



Delårsrapport januari–september 2019



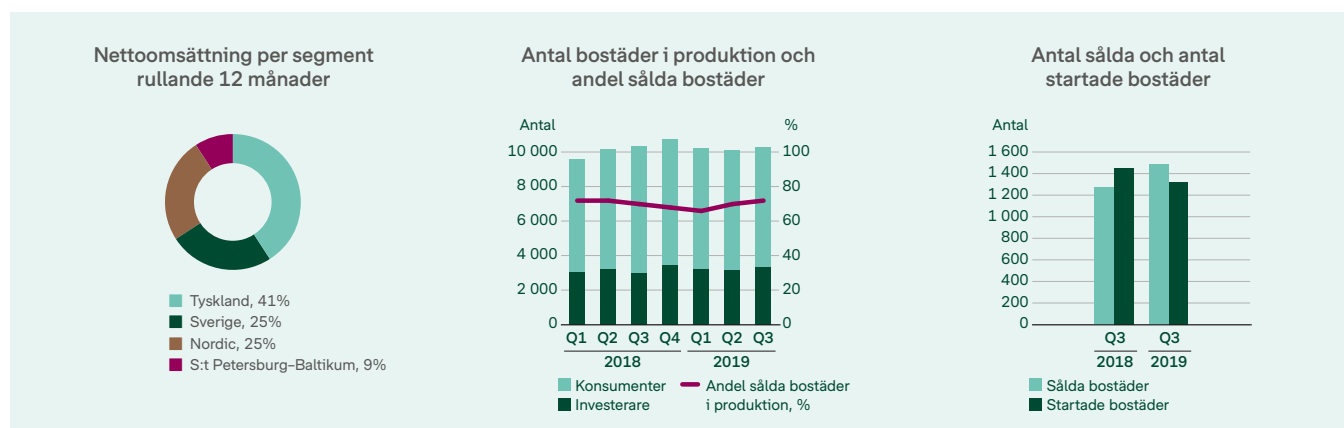
Fler sålda bostäder med ökat försäljningsvärde

1 JULI–30 SEPTEMBER 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 3 380 (3 391) MSEK
- Rörelseresultatet¹⁾ uppgick till 162 (406) MSEK, varav resultat från markförsäljning uppgick till 31 (30) MSEK. Uppgåelsen i en gammal rättsprocess om –100 MSEK redovisas som en jämförelsestörande post.
- Rörelsemarginalen¹⁾ uppgick till 4,8 (12,0) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 36 (370) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 27 (289) MSEK
- Kassaflöde före finansiering uppgick till –90 (–588) MSEK
- Resultat per aktie justerat för jämförelsestörande poster uppgick till 0,95 (2,68) SEK²⁾
- Resultat per aktie uppgick till 0,25 (2,68) SEK²⁾
- Avkastning på sysselsatt kapital³⁾ uppgick till 9,7 (12,4) procent

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 8 975 (7 802) MSEK
- Rörelseresultatet¹⁾ uppgick till 509 (755) MSEK, varav resultat från markförsäljning uppgick till 92 (184) MSEK. Uppgåelsen i en gammal rättsprocess om –100 MSEK redovisas som en jämförelsestörande post.
- Rörelsemarginalen¹⁾ uppgick till 5,7 (9,7) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 330 (643) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 247 (503) MSEK
- Kassaflöde före finansiering uppgick till –1 107 (–1 720) MSEK
- Resultat per aktie justerat för jämförelsestörande poster uppgick till 2,99 (4,67) SEK²⁾
- Resultat per aktie uppgick till 2,29 (4,67) SEK²⁾
- Avkastning på sysselsatt kapital³⁾ uppgick till 9,7 (12,4) procent



	2019 Jul-sep	2018 Jul-sep	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	Okt 2018– sep 2019	2018 Jan-dec
Nettoomsättning	3 380	3 391	8 975	7 802	15 181	14 008
Rörelseresultat ¹⁾	162	406	509	755	1 409	1 654
Rörelsemarginal, % ¹⁾	4,8	12,0	5,7	9,7	9,3	11,8
Resultat efter finansiella poster	36	370	330	643	1 200	1 513
Periodens resultat efter skatt	27	289	247	503	1 009	1 265
Resultat per aktie justerat för jämförelsestörande poster, SEK ²⁾	0,95	2,68	2,99	4,67	10,07	11,74
Resultat per aktie, SEK ²⁾	0,25	2,68	2,29	4,67	9,37	11,74
Kassaflöde före finansiering	–90	–588	–1 107	–1 720	–151	–764
Nettolåneskuld ⁴⁾	7 331	6 195	7 331	6 195	7 331	5 542
Sysselsatt kapital vid periodens slut ⁵⁾	14 798	13 696	14 798	13 696	14 798	13 332
Avkastning på sysselsatt kapital, % ^{3) 6)}	9,7	12,4	9,7	12,4	9,7	12,8
Soliditet, %	29,9	28,1	29,9	28,1	29,9	34,9
Sålda bostäder under perioden, antal	1 488	1 275	3 257	3 240	6 026	6 009
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	4 305	3 126	9 141	7 552	16 508	14 919
Startade bostäder under perioden, antal	1 320	1 451	2 542	3 110	5 910	6 478
Bostäder i produktion vid periodens slut, antal	10 301	10 329	10 301	10 329	10 301	10 712
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	72	70	72	70	72	68
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	22,2	19,7	22,2	19,7	22,2	21,1
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	1 154	1 308	3 291	2 754	5 762	5 225

¹⁾ Avser rörelseresultat före jämförelsestörande poster. I fall inget annat anges avser benämningen rörelseresultat i denna delårsrapport detta resultatmått.

²⁾ Före och efter utspädning.

³⁾ Exklusive jämförelsestörande poster.

⁴⁾ Nettolåneskulden per 30 september 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 7 014 MSEK.

⁵⁾ Sysselsatt kapital vid periodens slut den 30 september 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 14 484 MSEK.

⁶⁾ Beräknas på rullande 12 månader.

VD har ordet

Vi har haft en ökad aktivitet i tredje kvartalet med fler produktionsstarter i Tyskland och för konsument i Nordic samt en god försäljningsutveckling i Sverige. Under kvartalet sålde vi 1 488 bostäder till ett värde av 4,3 (3,1) Mdr SEK. Vi har nu över 7 562 bostäder i produktion som är sålda till ett värde uppgående till 22,2 (19,7) Mdr SEK. Nettoomsättningen var stabil medan rörelseresultatet minskade till följd av prisjusterade bostäder i Sverige samt ökade kostnader i vissa projekt.

Bostadsmarknaden i Tyskland är stark. Med en hög sysselsättningsgrad, låga räntor och brist på bostäder är förutsättningarna för fortsatt tillväxt god. Det går alltså inte att dra några slutsatser på de svagare konjunktursignalerna, och tillväxtprognoserna för nästa år visar på en viss återhämtning. Bostadsbyggandet fortsätter i en stadig takt och efterfrågan på Bonavas bostäder är hög. De längre ledtiderna för detalj- och bygglovsgodkännande består, men vi har som tidigare kommunicerat, kunnat växla upp våra produktionsstarter jämfört med första halvåret.

I Sverige kan vi konstatera att bostadsmarknaden har stabiliserats. Produktionsvolymen är på en lägre nivå jämfört med tidigare år, och andelen prisjusterade bostäder är hög, om än något sjunkande i kvartalet, men försäljningsutvecklingen har varit positiv. Bonava har sålt 194 bostäder till konsument, en ökning med 140 procent jämfört med samma period föregående år. I september startade vi 52 nya hem till konsumenter i Linköping. Efter kvartalets utgång blev det också klart att vi kommer att produktionsstarta hyresrätter i Lund samt säljstarta småhus i Kareby, Göteborg, och i Älta, Stockholm. Resultatet minskade i kvartalet till följd av att vi överlämnar bostäder som vi startade i en marknad med högre priser, som vi nu fått anpassa. Under en period kommer det att innebära en ny nivå av lönsamhet än den vi har haft tidigare.

Bostadsmarknaden i segmentet Nordic varierar. I Danmark och Finland ser vi en viss stabilisering, men volymerna är fortfarande höga liksom produktionskostnaderna. Bostadsmarknaden i Bergen är stark och priserna har stigit. Bonava Nordic har ökat försäljningen av bostäder till konsument. Startade bostäder till konsument var också högre i tredje kvartalet jämfört med samma period föregående år. I Finland har vi kostnadsökningar i vissa projekt som har belastat resultatet med cirka 35 MSEK. Kraftfulla åtgärder har nu vidtagits för att komma på rätt spår igen.

Bostadsmarknaden i både S:t Petersburg och Baltikum är stark med god efterfrågan och stigande priser. Under kvartalet har Bonava startat 239 bostäder till konsument. Vi fortsätter att växa i S:t Petersburg och i Baltikum med starkt lönsamhet i kvartalet.

I september meddelades att vi förvärvar den norska bostadsutvecklaren Urbanium AS. Bolaget har utvecklat bostäder sedan 2003 i Oslo och har en attraktiv markportfölj. I dagsläget är 50 bostäder i produktion, och vi förväntar oss att kunna färdigställa runt 1 000 bostäder fram till 2026.

Efter kvartalets utgång nådde Bonava en uppgörelse i Tyskland avseende en långdragen rättsprocess från 2008 då Bonava fortfarande bedrev entreprenadverksamhet. Kostnaden uppgick till 100 MSEK och belastade koncernens resultat i kvartalet.



JOACHIM HALLENGREN, VD OCH KONCERNCHEF

Det är positivt att vi kunnat växla upp i Tyskland och vi förväntar oss fortsatt momentum där. I Finland och Sverige anpassar vi och ställer om till nya marknadsförhållanden, och vi ser att det bär frukt i form av ökad försäljning. Samtidigt innebär det utmaningar; nya marknadsförutsättningar kräver stor kostnadskontroll, vilket är högt på agendan. Vi ser dock med tillförsikt på framtiden, och vår ökade aktivitet på alla marknader talar för en stabil utveckling på sikt.

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. Självklart 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

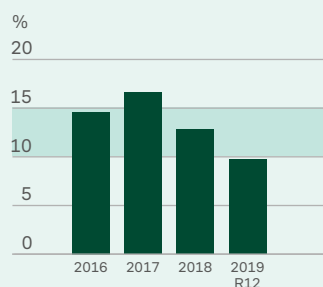
Vi utmanar oss själva varje dag för att utveckla branschen och skapa bättre hem och liv för fler.

Strategiska initiativ

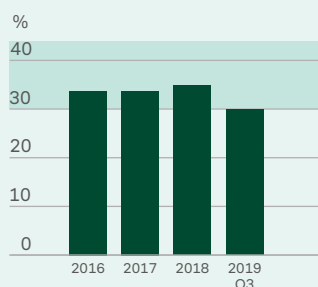
- Forma ett differentierat varumärke och erbjudande utifrån datadrivna kundinsikter.
- Öka avkastningen genom att konsolidera marknader och växa i Tyskland.
- Öka effektiviteten genom att ta kontroll över och digitalisera design- och produktionsprocessen.
- Reducera kostnader genom ökade skaleffekter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

Finansiella mål

Avkastning sysselsatt kapital¹⁾ (%), mål 10–15%

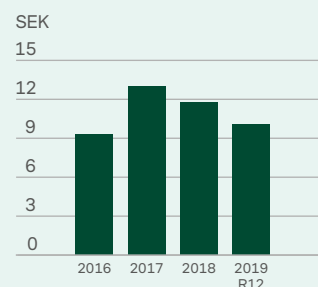


Soliditet (%), mål >30%



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

Resultat per aktie¹⁾, SEK



¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster.

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.

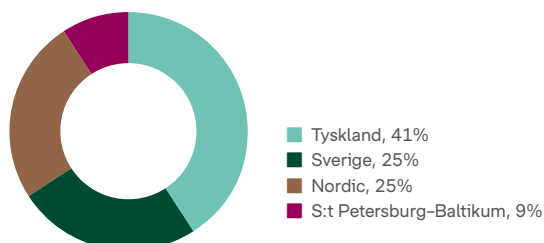


Reliable business

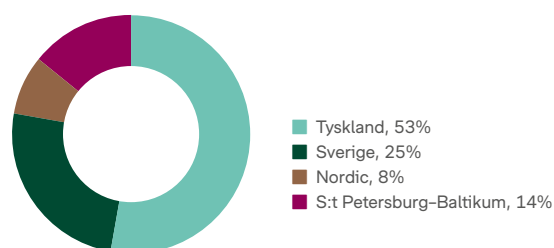
Bonava ska årligen hållbarhetsrapportera enligt GRI:s riktlinjer och redovisa framsteg till FN:s Global Compact.

En ledande bostadsutvecklare i norra Europa

Nettoomsättning per segment
rullande 12 månader



Rörelseresultat per segment
rullande 12 månader*¹⁾



* Exklusive moderbolaget
och justeringar



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 EUR²⁾. 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.

¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster.

²⁾ Det uppskattade värdet av investeringarna i alla bostadsprojekt i Mdr EUR. Euroconstruct, rapport 86, 2018.

Koncernens utveckling

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. Från 1 juli 2019 har Bonava infört raden jämförelsestörande poster i resultaträkningen, se not 1 samt Väsentliga händelser efter periodens utgång.

JULI-SEPTEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen var i linje med samma kvartal föregående år och uppgick till 3 380 (3 391) MSEK.

Under kvartalet resultatavräknades 870 (750) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 770 (2 342) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var i linje med samma kvartal föregående år och uppgick till 3,2 (3,1) MSEK.

Under kvartalet resultatavräknades 284 (558) bostäder till investerare i Tyskland, Sverige och Nordic och nettoomsättningen uppgick till 477 (943) MSEK. Genomsnittspris per bostad var 1,7 (1,7) MSEK.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 80 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma kvartal föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster för kvartalet uppgick till 162 (406) MSEK. Minskningen var framförallt hänförlig till ett lägre resultat från Sverige, Nordic samt från investerare i Tyskland. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 62 (409) MSEK. Skillnaden om 100 MSEK avser en uppgörelse i en rättprocess i Tyskland. Se Väsentliga händelser efter periodens utgång för mer information. Resultat från markförsäljningar uppgick till 31 (30) MSEK.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 5 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma kvartal förra året.

Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -26 (-35) MSEK. Förbättringen var primärt hänförlig till lägre belåning i rubel.

Resultat efter finansiella poster för kvartalet uppgick till 36 (370) MSEK.

Skatt på kvartalets resultat uppgick till -9 (-82) MSEK, motsvarande en skattesats om 25 (22) procent. Den högre skattesatsen förklaras av lägre resultat från försäljning av mark i Sverige.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 27 (289) MSEK.

JANUARI-SEPTEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 8 975 (7 802) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter.

Under perioden resultatavräknades 2 613 (1 984) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 7 340 (6 089) MSEK. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter var 2,8 (3,1) MSEK. Minskningen förklaras av en högre andel resultatavräknade bostäder i S:t Petersburg-Baltikum där snittpriset är lägre.

Under perioden resultatavräknades 678 (770) bostäder till investerare i Tyskland, Sverige och Nordic och nettoomsättningen uppgick till 1 316 (1 244) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 1,9 (1,6) MSEK, ökningen förklaras av högre snittpriser i Sverige.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 194 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster för perioden uppgick till 509 (755) MSEK. Minskningen förklaras av lägre resultat i Sverige samt från investerare i Nordic och Tyskland. Försäljning av mark som uppgick till 92 (184) MSEK påverkade resultatet negativt jämfört med samma period föregående år. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster var 409 (755) MSEK.

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

Finansnetto, skatt och periodens resultat

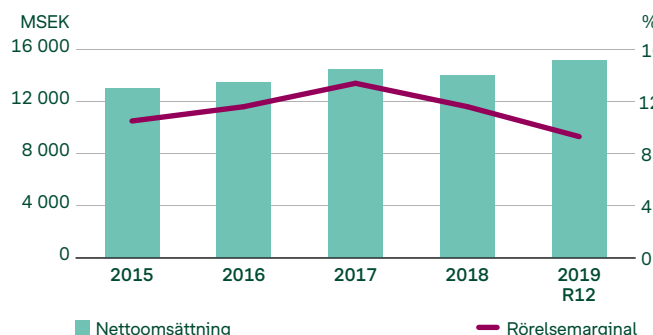
Finansnettot uppgick till -79 (-111) MSEK. Förbättringen var primärt hänförlig till lägre belåning i rubel.

Resultat efter finansiella poster för perioden uppgick till 330 (643) MSEK.

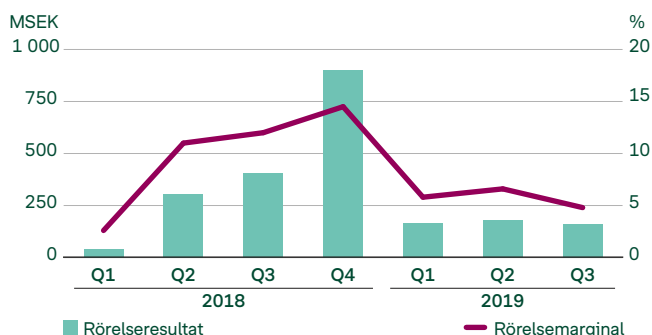
Skatt på periodens resultat uppgick till -83 (-140) MSEK, motsvarande en skattesats om 25 (22) procent. Den högre skattesatsen förklaras av lägre resultat från försäljning av mark i Sverige.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 247 (503) MSEK.

Nettoomsättning och rörelsemarginal¹⁾



Rörelseresultat och rörelsemarginal¹⁾



¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster.

	2019 Jul-sep	2018 Jul-sep	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	Okt 2018- sep 2019	2018 Jan-dec
Nettoomsättning per segment						
Tyskland	1 601	1 551	3 488	2 971	6 252	5 736
Sverige	844	1 103	2 589	2 818	3 747	3 976
Nordic	720	600	1 929	1 621	3 797	3 488
S:t Petersburg-Baltikum	215	137	969	393	1 385	808
Moderbolaget och justeringar						
Summa	3 380	3 391	8 975	7 802	15 181	14 008

	2019 Jul-sep	2018 Jul-sep	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	Okt 2018- sep 2019	2018 Jan-dec
Rörelseresultat¹⁾						
Tyskland	199	220	372	306	862	796
Sverige	27	201	210	568	403	761
Nordic	-38	20	-65	-8	139	196
S:t Petersburg-Baltikum	24	8	162	36	234	108
Moderbolaget och justeringar	-51	-42	-170	-147	-230	-206
Summa	162	406	509	755	1 409	1 654

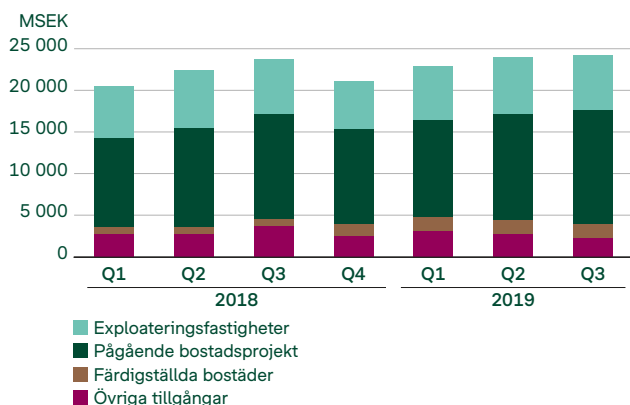
¹⁾ Avser rörelseresultat före jämförelsestörande poster. Avseende finansiell data för segment (s. 13-16) är rörelseresultat före och efter jämförelsestörande poster det samma och enbart rörelseresultat anges.

Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 24 207 (23 758) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i pågående bostadsproduktion och fler färdigställda bostäder.

Fördelning av tillgångar

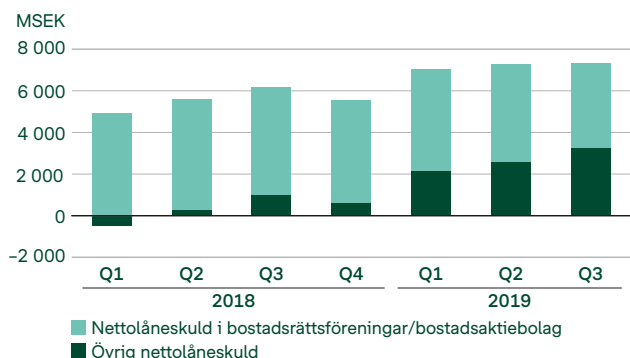


NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 7 331 (6 195) MSEK. Svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag hade en nettolåneskuld uppgående till 4 089 (5 230) MSEK, varav 1 219 (883) MSEK avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter som är direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar.

Koncernens nettolåneskuld för övrig verksamhet uppgick till 3 242 (965) MSEK. Ökningen förklaras i huvudsak av ökad kapitalbindning i bostadsprojekt samt av högre investeringar och fördröjda bygglov i Tyskland. Per 30 juni 2019 uppgick nettolåneskulden till 7 272 MSEK. Nettolåneskuld exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, uppgick till 7 014 MSEK. Se not 1 och not 5 för mer information.

Nettolåneskuld



SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Avkastning på sysselsatt kapital (exklusive jämförelsestörande poster) uppgick till 9,7 (12,4) procent. Den lägre avkastningen var hänförlig till ett lägre genomsnittligt rörelseresultat exklusive räntekostnader samt av ett högre genomsnittligt sysselsatt kapital som uppgick till 14 331 (12 329) MSEK vid periodens utgång. Det sysselsatta kapitalet ökade till följd av ökad volym av pågående bostadsproduktion och en ökning av färdigställda bostäder. Per

30 september 2019 uppgick det sysselsatta kapitalet till 14 798 MSEK. Exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var det sysselsatta kapitalet 14 484 MSEK vid periodens utgång och avkastningen på sysselsatt kapital var 9,8 procent.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per den 30 september 2019 till 29,9 (28,1) 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 1,0 (0,9).

KASSAFLÖDE

JULI-SEPTEMBER 2019

Kassaflödet före finansiering uppgick i kvartalet till -90 (-588) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet var lägre jämfört med föregående år då resultatet efter finansiella poster minskade vilket till viss del motverkades av avsättning för uppgörelsen av tvisten i Tyskland. Under kvartalet gjordes även en fyllnadsinbetalning av skatt i Tyskland.

Kassaflödet från bostadsprojekt, både försäljning och investeringar i bostadsprojekt var i stort sett i nivå med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i övrigt rörelsekapital var högre till följd av en reduktion av förutbetalda fakturor jämfört med föregående år.

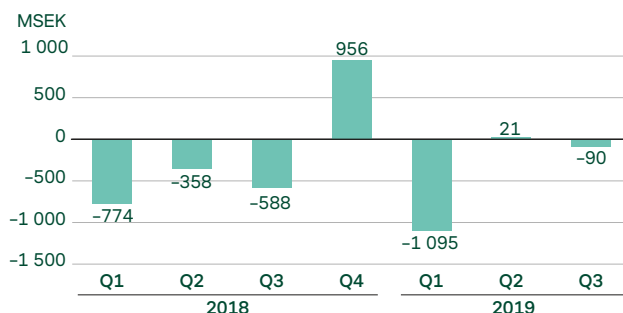
JANUARI-SEPTEMBER 2019

Kassaflödet före finansiering uppgick till -1 107 (-1 720) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet var lägre som en följd av lägre resultat efter finansnetto och högre betalda skatter i Sverige och Tyskland. Det lägre kassaflödet motverkades till viss del av högre avsättningar.

Försäljningar av bostadsprojekt ökade i samtliga affärsområden, investeringar var lägre i samtliga affärsområden förutom i Nordic.

Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapital var lägre då kassaflödet från förskott från kunder sjönk i Tyskland på grund av förseningar i bygglovsprocessen.

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 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. Detta illustreras i graferna som visar beräknat färdigställande per kvartal på sidan 10.

Bostadsförsäljning, byggstarter och byggrätter

JULI-SEPTEMBER 2019

Bostadsförsäljning och byggstarter

Under kvartalet såldes 1 082 (962) bostäder till konsumenter och 406 (313) bostäder till investerare. Försäljningen till konsumenter ökade i samtliga segment förutom i S:t Petersburg-Baltikum. Snittpriset på sålda bostäder till konsumenter ökade till 3,3 (2,6) MSEK. Ökningen förklaras av att en högre andel av koncernens totala försäljning skedde i Sverige samt att snittpriserna i Tyskland var högre jämfört med kvartalet föregående år. Under kvartalet startades 914 (1 204) bostäder till konsumenter och 406 (247) till investerare. Totala antalet produktionsstarter minskade främst i S:t Petersburg jämfört med samma kvartal föregående år.

JANUARI-SEPTEMBER 2019

Bostadsförsäljning och byggstarter

Under perioden såldes 2 725 (2 520) bostäder till konsumenter och 532 (720) bostäder till investerare. Försäljningen till konsumenter ökade främst i Sverige och Nordic jämfört med samma period föregående år. Snittpriset på sålda bostäder till konsumenter ökade till 3,0 (2,5) MSEK som en följd av att en högre andel av koncernens totala försäljning skedde i Sverige samt att snittpriserna i Tyskland var högre jämfört med perioden föregående år. Under perioden startades 2 010 (2 390) bostäder till konsumenter och 532 (720) till investerare. Totala antalet produktionsstarter minskade främst i Tyskland och i Sverige jämfört med samma period föregående år.

	2019 Jul-sep	2018 Jul-sep	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	2018 Jan-dec
Sålda bostäder under perioden till konsumenter	1 082	962	2 725	2 520	3 906
Sålda bostäder under perioden till investerare	406	313	532	720	2 103
Summa sålda bostäder under perioden	1 488	1 275	3 257	3 240	6 009
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till konsumenter	3 586	2 539	8 208	6 238	10 223
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till investerare	719	587	933	1 314	4 696
Summa försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	4 305	3 126	9 141	7 552	14 919
Startade bostäder under perioden till konsumenter	914	1 204	2 010	2 390	4 375
Startade bostäder under perioden till investerare	406	247	532	720	2 103
Summa startade bostäder under perioden	1 320	1 451	2 542	3 110	6 478
Bostäder i pågående produktion till konsumenter vid periodens slut	6 994	7 343	6 994	7 343	7 259
Bostäder i pågående produktion till investerare vid periodens slut	3 307	2 986	3 307	2 986	3 453
Summa bostäder i pågående produktion vid periodens slut	10 301	10 329	10 301	10 329	10 712
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	72	70	72	70	68
Reserveringsgrad i pågående produktion, %	3	3	3	3	3
Summa sålda och reserverade bostäder i pågående produktion, %	76	74	76	74	71

Bostäder i produktion 30 september 2019

Vid periodens utgång var 6 994 (7 343) bostäder till konsumenter och 3 307 (2 986) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden per den 30 september 2019 var 59 (58) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid periodens utgång var 49 (53) procent för konsumenter respektive 36 (44) procent för investerare.

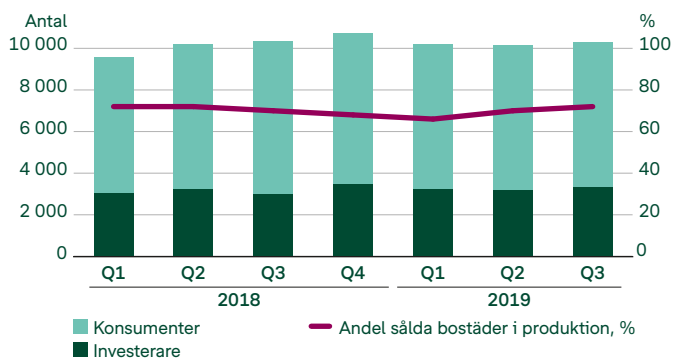
Byggrätter 30 september 2019

Antalet byggrätter uppgick till 31 600 (32 600) varav 17 800 (17 000) inkluderades i balansräkningen.

Osålda, färdiga bostäder vid periodens slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 341 (237). Samtliga dessa bostäder var till konsumenter, där Sverige och Nordic stod för ökningen jämfört med föregående år.

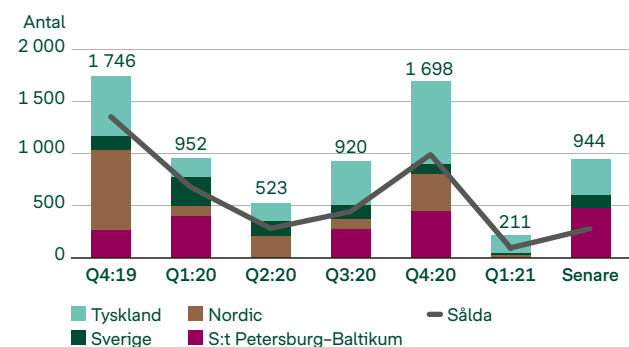
Antal bostäder i produktion och andel sålda bostäder



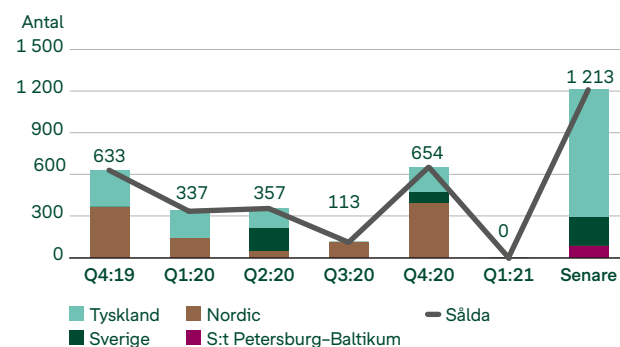
Diagrammet visar antal bostäder i produktion per kvartal och hur stor andel av bostäderna som var sålda.

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 färre bostäder att färdigställa från fjärde kvartalet 2019 och framåt. Av det total antalet bostäder som ännu inte har färdigställts beräknas 23 (29) procent att färdigställas under 2019.

Konsumenter

Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats per 30 september 2019 var 15,2 (14,2) Mdr SEK för konsument och 7,0 (5,5) Mdr SEK för investerare.

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 riskhante-ringsarbete 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 2 033 (1 923) medarbetare.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Sista betalkurs per den 30 september 2019 var 111,00 kronor per A-aktie och 111,50 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 12,0 Mdr SEK.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 215 591 586 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 30 september 2019 till 11 906 196 och antalet B-aktier till 96 529 626. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets utgång till 29 727 (31 797). Den största ägaren i Bonava var Nordstjärnan AB. De tio största aktieägarna kontrollerade per den 30 september 2019 totalt 67,8 procent av kapitalet och 72,2 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 27 MSEK till NCC AB har redovisats som motsvarar verkligt värde av två års utbetalningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bonava har förvärvat bostadsutvecklaren Urbanium AS för 608 MNOK på kassa- och skuldfri basis. Urbaniums verksamhet innefattar främst en landbank i Oslo med omnejd. I och med förvärvet har Bonava stärkt positionen på den norska marknaden. Transaktionen förväntas slutföras under det fjärde kvartalet 2019.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Förvärvet av Urbanium AS godkändes av den norska konkurrensmyndigheten den 16 oktober 2019. Förvärvet beräknas konsolideras per den 1 november. Transaktions- och integrationskostnader beräknas uppgå till cirka 15 MSEK respektive 20 MSEK. Merparten av transaktionskostnaderna har belastat resultatet under det tredje kvartalet och merparten av integrationskostnaderna förväntas belasta resultatet under 2020.

Bonava har nått en uppgörelse i en rättsprocess som pågått sedan 2008 i Tyskland. Rättstvisten härrör från ett avslutat entreprenadkontrakt, en verksamhet som Bonava har avslutat sedan många år för att fokusera helt på bostadsutveckling. Den totala kostnaden på 100 MSEK har belastat resultatet under perioden och har redovisats som en jämförelsestörande post under "Moderbolaget och justeringar" eftersom posten inte är hänförlig till Bonavas nuvarande verksamhet.

Kristina Olsen har utsetts till ny affärsenhetschef för Bonava Danmark-Norge och tillträder den 1 oktober. Kristina Olsen har varit tillförordnad affärsenhetschef för Bonava Danmark-Norge sedan oktober 2018.

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 30 SEPTEMBER 2019

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjärnan AB	9 000 000	11 323 759	18,7	47,0
AMF – Försäkring och Fonder		14 467 851	13,3	6,7
SEB Investment Management		9 110 616	8,4	4,2
Swedbank Robur fonder	128 119	8 865 328	8,3	4,7
Lannebo fonder		5 882 769	5,4	2,7
Handelsbanken Fonder		4 185 919	3,9	1,9
State Street Bank and Trust Co	1 922	3 047 695	2,8	1,4
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		2 794 556	2,6	1,3
Fjärde AP-fonden	3 343	2 591 348	2,4	1,2
CBNY- Norges Bank	4 239	2 083 338	1,9	1,0
Summa 10 största aktieägarna	9 137 623	64 353 179	67,8	72,2
Övriga	2 768 573	32 176 447	32,2	27,8
Totalt	11 906 196	96 529 626	100,0	100,0

Aktuella projekt

Tyskland

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.

Märkische Allee

Projektstart: Kv. 3, 2019

Läge: Berlin, Tyskland

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 232 bostäder till investerare

I Marzahn-Hellersdorf, öster om Berlin, bygger Bonava 232 hyreslägenheter med närhet till förskolor och skolor samt köpcentrum. De gemensamma ytorna erbjuder en naturlig samlingsplats för de vuxna och lekplats för barnen.



Elster-Aue

Projektstart: Kv.3, 2019

Läge: Leipzig, Tyskland

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 16 hem till konsumenter

Sydöst om Leipzig bygger Bonava prisvärda radhus nära till kulturella sevärdheter och fritidsaktiviteter, skolor och affärer.



Sverige

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

Tinnerbäcks Brunn

Projektstart: Kv. 3, 2019

Läge: Linköping, Sverige

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 52 hem till konsumenter

I Linköping och det växande populära området Södra Ekkällan bygger Bonava bostäder som uppmuntrar till umgänge i bland annat den gemensamma bastu- och relaxavdelningen.



Nordic, Finland

Bonava verkar i Köpenhamn i Danmark, i Bergen i Norge samt i Helsingfors, Esbo, Vanda, Åbo, Tammerfors och Uleåborg i Finland. Erbjudandet riktar sig till konsumenter och investerare med flerbostadshus som småhus.

Postinkantaja

Projektstart: Kv. 3, 2019

Läge: Helsingfors, Finland

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 57 hem till konsumenter

I Helsingfors bygger Bonava prisvärda bostäder där de boende kan uppleva stadspulsen samtidigt som de i bostadsområdet har tillgång till egna odlingslotter och sällskapsytor med tillgång till bastu.



Nordic, Norge

Biskophus 1

Projektstart: Kv. 3, 2019

Läge: Bergen, Norge

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 37 hem till konsumenter

Biskopshus är den första fasen av totalt 1 000 bostäder. I området som ligger nära Norges Handelshögskola, centrum och rekreationsområden bygger Bonava både flerbostadshus och radhus.



Tyskland

MARKNADENS UTVECKLING

Trots svagare konjunkturindikationer fortsätter bostadsmarknaden vara stark med stigande bostadspriser och god efterfrågan. Hyresregleringen i Berlin har skapat mycket debatt men har till synes inte påverkat aktiviteter i regionen, troligtvis då nyproduktion efter 2014 är exkluderad. Hög konkurrens driver mark- och produktionskostnaderna och bidrar även till längre ledtider för detaljplaner och bygglovsansökningar.

JULI-SEPTEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 1 601 (1 551) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter. Under kvartalet resultatavräknades 361 (312) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 1 340 (1 059) MSEK. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter ökade till 3,7 (3,4) MSEK och förklaras av högre försäljningspriser. Under kvartalet resultatavräknades 101 (233) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 197 (491) MSEK. Genomsnittspriset per bostad uppgick till 2,0 (2,1) MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 199 (220) MSEK. Fler resultatavräknade bostäder till konsumenter bidrog positivt till rörelseresultatet medan antalet resultatavräknade bostäder till investerare var färre och till lägre marginal. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 27 (0) MSEK.

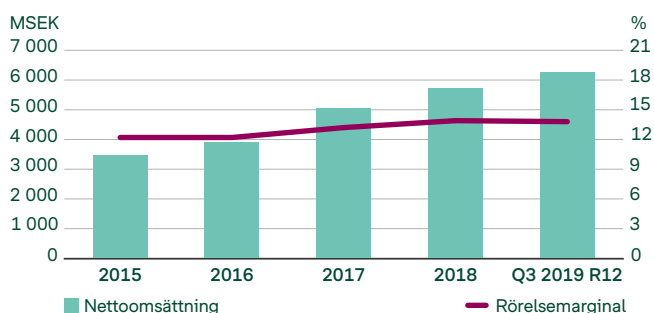
JANUARI-SEPTEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 3 488 (2 971) MSEK. Ökningen var primärt hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Under perioden resultatavräknades 771 (660) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 880 (2 323) MSEK. Genomsnittspriset per bostad uppgick till 3,7 (3,5) MSEK och förklaras av högre försäljningspriser. Under perioden resultatavräknades 222 (309) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 478 (630) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 2,2 (2,0) MSEK.

Rörelseresultat

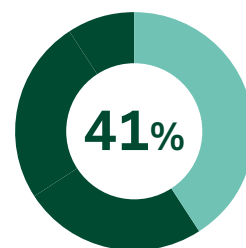
Rörelseresultatet för perioden uppgick till 372 (306) MSEK. Det högre resultatet förklaras av fler resultatavräknade bostäder till konsumenter samt resultat från markförsäljningar som uppgick till 35 (10) MSEK.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

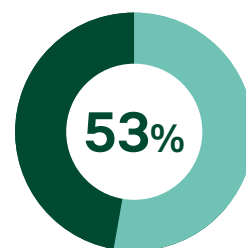
Det sysselsatta kapitalet uppgick till 4 899 (4 048) MSEK. Ökningen var hänförlig till fler pågående bostadsprojekt vilket till viss del motverkades av högre andel räntefri finansiering. Avkastningen på sysselsatt kapital var lägre jämfört med föregående period på grund av en högre genomsnittlig kapitalbindning.

	2019 Jul-sep	2018 Jul-sep	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	2018 Jan-dec
Finansiella nyckeltal					
Nettoomsättning	1 601	1 551	3 488	2 971	5 736
Rörelseresultat	199	220	372	306	796
Rörelsemarginal, %	12,3	14,2	10,6	10,3	13,9
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 899	4 048	4 899	4 048	3 985
Avkastning på sysselsatt kapital, %	19,0	21,1	19,0	21,1	21,8
Antal anställda, medelantal under räkenskapsåret			872	845	847
Byggrätter					
Byggrätter, vid periodens slut, antal	8 300	8 900	8 300	8 900	7 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 400	2 800	2 400	2 800	2 700
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder under perioden, antal	378	331	884	853	1 563
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	1 658	1 211	3 705	2 974	5 521
Startade bostäder under perioden, antal	372	402	520	1 000	2 061
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	2 678	2 452	2 678	2 452	2 932
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	69	66	69	66	59
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	361	312	771	660	1 246
Bostadsutveckling till investerare					
Sålda bostäder under perioden, antal	232		232		873
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	520		520		2 357
Startade bostäder under perioden, antal	232		232		873
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 714	1 170	1 714	1 170	1 704
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	101	233	222	309	648

Andel av nettoomsättning
rullande 12 månader



Andel av rörelseresultat
rullande 12 månader



Sverige

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Sverige uppvisar tecken på stabilisering. Medan produktionsstarter är på en lägre nivå jämfört med tidigare år och antalet prisjusterade objekt är fortsatt hög, om än minskande, så har försäljningen av bostäder ökat. Boprisindikatorn från september signalerar en ökad optimism avseende prisutvecklingen.

JULI-SEPTEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 844 (1 103) MSEK. Minskningen var hänförlig till lägre nettoomsättning från konsumenter samt försäljning av mark.

Under kvartalet resultatavräknades 153 (211) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 655 (858) MSEK. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter uppgick till 4,3 (4,1) MSEK. Ökningen förklaras av en ändrad produkt- och marknadsmix; under kvartalet resultatavräknades fler stora bostäder till högre snittpriser i Stockholmsregionen.

Under kvartalet resultatavräknades 77 (101) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 176 (147) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 2,3 (1,5) MSEK och förklaras av marknadsmix.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 27 (201) MSEK, vilket förklaras av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter till lägre marginaler samt ökade kostnader i vissa projekt. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 4 (30) MSEK.

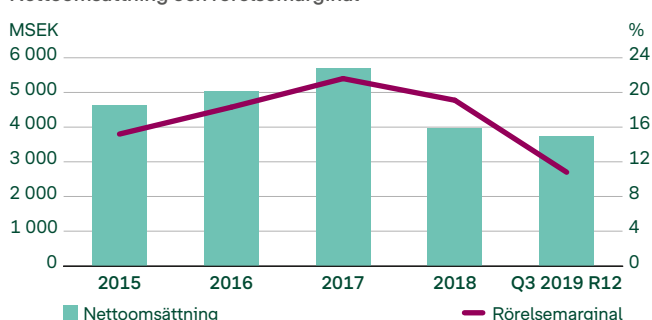
JANUARI-SEPTEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 2 589 (2 818) MSEK. Minskningen var hänförlig till lägre nettoomsättning från konsumenter och försäljning av mark.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Under perioden resultatavräknades 470 (590) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 076 (2 263) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 4,4 (3,8) MSEK. Ökningen förklaras av en ändrad produkt- och marknadsmix.

Under perioden resultatavräknades 192 (101) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 437 (147) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 2,3 (1,5) MSEK och förklaras av marknadsmix.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 210 (568) MSEK. Minskningen förklaras av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter och lägre marginaler i överlämnade projekt. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 58 (174) MSEK.

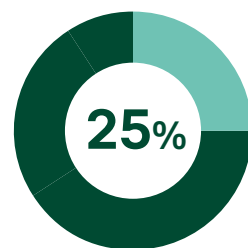
Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Det sysselsatta kapitalet minskade till 4 440 (5 166) MSEK och var hänförlig till lägre andel pågående projekt och investeringar i exploateringsfastigheter. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade jämfört med föregående år på grund av det lägre resultatet.

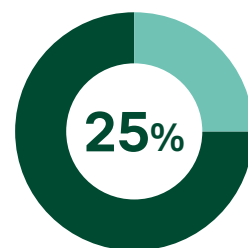
	2019 Jul-sep	2018 Jul-sep	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	2018 Jan-dec
Finansiella nyckeltal					
Nettoomsättning	844	1 103	2 589	2 818	3 976
Rörelseresultat	27	201	210	568	761
Rörelsemarginal, %	3,2	18,2	8,1	20,2	19,1
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 440	5 166	4 440	5 166	5 164
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,2	14,9	8,2	14,9	14,8
Antal anställda, medelantal under räkenskapsåret			207	187	189
Byggrätter					
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 500	7 600	7 500	7 600	7 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	3 500	5 300	3 500	5 300	5 100
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder under perioden, antal	194	80	413	159	233
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	838	355	1 799	708	1 037
Startade bostäder under perioden, antal	52	104	65	127	269
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	918	1 493	918	1 493	1 342
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	47	43	47	43	39
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	153	211	470	590	775
Bostadsutveckling till investerare					
Sålda bostäder under perioden, antal		66 ¹⁾		230	423
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden		18		421	948
Startade bostäder under perioden, antal		0 ¹⁾		230	423
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	447	667	447	667	639
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	77	101	192	101	322

¹⁾ Avser ett sedan tidigare startat projekt som har omvandlats från ett konsumentprojekt till ett investerarprojekt.

Andel av nettoomsättning
rullande 12 månader



Andel av rörelseresultat
rullande 12 månader



Nordic

Finland, Danmark och Norge

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Finland präglas av ett stort utbud av bostäder. Försäljningsutvecklingen har, framförallt i Helsingforsområdet varit god vilket visar på en underliggande efterfrågan. Produktionskostnaderna ligger på en hög nivå, medan bostadspriserna är stabila. Bostadsmarknaden i Köpenhamn är stabil. Det ökade utbudet av bostäder samt striktare kreditkrav innebär dock längre försäljningsprocesser. Den norska marknaden uppvisar en positiv trend, med god försäljning och något ökade priser. Under kvartalet kom Finanstilsynet med nytt förslag på kreditregler med bland annat en sänkning av maximal belåningsgrad från 5 till 4,5x.

JULI-SEPTEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 720 (600) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter.

Under kvartalet resultatavräknades 166 (119) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 565 (294) MSEK. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter var 3,4 (2,5) MSEK, ökningen förklaras framför allt av högre snittpriser i Danmark och Finland.

Under kvartalet resultatavräknades 106 (224) bostäder till investerare i Finland och nettoomsättningen uppgick till 104 (305) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 1,0 (1,4) MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till -38 (20) MSEK. Det negativa resultat är hänförligt till färre resultatavräknade bostäder till investerare samt ökade projektkostnader i Finland. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 0 (0) MSEK.

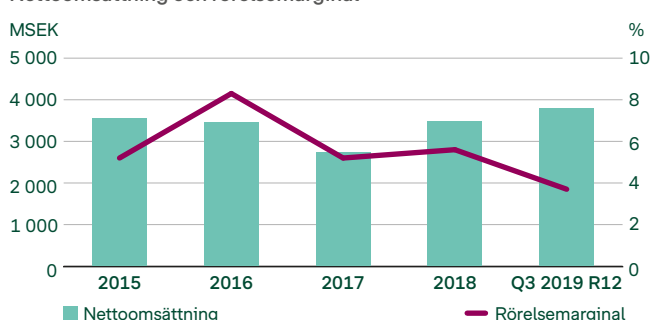
JANUARI-SEPTEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 1 929 (1 621) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Under perioden resultatavräknades 471 (426) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 1 431 (1 128) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 3,0 (2,6) MSEK, ökningen förklaras primärt av högre snittpriser i Finland och Danmark.

Under perioden resultatavräknades 264 (360) bostäder till investerare i Finland och Danmark och nettoomsättningen uppgick till 401 (467) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 1,5 (1,3) MSEK, där ökningen förklaras av högre snittpriser i Finland samt att inga bostäder överlämnades i Danmark föregående period.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till -65 (-8) MSEK vilket förklaras av färre resultatavräknade enheter till investerare och kostnadsökningar i Finland. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 0 (9) MSEK.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 4 239 (3 117) MSEK. Ökningen var hänförlig till fler pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder, samt lägre förskott från kund i Finland. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade jämfört med föregående år på grund av det lägre resultatet.

	2019 Jul-sep	2018 Jul-sep	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	2018 Jan-dec
Finansiella nyckeltal					
Nettoomsättning	720	600	1 929	1 621	3 488
Rörelseresultat	-38	20	-65	-8	196
Rörelsemarginal, %	-5,2	3,3	-3,4	-0,5	5,6
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 239	3 117	4 239	3 117	2 986
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,8	7,4	3,8	7,4	7,1
Antal anställda, medelantal under räkenskapsåret			405	353	338

Byggrätter

Byggrätter, vid periodens slut, antal	9 900	10 700	9 900	10 700	10 000
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	6 600	6 800	6 600	6 800	6 600

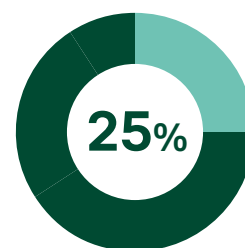
Bostadsutveckling till konsumenter

Sålda bostäder under perioden, antal	271	209	638	548	884
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	777	558	1 771	1 518	2 410
Startade bostäder under perioden, antal	251	198	466	425	1 108
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 547	1 357	1 547	1 357	1 531
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	55	61	55	61	46
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	166	119	471	426	887

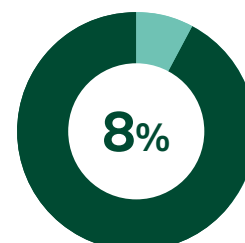
Bostadsutveckling till investerare

Sålda bostäder under perioden, antal	174	247	300	490	723
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	201	569	415	893	1 319
Startade bostäder under perioden, antal	174	247	300	490	723
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 062	1 149	1 062	1 149	1 026
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	106	224	264	360	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

Bostadsmarknaden i S:t Petersburg är stark med god efterfrågan och stigande priser. I september sänkte Centralbanken styrräntan för tredje gången. Bostadsmarknaderna i Baltikum är stabila med god efterfrågan samt fortsatt stigande pristrend om än i något lägre takt än tidigare.

JULI-SEPTEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 215 (137) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter.

Under kvartalet resultatavräknades 190 (108) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 209 (132) MSEK. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter var 1,1 (1,2) MSEK. Minskningen var hänförlig till annan produktmix i S:t Petersburg.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 24 (8) MSEK. Ökningen var hänförlig till fler resultatavräknade bostäder till konsumenter.

JANUARI-SEPTEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

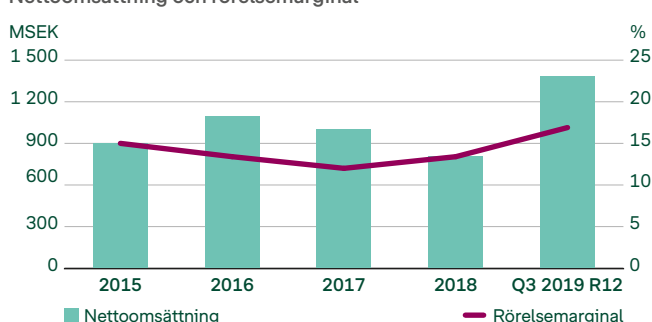
Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 969 (393) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter.

Under perioden resultatavräknades 901 (308) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 953 (375) MSEK.

Genomsnittspriset per bostad var 1,1 (1,2) MSEK. Minskningen var hänförlig till en annan produktmix i S:t Petersburg.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Rörelseresultat

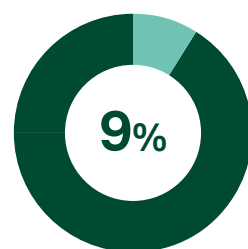
Rörelseresultatet för perioden uppgick till 162 (36) MSEK. Ökningen var hänförlig till fler resultatavräknade bostäder till konsumenter.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

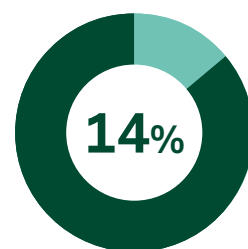
Det sysselsatta kapitalet uppgick till 1 300 (1 188) MSEK. Ökningen var hänförlig till Baltikum, med högre andel pågående projekt och lägre andel räntefri finansiering. Avkastningen på sysselsatt kapital ökade tack vare det förbättrade resultatet.

	2019 Jul-sep	2018 Jul-sep	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	2018 Jan-dec
Finansiella nyckeltal					
Nettoomsättning	215	137	969	393	808
Rörelseresultat	24	8	162	36	108
Rörelsemarginal, %	11,3	5,7	16,7	9,1	13,4
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	1 300	1 188	1 300	1 188	1 118
Avkastning på sysselsatt kapital, %	19,4	8,2	19,4	8,2	8,4
Byggrätter					
Byggrätter, vid periodens slut, antal	5 900	5 400	5 900	5 400	5 800
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 300	700	1 300	700	900
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder under perioden, antal	239	342	790	960	1 226
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	314	414	934	1 037	1 257
Startade bostäder under perioden, antal	239	500	959	838	937
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 851	2 041	1 851	2 041	1 454
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	54	58	54	58	58
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	190	108	901	308	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		84
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100		100		100
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal					

Andel av nettoomsättning
rullande 12 månader



Andel av rörelseresultat
rullande 12 månader



Koncernens resultaträkning

	Not 1	2019 Jul-sep	2018 Jul-sep	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	Okt 2018– sep 2019	2018 Jan-dec
Nettoomsättning	2	3 380	3 391	8 975	7 802	15 181	14 008
Kostnader för produktion		-3 011	-2 776	-7 798	-6 377	-12 872	-11 452
Bruttoresultat		368	614	1 178	1 425	2 309	2 557
Försäljnings- och administrationskostnader		-206	-208	-668	-670	-900	-903
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	162	406	509	755	1 409	1 654
Jämförelsestörande poster		-100		-100		-100	
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster		62	406	409	755	1 309	1 654
Finansiella intäkter		6	2	10	6	12	9
Finansiella kostnader		-32	-37	-89	-117	-121	-150
Finansnetto		-26	-35	-79	-111	-109	-141
Resultat efter finansiella poster	2	36	370	330	643	1 200	1 513
Skatt på periodens resultat		-9	-82	-83	-140	-191	-249
Periodens resultat		27	289	247	503	1 009	1 265
Hänförs till:							
Bonava AB:s aktieägare		27	289	247	503	1 009	1 265
Innehav utan bestämmande inflytande							
Periodens resultat		27	289	247	503	1 009	1 265
Data per aktie före och efter utspädning							
Resultat per aktie före jämförelsestörande poster, SEK		0,95	2,68	2,99	4,67	10,07	11,74
Resultat per aktie efter jämförelsestörande poster, SEK		0,25	2,68	2,29	4,67	9,37	11,74
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-0,74	-5,16	-9,77	-15,09	-0,52	-5,84
Eget kapital, SEK		67,18	61,93	67,18	61,93	67,18	68,36
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång¹⁾		107,6	107,6	107,6	107,6	107,6	107,6

¹⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick per 30 september 2019 till 815 061 (815 061) 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 Jul-sep	2018 Jul-sep	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	Okt 2018- sep 2019	2018 Jan-dec
Periodens resultat		27	289	247	503	1 009	1 265
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>							
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		46	-45	200	108	136	44
Periodens övrigt totalresultat		46	-45	200	108	136	44
Periodens totalresultat		73	244	447	611	1 145	1 309
<i>Hänförs till:</i>							
Bonava AB:s aktieägare		73	244	447	611	1 145	1 309
Innehav utan bestämmande inflytande							
Periodens totalresultat		73	244	447	611	1 145	1 309

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5, 6	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar		997	776	720
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		6 579	6 663	5 720
Pågående bostadsprojekt		13 700	12 523	11 381
Färdigställda bostäder		1 701	921	1 510
Kortfristiga fordringar		1 024	2 121	1 418
Likvida medel	3	207	754	325
Summa omsättningstillgångar		23 210	22 982	20 354
SUMMA TILLGÅNGAR		24 207	23 758	21 074
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 230	6 665	7 357
Innehav utan bestämmande inflytande		5	4	4
Summa eget kapital		7 235	6 670	7 362
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	3	1 080	2 493	1 625
Övriga långfristiga skulder		253	97	221
Långfristiga avsättningar		593	674	554
Summa långfristiga skulder		1 926	3 265	2 400
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	3	6 484	4 533	4 345
Övriga kortfristiga skulder		8 563	9 291	6 967
Summa kortfristiga skulder		15 046	13 824	11 312
Summa skulder		16 972	17 089	13 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 207	23 758	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	447		447
Utdelning ¹⁾	-560		-560
Prestationsbaserat incitamentsprogram	-13		-13
Utgående eget kapital, 30 september 2019	7 230	5	7 235

¹⁾ Årsstämman i Bonava AB beslutade den 9 april 2019 om en total utdelning till aktieägarna om 560 MSEK att betalas i två lika stora delar, i april respektive i oktober. Den 16 oktober betalades den andra delen ut.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2019 Jul-sep	2018 Jul-sep	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	Okt 2018- sep 2019	2018 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	36	370	330	643	1 200	1 513
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	8	94	-96	-158	2	-60
Betald skatt	-210	-41	-448	-83	-440	-75
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-167	423	-215	402	762	1 379
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Försäljningar av bostadsprojekt	2 809	2 849	7 391	6 423	12 050	11 082
Investeringar i bostadsprojekt	-3 302	-3 511	-9 856	-10 110	-13 191	-13 445
Övriga förändringar i rörelsekapital	579	-318	1 629	1 659	324	354
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	87	-980	-836	-2 028	-817	-2 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-81	-556	-1 051	-1 626	-55	-630
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9	-32	-56	-94	-97	-135
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	-90	-588	-1 107	-1 720	-151	-764
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning			-280	-281	-560	-561
Förvärv av egna aktier				-29		-29
Ökning av räntebärande finansiella skulder	857	1 403	4 034	3 555	3 527	3 048
Minskning av räntebärande finansiella skulder	-941	-313	-2 862	-1 910	-3 428	-2 476
Förändring av räntebärande fordringar	26	-13	77	1	52	-25
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58	1 077	970	1 336	-408	-42
PERIODENS KASSAFLÖDE	-148	489	-138	-384	-560	-806
Likvida medel vid periodens början	351	268	325	1 122	754	1 122
Kursdifferens i likvida medel	4	-3	19	16	13	10
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	207	754	207	754	207	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.

Från 1 juli 2019 har Bonava infört raden jämförelsestörande poster i resultaträkningen. Under denna rubrik redovisas händelser och transaktioner, vilkas resultateffekter är viktiga att uppmärksamma när periodens resultat jämförs med tidigare perioder, såsom väsentliga tvister samt övriga väsentliga ej återkommande kostnader eller intäkter. Skatt på jämförelsestörande poster och skatteposter som av sig själva klassificeras som jämförelsestörande poster redovisas på raden skatt i koncernens resultaträkning. Poster som redovisats som jämförelsestörande i en period redovisas konsekvent i kommande perioder genom att eventuell återföring av dessa poster också redovisas som jämförelsestörande poster. Den post som redovisas som jämförelsestörande per den 30 september 2019 avser en uppgörelse i en rättsprocess som härrör från en verksamhet som Bonava har avslutat sedan många år tillbaka. Den totala kostnaden på 100 MSEK har belastat resultatet under perioden och har redovisats som en jämförelsestörande post under "Moderbolaget och justeringar" eftersom posten inte är hänförlig till Bonavas nuvarande verksamhet. Se Väsentliga händelser efter periodens utgång för mer information.

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 materiella anläggningstillgångar (byggnader samt maskiner och inventarier) eller omsättningstillgångar (pågående bostadsprojekt) beroende på hur den leasade tillgången hade klassificerats om den istället ägdes. Hyresavtal för mark (pågående bostadsprojekt) redovisas 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 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, omlokaliseringskostnader 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 intäktsströmmar. 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

Jul-sep 2019	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	1 340	655	565	209		2 770
Nettoomsättning, investerare	197	176	104			477
Nettoomsättning, mark	73	10	50			132
Övriga intäkter	-9	3		6		0
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	199	27	-38	24	-51	162
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	199	27	-38	24	-151	62
Finansiella poster						-26
Resultat efter finansiella poster						36
Sysselsatt kapital	4 899	4 440	4 239	1 300	-80	14 798

Jul-sep 2018	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	1 059	858	294	132		2 342
Nettoomsättning, investerare	491	147	305			943
Nettoomsättning, mark		86				86
Övriga intäkter		13	2	5		19
Rörelseresultat	220	201	20	8	-42	406
Finansiella poster						-35
Resultat efter finansiella poster						370
Sysselsatt kapital	4 048	5 166	3 117	1 188	177	13 696

Jan-sep 2019	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	2 880	2 076	1 431	953		7 340
Nettoomsättning, investerare	478	437	401			1 316
Nettoomsättning, mark	129	73	90			292
Övriga intäkter		3	6	17		26
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	372	210	-65	162	-170	509
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	372	210	-65	162	-270	409
Finansiella poster						-79
Resultat efter finansiella poster						330
Sysselsatt kapital	4 899	4 440	4 239	1 300	-80	14 798

Jan-sep 2018	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	2 323	2 263	1 128	375		6 089
Nettoomsättning, investerare	630	147	467			1 244
Nettoomsättning, mark	19	390	20			428
Övriga intäkter		18	5	18		41
Rörelseresultat	306	568	-8	36	-147	755
Finansiella poster						-111
Resultat efter finansiella poster						643
Sysselsatt kapital	4 048	5 166	3 117	1 188	177	13 696

Jan-dec 2018	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	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 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	2	8	8
Kortfristiga räntebärande fordringar	23	70	95
Likvida medel	207	754	325
Räntebärande fordringar	232	832	428
Långfristiga räntebärande skulder	1 080	2 493	1 625
Kortfristiga räntebärande skulder	6 484	4 533	4 345
Räntebärande skulder	7 563	7 026	5 970
Nettolåneskuld	7 331	6 195	5 542
<i>varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag</i>			
Likvida medel	26	137	106
Räntebärande skulder extern projektfinansiering	2 896	4 484	4 072
Räntebärande skulder för projektfinansiering ¹⁾	1 219	883	999
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag	4 089	5 230	4 965
<i>varav övrig verksamhet</i>			
Likvida medel	181	617	219
Räntebärande fordringar	25	78	103
Räntebärande leasingkulder, IFRS 16	317		
Räntebärande skulder övrig verksamhet	3 131	1 660	899
Nettolåneskuld övrig verksamhet	3 242	965	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 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
Derivatinstrument	8	70	49
Summa tillgångar	8	70	49
Derivatinstrument	37	4	1
Summa skulder	37	4	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 därvid 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. Den genomsnittliga räntan 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 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder:</i>			
Fastighetsinteckningar	4 210	3 109	4 049
Spärrade bankmedel	9	11	11
Övriga ställda säkerheter	3		3
Summa ställda säkerheter	4 222	3 120	4 063
Borgens- och garantiförpliktelser			
<i>Egna förbindelser:</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter ¹⁾	3 419	2 376	2 879
Summa borgens- och garantiförpliktelser	3 419	2 376	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-SEPTEMBER 2019

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Omsättningen för bolaget uppgick till 203 (197) MSEK.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 374 (1 124) MSEK.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	2018 Jan-dec
Nettoomsättning		203	197	267
Försäljnings- och administrationskostnader		-364	-330	-455
Rörelseresultat		-161	-133	-187
Resultat från andelar i koncernföretag		445	1 194	1 722
Finansiella intäkter		120	112	150
Finansiella kostnader		-30	-50	-66
Resultat efter finansiella poster		374	1 124	1 618
Bokslutsdispositioner				730
Resultat före skatt		374	1 124	2 348
Skatt på periodens resultat		13	12	-142
Periodens resultat		387	1 136	2 206

BALANSRÄKNING	Not 1, 2	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		2 429	2 487	2 423
Omsättningstillgångar		9 109	6 177	6 389
Summa tillgångar		11 538	8 664	8 812
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		6 644	5 751	6 830
Avsättningar		3	1	3
Långfristiga skulder		322	621	617
Kortfristiga skulder		4 568	2 292	1 362
Summa eget kapital och skulder		11 538	8 664	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 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
Insatser och upplåtelseavgifter	3 988	2 926	3 516
Kreditiv under byggtid för bostadsrättsföreningar	1 631	3 620	3 225
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	8 458	8 024	8 018
Övriga borgensförpliktelser	4 985	4 576	4 539
Övriga ställda säkerheter	3		3
Summa	19 064	19 146	19 301

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

	2019 Jul-sep	2018 Jul-sep	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	2018 Jan-dec
Antal om inget annat anges					
Byggrätter, vid periodens slut	31 600	32 600	31 600	32 600	30 600
Varav byggrätter utanför balansräkningen	13 800	15 600	13 800	15 600	15 300

Bostadsutveckling till konsumenter

Sålda bostäder under perioden	1 082	962	2 725	2 520	3 906
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	3 586	2 539	8 208	6 238	10 223
Startade bostäder under perioden	914	1 204	2 010	2 390	4 375
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 994	7 343	6 994	7 343	7 259
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	59	58	59	58	52
Reservationsgrad i pågående produktion, %	5	5	5	5	4
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	49	53	49	53	46
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	456	282	456	282	718
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	3 195	3 309	3 195	3 309	3 833
Resultatavräknade bostäder under perioden	870	750	2 613	1 984	3 539
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	15,2	14,2	15,2	14,2	14,0

Bostadsutveckling till investerare

Sålda bostäder under perioden	406	313	532	720	2 103
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	719	587	933	1 314	4 696
Startade bostäder under perioden	406	247	532	720	2 103
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 307	2 986	3 307	2 986	3 453
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	36	44	36	44	30
Resultatavräknade bostäder under perioden	284	558	678	770	1 686
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	7,0	5,5	7,0	5,5	7,1

	2019 Jul-sep	2018 Jul-sep	2019 Jan-sep	2018 Jan-sep	2018 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal					
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	6 936	6 881	7 259	6 844	6 844
Återupptagande av startade bostäder ¹⁾			76		
Startade bostäder under perioden	914	1 204	2 010	2 390	4 375
Resultatavräknade bostäder under perioden	-870	-750	-2 613	-1 984	-3 539
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut	14	8	262	93	-421
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 994	7 343	6 994	7 343	7 259
Bostäder i produktion till investerare, antal					
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 185	3 297	3 453	3 036	3 036
Startade bostäder under perioden	406	247	532	720	2 103
Resultatavräknade bostäder under perioden	-284	-558	-678	-770	-1 686
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 307	2 986	3 307	2 986	3 453

¹⁾ Projekt redovisas som startade bostäder vid det initiala starttillfället. Vid eventuella förseningar i samband med överklagande av bygglov exkluderas projekt från bostäder i pågående produktion. I Sverige har ett projekt återupptagits efter en försenad process på grund av överklagande av bygglov.

Finansiella nyckeltal vid periodens slut

	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, % ^{1) 2) 3)}	9,7	12,4	12,8
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	10,9	8,8	11,1
Soliditet, %	29,9	28,1	34,9
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	31,2	29,6	28,3
Nettolåneskuld ⁴⁾	7 331	6 195	5 542
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,9	0,8
Sysselsatt kapital vid periodens slut ⁵⁾	14 798	13 696	13 332
Sysselsatt kapital, genomsnitt ⁶⁾	14 331	12 329	12 683
Kapitalomsättningshastighet, ggr ¹⁾	1,1	1,1	1,1
Andel riskbärande kapital, %	30,0	28,6	35,0
Utdelning, SEK per aktie			5,20
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁷⁾	0,68	1,05	1,41
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁷⁾	0,1	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁸⁾	1,15	1,31	1,30
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁸⁾	0,3	0,1	0,2

1) Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader.

2) Avkastningen på sysselsatt kapital exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 9,8 procent.

3) Exklusive jämförelsestörande poster.

4) Nettolåneskulden per 30 september 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 7 104 MSEK.

5) Sysselsatt kapital vid periodens slut den 30 september 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 14 484 MSEK.

6) Genomsnittligt sysselsatt kapital per 30 september 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 14 116 MSEK.

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

8) Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

UNDERTECKNANDE

Stockholm den 23 oktober 2019

För styrelsen i Bonava AB (publ)

Joachim Hallengren
Vd och koncernchef

För mer information
Louise Tjeder, IR-ansvarig
louise.tjeder@bonava.com
Tel: +46 (0) 707 82 63 74

Revisors granskningsrapport

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

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) för Bonava AB per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 23 oktober 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

FINANSIELL KALENDER

- Kv4 bokslutskommuniké okt-dec: 23 januari 2020
- Årstämma 2020: 31 mars 2020
- Kv1 delårsrapport jan-mar: 23 april 2020

KONTAKT

Louise Tjeder, IR-ansvarig
louise.tjeder@bonava.com
Tel: +46 (0) 707 82 63 74

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 23 oktober 2019 kl. 07:30 CET.

INBJUDAN TILL ANALYTIKER- OCH MEDIETRÄFF

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

Plats: Lindhagensgatan 72, Stockholm

Tid: 23 oktober 2019, 10:00–11:00.

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/audio-cast_Q3. Presentationsmaterial kommer att finnas tillgänglig på hemsidan innan presentationen startar.