



Delårsrapport januari-mars 2022



Homes & Neighbourhoods

Tillväxt i attraktiv byggrättsportfölj och ökad rörelsemarginal

1 JANUARI–31 MARS 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 2 863 (1 845) MSEK
- Bruttomarginalen uppgick till 13,0 (12,9) procent
- Rörelseresultatet uppgick till 141 (25) MSEK och rörelsemarginalen var 4,9 (1,4) procent
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till 0,72 (-0,06) SEK
- Antal sålda bostäder var 874 (1 119)
- Antal produktionsstarter uppgick till 410 (518)
- Antal byggrätter uppgick till 36 900 (32 900)
- Den 3 mars meddelade Bonava att verksamheten i S:t Petersburg kommer att avvecklas. Denna verksamhet konsolideras fullt ut i koncernens räkenskaper, likt tidigare perioder, medan avvecklingen pågår. För ytterligare information hänvisas till not 6
- För helåret 2022 har vi reviderat vår uppskattning av antalet produktionsstarter från 6 000 till 4 200 främst med anledning av att vi avvecklar verksamheten i S:t Petersburg och vi är något försiktiga givet marknadsläget
- Medellånga mål har reviderats från 1,6 miljarder SEK till 1,3 miljarder SEK och sålda bostäder från 7 000 till 5 800. Långsiktiga finansiella mål har reviderats från 8 000 sålda bostäder till 7 000 och resultat före skatt från 2,2 miljarder SEK till 2,0 miljarder SEK. Revidering främst gjord med anledning av att vi avvecklar verksamheten i S:t Petersburg



	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar		Apr 2021 Δ% - mar 2022	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	2 863	1 845	55	16 509	15 491
Bruttoresultat	373	238	57	2 252	2 117
Bruttomarginal, %	13,0	12,9		13,6	13,7
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster ¹⁾	141	25	459	1 352	1 236
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	4,9	1,4		8,2	8,0
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	141	25	459	1 272	1 156
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	4,9	1,4		7,7	7,5
Resultat före skatt	106	-8		1 135	1 020
Resultat per aktie, SEK ²⁾	0,72	-0,06		8,31	7,54
Nettolåneskuld	5 154	4 179	23	5 154	3 313
Avkastning på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	10,4	8,2		10,4	9,6
Soliditet, %	34,1	31,7		34,1	35,1
Byggrätter, antal	36 900	32 900	12	36 900	35 300
Sålda bostäder, antal	874	1 119	-22	5 050	5 295
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	2 975	3 266	-5	15 637	15 928
Startade bostäder, antal	410	518	-21	4 847	4 955
Bostäder i produktion, antal	9 276	9 712	-4	9 276	9 767
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	74	75		74	71
Resultatavräknade bostäder, antal	991	665	49	5 604	5 278

¹⁾ Nyckeltalen under jan-dec 2021 har påverkats av jämförelsestörande poster. Inga sådana poster redovisades under jan-mar 2022 eller 2021.

²⁾ Före och efter utspädning. För mer information om koncernens nyckeltal och definitioner se sidan 25 samt bonava.com/investor-relations/finansiell-information

1 135
EBT MSEK, R12

5 050
SÅLDA BOSTÄDER, ANTAL, R12

36 900
BYGGRÄTTER, ANTAL

VD har ordet

Det första kvartalet visar att vi gör framsteg med att förbättra lönsamheten. Vi genomför en kontrollerad avveckling av verksamheten i S:t Petersburg. Även om konflikten i Ukraina kastar en skugga över marknadsprognosen på kort sikt ökar vi landbanken i attraktiva lägen och vi har förutsättningarna att leverera utifrån våra något reviderade finansiella mål.

Marknaden var stabil under första kvartalet men prognosen är osäker

Alla marknader noterade en god efterfrågan och priserna ökade något. Som en följd av situationen i Ukraina fattade vi beslutet att det inte längre går att bedriva affärsmässig bostadsutveckling i S:t Petersburg på lång sikt, vilket är anledningen till att vi i mars meddelade att vi avvecklar vår ryska verksamhet. I S:t Petersburg färdigställer vi bostäder i pågående, mestadels förbetalda, produktion. Vi ser över olika strategiska alternativ för att avveckla verksamheten på ett ansvarsfullt sätt. Till dess att vi har utvärderat alla alternativ är verksamheten i S:t Petersburg konsoliderad fullt ut i koncernens räkenskaper, likt tidigare perioder, medan avvecklingen pågår.

Följdverkningarna på våra marknader från konflikten i Ukraina är svår att förutse. Vi upplever kostnadsökningar på material och tjänster på de flesta av våra marknader, vilket gör att vi är än mer noggranna med att säkerställa korrekta kostnadsestimat innan vi påbörjar våra projekt. Efterfrågan på våra bostäder är stabil men höjda räntor och en ökad osäkerhet skulle kunna påverka efterfrågan och priser på kort till medellång sikt. Vår bedömning att starta 6 000 bostäder under 2022 har reviderats och ny bedömning är 4 200 bostäder. Det beror främst på avvecklingen av verksamheten i S:t Petersburg, men också att vi är något försiktiga mot bakgrund av situationen med tecken på en ansträngd tillgång på material. Brist på vissa material och produkter skulle också kunna påverka överlämning av bostäder. Vår verksamhet har gjort ett enormt arbete med att övervinna den här typen av utmaningar som har uppkommit i samband med pandemin.

Ökad lönsamhet

Nettoomsättningen ökade med 55 procent och resultat före skatt ökade till 106 (-8) MSEK. Vi fokuserar särskilt på bruttomarginalen som ökade till 13,0 (12,9) procent. Vår affärsvolym varierar mellan kvartalen eftersom vi rapporterar enligt färdigställandemetoden. Baserat på beräknat färdigställande förväntar vi oss att volymen under det tredje kvartalet blir lägre jämfört med föregående år. En stor del av våra volymer och resultat kommer att redovisas under det fjärde kvartalet.

För att öka vår konkurrenskraft genomför vi en genomlysning av våra försäljnings- och administrationskostnader och våra indirekta kostnader i koncernen. Denna genomlysning ska slutföras under andra kvartalet.

Nya markförvärv för fortsatt tillväxt

Vi fortsätter att öka investeringarna i vår byggrättstportfölj som nu uppgår till 36 900 byggrätter. Den har sedan årsskiftet ökat med fem procent. Vi fortsätter att utöka vår attraktiva byggrättstportfölj med förvärv i våra tillväxtregioner Tyskland och Baltikum.

Vår höga ambition att skapa långsiktig lönsamhet ligger fast

Vår verksamhet i S:t Petersburg är av storlek men inte av materiell betydelse för koncernen. Vi har genomfört en finansiell analys av implikationerna av att avveckla verksamheten i S:t Petersburg. Vi reviderar vår affärsplan på medellångsikt där resultat före skatt år 2024 ska uppgå till 1,3 miljarder SEK från 1,6 miljarder SEK och antal sålda bostäder justeras till 5 800. Vår långsiktiga målsättning är att nå ett resultat före skatt om minst 2,0 miljarder SEK (tidigare 2,2) och antal sålda bostäder till 7 000 (tidigare 8 000). Detta är mindre förändringar mot det vi annonserat föregående år där verksamheten i S:t Petersburg var inkluderad. Vi har betydande möjligheter i vår portfölj för att kompensera för bidraget från S:t Petersburg. Vi är fast beslutna om att nå våra långsiktiga mål och vår förmåga att genomföra vår strategi på övriga marknader har inte förändrats.

En vändning i en verksamhet med långsiktiga perspektiv som vår kommer att ta tid, men första kvartalet visar att vi gör framsteg mot att uppnå en marknadsledande lönsamhet.

Peter Wallin

VD och koncernchef

Utsikter produktionsstarter 2022

För helåret 2022 revideras bedömningen av antalet produktionsstarter från 6 000 bostäder till 4 200 bostäder. Startvolymen är beroende av att nödvändiga tillstånd erhålls.



"Vi fortsätter att utöka vår attraktiva byggrättstportfölj med förvärv i våra tillväxtregioner Tyskland och Baltikum"

Marknadsutveckling

Förutsättningarna för bostadsutvecklare är stabila på våra marknader. Det råder bostadsbrist, köpkraften är stark och covid-19-pandemin har medfört att boendet premieras. Samtidigt är varje affär lokal, aktörerna många, konkurrensen hård och marknadsutvecklingen snabb. De aktörer som agerar rätt har därför stora möjligheter att dra nytta av de stabila marknaderna.

Befolkningstillväxt och urbanisering i kombination med låg aktivitet inom bostadsbyggandet under många år har lett till brist på bostäder i inflyttningsregioner.

På grund av situationen i Ukraina ser vi tecken på ett ansträngt läge när det gäller materialtillgången samt ökade materialkostnader och vi bedömer att situationen kommer att kvarstå under hela året.

Situationen har än så länge inte påverkat färdigställandet av några av våra projekt. Vi arbetar fortlöpande för att säkra leveranserna av material och tjänster för kommande färdigställanden och framtida startade bostäder.

Efterfrågan på våra bostäder är stabil och arbetslösheten har sjunkit något, men höjda räntor och en ökad osäkerhet skulle kunna påverka efterfrågan och priser på kort till medellång sikt.

Tyskland

Det har varit brist på bostäder under många år i Tyskland och ämnet ligger högt på den politiska agendan. Bonava har en stark position på den attraktiva marknaden Berlin. Marknaden visade en fortsatt god utveckling. Utbudet av nya bostäder är lågt samtidigt som efterfrågan har förblivit hög. Prisutvecklingen var fortsatt gynnsam.

Sverige

Ökande befolkning och inflyttning till de större städerna har tillsammans med låga räntor och högre disponibel inkomst drivit bostadsmarknaden i Sverige. Efterfrågan på lägenheter och småhus i närheten av större städer är hög. I Sverige har efterfrågan på bostäder varit fortsatt god, med svagt stigande priser.

Finland

I Finland är bostadsmarknaden främst koncentrerad till storstadsregionerna med störst befolkningstillväxt och utbyggd infrastruktur – Helsingfors, Tammerfors och Esbo.

Bostadsmarknaden i Finland fortsatte att ha en bra efterfrågan till stigande priser.

Norge

Den norska marknaden kännetecknas av stabilitet och hög andel ägarrikt. På grund av höga priser i Oslo söker fler familjer boende i utkanten av staden samtidigt som fler söker sig från landsbygd till tätort i Bergen. Priserna fortsatte att öka något då efterfrågan har varit större än utbudet.

Baltikum

Samtliga tre baltiska huvudstadsmarknader är växande ekonomier med en ökande köpkraft bland yngre högutbildade. Den låga kvaliteten i befintligt bostadsbestånd i kombination med en växande efterfrågan på hyresbostäder skapar möjligheter att både bygga och förvalta hyresbostäder. De gynnsamma marknadsvillkoren kvarstår på alla de baltiska marknaderna med aktiva banker som konkurrerar med billiga bostadslån, låg arbetslöshet och utbudsbrist. Prisutvecklingen var fortsatt gynnsam på samtliga marknader.

S:t Petersburg

Räntorna har stigit under kvartalet och bostadsräntan ligger på cirka 20 procent. Regeringen har meddelat att de subventionerar bostadsräntor och räntor för projektfinansiering. Arbetslösheten har inte ökat men förväntas göra det. Den underliggande efterfrågan på bostäder är stark samtidigt som utvecklingen framåt är osäker. Bonava kommer inte att starta några nya projekt eller investera ytterligare i S:t Petersburg, men kommer att färdigställa de 762 bostäder som för närvarande är under produktion.



Koncernens utveckling

JANUARI-MARS 2022

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 2 863 (1 845) MSEK, fler bostäder till konsumenter och investerare resultatavräknades jämfört med samma kvartal föregående år.

Under kvartalet resultatavräknades 689 (665) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 136 (1 757) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,1 (2,6) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 715 (0) MSEK, antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 302 (0).

Markförsäljning under kvartalet uppgick till 8 (83) MSEK.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 70 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 141 (25) MSEK och rörelsemarginalen var 4,9 (1,4) procent.

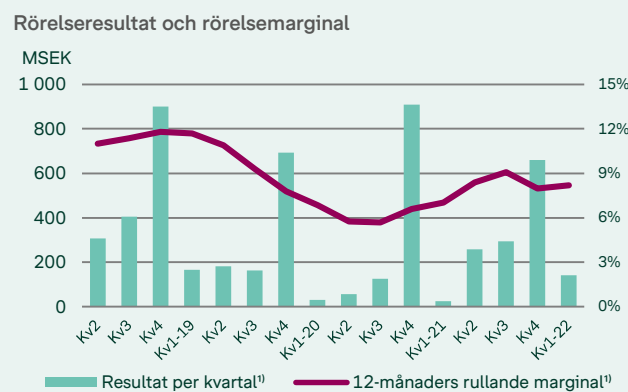
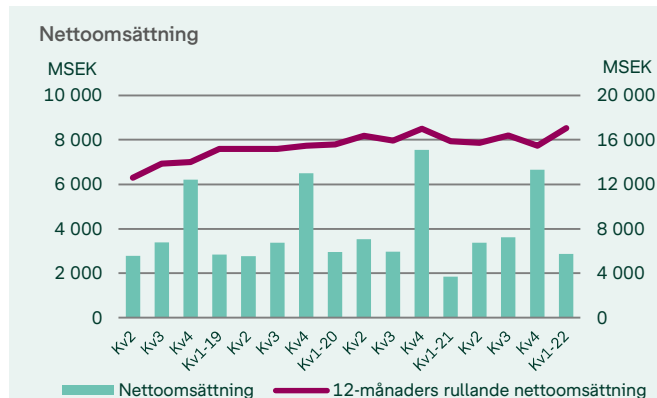
Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 140 (10) MSEK och rörelsemarginalen var 4,9 (0,6) procent.

Tyskland hade ett starkt kvartal med ett förbättrat rörelseresultat och förbättrad marginal. Bruttomarginalen för konsumenter var lägre till följd av ett förlustbringande projekt i Norge som påverkar kvartalet och höga omkostnader i förhållande till deras volym. De högre omkostnaderna som uppstått med anledning av separationen från Bonava Danmark har hanterats under kvartalet och kommer att successivt minska under kommande kvartal. Alla övriga affärsområden var i linje med eller låg över föregående år. I jämförelseperioden resultatavräknade vi inga bostäder till investerare, så produktmixen påverkar marginalen under kvartalet.

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

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och resultat för kvartalet

Finansnettot uppgick till -35 (-34) MSEK. Resultat före skatt för kvartalet uppgick till 106 (-8) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till -29 (2) MSEK, motsvarande en skattesats om 27 (27) procent. Periodens resultat uppgick till 77 (-6) MSEK.



¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster Kv3 och Kv4 2019 samt Kv2 och Kv4 2021.

	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	Apr 2021 - mar 2022	2021 Jan-dec
Nettoomsättning				
Tyskland	1 239	543	7 971	7 276
Sverige	653	484	3 496	3 327
Norge	261	79	969	787
Finland	314	330	1 826	1 842
Baltikum	82	80	760	757
S:t Petersburg	216	277	684	745
Övrig verksamhet ¹⁾	100	54	803	757
Summa	2 863	1 845	16 509	15 491
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster²⁾				
Tyskland	105	-8	1 027	914
Sverige	23	27	288	292
Norge	-26	-16	-77	-67
Finland	14	24	46	56
Baltikum	3	3	82	82
S:t Petersburg	60	62	152	155
Övrig verksamhet ¹⁾	-37	-67	-166	-196
Summa	141	25	1 352	1 236

¹⁾ Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringar och den danska verksamheten.

²⁾ Jämförelsestörande poster för helåret 2021 avser kostnader i andra kvartalet relaterade till avveckling av verksamheten i Danmark om 117 MSEK, realisationsvinster vid försäljningen av Bonavas byggrättsportfölj i Köpenhamn i det fjärde kvartalet om 226 MSEK samt kostnader i Sverige, Norge, Finland samt moderbolaget och justeringar till följd av den strategiska översynen om 188 MSEK i det fjärde kvartalet.

Finansiell ställning och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 24 611 (23 522) MSEK. Ökningen främst hänförlig till ett högre värde på exploateringsfastigheter som ett resultat av fler investeringar i mark samt av en ökad volym i pågående bostadsprojekt. Per den 31 december 2021 var de totala tillgångarna 23 711 MSEK.

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 5 154 (4 179) MSEK vid kvartalets slut. Fler investeringar i mark gjordes under kvartalet, främst i Tyskland, Baltikum och Norge. Nettoskulden per 31 december 2021 uppgick till 3 313 MSEK.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

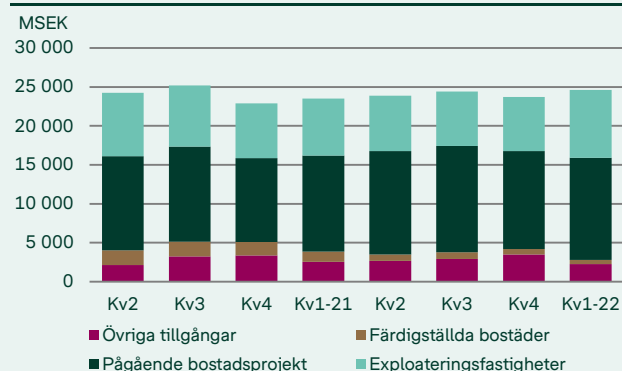
Soliditeten uppgick per den 31 mars till 34,1 (31,7) procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,6 (0,6).

KASSAFLÖDE JANUARI-MARS 2022

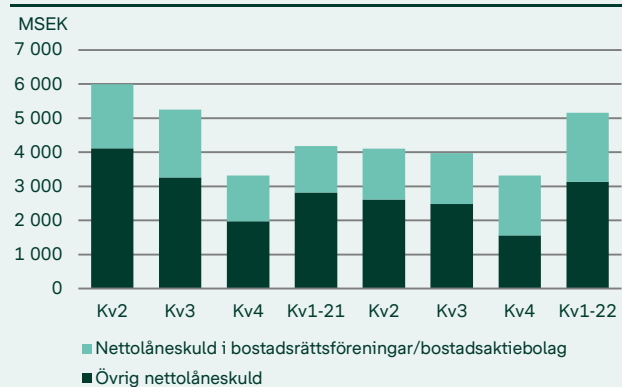
Kassaflöde före finansiering uppgick till -1 785 (-806) MSEK. Ett högre resultat och lägre omräkningsdifferenser ledde till ett kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital om -18 (-194) MSEK.

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -1 760 (-602) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 2 327 (1 486) MSEK, med ökad försäljning huvudsakligen i Tyskland och Norge. Investeringar i bostadsprojekt uppgick till -4 345 (-2 542) MSEK, främst med öknings i Tyskland, Finland och Sverige. Ökade investeringar i byggrätter, med flera förvärv i Baltikum och Tyskland. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var 257 (454) MSEK, vilket främst berodde på lägre kassaflöde från räntefria fordringar i Tyskland.

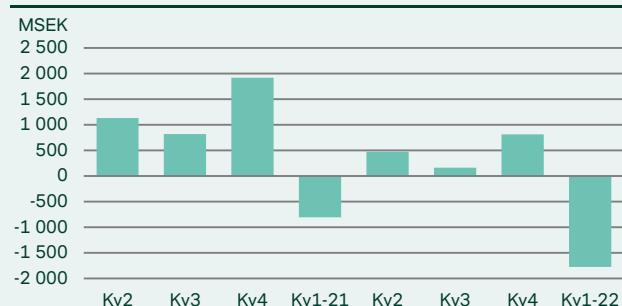
Fördelning av tillgångar



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 tillträdna bostäder övergår från pågående bostadsprojekt till färdigställda bostäder i balansräkningen.

Färdigställda bostäder från tidigare perioder ökar 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 49 (203). Föregående år avser en stor andel av bostäderna det projekt i S:t Petersburg som redan per 31 mars 2021 var sålt och färdigställt. De bostäderna överlämnades under andra kvartalet 2021. Per 31 december 2021 var antalet 125. Som tidigare kommunicerat har resterande bostäder i S:t Petersburg som var färdigställda per 30 september 2021 fortsatt att överlämnas under första kvartalet 2022 och är nu på en låg nivå.

OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet osålda färdigställda bostäder vid kvartalets slut var 108 (273). Per 31 december 2021 var antalet 122.

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Vid utgången av föregående kvartal uppskattade Bonava att cirka 720 konsumentbostäder skulle färdigställas under första kvartalet. Totalt 599 bostäder färdigställdes. Färdigställandet blev fördröjt till kvartal två för 65 bostäder i Litauen och för 50 bostäder i Finland. I Sverige, Tyskland, Norge och Danmark färdigställdes antalet bostäder i stort enligt plan.

Under kvartalet beräknades 230 bostäder till investerare att färdigställas, 302 bostäder färdigställdes, där Tyskland färdigställde ett projekt om 68 bostäder snabbare än planerat.

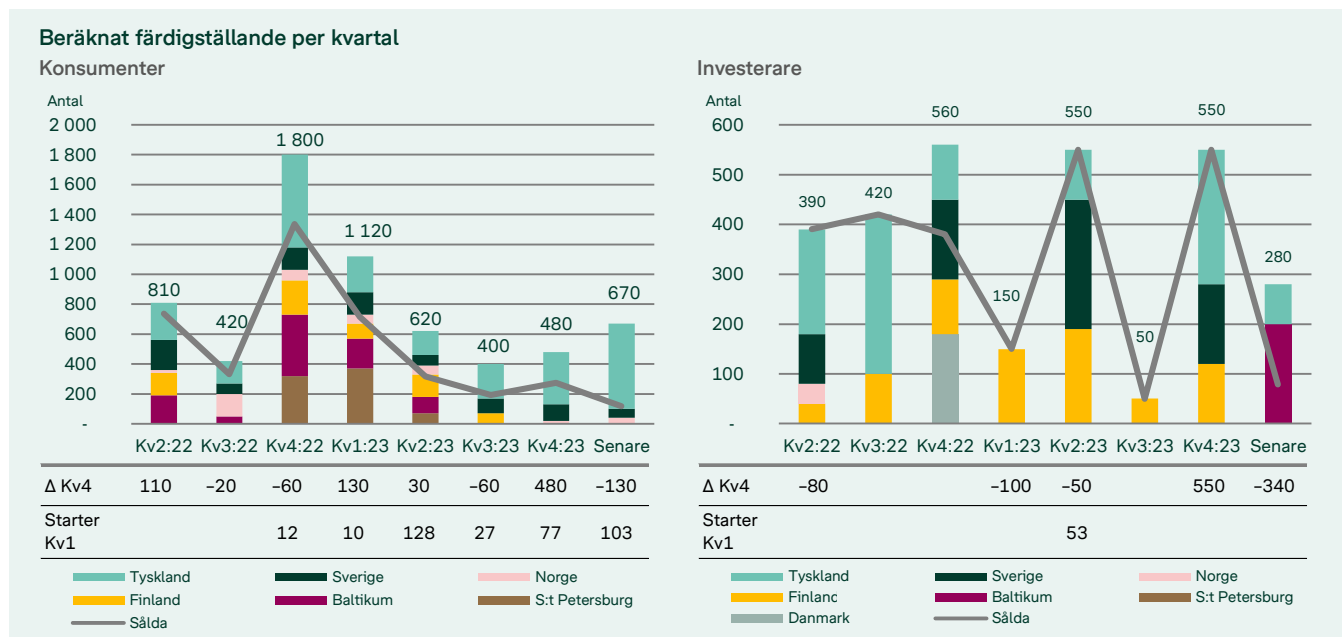
RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 689 (665). Majoriteten av dessa färdigställdes och överlämnades till kund under kvartalet, men ytterligare 35 sedan tidigare färdigställda bostäder såldes och resultatavräknades.

Under kvartalet resultatavräknades de 302 (0) bostäder till investerare som färdigställdes under kvartalet.

VÄRDE PÅ SÅLDA EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av kvartalet var 14 209 (14 314) MSEK för konsumenter och 6 859 (8 088) MSEK för investerare.



Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter respektive investerare. Antalet bostäder är avrundade då det är en uppskattning av när tiden färdigställande ska ske. Kurvorna visar såld andel per 31 mars 2022. Diagrammen ger därmed en indikation på framtida nettoomsättning förutsatt att bostäderna även hinna överlämnas till slutkund.

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 den senast publicerade delårsrapporten. Förändringar som tidpunkt för erhållna bygglov, störningar i logistik- och produktionskedjan eller andra faktorer kan påverka det bedömda färdigställande i båda riktningarna.

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.

Byggrätter

Bonavas byggrättsportfölj utgör en god grund för framtida projekt. Den måste dock utökas framgent. Relativt många markförsäljningar skedde under åren 2016–2018 för att strukturera upp en byggrättsportfölj som skulle passa Bonavas affär. Byggrättsportföljen har över tid blivit något underdimensionerad i förhållande till våra tillväxtambitioner och den uppdaterade strategin. Stabila volymer över tid som möjliggör skala i affären är en avgörande framgångsfaktor i vår bransch, därav behöver vi stärka byggrättsportföljen ytterligare för att lyckas med vår strategi. Bonava redovisar byggrätter till bokfört värde. Inga eventuella övervärden från marknadsvärderingar är inkluderade i de redovisade siffrorna.

Totalt antal byggrätter vid kvartalet slut uppgick till 36 900 (32 900). Från årsskiftet har vi ökat vår portfölj med 5 procent. I Baltikum slutfördes ett flertal nya förvärv för cirka 1 600 nya bostäder i Riga och Vilnius. I Tyskland utökade vi vår portfölj med 600 byggrätter, inklusive en stor investering i Berlin avsedd för såväl konsumenter som investerare. Därtill gjordes investeringar i Frankfurt, Lübeck och Leipzig. Sverige återlämnade 700 byggrätter under kvartalet pga. återkallad planprocess. Vi investerade i en stor tomt i Västerås som omfattade cirka 270 byggrätter. Norge investerade i byggrätter i Bergen för omkring 300 bostäder.

Bonava redovisar en del av byggrätterna utanför balansräkningen, till exempel mark som Bonava kontrollerar genom optionsavtal eller annan form av avtal, men där marken ännu ej tillträtts. Antal byggrätter utanför balansräkningen vid kvartalets slut uppgick till 14 900 (12 300).

Bonava ska fortsätta utöka byggrättsportföljen för att nå tillväxtmålet om 7 000 sålda bostäder år 2026. I diagrammet nedan redogörs för byggrättsportföljens utveckling under 2022 och dess sammansättning vid utgången av mars 2022. Exploateringsfastigheter vid kvartalet slut uppgick till 8 711 (7 333) MSEK, med anledning av ökade investeringar.

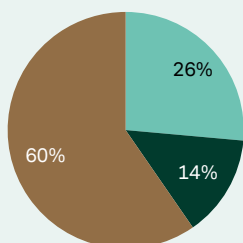
Byggrätter

På/utanför balansräkningen

	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Antal byggrätter			
Tyskland	10 100	8 300	9 700
Sverige	8 000	8 000	8 200
Norge	3 300	3 200	3 000
Finland	3 900	5 200	4 100
Baltikum	7 600	4 400	6 000
S:t Petersburg	4 000	3 200	4 300
Danmark		600	
Varav utanför balansräkningen			
Tyskland	3 500	2 200	4 500
Sverige	3 000	3 000	3 800
Norge	1 400	1 200	1 500
Finland	2 500	3 200	2 400
Baltikum	3 300	1 600	2 800
S:t Petersburg	1 200	1 000	1 900
Danmark		100	

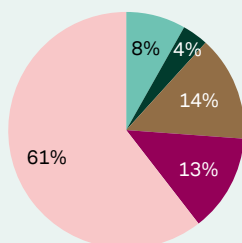
Byggrätter, antal per 31 mars 2022

På/utanför balansräkningen



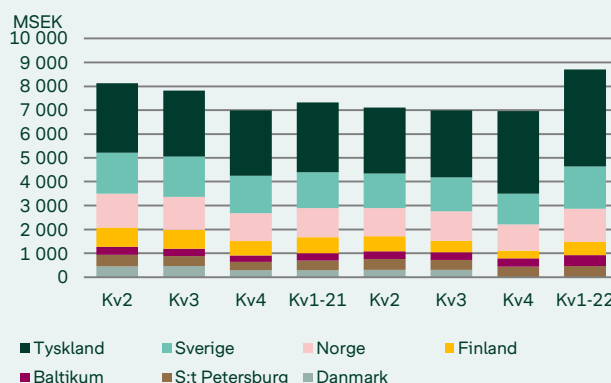
Villkorade avtal, 26%
Optioner, 14%
On-balance, 60%

Ingått avtal



Före 2010, 8%
'11-'15, 4%
'16-'17, 14%
'18-'19, 13%
'20-'22, 61%

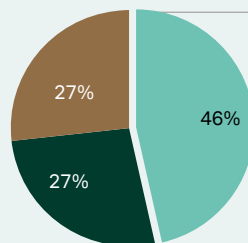
Redovisat värde, byggrättsportfölj



Fördelning av byggrätter

Byggrätter

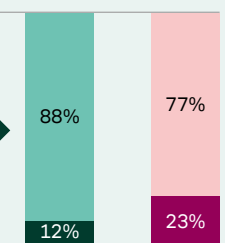
Planerad start



Start '22-'24, 46%
Start '25-'26, 27%
Efter '27 el. desinvestering, 27%

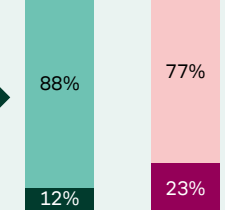
Planerad start 2022-2024

Produkttyp



Flerfamiljshus, 88%
Enfamiljshus, 12%

B2B/B2C



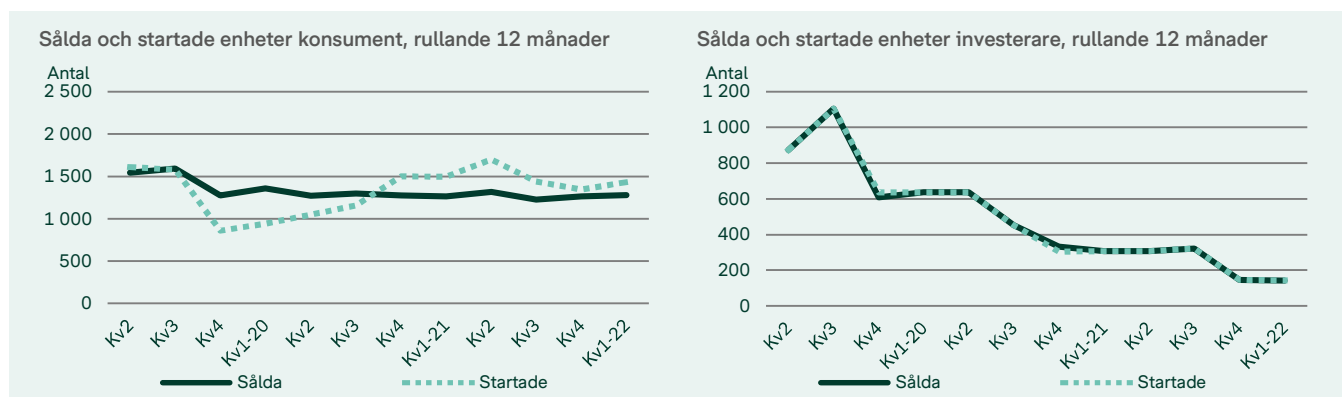
Tyskland

Tyskland är Bonavas största marknad med verksamhet i storstadsregionerna Berlin, Hamburg, Östersjön, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/Stuttgart. Till privatpersoner erbjuder vi lägenheter och småhus och till investerare erbjuder vi flerbostadshus med hyresrätter.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Antalet sålda bostäder till konsument ökade till 248 (232). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 70 (78) procent. Antalet startade bostäder till konsumenter ökade till 233 (144).

Det var ett starkt kvartal när det gäller byggstarter jämfört med föregående år, men förseningar i godkännandeprocessen för bygglov är fortfarande noterbara. Inga bostäder till investerare (4) såldes eller startades under kvartalet.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2022

Under första kvartalet resultatavräknades 206 (130) bostäder till konsumenter och 138 (0) bostäder till investerare. Ett investerarsprojekt om 68 bostäder överlämnades tidigare än vad vi bedömde under fjärde kvartalet 2021. Det högre antalet resultatavräknade bostäder innebär att nettoomsättningen ökade till 1 239 (543) MSEK. Ingen markförsäljning skedde i kvartalet.

Rörelseresultatet ökade till 105 (-8). Bruttomarginalen uppgick till 14,9 (11,1) procent till följd av förbättrade marginaler i projekt redovisade under kvartalet så väl som förbättrade marginaler i investerarsprojekt.

Fokus på våra strategiska fokusområden: att öka effektivitet genom repetition, stärka bygggrätsportföljen samt tydligare kommersiellt fokus gjorde det möjligt för Tyskland att leverera starkare projektmarginaler.

Försäljnings- och administrationskostnader ökade till -79 (-68) MSEK. Första kvartalet föregående år påverkades av nedstängningar på grund av covid-19.

	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	1 239	543	7 276
Bruttoresultat	184	60	1 210
Bruttomarginal, %	14,9	11,1	16,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-79	-68	-296
Rörelseresultat	105	-8	914
Rörelsemarginal, %	8,5	-1,5	12,6
Sysselsatt kapital	5 224	4 599	4 393
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	4 076	2 943	3 463
Avkastning på sysselsatt kapital, %	22,5	16,7	21,0
Sålda bostäder, antal	248	236	1 409
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 232	1 047	6 244
Startade bostäder, antal	233	148	1 490
Bostäder i pågående produktion, antal	3 641	4 075	3 749
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	70	78	71
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	19	37	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	1 093	939	1 108
Resultatavräknade bostäder, antal	344	130	1 813

Nyckeltalen har ej påverkats av jämförelsestörande poster då sådana ej har redovisats.

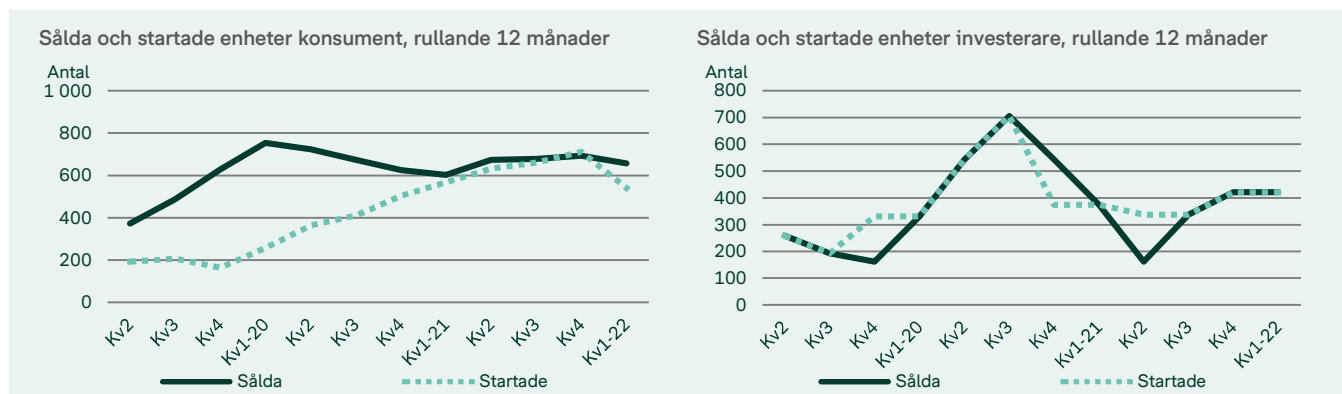
Sverige

I Sverige erbjuder Bonava lägenheter och småhus till konsumenter i Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Till investerare erbjuder vi flerbostadshus med hyresrätter i cirka 15 städer.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Försäljningen av bostäder till konsumenter uppgick till 161 (196). Inga bostäder till investerare såldes eller startades under kvartalet, inte heller under första kvartalet föregående år. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 86 (84) procent.

Låg nivå av färdigställda ej resultatavräknade bostäder 22 (118). Inga produktionsstarter till konsumenter (170) under kvartalet, vilket var enligt plan.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2022

Nettoomsättningen uppgick till 653 (484) MSEK. Resultatavräknade bostäder till konsumenter uppgick till 126 (88), och bostäder till investerare uppgick till 108 (0).

Rörelseresultatet uppgick till 23 (27) MSEK och rörelsemarginalen uppgick till 3,5 (5,5) procent. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 22 (18) MSEK och rörelsemarginalen var 3,4 (4,2) procent.

Bruttomarginalen för bostäder som resultatavräknades låg på samma nivå som första kvartalet föregående år. Inga bostäder till investerare resultatavräknades föregående år och därmed påverkar produktmisen detta kvartal bruttomarginalen negativt, eftersom projekt som lämnats över till investerare hade en lägre marginal.

På grund av att en lägre produktmix redovisas för bostäder var det genomsnittliga försäljningspriset högre än motsvarande period föregående år.

	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	653	484	3 327
Bruttoresultat	59	62	420
Bruttomarginal, %	9,0	12,9	12,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-36	-36	-129
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	23	27	292
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	3,5	5,5	8,8
Jämförelsestörande poster ¹⁾			-44
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	23	27	247
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	3,5	5,5	7,4
Sysselsatt kapital	3 073	3 125	3 135
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	1 770	1 503	1 293
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	9,1	5,6	9,1
Sålda bostäder, antal	161	196	1 113
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	652	794	3 640
Startade bostäder, antal		170	1 131
Bostäder i pågående produktion, antal	1 617	1 761	1 849
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	86	84	79
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	22	118	24
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	237	354	398
Resultatavräknade bostäder, antal	234	88	1 055

¹⁾ Nyckeltalen under jan-dec 2021 har påverkats av jämförelsestörande poster. Inga sådana poster redovisades under jan-mar 2022 eller 2021.

Norge

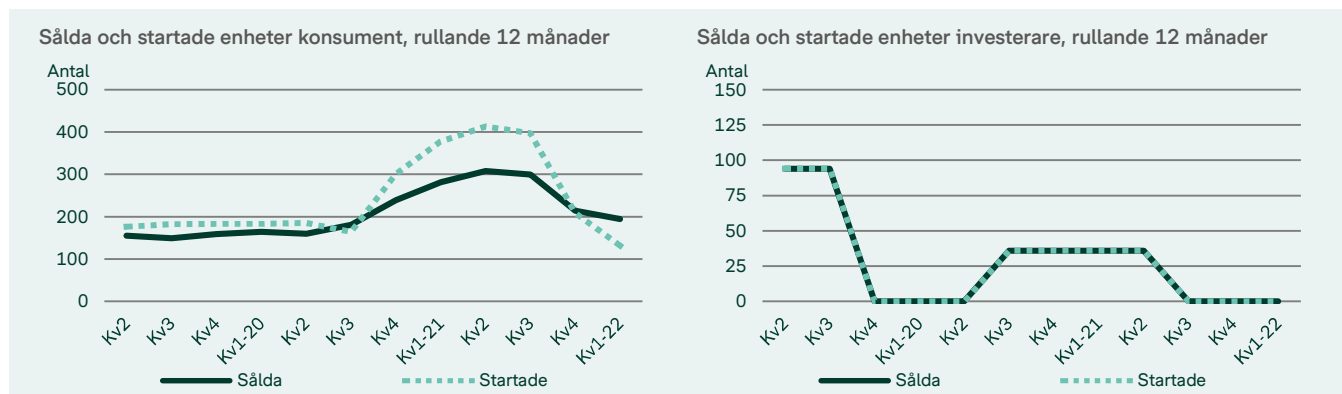
I Norge har Bonava verksamhet i Bergen och i Oslo. Till privatpersoner erbjuder vi lägenheter och till investerare erbjuder vi flerbostadshus, även med hyresrätter.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Antalet sålda bostäder till konsumenter minskade till 49 (69). Antal bostäder har minskat, främst på grund av att det finns färre bostäder för försäljning och att projekt börjar nå slutstadiet.

Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 71 (60) procent.

Norge har under kvartalet inte startat några projekt till konsumenter (77) eller investerare (0).



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2022

Nettoomsättningen ökade till 261 (79) MSEK, hänförligt till fler resultatavräknade bostäder till konsumenter i Bergen.

Rörelseresultatet blev -26 (-16) MSEK och rörelsemarginalen -10,1 (-19,7) procent. Rörelseresultatet beror främst på färdigställandet av ett utmanande projekt där kostnaderna har ökat ytterligare i samband med färdigställandet av projektet. Försäljnings- och administrationskostnader ökade till SEK -29 (-18) MSEK till följd av ökade kostnader för marknadsföring, byte av kontorslokaler, högre hyra samt ökade kostnader på grund av separationen från Bonava Danmark som har hanterats under kvartalet och kommer att successivt minska under kommande kvartal.

Norge bygger upp projektportföljerna i båda regionerna, med fokus på förbättrad kontroll över projekten samt lönsamhet, och att få ut fler projekt på marknaden i linje med den strategiska översyn och plan som gjordes i slutet av 2021.

	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	261	79	787
Bruttoresultat	3	2	19
Bruttomarginal, %	1,0	3,0	2,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-29	-18	-86
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	-26	-16	-67
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	-10,1	-19,7	-8,5
Jämförelsestörande poster ¹⁾			-50
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-26	-16	-116
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	-10,1	-19,7	-14,8
Sysselsatt kapital	2 670	2 010	2 235
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	1 442	1 218	1 156
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	-3,2	2,3	-3,1
Sålda bostäder, antal	49	69	214
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	300	376	990
Startade bostäder, antal		77	209
Bostäder i pågående produktion, antal	457	603	518
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	73	68	67
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	29	14	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	139	201	188
Resultatavräknade bostäder, antal	54	15	224

¹⁾ Nyckeltalen under jan-dec 2021 har påverkats av jämförelsestörande poster. Inga sådana poster redovisades under jan-mar 2022 eller 2021.

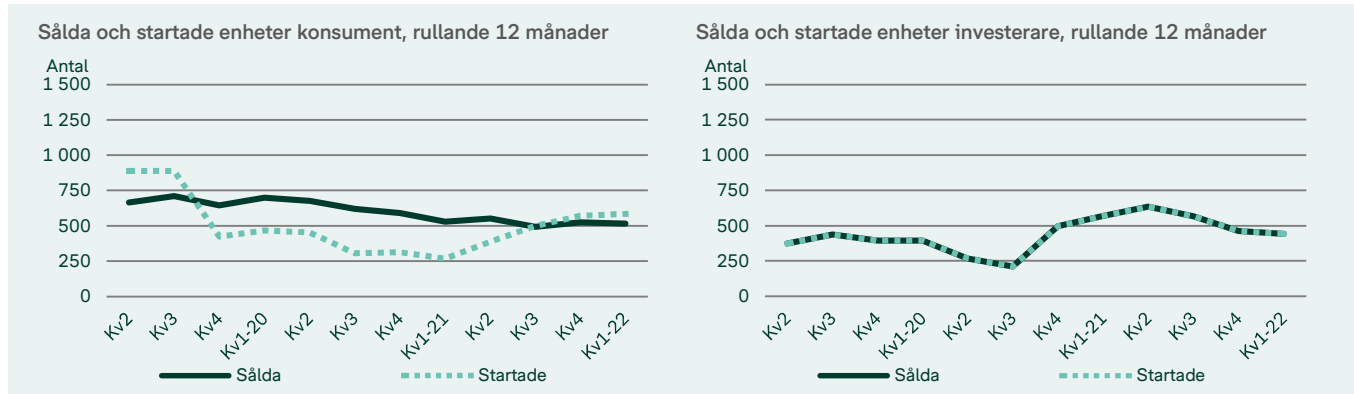
Finland

I Finland verkar Bonava i Helsingfors, Esbo, Vanda, Kyrkslätt, Åbo och Tammerfors. Vi erbjuder flerbostadshus med lägenheter till privatpersoner och hyresrättsprojekt till investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Antalet sålda bostäder till konsumenter minskade till 113 (123). Antalet färdigställda osålda bostäder fortsatte att minska under kvartalet. 53 (72) bostäder till investerare såldes och startades.

Försäljningsgraden i pågående produktion till konsumenter uppgick till 68 (69) procent. Antalet startade bostäder uppgick till 119 (123).



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2022

Nettoomsättningen minskade till 314 (330) MSEK, hänförligt till färre resultatavräknade bostäder till konsumenter samt fler resultatavräknade bostäder till investerare till ett lägre snittpris.

Rörelseresultatet uppgick till 14 (24) MSEK och rörelsemarginalen var 4,5 (7,4) procent. Den lägre lönsamheten berodde på en annorlunda produktmix som påverkar bruttomarginalen. Under första kvartalet 2021 resultatavräknades inga bostäder till investerare.

	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	314	330	1 842
Bruttoresultat	36	43	133
Bruttomarginal, %	11,5	12,9	7,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-22	-18	-77
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	14	24	56
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	4,5	7,4	3,1
Jämförelsestörande poster ¹⁾			-36
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	14	24	20
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	4,5	7,4	1,1
Sysselsatt kapital	891	1 087	837
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	560	664	315
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	4,7	10,7	5,4
Sålda bostäder, antal	166	195	988
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	445	375	2 275
Startade bostäder, antal	119	123	1 032
Bostäder i pågående produktion, antal	1 450	1 026	1 447
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	85	89	82
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	18	60	24
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	237	168	284
Resultatavräknade bostäder, antal	122	112	636

¹⁾ Nyckeltalen under jan-dec 2021 har påverkats av jämförelsestörande poster. Inga sådana poster redovisades under jan-mar 2022 eller 2021.

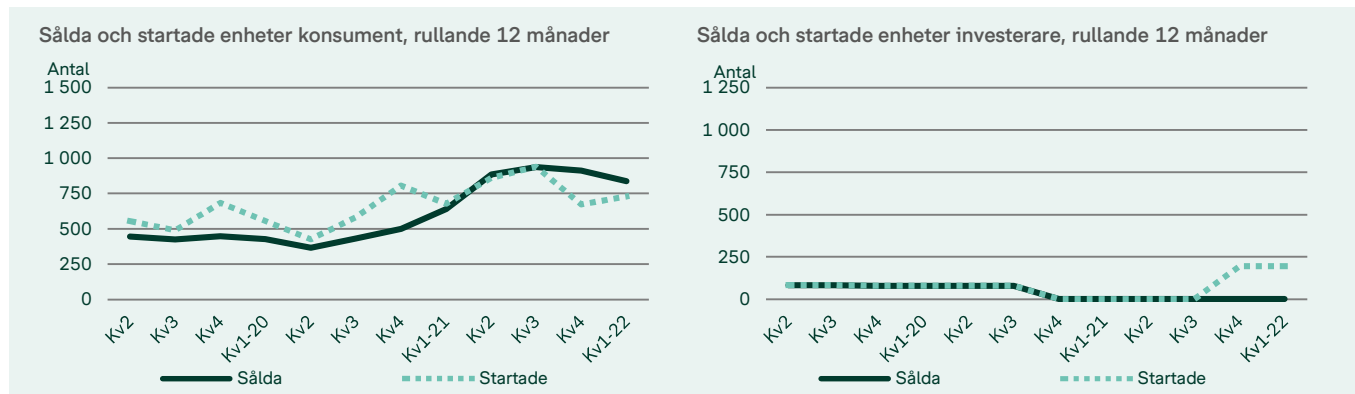
Baltikum

Segmentet Baltikum består av huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och Vilnius i Litauen. Erbjudandet är främst inriktat på flerbostadshus till konsumenter, men vi har också hyresrättsprojekt för investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Sålda bostäder till konsumenter uppgick till 171 (246). Försäljningsgraden i pågående produktion till konsumenter uppgick till 62 (47) procent och visade på en positiv utveckling under kvartalet.

Antal startade bostäder till konsumenter var 58 (0). Inga bostäder till investerare (0) såldes eller startades under kvartalet.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2022

Nettoomsättningen uppgick till 82 (80) MSEK. Under kvartalet resultatavräknades 78 (96) bostäder till konsumenter.

Bruttoresultatet uppgick till 14 (9) MSEK och marginalen var 17,1 (11,8) procent. Ökningen berodde på en annan produktmix och förbättrade resultat i några av de projekt som färdigställdes och resultatavräknades under kvartalet.

Försäljnings- och administrationskostnader var högre jämfört med föregående år till följd av fler anställda.

Det första projektet i Litauen kommer att färdigställas under andra kvartalet.

	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	82	80	757
Bruttoresultat	14	9	114
Bruttomarginal, %	17,1	11,8	15,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-11	-7	-32
Rörelseresultat	3	3	82
Rörelsemarginal, %	3,6	3,3	10,8
Sysselsatt kapital	917	625	738
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	456	313	356
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,3	9,6	12,3
Sålda bostäder, antal	171	246	912
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	220	218	893
Startade bostäder, antal	58		867
Bostäder i pågående produktion, antal	1 164	982	1 188
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	51	56	43
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	26	74	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	392	497	505
Resultatavräknade bostäder, antal	78	96	811

Nyckeltalen har ej påverkats av jämförelsestörande poster då sådana ej har redovisats.

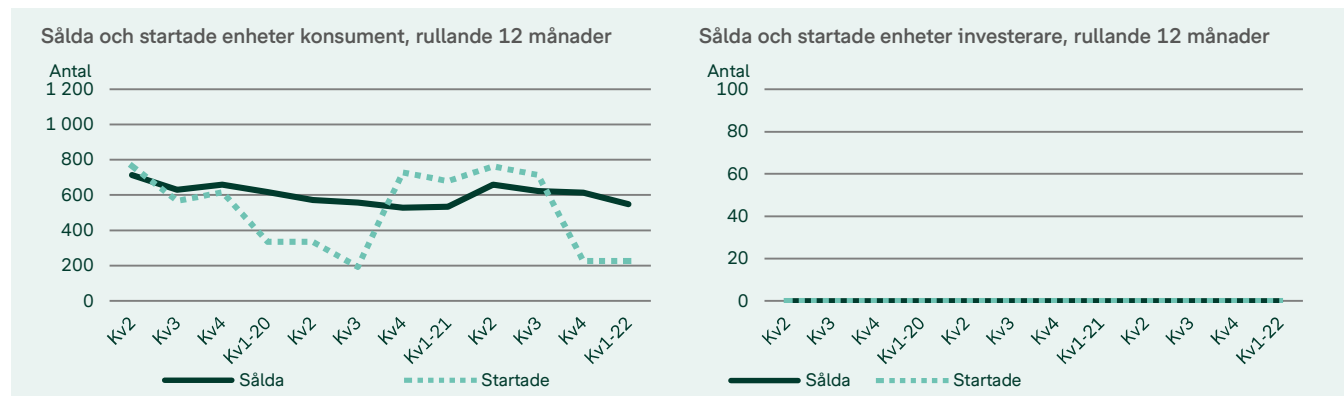
S:t Petersburg

Erbjudandet är främst inriktat på flerbostadshus med lägenheter till privatpersoner (äganderätter).

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Antal sålda bostäder till konsumenter uppgick till 79 (145). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 72 (43) procent. Antalet startade bostäder till konsumenter uppgick till 0 (0). Då Bonava håller på att avveckla verksamheten i S:t Petersburg kommer vi inte att starta några nya projekt.

Vi har för närvarande 762 bostäder under produktion, de flesta förbetalda, som vi har för avsikt att avsluta med överlämning under 2022 och början av 2023. Vi har sedan slutet av mars juridisk rätt att fortsätta sälja bostäder inom ramen för våra pågående projekt.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2022

Nettoomsättningen uppgick till 216 (277) MSEK. Bruttomarginalen ökade som en följd av en gynnsam projektmix.

Rörelseresultatet uppgick till 60 (62) MSEK och rörelsemarginalen var 27,7 (22,5) procent.

Avvecklingen av verksamheten ledde till en lägre utveckling av försäljnings- och administrationskostnader. Vi hänvisar till not 6 för mer information.

	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	216	277	745
Bruttoresultat	67	72	192
Bruttomarginal, %	31,2	26,0	25,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-7	-10	-37
Rörelseresultat	60	62	155
Rörelsemarginal, %	27,7	22,5	20,8
Sysselsatt kapital	895	590	824
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	464	394	433
Avkastning på sysselsatt kapital, %	22,0	36,6	24,7
Sålda bostäder, antal	79	145	615
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	128	191	836
Startade bostäder, antal			226
Bostäder i pågående produktion, antal	762	919	810
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	72	43	64
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	43	161	133
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	242	565	321
Resultatavräknade bostäder, antal	138	213	576

Nyckeltalen har ej påverkats av jämförelsestörande poster då sådana ej har redovisats.

Aktuella projekt i kvartalet

Under första kvartalet produktionsstartade Bonava 410 (518) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på bonava.com/investor-relations/produktionsstarter

Tyskland
Seepark Pätz
Läge: Berlin
Bostadstyp: Ägandelägenheter
Antal bostäder: 51 lägenheter till konsument

Där det tidigare dolde sig gamla semesterbostäder mellan träden har det nu vuxit fram ett grönt bostadsområde för såväl par som familjer. Ett kombinerat kraftvärmeverk förser hela kvarteret med hållbart producerad värme. De boende kan snabbt ta sig till Berlin eller till flygplatsen med regionala snabbtåg och det är bara några steg till stranden vid sjön i området.



Finland
Turun Solina 14
Läge: Kirstiparken, Åbo
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 66 lägenheter till konsument

Kirstiparken är ett nytt växande bostadsområde i centrala Åbo. Totalt planerar Bonava att uppföra 1 400 bostäder i området. Kirstiparken har ett utmärkt läge med gröna omgivningar, centralt beläget med goda transportmöjligheter och nära till service. Grannskapet kommer att få högklassiga gröna ytor och grönområden.



Baltikum – Lettland
Mazā Robežu 5
Läge: Dreilini, Riga
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 58 lägenheter till konsument

Alla byggnader i grannskapet omges av ett stort anlagt grönområde med flera lekplatser och gångvägar som slingrar sig utmed den intilliggande ån. Det finns gemensamma lokaler i flera av byggnaderna där det går att ordna tillställningar för att fira med nära och kära, och det finns även grillplatser.



Övrig information

ÖVRIG VERKSAMHET

I maj 2021 meddelades att vi avvecklar den danska verksamheten. I november 2021 sålde vi det som var kvar av bygggrätsportföljen.

Som en del av den justerade segmentsrapporteringen redovisas Bonava Danmark under övrig verksamhet. Under första kvartalet resultatavräknade Danmark 21 (11) bostäder till konsument med en nettoomsättning om 98 (53) MSEK. Bruttoresultatet uppgick till 10 (-5) MSEK och resultat före skatt ökade till 5 (-19) MSEK. Det finns två återstående projekt i Danmark. De pågår enligt plan och kommer att överlämnas under fjärde kvartalet. Det är två investeringsprojekt som uppgår till totalt 185 bostäder. Se not 2 för mer information.

UPPDATERING S:T PETERSBURG

Den 3 mars meddelade Bonava att vi avvecklar vår verksamhet i S:t Petersburg. Beslutet fattades eftersom Bonava inte kan fortsätta att driva en affärsmässig bostadsutveckling i S:t Petersburg på lång sikt. Bonava ser över olika strategiska alternativ för att avveckla verksamheten på ett ansvarsfullt sätt. Till dess att vi har utvärderat alla alternativ är verksamheten i S:t Petersburg konsoliderad fullt ut i koncernens räkenskaper, likt tidigare perioder, medan avvecklingen pågår. För tillfället finns inga regler som medför att vi inte kan betala utdelning från S:t Petersburg.

Bonava har för närvarande 762 bostäder under produktion, de flesta förbetalda, som vi har för avsikt att färdigställa med överlämning under 2022 och början av 2023. Se not 6 för mer information.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I Bonavas verksamhet finns flera olika typer av risker, både operationella och finansiella. Den strategiska översynen har inte resulterat i någon väsentlig påverkan på Bonavas väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer. Under första kvartalet har vi identifierat en större risk för materialbrist och utbudsbrist på våra marknader. Det är inget som påverkar våra projekt i nuläget, men vi ser en ökad risk för förseningar i starter och uppskjutna överlämningar.

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 2021 på sidorna 63–66 som finns tillgänglig på bonava.com

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 2 219 (2 070) medarbetare.

AKTIEN OCH STÖRSTA ÄGARNA

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Varje A-aktie är berättigad till tio röster och varje B-aktie är berättigad till en röst. Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 210 180 660 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 31 mars 2022 till 11 304 982 och antalet B-aktier till 97 130 840. 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 30 533 (31 060). Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,5 procent av kapitalet och 49,0 procent av rösterna följt av Fjärde AP-fonden med 8,2 procent av kapitalet och 4,8 procent av rösterna och Swedbank Robur Fonder med 5,9 procent av kapitalet och 3,0 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade totalt 54,1 procent av kapitalet och 65,3 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på bonava.com/investor-relations

SÄSONGSEFFEKTER

Bonava redovisar intäkter och resultat från försäljning av bostäder i samband med överlämnandet av sålda och färdigställda bostäder till kunderna. Bonavas verksamheter påverkas av säsongsvariationer, vilket innebär att majoriteten av bostäder överlämnas i det fjärde kvartalet. Resultatet och kassaflödet före finansiering för fjärde kvartalet är därmed normalt starkare än för övriga kvartal. Detta illustreras i graferna som visar beräknat färdigställande per kvartal på sidan 7.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bonava meddelade den 3 mars att vi avvecklar vår verksamhet i S:t Petersburg.

Bonava meddelade den 28 mars att vi justerar vår segmentsrapportering från och med den 1 januari 2022. Segment Nordic delas upp och de nya segmenten är Finland och Norge. Segment S:t Petersburg-Baltikum delas upp och de nya segmenten är S:t Petersburg och Baltikum. Moderbolaget och justeringar byter namn till Övrig verksamhet och innefattar Bonavas huvudkontor samt koncernjusteringar och elimineringar och här inkluderas även den återstående delen av den danska verksamheten. Segmenten Tyskland och Sverige är oförändrade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Årsstämman i Bonava AB (publ) hölls den 1 april. Till styrelseledamöter omvaldes Mats Jönsson, Viveca Ax:son Johnson, Åsa Hedenberg, Angela Langemar Olsson och Per-Ingemar Persson. Till nya styrelseledamöter valdes Andreas Segal och Nils Styf. Årsstämman omvalde Mats Jönsson till ordförande för styrelsen.

Årsstämman godkände den föreslagna utdelningen till aktieägarna om 3,50 SEK per aktie, som betalas ut vid två tillfällen, i april och oktober. Avstämningsdag för rätt till den första utdelningen om 1,75 SEK per aktie var den 5 april 2022 med utbetalning den 8 april 2022. Avstämningsdag för rätt till den andra utdelningen om 1,75 SEK per aktie är den 3 oktober 2022 med utbetalning den 6 oktober 2022.

Den 29 april kommunicerade Bonava att vi reviderar våra långsiktiga mål från 8 000 sålda bostäder till 7 000 sålda bostäder och resultat före skatt från 2,2 miljarder SEK till 2,0 miljarder SEK år 2026. Medellånga mål revideras från 1,6 miljarder SEK till 1,3 miljarder SEK i resultat före skatt och antal sålda bostäder från 7 000 till 5 800 år 2024.

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.

Stockholm den 29 april 2022
Bonava AB (publ)

Peter Wallin
VD och koncernchef

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

Resultaträkning

	Not 1	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	Apr 2021 - mar 2022	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	2	2 863	1 845	16 509	15 491
Kostnader för produktion		-2 490	-1 607	-14 256	-13 373
Bruttoresultat		373	238	2 252	2 117
Försäljnings- och administrationskostnader		-232	-213	-900	-882
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	141	25	1 352	1 236
Jämförelsestörande poster				-80	-80
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster		141	25	1 272	1 156
Finansiella intäkter		4	4	17	17
Finansiella kostnader		-39	-38	-154	-153
Finansnetto		-35	-34	-137	-136
Resultat före skatt	2	106	-8	1 135	1 020
Skatt på periodens resultat		-29	2	-244	-212
Periodens resultat¹⁾		77	-6	891	808
Data per aktie före och efter utspädning					
Periodens resultat efter jämförelsestörande poster, SEK		0,72	-0,06	8,31	7,54
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-16,59	-7,43	-2,46	6,71
Eget kapital, SEK		78,25	69,56	78,25	77,60
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		107,2	107,2	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 (1 245 355).

Rapport över totalresultat

	Not 1	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	Apr 2021 - mar 2022	2021 Jan-dec
Periodens resultat		77	-6	891	808
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-4	106	40	150
Periodens övrigt totalresultat		-4	106	40	150
Periodens totalresultat¹⁾		73	100	931	958

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar		759	889	877
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		8 711	7 333	6 959
Pågående bostadsprojekt		13 106	12 336	12 546
Färdigställda bostäder		552	1 310	706
Kortfristiga fordringar		1 058	995	1 556
Likvida medel	3	425	659	1 066
Summa omsättningstillgångar		23 852	22 632	22 834
SUMMA TILLGÅNGAR		24 611	23 522	23 711
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		8 388	7 456	8 318
Innehav utan bestämmande inflytande		5	4	5
Summa eget kapital		8 393	7 461	8 322
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	3	3 004	3 341	2 396
Övriga långfristiga skulder		443	191	462
Långfristiga avsättningar		813	786	898
Summa långfristiga skulder		4 261	4 318	3 755
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	3	2 595	1 514	2 076
Övriga kortfristiga skulder		9 363	10 229	9 557
Summa kortfristiga skulder		11 958	11 744	11 633
Summa skulder		16 219	16 061	15 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 611	23 522	23 711

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 2021	7 918	5	7 923
Periodens totalresultat	958		958
Utdelning	-563		-563
Förvärv av egna aktier	4		4
Utgående eget kapital, 31 december 2021	8 318	5	8 322
Periodens totalresultat	73		73
Prestationsbaserat incitamentsprogram	-3		-3
Utgående eget kapital, 31 mars 2022	8 388	5	8 393

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	Apr 2021 - mar 2022	2021 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	106	-8	1 135	1 020
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-71	-138	303	236
Betald skatt	-54	-48	-271	-265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-18	-194	1 167	991
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	2 327	1 486	13 751	12 910
Investeringar i bostadsprojekt	-4 345	-2 542	-15 073	-13 270
Övriga förändringar i rörelsekapital	257	454	-109	88
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-1 760	-602	-1 430	-272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 778	-796	-263	719
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7	-10	-85	-88
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	-1 785	-806	-348	631
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utdelning			-563	-563
Ökning av räntebärande skulder	1 352	409	3 028	2 085
Minskning av räntebärande skulder	-262	-355	-2 346	-2 439
Förändring av räntebärande fordringar	64	2	-8	-70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 154	56	111	-987
PERIODENS KASSAFLÖDE	-631	-750	-237	-356
Likvida medel vid periodens början	1 066	1 387	659	1 387
Kursdifferens i likvida medel	-11	21	3	35
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	425	659	425	1 066

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 1–30, och sidorna 1–16 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 2021, sidorna 71–75. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com

Liksom tidigare grundar sig rörelsesegmenten i Bonava på geografiska områden, produkternas och tjänsternas art samt liknande intäktsströmmar. Rapporteringen av rörelsesegment överensstämmer med den rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. De tidigare segmenten Tyskland och Sverige är oförändrade medan beslut fattats att från och med 1 januari 2022 dela upp segmentet Nordic i Finland och Norge samt segmentet S:t Petersburg-Baltikum i S:t Petersburg och Baltikum. Den återstående delen av Bonava Danmark har inkluderats i Övrig verksamhet, där även Bonavas huvudkontor samt koncernjusteringar och elimineringar redovisas. Jämförelsetalen har omräknats. Jämförelsetalen finns på www.bonava.com. Inga ändringar i IFRS eller IFRIC-tolkningar förväntas ha någon väsentlig inverkan på Bonava.

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	S:t Petersburg	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Jan–mar 2022								
Nettoomsättning, konsumenter	820	438	260	223	82	214	99	2 136
Nettoomsättning, investerare	418	206		91				715
Nettoomsättning, mark		8						8
Övriga intäkter			1			2		4
Rörelseresultat	105	23	–26	14	3	60	–37	141
Finansiella poster								–35
Resultat före skatt								106
Sysselsatt kapital	5 224	3 073	2 670	891	917	895	322	13 992
Jan–mar 2021								
Nettoomsättning, konsumenter	536	415	78	321	79	274	53	1 757
Nettoomsättning, investerare								
Nettoomsättning, mark	7	69		8				83
Övriga intäkter			1			2	1	5
Rörelseresultat	–8	27	–16	24	3	62	–67	25
Finansiella poster								–34
Resultat före skatt								–8
Sysselsatt kapital	4 599	3 125	2 010	1 087	625	590	278	12 315
Jan–dec 2021								
Nettoomsättning, konsumenter	6 331	2 149	535	1 173	610	730	197	11 725
Nettoomsättning, investerare	876	965	212	544	147		550	3 293
Nettoomsättning, mark	68	212	36	124		5	1	446
Övriga intäkter		1	4	1		10	8	26
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	914	292	–67	56	82	155	–196	1 236
Jämförelsestörande poster		–44	–50	–36			51	–80
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	914	247	–116	20	82	155	–145	1 156
Finansiella poster								–136
Resultat före skatt								1 020
Sysselsatt kapital	4 393	3 135	2 235	837	738	824	632	12 794

¹⁾ Övrig verksamhet omfattar moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringar samt den danska verksamheten.

NOT 3 Specifikation nettolåneskuld

	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	2	2	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	19	15	90
Likvida medel	425	659	1 066
Räntebärande fordringar	446	676	1 159
Långfristiga räntebärande skulder	3 004	3 341	2 396
Kortfristiga räntebärande skulder	2 595	1 514	2 076
Räntebärande skulder¹⁾	5 600	4 855	4 472
Nettolåneskuld	5 154	4 179	3 313

¹⁾ Varav gröna lån 1 821 (1 307) MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige, Norge och Danmark som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanenmärkning.

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

	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Likvida medel	34	34	37
Bruttolåneskuld	1 835	1 393	1 789
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	1 801	1 359	1 752

Koncernens finansieringsramar

Nedan tabell specificerar koncernens finansieringsramar. Därutöver finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag om 1,2 Mdr SEK. I S:t Petersburg finns det outnyttjade kreditramar om 187 MSEK (1 659 MRUB) i projektfinsansiering från en utländsk bank med licens att verka i Ryssland.

Finansiering	Förfall	Belopp	Utnyttjad	Outnyttjad
Kontokrediter	<364 dagar	628	144	484
Lån	2022	843	843	
RCF/Certifikat	2023	3 000	425	2 575
Obligation	2024	1 200	1 200	
Lån	2025	207	207	
Lån	2026-27	516	516	
Summa		6 395	3 336	3 059

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 1 200 (997) MSEK. Derivatinstrument på nivå 2 består av valutaswappar där värderingen till verkligt värde baseras på publicerade terminskurser på en aktiv marknad.

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 3.

	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Derivatinstrument	71		5
Summa tillgångar	71		5
Derivatinstrument	43	37	46
Summa skulder	43	37	46

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 och eventalförpliktelser

	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder</i>			
Fastighetsintektningar	1 485	872	1 491
Spärrande bankmedel	1	25	15
Övriga ställda säkerheter	10	6	10
Summa ställda säkerheter	1 495	903	1 516
Borgens- och garantiförpliktelser			
<i>Egna förbindelser</i>			
Motförbindelse gentemot externa garatigivare ¹⁾	2 425	3 570	3 416
Summa borgens- och garantieförpliktelser	2 425	3 570	3 416

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. Dessa garantier ställs inte längre ut direkt av Bonava AB och externa garantigivare som ställer ut dem för bostadsrättsföreningarnas räkning har en begränsad garanti från Bonava AB och skuldens belopp minskar.

Bonava meddelade den 3 mars 2022 att vi avvecklar vår verksamhet i S:t Petersburg. Bonava ser över olika strategiska alternativ för att avveckla verksamheten på ett ansvarsfullt sätt. Till dess att vi har utvärderat alla alternativ är verksamheten i S:t Petersburg konsoliderad fullt ut i koncernens räkenskaper, likt tidigare perioder, medan avvecklingen pågår, och inga nedskrivningar är gjorda. För tillfället finns inga regler som medför att vi inte kan betala utdelning från S:t Petersburg.

Bonava har för närvarande 762 bostäder under produktion, de flesta förbetalda, som vi har för avsikt att avsluta med överlämning under 2022 och början av 2023.

Under första kvartalet uppgick nettoomsättningen i S:t Petersburg till 216 MSEK, motsvarande cirka 4 procent av koncernens nettoomsättning R12. S:t Petersburg stod för 61 MSEK av totalt resultat före skatt, motsvarande 14 procent av koncernen R12. Redovisat eget kapital uppgick till 671 MSEK per 31 mars 2022. S:t Petersburgs del av totalt eget kapital i koncernen uppgick till 8 procent. I lokal valuta uppgick konsoliderat eget kapital i verksamheten till 5 933 MRUB.

Antal byggrätter i S:t Petersburg uppgår till 4 000 varav 1 200 ligger utanför balansräkningen.

Vi har ingen internutlåning från Sverige. Bonavas projekt finansieras genom utländska banker med licens att verka i Ryssland.

Bonava S:t Petersburg har åtaganden avseende pågående markförvärv utanför balansräkningen om 349 MSEK samt 119 MSEK avseende pågående markförvärv på balansräkningen, som är upptagna under Långfristiga skulder.

Totala åtaganden i Bonava AB per 31 mars 2022 uppgår till 1,1 miljarder SEK varav 671 MSEK är eget kapital och 463 MSEK är borgensåtaganden (inkluderade i not 2 för moderbolaget). 277 MSEK avser borgensåtaganden för projektspecifik finansiering och beloppen är inkluderade i Kortfristiga skulder. 186 MSEK avser borgensåtaganden för pågående markförvärv som beskrivs ovan.

Se sidan 29 för de valutakurser som användes för konsolidering i S:t Petersburg per 31 mars 2022.

2022	
Jan-mar	
RESULTATRÄKNING	
Nettoomsättning	216
Kostnader för produktion	-148
Bruttoresultat	67
Försäljnings- och administrationskostnader	-7
Rörelseresultat	60
Finansiella intäkter	4
Finansiella kostnader	-3
Finansnetto	1
Resultat före skatt	61
Skatt på periodens resultat	-12
Periodens resultat	48

2022	
31 mar	
BALANSRÄKNING	
Anläggningstillgångar	24
Exploateringsfastigheter	464
Pågående bostadsprojekt	428
Färdigställda bostäder	95
Kortfristiga fordringar	53
Likvida medel	270
Summa tillgångar	1 334
Eget kapital	671
Långfristiga skulder	355
Kortfristiga skulder	307
Summa eget kapital och skulder	1 334
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
Åtaganden pågående markförvärv	349*
Ställda säkerheter	12
*Totalt 468 MSEK, varav 119 MSEK ingår i långfristiga skulder	

2022	
31 mar	
ÅTAGANDEN BONAVAL AB TILL FÖRMÅN FÖR BONAVAL S:T PETERSBURG	
Borgensåtaganden för projektspecifik finansiering ¹⁾	277
Borgensåtaganden för pågående markförvärv	186
Totala åtaganden Bonaval AB	463

¹⁾ Beloppet är inkluderat i kortfristiga skulder ovan

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI-MARS 2022

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 72 (69) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 135 (35) MSEK.

	Not 1	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	2021 Jan-dec
RESULTATRÄKNING				
Nettoomsättning		72	69	280
Försäljnings- och administrationskostnader		-109	-113	-530
Rörelseresultat		-37	-43	-249
Resultat från andelar i koncernföretag		147	61	551
Finansiella intäkter		51	41	181
Finansiella kostnader		-25	-24	-91
Resultat efter finansiella poster		135	35	393
Bokslutsdispositioner				-144
Resultat före skatt		135	35	249
Skatt på periodens resultat		2	5	68
Periodens resultat		137	40	316

Då det inte finns några transaktioner att redovisa i övrigt totalresultat överensstämmer periodens resultat med summa totalresultat

	Not 1, 2	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
BALANSRÄKNING				
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		2 688	2 738	2 694
Omsättningstillgångar		8 668	8 601	8 214
Summa tillgångar		11 356	11 339	10 908
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7 602	7 188	7 467
Avsättningar		10	6	10
Långfristiga skulder		1 924	2 224	1 918
Kortfristiga skulder		1 820	1 922	1 513
Summa eget kapital och skulder		11 356	11 339	10 908

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 2021, sidorna 71–75 samt sidan 99. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com

NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	12 165	13 127	13 290
Borgen för projektspecifik finansiering	1 653	1 118	1 201
Borgen för koncernföretag	4 489	5 073	4 654
Övriga ställda säkerheter	10	6	10
Summa	18 316	19 325	19 155

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

	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	3 028	4 571	4 196
Borgen för projektspecifik finansiering	1 376	1 100	940
Summa	4 404	5 670	5 136

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. Jämförelsesiffrorna har justerats och inkluderar även garantier direkt utställda av Bonava AB i syfte att utgöra säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningarna bildade av Bonava Sverige AB. Bonava AB har borgensförpliktelser för finansiering av specifika projekt för verksamheten i S:t Petersburg som uppgår till 277 MSEK (261 MSEK per 31 december 2021) och borgensförpliktelser till en extern garantigivare om 40 MSEK (66 MSEK per 31 december 2021). Bonava har borgensförpliktelser till ryska koncernföretag uppgående till 146 MSEK för betalning av markinvesteringar. Bonavas projekt finansieras genom utländska banker med licens att verka i Ryssland.

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

Antal om inget annat anges	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	2021 Jan-dec
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder	821	1 043	4 267
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	2 826	3 146	13 058
Startade bostäder	357	442	3 732
Bostäder i pågående produktion	6 321	6 089	6 563
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	65	60	59
Reservationsgrad i pågående produktion, %	2	4	3
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	47	47	44
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	157	476	247
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	2 340	2 736	2 804
Resultatavräknade bostäder	689	665	3 712
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	14 209	14 314	14 548
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder	53	76	1 028
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	150	120	2 870
Startade bostäder	53	76	1 223
Bostäder i pågående produktion	2 955	3 623	3 204
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	93	100	94
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	47	45	41
Resultatavräknade bostäder	302		1 566
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	6 859	8 088	7 157
	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	2021 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	6 563	6 218	6 218
Förändring av ingående värde		-3	-1
Startade bostäder	357	442	3 732
Resultatavräknade bostäder	-689	-665	-3 712
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder	90	97	326
Bostäder i pågående produktion till konsument, vid periodens slut	6 321	6 089	6 563
Bostäder i produktion till investerare, antal			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 204	3 551	3 551
Förändring av ingående värde ¹⁾		-4	-4
Startade bostäder	53	76	1 223
Resultatavräknade bostäder	-302		-1 566
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	2 955	3 623	3 204

¹⁾ Av investerare initierad förändring.

Branschrelaterade nyckeltal för segmenten

Tyskland	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	2021 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>			
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	820	536	6 331
Sålda bostäder	248	232	1 263
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1 229	1 047	5 770
Startade bostäder	233	144	1 344
Bostäder i pågående produktion	2 551	2 625	2 521
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	58	65	57
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	19	37	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	1 093	939	1 108
Resultatavräknade bostäder	206	130	1 449
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK	418		876
Sålda bostäder		4	146
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	3		474
Startade bostäder		4	146
Bostäder i pågående produktion	1 090	1 450	1 228
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	138		364
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	928	901	911

Sverige	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	2021 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>			
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	438	415	2 149
Sålda bostäder	161	196	693
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	652	801	2 846
Startade bostäder		170	711
Bostäder i pågående produktion	931	847	1 055
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	76	67	64
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	22	118	24
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	237	354	398
Resultatavräknade bostäder	126	88	515
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK	206		965
Sålda bostäder			420
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK		-7	795
Startade bostäder			420
Bostäder i pågående produktion	686	914	794
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	108		540
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	237	202	223

Norge	2022	2021	2021
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>			
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	260	78	535
Sålda bostäder	49	69	214
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	301	371	983
Startade bostäder		77	209
Bostäder i pågående produktion	421	477	482
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	71	60	64
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	29	14	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	139	201	188
Resultatavräknade bostäder	54	15	134
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK			212
Sålda bostäder			
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	-1	5	7
Startade bostäder			
Bostäder i pågående produktion	36	126	36
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder			90
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	82	74	82

Finland	2022	2021	2021
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>			
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	223	321	1 173
Sålda bostäder	113	123	526
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	296	375	1 526
Startade bostäder	66	51	570
Bostäder i pågående produktion	687	363	681
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	68	69	62
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	18	60	24
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	237	168	284
Resultatavräknade bostäder	66	112	349
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK	91		544
Sålda bostäder	53	72	462
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	149	1	749
Startade bostäder	53	72	462
Bostäder i pågående produktion	763	663	766
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	56		287
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	235	226	231

Baltikum (Estland, Lettland och Litauen)	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	2021 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>			
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	82	79	610
Sålda bostäder	171	246	912
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	220	214	893
Startade bostäder	58		672
Bostäder i pågående produktion	969	818	993
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	62	47	51
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	26	74	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	392	497	505
Resultatavräknade bostäder	78	96	647
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK			147
Sålda bostäder			
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK		4	
Startade bostäder			195
Bostäder i pågående produktion	195	164	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		100	
Resultatavräknade bostäder			164
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	272	205	231

S:t Petersburg	2022 Jan-mar	2021 Jan-mar	2021 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>			
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	214	274	730
Sålda bostäder	79	145	615
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	128	191	836
Startade bostäder			226
Bostäder i pågående produktion	762	919	810
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	72	43	64
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	43	161	133
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	242	565	321
Resultatavräknade bostäder	138	213	576
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK			
Sålda bostäder			
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK			
Startade bostäder			
Bostäder i pågående produktion			
Försäljningsgrad i pågående produktion, %			
Resultatavräknade bostäder			
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	346	299	314

Finansiella nyckeltal vid periodens slut

	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, % ^{1,2)}	10,4	8,2	9,6
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	8,3	7,8	7,7
Soliditet, %	34,1	31,7	35,1
Avkastning på eget kapital, %	11,3	9,6	10,4
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	22,8	20,6	18,9
Nettolåneskuld	5 154	4 179	3 313
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,4
Sysselsatt kapital	13 992	12 315	12 794
Kapitalomsättningshastighet, ggr ¹⁾	1,3	1,2	1,2
Andel riskbärande kapital, %	34,4	32,3	35,6
Ordinarie utdelning, SEK per aktie			3,50
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	2,13	2,26	2,38
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,2	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	1,53	1,57	1,65
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,2	0,2	0,2

¹⁾ Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader.

²⁾ Före jämförelsestörande poster.

³⁾ Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och leasingavtal.

⁴⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

VALUTAKURSER

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Danska kronor	1,41	1,36	1,36	1,39	1,37	1,38
Euro	10,48	10,12	10,15	10,34	10,23	10,26
Norska kronor	1,06	0,99	1,00	1,07	1,02	1,03
Ryska rubel	0,11	0,11	0,12	0,11	0,12	0,12

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.

Bonava i korthet

VÅRT SYFTE

"Vi skapar lyckliga grannskap för fler"

VERKSAMHET

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i Europa med syftet att skapa lyckliga grannskap för fler. Bolaget är den första bostadsutvecklaren i Europa att få sina klimatmål godkända av Science Based Targets initiative.

Med sina 2 100 medarbetare utvecklar Bonava bostäder i Tyskland, Sverige, Finland, Norge, S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen, med en nettoomsättning om cirka 15,5 miljarder kronor år 2021. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.



8

LÄNDER

22

REGIONER

2 100

MEDARBETARE

15,5

MDR SEK
NETTOOMSÄTTNING 2021

FINANSIELL KALENDER

- Kv 2 delårsrapport jan-jun, 21 juli 2022
- Kv 3 delårsrapport jan-sep, 27 oktober 2022
- Kv 4 bokslutskommuniké jan-dec 2022, 2 februari 2023

KONTAKT

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

Anna Falck Fyhrlund, Head of Investor Relations
anna.falck@bonava.com, +46 707 604 914

OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan information som Bonava AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 29 april 2022 07.30 CET.

WEBCASTPRESENTATION 29 APRIL

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Granlöf presenterar rapporten den 29 april 2022, kl. 10.00.

Följ den webbsända presentationen live på:
<https://bonava.videosync.fi/2022-04-29-q1>

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

SE: +46 856642651, DE: +49 6913803430,
UK: +44 3333000804 eller US: +1 6319131422
Ange kod: 73694087#

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com