



Delårsrapport januari–mars 2020



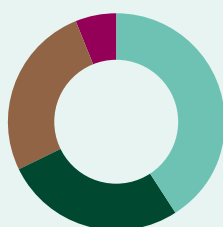
God finansiell ställning inför osäker tid framöver

1 JANUARI – 31 MARS 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 2 949 (2 837) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 31 (165) MSEK
- Rörelsemarginalen uppgick till 1,1 (5,8) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 2 (134) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 (100) MSEK
- Kassaflöde före finansiering uppgick till -203 (-1 095) MSEK

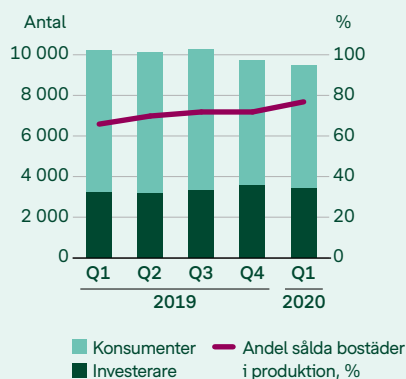
- Resultat per aktie uppgick till 0,01 (0,93) SEK²⁾
- Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 7,0¹⁾ (13,2) procent
- Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden uppgick till 3 278 (1 839) MSEK
- God tillgång till finansiering, outnyttjade finansieringsramar uppgick till 2 557 (1 605) MSEK

Nettoomsättning per segment
rullande 12 månader

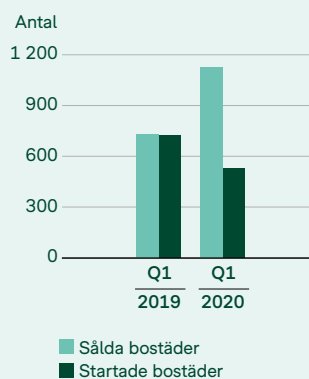


Tyskland, 41%
Sverige, 27%
Nordic, 26%
S:t Petersburg-Baltikum, 6%

Antal bostäder i produktion och
andel sålda bostäder



Antal sålda och antal
startade bostäder



	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	Apr 2019– Mar 2020	2019 Jan-dec
Nettoomsättning	2 949	2 837	15 586	15 474
Rörelseresultat ¹⁾	31	165	1 067	1 202
Rörelsemarginal, % ¹⁾	1,1	5,8	6,9	7,8
Resultat efter finansiella poster	2	134	702	834
Periodens resultat efter skatt	2	100	516	615
Resultat per aktie, SEK ²⁾	0,01	0,93	4,79	5,71
Kassaflöde före finansiering	-203	-1 095	754	-138
Nettolåneskuld	7 101	7 031	7 101	6 873
Sysselsatt kapital vid periodens slut	15 043	14 998	15 043	14 933
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	7,0	13,2	7,0	8,1
Soliditet, %	29,6	33,1	29,6	32,1
Sålda bostäder under perioden, antal	1 129	731	5 560	5 162
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	3 278	1 839	15 915	14 477
Startade bostäder under perioden, antal	531	723	4 259	4 451
Bostäder i produktion vid periodens slut, antal	9 466	10 212	9 466	9 732
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	77	66	77	72
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	21,8	20,2	21,8	21,1
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	947	1 268	5 190	5 511

¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster.

²⁾ Före och efter utspädning.

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

VD har ordet

Bonava hade en stark inledning på året, med fler sålda bostäder i första kvartalet än föregående år. Vi startade också betydligt fler bostäder i Tyskland och Sverige. Den positiva utvecklingen höll i sig fram till mitten av mars, då världen drabbades hårt av covid-19. Även om Bonavas produktion har löpt på utan större störningar, såg vi en tydlig inbromsning av den starka försäljningsutvecklingen på alla våra marknader som bara några veckor tidigare signalerat en bra start på året.

Nettoomsättningen exklusive valutakurseffekter var i nivå med föregående år. Antal överlämnade bostäder var lägre, men kompenserades av att snittpriset på överlämnade bostäder var högre i år. Det lägre rörelseresultatet och den försämrade lönsamheten förklaras dels av svaga projektmarginaler i Nordic samt att kvartalets resultat föregående år lyftes av det stora antalet överlämnade bostäder i S:t Petersburg-Baltikum. Kassaflödet var starkare i kvartalet och uppgick till -203 (-1 095) MSEK.

FLER SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER I TYSKLAND

Tack vare en stark inledning på året överträffade Bonava Tyskland förra årets försäljning av bostäder och vi startade även fler projekt. Bonava Tyskland överlämnade fler bostäder till konsument i år, vilket förklarar kvartalets nettoomsättningstillväxt. Projektmixen förklarar den lägre marginalen i kvartalet. Två projekt i regionen Rhein Ruhr, med något sämre marginal än snittet i Tysklands portfölj, gav en lägre lönsamhet. Detta innebär inte någon förändring av marginalförväntan utan är en typisk effekt av vår redovisningsmetod, dvs enstaka projekt som överlämnas påverkar lönsamheten i just det kvartalet. Ett projekt med studentbostäder i Heidelberg färdigställdes men kunde inte resultatavräknas som planerat till följd av försenad obligatorisk slutinspektion.

STARK FÖRSÄLJNING I SVERIGE UNDER INLEDNINGEN AV ÅRET

Bonava Sveriges försäljning av bostäder var stark, både i pågående projekt och de vi har från lager. Vårt fina projekt i Kristineberg är nu till stor del slutsålt. Bostäder i Tollare Nacka, för vilka vi har haft en nylansering, sålde även de bra. Bonava Sverige startade fler bostäder vilket var ett styrkebesked. Nettoomsättningen ökade till följd av större volymer vilket också bidrog till ett förbättrat resultat.

LÖNSAMHETEN PÅVERKAS AV DE SEN TIDIGARE KOMMUNICERADE PROJEKTEN MED LÅG MARGINAL

Även för Bonava Nordic präglades kvartalet av en god försäljningsökning jämfört med 2019 vilken var hänförlig till Finland. Bonavas bostäder i lager minskade och vi startade ett nytt projekt i Helsingfors. Omsättningen ökade i Nordic till följd av fler överlämnade bostäder i kvartalet. Som vi tidigare har kommunicerat belastades rörelseresultatet i perioden av överlämnade projekt med lägre marginaler, vilka även kommer att påverka negativt under andra och tredje kvartalen. Ökade försäljnings- och administrationskostnader reflekterar Nordics nya nivå till följd av integrationen av förvärvet Urbanium i Oslo.

STOR SKILLNAD PÅ ÖVERLÄMNAD VOLUME MELLAN KVARTALEN PÅVERKADE LÖNSAMHETEN

I S:t Petersburg-Baltikum var försäljningen av Bonavas bostäder något lägre än samma period föregående år och produktionsstarterna var färre. Detta beror på var projekten är i utvecklingscykeln snarare än tecken på en vikande marknad. Nettoomsättning och rörelseresultat minskade jämfört med förra året till följd av den stora skillnaden i överlämnade bostäder.



JOACHIM HALLENGREN, VD OCH KONCERNCHEF

GOD FINANSIELL STÄLLNING INFÖR OSÄKER TID FRAMÖVER

De inledningsvis positiva signalerna på Bonavas alla marknader har till följd av covid-19 omkullkastats. Världsekonomin har redan nu drabbats hårt och vi vet i dagsläget inte vad det nya normala blir när pandemin har lagt sig. Experterna siar om en lågkonjunktur och hur bostadsmarknaden kommer att utvecklas kvarstår att se. Vi ser samtidigt krafttag i form av stödåtgärder från regeringar, och från EU, samt centralbanker som vidtar åtgärder för att bidra till att supportera ekonomin. Det är i dagsläget mycket svårt att veta vilka konsekvenserna blir på längre sikt. Bonava gör bedömningen att vår produktionstakt kommer att sakta ner med förseningar som följd, vilket medför en risk för signifikant påverkan på nettoomsättning och rörelseresultat för 2020. Vi tror också att efterfrågan på bostäder kommer att påverkas negativt, åtminstone fram tills dess att läget har klarnat och stabiliserats.

Vår prioritering i dessa tider är givetvis hälsa och säkerhet; för våra medarbetare, kunder, och samarbetspartners. Samtidigt bibehåller vi vårt fokus på affären och vi arbetar hårt för att kunna mitigera och sänka riskerna i verksamheten. Målet är att Bonava med sin finansiella styrka ska vara väl rustat för att dra nytta av de affärsmöjligheter som öppnar sig när läget har stabiliserats.

Joachim Hallengren,
Vd och koncernchef

Koncernens utveckling

JANUARI-MARS 2020

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen exklusive valutakurseffekter var i nivå med samma kvartal föregående år och uppgick till 2 949 (2 837) MSEK.

Under kvartalet resultatavräknades 832 (1 037) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 622 (2 358) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var högre än samma kvartal föregående år och uppgick till 3,2 (2,3) MSEK. Föregående år resultatavräknades ett stort projekt i S:t Petersburg med bostäder till låga snittpriser.

Under kvartalet resultatavräknades 115 (231) bostäder till investerare i Nordic och nettoomsättningen uppgick till 294 (468) MSEK. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 44 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma kvartal föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 31 (165) MSEK. Det lägre rörelseresultatet och den lägre rörelsemarginalen förklaras dels av de tidigare kommunicerade svaga projektmarginalerna i Nordic, dels av att resultatavräknade enheter minskade till 947 (1 268). Minskningen av resultatavräknade enheter var primärt hänförlig till S:t Petersburg-Baltikum som överlämnade 167 bostäder, att

jämföra med 519 bostäder i samma kvartal föregående år. Försäljnings- och administrationskostnader var i linje med föregående år (-229 MSEK jämfört med -230 MSEK) och skillnaden i volym förklarar därmed tillsammans med de svaga projektmarginalerna i Nordic den lägre rörelsemarginalen.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 1 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma kvartal föregående år.

Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -29 (-32) MSEK. Resultat efter finansiella poster för kvartalet uppgick till 2 (134) MSEK.

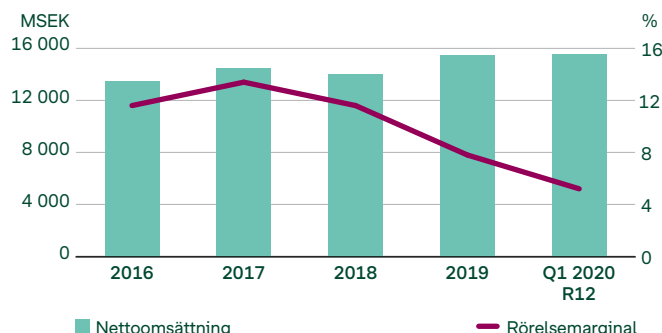
Skatt på kvartalets resultat uppgick till -1 (-34) MSEK, motsvarande en skattesats om 25 (25) procent.

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

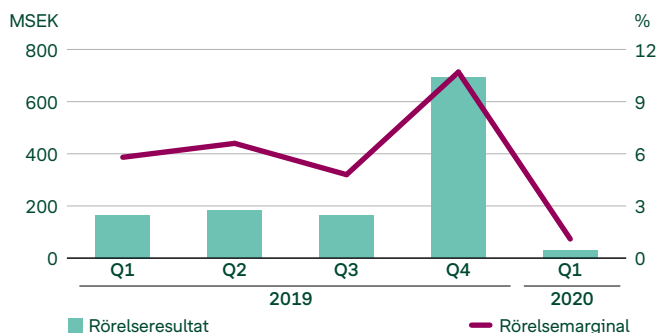
Uppdatering covid-19

Covid-19 har haft en begränsad operationell påverkan på Bonava under första kvartalet. Produktionen har i stort sett löpt på men vissa störningar har förekommit. Ett projekt om 167 bostäder som planerades att resultatavräknas i Tyskland blev dock försenat till följd av att slutinspektionen av bostäderna inte kunde genomföras. Bonava har fler aktiviteter igång inom kostnads- och kassaflödesområdet och har vidtagit olika åtgärder för att mitigera risker och öka flexibiliteten.

Nettoomsättning och rörelsemarginal¹⁾



Rörelseresultat och rörelsemarginal¹⁾



	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	Apr 2019– mar 2020	2019 Jan-dec
Nettoomsättning per segment				
Tyskland	722	703	6 380	6 361
Sverige	1 170	788	4 243	3 861
Nordic	816	799	4 017	4 000
S:t Petersburg-Baltikum	241	547	946	1 252
Summa	2 949	2 837	15 586	15 474

	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	Apr 2019– mar 2020	2019 Jan-dec
Rörelseresultat¹⁾				
Tyskland	7	28	807	829
Sverige	114	91	473	450
Nordic	-64	2	-89	-23
S:t Petersburg-Baltikum	28	105	118	194
Moderbolaget och justeringar	-54	-60	-242	-248
Summa	31	165	1 067	1 202

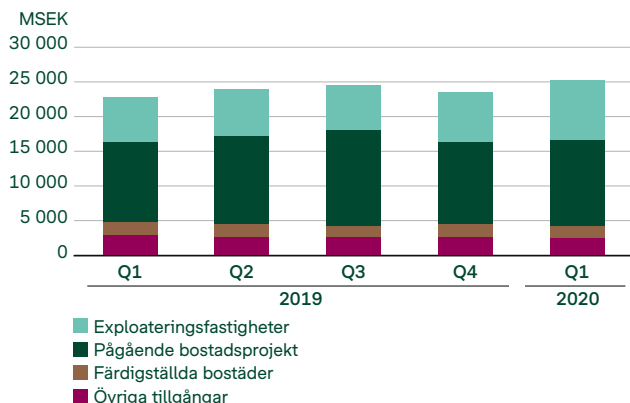
¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster.

Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 25 304 (22 865) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till ett högre värde på exploateringsfastigheter och pågående bostadsprojekt.

Fördelning av tillgångar

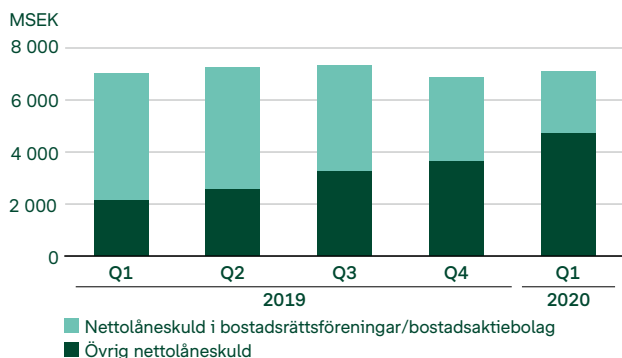


NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 7 101 (7 031) MSEK. Nettolåneskulden i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgick till 2 379 (4 881) MSEK, varav 706 (1 122) MSEK avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter som är direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar. Förändringen förklaras av färre bostäder i pågående produktion i Sverige.

Koncernens nettolåneskuld för övrig verksamhet uppgick till 4 722 (2 150) MSEK. Ökningen förklaras av förvärvet i Oslo under fjärde kvartalet 2019 samt investeringar i exploateringsmark i Tyskland och Sverige. Per 31 december 2019 uppgick nettolåneskulden till 6 873 MSEK.

Nettolåneskuld



SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Avkastning på sysselsatt kapital exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 7,0 (13,2) procent. Den lägre avkastningen var hänförlig till ett lägre genomsnittligt rörelseresultat på grund av de tidigare kommunicerade svaga projektmarginalerna i Nordic och volymeffekten i S:t Petersburg-Baltikum som drog ner rörelseresultatet. Värdet på exploateringsmark och pågående bostadsprojekt ökade vilket motverkades av förskott från kunder vilket gjorde att sysselsatt kapital vid periodens slut i princip var oförändrat, 15 043 (14 998) MSEK. Per 31 december 2019 uppgick det sysselsatta kapitalet till 14 933 MSEK.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per den 31 mars 2020 till 29,6 (33,1) procent. Den lägre soliditeten berodde på en ökning av exploateringsfastigheter, och pågående bostadsprojekt. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,9 (0,9).

FINANSIERING

Tillgången till outnyttjad finansiering uppgick till 2 557 (1 605) MSEK, fördelat på tillgängliga kontokrediter, ej dragna lån och outnyttjat utrymme i Revolving credit facility.

Under kvartalet lanserades ett grönt finansieringsramverk, vilket möjliggör finansiering med gröna obligationer och gröna lån. Ramverket är styrkt av ett utlåtande från Sustainalytics.

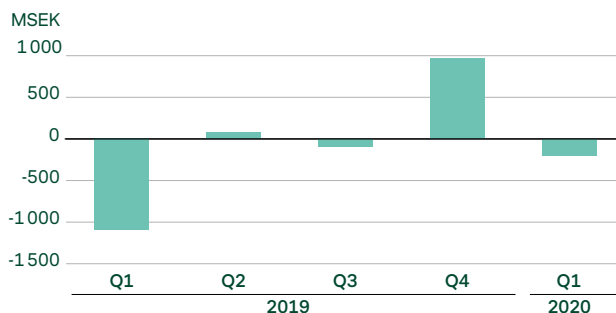
Obligationsmarknaden försämrades i början av mars som en följd av covid-19 och Bonava avstod därför från den planerade obligationsemission på 1 Mdr SEK. I stället tecknades ett banklån på samma belopp i slutet av mars.

KASSAFLÖDE

JANUARI-MARS 2020

Kassaflödet före finansiering uppgick i kvartalet till -203 (-1 095) MSEK. Förändringen förklaras av högre förskott från kunder i framförallt Tyskland, men även i Sverige, samt en ökad räntefri finansiering i Tyskland. Detta motverkades endast till viss del av ett lägre kassaflöde från den löpande verksamheten, beroende på lägre resultat och mer negativ inverkan från ej kassaflödespåverkande poster, samt att investeringar i pågående bostadsprojekt och exploateringsmark i Tyskland var högre än föregående år. Kassaflödet från försäljning av bostadsprojekt ökade i Sverige, där fler bostäder resultatavräknades jämfört med föregående år.

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 7.

Bostadsförsäljning, byggstarter och byggrätter

JANUARI-MARS 2020

Bostadsförsäljning och byggstarter

Under kvartalet såldes 932 (731) bostäder till konsumenter och 197 (0) bostäder till investerare. Försäljningen till konsumenter ökade i samtliga segment förutom S:t Petersburg-Baltikum som minskade från en hög nivå samma period föregående år. Snittpriset på sålda bostäder till konsumenter ökade till 3,1 (2,5) MSEK vilket förklaras av att en mindre andel av koncernens totala försäljning skedde i S:t Petersburg-Baltikum där snittpriset är lägre jämfört med

övriga segment. Försäljningen till investerare under kvartalet avsåg ett projekt i Tyskland och ett projekt i Sverige som båda startade under fjärde kvartalet 2019.

Under kvartalet startades 531 (723) bostäder till konsumenter och 0 (0) till investerare. Antalet starter till konsumenter ökade i samtliga segment förutom i S:t Petersburg-Baltikum som startade 179 bostäder att jämföra med 591 under samma period föregående år.

	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Antal om inget annat anges			
Sålda bostäder under perioden till konsumenter	932	731	3 918
Sålda bostäder under perioden till investerare	197		1 244
Summa sålda bostäder under perioden	1 129	731	5 162
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till konsumenter, MSEK	2 908	1 839	12 080
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till investerare, MSEK	370		2 397
Summa försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	3 278	1 839	14 477
Startade bostäder under perioden till konsumenter	531	723	3 010
Startade bostäder under perioden till investerare			1 441
Summa startade bostäder under perioden	531	723	4 451
Bostäder i pågående produktion till konsumenter vid periodens slut	6 028	6 990	6 179
Bostäder i pågående produktion till investerare vid periodens slut	3 438	3 222	3 553
Summa bostäder i pågående produktion vid periodens slut	9 466	10 212	9 732
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	77	66	72
Reserveringsgrad i pågående produktion, %	3	4	2
Summa sålda och reserverade bostäder i pågående produktion, %	80	70	75

Bostäder i produktion 31 mars 2020

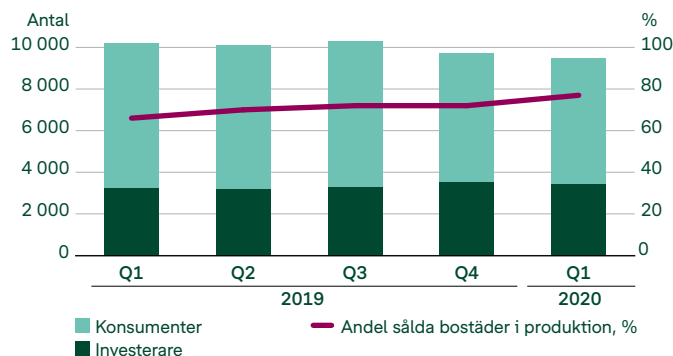
Vid periodens utgång var 6 028 (6 990) bostäder till konsumenter och 3 438 (3 222) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden per den 31 mars 2020 var 64 (51) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid periodens utgång var 55 (47) procent för konsumenter respektive 39 (34) procent för investerare.

Byggrätter 31 mars 2020

Antalet byggrätter uppgick till 33 600 (31 500) varav 21 200 (15 900) inkluderades i balansräkningen.

Osålda, färdiga bostäder vid periodens slut

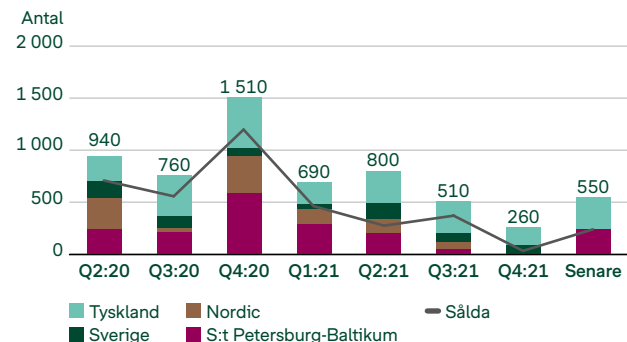
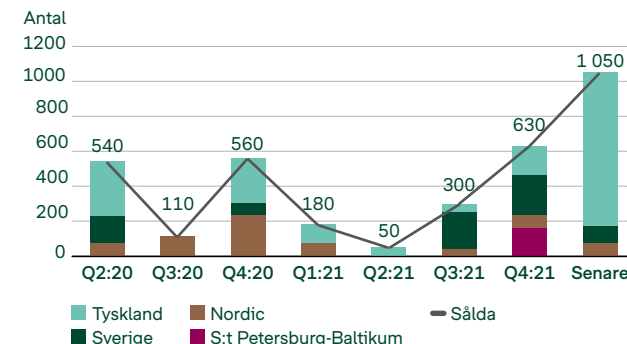
Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 452 (402). Samtliga dessa bostäder var till konsumenter, där främst S:t Petersburg-Baltikum stod för ökningen jämfört med föregående år.

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 respektive investerare. Kurvorna visar såld andel. Värden av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats per 31 mars 2020 var 14,5 (13,4) Mdr SEK för konsumenter och 7,3 (6,7) Mdr SEK för investerare.

Konsumenter**Investerare**

Antalet bostäder i ovanstående grafer är avrundade då det är en uppskattning av när i tiden färdigställande ska ske.

Bonavas redovisningsprincip innebär att resultat redovisas först när bostäderna färdigställts och överlämnats. Därför kan små störningar i logistik- och produktionskedjan ha en stor effekt på bolagets nettoomsättning och rörelseresultat mellan kvartalen. Med beaktande av covid-19, ökar risken för förseningar i produktionen till följd av införda restriktioner såsom begränsningar av antal personer som får vistas på samma plats, riskavstånd samt stängda landsgränser. Detta påverkar såväl rörligheten för arbetskraft som försörjningskedjor av material till Bonavas byggarbetsplatser och kan leda till förskjutning i kommande

kvartals nettoomsättning och rörelseresultat. Redan uppkomna och förväntade ytterligare förseningar kan komma att ha en effekt på nettoomsättning och rörelseresultat. Trots svårigheter att i dagsläget kvantifiera de mer långsiktiga konsekvenserna, gör Bonava bedömningen att produktionstakten kan komma att dämpas med förseningar som följd vilket medför en risk för signifikant påverkan på nettoomsättning och rörelseresultat för 2020.

Övrigt

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I Bonavas verksamhet finns flera olika typer av risker, både operationella och finansiella. De operationella riskerna berör den dagliga verksamheten. Dessa kan gälla investering i mark, projektutveckling, säsongsexponering eller bedömning av projektens vinstförmåga.

Operationella risker hanteras av den interna verksamhetsstyrning som Bonava har upprättat. Affärsenheterna bedömer och hanterar risker genom verksamhetssystem och utvecklade processer och rutiner.

Koncernens finansiella risker såsom ränte-, valuta-, refinansierings-, likviditets- och kreditrisker hanteras centralt av koncernens finansavdelning i syfte att minimera och kontrollera riskexponeringen i enlighet med finanspolicyn.

Kundkreditrisker hanteras av respektive affärsenhet. En centraliserad försäkringsfunktion ansvarar för koncerngemensamma försäkringar inom sak- och ansvarsförsäkringar, huvudsakligen egendom och entreprenad. Funktionen bedriver även förebyggande riskhanteringsarbete tillsammans med affärsenheterna, och därmed uppnås kostnadseffektivitet och samordning av försäkringsbara risker. Risker för att Bonava inte efterlever bolagets uppförandekod hanteras av CSR-funktionen Compliance (Efterlevnad).

Som en följd av den globala spridningen av covid-19 har de risker som presenteras i årsredovisningen 2019 omvärderats. Justeringar av bedömningen är hänförliga till händelser utanför Bonavas kontroll, men som ändå påverkar Bonavas verksamhet och finansiella ställning. Bonava har en nära dialog med sina huvudbanker för att säkerställa finansieringsramar och lånekapacitet, outnyttjade finansieringsramar uppgick per 31 mars till 2 557 (1 605) MSEK. Bedömningsposter och värdering av bostadsprojekt och exploateringsmark omprövas löpande, per den 31 mars har det inte skett några nedskrivningar som en konsekvens av det förändrade marknadsläget. Den fullständiga och uppdaterade riskbedömningen finns tillgänglig på www.bonava.com/investor-relations/finansiell-information.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 2 121 (1 992) medarbetare.

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 29 MSEK till NCC AB har redovisats som motsvarar verkligt värde av två års utbetalningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Bonavas styrelse och ledning tillsammans med en beredskapsgrupp följer utvecklingen av pandemin noggrant och planerar för olika scenarios och hör samman rekommendationer från myndigheter. Dessa planer beslutas om och genomförs successivt beroende på utvecklingen och med ett långsiktigt fokus. Påverkan på finansiell ställning samt betalningsberedskap bevakas och bedöms löpande. Produktionen har under första kvartalet i stort sett löpt på som vanligt, men vissa förseningar i logistik- och produktionskedjan har förekommit. Försäljningen har påverkats negativt under senare delen av kvartalet och Bonava bedömer att efterfrågan av bostäder fortsatt kommer att vara negativt påverkad till dess att läget har stabiliserats. Bonava har därför även beslutat om korttidsarbete för vissa marknader.

Den 31 mars hölls årsstämma i Bonava AB. Till styrelseledamöter omvaldes Mikael Norman, Viveca Ax:son Johnson, Åsa Hedenberg, Samir Kamal och Frank Roseen. Årsstämman valde Angela Langemar Olsson och Mats Jönsson till nya styrelseledamöter. Årsstämman omvalde Mikael Norman till ordförande för styrelsen.

Årsstämman fastställde att ingen vinst delas ut till aktieägarna i enlighet med det uppdaterade förslaget från styrelsen på grund av den stora osäkerhet som råder till följd av effekterna av covid-19. Styrelsens initiala förslag till utdelning för 2019 var 3,00 SEK per aktie.

Under kvartalet lanserades ett grönt finansieringsramverk, vilket möjliggör för finansärer att göra gröna investeringar i resurseffektiva och levande grannskap. Det gröna finansieringsramverket är styrkt av ett utlåtande från Sustainalytics.

Bonava har som första bostadsutvecklare i Europa formellt fått bolagets klimatmål godkända av Science Based Targets initiative.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bonavas styrelse, ledning och beredskapsgrupp fortsätter att följa utvecklingen av pandemin. Trots svårigheter att i dagsläget kvantifiera de mer långsiktiga konsekvenserna, gör Bonava bedömningen att produktionstakten kan komma att dämpas med förseningar som följd vilket medför en risk för signifikant påverkan på nettoomsättning och rörelseresultat för 2020.

Styrelsen har efter periodens utgång beslutat att utnyttja årsstämmans bemyndigande om att återköpa B-aktier.

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.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Sista betalkurs per den 31 mars 2020 var 50,20 kronor per A-aktie och 42,92 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 4,7 Mdr SEK.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 211 091 586 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 31 mars 2020 till 11 406 196 och antalet B-aktier till 97 029 626. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets utgång till 30 833 (30 508). Den största ägaren i Bonava var Nordstjernan AB. De tio största aktieägarna kontrollerade per den 31 mars 2020 totalt 59,9 procent av kapitalet och 67,7 procent av rösterna.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 MARS 2020

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjernan AB	8 500 000	15 538 265	22,2	47,6
Swedbank Robur fonder	128 119	10 424 835	9,7	5,6
Lannebo fonder		8 294 097	7,7	3,9
Handelsbanken Fonder		5 487 000	5,1	2,6
AMF – Försäkring och Fonder		5 461 032	5,0	2,6
State Street Bank and Trust Co	1 921	2 811 156	2,6	1,3
Fjärde AP-fonden	3 343	2 200 776	2,0	1,1
UNIONEN		2 200 000	2,0	1,0
Carnegie Fonder		2 000 000	1,8	1,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	23 197	1 881 012	1,8	1,0
Summa 10 största aktieägarna	8 656 580	56 298 173	59,9	67,7
Övriga	2 749 616	40 731 453	40,1	32,3
Totalt	11 406 196	97 029 626	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.

Barsbuettel, Brombeerkamp

Projektstart: Kv. 1, 2020

Läge: Hamburg, Tyskland

Bostadstyp: Bostadsrätter

Antal bostäder: 41 bostäder till konsument

Öster om Hamburg och centralt beläget bygger Bonava tre energieffektiva bostadshus med närhet till natur, affärer och skolor.



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.

Lav

Projektstart: Kv. 1, 2020

Läge: Tomtebogård, Umeå, Sverige

Bostadstyp: Bostadsrätter

Antal bostäder: 33 bostäder till konsument

Totalt planerar Bonava för 350 lägenheter, fördelat på flera etapper med både bostadsrätter och hyresrätter. Tomtebo gård är utvecklat tillsammans med kommunen genom en konstruktiv medborgardialog. Tomtebo gård är ett bostadsområde med närhet till två nya förskolor och aktivitetsbaserade lektytor med naturtema.



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.

Gröna Lund 7.2

Projektstart: Kv. 1, 2020

Läge: S:t Petersburg, Leningrad region, Vsevolozhsk

Bostadstyp: Bostadsrätter

Antal bostäder: 48 bostäder till konsument

11 km från S:t Petersburg bygger Bonava prisvärda bostäder med generös balkongyta, med närhet till skog och sjöar.



Dreiliņi – Robežu 11

Projektstart: Kv. 1, 2020

Läge: Riga Lettland

Bostadstyp: Bostadsrätter

Antal bostäder: 39 bostäder till konsument

Detta projekt av totalt 16 i Dreiliņi innefattar prisvärda bostäder som marknadsförs till kunderna under namnet Trend. Bostäderna är differentierade compact living – små 2–3 rumslägenheter.



Tyskland

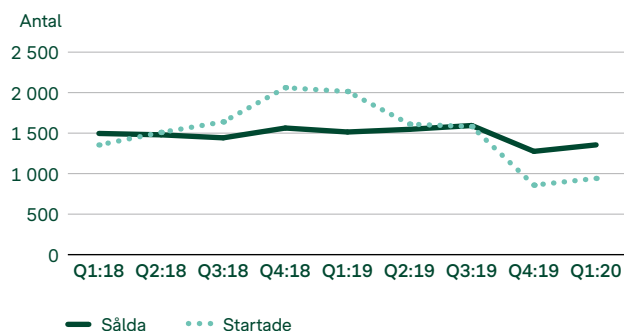
Bostadsmarknaden i Tyskland utvecklades positivt under kvartalet och präglades av hög efterfrågan på bostäder, samtidigt som konkurrensen om resurser och attraktiv mark var hög. Bostadspriserna steg under första kvartalet, om än i något lägre takt än tidigare. I mitten av mars sågs dock tecken på en avmattning i transaktionsvolymer som en följd av covid-19.

Brist på bostäder i Tyskland driver den goda efterfrågan i de regioner där Bonava är verksam och Bonavas försäljning utvecklades positivt under kvartalet. Antal sålda bostäder ökade med drygt 65 procent jämfört med samma period föregående år. Den inledningsvis starka försäljningen dämpades från mitten av mars till följd av pandemin.

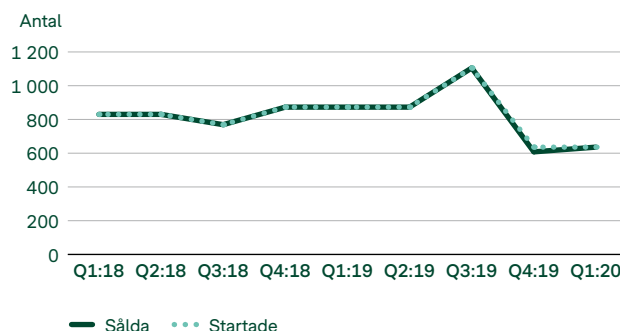
Startade bostäder ökade jämfört med samma period föregående år men utmaningen med förseningar av detaljplaner och bygglov hos myndigheterna kvarstår. Ett konsumentprojekt om 44 bostäder i Köln planerades starta i kvartalet men bygglovet försenades och förväntas istället starta under andra kvartalet. Försäljningsgraden uppgick till 84 procent och lönsamheten är stabil i pågående produktionsportfölj.

Bonava utsågs för åttonde året i rad till Tysklands mest aktiva bostadsutvecklare i analysföretagets bulwiengesas årliga undersökning av marknadsläget.

Sålda och startade enheter konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade enheter investerare, rullande 12 månader



Nettoomsättningen uppgick till 722 (703) MSEK. Ökningen förklaras av att fler bostäder överlämnades till konsument under perioden. Snittpriset till konsument var 3,9 MSEK, vilket var i nivå med föregående år. Bonava förväntades även överlämna 167 studentbostäder i Heidelberg under första kvartalet. Till följd av restriktioner kopplade till covid-19 kunde slutinspektionen inte genomföras och överlämnandet till RREEF Investment GmbH har därför förskjutits till andra kvartalet.

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 7 (28) MSEK. Marginalen påverkades av att två överlämnade bostadsprojekt i Rhein Ruhr överlämnades med lägre projektmarginal än snittmarginalen i portföljen.

	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Nettoomsättning	722	703	6 361
Bruttoresultat	89	108	1 121
Försäljnings- och administrationskostnader	-82	-80	-292
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	7	28	829
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	0,9	3,9	13,0
Sysselsatt kapital vid periodens slut	5 036	4 811	4 814
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	3 029	2 361	2 371
Avkastning på sysselsatt kapital, %	14,4	20,9	17,6
Sålda bostäder under perioden, antal	269	161	1 883
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	1 108	659	6 773
Startade bostäder under perioden, antal	149	66	1 494
Bostäder i pågående produktion vid periodens slut, antal	4 258	4 476	4 278
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	84	76	81
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	180	217	1 843

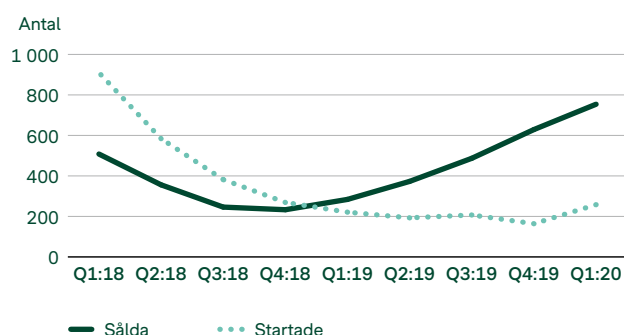
Sverige

De positiva trenderna från föregående år fortsatte 2020 med en god försäljning av bostäder, både på successions- och nyproduktionsmarknaden. Prisutvecklingen var också den positiv, där bostäder i Stockholm och Göteborg i snitt gick upp 1-2 procent. Bostadsrättspriserna i Sverige har stigit med 7 procent under de senaste 12 månaderna.

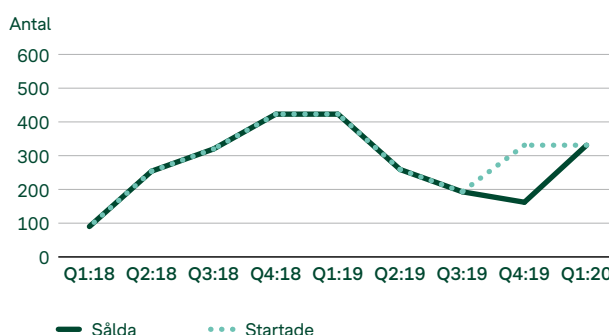
Bonavas försäljning av bostäder under januari och februari var stark och trots minskad aktivitet under mars månad till följd av covid-19 ökade antalet sålda bostäder till 387 (93) i kvartalet.

Även startade bostäder ökade jämfört med samma period föregående år och uppgick till 107 (13). Ytterligare ett konsumentprojekt i Stockholm förväntades starta under kvartalet men till följd av minskad aktivitet på grund av covid-19 planerar Bonava istället att starta projektet senare under året.

Sålda och startade enheter konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade enheter investerare, rullande 12 månader



Nettoomsättningen uppgick till 1 170 (788) MSEK. Ökningen förklaras av en större volym av överlämnade bostäder till konsumenter jämfört med samma period föregående år. Som planerat överlämnades inga bostäder till investerare. Snittpriset till konsument var 4,4 MSEK vilket var något lägre jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 114 (91) MSEK. Det högre resultatet förklaras av fler överlämnade bostäder till konsumenter. En större andel sedan tidigare prissänkta bostäder överlämnades i kvartalet jämfört med första kvartalet 2019 vilket påverkade marginalen negativt.

	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Nettoomsättning	1 170	788	3 861
Bruttoresultat	150	128	601
Försäljnings- och administrationskostnader	-36	-37	-151
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	114	91	450
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	9,7	11,5	11,7
Sysselsatt kapital vid periodens slut	3 819	5 130	4 200
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	1 771	1 354	1 408
Avkastning på sysselsatt kapital, %	10,3	14,3	9,3
Sålda bostäder under perioden, antal	387	93	791
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	1 202	390	3 186
Startade bostäder under perioden, antal	107	13	495
Bostäder i pågående produktion vid periodens slut, antal	1 514	1 743	1 668
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	80	60	66
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	268	201	845

Nordic

Finland, Danmark och Norge

Bostadsmarknaden i Finland har präglats av högt utbud. Bygglovs- och produktionsstarter minskar dock kontinuerligt, med undantag för Helsingfors där aktiviteten fortsatt är hög. Priserna utvecklades positivt men inte i samma utsträckning som kostnaderna ökade.

Utbudet av bostäder i Danmark var stabilt. Från mitten av mars minskade småhuspriserna med 2 procent medan priserna på flerbostadshus var stabila.

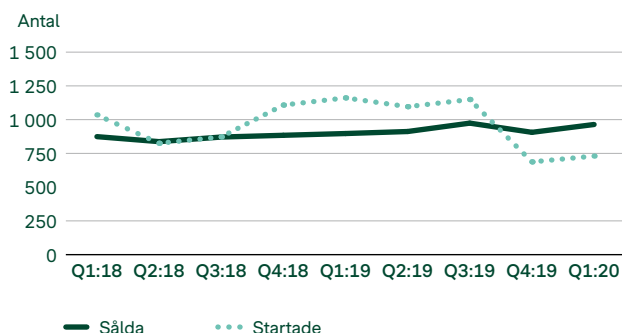
Bostadsmarknaden i Oslo präglas av stor brist på bostäder och växande befolkning. Prisutvecklingen har varit god i både Oslo och Bergen. Under januari-februari steg priserna med 5 respektive 4 procent. Utbudet fortsätter minska på marknaden.

Försäljningen till konsumenter i Nordic ökade under inledningen av året, främst drivet av utvecklingen i Finland men har sedan mitten

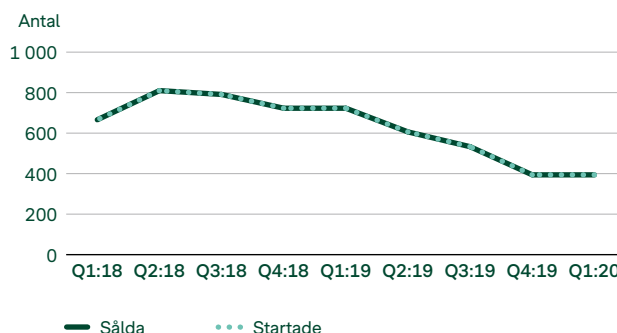
av mars påverkats negativt av coronapandemin. Jämfört med för ett år sedan ökade antalet sålda bostäder till 228 (170). Försäljningen till investerare var lägre än planerat, då ett projekt i Finland och ett i Danmark försköts till andra kvartalet. Det danska projektet såldes i början av april till fastighetsbolaget Hines.

Startade bostäder till konsument ökade i kvartalet jämfört med samma period föregående år. Inga bostäder till investerare startades till följd av de uppskjutna försäljningarna i Finland och Danmark. Effekter från de åtgärder Bonava vidtog i samband med omstruktureringen i Finland löper på enligt plan. Dock kvarstår att överlämna några projekt med sämre marginal även under andra och tredje kvartalen 2020.

Sålda och startade enheter konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade enheter investerare, rullande 12 månader



Nettoomsättningen uppgick till 816 (799) MSEK. Ökningen förklaras av en högre nettoomsättning från investerare som delvis motverkades av en lägre nettoomsättning från konsumenter. Snittpriset till konsumenter minskade till 2,3 (2,6) MSEK. Minskningen förklaras av att en större andel av bostäderna överlämnats i Finland där snittpriset normalt är lägre än i övriga länder inom Nordic.

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till -64 (2) MSEK. Det lägre resultatet förklaras av att Finland och Danmark fortsätter att belastas av projekt med låga projektmarginaler. Ökade försäljnings- och administrationskostnader var hänförlig till den nya verksamheten i Oslo vilket delvis kompensades av något lägre kostnader i Finland.

	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Nettoomsättning	816	799	4 000
Bruttoresultat	-15	46	149
Försäljnings- och administrationskostnader	-49	-44	-172
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	-64	2	-23
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	-7,8	0,2	-0,6
Sysselsatt kapital vid periodens slut	4 739	3 705	4 152
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	2 997	1 847	2 503
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-6,0	8,0	-0,7
Sålda bostäder under perioden, antal	228	170	1 300
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	652	464	3 121
Startade bostäder under perioden, antal	96	53	1 081
Bostäder i pågående produktion vid periodens slut, antal	1 714	2 240	1 869
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	74	66	72
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	332	331	1 646

S:t Petersburg – Baltikum

S:t Petersburg, Estland och Lettland

Prisutvecklingen i S:t Petersburg var positiv i kvartalet. Inom Bonavas segment ökade priserna med cirka 3–5 procent. Utbudet var stabilt i de centrala delarna av staden. Mars månad präglades av en mer osäker marknad främst på grund av sjunkande oljepriser.

I Baltikum inleddes året på en stabil nivå men påverkades relativt tidigt i kvartalet av ökad osäkerhet, till följd av de införda åtgärderna för att hindra smittspridning av covid-19. Bostadspriserna var stabila under kvartalet.

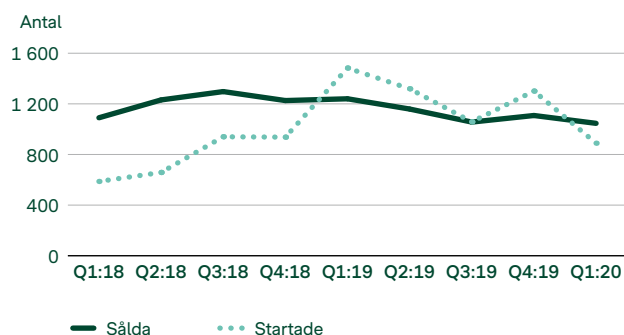
Försäljningsutvecklingen i S:t Petersburg-Baltikum var stabil, med hög efterfrågan på Bonavas bostäder som dock mattades av till följd av covid-19. Sålda bostäder uppgick till 245 (307), minskningen är primärt relaterad till färre tillgängliga bostäder i

S:t Petersburg till följd av vår höga försäljningsgrad under en längre tid samt var i cykeln projekten befinner sig.

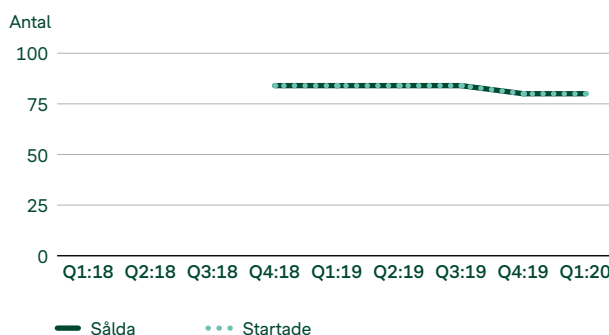
Marknaden i primärt S:t Petersburg skiljer sig något från andra av Bonavas marknader. De ryska projekten är typiskt sett betydligt större och starterna sker inte lika kontinuerligt. Antal startade bostäder under första kvartalet uppgick till 179 (591). Minskningen förklaras främst av att en etapp av projektet Magnifika med 233 enheter startade samma period föregående år.

Bonava Lettland, med en växande marknadsandel i storstadsregionen, utsågs för tredje året i rad av den globala organisationen "Colliers International" till landets största bostadsutvecklare.

Sålda och startade enheter konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade enheter investerare, rullande 12 månader



Nettoomsättningen uppgick till 241 (547) MSEK. Minskningen förklaras av att 167 bostäder överlämnades under kvartalet jämfört med 519 bostäder samma period föregående år. Ett projekt om 94 bostäder i Lettland som förväntades överlämnas i kvartalet blev något försenat och har istället överlämnats i april.

Rörelseresultatet uppgick till 28 (105) MSEK. Det lägre rörelseresultatet och den lägre rörelsemarginalen förklaras av volym-effekten, 167 bostäder överlämnades i kvartalet jämfört med 519 bostäder i samma kvartal föregående år, samt av ökade försäljnings- och administrationskostnader till följd av uppgörelsen i en gammal tvist i Estland om 5 MSEK.

	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Nettoomsättning	241	547	1 252
Bruttoresultat	45	118	253
Försäljnings- och administrationskostnader	-17	-13	-59
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	28	105	194
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	11,7	19,2	15,5
Sysselsatt kapital vid periodens slut	1 363	1 187	1 367
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	817	784	762
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,5	15,5	15,8
Sålda bostäder under perioden, antal	245	307	1 188
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	315	326	1 397
Startade bostäder under perioden, antal	179	591	1 381
Bostäder i pågående produktion vid periodens slut, antal	1 980	1 753	1 917
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	63	46	57
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	167	519	1 177

Koncernens resultaträkning

	Not 1	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	Apr 2019- mar 2020	2019 Jan-dec
Nettoomsättning	2	2 949	2 837	15 586	15 474
Kostnader för produktion		-2 689	-2 442	-13 615	-13 368
Bruttoresultat		260	395	1 971	2 107
Försäljnings- och administrationskostnader		-229	-230	-904	-905
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	31	165	1 067	1 202
Jämförelsestörande poster	1			-259	-259
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	2	31	165	809	943
Finansiella intäkter		1	2	15	16
Finansiella kostnader		-30	-33	-122	-125
Finansnetto		-29	-32	-107	-110
Resultat efter finansiella poster	2	2	134	702	834
Skatt på periodens resultat		-1	-34	-186	-219
Periodens resultat		2	100	516	615
Hänförs till:					
Bonava AB:s aktieägare		2	100	516	615
Innehav utan bestämmande inflytande					
Periodens resultat		2	100	516	615
Data per aktie före och efter utspädning					
Resultat efter jämförelsestörande poster, SEK		0,01	0,93	4,79	5,71
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-1,63	-10,06	11,98	3,55
Eget kapital, SEK		69,58	70,35	69,58	70,02
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång¹⁾		107,6	107,6	107,6	107,6

¹⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick per 31 mars 2020 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	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	Apr 2019- mar 2020	2019 Jan-dec
Periodens resultat		2	100	516	615
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-49	110	-20	139
Periodens övrigt totalresultat		-49	110	-20	139
Periodens totalresultat		-47	210	496	754
<i>Hänförs till:</i>					
Bonava AB:s aktieägare		-47	210	496	754
Innehav utan bestämmande inflytande					
Periodens totalresultat		-47	210	496	754

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5, 6	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar		946	1 070	904
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		8 613	6 417	7 149
Pågående bostadsprojekt		12 532	11 635	11 761
Färdigställda bostäder		1 731	1 780	2 013
Kortfristiga fordringar		1 053	1 649	1 161
Likvida medel	3	428	314	499
Summa omsättningstillgångar		24 358	21 796	22 583
SUMMA TILLGÅNGAR		25 304	22 865	23 487
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 489	7 571	7 536
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5	5
Summa eget kapital		7 494	7 576	7 540
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	3	1 758	1 875	1 378
Övriga långfristiga skulder		431	208	334
Långfristiga avsättningar		715	596	712
Summa långfristiga skulder		2 904	2 679	2 424
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	3	5 791	5 547	6 015
Övriga kortfristiga skulder		9 116	7 063	7 508
Summa kortfristiga skulder		14 907	12 611	13 523
Summa skulder		17 811	15 289	15 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 304	22 865	23 487

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 2019	7 357	5	7 362
Periodens totalresultat	754		754
Utdelning	-560		-560
Prestationsbaserat incitamentsprogram	-16		-16
Utgående eget kapital, 31 december 2019	7 536	5	7 540
Periodens totalresultat	-47		-47
Prestationsbaserat incitamentsprogram	1		1
Utgående eget kapital, 31 mars 2020	7 489	5	7 494

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	Apr 2019- mar 2020	2019 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	2	134	702	834
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-195	-72	152	275
Betald skatt	-91	-178	-250	-337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-283	-116	605	772
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	2 600	2 385	13 117	12 902
Investeringar i bostadsprojekt	-4 170	-3 249	-14 840	-13 919
Övriga förändringar i rörelsekapital	1 677	-103	2 404	624
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	107	-967	681	-393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-176	-1 083	1 286	379
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27	-12	-532	-517
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	-203	-1 095	754	-138
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning			-560	-560
Ökning av räntebärande finansiella skulder	836	2 879	1 097	3 140
Minskning av räntebärande finansiella skulder	-663	-1 831	-1 208	-2 376
Förändring av räntebärande fordringar	2	25	59	82
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	175	1 072	-611	286
PERIODENS KASSAFLÖDE	-28	-23	143	148
Likvida medel vid periodens början	499	325	314	325
Kursdifferens i likvida medel	-42	12	-28	26
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	428	314	428	499

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 gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2019, sidorna 28–32. 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.

De poster som redovisas som jämförelsestörande per den 31 december 2019 avser dels en uppgörelse i en rättsprocess om 100 MSEK, dels omstruktureringsåtgärder i Finland om 159 MSEK.

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

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

Jan–mar 2020	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	713	1 166	505	237		2 622
Nettoomsättning, investerare			294			294
Nettoomsättning, mark	9	4	16			28
Övriga intäkter			2	4		6
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	7	114	-64	28	-54	31
Jämförelsestörande poster						0
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	7	114	-64	28	-54	31
Finansiella poster						-29
Resultat efter finansiella poster						2
Sysselsatt kapital	5 036	3 819	4 739	1 363	85	15 043

Jan–mar 2019	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	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 före jämförelsestörande poster	28	91	2	105	-60	165
Jämförelsestörande poster						0
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	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–dec 2019	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	5 063	2 949	2 844	1 232		12 088
Nettoomsättning, investerare	1 158	434	1 057			2 650
Nettoomsättning, mark	136	473	92			700
Övriga intäkter	3	5	7	20		36
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	829	450	-23	194	-248	1 202
Jämförelsestörande poster ¹⁾			-159		-100	-259
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	829	450	-182	194	-348	943
Finansiella poster						-110
Resultat efter finansiella poster						834
Sysselsatt kapital	4 814	4 200	4 152	1 367	399	14 933

¹⁾ De poster som redovisas som jämförelsestörande avser dels en uppgörelse i en rättsprocess om 100 MSEK, dels omstruktureringsåtgärder i Finland om 159 MSEK.

NOT 3 Specifikation nettolåneskuld

	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	2	7	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	17	71	19
Likvida medel	428	314	499
Räntebärande fordringar	448	392	520
Långfristiga räntebärande skulder	1 758	1 875	1 378
Kortfristiga räntebärande skulder	5 791	5 547	6 015
Räntebärande skulder	7 549	7 422	7 393
Nettolåneskuld	7 101	7 031	6 873

varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag¹⁾

Likvida medel	62	71	17
Räntebärande skulder extern projektfinansiering	1 735	3 830	2 364
Räntebärande skulder för projektfinansiering ²⁾	706	1 122	891
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag	2 379	4 881	3 238

varav övrig verksamhet³⁾

Likvida medel	366	243	482
Räntebärande fordringar	19	77	19
Räntebärande leasingsskulder, IFRS 16	256	393	257
Räntebärande skulder övrig verksamhet	4 851	2 077	3 880
Nettolåneskuld övrig verksamhet	4 722	2 150	3 635

¹⁾ Som en konsekvens av att bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag konsolideras i sin helhet inkluderas räntebärande skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag i Bonavas nettolåneskuld.

²⁾ Avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar.

³⁾ Avser finansiering av verksamheter i samtliga segment exklusive den svenska och finska konsumentaffären.

Nedan tabell specificerar koncernens finansieringsramar. Utöver dessa finansieringsramar finns outnyttjade avtalade krediter för respektive projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag om cirka 1 Mdr SEK.

Finansiering	Förfall	Belopp	Utnyttjat	Outnyttjat
Kontokrediter	< 365 dgr	1 147		1 147
Lån	2020	1 642	1 642	
Lån	2021	1 857	857	1 000
RCF/certifikat	2023	3 000	2 590	410
Lån	2025-27	443	443	
Summa		8 089	5 532	2 557

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.

	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Derivatinstrument	5	34	47
Summa tillgångar	5	34	47
Derivatinstrument	145	17	11
Summa skulder	145	17	11

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 Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser

	2020 31 mars	2019 31 mar	2019 31 dec
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder:</i>			
Fastighetsinteckningar	1 657	2 019	1 715
Spärrade bankmedel	9	73	1
Övriga ställda säkerheter	4	3	4
Summa ställda säkerheter	1 670	2 095	1 720
Borgens- och garantiförpliktelser			
<i>Egna förbindelser:</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter ¹⁾	3 515	2 727	3 361
Övriga borgensförbindelser			111
Summa borgens- och garantiförpliktelser	3 515	2 727	3 471

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 2020

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Omsättningen för bolaget uppgick till 69 (64) MSEK.
Resultatet efter finansiella poster uppgick till 76 (-36) MSEK.

	Not 1	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
RESULTATRÄKNING				
Nettoomsättning		69	64	266
Försäljnings- och administrationskostnader		-118	-119	-501
Rörelseresultat		-49	-55	-235
Resultat från andelar i koncernföretag		93		793
Finansiella intäkter		51	35	170
Finansiella kostnader		-18	-16	-50
Resultat efter finansiella poster		76	-36	679
Bokslutsdispositioner				227
Resultat före skatt		76	-36	905
Skatt på periodens resultat		4	9	-21
Periodens resultat		80	-28	884

	Not 1, 2	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
BALANSRÄKNING				
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		2 410	2 422	2 411
Omsättningstillgångar		10 563	7 897	9 471
Summa tillgångar		12 974	10 319	11 882
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7 219	6 807	7 139
Obeskattade reserver		32		32
Avsättningar		4	3	4
Långfristiga skulder		1 259	627	844
Kortfristiga skulder		4 459	2 883	3 863
Summa eget kapital och skulder		12 974	10 319	11 882

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 2019, sidorna 28–32 samt sidan 57. Årsredovisningen finns tillgänglig på www.bonava.com.

NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Utnyttjat belopp		
	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Insatser och upplåtelseavgifter	4 623	4 679	3 971
Kreditiv under byggtid för bostadsrättsföreningar	953	2 802	1 470
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	9 767	7 429	8 648
Övriga borgensförpliktelser	4 503	4 800	4 988
Övriga ställda säkerheter	3	3	3
Summa	19 848	19 712	19 079

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Antal om inget annat anges			
Byggrätter, vid periodens slut	33 600	31 500	33 300
Varav byggrätter utanför balansräkningen	12 400	15 600	14 000
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden	932	731	3 918
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	2 908	1 839	12 080
Startade bostäder under perioden	531	723	3 010
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 028	6 990	6 179
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	64	51	59
Reservationsgrad i pågående produktion, %	5	6	4
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	55	47	48
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	564	673	714
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	2 600	3 824	3 001
Resultatavräknade bostäder under perioden	832	1 037	4 170
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	14,5	13,4	13,8
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden	197		1 244
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	370		2 397
Startade bostäder under perioden			1 441
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 438	3 222	3 553
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	94
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	39	34	33
Resultatavräknade bostäder under perioden	115	231	1 341
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	7,3	6,7	7,3

	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	6 179	7 259	7 259
Återupptagande av startade bostäder ¹⁾			76
Startade bostäder under perioden	531	723	3 010
Resultatavräknade bostäder under perioden	-832	-1 037	-4 170
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut	150	45	4
Bostäder i pågående produktion till konsument, vid periodens slut	6 028	6 990	6 179
Bostäder i produktion till investerare, antal			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 553	3 453	3 453
Startade bostäder under perioden			1 441
Resultatavräknade bostäder under perioden	-115	-231	-1 341
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	3 438	3 222	3 553

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 återupptogs 2019 ett projekt efter en försenad process på grund av överklagande av bygglov.

Branschrelaterade nyckeltal för segmenten

Tyskland, antal om inget annat anges	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	713	544	5 063
Sålda bostäder under perioden	241	161	1 275
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	1 014	659	5 363
Startade bostäder under perioden	149	66	858
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	2 436	2 852	2 456
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	72	62	69
Resultatavräknade bostäder under perioden	180	137	1 325
Investerare			
Nettoomsättning, MSEK		158	1 158
Sålda bostäder under perioden	28		608
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	94		1 410
Startade bostäder under perioden			636
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1 822	1 624	1 822
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	98
Resultatavräknade bostäder under perioden		80	518
Byggrätter			
Byggrätter vid periodens slut	8 800	8 300	8 900
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 500	2 800	3 400
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	908		877

Sverige, antal om inget annat anges	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	1 166	689	2 949
Sålda bostäder under perioden	218	93	629
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	947	390	2 886
Startade bostäder under perioden	107	13	164
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	736	1 153	890
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	60	40	54
Resultatavräknade bostäder under perioden	268	152	653
Investerare			
Nettoomsättning, MSEK		99	434
Sålda bostäder under perioden	169		162
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	255		300
Startade bostäder under perioden			331
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	778	590	778
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	78
Resultatavräknade bostäder under perioden		49	192
Byggrätter			
Byggrätter vid periodens slut	7 800	7 500	7 300
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 800	4 600	2 900
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	207		206

Nordic (Finland, Danmark och Norge), antal om inget annat anges	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	505	584	2 844
Sålda bostäder under perioden	228	170	906
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	635	464	2 508
Startade bostäder under perioden	96	53	687
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1 040	1 316	1 080
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	57	48	52
Resultatavräknade bostäder under perioden	217	229	1 015
Investerare			
Nettoomsättning, MSEK	294	210	1 057
Sålda bostäder under perioden			394
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	17		613
Startade bostäder under perioden			394
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	674	924	789
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder under perioden	115	102	631
Byggrätter			
Byggrätter vid periodens slut	10 100	10 400	10 600
varav byggrätter ej i balansräkningen	5 800	6 600	6 300
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	397		409

S:t Petersburg-Baltikum (S:t Petersburg, Estland och Lettland), antal om inget annat anges	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	237	542	1 232
Sålda bostäder under perioden	245	307	1 108
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	312	326	1 324
Startade bostäder under perioden	179	591	1 301
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1 816	1 669	1 753
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	60	43	53
Resultatavräknade bostäder under perioden	167	519	1 177
Investerare			
Nettoomsättning, MSEK			
Sålda bostäder under perioden			80
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	3		73
Startade bostäder under perioden			80
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	164	84	164
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder under perioden			
Byggrätter			
Byggrätter vid periodens slut	6 900	5 300	6 500
varav byggrätter ej i balansräkningen	1 300	1 600	1 400
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	513		473

Finansiella nyckeltal vid periodens slut

	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, % ^{1) 2)}	7,0	13,2	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	6,8	12,7	7,7
Soliditet, %	29,6	33,1	32,1
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	29,8	32,5	31,5
Nettolåneskuld	7 101	7 031	6 873
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9
Sysselsatt kapital vid periodens slut	15 043	14 998	14 933
Sysselsatt kapital, genomsnitt	14 921	13 283	14 579
Kapitalomsättningshastighet, ggr ¹⁾	1,0	1,1	1,1
Andel riskbärande kapital, %	30,2	33,4	32,7
Utdelning, SEK per aktie ³⁾			
Utbetald utdelning, SEK per aktie			5,20
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	1,38	1,04	1,12
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,2	0,2	0,1
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁵⁾	1,26	1,26	1,23
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁵⁾	0,3	0,2	0,3

¹⁾ Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader.

²⁾ Exklusive jämförelsestörande poster.

³⁾ Styrelsen har den 23 mars beslutat att dra tillbaka det tidigare utdelningsförslaget till årsstämman om 3,00 SEK per aktie med hänvisning till den stora osäkerhet som råder till följd av spridningen av covid-19.

⁴⁾ Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och leasingavtal.

⁵⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

UNDERTECKNANDE

Stockholm den 23 april 2020

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

FINANSIELL KALENDER

- Kv2 delårsrapport jan-juni: 16 juli 2020
- Kv3 delårsrapport jan-september: 23 oktober 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 april 2020 kl. 07:30 CET.

INBJUDAN TILL PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORTEN KV.1

Joachim Hallengren, vd och koncernchef och Ann-Sofi Danielsson, ekonomi- och finansdirektör presenterar delårsrapporten för första kvartalet.

Tid: 23 april 2020, 10:00–11:00

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

SE: +46 856 642 651

DE: +49 691 380 34 30

UK: +44 333 300 08 04

US: +16 319 131 422

För att registrera dig, ange kod: 73694087#

Det går även att följa presentationen på bonava.com/audiocast Q1 2020. Presentationsmaterial kommer att finnas tillgänglig på bonava.com innan presentationen startar.