



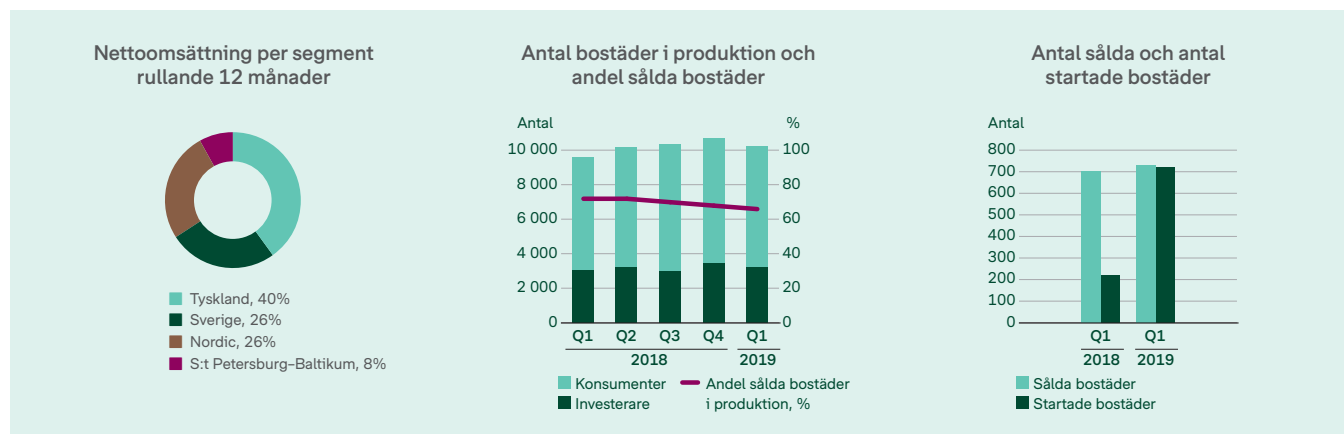
Delårsrapport januari–mars 2019



Stabil tillväxt i en varierad marknad

1 JANUARI–31 MARS 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 2 837 (1 639) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 165 (43) MSEK, varav resultat från markförsäljning uppgick till 0 (61) MSEK
- Rörelsemarginalen uppgick till 5,8 (2,6) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 134 (3) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 100 (2) MSEK
- Kassaflöde före finansiering uppgick till -1 095 (-774) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 0,93 (0,02) SEK¹⁾
- Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 13,2 (12,2) procent



	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	Apr 2018– mar 2019	2018 Jan-dec
Nettoomsättning	2 837	1 639	15 207	14 008
Rörelseresultat	165	43	1 777	1 654
Rörelsemarginal, %	5,8	2,6	11,7	11,8
Resultat efter finansiella poster	134	3	1 644	1 513
Periodens resultat efter skatt	100	2	1 363	1 265
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	0,93	0,02	12,65	11,74
Kassaflöde före finansiering	-1 095	-774	-1 085	-764
Nettolåneskuld ²⁾	7 031	4 939	7 031	5 542
Sysselsatt kapital vid periodens slut ³⁾	14 998	12 023	14 998	13 332
Avkastning på sysselsatt kapital, % ⁴⁾	13,2	12,2	13,2	12,8
Soliditet, %	33,1	33,0	33,1	34,9
Sålda bostäder under perioden, antal	731	702	6 038	6 009
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	1 839	1 601	15 157	14 919
Startade bostäder under perioden, antal	723	219	6 982	6 478
Bostäder i produktion vid periodens slut, antal	10 212	9 583	10 212	10 712
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	66	72	66	68
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	20,2	19,5	20,2	21,1
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	1 268	571	5 922	5 225

¹⁾ Före och efter utspädning.

²⁾ Nettolåneskulden per 31 mars 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 6 638 MSEK.

³⁾ Sysselsatt kapital vid periodens slut den 31 mars 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 14 606 MSEK.

⁴⁾ Beräknas på rullande 12 månader.

VD har ordet

Vi har haft en bra inledning på året. Vi fortsätter växa i Tyskland och det nya sammanslagna segmentet S:t Petersburg–Baltikum redovisade ett starkt resultat. Den svenska marknaden är utmanande och trots att vi har sålt fler bostäder under kvartalet förväntar vi oss att det kommer ta tid innan marknaden vänder upp igen. I Nordic har vi sålt fler bostäder totalt och kan redovisa en resultatförbättring jämfört med motsvarande kvartal förra året trots en avvaktande marknad i Finland.

Efterfrågan på bostäder fortsätter vara hög och antalet sålda bostäder ökade till 731 (702) under kvartalet. Nettoomsättningen uppgick till 2 837 (1 639) MSEK, en ökning på 73 procent. Rörelseresultatet uppgick till 165 (43) MSEK. Vi har 10 212 (9 583) bostäder i produktion med en god försäljningsgrad om 66 (72) procent.

VARIERANDE EFTERFRÅGAN

Bonavas affärsmodell att verka på flera olika geografiska marknader och att vi riktar oss till både konsumenter och investerare gör det möjligt för oss att balansera risker i verksamheten på ett bra sätt men vi står inte opåverkade av marknadsläget.

I Tyskland ser vi fortsatt god efterfrågan. Dock märker vi av att vissa projekt riskerar att försenas när det tar längre tid att få bygglov då myndigheterna har svårt att möta den snabba byggtakten. Detta förskjuter redovisningen av antalet sålda bostäder eftersom vi redovisar projekt som sålda först när vi har startat produktionen.

På den svenska marknaden finns ett överskott av nyproducerade lägenheter i vissa områden och där har vi sett över prissättningen för att möta kunderna. Dock finns det även positiva exempel. Vi säljstartade nyligen ett område med småhus i Ältadalen söder om Stockholm. Dessa bostäder var mycket efterfrågade och såldes med god marginal. I Nordic är det ett avvaktande marknadsläge i Danmark och Finland, vilka är områden där utbudet är större än efterfrågan. Marknaden i S:t Petersburg–Baltikum är stabil med en god efterfrågan på Bonavas bostäder.

HÖGRE PRODUKTIVITET EN NYCKEL TILL FRAMGÅNG

Bonava har som ambition att erbjuda prisvärda bostäder för många och en förutsättning för detta är att vi hela tiden förbättrar vårt sätt att arbeta. Vi klarar av att bygga småhus med hög effektivitet, vilket gagnar både kunderna och Bonava. I Tyskland är vi redan skickliga på att bygga effektivt vilket är en stor anledning till vår framgång på den marknaden. Vi drar lärdomar från lyckade projekt och tillämpar dessa när vi bygger andra typer av hus och på andra marknader.

Jag är positiv vad gäller Bonavas långsiktiga utveckling, men på vägen dit finns utmaningar på våra marknader som vi måste hantera. Det finns inga enkla lösningar, men vi jobbar metodiskt med att industrialisera, modularisera och förenkla processer vilket kommer att öka vår produktivitet över tid.

Joachim Hallengren,
Vd och koncernchef



JOACHIM HALLENGREN, VD OCH KONCERNCHEF

Om Bonava

Bonava utvecklar och säljer bostäder i 23 regioner i åtta länder. De utvalda geografiska marknaderna är Tyskland, Sverige, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland. Den gemensamma nämnaren för etableringarna är att vi fokuserar på storstadsregioner med en tydlig tillväxt och en stabil lokal arbetsmarknad, som skapar efterfrågan på nya bostäder över tid. Vi förädlar byggbar mark till prisvärda och hållbara bostadsmiljöer där boendet anpassas till såväl kundens önskemål och behov som områdets unika

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

Bonava har skapat hem och grannskap sedan 1930-talet och är sedan 2016 börsnoterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

Vision

Vår vision är att skapa grannskap där människor är lyckliga och har högsta livskvalité. Självlärt betyder det olika saker för olika människor och kan förändras över tid. Därför försöker vi alltid lära oss och förstå vad som gör människor lyckliga där de bor.

Mission

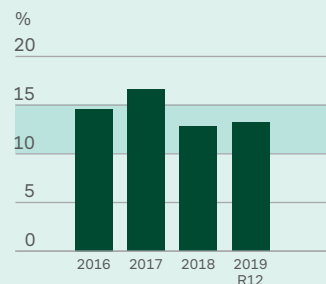
Vi utmanar oss själva varje dag för att utveckla branschen och skapa bättre hem och liv för fler.

Strategiska initiativ

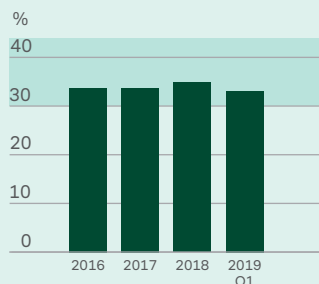
- Forma ett differentierat varumärke och erbjudande utifrån datadrivna kundinsikter.
- Öka avkastningen genom att konsolidera marknader och växa i Tyskland.
- Öka effektiviteten genom att ta kontroll över och digitalisera design- och produktionsprocessen.
- Reducera kostnader genom ökade skaleffekter från koncerngemensamma inköp.

Finansiella mål

Avkastning sysselsatt kapital (%), mål 10–15%

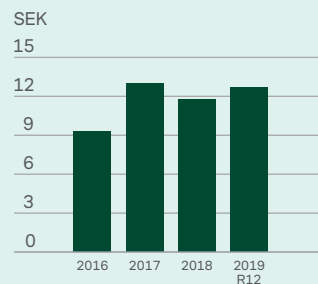


Soliditet (%), mål >30%



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

Resultat per aktie, SEK



Hållbarhetsmål



Happy neighbourhoods for the many

År 2020 ska 50 procent av Bonavas produktionsstartade bostäder tillhöra det prisvärda segmentet.



Protecting our planet

År 2020 ska Bonava bekämpa klimatförändringen med Science Based Targets. År 2020 ska 50 procent av Bonavas alla bostäder som produktionstartas på marknader där Svanen eller Green Zoom kan tillämpas miljömärkas eller miljöcertifieras.



Passionate workplace

Långsiktigt mål för Zero Harm; ingen människa, vare sig Bonava-anställd, leverantör, allmänhet eller kund ska skadas eller bli sjuk av Bonavas arbetsplatser.

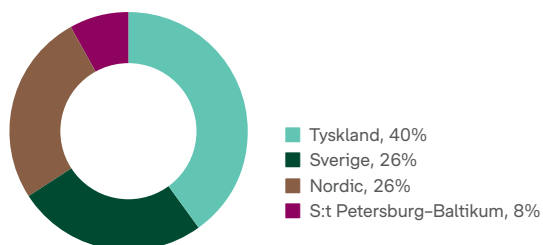


Reliable business

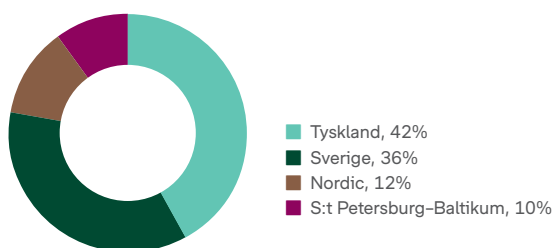
Bonava ska årligen hållbarhetsrapportera enligt GRI:s riktlinjer och redovisa framsteg till FN:s Global Compact.

En ledande bostadsutvecklare i norra Europa

Nettoomsättning per segment
rullande 12 månader



Rörelseresultat per segment
rullande 12 månader*



* Exklusive moderbolaget
och elimineringar



Marknadens utveckling

Marknaden för nyproduktion av bostäder har de senaste åren vuxit på de marknader där Bonava är verksamt och gynnsamma makroekonomiska och demografiska faktorer har resulterat i att efterfrågan av nyproduktion har ökat. Under de senaste fem åren har investeringar i nyproduktion ökat med över 25 procent inom EU-området och under 2018 uppgick de totala investeringarna till 316 (312) Mdr EUR¹⁾. Över 90 procent av Bonavas nettoomsättning under 2018 kom från Tyskland, Sverige, Finland, Danmark och Norge. På dessa marknader har investeringarna ökat de senaste åren och under 2018 uppgick investeringarna i nyproduktion på dessa marknader till 98 (95) Mdr EUR. Under de senaste fem åren har investeringarna ökat som mest i Tyskland, Sverige och Danmark.

UTVECKLING UNDER KVARTALET

Tillväxten på bostadsmarknaden i Tyskland fortsatte under kvartalet med stabila bostadspriser och god efterfrågan från konsumenter. Bostadsmarknaden i Sverige var utmanande under kvartalet och på kort sikt förväntas ingen förbättring av marknadsläget. I Finland har bostadsmarknaden saktat in något på grund av ett stort utbud av nyproducerade lägenheter. Under kvartalet var det god efterfrågan på bostäder från konsumenter i S:t Petersburg-Baltikum. Efterfrågan från investerare var fortsatt stark i samtliga segment.

¹⁾ Det uppskattade värdet av investeringarna i alla bostadsprojekt i Mdr EUR. Euroconstruct, rapport 86, 2018.

Koncernens utveckling

JANUARI-MARS 2019

Från den 1 januari 2019 har Bonava justerat segmentsindelningen, samtliga jämförelsetal har räknats om, se not 1 och 2. Bonava tillämpar även IFRS 16 Leasingavtal från den 1 januari 2019, se not 1 och 5 för mer information.

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 2 837 (1 639) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från både konsumenter och investerare.

Under kvartalet resultatavräknades 1 037 (571) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 358 (1 485). Genomsnittspriset per bostad till konsumenter var 2,3 (2,6) MSEK, minskningen förklaras av fler resultatavräknade bostäder i S:t Petersburg-Baltikum.

Under kvartalet resultatavräknades 231 (0) bostäder till investerare till ett genomsnittspris per bostad på 2,0 (0,0) MSEK. Dessa var hänförliga till Tyskland, Sverige och Nordic. Nettoomsättningen uppgick till 468 (0) MSEK.

Nettoomsättning från försäljning av mark uppgick till 2 (142) MSEK. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 58 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 165 (43) MSEK. Ökningen var hänförlig till ett högre resultat från både konsumenter och investerare. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 0 (61) MSEK.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om -1 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period förra året.

Finansnetto, skatt och periodens resultat

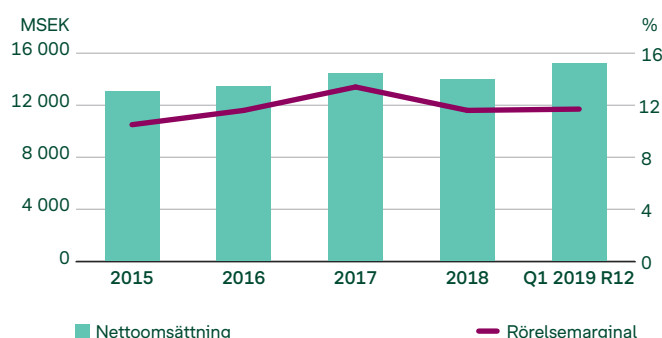
Finansnettot uppgick till -32 (-40) MSEK. Förbättringen var hänförlig till lägre belåning i rubel till lägre ränta.

Resultat efter finansiella poster för det första kvartalet uppgick till 134 (3) MSEK.

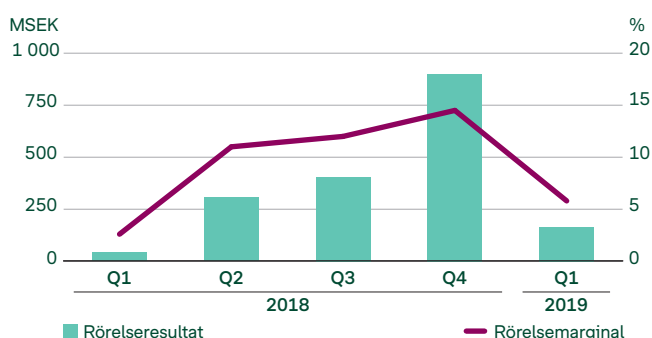
Skatt på periodens resultat uppgick till -34 (-1) MSEK, motsvarande en skattesats om 25 (22) procent.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 100 (2) MSEK.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Rörelseresultat och rörelsemarginal



	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	Apr 2018- mar 2019	2018 Jan-dec
Nettoomsättning per segment				
Tyskland	703	393	6 046	5 736
Sverige	788	739	4 025	3 976
Nordic	799	349	3 938	3 488
S:t Petersburg-Baltikum	547	160	1 195	808
Moderbolaget och elimineringar		-2	2	
Summa	2 837	1 639	15 207	14 008

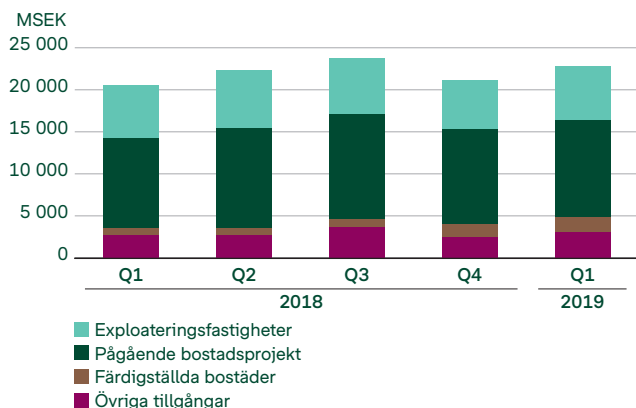
	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	Apr 2018- mar 2019	2018 Jan-dec
Rörelseresultat per segment				
Tyskland	28	-15	838	796
Sverige	91	137	715	761
Nordic	2	-47	245	196
S:t Petersburg-Baltikum	105	20	193	108
Moderbolaget och elimineringar	-60	-51	-215	-206
Summa	165	43	1 777	1 654

Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 22 865 (20 498) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i pågående bostadsproduktion och fler färdigställda bostäder.

Fördelning av tillgångar

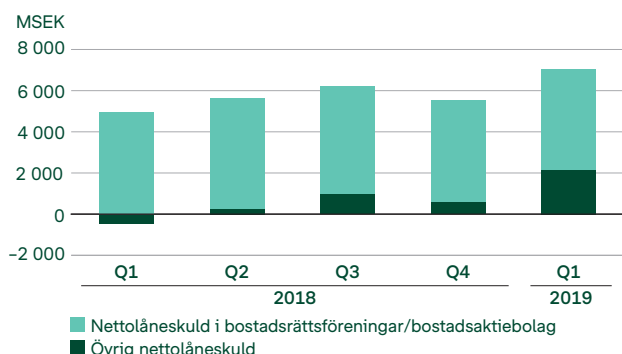


NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 7 031 (4 939) MSEK. Svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag hade en nettolåneskuld uppgående till 4 881 (5 416) MSEK, varav 1 122 (1 098) MSEK avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter som är direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar. Koncernens nettolåneskuld (föregående år nettokassa) för övrig verksamhet uppgick till 2 150 (-477) MSEK.

Nettolåneskulden var högre än föregående år främst till följd av nettoinvesteringar i bostadsprojekt under kvartalet. Per 31 december 2018 uppgick nettolåneskulden till 5 542 MSEK. Nettolåneskuld exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, uppgick till 6 638 MSEK. Se not 1 och not 5 för mer information.

Nettolåneskuld



SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 13,2 (12,2) procent. Den högre avkastningen var hänförlig till ett högre rörelseresultat vilket delvis motverkades av ett högre sysselsatt kapital som uppgick till 14 998 (12 023) MSEK vid periodens utgång. Det sysselsatta kapitalet ökade till följd av ökad volym av pågående

bostadsproduktion i samtliga segment med undantag för Sverige och en ökning i färdigställda bostäder i Sverige och Nordic. Per 31 december 2018 uppgick det sysselsatta kapitalet till 13 332 MSEK. Exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var det sysselsatta kapitalet 14 606 MSEK vid periodens utgång och avkastningen på sysselsatt kapital var 13,2 procent.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per den 31 mars 2019 till 33,1 (33,0) procent. Soliditeten påverkas av säsongeffekter 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 (0,7).

KASSAFLÖDE FÖR KVARTALET JANUARI-MARS

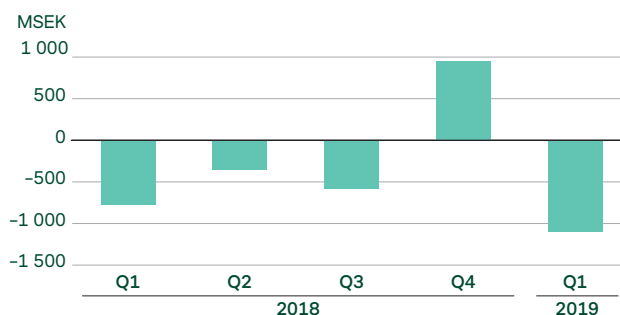
Kassaflödet före finansiering uppgick i kvartalet till -1 095 (-774) MSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet var högre i kvartalet jämfört med föregående år då resultatet efter finansiella poster i kvartalet ökade samtidigt som effekterna från valutakurseffekter var mer positiva. Detta motverkades till viss del av högre betald skatt.

Kassaflödet från försäljning av bostadsprojekt var högre än motsvarande period föregående år då antalet resultatavräknade bostäder ökade i samtliga affärsområden, främst i Nordic och S:t Petersburg-Baltikum. Även investeringar i bostadsprojekt var högre i samtliga affärsområden, i huvudsak i Sverige och Nordic.

Kassaflödet från förändringar i övrigt rörelsekapital var lägre då kassaflödet från förskott från kunder sjönk i samtliga affärsområden förutom Sverige. Detta motverkades något av högre leverantörs-skulder i Tyskland.

Kassaflöde före finansiering



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 säsongvariationer, 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 illustreras i graferna som visar beräknat färdigställande per kvartal på sidan 9.

Bostadsförsäljning, byggstarter och byggrätter

JANUARI-MARS 2019

Bostadsförsäljning och byggstarter

Under kvartalet såldes 731 (702) bostäder till konsumenter och 0 (0) bostäder till investerare. Försäljningen till konsumenter ökade i samtliga segment förutom Tyskland som hade lägre försäljning än föregående år. Snittpriset på sålda bostäder ökade till 2,5 (2,3)

MSEK till konsumenter då priserna ökade i samtliga segment förutom i S:t Petersburg-Baltikum. Under perioden startades 723 (219) bostäder till konsumenter och 0 (0) till investerare. Totala antalet produktionsstarter ökade främst i S:t Petersburg-Baltikum jämfört med samma period föregående år.

	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	2018 Jan-dec
Sålda bostäder under perioden till konsumenter	731	702	3 906
Sålda bostäder under perioden till investerare			2 103
Summa sålda bostäder under perioden	731	702	6 009
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till konsumenter	1 839	1 601	10 223
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till investerare			4 696
Summa försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	1 839	1 601	14 919
Startade bostäder under perioden till konsumenter	723	219	4 375
Startade bostäder under perioden till investerare			2 103
Startade bostäder under perioden	723	219	6 478
Bostäder i pågående produktion till konsumenter vid periodens slut	6 990	6 547	7 259
Bostäder i pågående produktion till investerare vid periodens slut	3 222	3 036	3 453
Summa bostäder i pågående produktion vid periodens slut	10 212	9 583	10 712
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	66	72	68
Reserveringsgrad i pågående produktion, %	4	3	3
Sålda och reserverade bostäder i pågående produktion, %	70	75	71

Bostäder i produktion 31 mars 2019

Vid periodens utgång var 6 990 (6 547) bostäder till konsumenter och 3 222 (3 036) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden per den 31 mars 2019 var 51 (59) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid periodens utgång var 47 (48) procent för konsumenter respektive 34 (43) procent för investerare.

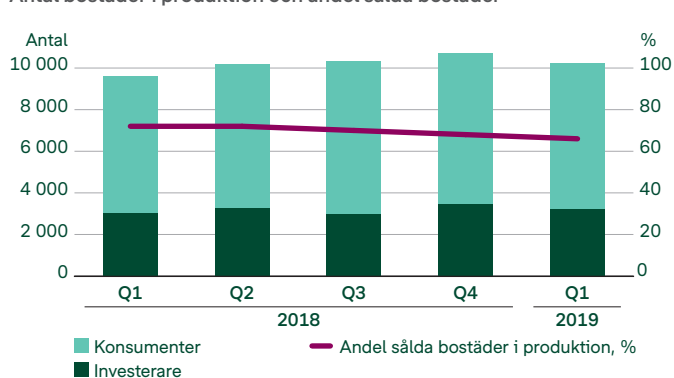
Byggrätter 31 mars 2019

Antalet byggrätter uppgick till 31 500 (31 900) varav 15 900 (18 000) inkluderades i balansräkningen.

Osålda, färdiga bostäder vid periodens slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 402 (269). Samtliga dessa bostäder var till konsumenter, där Sverige och Nordic stod för ökningen.

Antal bostäder i produktion och andel sålda bostäder



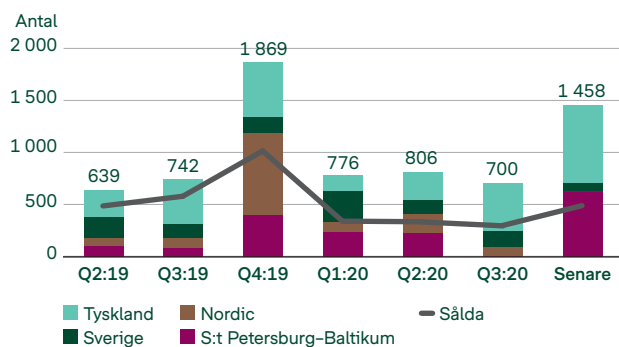
Diagrammet visar antal bostäder i produktion per kvartal och hur stor andel av bostäderna som var sålda.

Beräknat färdigställande per kvartal

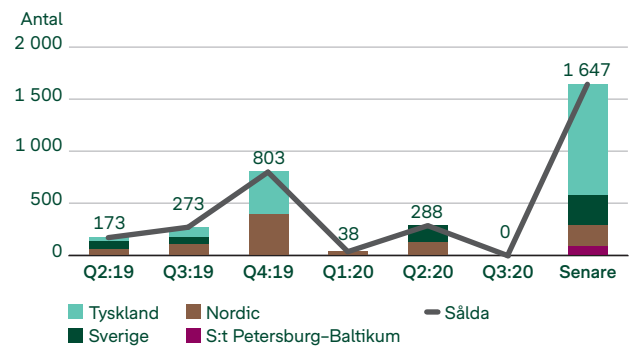
Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter samt bostäder till investerare som ännu inte resultatavräknats. Kurvorna visar såld andel. Jämfört med samma tidpunkt i fjol har vi fler bostäder att färdigställa från andra kvartalet 2019 och framåt. Av det total antalet bostäder som ännu inte har färdigställts beräknas 44 (53) procent att färdigställas under 2019.

Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats per 31 mars 2019 var 13,4 Mdr SEK för konsument och 6,7 Mdr SEK för investerare.

Konsumenter



Investerare



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 riskhantlingsarbete 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 67–69 i Bonavas årsredovisning 2018 på www.bonava.com.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 1 992 (1 740) medarbetare.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Sista betalkurs per den 29 mars 2019 var 117,50 kronor per A-aktie och 116,90 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 12,6 Mdr SEK.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 225 513 672 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 29 mars 2019 till 13 108 650 och antalet B-aktier till 95 372 172. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets utgång till 30 508 (33 888). Den största ägaren i Bonava var Nordstjärnan AB.

De tio största aktieägarna kontrollerade per den 29 mars 2019 totalt 72,7 procent av kapitalet och 67,7 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 avsåger 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 27 MSEK till NCC AB har redovisats som motsvarar verkligt värde av två års utbetalningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bonava har justerat segmentsindelningen från den 1 januari 2019. Segmenten Danmark-Norge och Finland har slagits samman till det nya segmentet Nordic. Verksamheterna i Estland och Lettland har inkluderats tillsammans med S:t Petersburg i det nya segmentet S:t Petersburg-Baltikum. Segmenten Tyskland och Sverige är oförändrade. Jämförelsetalen har räknats om.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 10 april hölls årsstämma i Bonava AB (publ). Till styrelseledamöter omvaldes Mikael Norman, Viveca Ax:son Johnson, Carl Engström, Åsa Hedenberg, Samir Kamal, Frank Roseen och Anna Wallenberg. Årsstämman valde Mikael Norman till ny ordförande för styrelsen.

Årsstämman fastställde föreslagen utdelning till aktieägarna om 5,20 kronor per aktie att utbetalas vid två tillfällen (april och oktober).

Carl Rietz har utsetts till ny medlem av Bonavas koncernledning med ansvar för operational excellence inom produktion och design.

BELOPP OCH DATUM

Om inget annat sägs anges belopp i miljoner svenska kronor (MSEK). Alla jämförelsetal i denna rapport avser samma period föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 29 MARS 2019

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjärnan AB	10 000 000	10 323 759	18,7	48,7
AMF – Försäkring och Fonder	0	13 698 685	12,6	6,1
SEB Investment Management	0	8 456 649	7,8	3,7
Swedbank Robur fonder	128 119	8 084 570	7,6	4,1
Lannebo fonder	0	7 193 067	6,6	3,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	0	5 295 959	4,9	2,3
Fjärde AP-fonden	3 343	3 454 580	3,2	1,5
State Street Bank and Trust Co	5 435	2 423 992	2,2	1,1
Carnegie fonder	0	2 250 000	2,1	1,0
Afa försäkring	0	2 129 519	2,0	1,0
Summa 10 största aktieägarna	10 136 897	63 310 780	67,7	72,7
Övriga	2 971 753	32 016 392	32,3	27,3
Totalt	13 108 650	95 327 172	100,0	100,0

Aktuella projekt

Sverige omfattar erbjudanden både till konsumenter och till investerare med såväl flerbostadshus som småhus i bland annat Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå.

RÖNNEN I ÄLTADALEN
Projektstart: Q1 2019
Läge: Nacka, Sverige
Bostadstyp: Åganderätter
Antal bostäder: 13

Husen i Rönnen är rymliga och moderna. Du bor på två smart planerade våningsplan i ett Svanenmärkt och energieffektivt hus. Gångavstånd till naturen och pendlingsavstånd till innerstan ger dig det bästa av två världar.



S:t Petersburg–Baltikum omfattar verksamhet i S:t Petersburg i Ryssland, samt i Estland och Lettland. Erbjudandet är inriktat på flerbostadshus till konsumenter och investerare.

STARKU STREET
Projektstart: Q1 2019
Läge: Riga, Lettland
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 116

Lägenheter för människor med en aktiv livsstil, unga familjer eller andra som vill bo i en prisvärd bostad nära centrum. Till bostäderna hör bra förvaringsmöjligheter, garage och en gård med såväl utegym som lekplats.



Tyskland

MARKNADENS UTVECKLING

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

JANUARI-MARS 2019

Verksamhetens utveckling

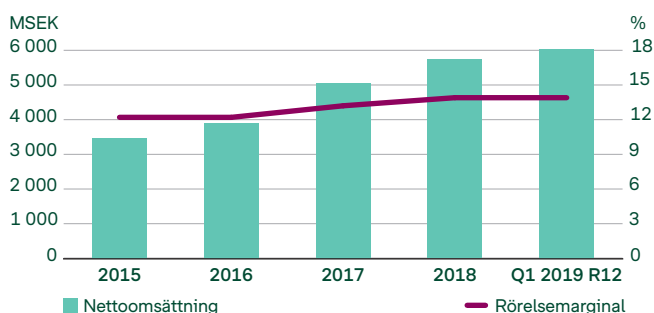
Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 703 (393) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från både konsumenter och investerare. Under kvartalet resultatavräknades 137 (99) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 544 (374) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad till konsumenter uppgick till 4,0 (3,8) MSEK. Till investerare resultatavräknades 80 (0) bostäder och nettoomsättningen uppgick till 158 (0) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad till investerare uppgick till 2,0 (0,0) MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet förbättrades i Tyskland till följd av fler resultatavräknade bostäder till både konsumenter och investerare jämfört med samma period föregående år. Ingen försäljning av mark har skett under året, under föregående år såldes ett mindre markområde med ett resultat om 9 MSEK.

Nettoomsättning och rörelsemarginal

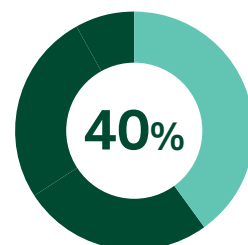


Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

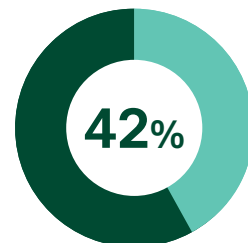
Det sysselsatta kapitalet var högre jämfört med föregående år på grund av fler pågående bostadsprojekt. Avkastningen på sysselsatt kapital ökade jämfört med föregående år på grund av det förbättrade resultatet.

	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	2018 Jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Nettoomsättning	703	393	5 736
Rörelseresultat	28	-15	796
Rörelsemarginal, %	3,9	-3,8	13,9
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 811	3 438	3 985
Avkastning på sysselsatt kapital, %	20,9	19,4	21,8
Antal anställda, medelantal	866	832	847
Byggrätter			
Byggrätter, vid periodens slut, antal	8 300	8 400	7 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 800	3 200	2 700
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden, antal	161	210	1 563
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	659	698	5 521
Startade bostäder under perioden, antal	66	113	2 061
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	2 852	2 110	2 932
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	62	72	59
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	137	99	1 246
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden, antal			873
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden			2 357
Startade bostäder under perioden, antal			873
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 624	1 479	1 704
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	80		648

Andel av nettoomsättning
rullande 12 månader



Andel av rörelseresultat
rullande 12 månader



Sverige

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Sverige var fortsatt utmanande under kvartalet.

JANUARI-MARS 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

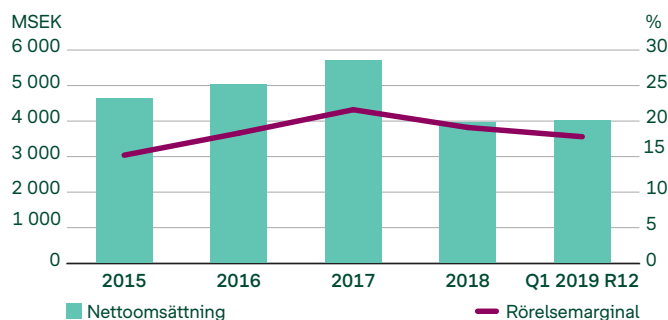
Nettoomsättningen uppgick till 788 (739) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från både konsumenter och investerare. Under kvartalet resultatavräknades 152 (184) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 689 (613). Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad till konsumenter uppgick till 4,5 (3,3) MSEK. Det högre genomsnittspriset var hänförligt till fler resultatavräknade småhus och bostäder i Stockholmsregionen under perioden.

Till investerare resultatavräknades 49 (0) bostäder och nettoomsättningen uppgick till 99 (0) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad till investerare uppgick till 2,0 (0,0) MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 91 (137) MSEK. Minskningen var främst hänförlig till att inga markförsäljningar genomfördes under perioden, föregående år uppgick resultatet från försäljning av mark till 52 MSEK.

Nettoomsättning och rörelsemarginal

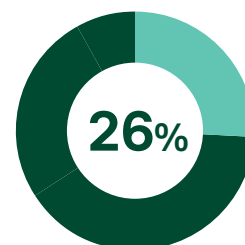


Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

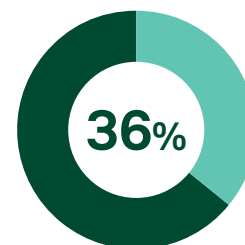
Det sysselsatta kapitalet var något högre än föregående år till följd av fler färdigställda bostäder. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade jämfört med föregående år på grund av det lägre rörelseresultatet.

	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	2018 Jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Nettoomsättning	788	739	3 976
Rörelseresultat	91	137	761
Rörelsemarginal, %	11,5	18,5	19,1
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	5 130	5 024	5 164
Avkastning på sysselsatt kapital, %	14,3	16,9	14,8
Antal anställda, medelantal	210	181	189
Byggrätter			
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 500	7 700	7 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	4 600	4 800	5 100
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden, antal	93	42	233
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	390	167	1 037
Startade bostäder under perioden, antal	13	61	269
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 153	1 882	1 342
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	40	51	39
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	152	184	775
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden, antal			423
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till investerare			948
Startade bostäder under perioden, antal			423
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	590	538	639
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	49		322

Andel av nettoomsättning
rullande 12 månader



Andel av rörelseresultat
rullande 12 månader



Nordic

Finland, Danmark och Norge

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Finland har saktat in på grund av ett stort utbud av nyproducerade lägenheter tillgängliga till försäljning samtidigt som utsikterna för Finlands ekonomi mattats av. I Danmark är trenden något vikande med minskad försäljning och ökat utbud i de områden där Bonava är verksamma. I Norge är utvecklingen stabil.

JANUARI-MARS 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

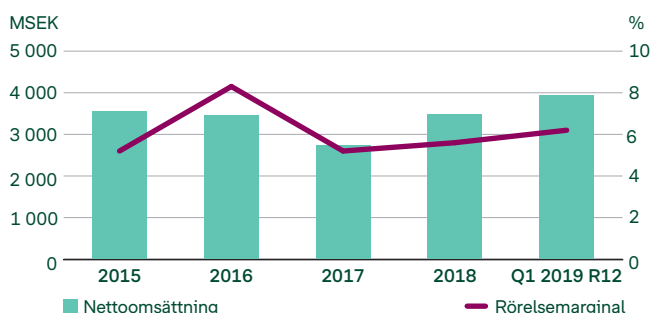
Nettoomsättningen uppgick till 799 (349) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från både konsumenter och investerare. Under kvartalet resultatavräknades 229 (164) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 584 (347) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad till konsumenter uppgick till 2,5 (2,1 MSEK). Det högre genomsnittspriset var hänförligt till fler resultatavräknade bostäder i Danmark till ett högt snittpris.

Till investerare resultatavräknades 102 (0) bostäder och nettoomsättningen uppgick till 210 (0) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad till investerare uppgick till 2,0 (0,0) MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 2 (-47) MSEK. Ökningen var hänförlig till fler resultatavräknade bostäder till både konsumenter och investerare jämfört med samma period föregående år.

Nettoomsättning och rörelsemarginal

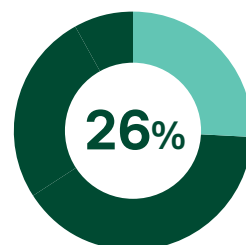


Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

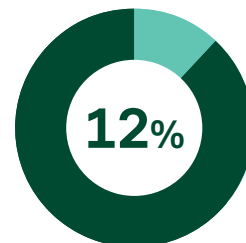
Det sysselsatta kapitalet var högre jämfört med föregående år på grund av fler pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder. Avkastningen på sysselsatt kapital ökade jämfört med föregående år tack vare av det förbättrade resultatet.

	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	2018 Jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Nettoomsättning	799	349	3 488
Rörelseresultat	2	-47	196
Rörelsemarginal, %	0,2	-13,5	5,6
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	3 705	2 467	2 986
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,0	4,2	7,1
Antal anställda, medelantal	388	293	338
Byggrätter			
Byggrätter, vid periodens slut, antal	10 400	9 600	10 000
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	6 600	5 100	6 600
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden, antal	170	157	884
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	464	418	2 410
Startade bostäder under perioden, antal	53		1 108
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 316	1 173	1 531
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	48	59	46
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	229	164	887
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden, antal			723
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden			1 319
Startade bostäder under perioden, antal			723
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	924	1 019	1 026
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	102		716

Andel av nettoomsättning
rullande 12 månader



Andel av rörelseresultat
rullande 12 månader



S:t Petersburg–Baltikum

S:t Petersburg, Estland och Lettland

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadspriserna i S:t Petersburg var stabila under kvartalet och efterfrågan från konsumenter var god. Marknaderna i Estland och Lettland var stabila.

JANUARI-MARS 2019

Verksamhetens utveckling

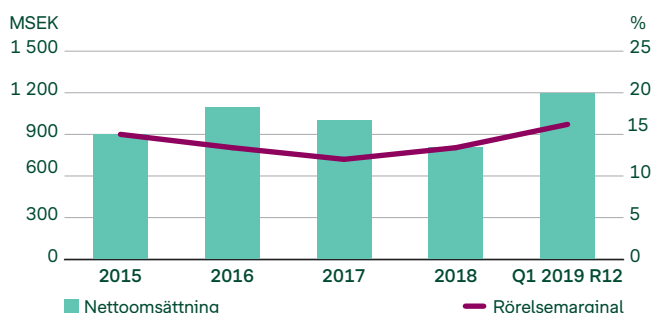
Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 547 (160) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter. Under kvartalet resultatavräknades 519 (124) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 542 (152). Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad till konsumenter uppgick till 1,0 (1,2). Det lägre genomsnittspriset var hänförligt till fler resultatavräknade bostäder i Lettland under perioden.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 105 (20) MSEK. Ökningen var hänförlig till fler resultatavräknade bostäder till konsumenter jämfört med samma period föregående år.

Nettoomsättning och rörelsemarginal

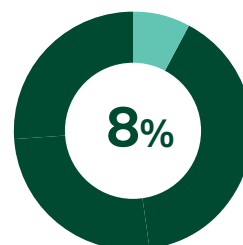


Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

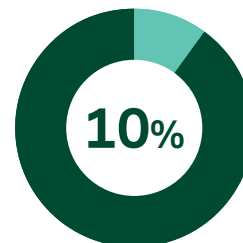
Det sysselsatta kapitalet var lägre jämfört med föregående år främst på grund av ökade förskott från kunder. Avkastningen på sysselsatt kapital ökade jämfört med föregående år på grund av det förbättrade resultatet och lägre sysselsatt kapital.

	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	2018 Jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Nettoomsättning	547	160	808
Rörelseresultat	105	20	108
Rörelsemarginal, %	19,2	12,2	13,4
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	1 187	1 370	1 118
Avkastning på sysselsatt kapital, %	15,5	9,8	8,4
Antal anställda, medelantal	447	356	400
Byggrätter			
Byggrätter, vid periodens slut, antal	5 300	6 200	5 800
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 600	800	900
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden, antal	307	293	1 226
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	326	318	1 257
Startade bostäder under perioden, antal	591	45	937
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 669	1 382	1 454
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	43	50	58
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	519	124	631
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden, antal			84
Försäljningsvärde av sålda bostäder			71
Startade bostäder under perioden, antal			84
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	84		84
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100		100
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal			

Andel av nettoomsättning
rullande 12 månader



Andel av rörelseresultat
rullande 12 månader



Koncernens resultaträkning

	Not 1	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	Apr 2018- mar 2019	2018 Jan-dec
Nettoomsättning	2	2 837	1 639	15 207	14 008
Kostnader för produktion		-2 442	-1 378	-12 515	-11 452
Bruttoresultat		395	261	2 691	2 557
Försäljnings- och administrationskostnader		-230	-218	-914	-903
Rörelseresultat	2	165	43	1 777	1 654
Finansiella intäkter		2	2	8	9
Finansiella kostnader		-33	-42	-141	-150
Finansnetto		-32	-40	-132	-141
Resultat efter finansiella poster	2	134	3	1 644	1 513
Skatt på periodens resultat		-34	-1	-282	-249
Periodens resultat		100	2	1 363	1 265
Hänförs till:					
Bonava AB:s aktieägare		100	2	1 363	1 265
Innehav utan bestämmande inflytande					
Periodens resultat		100	2	1 363	1 265
Data per aktie före och efter utspädning					
Resultat per aktie, SEK		0,93	0,02	12,65	11,74
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-10,06	-6,93	-8,97	-5,84
Eget kapital, SEK		70,35	62,70	70,35	68,36
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång¹⁾		107,6	107,9	107,7	107,6

¹⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick per 31 mars 2019 till 815 061 (549 200) st.

Bonavas affärsmodell och bostadsprojektens avtalsstruktur innebär att kontrollen övergår till köparen vid tillträdet till bostaden respektive projektet. Bonava uppfyller därmed åtagandet av att överföra bostaden respektive projektet vid tillträdet och redovisar intäkt och resultat från försäljning av bostadsprojekt till fullo vid denna tidpunkt. Inga intäkter redovisas baserat på prognostiserad försäljning av bostadsprojekt. Detta gäller för bostäder till både konsumenter och investerare.

Eftersom Bonava utser majoriteten av styrelsen i bostadsrättsföreningar i Sverige och bostadsaktiebolag i Finland, ställer ut garantier och genomför utlåning till eller upplåning för bostadsrättsföreningarna och bostadsaktiebolagens räkning, har Bonava bestämmande inflytande och konsoliderar därför bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag i sin helhet.

Som en konsekvens av att bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag konsolideras i sin helhet ökar Bonavas nettolåneskuld eftersom räntebärande skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgår till väsentliga belopp. Se not 3 för mer information.

Koncernens rapport över totalresultat

	Not 1	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	Apr 2018- mar 2019	2018 Jan-dec
Periodens resultat		100	2	1 363	1 265
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		110	126	28	44
Periodens övrigt totalresultat		110	126	28	44
Periodens totalresultat		210	128	1 391	1 309
<i>Hänförs till:</i>					
Bonava AB:s aktieägare		210	128	1 391	1 309
Innehav utan bestämmande inflytande					
Periodens totalresultat		210	128	1 391	1 309

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5, 6	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar		1 070	738	720
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		6 417	6 250	5 720
Pågående bostadsprojekt		11 635	10 760	11 381
Färdigställda bostäder		1 780	844	1 510
Kortfristiga fordringar		1 649	1 652	1 418
Likvida medel	3	314	255	325
Summa omsättningstillgångar		21 796	19 761	20 354
SUMMA TILLGÅNGAR		22 865	20 498	21 074
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 571	6 764	7 357
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5	4
Summa eget kapital		7 576	6 769	7 362
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	3	1 875	2 944	1 625
Övriga långfristiga skulder		208	419	221
Långfristiga avsättningar		596	645	554
Summa långfristiga skulder		2 679	4 008	2 400
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	3	5 547	2 310	4 345
Övriga kortfristiga skulder		7 063	7 411	6 967
Summa kortfristiga skulder		12 611	9 721	11 312
Summa skulder		15 289	13 729	13 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 865	20 498	21 074

Förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari 2018	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
Periodens totalresultat	210		210
Prestationsbaserat incitamentsprogram	4		4
Utgående eget kapital, 31 mars 2019	7 571	5	7 576

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	Apr 2018- mar 2019	2018 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	134	3	1 644	1 513
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-72	-185	53	-60
Betald skatt	-178	-18	-235	-75
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-116	-200	1 463	1 379
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	2 385	1 387	12 080	11 082
Investeringar i bostadsprojekt	-3 249	-2 718	-13 976	-13 445
Övriga förändringar i rörelsekapital	-103	783	-532	354
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-967	-547	-2 429	-2 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 083	-747	-966	-630
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12	-27	-120	-135
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	-1 095	-774	-1 085	-764
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning			-561	-561
Förvärv av egna aktier			-29	-29
Ökning av räntebärande finansiella skulder	2 879	858	5 069	3 048
Minskning av räntebärande finansiella skulder	-1 831	-984	-3 323	-2 476
Förändring av räntebärande fordringar	25	18	-18	-25
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 072	-108	1 138	-42
PERIODENS KASSAFLÖDE	-23	-881	52	-806
Likvida medel vid periodens början	325	1 122	255	1 122
Kursdifferens i likvida medel	12	15	7	10
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	314	255	314	325

Koncernens 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, med undantag för IFRS 16, Leasingavtal, som beskrivs nedan, gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2018, sidorna 98–102. Årsredovisningen finns tillgänglig på www.bonava.com.

IFRS 16, Leasingavtal, tillämpas från 1 januari 2019 och reglerar hur leasing ska redovisas. Alla avtal redovisas som leasingavtal i koncernredovisningen i de fall Bonava i allt väsentligt har rätt till alla ekonomiska fördelar som uppkommer genom att använda den hyrda tillgången samt om Bonava har rätt att styra användningen av den hyrda tillgången.

Leasingkontrakten redovisas i balansräkningen. Rättigheten att använda en leasad tillgång redovisas som antingen omsättningstillgångar (pågående bostadsprojekt) eller materiella anläggningstillgångar (byggnader samt maskiner och inventarier) beroende på hur den leasade tillgången avses att utnyttjas. Hyresavtal för mark (pågående bostadsprojekt) redovisas som leasingavtal först när det finns en beslutad detaljplan eller bygglovets inte längre går att överklaga, innan dess har Bonava inte kontroll över marken och heller några rättigheter och skyldigheter för marken.

Skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas som en långfristig eller kortfristig finansiell skuld beroende på avtalets längd. Leasingkostnaderna redovisas som avskrivningar och räntekostnader i resultaträkningen.

Bonava har vissa åtaganden till svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och andra parter att betala medlemsavgifter eller hyror avseende färdigställda osålda bostäder.

Avsikten är att omgående avyttra dessa färdigställda osålda bostäder och därmed redovisas inte dessa åtaganden som leasingavtal.

Bonava tillämpar den implicita räntan för hyresavtal för mark, för resterande leasingavtal tillämpas den marginella låneränta som fastställs med beaktande av geografisk marknad och löptid. Vid övergången till IFRS 16, Leasingavtal, uppgick den ej viktade genomsnittliga marginella låneräntan till 3,80 procent.

Löptiden på avtalen fastställs genom i avtal fastställda start- och slutdatum. Bonava har 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 förhandlingskostnader, omlokaliseringkostnader eller kostnader för att identifiera en annan lämplig tillgång inte väsentliga.

Bonava har inga finansiella leasingavtal i egenskap av leasegivare.

Se not 5 samt årsredovisningen 2018 för ytterligare upplysningar om effekten av övergången till IFRS 16, Leasingavtal.

Rörelsesegment i Bonava är som tidigare baserat på geografiska områden, liknande karaktär på produkterna samt liknande intäktströmmar. De tidigare segmenten Tyskland och Sverige är oförändrade medan beslut har fattats att från och med 1 januari 2019 slå ihop segmenten Danmark–Norge med Finland till det nya segmentet Nordic. Dessutom har verksamheterna i Estland och Lettland inkluderats tillsammans med S:t Petersburg i det nya segmentet S:t Petersburg–Baltikum. Jämförelsesiffror finns tillgängliga på www.bonava.com.

Inga andra ändringar i IFRS eller IFRIC-tolkningar förväntas ha någon väsentlig inverkan på Bonava.

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

Jan-mar 2019	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg- Baltikum	Moderbolaget och elimineringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	544	689	584	542		2 358
Nettoomsättning, investerare	158	99	210			468
Nettoomsättning, mark			2			2
Övriga intäkter			4	5		9
Rörelseresultat	28	91	2	105	-60	165
Finansiella poster						-32
Resultat efter finansiella poster						134
Sysselsatt kapital	4 811	5 130	3 705	1 187	165	14 998

Jan-mar 2018	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg- Baltikum	Moderbolaget och elimineringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	374	613	347	152		1 485
Nettoomsättning, investerare						0
Nettoomsättning, mark	18	123				142
Övriga intäkter	1	3	2	8	-2	11
Rörelseresultat	-15	137	-47	20	-51	43
Finansiella poster						-40
Resultat efter finansiella poster						3
Sysselsatt kapital	3 438	5 024	2 467	1 370	-276	12 023

Jan-dec 2018	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg- Baltikum	Moderbolaget och elimineringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	4 371	3 130	2 424	785		10 709
Nettoomsättning, investerare	1 346	416	1 003			2 766
Nettoomsättning, mark	18	422	55			496
Övriga intäkter		8	7	23		38
Rörelseresultat	796	761	196	108	-206	1 654
Finansiella poster						-141
Resultat efter finansiella poster						1 513
Sysselsatt kapital	3 985	5 164	2 986	1 118	80	13 332

NOT 3 Specifikation nettolåneskuld

	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	7	8	8
Kortfristiga räntebärande fordringar	71	52	95
Likvida medel	314	255	325
Räntebärande fordringar	392	315	428
Långfristiga räntebärande skulder	1 875	2 944	1 625
Kortfristiga räntebärande skulder	5 547	2 310	4 345
Räntebärande skulder	7 422	5 254	5 970
Nettolåneskuld	7 031	4 939	5 542

varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag

Likvida medel	71	80	106
Räntebärande skulder extern projektfinansiering	3 830	4 398	4 072
Räntebärande skulder övrig projektfinansiering ¹⁾	1 122	1 098	999
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag	4 881	5 416	4 965

varav övrig verksamhet

Likvida medel	243	175	219
Räntebärande fordringar	77	302	103
Räntebärande leasingkulder, IFRS 16	393		
Övriga räntebärande skulder	2 077		899
Nettolåneskuld övrig verksamhet	2 150	-477	577

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

NOT 4 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 där värderingen till verkligt värde baseras på publicerade terminskurser på en aktiv marknad.

	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Derivatinstrument	34	5	49
Summa tillgångar	34	5	49
Derivatinstrument	17	71	1
Summa skulder	17	71	1

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 5 Leasing

Operationella leasingåtaganden per 31 december 2018 enligt upplysning i årsredovisning uppgick till 582 MSEK. Bonava tillämpar inte undantaget för korttidsleasingavtal och de längsta avtalen har en löptid på 30 år, en genomsnittlig löptid på 17 år har därmed tillämpats vid beräkning för avstämning mellan nuvärdet av operationella leasingkostnader enligt årsredovisningen 2018 och öppningsbalansen för leasingkulden enligt IFRS 16, Leasingavtal. Den marginella låneräntan fastställs med beaktande av geografisk marknad och löptid, genomsnittlig ränta uppgick till 3,80 procent per den 1 januari 2019. Bonavas finansiella leasingkulder per 31 december 2018 uppgick endast till ett mindre värde. Som framgår av redovisningsprinciperna förekommer inga rimligt säkra förlängningsoptioner och några väsentliga variabla leasingbetalningar kopplade till index eller pris förekommer inte. Det diskonterat beloppet uppgår därmed till 427 MSEK vilket överensstämmer med den leasingkulda på 427 MSEK som redovisades per 1 januari 2019.

NOT 6 Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser

	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder:</i>			
Fastighetsinteckningar	3 518	2 598	4 049
Spärrade bankmedel	73	18	11
Övriga ställda säkerheter	3		3
Summa ställda säkerheter	3 594	2 616	4 063
Borgens- och garantiförpliktelser			
<i>Egna förbindelser:</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter ¹⁾	2 727	1 728	2 879
Summa borgens- och garantiförpliktelser	2 727	1 728	2 879

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

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI-MARS 2019

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Omsättningen för bolaget uppgick till 64 (63) MSEK.
Resultatet efter finansiella poster uppgick till -36 (-33) MSEK.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	2018 Jan-dec
Nettoomsättning		64	63	267
Försäljnings- och administrationskostnader		-119	-110	-455
Rörelseresultat		-55	-47	-187
Resultat från andelar i koncernföretag				1 722
Finansiella intäkter		35	35	150
Finansiella kostnader		-16	-20	-66
Resultat efter finansiella poster		-36	-33	1 618
Bokslutsdispositioner				730
Resultat före skatt		-36	-33	2 348
Skatt på periodens resultat		9	7	-142
Periodens resultat		-28	-26	2 206

BALANSRÄKNING	Not 1, 2	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		2 422	2 499	2 423
Omsättningstillgångar		7 897	3 686	6 389
Summa tillgångar		10 319	6 185	8 812
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		6 807	5 179	6 830
Avsättningar		3	1	3
Långfristiga skulder		627	619	617
Kortfristiga skulder		2 883	386	1 362
Summa eget kapital och skulder		10 319	6 185	8 812

Moderbolagets noter

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 2018, sidorna 98–102 samt sidan 123. Årsredovisningen finns tillgänglig på www.bonava.com.

NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Utnyttjat belopp		
	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Insatser och upplåtelseavgifter	4 679	1 859	3 516
Kreditiv under byggtid för bostadsrättsföreningar	2 802	3 687	3 225
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	7 429	8 221	8 018
Övriga borgensförpliktelser	4 800	4 481	4 539
Övriga ställda säkerheter	3		3
Summa	19 712	18 249	19 301

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	2018 Jan-dec
Antal om inget annat anges			
Byggrätter, vid periodens slut	31 500	31 900	30 600
Varav byggrätter utanför balansräkningen	15 600	13 900	15 300
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden	731	702	3 906
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	1 839	1 601	10 223
Startade bostäder under perioden	723	219	4 375
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 990	6 547	7 259
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	51	59	52
Reservationsgrad i pågående produktion, %	6	4	4
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	47	48	46
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	673	320	718
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	3 824	2 955	3 833
Resultatavräknade bostäder under perioden	1 037	571	3 539
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder under perioden, Mdr SEK	13,4	14,1	14,0
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden			2 103
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK			4 696
Startade bostäder under perioden			2 103
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 222	3 036	3 453
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	34	43	30
Resultatavräknade bostäder under perioden	231		1 686
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder under perioden, Mdr SEK	6,7	5,4	7,1

	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	2018 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	7 259	6 844	6 844
Startade bostäder under perioden	723	219	4 375
Resultatavräknade bostäder under perioden	-1 037	-571	-3 539
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut	45	-55	-421
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 990	6 547	7 259
Bostäder i produktion till investerare, antal			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 453	3 036	3 036
Startade bostäder under perioden			2 103
Resultatavräknade bostäder under perioden	-231		-1 686
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 222	3 036	3 453

Finansiella nyckeltal vid periodens slut

	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, % ^{1) 2)}	13,2	12,2	12,8
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	12,7	6,7	11,1
Soliditet, %	33,1	33,0	34,9
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	32,5	25,6	28,3
Nettolåneskuld ³⁾	7 031	4 939	5 542
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,7	0,8
Sysselsatt kapital vid periodens slut ⁴⁾	14 998	12 023	13 332
Sysselsatt kapital, genomsnitt ⁵⁾	13 283	11 797	12 683
Kapitalomsättningshastighet, ggr ¹⁾	1,1	1,1	1,1
Andel riskbärande kapital, %	33,4	33,2	35,0
Utdelning, SEK per aktie			5,20
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁶⁾	1,04	2,62	1,41
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁶⁾	0,2	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁷⁾	1,26	1,35	1,30
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁷⁾	0,2	0,1	0,2

1) Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader.

2) Avkastningen på sysselsatt kapital exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 13,2 procent.

3) Nettolåneskulden per 31 mars 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 6 638 MSEK.

4) Sysselsatt kapital vid periodens slut den 31 mars 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 14 606 MSEK.

5) Genomsnittligt sysselsatt kapital per 31 mars 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 13 204 MSEK.

6) Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och effekter av IFRS 16, Leasingavtal.

7) Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

UNDERTECKNANDE

Stockholm den 25 april 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

- Q2 delårsrapport jan–jun: 16 juli 2019
- Q3 delårsrapport jan–sep: 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

Investor Relations
ir@bonava.com
Tel: +46 737 739 845

OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan information som Bonava AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 april 2019 kl. 07.30 CET.

INBJUDAN TILL ANALYTIKER- OCH MEDIETRÄFF

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

Plats: Lindhagensgatan 72, Stockholm.

Tid: 25 april 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.