



Delårsrapport januari–mars 2021



Stark marknad och förbättrade bruttomarginaler

1 JANUARI–31 MARS 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 1 845 (2 949) MSEK, justerat för valutaeffekter var nettoomsättningen 1 919 MSEK
- Bruttomarginalen förbättrades till 12,9 (8,8) procent
- Rörelseresultatet uppgick till 25 (31) MSEK, justerat för valutaeffekter var rörelseresultatet 34 MSEK
- Rörelsemarginalen uppgick till 1,4 (1,1) procent
- Resultat per aktie uppgick till -0,06 (0,01) SEK
- Soliditeten var 31,7 (29,6) procent
- Antal sålda bostäder var 1 119 (1 129) och produktionsstarter uppgick till 518 (531)
- För helåret 2021 bedöms antalet produktionsstarter öka med cirka 5 procent jämfört med 5 710 startade bostäder under 2020

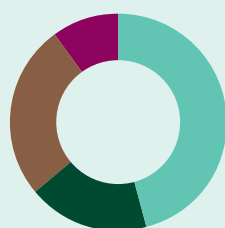


	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	Δ%	Apr 2020– mar 2021	2020 Jan-dec
Nettoomsättning	1 845	2 949	-37	15 894	16 997
Bruttoresultat	238	260	-8	1 957	1 979
Bruttomarginal, %	12,9	8,8	-	12,3	11,6
Rörelseresultat	25	31	-18	1 115	1 121
Rörelsemarginal, %	1,4	1,1	-	7,0	6,6
Resultat före skatt	-8	2	-	989	999
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-0,06	0,01	-	6,76	6,82
Nettolåneskuld	4 179	7 101	-41	4 179	3 311
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,2	7,0	-	8,2	7,9
Soliditet, %	31,7	29,6	-	31,7	34,6
Sålda bostäder, antal	1 119	1 129	-1	5 558	5 568
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	3 266	3 278	-4	16 723	16 852
Startade bostäder, antal	518	531	-2	5 697	5 710
Bostäder i produktion, antal	9 712	9 466	3	9 712	9 769
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	75	77	-	75	70
Resultatavräknade bostäder, antal	665	947	-30	5 532	5 814

För ytterligare information om branschrelaterade nyckeltal för koncernen se sidan 20.

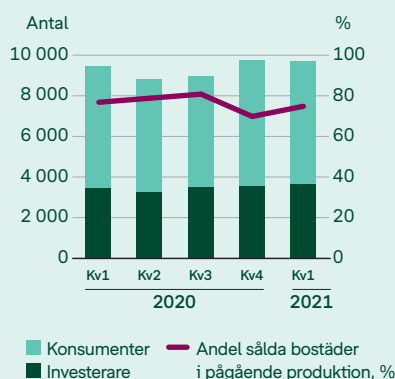
För definitioner och nyckeltal, se www.bonava.com/investor-relations/finansiell-information

Nettoomsättning per segment
rullande 12 månader

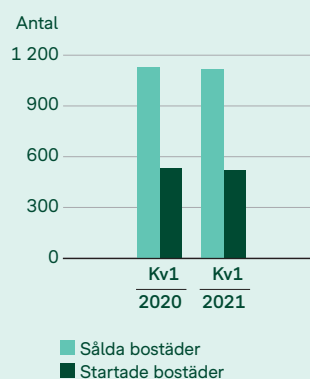


■ Tyskland, 46%
■ Sverige, 18%
■ Nordic, 26%
■ S:t Petersburg-Baltikum, 10%

Antal bostäder i pågående produktion
och andel sålda bostäder



Antal sålda och antal
startade bostäder



VD har ordet

Efterfrågan var stark på samtliga Bonavas marknader med ökande bostadspriser. Högre priser och en förändrad projektmix stärkte bruttomarginalen samtidigt som lägre omkostnader bidrog till ett rörelseresultat i nivå med förra året trots färre överlämnade bostäder. Projektstarter och lönsamhet fortsatte vara högsta prioritet. Trots osäkerhet kring samhällsrestriktioner har Bonava väl fungerande processer för att upprätthålla produktion och försäljning med fokus på hälsa och säkerhet för våra kunder, medarbetare och projekt. För helåret är ambitionen att öka antalet produktionsstarter jämfört med 2020.

Vi kan konstatera att efterfrågan på bostäder fortsätter att öka, samtidigt som utbudet inte följer samma utveckling vilket gör att prisnivån överstiger den före pandemin. Massiva stimulansåtgärder har lett till en stark återhämtning av världsekonomin och stabila makroförutsättningarna kombinerat med pågående vaccination har återställt företagets och hushållens positiva syn på framtiden.

Det är också tydligt att pandemin medfört att boendet premieras högt. Bostadens roll förändras samtidigt som grannskapets betydelse ökar som en effekt av förändrade levnadsvillkor. Trenden visar också på en ökad efterfrågan och högre prisökningstakt för större lägenheter och hus. Bonava har goda förutsättningar att tillvarata dessa nya behov då vi systematiskt integrerar kundinsikter i utformandet av våra bostäder.

Stegvis förbättrad lönsamhet

Säsongsmässigt kännetecknas Bonavas första kvartal av lägre volymer medan våra omkostnader är jämnt fördelade över året. Vi överlämnade färre bostäder vilket påverkade nettoomsättning och rörelseresultat, även om överlämning av sedan tidigare färdigställda bostäder delvis kompenserade. Justerat för valutaeffekter var rörelseresultatet i linje med föregående år, trots 35 procent lägre nettoomsättning. Bruttomarginalen stärktes till följd av högre priser och projektmix samtidigt som vi reducerade koncernens omkostnader. Det finns ytterligare potential för förbättringar och vårt fokus på effektiv produktion och styrning av våra projekt kvarstår.

Trots nedstängningar och återöppningar av samhällen lyckades vi upprätthålla både produktion och överlämningar till kund med hälsa och säkerhet i fokus. Hittills har vi inte heller märkt av någon större påverkan på logistikkedjor och tillgång till byggmaterial. Antalet sålda och startade bostäder var på samma nivå som i fjol.

För helåret 2021 är vår ambition att öka våra starter med cirka fem procent jämfört med 5 710 startade bostäder under 2020. Starterna är beroende av fungerande processer för tillståndsgivning där vi ser fortsatta utmaningar i framför allt Tyskland till följd av nedstängningar.

Stabila bruttomarginaler i Tyskland

I Tyskland var efterfrågan på bostäder hög och försäljningspriserna fortsatte att öka men i något långsammare takt än innan pandemin. Antalet sålda bostäder var lägre medan startade projekt låg på samma nivå. Färre färdigställda bostäder tillgängliga för överlämning påverkade kvartalet. Stabila bruttomarginaler skapar goda förutsättningar för förbättrad lönsamhet givet en högre volym på vår största marknad. Vår främsta prioritering är att starta fler projekt när vi har säkrat rätt förutsättningar för försäljning och produktion. Vår organisation jobbar intensivt med uppföljning och kvalitetssäkring av underlag för att underlätta handläggningsprocesser och tillståndsgivning så långt det är möjligt.

Fler startade projekt till konsumenter i Sverige

Den svenska bostadsmarknaden var stark med stigande priser på framför allt större lägenheter och hus. Vi hade väsentligt färre färdigställda bostäder och samtidigt är det glädjande att vi startade fler projekt till konsumenter. Lagret av osålda färdigställda bostäder fortsatte att minska. Intresset för hyresrättsprojekt var fortsatt stort. Efter kvartalet kommunicerades en villkorad affär i Umeå, där Bonava redan uppför flera projekt.

Lönsammare projekt och fler starter i Nordic

På våra marknader i Finland, Danmark och Norge var efterfrågan på bostäder hög. Färre bostäder överlämnades till konsumenter och inga till investerare som stod för en volymmässigt stor andel samma kvartal i fjol. Intresset från både konsumenter och investerare var högt. Två hyresrättsprojekt såldes och produktionsstartades i Helsingfors. Vi sålde fler bostäder och startade dubbelt så många projekt som



"Det är tydligt att pandemin medfört att boendet premieras högt. Bostadens roll förändras samtidigt som grannskapets betydelse ökar."

i fjol. Finland förbättrade sitt resultat markant efter genomförd omstrukturering. Arbetet för att nå en långsiktigt tillfredsställande lönsamhetsnivå kommer som väntat ske successivt över flera år.

Fler överlämningar och hög marginal i S:t Petersburg-Baltikum

Samtliga marknader i S:t Petersburg och Baltikum präglades av hög efterfrågan och stigande priser. Nettoomsättningen ökade då vi lyckades färdigställa och överlämna ett stort antal bostäder tidigare än planerat samtidigt som vi som väntat överlämnade ett antal sedan tidigare färdigställda enheter. Rörelseresultatet stärktes väsentligt där flera projekt med högre marginal bidrog.

Fullt fokus på stärkt position och balanserad tillväxt

När jag sammanfattar mitt första kvartal som vd för Bonava ser jag en stabil underliggande verksamhet och starka marknadsförutsättningar att kapitalisera på. Jag ser också goda möjligheter att stärka Bonavas position, både vad gäller lönsamhet och balanserad tillväxt. Samtidigt som vi har full fokus på motorn för vår verksamhet, fler startade och lönsamma projekt, pågår en genomlysning av vår verksamhet och omvärld för att identifiera Bonavas framtida spelplan och hur vi ska växa med förbättrad lönsamhet. Dessa slutsatser har vi för avsikt att kommunicera under det fjärde kvartalet.

Tillsammans med ett engagerat och professionellt team är jag övertygad om att vi kommer utveckla Bonava och skapa lyckliga grannskap och långsiktigt värde för såväl kunder som aktieägare och samhället i stort.

Peter Wallin

VD och koncernchef

Utsikter produktionsstarter 2021

För helåret 2021 bedöms antalet produktionsstarter öka med cirka 5 procent jämfört med 5 710 startade bostäder under 2020.

Koncernens utveckling

JANUARI-MARS 2021

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 1 845 (2 949) MSEK. Den lägre nettoomsättningen förklaras främst av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter i Sverige men även av att projekt till investerare i Nordic resultatavräknades föregående år.

Under kvartalet resultatavräknades 665 (832) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 1 757 (2 622) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad var lägre än föregående år och uppgick till 2,6 (3,2) MSEK. Förändringen förklaras av färre resultatavräknade enheter i Sverige och fler resultatavräknade enheter i S:t Petersburg-Baltikum.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 0 (294) MSEK, antalet överlämnade bostäder uppgick till 0 (115).

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 74 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 25 (31) MSEK och rörelsemarginalen var 1,4 (1,1) procent. Färre resultatavräknade bostäder kompenserades av högre bruttomarginal på överlämnade bostäder till konsumenter samt av lägre försäljnings- och administrationskostnader.

Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 10 (29) MSEK och rörelsemarginalen var 0,6 (1,0) procent.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 9 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma kvartal föregående år.

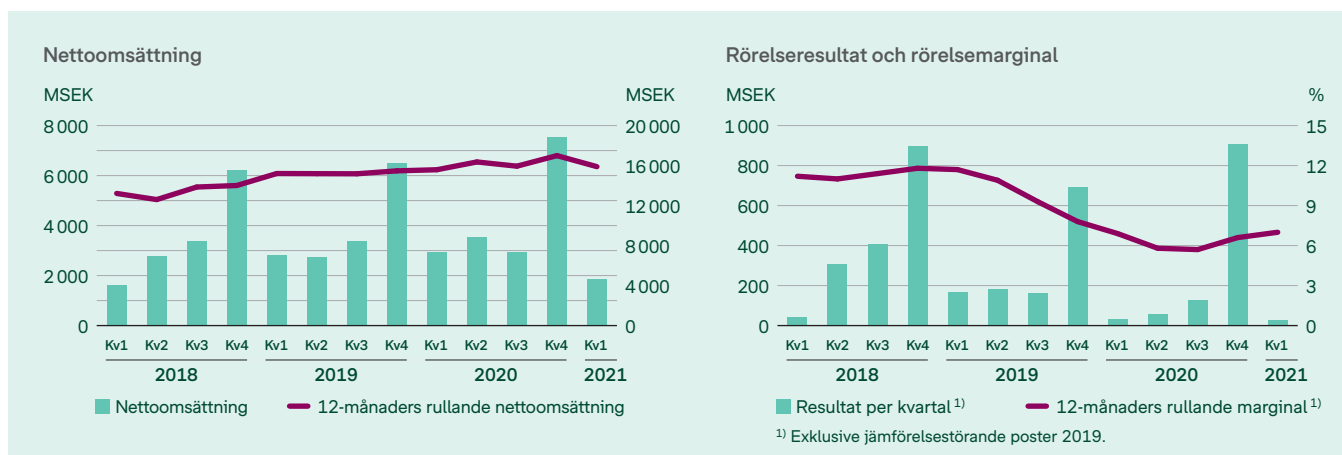
Finansnetto, skatt och kvartalets resultat

Finansnettot uppgick till -34 (-29) MSEK. Kostnaderna var högre främst till följd av upptagandet av ny långsiktig finansiering i september 2020.

Resultat efter finansiella poster för kvartalet uppgick till -8 (2) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till 2 (-1) MSEK, motsvarande en skattesats om 27 (-25) procent.

	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	Δ%	Apr 2020- mar 2021	2020 Jan-dec
Nettoomsättning					
Tyskland	543	722	-25	7 287	7 466
Sverige	484	1 170	-59	2 842	3 528
Nordic	463	816	-43	4 210	4 563
S:t Petersburg-Baltikum	356	241	48	1 555	1 439
Summa	1 845	2 949	-37	15 894	16 997

	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	Δ%	Apr 2020- mar 2021	2020 Jan-dec
Rörelseresultat					
Tyskland	-8	7	-	737	752
Sverige	27	114	-77	196	283
Nordic	-8	-64	-	152	97
S:t Petersburg-Baltikum	65	28	130	273	236
Moderbolaget och justeringar	-50	-54	-	-243	-247
Summa	25	31	-18	1 115	1 121



Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 23 522 (25 304) MSEK. Minskningen var främst hänförlig till ett lägre värde på exploateringsfastigheter och färdigställda bostäder. Per den 31 december 2020 var de totala tillgångarna 22 874 MSEK.

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 4 179 (7 101) MSEK vid kvartalets slut. Per 31 december 2020 uppgick nettolåneskulden till 3 311 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 både Sverige och Nordic har värdet på exploateringsmark minskat samtidigt som antal färdigställda osålda bostäder har minskat till följd av en god försäljning. I S:t Petersburg-Baltikum var nettolåneskulden mer i linje med föregående år.

SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital uppgick till 12 315 (15 043) MSEK vid kvartalets slut. Förändringen förklaras av lägre sysselsatt kapital i samtliga segment; högre förskott från kunder i Tyskland, lägre värde på exploateringsfastigheter i Sverige och Nordic samt ett lägre upparbetat värde av bostäder i pågående produktion i S:t Petersburg-Baltikum. Per 31 december 2020 uppgick det sysselsatta kapitalet till 12 641 MSEK.

Avkastningen på sysselsatt kapital uppgick till 8,2 (7,0) procent. Ökningen beror både på ett lägre sysselsatt kapital och ett högre resultat på rullande tolv månaders basis.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

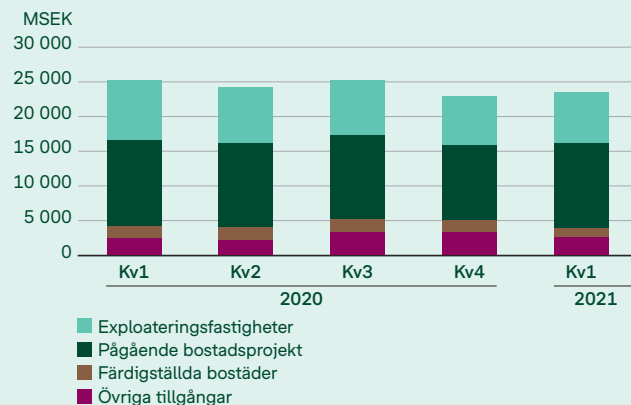
Soliditeten uppgick per den 31 mars till 31,7 (29,6) procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,6 (0,9).

KASSAFLÖDE JANUARI-MARS 2021

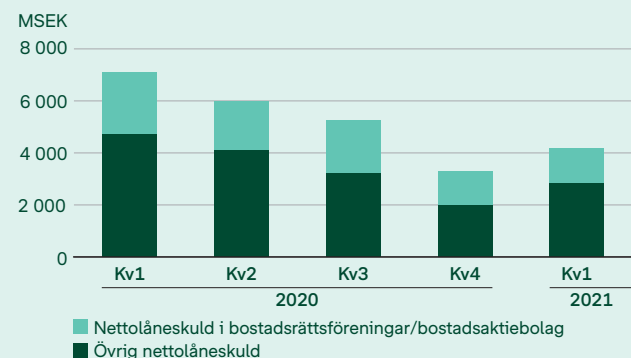
Kassaflödet före finansiering uppgick till -806 (-203) MSEK. Lägre omräkningsdifferenser och lägre betald skatt gav ett kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet om -194 (-283) MSEK.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till -602 (107) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 1 486 (2 600) MSEK, en minskning i alla segment förutom S:t Petersburg-Baltikum. Investeringar i bostadsprojekt uppgick till -2 542 (-4 170) MSEK, en minskning i samtliga segment, framför allt Tyskland och Nordic. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var lägre än föregående år, 454 (1 677) MSEK, vilket främst förklaras av lägre räntefri finansiering samt lägre upplupna kostnader i Tyskland.

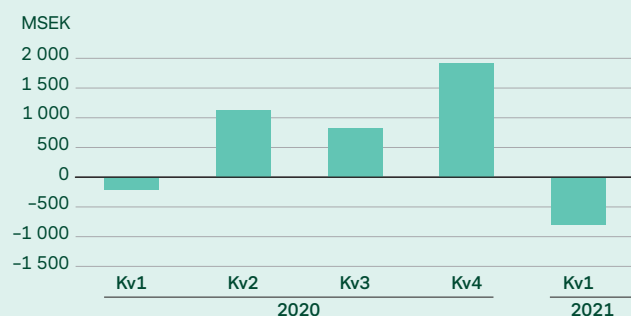
Fördelning av tillgångar



Nettolåneskuld



Kassaflöde före finansiering



Färdigställande och överlämnande av bostäder

REDOVISNING AV BOSTADSPROJEKT

Bonavas affärsmodell och bostadsprojektens avtalsstruktur innebär att när produktionen färdigställts och kunderna fått tillträde till bostäderna redovisas försäljningsvärdet för dessa bostäder som nettoomsättning i resultaträkningen. Detta gäller för bostäder till både konsumenter och investerare.

Det bokförda värdet för färdigställda men ej tillträdade bostäder övergår från pågående bostadsprojekt till färdigställda bostäder i balansräkningen.

Färdigställda bostäder från tidigare perioder tillkommer till nettoomsättningen i det kvartal som kunderna får tillträde.

För mer information om Bonavas värdekedja, se bonava.com/erbjudande-och-verksamhet/bonavas-vardekedja.

SÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA, EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid kvartalets slut var 203 (112) varav 134 (53) av dessa var hänförliga till S:t Petersburg-Baltikum. Samtliga av dessa bostäder förväntas resultatavräknas i och med kundernas tillträden under andra kvartalet 2021. Per 31 december 2020 var antalet 132.

OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet osålda färdigställda bostäder vid kvartalets slut var 273 (452). Per 31 december 2020 var antalet 441. Under kvartalet har

38 bostäder tillkommit (färdigställts utan att säljas) och 206 har sålts och resultatavräknats. Framför allt i Sverige och Nordic har den höga efterfrågan resulterat i att antalet osålda färdigställda bostäder har minskat.

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Vid utgången av föregående kvartal uppskattade Bonava att cirka 400 konsumentbostäder skulle färdigställas under första kvartalet. I framför allt S:t Petersburg-Baltikum fortskred projekt snabbare än beräknat och totalt färdigställdes 568 bostäder under kvartalet.

Inga bostäder till investerare färdigställdes under kvartalet vilket var i linje med vår uppskattning vid utgången av föregående kvartal.

RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 665 (832). Av dessa färdigställdes majoriteten under kvartalet men även 206 sedan tidigare färdigställda bostäder såldes och resultatavräknades under kvartalet.

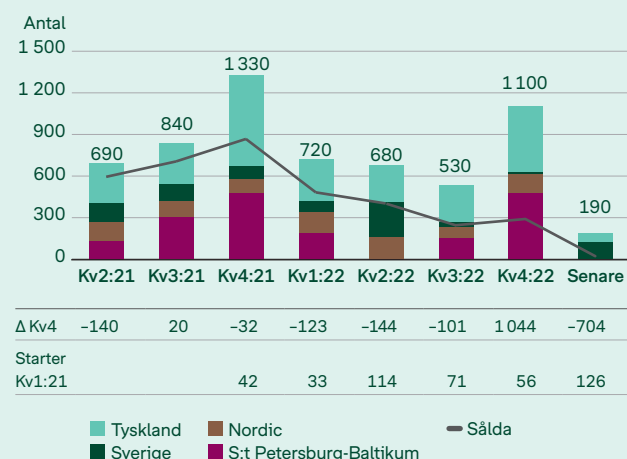
Under kvartalet resultatavräknades inga bostäder till investerare.

VÄRDE PÅ SÅLDA EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats per 31 mars 2021 var 14 314 (14 501) MSEK för konsumenter och 8 088 (7 333) MSEK för investerare.

Beräknat färdigställande per kvartal

Konsumenter

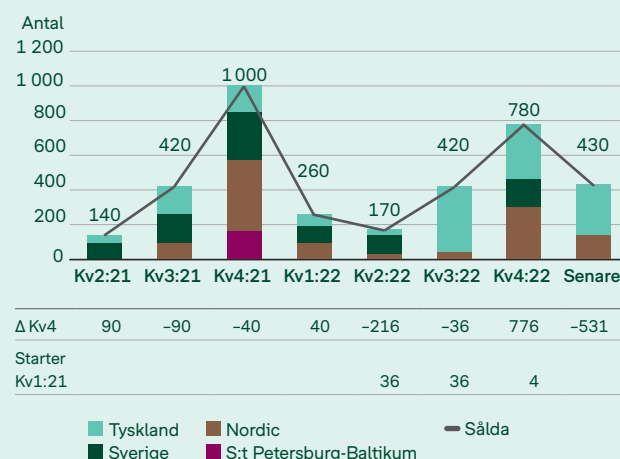


Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter respektive investerare. Antalet bostäder är avrundade då det är en uppskattning av när i tiden färdigställande ska ske. Kurvorna visar såld andel per 31 mars 2021. Diagrammen ger därmed en indikation på framtida nettoomsättning i resultaträkningen.

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 bokslutskommunikén

Investerare



per 31 december 2020. Förändringar som tidpunkt för erhållna bygglov, störningar i logistik- och produktionskedjan eller andra faktorer kan påverka det 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.

Tyskland

Tyskland är Bonavas största marknad med verksamhet i storstadsregionerna 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.

MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Den tyska bostadsmarknaden visade en fortsatt god efterfrågan på bostäder för konsument medan investerare var mer försiktiga. Försäljningspriserna och hyresnivåerna ökade men i långsammare takt jämfört med innan pandemin. Förlängda och utökade nedstängningar till följd av pandemin hade fortsatt påverkan på handläggningstider för bland annat bygglov och projektstarter som därmed förskjuts.

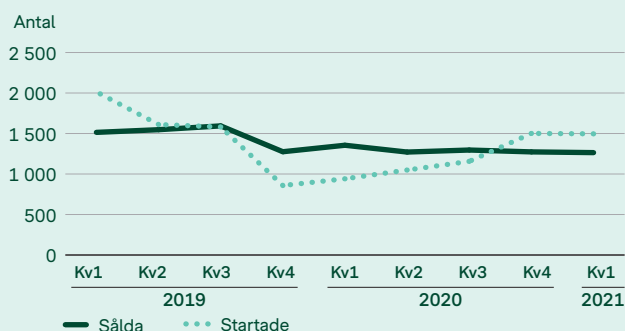
Antalet sålda bostäder till konsumenter var i linje med samma kvartal föregående år och något lägre till investerare. Försäljnings-

graden i pågående produktion minskade till 78 (84) procent på grund av fler enheter till konsumenter i pågående produktion. Jämfört med 31 december 2020 var försäljningsgraden i pågående produktion till konsumenter högre till följd av en stabil försäljning i kombination med förskjutna starter.

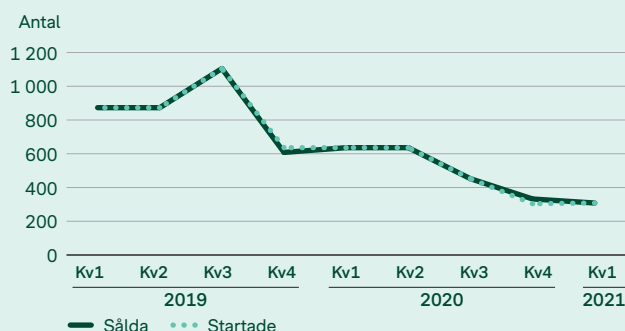
Antalet starter till konsumenter var på samma nivå som föregående år. Inga projekt till investerare startades under kvartalet.

Ett mindre markförvärv genomfördes i Hamburg.

Sålda och startade enheter konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade enheter investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2021

Nettoomsättningen uppgick till 543 (722) MSEK. Den lägre nettoomsättningen förklaras av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter jämfört med samma kvartal föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till -8 (7) MSEK och rörelsemarginalen var -1,5 (0,9) procent. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till -10 (1) MSEK och rörelsemarginal var -1,8 (0,2) procent. Färre resultatavräknade bostäder kompenserades delvis av en högre bruttomarginal till konsumenter samt av lägre försäljnings- och administrationskostnader.

	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	Δ%	2020 Jan-dec
Nettoomsättning	543	722	-25	7 466
Bruttoresultat	60	89	-32	1 036
Bruttomarginal, %	11,1	12,3	-	13,9
Försäljnings- och administrationskostnader	-68	-82	-	-284
Rörelseresultat	-8	7	-	752
Rörelsemarginal, %	-1,5	0,9	-	10,1
Sysselsatt kapital	4 599	5 036	-9	4 128
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	2 943	3 029	-3	2 751
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,7	14,4	-	16,7
Sålda bostäder, antal	236	269	-12	1 605
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 047	1 108	-6	6 765
Startade bostäder, antal	148	149	-1	1 805
Bostäder i pågående produktion, antal	4 075	4 258	-4	4 041
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	78	84	-	76
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	37	30	23	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	939	707	33	1 027
Resultatavräknade bostäder, antal	130	180	-28	2 030

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.

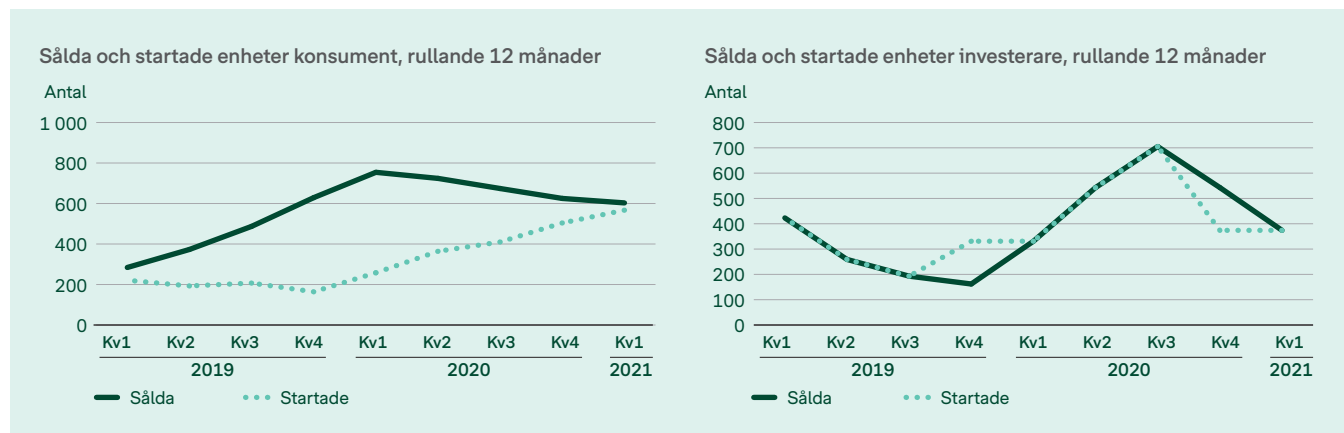
MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

I Sverige var bostadsmarknaden fortsatt stark med stigande priser på framför allt större lägenheter och hus.

Sålda bostäder till konsumenter uppgick till 196 (218) under kvartalet. Försäljningstakten av osålda färdigställda bostäder visade en fortsatt positiv trend under kvartalet. Inga bostäder såldes till investerare att jämföra med 169 sålda bostäder i samma kvartal i fjol. Försäljningsgraden i pågående produktion ökade till 84 (80) procent.

Under kvartalet startades fler projekt till konsumenter jämfört med föregående år och antalet startade bostäder uppgick till 170 (107). Som planerat startade inga projekt till investerare under kvartalet.

Två mindre markförvärv slutfördes i Göteborg och Stockholm där totalt 250 nya hyres- och bostadsrätter är planerade.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2021

Nettoomsättningen uppgick till 484 (1 170) MSEK. Den lägre nettoomsättningen förklaras av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter.

Under kvartalet färdigställdes som beräknat per den 31 december 2020 cirka 50 bostäder. Försäljningen av 55 sedan tidigare färdigställda bostäder bidrog till kvartalets totalt resultatavräknade 88 bostäder.

Rörelseresultatet uppgick till 27 (114) MSEK och rörelsemarginalen var 5,5 (9,7) procent. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 18 (115) MSEK och rörelsemarginalen var 4,2 (9,9)

procent. Färre resultatavräknade bostäder kompenseras delvis av en förändrad produktmix med högre bruttomarginal till konsumenter jämfört med samma kvartal föregående år.

	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	Δ%	2020 Jan-dec
Nettoomsättning	484	1 170	-59	3 528
Bruttoresultat	62	150	-58	411
Bruttomarginal, %	12,9	12,8	-	11,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-36	-36	-	-128
Rörelseresultat	27	114	-77	283
Rörelsemarginal, %	5,5	9,7	-	8,0
Sysselsatt kapital	3 125	3 819	-18	3 020
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	1 503	1 771	-15	1 575
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,6	10,3	-	7,7
Sålda bostäder, antal	196	387	-49	1 168
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	794	1 202	-34	3 513
Startade bostäder, antal	170	107	59	878
Bostäder i pågående produktion, antal	1 761	1 514	16	1 638
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	84	80	-	85
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	118	141	-16	159
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	354	390	-9	380
Resultatavräknade bostäder, antal	88	268	-67	897

Nordic

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

MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

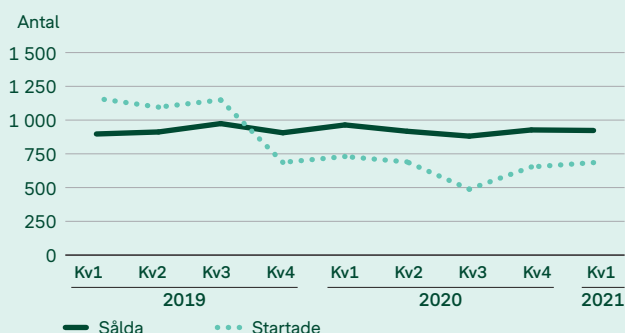
Samtliga marknader inom Nordic präglades av en god efterfrågan och prisutveckling. Intresset från både konsumenter och investerare var stort.

Antalet sålda bostäder till konsumenter uppgick till 296 (228). Försäljningstakten av osålda färdigställda bostäder visade en fortsatt positiv trend under kvartalet och försäljningsgraden i pågående produktion ökade till 84 (74) procent. Under kvartalet såldes och produktionsstartades två hyresrättsprojekt utanför Helsingfors om totalt 72 lägenheter till en investerare. Projekten förväntas färdig-

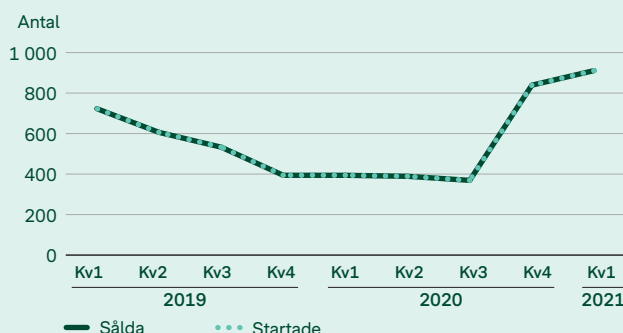
ställas under det andra respektive tredje kvartalet 2022. Under kvartalet gjordes en negativ justering om 117 MSEK av det per 31 december 2020 redovisade värdet på sålda enheter till investerare på grund av en strukturell förändring av affären. Antalet startade bostäder till konsument ökade till 129 (96).

I Norge inleddes ett samarbete med DNB Livsforsikring kring gemensam utveckling av initialt cirka 300 bostäder i Bergen. I Finland genomfördes ett markförvärv i Åbo där cirka 400 nya bostäder är planerade samt ett mindre markförvärv i Tammerfors.

Sålda och startade enheter konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade enheter investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2021

Nettoomsättningen minskade till 463 (816) MSEK till följd av färre överlämnade bostäder jämfört med samma kvartal i fjol. Till konsument överlämnades 138 (217) bostäder och till investerare överlämnades 0 (115) bostäder.

Rörelseresultatet uppgick till -8 (-64) MSEK och rörelsemarginalen var -1,8 (-7,8) procent. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till -13 (-61) MSEK och rörelsemarginalen var -2,8 (-7,7) procent. Bruttomarginalen stärktes då samma kvartal i fjol belastades av ett antal projekt med låga marginaler i Finland och Danmark.

Försäljnings- och administrationskostnader var i linje med föregående år.

	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	Δ%	2020 Jan-dec
Nettoomsättning	463	816	-43	4 563
Bruttoresultat	40	-15	-	274
Bruttomarginal, %	8,6	-1,8	-	6,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-48	-49	-	-177
Rörelseresultat	-8	-64	-	97
Rörelsemarginal, %	-1,8	-7,8	-	2,1
Sysselsatt kapital	3 745	4 739	-21	3 427
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	2 180	2 997	-27	2 060
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,6	-6,0	-	2,2
Sålda bostäder, antal	296	228	30	1 766
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 015	652	56	5 448
Startade bostäder, antal	200	96	108	1 492
Bostäder i pågående produktion, antal	1 975	1 714	15	1 855
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	84	74	-	81
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	86	184	-53	151
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	381	622	-39	480
Resultatavräknade bostäder, antal	138	332	-58	1 620

S:t Petersburg-Baltikum

Segment S:t Petersburg-Baltikum omfattar femmiljonersstaden S:t Petersburg samt huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och sedan slutet av 2020 Vilnius i Litauen. Erbjudandet är främst inriktat på flerbostadshus till konsumenter.

MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Bostadsmarknaderna i både S:t Petersburg och Baltikum visade en fortsatt god utveckling under kvartalet med stigande priser.

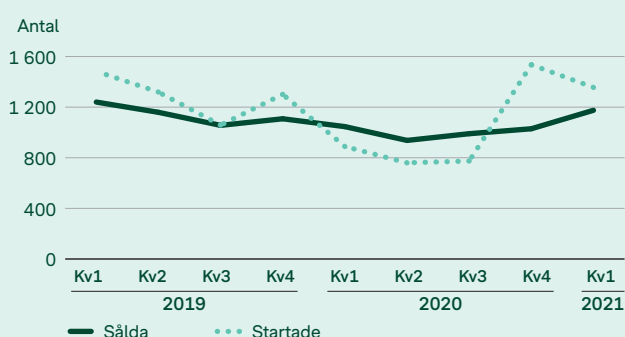
Försäljningen av bostäder var fortsatt god på samtliga marknader, sålda bostäder till konsumenter uppgick till 391 (245) där främst Lettland och Litauen stod för ökningen jämfört med samma kvartal föregående år.

Försäljningsgraden i pågående produktion sjönk till 49 (63) procent till följd av det stora antalet startade bostäder under det fjärde kvartalet 2020.

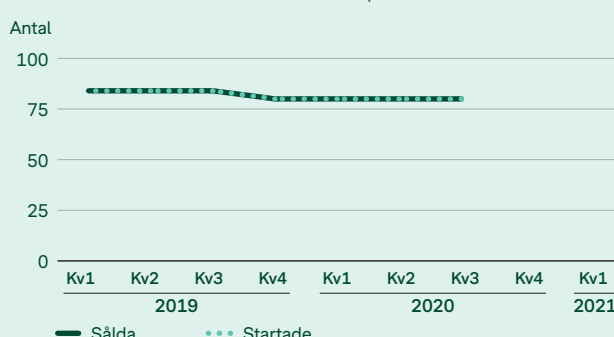
Som planerat startades 0 (179) bostäder under första kvartalet.

I S:t Petersburg slutfördes ett markförvärv där planen är att uppföra cirka 400 nya bostäder och i Riga förvärvades mark där cirka 700 lägenheter är planerade.

Sålda och startade enheter konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade enheter investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2021

Nettoomsättningen ökade till 356 (241) MSEK. Ökningen förklaras av fler resultatavräknade bostäder till konsument som uppgick till 309 (167).

Under kvartalet färdigställdes 334 bostäder, vilket var fler än de cirka 170 bostäder som per 31 december 2020 beräknades färdigställas. I S:t Petersburg färdigställdes ett projekt före tidplan medan delar av ett projekt i Lettland försenades något och istället beräknas färdigställas under andra kvartalet.

Försäljningen av 58 sedan tidigare färdigställda bostäder, samt ett snabbare färdigställande av fler sålda enheter, bidrog till kvartalets totalt resultatavräknade 309 bostäder.

Rörelseresultatet uppgick till 65 (28) MSEK och rörelsemarginalen uppgick till 18,2 (11,7) procent. Den högre rörelsemarginalen förklaras av en högre volym överlämnade projekt, bruttomarginalerna i segmentet var stabila. Försäljnings- och administrationskostnader var något lägre jämfört med i fjol. Lägre omkostnader på sedan tidigare etablerade marknader motverkades delvis av etableringen i Litauen.

	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	Δ%	2020 Jan-dec
Nettoomsättning	356	241	48	1 439
Bruttoresultat	81	45	79	300
Bruttomarginal, %	22,8	18,8	-	20,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-16	-17	-	-63
Rörelseresultat	65	28	130	236
Rörelsemarginal, %	18,2	11,7	-	16,4
Sysselsatt kapital	1 215	1 363	-11	1 126
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	707	817	-14	611
Avkastning på sysselsatt kapital, %	22,4	9,5	-	19,1
Sålda bostäder, antal	391	245	60	1 029
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	409	315	30	1 127
Startade bostäder, antal		179	-100	1 535
Bostäder i pågående produktion, antal	1 901	1 980	-4	2 235
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	49	63	-	41
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	235	209	12	210
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	1 062	881	21	1 453
Resultatavräknade bostäder, antal	309	167	85	1 267

Aktuella projekt i kvartalet

Under första kvartalet produktionsstartade Bonava 518 (531) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på www.bonava.com/investor-relations/produktionsstarter

Tyskland

Eigentumswohnungen in den Klinkerhöfen

Projektstart: Kv 1, 2021

Läge: Hürth-Efferen, Region Köln/Bonn

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 30 lägenheter till konsument

Hürth erbjuder allt som krävs för en bekväm boendemiljö: förskola, livsmedelsbutik och busshållplats, dessutom i nära anslutning till Köln. Lägenheterna är moderna och funktionella och gemensamma uteplatser möjliggör socialt umgänge med grannar och avkoppling. På de gröna taken planteras vilda örter. Väl dimensionerade parkeringsytor erbjuds med laddplatser för elfordon.



Sverige

Newton

Projektstart: Kv 1, 2021

Läge: Haninge, Stockholm

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 135 lägenheter till konsument

I den nyligen utvecklade stadsdelen Vegastaden med goda kommunikationer till Stockholm city uppförs prisvärda och klimatsmarta lägenheter med miljö, olika generationer och kundens bekvämlighet i åtanke. Gång- och cykelvägar har prioriterats liksom cykelparkeringar och laddningsplatser för elbilar.



Nordic – Finland

Kirkkonummen Hehku 1 & 2

Projektstart: Kv 1, 2021

Läge: Kyrkslätt, Helsingfors

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: Totalt 72 hyreslägenheter till investerare (36+36)

Hehku ligger i ett växande grannskap nära centrum i den lilla staden Kyrkslätt, i huvudstadsområdet väster om Helsingfors. Snabbtåg till Helsingfors centrum finns på gångavstånd och skolor och förskolor finns i området. I området finns även tillgång till utmärkta sportanläggningar. Det ena projektet, Kirkkonummen Hehku 1, uppförs inom ramen för det statligt subventionerade bostadsprogrammet.



Nordic – Norge

Kvartalet i Ask II

Projektstart: Kv 1, 2021

Läge: Ask, Gjerdrum kommun, Oslo

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 33 lägenheter till konsument (etapp två av totalt 200 bostäder)

30 minuter från Oslo uppförs projektet Kvartalet i Ask centrum, med gångavstånd till shopping, skolor, förskolor, restauranger, fritidsanläggningar och kollektivtrafik. Projektet har en gemensam takterrass och flera olika mötesplatser utomhus.



Övrig information

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I Bonavas verksamhet finns flera olika typer av risker, både operationella och finansiella. Bonava har en riskkommitté som är ansvarig för att organisera, samordna och driva det löpande riskhanteringsarbetet. Riskkommittén rapporterar regelbundet till revisionsutskottet och koncernledningen. För mer information om väsentliga risker och riskhantering, se Bonavas års- och hållbarhetsredovisning 2020 på sidorna 55–58 som finns tillgänglig på bonava.com.

COVID-19 UPPDATERING

Bonavas styrelse och ledning fortsätter att följa utvecklingen av pandemin noggrant och planerar för olika scenarier samt hör samman rekommendationer från myndigheter. Bonava har även en beredskapsgrupp som aktivt arbetar tillsammans med ledningen. Dessa planer beslutas om och genomförs successivt beroende på utvecklingen och med ett långsiktigt fokus.

Den pågående pandemin har i hög grad påverkat Bonavas riskexponering under det gångna året och kommer fortsätta att påverka bolagets verksamhet. Med hälsa och säkerhet för medarbetare, kunder och projekt som högsta prioritet är Bonavas aktiva riskbegränsande arbete inriktat på att säkerställa den löpande verksamheten. Produktionen har under kvartalet i stort sett löpt på som vanligt.

Avseende de finansiella riskerna, bedöms de ökade riskerna från pandemin ha störst påverkan på likviditets-, finansierings- och värderingsrisker. Påverkan på den finansiella ställningen samt betalningsberedskap bevakas och bedöms löpande.

Bostadsmarknadens visade en fortsatt stark utveckling trots pandemin. Försäljningen av färdigställda bostäder har varit god och värdet på Bonavas färdigställda osålda bostäder har fortsatt att minska jämfört med föregående år. Under 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.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 2 070 (2 121) 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. På grund av denna option konsolideras det tyska bolaget i sin helhet. 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.

AKTIEN OCH STÖRSTA ÄGARNA

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst. Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 210 356 088 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 31 mars 2021 till 11 324 474 och antalet B-aktier till 97 111 348. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 245 355 vilket motsvarade 1,1 procent av kapitalet och 0,6 procent av rösterna.

Vid kvartalets utgång uppgick antalet aktieägare till 31 060 (30 833). Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,5 procent av kapitalet och 49,0 procent av rösterna följt av Swedbank Robur Fonder med 8,0 procent av kapitalet och 4,7 procent av rösterna och Lannebo Fonder med 5,4 procent av kapitalet och 2,8 procent av rösterna.

De tio största ägarna kontrollerade totalt 52,8 procent av kapitalet och 64,6 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på bonava.com/investor-relations.

ÅRSSTÄMMA, UTDELNING OCH NY STYRELSE

Årsstämman hölls den 31 mars 2021 genom postomröstning. Årsstämman beslutade bland annat om 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 var den 6 april 2021 med utbetalning den 9 april. Avstämningsdag för rätt till den andra utdelningen om 1,60 SEK per aktie är den 4 oktober 2021 med utbetalning den 7 oktober 2021.

Vid årsstämman omvaldes styrelseledamöterna Mats Jönsson, Viveca Ax:son Johnson, Åsa Hedenberg, Angela Langemar Olsson och Frank Roseen. Per-Ingemar Persson valdes in som ny ledamot. Mats Jönsson valdes till ny styrelseordförande.

SÅSONGSEFFEKTER

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 6.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

Den 1 februari tillträdde Peter Wallin som VD och koncernchef.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

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.

GRANSKNING

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

Stockholm den 29 april 2021

Bonava AB (publ)

Peter Wallin

VD och koncernchef

Koncernens resultaträkning

	Not 1	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	Apr 2020- mar 2021	2020 Jan-dec
Nettoomsättning	2	1 845	2 949	15 894	16 997
Kostnader för produktion		-1 607	-2 689	-13 936	-15 018
Bruttoresultat		238	260	1 957	1 979
Försäljnings- och administrationskostnader		-213	-229	-841	-857
Rörelseresultat	2	25	31	1 115	1 121
Finansiella intäkter		4	1	19	16
Finansiella kostnader		-38	-30	-146	-138
Finansnetto		-34	-29	-127	-122
Resultat efter finansiella poster	2	-8	2	989	999
Skatt på periodens resultat		2	-1	-264	-267
Periodens resultat¹⁾		-6	2	725	733
Data per aktie före och efter utspädning					
Periodens resultat, SEK		-0,06	0,01	6,76	6,82
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		7,43	-1,63	44,36	35,30
Eget kapital, SEK		69,56	69,58	69,56	73,87
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		107,2	107,6	107,2	107,2

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

²⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick per 31 mars till 1 245 355 (815 061) st.

Koncernens rapport över totalresultat

	Not 1	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	Apr 2020- mar 2021	2020 Jan-dec
Periodens resultat		-6	2	725	733
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		106	-49	-175	-330
Periodens övrigt totalresultat		106	-49	-175	-330
Periodens totalresultat¹⁾		100	-47	550	403

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar		889	946	847
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		7 333	8 613	6 998
Pågående bostadsprojekt		12 336	12 532	10 785
Färdigställda bostäder		1 310	1 731	1 706
Kortfristiga fordringar		995	1 053	1 151
Likvida medel	3	659	428	1 387
Summa omsättningstillgångar		22 632	24 358	22 037
SUMMA TILLGÅNGAR		23 522	25 304	22 874
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 456	7 489	7 918
Innehav utan bestämmande inflytande		4	5	4
Summa eget kapital		7 461	7 494	7 923
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	3	3 341	1 758	3 063
Övriga långfristiga skulder		191	431	227
Långfristiga avsättningar		786	715	805
Summa långfristiga skulder		4 318	2 904	4 095
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	3	1 514	5 791	1 655
Övriga kortfristiga skulder		10 229	9 116	9 202
Summa kortfristiga skulder		11 744	14 907	10 857
Summa skulder		16 061	17 811	14 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 522	25 304	22 874

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 2020	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
Periodens totalresultat	100		100
Utdelning	-563		-563
Prestationsbaserat incitamentsprogram	1		1
Utgående eget kapital, 31 mars 2021	7 456	4	7 461

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	Apr 2020– mar 2021	2020 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	-8	2	989	999
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-138	-195	636	579
Betald skatt	-48	-91	-141	-184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-194	-283	1 483	1 394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	1 486	2 600	13 407	14 521
Investeringar i bostadsprojekt	-2 542	-4 170	-12 551	-14 179
Övriga förändringar i rörelsekapital	454	1 677	831	2 054
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-602	107	1 687	2 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-796	-176	3 170	3 790
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10	-27	-111	-128
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	-806	-203	3 059	3 662
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av egna aktier			-19	-19
Ökning av räntebärande finansiella skulder	409	836		2 669
Minskning av räntebärande finansiella skulder	-355	-663		-5 328
Förändring av räntebärande fordringar	2	2	1	1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	56	175	-2 795	-2 676
PERIODENS KASSAFLÖDE	-750	-28	264	986
Likvida medel vid periodens början	1 387	499	428	499
Kursdifferens i likvida medel	21	-42	-34	-98
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	659	428	659	1 387

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. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–24 och sidorna 1–12 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av delårsrapporten gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2020, sidorna 64–68. Årsredovisningen finns tillgänglig på www.bonava.com.

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

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

Jan–mar 2021	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	536	415	453	354		1 757
Nettoomsättning, investerare						
Nettoomsättning, mark	7	69	8			83
Övriga intäkter			2	2		5
Rörelseresultat	–8	27	–8	65	–50	25
Finansiella poster						–34
Resultat efter finansiella poster						–8
Sysselsatt kapital	4 599	3 125	3 745	1 215	–369	12 315

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	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–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	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

NOT 3 Specifikation nettolåneskuld

	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	2	2	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	15	17	17
Likvida medel	659	428	1 387
Räntebärande fordringar	676	448	1 407
Långfristiga räntebärande skulder	3 341	1 758	3 063
Kortfristiga räntebärande skulder	1 514	5 791	1 655
Räntebärande skulder¹⁾	4 855	7 549	4 718
Nettolåneskuld	4 179	7 101	3 311

¹⁾ Varav gröna lån 1 307 (0) MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige och Danmark som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanen-märkning.

Bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

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 ökar Bonavas nettolåneskuld.

Andel av nettolåneskuld som avser bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Likvida medel	34	62	20
Bruttolåneskuld	1 393	2 441	1 361
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	1 359	2 379	1 341

Nedan tabell specificerar koncernens finansieringsramar. Utöver dessa finansieringsramar finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag samt S:t Petersburg om 1,6 Mdr SEK.

Finansiering	Förfall	Belopp	Utnyttjat	Outnyttjat
Kontokrediter	<364 dagar	1 525		1 525
Lån	2021	920	920	
Lån	2022	819	819	
RCF/certifikat	2023	3 000		3 000
Obligation	2024	1 000	1 000	
Lån	2025-27	409	409	
Summa		7 673	3 148	4 525

NOT 4 Verkligt värde för finansiella instrument

I nedanstående tabell lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestäms 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.

	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Derivatinstrument		5	55
Summa tillgångar	0	5	55
Derivatinstrument	37	145	1
Summa skulder	37	145	1

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 överensstämja med det redovisade värdet.

NOT 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar	872	1 657	869
Spärrade bankmedel	25	9	7
Övriga ställda säkerheter	6	4	6
Summa ställda säkerheter	903	1 670	882
Borgens- och garantiförpliktelser			
<i>Egna förbindelser</i>			
Motförbindelse gentemot externa garanti-givare ¹⁾	3 570	3 515	3 913
Summa borgens- och garantiförpliktelser	3 570	3 515	3 913

¹⁾ Motförbindelserna avser garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI-MARS 2021

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 69 (69) MSEK.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 35 (76) MSEK.

	Not 1	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 Jan-dec
RESULTATRÄKNING				
Nettoomsättning		69	69	281
Försäljnings- och administrationskostnader		-113	-118	-505
Rörelseresultat		-43	-49	-225
Resultat från andelar i koncernföretag		61	93	568
Finansiella intäkter		41	51	178
Finansiella kostnader		-24	-18	-90
Resultat efter finansiella poster		35	76	431
Bokslutsdispositioner				161
Resultat före skatt		35	76	591
Skatt på periodens resultat		5	4	-1
Periodens resultat		40	80	590

	Not 1, 2	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
BALANSRÄKNING				
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		2 738	2 410	2 742
Omsättningstillgångar		8 601	10 563	8 492
Summa tillgångar		11 339	12 974	11 234
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7 188	7 219	7 709
Obeskattade reserver			32	
Avsättningar		6	4	6
Långfristiga skulder		2 224	1 259	2 176
Kortfristiga skulder		1 922	4 459	1 343
Summa eget kapital och skulder		11 339	12 974	11 234

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 2020, sidorna 64–68 samt sidan 93. Årsredovisningen finns tillgänglig på www.bonava.com.

NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	13 127	14 390	13 534
Borgen för projektspecifik finansiering	1 118	953	811
Borgen för koncernföretag	5 073	4 503	5 092
Övriga ställda säkerheter	6	3	6
Summa	19 325	19 848	19 443

Andel av ställda säkerheter och eventalförpliktelser som är på uppdrag av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	4 571	4 623	3 918
Borgen för projektspecifik finansiering	1 100	953	811
Summa	5 670	5 576	4 729

¹⁾ Motförbindelserna avser garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	2020 Jan-dec
Antal om inget annat anges			
Byggrätter	32 900	33 600	31 800
Varav byggrätter utanför balansräkningen	12 300	12 400	12 300
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder	1 043	932	3 854
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	3 146	2 908	12 479
Startade bostäder	442	531	4 193
Bostäder i pågående produktion	6 089	6 028	6 218
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	60	64	53
Reservationsgrad i pågående produktion, %	4	5	3
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	47	55	49
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	476	564	573
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	2 736	2 600	3 340
Resultatavräknade bostäder	665	832	4 295
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	14 314	14 501	12 558
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder	76	197	1 714
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	120	370	4 373
Startade bostäder	76		1 517
Bostäder i pågående produktion	3 623	3 438	3 551
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	45	39	38
Resultatavräknade bostäder		115	1 519
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	8 088	7 333	7 861

	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	2020 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	6 218	6 179	6 179
Förändring av ingående värde ¹⁾	-3		
Startade bostäder	442	531	4 193
Resultatavräknade bostäder	-665	-832	-4 295
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder	97	150	141
Bostäder i pågående produktion till konsument, vid periodens slut	6 089	6 028	6 218
Bostäder i produktion till investerare, antal			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 551	3 553	3 553
Förändring av ingående värde ²⁾	-4		
Startade bostäder	76		1 517
Resultatavräknade bostäder		-115	-1 519
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	3 623	3 438	3 551

¹⁾ Lokala miljöreglementen har föranlett en minskning av antalet bostäder.

²⁾ Av investerare initierad förändring.

Branschrelaterade nyckeltal för segmenten

Tyskland, antal om inget annat anges	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	2020 Jan-dec
Byggrätter			
Byggrätter	8 300	8 800	8 400
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 200	2 500	2 600
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	536	713	5 843
Sålda bostäder	232	241	1 273
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1 047	1 014	5 699
Startade bostäder	144	149	1 501
Bostäder i pågående produktion	2 625	2 436	2 595
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	65	72	62
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	37	30	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	939	707	1 027
Resultatavräknade bostäder	130	180	1 350
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK			1 604
Sålda bostäder ¹⁾	4	28	332
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK		94	1 066
Startade bostäder	4		304
Bostäder i pågående produktion	1 450	1 822	1 446
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder			680
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	901	908	905

¹⁾ Av investerare initierad förändring under första kvartalet 2021.

Sverige, antal om inget annat anges	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	2020 Jan-dec
Byggrätter			
Byggrätter	8 000	7 800	7 600
varav byggrätter ej i balansräkningen	3 000	2 800	2 700
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	415	1 166	3 086
Sålda bostäder	196	218	625
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	801	947	2 565
Startade bostäder	170	107	504
Bostäder i pågående produktion	847	736	724
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	67	60	65
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	118	141	159
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	354	390	380
Resultatavräknade bostäder	88	268	659
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK			374
Sålda bostäder		169	543
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	-7	255	948
Startade bostäder			374
Bostäder i pågående produktion	914	778	914
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder			238
Anställda, medelantal under räkenskapsåret ¹⁾	202	207	188

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

Nordic (Finland, Danmark och Norge), antal om inget annat anges	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	2020 Jan-dec
Byggrätter			
Byggrätter	9 000	10 100	9 100
varav byggrätter ej i balansräkningen	4 500	5 800	4 900
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	453	505	3 125
Sålda bostäder	224	228	927
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	893	635	3 092
Startade bostäder	128	96	653
Bostäder i pågående produktion	880	1 040	828
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	64	57	58
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	86	184	151
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	381	622	480
Resultatavräknade bostäder	138	217	1 019
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK		294	1 106
Sålda bostäder	72		839
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	6	17	2 355
Startade bostäder	72		839
Bostäder i pågående produktion	1 095	674	1 027
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder		115	601
Anställda, medelantal under räkenskapsåret ¹⁾	357	397	374

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	2021 Jan-mar	2020 Jan-mar	2020 Jan-dec
Byggrätter			
Byggrätter	7 600	6 900	6 700
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 600	1 300	2 100
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	354	237	1 429
Sålda bostäder	391	245	1 029
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	405	312	1 123
Startade bostäder		179	1 535
Bostäder i pågående produktion	1 737	1 816	2 071
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	45	60	37
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	235	209	210
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	1 062	881	1 453
Resultatavräknade bostäder	309	167	1 267
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK			
Sålda bostäder			
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	4	3	4
Startade bostäder			
Bostäder i pågående produktion	164	164	164
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder			
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	504	513	524

Finansiella nyckeltal vid periodens slut

	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	8,2	7,0	7,9
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	7,8	6,8	8,3
Soliditet, %	31,7	29,6	34,6
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	20,6	29,8	20,6
Nettolåneskuld	4 179	7 101	3 311
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,9	0,4
Sysselsatt kapital	12 315	15 043	12 641
Sysselsatt kapital, genomsnitt	13 430	14 921	13 953
Kapitalomsättningshastighet, ggr ¹⁾	1,2	1,0	1,2
Andel riskbärande kapital, %	32,3	30,2	35,2
Ordinarie utdelning, SEK per aktie			3,25
Extra utdelning, SEK per aktie			2,00
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ²⁾	2,26	1,38	2,18
Genomsnittlig räntebindningstid, år ²⁾	0,2	0,2	0,1
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	1,57	1,26	1,50
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,2	0,3	0,3

¹⁾ Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader.

²⁾ Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och leasingavtal.

³⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

VALUTAKURSER

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
Danska kronor	1,36	1,43	1,41	1,37	1,48	1,35
Euro	10,12	10,67	10,49	10,23	11,08	10,05
Norska kronor	0,99	1,02	0,98	1,02	0,97	0,95
Ryska rubel	0,11	0,15	0,13	0,12	0,13	0,11

MER INFORMATION OM NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal per kvartal och helår finns tillgängliga på bonava.com/investor-relations.
Här finns även definitioner av nyckeltal samt redovisning av Bonavas alternativa nyckeltal.

Kort om Bonava

VERKSAMHET

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Med våra 2 100 medarbetare har Bonava verksamhet i Tyskland, Sverige, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen. Tyskland är vår största marknad. Bonava fokuserar på 23 storstadsregioner med tydlig tillväxt och 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. Därmed bidrar Bonava till att skapa nya levande grannskap. Bonavas aktie och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.

VISION

Vi skapar hem och lyckliga grannskap där människor har den högsta livskvaliteten.

MISSION

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



9

LÄNDER

23

REGIONER

2100

MEDARBETARE

17

MDR SEK
NETTOOMSÄTTNING 2020

FINANSIELL KALENDER

- Kv 2 delårsrapport jan–jun, 20 juli 2021
- Kv 3 delårsrapport jan–sep, 28 oktober 2021
- Kv 4 bokslutskommuniké jan–dec 2021, 3 februari 2022

KONTAKT

Lars Granlöf, CFO

lars.granlof@bonava.com, +46 790 631 609

Carolina Strömlid, Head of Investor Relations

carolina.stromlid@bonava.com, +46 708 807 173

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 april 2021 kl. 07.00 CET.

PRESENTATION 29 APRIL

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Granlöf presenterar rapporten den 29 april 2021, kl. 09.00 genom en webbsänd telefonkonferens.

Följ den webbsända presentationen live på:
[bonava.com/audiocast Q1 2021](https://bonava.com/audiocast/Q1%2021)

För att delta på telefonkonferensen, ring in på något av följande telefonnummer några minuter innan presentationen börjar:

SE: +46856642706 UK: +443333009034 US: +18332498404

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com innan presentationen startar.