



Bokslutskommuniké januari–december 2020



Stärkt rörelseresultat och kassaflöde samt fler startade projekt

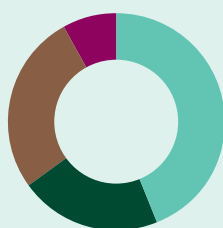
1 OKTOBER–31 DECEMBER 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 7 553 (6 499) MSEK
- Rörelseresultatet¹⁾ uppgick till 910 (693) MSEK
- Rörelsemarginalen¹⁾ uppgick till 12,0 (10,7) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 873 (504) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 640 (368) MSEK
- Kassaflöde före finansiering uppgick till 1 918 (969) MSEK
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till 5,97 (3,42) SEK
- Avkastning på sysselsatt kapital¹⁾ uppgick till 7,9 (8,1) procent
- Försäljningsvärdet av sålda bostäder under kvartalet uppgick till 6 218 (5 335) MSEK
- Den 25 november utsåg styrelsen Peter Wallin till ny vd och koncernchef från den 1 februari 2021

1 JANUARI–31 DECEMBER 2020

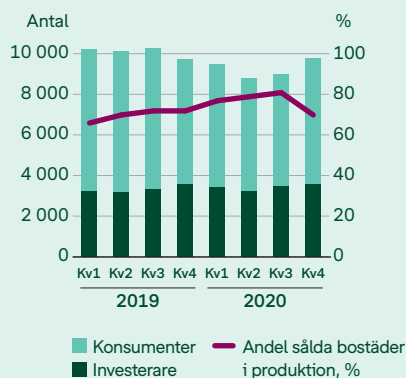
- Nettoomsättningen uppgick till 16 997 (15 474) MSEK
- Rörelseresultatet¹⁾ uppgick till 1 121 (1 202) MSEK
- Rörelsemarginalen¹⁾ uppgick till 6,6 (7,8) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 999 (834) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 733 (615) MSEK
- Kassaflöde före finansiering uppgick till 3 662 (–138) MSEK
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till 6,82 (5,71) SEK
- Avkastning på sysselsatt kapital¹⁾ uppgick till 7,9 (8,1) procent
- Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden uppgick till 16 852 (14 477) MSEK
- Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning om 3,25 SEK per aktie (0,00) samt en extra utdelning om 2,00 SEK per aktie

Nettoomsättning per segment
rullande 12 månader

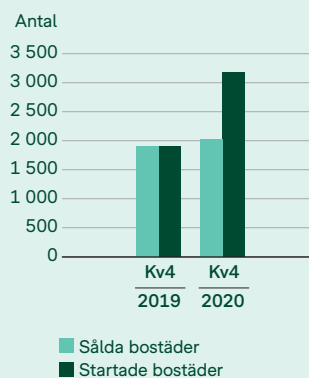


Tyskland, 44%
Sverige, 21%
Nordic, 27%
S:t Petersburg-Baltikum, 8%

Antal bostäder i produktion och
andel sålda bostäder



Antal sålda och antal
startade bostäder



	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Nettoomsättning	7 553	6 499	16 997	15 474
Rörelseresultat ¹⁾	910	693	1 121	1 202
Rörelsemarginal, % ¹⁾	12,0	10,7	6,6	7,8
Resultat efter finansiella poster	873	504	999	834
Periodens resultat efter skatt	640	368	733	615
Resultat per aktie, SEK ²⁾	5,97	3,42	6,82	5,71
Kassaflöde före finansiering	1 918	969	3 662	–138
Nettolåneskuld	3 311	6 873	3 311	6 873
Sysselsatt kapital vid periodens slut	12 641	14 933	12 641	14 933
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	7,9	8,1	7,9	8,1
Soliditet, %	34,6	32,1	34,6	32,1
Sålda bostäder under perioden, antal	2 026	1 905	5 568	5 162
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	6 218	5 335	16 852	14 477
Startade bostäder under perioden, antal	3 185	1 909	5 710	4 451
Bostäder i produktion vid periodens slut, antal	9 769	9 732	9 769	9 732
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	70	72	70	72
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	20,4	21,1	20,4	21,1
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	2 620	2 220	5 814	5 511

¹⁾ Före jämförelsestörande poster. Se not 1.

²⁾ Före och efter utspädning.

VD har ordet

Årets fjärde och starkaste kvartal präglades av en fortsatt god efterfrågan på samtliga marknader och betydligt fler startade projekt. Rörelseresultatet stärktes av ett större antal överlämnade bostäder i framförallt Tyskland och S:t Petersburg-Baltikum. Åtgärderna i Finland har genomförts enligt plan vilket påverkade projektmarginalerna positivt. Samtidigt råder osäkerhet kring eventuella effekter av förlängda nedstängningar på flera av våra marknader.

Bostadsmarknaden var fortsatt stark trots pandemins andra våg. Den ökade efterfrågan har sannolikt påverkats av ett ökat fokus på boendesituationen när fler människor spenderar mer tid i hemmet. Intresset gäller såväl storlek som funktionalitet och välmående. Detta i kombination med stabila makroekonomiska förutsättningar bidrar till att människor är mer benägna att investera i sitt boende.

Dessa faktorer har varit gynnsamma för Bonava som hade en stark avslutning på 2020. Nettoomsättningen ökade med 16 procent under kvartalet jämfört med samma kvartal i fjol. Trots nedstängningar och rådande restriktioner till följd av pandemin har vi lyckats överlämna fler bostäder och samtidigt ytterligare ökat takten på startade projekt. Intresset för att investera i prisvärda hyresrättprojekt har också varit stort och i kvartalet slutförde vi investeringsaffärer i Tyskland, Finland och Danmark till ett totalt försäljningsvärde om drygt 2 miljarder SEK.

Rörelseresultatet stärktes väsentligt till följd av fler resultatavräknade bostäder i framförallt Tyskland och S:t Petersburg-Baltikum, i kombination med den genomförda omstruktureringen av vår finska verksamhet. Då majoriteten av bostäder överlämnas i det fjärde kvartalet, och denna säsongsvariation varit starkare än normalt under 2020, förbättrades kvartalets kassaflöde vilket innebär att Bonava går starkt in i 2021.

STARK UTVECKLING I TYSKLAND

Bonavas största marknad Tyskland visade en fortsatt positiv trend med god efterfrågan och högre försäljningspriser. Även om osäkerhet fortsatt råder kring nedstängningar har de ekonomiska utsikterna förbättrats i Tyskland. Nettoomsättningen ökade i kvartalet och vi överlämnade fler bostäder samtidigt som vi produktionsstartade väsentligt fler projekt till konsument. Rörelseresultatet påverkades negativt av en ökad avsättning för en rättstvist avseende ett projekt som färdigställdes år 2000, då Bonava var aktiv inom bygg-entreprenad. Den underliggande rörelsemarginalen förbättrades i kvartalet.

ÖKNING AV PRODUKTIONSSTARTER OCH VUNNA MARKANVISNINGAR I SVERIGE

Efterfrågan på bostäder i Sverige var god. Vi startade nästan dubbelt så många bostäder till konsument under kvartalet. Nettoomsättningen och rörelseresultatet var dock lägre jämfört med fjärde kvartalet föregående år, då en större andel av resultatet var hänförligt till försäljning av mark. Lönsamheten ligger i nivå med föregående år om vi exkluderar försäljningen av mark. Under hösten har Bonava Sverige vunnit flera markanvisningar för totalt cirka 700 bostäder i Stockholmsområdet vilket skapar goda förutsättningar för framtida bostadsutveckling.

REKORDNIVÅ PÅ PRODUKTIONSSTARTER I NORDIC OCH VÄNDNING I FINLAND

De nordiska marknaderna Finland, Danmark och Norge präglades av en god efterfrågan. Vi både sålde och produktionsstartade fler bostäder än något tidigare kvartal. Det är glädjande att konstatera att omstruktureringen av vår finska verksamhet, som inleddes i början av året, gått enligt plan vilket påverkade rörelseresultatet positivt. Vår organisation är nu mindre och mer fokuserad på en effektiv produktion och styrning.



JOACHIM HALLENGREN, VD OCH KONCERNCHEF

Bonava fortsätter att stärka sin position i Oslo. Mark förvärvades i slutet av kvartalet där vi planerar att utveckla cirka 500 bostäder under en period på 6 till 8 år, varav en stor andel är mindre lägenheter. Vi har också produktionsstartat tre projekt i Oslo under kvartalet.

FLER RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER MED GOD MARGINAL I S:T PETERSBURG-BALTIKUM

Marknaderna i S:t Petersburg och Baltikum visade en stark försäljnings- och resultatutveckling. Nettoomsättningen ökade med drygt 150 procent. Den positiva utvecklingen berodde på väsentligt fler överlämnade bostäder jämfört med året innan. Det är även tillfredsställande att andelen projekt med en högre lönsamhet ökade. Som vi tidigare kommunicerat har flera större projekt produktionsstartats i det fjärde kvartalet, vilket innebar en tredubbling jämfört med i fjol. Under kvartalet har vi också produktionsstartat vårt första projekt i Litauens huvudstad Vilnius, vilket är en logisk breddning av Bonavas geografiska närvaro i Baltikum. Vi har här samma erbjudande av prisvärda och moderna bostäder som på våra andra baltiska marknader Riga och Tallinn.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR LÅNGSIKTIGT VÄRDESKAPANDE

Sammantaget visar fjärde kvartalet en positiv utveckling med god försäljningsutveckling, ett starkt rörelseresultat och en hög takt av projektstarter. Det är i nuläget svårt att bedöma vilka effekterna blir av pandemins andra våg med förlängda nedstängningar. Vi ser framförallt en ökad risk för att vissa planerade projektstarter förskjuts under 2021. Trots rådande osäkerhet har Bonava en solid projektportfölj, som löpande förädlas, en stark finansiell ställning och ett kassaflöde som ger oss handlingsfrihet. Samtidigt har Bonava en tydlig och ambitiös hållbarhetsagenda som lägger grunden för en hållbar affär. Bland annat eftersträvar vi en balans, där vi genom ökad resurseffektivitet kan leverera prisvärda hem och skapa lyckliga grannskap för fler, utan att överutnyttja globala resurser.

Även om arbete återstår innan Bonava når sina mål för långsiktig lönsam tillväxt, är jag stolt över den resa jag gjort tillsammans med alla engagerade medarbetare på Bonava, och lämnar med varm hand över rodret till min efterträdare.

Joachim Hallengren,
Vd och koncernchef

Koncernens utveckling

OKTOBER–DECEMBER 2020

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 7 553 (6 499) MSEK. Den högre nettoomsättningen förklaras främst av fler avräknade bostäder till både konsumenter och investerare i Tyskland och till konsumenter S:t Petersburg-Baltikum.

Under kvartalet resultatavräknades 1 878 (1 557) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 5 829 (4 748) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad var i linje med samma kvartal föregående år och uppgick till 3,1 (3,0) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 1 420 (1 335) MSEK, antalet överlämnade bostäder uppgick till 742 (663).

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 224 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet¹⁾ för kvartalet uppgick till 910 (693) MSEK och rörelsemarginalen¹⁾ var 12,0 (10,7) procent. Det högre rörelseresultatet i kvartalet förklaras av fler resultatavräknade enheter samt genomförd omstrukturering i Finland vilken hade positiv påverkan på projektmarginalerna. Överlämnanden av projekt i S:t Petersburg-Baltikum, med högre projektmarginaler än normalt, bidrog även till det högre rörelseresultatet.

¹⁾ Före jämförelsestörande poster i fjärde kvartalet 2019 avseende omstrukturingsåtgärder i Finland om –159 MSEK.

Bonava har under det fjärde kvartalet gjort en ny bedömning baserat på ny information om en rättsprocess som har pågått sedan 2010. Rättstvisten härrör från ett avslutat entreprenadkontrakt från år 2000 och kostnaden på 67 MSEK har belastat resultatet i Tyskland i kvartalet. Rörelsemarginalen påverkades negativt med 0,9 procentenheter.

Försäljnings- och administrationskostnader var något lägre än föregående år, de på helåret tillfälligt lägre kostnaderna till följd av covid-19 restriktioner motverkades delvis av låga kostnader under fjärde kvartalet föregående år.

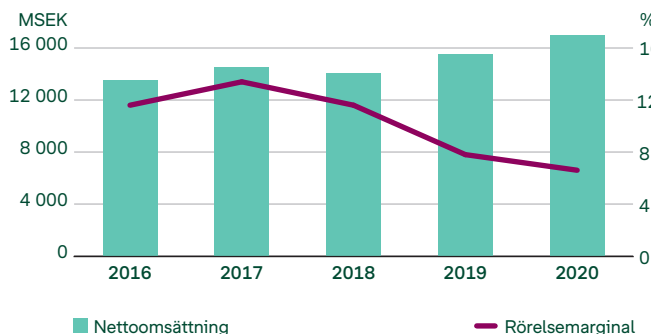
Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 30 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma kvartal föregående år.

Finansnetto, skatt och kvartalets resultat

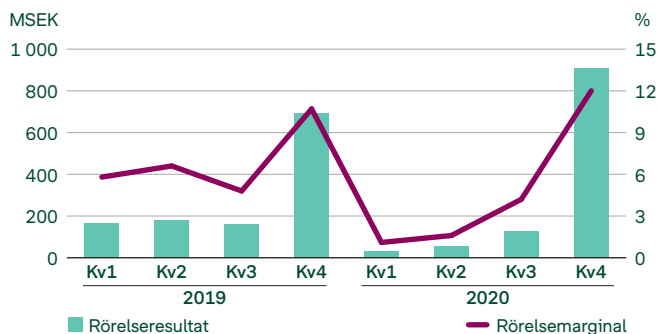
Finansnettot uppgick till –37 (–31) MSEK. Jämfört med samma kvartal föregående år var kostnaderna högre främst till följd av kostnader relaterade till upptagandet av ny långsiktig finansiering i form av en grön obligation som emitterades i september.

Resultat efter finansiella poster för kvartalet uppgick till 873 (504) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till –233 (–136) MSEK, motsvarande en skattesats om 27 (27) procent. Periodens resultat efter skatt uppgick till 640 (368) MSEK.

Nettoomsättning och rörelsemarginal exklusive jämförelsestörande poster



Rörelseresultat och rörelsemarginal exklusive jämförelsestörande poster



JANUARI-DECEMBER 2020**Nettoomsättning**

Nettoomsättningen uppgick till 16 997 (15 474) MSEK. Under perioden resultatavräknades 4 295 (4 170) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 13 484 (12 088) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad ökade jämfört med samma period föregående år och uppgick till 3,1 (2,9) MSEK. Ökningen förklaras av högre snittpriser i samtliga segment, i Tyskland ökade snittpriserna med 14 procent i lokal valuta.

Under perioden resultatavräknades 1 519 (1 341) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 3 085 (2 650) MSEK, där ökningen främst var hänförlig till Tyskland. Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 293 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet¹⁾ uppgick till 1 121 (1 202) MSEK och rörelsemarginalen¹⁾ var 6,6 (7,8) procent. Rörelsemarginalen¹⁾ var lägre till följd av lägre bruttomarginaler i Tyskland och Nordic under det första halvåret. Avsättningen för rättstvisten från år 2000 i Tyskland påverkade rörelseresultatet negativt med 67 MSEK och rörelsemarginalen negativt med 0,4 procentenheter.

Försäljnings- och administrationskostnader minskade med 47 MSEK jämfört med samma period föregående år till följd av de åtgärder som vidtagits för att reducera kostnadsnivån samt tillfälliga kostnadsbesparingar till följd av covid-19-restriktioner.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 35 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period föregående år.

Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -122 (-110) MSEK. De högre kostnaderna i perioden var hänförliga till upptagandet av ny finansiering med längre löptid i form av en grön obligation som emitterades i september. Resultat efter finansiella poster för perioden uppgick till 999 (834) MSEK.

Skatt på periodens resultat uppgick till -267 (-219) MSEK, motsvarande en skattesats om 27 (26) procent. Periodens resultat efter skatt uppgick till 733 (615) MSEK.

	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Nettoomsättning				
Tyskland	3 648	2 873	7 466	6 361
Sverige	768	1 272	3 528	3 861
Nordic	2 410	2 072	4 563	4 000
S:t Petersburg-Baltikum	726	282	1 439	1 252
Summa	7 553	6 499	16 997	15 474

	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Rörelseresultat¹⁾				
Tyskland	551	457	752	829
Sverige	64	240	283	450
Nordic	236	42	97	-23
S:t Petersburg-Baltikum	152	33	236	194
Moderbolaget och justeringar	-93	-78	-247	-248
Summa	910	693	1 121	1 202

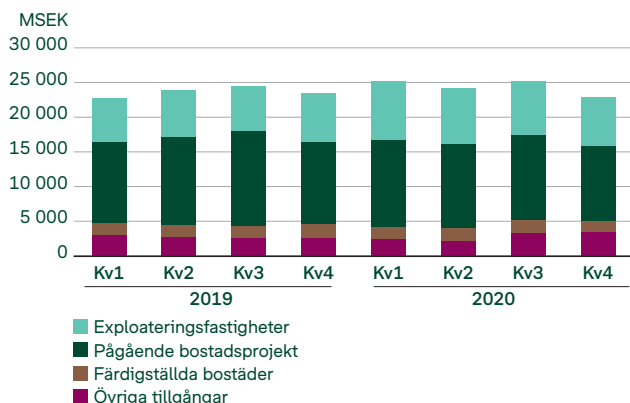
¹⁾ De poster som redovisas som jämförelsestörande avser dels en uppgörelse under tredje kvartalet 2019 i en rättsprocess om 100 MSEK, dels omstrukturingsåtgärder i Finland om 159 MSEK som rapporterades i fjärde kvartalet 2019.

Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 22 874 (23 487) MSEK. Minskningen var främst hänförlig till ett lägre värde på pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder som delvis motverkades av en ökning av likvida medel.

Fördelning av tillgångar

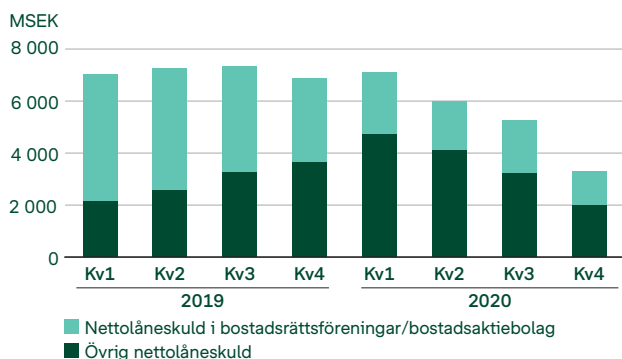


NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 3 311 (6 873) MSEK vid periodens slut. Per 30 september uppgick nettolåneskulden till 5 245 MSEK. Säsongsvariationerna resulterar i att nettolåneskulden normalt sett minskar under det fjärde kvartalet och under årets fjärde kvartal har detta förstärkts ytterligare. Likvida medel vid årets slut uppgick till 1 387 (499) MSEK.

Den lägre totala nettolåneskulden förklaras av olika faktorer i de olika segmenten. I Tyskland har förskott från kunder i större utsträckning finansierat verksamheten. I Sverige har det upparbetade värdet i pågående produktion minskat till följd av ett lägre pris per enhet samtidigt som antal enheter var i linje med föregående år. De planerade åtgärderna har gett effekt i Nordic vilket även avspeglas i en lägre nettolåneskuld. I S:t Petersburg-Baltikum var nettolåneskulden mer i linje med föregående år.

Nettolåneskuld



¹⁾ Före jämförelsestörande poster under 2019 avseende en rättsprocess om -100 MSEK samt omstruktureringsåtgärder i Finland om -159 MSEK.

SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital uppgick till 12 641 (14 933) MSEK vid periodens slut. Förändringen förklaras av lägre sysselsatt kapital i samtliga segment; högre förskott från kunder i Tyskland, ett lägre upparbetat värde av bostäder i pågående produktion i Sverige och S:t Petersburg-Baltikum samt lägre värde på exploateringsfastigheter i Nordic. Per 30 september 2020 uppgick det sysselsatta kapitalet till 13 472 MSEK.

Avkastningen på sysselsatt kapital¹⁾ uppgick till 7,9 (8,1) procent. Effekten av det lägre sysselsatta kapitalet motverkades av ett lägre genomsnittligt rörelseresultat.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per den 31 december 2020 till 34,6 (32,1) procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,4 (0,9).

KASSAFLÖDE OKTOBER-DECEMBER 2020

Kassaflödet före finansiering uppgick till 1 918 (969) MSEK. Ett högre resultat motverkades till viss del av högre betald skatt, -95 (43) MSEK, vilket ledde till ett högre kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital.

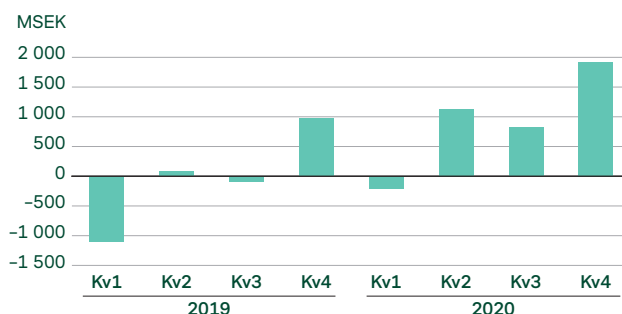
Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till 754 (443) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 6 175 (5 510) MSEK, en ökning då antalet resultatavräknade bostäder var högre i alla segment förutom Nordic. Investeringar i bostadsprojekt uppgick till -4 327 (-4 062), en ökning i samtliga affärsområden med undantag för Tyskland. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var något lägre än föregående år, -1 094 (-1 005) MSEK, vilket främst förklaras av förskott från kunder som minskat när fler bostäder resultatavräknats. Detta motverkades till viss del av högre kassaflöde från både kundfordringar och leverantörsskulder.

KASSAFLÖDE JANUARI-DECEMBER 2020

Kassaflödet före finansiering uppgick till 3 662 (-138) MSEK. Betalda skatter, -184 (-337), var lägre framför allt i Tyskland och Sverige. Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster var högre, till största delen bestående av valutaeffekter. Detta tillsammans med det högre resultatet ledde till ett högre kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till 2 396 (-393) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt var 14 521 (12 902) MSEK och ökade i och med fler resultatavräknade bostäder i samtliga affärsområden förutom i Nordic. Investeringar i bostadsprojekt, -14 179 (-13 919) MSEK, var högre i alla affärsområden förutom i Tyskland. Ökningen av övriga förändringar i rörelsekapitalet, 2 054 (624) MSEK var hänförlig till ett högre kassaflöde från förskott från kunder i Tyskland och Sverige.

Kassaflöde före finansiering



Bostadsförsäljning, byggstarter och byggrätter

OKTOBER–DECEMBER 2020

Bostadsförsäljning och byggstarter

Under kvartalet såldes 1 206 (1 193) bostäder till konsumenter och 820 (712) bostäder till investerare. Försäljningen till konsumenter minskade i Sverige och Tyskland men ökade i Nordic och S:t Petersburg-Baltikum. Snittpriset på sålda bostäder till konsumenter var oförändrat 3,2 (3,2) MSEK.

Försäljningen till investerare under kvartalet avsåg projekt i Tyskland, Sverige och Nordic.

Under kvartalet startades 2 365 (1 000) bostäder till konsumenter och 820 (909) till investerare. Antalet starter till konsumenter ökade i samtliga segment, framför allt i S:t Petersburg-Baltikum.

JANUARI–DECEMBER 2020

Bostadsförsäljning och byggstarter

Under perioden såldes 3 854 (3 918) bostäder till konsumenter och 1 714 (1 244) bostäder till investerare. Snittpriset på sålda bostäder till konsumenter ökade till 3,2 (3,1) MSEK, vilket främst förklaras av ett högre snittpris i Nordic.

Under perioden startades 4 193 (3 010) bostäder till konsumenter och 1 517 (1 441) bostäder till investerare. Antal startade bostäder till konsumenter ökade i Tyskland som startade 1 501 (858), i Sverige som startade 504 (164) och i S:t Petersburg-Baltikum där 1 535 (1 301) bostäder startades, medan antalet startade bostäder minskade i Nordic som startade 653 (687) bostäder.

	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Antal om inget annat anges				
Sålda bostäder under perioden till konsumenter	1 206	1 193	3 854	3 918
Sålda bostäder under perioden till investerare	820	712	1 714	1 244
Summa sålda bostäder under perioden	2 026	1 905	5 568	5 162
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till konsumenter, MSEK	3 843	3 872	12 479	12 080
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till investerare, MSEK	2 375	1 464	4 373	2 397
Summa försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	6 218	5 335	16 852	14 477
Startade bostäder under perioden till konsumenter	2 365	1 000	4 193	3 010
Startade bostäder under perioden till investerare	820	909	1 517	1 441
Summa startade bostäder under perioden	3 185	1 909	5 710	4 451
Bostäder i pågående produktion till konsumenter vid periodens slut	6 218	6 179	6 218	6 179
Bostäder i pågående produktion till investerare vid periodens slut	3 551	3 553	3 551	3 553
Summa bostäder i pågående produktion vid periodens slut	9 769	9 732	9 769	9 732
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	70	72	70	72
Reservationsgrad i pågående produktion, %	2	2	2	2
Summa sålda och reserverade bostäder i pågående produktion, %	72	75	72	75

Bostäder i produktion 31 december 2020

Vid periodens utgång var 6 218 (6 179) bostäder till konsumenter och 3 551 (3 553) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden per den 31 december 2020 var 53 (59) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (94) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid periodens utgång var 49 (48) procent för konsumenter respektive 38 (33) procent för investerare.

Byggrätter 31 december 2020

Antalet byggrätter uppgick till 31 800 (33 300), varav 19 500 (19 300) inkluderades i balansräkningen.

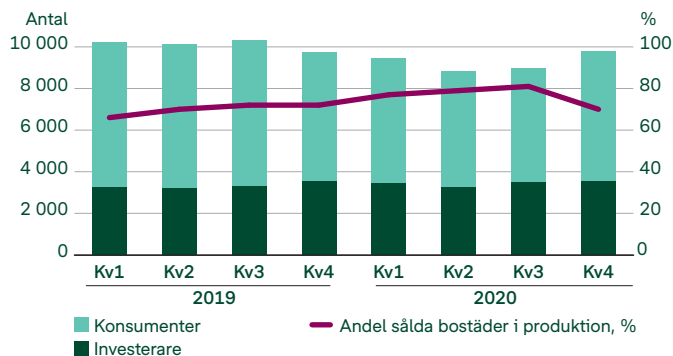
Sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut var 132 (237) varav 68 (142) av dessa var hänförliga till S:t Petersburg-Baltikum. Per 30 september 2020 var antalet 348 varav 285 var hänförliga till S:t Petersburg-Baltikum. Av det totala antalet i S:t Petersburg-Baltikum var majoriteten hänförlig till ett projekt i S:t Petersburg som kunde slutbesiktigas betydligt tidigare än planerat. Samtliga dessa bostäder var till konsumenter.

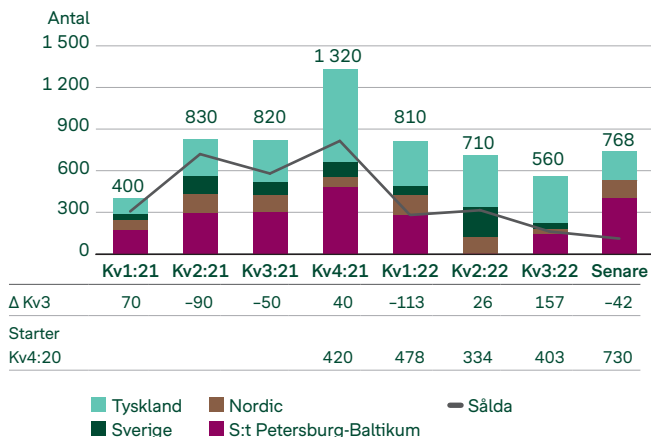
Under det fjärde kvartalet överlämnades 209 bostäder till konsumenter som redan per 30 september var sålda och hade färdigställts.

Osålda, färdigställda bostäder vid periodens slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 441 (477). Per 30 september var antalet 467. Samtliga av dessa bostäder var till konsumenter, där Nordic stod för minskningen jämfört med föregående år, till viss del uppvägt av övriga affärsområden.

Antal bostäder i produktion och andel sålda bostäder

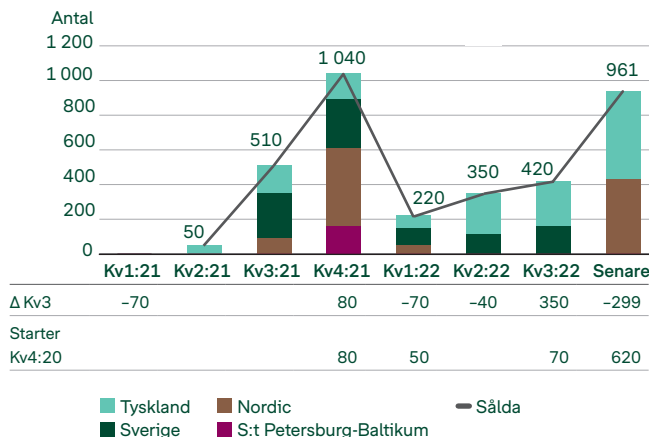
Diagrammet visar antal bostäder i produktion per kvartal och hur stor andel av bostäderna som var sålda.

Beräknat färdigställande per kvartal**Konsumenter**

Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter respektive investerare. Antalet bostäder är avrundade då det är en uppskattning av när i tiden färdigställande ska ske. Kurvorna visar såld andel per 31 december 2020.

Raderna under diagrammet förtydligar de förändringar som har skett sedan den bedömning som presenterades i delårsrapporten för det senaste kvartalet.

Den övre raden visar en ändrad uppskattning av när enheterna bedöms färdigställas jämfört med delårsrapporten per 30 september 2020. Förändringar som tidpunkt för erhållna bygglov, störningar i logistik- och produktionskedjan eller andra faktorer kan påverka det

Investerare

bedömda färdigställande i båda riktningarna. Risken för ändrade bedömningar av när i tiden färdigställande ska ske har ökat som en konsekvens av den osäkerhet som den pågående pandemin skapar.

Den nedre raden visar när de enheter som har produktionsstartats under kvartalet bedöms färdigställas. Dessa enheter innebär därmed en ökning av det totala antalet enheter som inkluderas i graferna.

Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats per 31 december 2020 var 12,6 (13,8) Mdr SEK för konsumenter och 7,9 (7,3) Mdr SEK för investerare.

Övrigt

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORE

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 finanspolicyen.

Kundkreditrisker hanteras av respektive affärsenhet. En centraliserad funktion 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 omvärderade Bonava de risker som presenterades i årsredovisningen 2019 och presenterade en uppdaterad riskbedömning i samband med delårsrapporten för det första kvartalet. Avseende de finansiella riskerna, bedöms de ökade riskerna från pandemin ha störst påverkan på likviditets-, finansierings- och värderingsrisker.

Bonava har säkerställt en långsiktig finansiering genom bland annat den gröna obligation som emitterades i september. Se not 3 för mer information om koncernens finansieringsramar.

Bostadsmarknadens visade en fortsatt stark utveckling trots pandemin. Försäljningen av färdigställda bostäder har varit god och värdet på Bonavas färdigställda osålda bostäder har minskat jämfört med föregående år. Under fjärde kvartalet har Bonava inte identifierat något nedskrivningsbehov.

Eftersom Bonavas redovisningsmetodik innebär att resultatet redovisas först i samband med att färdigställda bostäder överlämnas till kund, så kan även mindre störningar i logistik- och produktionskedjan i ett projekt leda till att resultateffekter redovisas i en senare period än planerat. Den risken har ökat som en konsekvens av den osäkerhet som den pågående pandemin skapar.

Den uppdaterade riskbedömningen från första kvartalet kvarstår och finns tillgänglig på www.bonava.com/investor-relations/rapporter-och-presentationer.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 2 082 (2 033) medarbetare.

LEGAL STRUKTUR

NCC AB delade per den 9 juni 2016 ut samtliga aktier i Bonava AB till aktieägarna. NCC AB kvarstår som minoritetsägare i Bonava Deutschland GmbH men Bonava innehar en option att förvärva NCC AB:s andelar under 2021. Genom ett avtal om vinstdelning avsåger sig NCC AB utdelning för att istället erhålla en årlig ersättning om 1,3 MEUR tills avtalet sägs upp, vilket tidigast kan ske 5 år från avtalets ingående. Avtalad vinstdelning innebär att en skuld om 13 MSEK till NCC AB har redovisats som motsvarar verkligt värde av ett års utbetalningar.

COVID-19 UPPDATERING

Bonavas styrelse och ledning fortsätter att tillsammans med en beredskapsgrupp följa utvecklingen av pandemin noggrant och planerar för olika scenarios samt hör samman rekommendationer från myndigheter. Dessa planer beslutas om och genomförs successivt beroende på utvecklingen och med ett långsiktigt fokus. Påverkan på den finansiella ställningen samt betalningsberedskap bevakas och bedöms löpande. Produktionen har under fjärde kvartalet i stort sett löpt på som vanligt.

ÅRSSTÄMMA OCH FÖRESLAGEN UTDELNING

Årsstämman kommer att hållas den 31 mars 2021 och kallelse publiceras senast den 3 mars.

Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning om 3,25 SEK per aktie (0,00), samt en extra utdelning om 2,00 SEK per aktie uppdelat på två betalningstillfällen. Avstämningsdag för rätt till den första utdelningen om 3,65 SEK per aktie föreslås bli den 6 april 2021. Avstämningsdag för rätt till den andra utdelningen om 1,60 SEK per aktie föreslås bli den 4 oktober 2021. Under förutsättning att stämman godtar utdelningsförslaget sker utbetalning den 9 april 2021 respektive den 7 oktober 2021.

FÖRESLAGNA STYRELSEFÖRÄNDRINGAR INFÖR ÅRSSTÄMMAN

Den 2 december 2020 föreslog Bonavas valberedning Mats Jönsson till ny ordförande vid årsstämman den 31 mars 2021, då nuvarande ordförande Mikael Norman avböjt omval. Styrelseledamot Samir Kamal har avböjt omval och lämnar styrelsen i samband med årsstämman. Valberedningen förslår omval av ledamöterna Viveca Ax:son Johnson, Åsa Hedenberg, Mats Jönsson, Angela Langemar Olsson och Frank Roseen samt nyval av ledamoten Per-Ingemar Persson. Mats Jönsson föreslås till styrelseordförande. Valberedningens fullständiga förslag presenteras i kallelsen till årsstämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Den 25 november utsåg styrelsen Peter Wallin till ny vd och koncernchef från 1 februari 2021.

Den 2 december utsågs Riku Patokoski till ny affärsenhetschef för Bonava Finland och tillträder i mars 2021 och ersätter Juuso Hietanen som lämnar bolaget den 11 februari 2021. Under övergångsperioden är Panu Sivula tillförordnad affärsenhetschef.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 17 januari 2021 meddelade bolaget att rörelseresultatet för fjärde kvartalet och helåret 2020 förväntades bli högre än marknadens förväntningar. Nettoomsättningen för fjärde kvartalet 2020 förväntades uppgå till cirka 7,5 miljarder SEK (6,5) och rörelseresultatet till 860 – 910 MSEK (693). För helåret 2020 förväntas nettoomsättningen uppgå till cirka 17,0 miljarder SEK (15,5) och rörelseresultatet till 1 075 – 1 125 MSEK (1 202). Siffrorna för 2019 exkluderar jämförelsestörande poster.

SÄSONGSEFFEKTER

Bonava redovisar intäkter och resultat från försäljning av bostäder i samband med överlämnandet av sålda och färdigställda bostäder till kunderna. Bonavas verksamheter påverkas av säsongvariationer, vilket innebär att majoriteten av bostäder överlämnas i det fjärde kvartalet. Resultatet och kassaflödet före finansiering för fjärde kvartalet är därmed normalt starkare än för övriga kvartal. Detta illustreras i graferna som visar beräknat färdigställande per kvartal på sidan 8.

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 30 december 2020 var 79,00 kronor per A-aktie och 78,70 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 8,4 Mdr SEK.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 211 090 686 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 30 december 2020 till 11 406 096 och antalet B-aktier till 97 029 726. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets utgång till 31 089 (30 158). Den största ägaren i Bonava var Nordstjernan AB. De tio största aktieägarna kontrollerade per den 30 december 2020 totalt 54,4 procent av kapitalet och 65,1 procent av rösterna.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 DECEMBER 2020

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjernan AB	8 500 000	18 077 265	24,5	48,8
Swedbank Robur Fonder	128 119	8 696 087	8,1	4,7
Lannebo Fonder		6 811 054	6,3	3,2
Didner & Gerge Fonder		2 965 299	2,7	1,4
Fjärde AP-fonden	3 343	2 902 579	2,7	1,4
Carnegie Fonder		2 406 404	2,2	1,1
Vanguard	75 545	2 182 621	2,1	1,4
Unionen		2 200 000	2,0	1,0
Dimensional Fund Advisors	4 055	2 108 873	1,9	1,0
Norges Bank	4 239	1 890 949	1,7	0,9
Summa 10 största aktieägarna	8 715 296	50 241 131	54,4	65,1
Övriga	2 690 800	46 788 595	45,6	34,9
Totalt	11 406 096	97 029 726	100,0	100,0
Aktier ägda av Bonava		1 245 355	1,1	0,6

Aktuella projekt i kvartalet

Under fjärde kvartalet produktionsstartade Bonava 3 185 (1 909) bostäder.

Samtliga projektstarter presenteras från och med fjärde kvartalet 2020 på www.bonava.com/investor-relations/produktionsstarter

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.

Johannes Kepler Quartier

Projektstart: Kv. 4, 2020

Läge: Lübeck, Tyskland

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 155 hyreslägenheter till investerare

Nära Lübecks gamla stad byggs prisvärda hyreslägenheter i ett naturnära område. Grannskapet kommer ha en stark hållbarhetsprofil som gröna hustak, ett underjordiskt system för insamling av avfall, vildblommiga ängar och insekshotell samt uppvärmning genom solceller på taken och ett kraftvärmeverk.



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.

Smedjan

Projektstart: Kv. 4, 2020

Läge: Mölnlycke (Göteborg), Sverige

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 74 bostäder till konsument

Grannskapet Smedjan i Mölnlycke utanför Göteborg präglas av en industriromantisk karaktär. Bostadsområdet uppförs i anslutning till natur i form av skog och sjö, och med gångavstånd till Mölnlycke Centrum och erbjuder gemensamma utrymmen såsom utekök, odlingslotter och cykelverkstad.



Nordic

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

Sitadelli 1&2

Projektstart: Kv. 4, 2020

Läge: Helsingfors, Finland

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: Sitadelli 1: 110 bostäder, Sitadelli 2: 138 bostäder, till investerare

Grannskapet Sitadelli uppförs i sex faser och inleds med två prisvärda hyresprojekt i Vuosaari-området i östra Helsingfors. En kort promenad till havet och stranden samt till naturstigar möjliggör en mängd olika utomhusaktiviteter. Bonava planerar att bygga totalt cirka 500 bostäder.



Nordic

Kongsløkken

Projektstart: Kv. 4, 2020

Läge: Oslo, Norge

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 127 lägenheter till konsument

Bostadsområdet Kongsløkken ligger i Ensøy, 2 km från Oslos centralstation, med närhet till tunnelbana och skolor, förskola, shopping och olika idrottsanläggningar. Den gemensamma trädgården och takterrassen, med utsikt över Oslo fjord och centrum, skapar naturliga mötesplatser för de boende.



S:t Petersburg-Baltikum

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

Vakaru Lenas

Projektstart: Kv. 4, 2020

Läge: Vilnius, Litauen

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 70 av totalt 140 lägenheter till konsument

Bonavas första projekt i Litauen, Vakaru Lenas, ligger cirka 7 kilometer från centrala Vilnius. I den första etappen produceras 70 prisvärda lägenheter där Bonava skapar ett grannskap med goda förutsättningar för social gemenskap och gröna rekreationsområden. Målgruppen är yngre familjer.



Tyskland

MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Den tyska bostadsmarknaden visade en fortsatt positiv utveckling. Efterfrågan var hög från både konsumenter och investerare. Försäljningspriserna och hyresnivåerna ökade men i något lägre takt. Utökade restriktioner till följd av pandemin hade viss påverkan under kvartalet främst till följd av fortsatt längre handläggningstider för bland annat bygglov samt projektstarter som förskjuts.

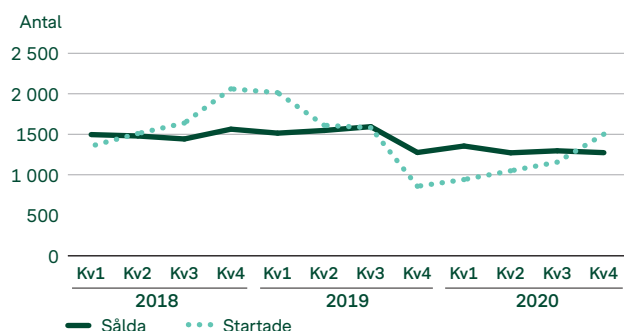
Försäljningsgraden i pågående produktion minskade till 76 (81) procent på grund av senare starter i kombination av större projekt i pågående produktion.

Antalet sålda bostäder till både konsumenter och investerare minskade jämfört med samma period föregående år.

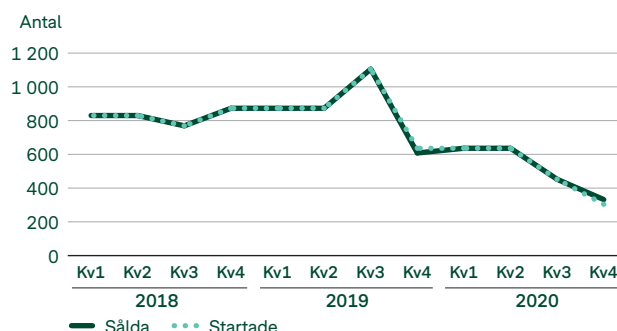
Under kvartalet såldes ett hyresrättsprojekt i Lübeck där den första etappen beräknas vara färdigställd under tredje kvartalet 2022.

Antalet starter till konsumenter fortsatte att öka, under det fjärde kvartalet startades hela 683 enheter att jämföra med 338 enheter föregående år. Antalet starter till investerare var något lägre jämfört med samma period föregående år.

Sålda och startade enheter konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade enheter investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober–december 2020

Nettoomsättningen uppgick till 3 648 (2 873) MSEK. Ökningen förklaras av en kombination av högre snittpriser och fler resultatavräknade bostäder till både konsumenter och investerare jämfört med samma kvartal föregående år.

Rörelsemarginalen uppgick till 15,1 (15,9) procent. Avsättningen för rättstvisten från år 2000 påverkade rörelseresultatet negativt med 67 MSEK och rörelsemarginalen negativt med 1,8 procentenheter. Rörelsemarginalen i kvartalet förklaras av högre projektmarginaler och fler överlämnade enheter.

Januari–december 2020

Nettoomsättningen uppgick till 7 466 (6 361) MSEK. Ökningen förklaras av en kombination av högre snittpriser till både konsumenter och investerare samt av fler överlämnade bostäder.

Rörelsemarginalen uppgick till 10,1 (13,0) procent. Avsättningen för rättstvisten från år 2000 påverkade rörelseresultatet negativt med 67 MSEK och rörelsemarginalen negativt med 0,9 procentenheter. Rörelsemarginalen var som tidigare kommunicerats lägre under det första halvåret till följd av lägre projektmarginaler på ett antal överlämnade projekt.

	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Nettoomsättning	3 648	2 873	7 466	6 361
Bruttoresultat	623	519	1 036	1 121
Bruttomarginal, %	17,1	18,1	13,9	17,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-72	-62	-284	-292
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster ¹⁾	551	457	752	829
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	15,1	15,9	10,1	13,0
Sysselsatt kapital vid periodens slut	4 128	4 814	4 128	4 814
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	2 751	2 371	2 751	2 371
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,7	17,6	16,7	17,6
Sålda bostäder under perioden, antal	624	767	1 605	1 883
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	2 476	2 550	6 765	6 773
Startade bostäder under perioden, antal	939	742	1 805	1 494
Bostäder i pågående produktion vid periodens slut, antal	4 041	4 278	4 041	4 278
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	76	81	76	81
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	979	850	2 030	1 843

¹⁾ Inga jämförelsestörande poster har redovisats.

Sverige

MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

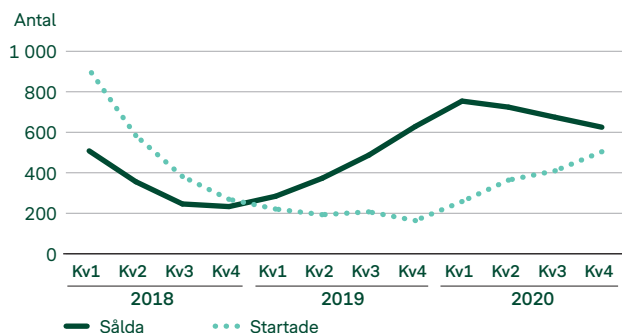
Efterfrågan på bostäder var fortsatt god på den svenska bostadsmarknaden med stigande priser. Sålda bostäder till konsumenter uppgick till 167 (216) under fjärde kvartalet och på helåret var antalet sålda bostäder i linje med föregående år. Försäljningsgraden i pågående produktion för konsumenter ökade till 65 (54) procent.

I fjärde kvartalet avtalades om försäljning av 175 hyresrättsbostäder i Umeå villkorad beviljat investeringsstöd. Sålda bostäder till investerare ökade på helåret jämfört med föregående år.

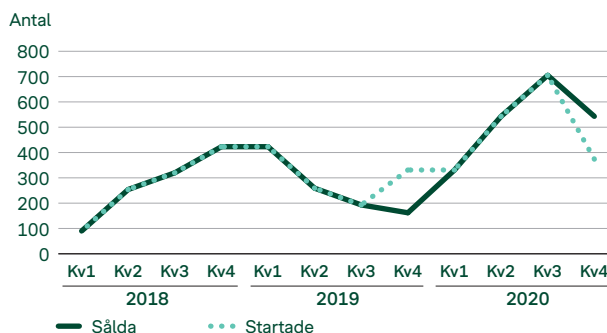
Under det fjärde kvartalet produktionsstartades 193 (99) bostäder till konsumenter och under helåret ökade antalet starter till 504 (164). Under helåret produktionsstartades något fler bostäder till investerare, 374 (331).

Bonava har under kvartalet vunnit flera markanvisningar i Stockholmsområdet för totalt cirka 700 bostäder.

Sålda och startade enheter konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade enheter investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober–december 2020

Nettoomsättningen uppgick till 769 (1 272) MSEK. Den lägre nettoomsättningen förklaras av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter samt lägre markförsäljning jämfört med samma kvartal föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 64 (240) MSEK och rörelsemarginalen till 8,3 (18,9) procent. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 45 (59) MSEK. Färre resultatavräknade bostäder till konsumenter motverkades av förbättrade projektmarginaler i överlämnade bostäder till investerare samt lägre administrativa omkostnader jämfört med samma period föregående år. Rörelsemarginalen exklusive markförsäljning uppgick till 6,2 (6,8) procent.

Januari–december 2020

Nettoomsättningen uppgick till 3 528 (3 861) MSEK. Minskningen förklaras av lägre markförsäljning men kompenseras något av att antalet överlämnade bostäder ökade något jämfört med föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 283 (450) MSEK och rörelsemarginalen till 8,0 (11,7) procent. Exklusive markförsäljning uppgick resultatet till 264 (211) MSEK. Det högre rörelseresultatet förklaras primärt av fler överlämnade bostäder till investerare till en högre marginal samt lägre försäljnings- och administrativa kostnader. Rörelsemarginalen exklusive markförsäljning uppgick till 7,6 (6,2) procent.

	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Nettoomsättning	769	1 272	3 528	3 861
Bruttoresultat	92	275	411	601
Bruttomarginal, %	11,9	21,6	11,7	15,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-28	-35	-128	-151
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster ¹⁾	64	240	283	450
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	8,3	18,9	8,0	11,7
Sysselsatt kapital vid periodens slut	3 020	4 200	3 020	4 200
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	1 575	1 408	1 575	1 408
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,7	9,3	7,7	9,3
Sålda bostäder under perioden, antal	167	378	1 168	791
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	675	1 388	3 513	3 186
Startade bostäder under perioden, antal	193	430	878	495
Bostäder i pågående produktion vid periodens slut, antal	1 638	1 668	1 638	1 668
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	85	66	85	66
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	202	183	897	845

¹⁾ Inga jämförelsestörande poster har redovisats.

Nordic

Finland, Danmark och Norge

MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

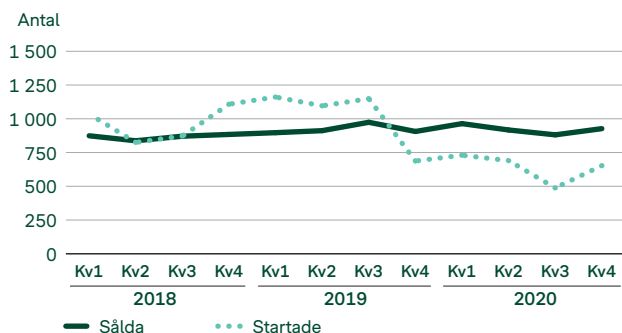
Samtliga nordiska marknader präglades av en god efterfrågan. I Köpenhamn och Oslo fortsatte priserna att stiga medan de i Finland och Bergen var stabila. På den finska och danska bostadsmarknaden har utbudet av bostäder minskat under året till följd av lägre byggaktivitet. Bonava sålde totalt 878 (362) bostäder under fjärde kvartalet, vilket var fler än något annat kvartal. Försäljningstakten av osålda färdigställda bostäder var fortsatt hög under kvartalet. Vid utgången av 2020 fanns 134 (232) osålda färdigställda bostäder varav 57 färdigställdes under det fjärde kvartalet.

Under kvartalet såldes totalt fem hyresrättsprojekt till investerare, varav tre i Helsingfors och Åbo samt två i Köpenhamn. De första delprojekten förväntas vara färdigställda i slutet av 2021 och 2022.

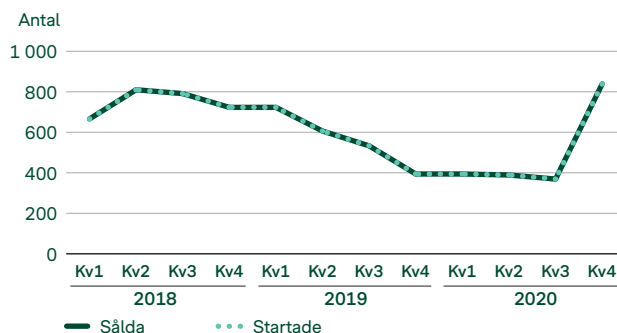
I fjärde kvartalet ökade antalet startade bostäder. Bonava produktionsstartade totalt 950 (315) varav andelen startade bostäder till konsument uppgick till 386 (221).

Under kvartalet förvärvades mark i Oslo där Bonava planerar att utveckla och bygga cirka 500 bostäder under en period på 6 till 8 år.

Sålda och startade enheter konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade enheter investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober–december 2020

Nettoomsättningen uppgick till 2 410 (2 072) MSEK. Antalet överlämnade bostäder till konsumenter och investerare var något lägre men högre snittpriser till konsument och markförsäljning i främst Finland bidrog positivt jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultatet¹⁾ för kvartalet uppgick till 236 (42) MSEK. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet¹⁾ till 222 (42) MSEK. Det högre rörelseresultatet förklaras främst av den genomförda omstruktureringen i Finland, som påverkade projektmarginalerna positivt, samt av fler resultatavräknade enheter i Danmark och Norge. Rörelsemarginalen¹⁾ exklusive markförsäljning uppgick till 10,3 (2,0) procent.

Januari–december 2020

Nettoomsättningen uppgick till 4 563 (4 000) MSEK. Den högre nettoomsättningen förklaras av markförsäljning. Antalet överlämnade bostäder uppgick till 1 019 (1 015) till konsumenter och 601 (631) investerare.

Rörelseresultatet¹⁾ uppgick till 97 (-23) MSEK. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet¹⁾ till 87 (-22) MSEK. Det högre rörelseresultatet förklaras främst av den genomförda omstruktureringen i Finland som påverkade projektmarginalerna positivt. Rörelsemarginalen¹⁾ exklusive markförsäljning uppgick till 2,0 (-5,6) procent.

	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Nettoomsättning	2 410	2 072	4 563	4 000
Bruttoresultat	275	91	274	149
Bruttomarginal, %	11,4	4,4	6,0	3,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-39	-49	-177	-172
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster ¹⁾	236	42	97	-23
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	9,8	2,0	2,1	-0,6
Sysselsatt kapital vid periodens slut	3 427	4 152	3 427	4 152
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	2 060	2 503	2 060	2 503
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,2	-0,7	2,2	-0,7
Sålda bostäder under perioden, antal	878	362	1 766	1 300
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	2 708	935	5 448	3 121
Startade bostäder under perioden, antal	950	315	1 492	1 081
Bostäder i pågående produktion vid periodens slut, antal	1 855	1 869	1 855	1 869
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	81	72	81	72
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	804	911	1 620	1 646

¹⁾ Jämförelsestörande poster avseende omstrukturingsåtgärder i Finland om 159 MSEK har redovisats i fjärde kvartalet 2019.

S:t Petersburg-Baltikum

S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen

MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

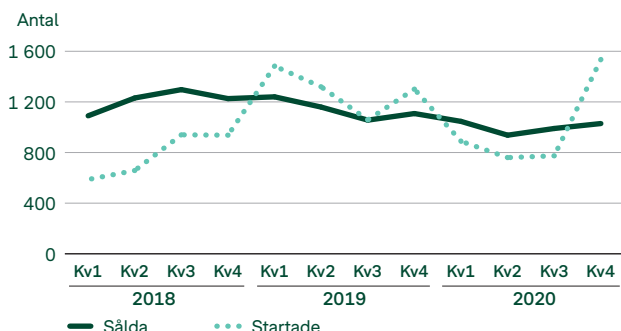
Bostadsmarknaden i S:t Petersburg visade en stark utveckling under kvartalet samtidigt som rubeln försvagades. Marknaderna i Baltikum visade en fortsatt återhämtning efter nedgången i andra kvartalet.

Försäljningen av bostäder var god under kvartalet. Sålda bostäder till konsument uppgick i kvartalet till 357 (318) där Lettland samt försäljningen av första projektet i Litauens huvudstad Vilnius stod för ökningen jämfört med föregående år. Under kvartalet startades 1 103

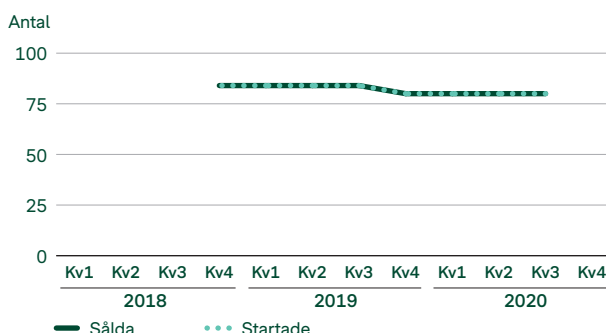
(342) bostäder till konsument varav 140 avsåg det första projektet i Litauen. Marknaden i Litauen är en logisk breddning av Bonavas geografiska närvaro i Baltikum med god efterfrågan på moderna och prisvärda bostäder.

En ny rysk lagstiftning stipulerar att bostadsutvecklare måste finansiera bostadsprojekt via lokal bank. Under kvartalet signerades ett första låneavtal med Raiffeisen Bank om 1,8 Mdr rubel (cirka 200 MSEK).

Sålda och startade enheter konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade enheter investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober–december 2020

Nettoomsättningen ökade till 726 (282) MSEK. Ökningen förklaras av fler resultatavräknade bostäder till konsument, 635 (276).

Rörelseresultatet uppgick till 152 (33) MSEK. Rörelsemarginalen uppgick till 21,0 (11,5) procent. Ökningen förklaras av ökat antal överlämnade bostäder samt en gynnsam projektmix. Överlämnanden av projekt i S:t Petersburg-Baltikum, med högre projektmarginaler än normalt, bidrog även till det högre rörelseresultatet.

RESULTATUTVECKLING

Januari–december 2020

Nettoomsättningen uppgick till 1 439 (1 252). Ökningen beror dels på ett ökat antal överlämnade bostäder i Baltikum, dels på ett högre snittpris per överlämnad bostad i S:t Petersburg. Totalt överlämnades 1 267 bostäder till konsument jämfört med 1 177 under samma period föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 236 (194). Ökningen jämfört med föregående år förklaras av fler överlämnade bostäder till högre projektmarginaler. Rörelsemarginalen uppgick till 16,4 (15,5) procent.

	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Nettoomsättning	726	282	1 439	1 252
Bruttoresultat	168	48	300	253
Bruttomarginal, %	23,1	16,9	20,8	20,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-15	-15	-63	-59
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster ¹⁾	152	33	236	194
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	21,0	11,5	16,4	15,5
Sysselsatt kapital vid periodens slut	1 126	1 367	1 126	1 367
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	611	762	611	762
Avkastning på sysselsatt kapital, %	19,1	15,8	19,1	15,8
Sålda bostäder under perioden, antal	357	398	1 029	1 188
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	360	463	1 127	1 397
Startade bostäder under perioden, antal	1 103	422	1 535	1 381
Bostäder i pågående produktion vid periodens slut, antal	2 235	1 917	2 235	1 917
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	41	57	41	57
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	635	276	1 267	1 177

¹⁾ Inga jämförelsestörande poster har redovisats.

Koncernens resultaträkning

	Not 1	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Nettoomsättning	2	7 553	6 499	16 997	15 474
Kostnader för produktion		-6 406	-5 569	-15 018	-13 368
Bruttoresultat		1 148	930	1 979	2 107
Försäljnings- och administrationskostnader		-238	-236	-857	-905
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	910	693	1 121	1 202
Jämförelsestörande poster	1		-159		-259
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	2	910	534	1 121	943
Finansiella intäkter		3	6	16	16
Finansiella kostnader		-40	-37	-138	-125
Finansnetto		-37	-31	-122	-110
Resultat efter finansiella poster	2	873	504	999	834
Skatt på periodens resultat		-233	-136	-267	-219
Periodens resultat¹⁾		640	368	733	615
Data per aktie före och efter utspädning					
Periodens resultat efter jämförelsestörande poster, SEK		5,97	3,42	6,82	5,71
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		18,08	13,32	35,30	3,55
Eget kapital, SEK		73,87	70,02	73,87	70,02
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång²⁾		107,2	107,6	107,2	107,6

¹⁾ Hela periodens resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

²⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick per 31 december 2020 till 1 245 355 (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 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Periodens resultat		640	368	733	615
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-127	-61	-330	139
Periodens övrigt totalresultat		-127	-61	-330	139
Periodens totalresultat¹⁾		513	307	403	754

¹⁾ Hela periodens totalresultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar		847	904
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		6 998	7 149
Pågående bostadsprojekt		10 785	11 761
Färdigställda bostäder		1 706	2 013
Kortfristiga fordringar		1 151	1 161
Likvida medel	3	1 387	499
Summa omsättningstillgångar		22 037	22 583
SUMMA TILLGÅNGAR		22 874	23 487
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 918	7 536
Innehav utan bestämmande inflytande		4	5
Summa eget kapital		7 923	7 540
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3	3 063	1 378
Övriga långfristiga skulder		227	334
Långfristiga avsättningar		805	712
Summa långfristiga skulder		4 095	2 424
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	3	1 655	6 015
Övriga kortfristiga skulder		9 202	7 508
Summa kortfristiga skulder		10 857	13 523
Summa skulder		14 952	15 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 874	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	403		403
Förvärv av egna aktier	-19		-19
Prestationsbaserat incitamentsprogram	-1		-1
Utgående eget kapital, 31 december 2020	7 918	4	7 923

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	873	504	999	834
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	409	440	579	275
Betald skatt	-95	43	-184	-337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	1 186	986	1 394	772
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	6 175	5 510	14 521	12 902
Investeringar i bostadsprojekt	-4 327	-4 062	-14 179	-13 919
Övriga förändringar i rörelsekapital	-1 094	-1 005	2 054	624
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	754	443	2 396	-393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 941	1 429	3 790	379
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22	-460	-128	-517
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	1 918	969	3 662	-138
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning		-280		-560
Förvärv av egna aktier			-19	
Ökning av räntebärande finansiella skulder	446		2 669	3 140
Minskning av räntebärande finansiella skulder	-1 742	-408	-5 328	-2 376
Förändring av räntebärande fordringar	-3	5	1	82
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 299	-683	-2 676	286
PERIODENS KASSAFLÖDE	620	286	986	148
Likvida medel vid periodens början	800	207	499	325
Kursdifferens i likvida medel	-32	7	-98	26
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	1 387	499	1 387	499

Koncernens noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering, Årsredovisningslagen och RFR 1, Kompletterande redovisningsnormer för koncerner från Rådet för finansiell rapportering. Bokslutskommunikén omfattar sidorna 1–30 och sidorna 1–15 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna bokslutskommuniké gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 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.

Bonava tillämpar redovisning av statligt stöd i enlighet med IAS 20. Under 2020 har Bonava erhållit statligt stöd i begränsad omfattning, dessa redovisas som en kostnadsreduktion när det föreligger rimlig säkerhet att Bonava kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen.

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

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

Okt–dec 2020	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	2 754	604	1 746	724		5 829
Nettoomsättning, investerare	885	119	417			1 420
Nettoomsättning, mark	9	46	246			300
Övriga intäkter			2	2		4
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	551	64	236	152	–93	910
Jämförelsestörande poster						
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	551	64	236	152	–93	910
Finansiella poster						–37
Resultat efter finansiella poster						873
Sysselsatt kapital	4 128	3 020	3 427	1 126	940	12 641

Okt–dec 2019	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	2 182	873	1 413	279		4 748
Nettoomsättning, investerare	680		655			1 335
Nettoomsättning, mark	7	400	2			408
Övriga intäkter	4		1	3		8
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	457	240	42	33	–78	693
Jämförelsestörande poster ¹⁾			–159			–159
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	457	240	–117	33	–78	534
Finansiella poster						–31
Resultat efter finansiella poster						504
Sysselsatt kapital	4 814	4 200	4 152	1 367	399	14 933

¹⁾ De poster som redovisas som jämförelsestörande avser omstruktureringsåtgärder i Finland om 159 MSEK under fjärde kvartalet 2019.

Jan-dec 2020	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	5 843	3 086	3 125	1 429		13 484
Nettoomsättning, investerare	1 604	374	1 106			3 085
Nettoomsättning, mark	17	67	326			411
Övriga intäkter	1	1	6	10		18
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	752	283	97	236	-247	1 121
Jämförelsestörande poster						
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	752	283	97	236	-247	1 121
Finansiella poster						-122
Resultat efter finansiella poster						999
Sysselsatt kapital	4 128	3 020	3 427	1 126	940	12 641

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 under tredje kvartalet 2019 i en rättsprocess om 100 MSEK, dels omstruktureringsåtgärder i Finland om 159 MSEK som rapporterades i fjärde kvartalet 2019.

NOT 3 Specifikation nettolåneskuld

	2020 31 dec	2019 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	2	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	17	19
Likvida medel	1 387	499
Räntebärande fordringar	1 407	520
Långfristiga räntebärande skulder	3 063	1 378
Kortfristiga räntebärande skulder	1 655	6 015
Räntebärande skulder¹⁾	4 718	7 393
Nettolåneskuld	3 311	6 873

varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag²⁾

Likvida medel	20	17
Räntebärande skulder extern projektfinsiering	1 270	2 364
Räntebärande skulder för projektfinsiering ³⁾	91	891
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar/bostads-aktiebolag	1 341	3 238

varav övrig verksamhet⁴⁾

Likvida medel	1 367	482
Räntebärande fordringar	19	21
Räntebärande leasingsskulder, IFRS 16	223	257
Räntebärande skulder övrig verksamhet	3 134	3 880
Nettolåneskuld övrig verksamhet	1 971	3 635

1) Varav gröna lån 1 298 MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige och Danmark som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanen-märkning. Jämförelsesiffror för 2019 saknas eftersom ramverket inte existerade 2019.

2) 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.

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

4) 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, finska bostadsaktiebolag samt ett projekt i S:t Petersburg om 1,2 Mdr SEK.

Finansiering	Förfall	Belopp	Utnyttjat	Outnyttjat
Kontokrediter	< 364 dgr	1 520		1 520
Lån	2021	904	904	
Lån	2022	779	779	
RCF/certifikat	2023	3 000		3 000
Obligation	2024	1 000	1 000	
Lån	2025-27	402	402	
Summa		7 605	3 085	4 520

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.

På nivå 1 har Bonava ett utestående obligationslån värderat till 997 (0) MSEK.

Derivatinstrument på nivå 2 består av valutaswappar där värderingen till verkligt värde baseras på publicerade terminskurser på en aktiv marknad.

	2020 31 dec	2019 31 dec
Derivatinstrument	55	47
Summa tillgångar	55	47
Derivatinstrument	1	11
Summa skulder	1	11

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 3.

Verkligt värde för lång- och kortfristiga räntebärande skulder avviker endast marginellt från redovisat värde och redovisas därför inte separat i delårsrapporten. 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 dec	2019 31 dec
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar ¹⁾	869	1 715
Spärrade bankmedel	7	1
Övriga ställda säkerheter	6	4
Summa ställda säkerheter	882	1 720
Borgens- och garantiförpliktelser		
<i>Egna förbindelser:</i>		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	3 913	3 361
Övriga borgensförbindelser		111
Summa borgens- och garantiförpliktelser	3 913	3 471

1) Fastighetsinteckningar hänförliga till lån för färdigställda osålda bostäder i finska bostadsaktiebolag har redovisats med nominellt värde för projektet som helhet, oaktat om den därtill knutna skulden är lägre. Från andra kvartalet 2020 redovisas motsvarande Bonavas andel av lån för osålda bostäder. Jämförelsetalen har justerats.

2) 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-DECEMBER 2020

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 281 (266) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 431 (679) MSEK.

	Not 1	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Nettoomsättning		281	266
Försäljnings- och administrationskostnader		-505	-501
Rörelseresultat		-225	-235
Resultat från andelar i koncernföretag		568	793
Finansiella intäkter		178	170
Finansiella kostnader		-90	-50
Resultat efter finansiella poster		431	679
Bokslutsdispositioner		161	227
Resultat före skatt		591	905
Skatt på periodens resultat		-1	-21
Periodens resultat		590	884

	Not 1, 2	2020 Jan-dec	2019 31 dec
BALANSRÄKNING			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar		2 742	2 411
Omsättningstillgångar		8 492	9 471
Summa tillgångar		11 234	11 882
Eget kapital och skulder			
Eget kapital		7 709	7 139
Obeskattade reserver			32
Avsättningar		6	4
Långfristiga skulder		2 176	844
Kortfristiga skulder		1 343	3 863
Summa eget kapital och skulder		11 234	11 882

Moderbolagets noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

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

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna bokslutskommuniké gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2019, sidorna 28–32 samt sidan 57. Årsredovisningen finns tillgänglig på www.bonava.com.

NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Utnyttjat belopp	
	2020 31 dec	2019 31 dec
Insatser och upplåtelseavgifter	3 918	3 971
Kreditiv under byggtid för bostadsrättsföreningar	811	1 470
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	9 616	8 648
Övriga borgensförpliktelser	5 092	4 988
Övriga ställda säkerheter	6	3
Summa	19 443	19 079

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Antal om inget annat anges				
Byggrätter, vid periodens slut	31 800	33 300	31 800	33 300
Varav byggrätter utanför balansräkningen	12 300	14 000	12 300	14 000
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden	1 206	1 193	3 854	3 918
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	3 843	3 872	12 479	12 080
Startade bostäder under perioden	2 365	1 000	4 193	3 010
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 218	6 179	6 218	6 179
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	53	59	53	59
Reservationsgrad i pågående produktion, %	3	4	3	4
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	49	48	49	48
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	573	714	573	714
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	3 340	3 001	3 340	3 001
Resultatavräknade bostäder under perioden	1 878	1 557	4 295	4 170
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	12,6	13,8	12,6	13,8
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder under perioden	820	712	1 714	1 244
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	2 375	1 464	4 373	2 397
Startade bostäder under perioden	820	909	1 517	1 441
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 551	3 553	3 551	3 553
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	94	100	94
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	38	33	38	33
Resultatavräknade bostäder under perioden	742	663	1 519	1 341
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	7,9	7,3	7,9	7,3
	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal				
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	5 489	6 994	6 179	7 259
Återupptagande av startade bostäder ¹⁾				76
Startade bostäder under perioden	2 365	1 000	4 193	3 010
Resultatavräknade bostäder under perioden	-1 878	-1 557	-4 295	-4 170
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut	242	-258	141	4
Bostäder i pågående produktion till konsument, vid periodens slut	6 218	6 179	6 218	6 179
Bostäder i produktion till investerare, antal				
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 473	3 307	3 553	3 453
Startade bostäder under perioden	820	909	1 517	1 441
Resultatavräknade bostäder under perioden	-742	-663	-1 519	-1 341
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	3 551	3 553	3 551	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

	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Tyskland, antal om inget annat anges				
Byggrätter				
Byggrätter vid periodens slut	8 400	8 900	8 400	8 900
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 600	3 400	2 600	3 400
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	2 754	2 182	5 843	5 063
Sålda bostäder under perioden	368	391	1 273	1 275
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	1 636	1 659	5 699	5 363
Startade bostäder under perioden	683	338	1 501	858
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	2 595	2 456	2 595	2 456
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	62	69	62	69
Resultatavräknade bostäder under perioden	612	554	1 350	1 325
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK	885	680	1 604	1 158
Sålda bostäder under perioden	256	376	332	608
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	840	891	1 066	1 410
Startade bostäder under perioden	256	404	304	636
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1 446	1 822	1 446	1 822
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	98	100	98
Resultatavräknade bostäder under perioden	367	296	680	518
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			905	877

	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Sverige, antal om inget annat anges				
Byggrätter				
Byggrätter vid periodens slut	7 600	7 300	7 600	7 300
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 700	2 900	2 700	2 900
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	604	873	3 086	2 949
Sålda bostäder under perioden	167	216	625	629
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	678	1 087	2 565	2 886
Startade bostäder under perioden	193	99	504	164
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	724	890	724	890
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	65	54	65	54
Resultatavräknade bostäder under perioden	128	183	659	653
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK	119		374	434
Sålda bostäder under perioden		162	543	162
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	-4	301	948	300
Startade bostäder under perioden		331	374	331
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	914	778	914	778
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	78	100	78
Resultatavräknade bostäder under perioden	74		238	192
Anställda, medelantal under räkenskapsåret ¹⁾			188	206

¹⁾ Medelantalet anställda januari–december 2020 påverkades av korttidspermitteringar.

Nordic (Finland, Danmark och Norge), antal om inget annat anges	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Byggrätter				
Byggrätter vid periodens slut	9 100	10 600	9 100	10 600
varav byggrätter ej i balansräkningen	4 900	6 300	4 900	6 300
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	1 746	1 413	3 125	2 844
Sålda bostäder under perioden	314	268	927	906
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	1 169	737	3 092	2 508
Startade bostäder under perioden	386	221	653	687
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	828	1 080	828	1 080
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	58	52	58	52
Resultatavräknade bostäder under perioden	503	544	1 019	1 015
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK	417	655	1 106	1 057
Sålda bostäder under perioden	564	94	839	394
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	1 538	198	2 355	613
Startade bostäder under perioden	564	94	839	394
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1 027	789	1 027	789
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder under perioden	301	367	601	631
Anställda, medelantal under räkenskapsåret ¹⁾			374	409

¹⁾ Medelantalet anställda januari–december 2020 påverkades av korttidspermitteringar i Finland och Norge.

S:t Petersburg-Baltikum (S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen), antal om inget annat anges	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec
Byggrätter				
Byggrätter vid periodens slut	6 700	6 500	6 700	6 500
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 100	1 400	2 100	1 400
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	724	279	1 429	1 232
Sålda bostäder under perioden	357	318	1 029	1 108
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	360	389	1 123	1 324
Startade bostäder under perioden	1 103	342	1 535	1 301
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	2 071	1 753	2 071	1 753
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	37	53	37	53
Resultatavräknade bostäder under perioden	635	276	1 267	1 177
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK				
Sålda bostäder under perioden		80		80
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK		73	4	73
Startade bostäder under perioden		80		80
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	164	164	164	164
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder under perioden				
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			524	473

Finansiella nyckeltal vid periodens slut

	2020 31 dec	2019 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, % ^{1) 2)}	7,9	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	8,3	7,7
Soliditet, %	34,6	32,1
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	20,6	31,5
Nettolåneskuld	3 311	6 873
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,9
Sysselsatt kapital vid periodens slut	12 641	14 933
Sysselsatt kapital, genomsnitt	13 953	14 579
Kapitalomsättningshastighet, ggr ¹⁾	1,2	1,1
Andel riskbärande kapital, %	35,2	32,7
Ordinarie utdelning, SEK per aktie ³⁾	3,25	
Extra utdelning, SEK per aktie ³⁾	2,00	
Utbetald utdelning, SEK per aktie		5,20
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	2,18	1,12
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,1	0,1
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁵⁾	1,50	1,23
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁵⁾	0,9	0,3

1) Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader.

2) Före jämförelseposter.

3) Av styrelsen föreslagna utdelningar.

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

5) Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

UNDERTECKNANDE

Stockholm den 29 januari 2021

För styrelsen i Bonava AB (publ)

Joachim Hallengren
Vd och koncernchef

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

FINANSIELL KALENDER

- Årsstämma 2021, 31 mars 2021
- Kv 1 delårsrapport jan-mar, 29 april 2021
- Kv 2 delårsrapport jan-jun, 20 juli 2021
- Kv 3 delårsrapport jan-sep, 28 oktober 2021
- Kv 4 bokslutskommuniké jan-dec 2021, 1 februari 2022

KONTAKT

Lars Granlöf, CFO
lars.granlof@bonava.com
Tel: +46 (0) 790 631 609

Carolina Strömlid, Head of Investor Relations
carolina.stromlid@bonava.com
Tel: +46 (0) 708 807 173

Bonava AB, organisationsnummer 556928-0380, är ett svenskt registrerat aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Huvudkontorets adress är Bonava AB, Lindhagensgatan 72, Stockholm.

PRESENTATION 29 JANUARI

Joachim Hallengren, Vd och koncernchef och Lars Granlöf, CFO presenterar bokslutskommunikén för 2020 den 29 januari 2021, kl. 10.00 genom en webbsänd telefonkonferens.

Följ den webbsända presentationen live på:
bonava.com/audiocast Q4 2020

För att delta på telefonkonferensen och ställa frågor, vänligen ring in på något av följande telefonnummer några minuter innan presentationen börjar och ange kod: 73694087#

SE: +46 856 642 651
DE: +49 691 380 34 30
UK: +44 333 300 08 04
US: +16 319 131 422

Presentationsmaterial kommer att finnas tillgänglig på bonava.com innan presentationen startar.

OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan information som Bonava AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 januari 2021 kl. 07:30 CET.

OM BONAVA

Bonava utvecklar och säljer bostäder i 23 regioner i nio länder. De utvalda geografiska marknaderna är Tyskland, Sverige, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen. 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 grannskap.