tillgångar	11 684	143	11 827
SUMMA TILLGÅNGAR	11 948	427	12 375
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 625	308	1 932
Summa långfristiga skulder	1 625	308	1 932
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 345	119	4 465
Summa kortfristiga skulder	4 345	119	4 465
SUMMA SKULDER	5 970	427	6 397

Vid övergången till IFRS 16 kommer balansomslutningen, sysselsatt kapital och nettolåneskuld att öka i enlighet med ovanstående balansräkningseffekt. Även rörelseresultatet kommer att öka när en del av leasingkostnaderna klassificeras som räntekostnad. Effekten av detta bedöms inte vara materiell. Övergången kommer även att påverka vissa nyckeltal, bl a kommer avkastning på sysselsatt kapital och soliditet att minska. Inte heller denna effekt bedöms bli materiell.

Vid beräkningen har den implicita räntan per 1 januari 2019 använts för våra leasingavtal avseende mark och för resterande leasingavtal har Bonava beräknat den marginella låneräntan.

Vid övergången har Bonava i allt väsentligt valt att inte beakta möjligheten att förlänga leasingavtalen eftersom det inte är ekonomiskt fördelaktigt att förlänga kontrakten; tillgångarna är inte kritiska för Bonavas verksamhet, tillgångarna är inte specialiserade och andra lämpliga alternativ bedöms finnas tillgängliga. Dessutom är kostnaderna för att inte förlänga kontrakten, t ex förhandlings-kostnader, omlokiseringskostnader eller kostnader för att identifiera en annan lämplig tillgång inte väsentliga.

Bonava redovisar hyresavtal för mark som leasingavtal först när det finns en beslutad detaljplan eller bygglovet inte längre går att överklaga. Innan dess har Bonava inte kontroll över marken och heller inga rättigheter och skyldigheter för marken. Dessa leasingavtal klassificeras som pågående bostadsprojekt.

Avseende färdigställda osålda bostäder finns vissa åtaganden till svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och andra parter att betala medlemsavgifter eller hyror. Avsikten är att omgående avyttra dessa färdigställda osålda bostäder och därmed inkluderas inga åtaganden hänförligt till dessa avseende vid beräkning av nyttjande rättstillgång och relaterad skuld enligt IFRS 16.

Moderbolaget

JANUARI-DECEMBER 2018

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Omsättningen för bolaget uppgick till 267 (212) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 618 (284) MSEK.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Not 1	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Nettoomsättning		267	212
Försäljnings- och administrationskostnader		-455	-407
Rörelseresultat		-187	-195
Resultat från andelar i koncernföretag		1 722	432
Finansiella intäkter		150	176
Finansiella kostnader		-66	-128
Resultat efter finansiella poster		1 618	284
Bokslutsdispositioner		730	141
Resultat före skatt		2 348	425
Skatt på periodens resultat		-142	3
Periodens resultat		2 206	428

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Not 1, 2	2018 31 dec	2017 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar		2 423	2 509
Omsättningstillgångar		6 389	3 821
Summa tillgångar		8 812	6 330
Eget kapital och skulder			
Eget kapital		6 830	5 208
Avsättningar		3	2
Långfristiga skulder		617	592
Kortfristiga skulder		1 362	528
Summa eget kapital och skulder		8 812	6 330

Noter till moderbolagets resultat- och balansräkning

NOT 1 Redovisningsprinciper

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

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna bokslutskommuniké 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

	Utnyttjat belopp	
	2018 31 dec	2017 31 dec
MSEK		
Insatser och upplåtelseavgifter	3 516	1 290
Kreditiv under byggtid för bostadsrättsföreningar	3 225	3 857
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	8 018	8 100
Övriga borgensförpliktelser	4 539	4 493
Övriga ställda säkerheter	3	
SUMMA	19 299	17 740

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

Koncernen	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Byggrätter, vid periodens slut	30 600	31 400	30 600	31 400
Varav byggrätter utanför balansräkningen	15 300	14 600	15 300	14 600
Bostadsutveckling till konsumenter				
Resultatavräknade bostäder under perioden	1 555	1 857	3 539	4 294
Startade bostäder under perioden	1 985	1 443	4 375	4 984
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till konsumenter, MSEK	3 985	3 196	10 223	10 490
Sålda bostäder under perioden	1 386	1 336	3 906	3 984
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	7 259	6 844	7 259	6 844
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	52	54	52	54
Reservationsgrad i pågående produktion, %	4	3	4	3
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	46	44	46	44
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	718	377	718	377
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	3 833	3 443	3 833	3 443
Bostadsutveckling till investerare				
Resultatavräknade bostäder under perioden	916	555	1 686	1 170
Startade bostäder under perioden	1 383	1 160	2 103	1 718
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till investerare, MSEK	3 382	1 962	4 696	2 918
Sålda bostäder under perioden	1 383	1 160	2 103	1 718
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 453	3 036	3 453	3 036
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	30	32	30	32

	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter				
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	7 343	7 430	6 844	6 158
Startade bostäder under perioden	1 985	1 443	4 375	4 984
Resultatavräknade bostäder under perioden	-1 555	-1 857	-3 539	-4 294
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut	-514	-172	-421	-4
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	7 259	6 844	7 259	6 844
Bostäder i produktion till investerare				
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	2 986	2 431	3 036	2 955
Startade bostäder under perioden	1 383	1 160	2 103	1 718
Resultatavräknade bostäder under perioden	-916	-555	-1 686	-1 170
Tidsförskjutning mellan färdigställande och resultatavräkning i Bonava Finland ¹⁾				-467
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 453	3 036	3 453	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 31 dec	2017 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	12,8	16,6
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	11,1	8,3
Soliditet, %	34,9	33,7
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	28,3	27,2
Nettolåneskuld	5 542	4 165
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,6
Sysselsatt kapital vid periodens slut	13 332	12 003
Sysselsatt kapital, genomsnitt	12 683	11 419
Kapitalomsättningshastighet, ggr ¹⁾	1,1	1,3
Andel riskbärande kapital, %	35,0	33,8
Utdelning, SEK per aktie ²⁾	5,20	5,20
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	1,41	2,86
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	1,30	1,40
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,2	0,1

1) Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader.

2) Utdelning 2018 avser styrelsens förslag till årsstämman.

3) Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

4) Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

UNDERTECKNANDE

Stockholm den 24 januari 2019

För styrelsen i Bonava AB (publ)

Joachim Hallengren
Vd och koncernchef

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

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

FINANSIELL KALENDER

- Årsstämma 2019: 10 april 2019
- Q1 delårsrapport jan-mar: 25 april 2019
- Q2 delårsrapport jan-juni: 16 juli 2019
- Q3 delårsrapport jan-september: 23 oktober 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 januari 2019 kl. 07.30 CET.

INBJUDAN TILL ANALYTIKER- OCH MEDIETRÄFF

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

Plats: Lindhagensgatan 72, Stockholm.

Tid: 24 januari 2019, 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.