



## Delårsrapport januari-juni 2022



Homes & Neighbourhoods

# Fler resultatavräknade bostäder med högre marginaler

## 1 APRIL–30 JUNI 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 3 755 (3 379) MSEK
- Bruttomarginalen uppgick till 15,2 (13,8) procent
- Rörelseresultat före jämförelsestörande poster uppgick till 338 (257) MSEK och rörelsemarginalen var 9,0 (7,6) procent
- Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster uppgick till 338 (140) MSEK och rörelsemarginalen var 9,0 (4,1) procent
- Resultat per aktie<sup>2)</sup> uppgick till 2,01 (0,71) SEK
- Antal sålda bostäder var 769 (1 246)
- Antal produktionsstarter uppgick till 979 (1 341)
- Antal byggrätter uppgick till 36 700 (33 800)

## 1 JANUARI–30 JUNI 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 6 619 (5 224) MSEK
- Bruttomarginalen uppgick till 14,3 (13,5) procent
- Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 480 (282) MSEK och rörelsemarginalen var 7,2 (5,4) procent
- Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster uppgick till 480 (165) MSEK och rörelsemarginalen var 7,2 (3,2) procent
- Resultat per aktie<sup>2)</sup> uppgick till 2,73 (0,65) SEK
- Antal sålda bostäder var 1 643 (2 365)
- Antal produktionsstarter uppgick till 1 389 (1 859)
- Antal byggrätter uppgick till 36 700 (33 800)
- Den 3 mars meddelade Bonava att vi avvecklar vår verksamhet i S:t Petersburg. Denna verksamhet konsolideras fullt ut i koncernens räkenskaper, likt tidigare perioder, medan avveckling pågår. För ytterligare information hänvisas till not 6

| MSEK om inget annat anges                                                        | 2022<br>Apr–jun | 2021<br>Apr–jun | Δ%  | 2022<br>Jan–jun | 2021<br>Jan–jun | Δ%  | Jul 2021<br>– jun 2022 | 2021<br>Jan–dec |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----|-----------------|-----------------|-----|------------------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                                                  | 3 755           | 3 379           | 11  | 6 619           | 5 224           | 27  | 16 886                 | 15 491          |
| Bruttoresultat                                                                   | 571             | 467             | 22  | 944             | 706             | 34  | 2 356                  | 2 117           |
| Bruttomarginal, %                                                                | 15,2            | 13,8            |     | 14,3            | 13,5            |     | 14,0                   | 13,7            |
| Rörelseresultat före jämförelsestörande poster <sup>1)</sup>                     | 338             | 257             | 32  | 480             | 282             | 70  | 1 433                  | 1 236           |
| Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % <sup>1)</sup>                  | 9,0             | 7,6             |     | 7,2             | 5,4             |     | 8,5                    | 8,0             |
| Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster                                  | 338             | 140             | 142 | 480             | 165             | 190 | 1 471                  | 1 156           |
| Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %                               | 9,0             | 4,1             |     | 7,2             | 3,2             |     | 8,7                    | 7,5             |
| Resultat före skatt                                                              | 303             | 101             | 199 | 409             | 93              | 340 | 1 337                  | 1 020           |
| Resultat per aktie, SEK <sup>2)</sup>                                            | 2,01            | 0,71            | 183 | 2,73            | 0,65            | 320 | 9,62                   | 7,54            |
| Nettolåneskuld                                                                   | 5 881           | 4 105           | 43  | 5 881           | 4 105           | 43  | 5 881                  | 3 313           |
| Avkastning på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster, % <sup>1)</sup> | 10,6            | 10,0            |     | 10,6            | 10,0            |     | 10,6                   | 9,6             |
| Soliditet, %                                                                     | 33,0            | 31,4            |     | 33,0            | 31,4            |     | 33,0                   | 35,1            |
| Byggrätter, antal                                                                | 36 700          | 33 800          | 9   | 36 700          | 33 800          | 9   | 36 700                 | 35 300          |
| Sålda bostäder, antal                                                            | 769             | 1 246           | –38 | 1 643           | 2 365           | –31 | 4 573                  | 5 295           |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder                                             | 2 484           | 3 363           | –26 | 5 459           | 6 511           | –16 | 14 876                 | 15 928          |
| Startade bostäder, antal                                                         | 979             | 1 341           | –27 | 1 389           | 1 859           | –25 | 4 485                  | 4 955           |
| Bostäder i produktion, antal                                                     | 9 028           | 10 247          | –12 | 9 028           | 10 247          | –12 | 9 028                  | 9 767           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                                        | 71              | 74              |     | 71              | 74              |     | 71                     | 71              |
| Resultatavräknade bostäder, antal                                                | 1 220           | 1 043           | 17  | 2 211           | 1 708           | 29  | 5 781                  | 5 278           |

<sup>1)</sup> Nyckeltalen under jan–dec 2021 och apr–jun 2021 har påverkats av jämförelsestörande poster. Inga sådana poster redovisades under 2022.

<sup>2)</sup> Före och efter utspädning. För mer information om koncernens nyckeltal och definitioner se sidan 27 samt [bonava.com/investor-relations/finansuell-information](https://bonava.com/investor-relations/finansuell-information)

# 1 337

EBT MSEK, R12

# 4 573

SÅLDA BOSTÄDER, ANTAL, R12

# 36 700

BYGGRÄTTER, ANTAL

# VD har ordet

Andra kvartalet visar att vi gör framsteg med att förbättra lönsamheten, med högre marginaler i våra överlämnade och resultatavräknade bostäder. Även om konsekvenserna av konflikten i Ukraina medför en utmanade miljö på kort sikt står vi fortsatt fast vid prognosen att starta 4 200 bostäder och vi har en hög försäljningsgrad i vår pågående produktion

## Fortsätter att förbättra lönsamheten

Vårt mål att förbättra lönsamheten genom en stramare kostnadskontroll och en mer effektiv produktion, kombinerat med en tydligare och effektivare styrning av koncernen, börjar gradvis återspeglas i siffrorna. Vi levererade en ökad bruttomarginal om 15,2 (13,8) procent under kvartalet, och resultat före skatt ökade till 303 MSEK (218 MSEK före jämförelsestörande poster). Organisationen har gjort ett mycket bra arbete med att dämpa påverkan från kostnadsökningar och brist på material för pågående produktion. Detta visar återigen att vi är på rätt väg med vår strategi och vår resa mot en marknadsledande lönsamhet.

Som tidigare meddelat ser vi över olika strategiska alternativ för att avveckla verksamheten i S:t Petersburg på ett ansvarsfullt sätt, där ett alternativ är en potentiell avyttring av verksamheten, och det arbetet har fortsatt under kvartalet. Till dess att vi utvärderat alla alternativ kommer verksamheten i S:t Petersburg att konsolideras fullt ut i koncernens räkenskaper, likt tidigare perioder.

## Stabil efterfrågan men utmanande miljö på kort sikt

Stigande räntor och en högre kostnadsinflation påverkar såväl vår produktion som privatpersoner. Kostnadsökningarna på material och tjänster på de flesta av våra marknader tog fart efter att konflikten i Ukraina började och materialkostnaden är mycket hög. Vi noterar däremot att takten i kostnadsökning har avtagit och vi ser till och med att kostnaderna för vissa material börja sjunka efter den högsta uppgången.

Tillgången på moderna, hållbara bostäder är begränsad på de flesta av våra marknader och den stabila efterfrågan har inneburit att priserna generellt har varit stabila under andra kvartalet. Kunderna är mer försiktiga än under årets början och försäljningarna tar längre tid. Samtidigt är takten i omvandlingen av reservationsavtal till bindande avtal fortsatt stabil. På kort sikt kommer försäljningsläget att bli svårare i och med att osäkerheten växer.

## Kostnadsbesparingar för att hantera den nya marknadsmiljön

Som vi meddelade under första kvartalet har vi genomfört en översyn av såväl försäljnings- och administrationskostnaderna som de indirekta kostnaderna för koncernen under det här kvartalet. Vi har identifierat och genomfört 220 MSEK i sänkta kostnader (cirka -10 procent) på årsbasis med viss effekt under andra halvåret 2022 och med full effekt från den 1 januari 2023. Vi har inkluderat nödvändiga avsättningar och nedskrivningar för att uppnå dessa besparingar under andra kvartalet. Vårt mål är att öka besparingarna ytterligare under tredje kvartalet. Genom att vara en mer decentraliserad organisation är vi bättre rustade för att kunna hantera en osäker marknad.

## Stark balansräkning och förstärkning av vår attraktiva landbank

Soliditeten uppgick till 33,0 (31,4) procent i slutet av juni. Vi har mycket god översikt över vår framtida lönsamhet genom försäljningsvärdet på bostäder att överlämnas under de närmaste 18 månaderna, med bindande avtal som uppgår till 21,3 Mdr SEK, motsvarande en försäljningsgrad på 71 procent. Vi stärkte vår kapitalstruktur under kvartalet där vi refinansierade 30 MEUR och 500 MNOK och tog upp nya lån om ytterligare 60 MEUR. Vi hade en total ej utnyttjad lånekapacitet om 3,1 Mdr SEK i slutet av juni. Vi har säkrat vår finansiering för resterande del av 2022.

Vi fortsatte att investera i attraktiv mark under kvartalet och vi har 36 700 byggrätter i attraktiva lägen med ett bokfört värde om 9,4 Mdr SEK.

## Prognosen för starter kvarstår – disciplinen avgörande

Det pågår en hel del aktivitet i hela organisationen för att säkerställa lönsamma starter och överlämnningar. Vi redovisade närmare 1 000 starter under andra kvartalet trots att vi fortfarande väntar på bygglov där vi i övrigt är startklara. Vår prognos om att starta 4 200 bostäder kvarstår (totalt antal startade bostäder under 2022 uppgår till 1 389), men vi kommer inte att kompromissa med vår startdisciplin – rätt team på plats, rätt försäljningsgrad och kostnaderna under kontroll, vilket gäller för både starter till konsument och investerare.

De bostäder vi planerar att slutföra och lämna över under 2022 är i det närmaste slutsålda och kostnaderna har i hög utsträckning låsts in i bindande avtal. Vi har en förskjutning då en stor del av volymer och resultat redovisas under fjärde kvartalet. Baserat på uppskattade färdigställanden förväntar vi oss att affärsvolymen under tredje kvartalet blir lägre jämfört med föregående år.

Vi kan se tillbaka på en väldigt aktiv period de senaste 18 månaderna där vi har förbättrat oss inom många områden. Jag är verkligen stolt över hur organisationen tagit sig an de olika utmaningarna som varit. Även om det krävs mer arbete har Bonava en stark grund att stå på, alltid med ambitionen att skapa fler lyckliga grannskap och långsiktigt värde.

## Peter Wallin

VD och koncernchef

## Utsikter produktionsstarter 2022

För helåret 2022 är vårt estimat att starta 4 200 bostäder. Startvolymen är beroende av att vi har rätt förutsättningar på plats och att nödvändiga tillstånd erhålls.



*"Vi har mycket god översikt över framtida lönsamhet genom försäljningsvärdet på bostäder att överlämnas under de närmaste 18 månaderna, med bindande avtal som uppgår till 21,3 Mdr SEK."*

# Marknadsutveckling

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 pressat läge när det gäller materialtillgången och ökade kostnader, 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, men höjda räntor och en ökad osäkerhet har börjat påverka efterfrågan och priser. Under andra kvartalet upplevde vissa av våra marknader ett mer avvaktande läge där försäljningarna tar längre tid.

## 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. Utbudet av nya bostäder är lågt samtidigt som efterfrågan har förblivit hög. Prisutvecklingen har planat ut under kvartalet.

## Sverige

Ökande befolkning och inflyttning till de större städerna har tillsammans med historiskt låga räntor och högre disponibel inkomst drivit bostadsmarknaden i Sverige. Under 2022 har räntor börjat öka och inflationen är hög vilket resulterat i en avvaktande marknad. Efterfrågan på lägenheter och småhus i närheten av större städer är hög. I Sverige har efterfrågan på bostäder varit avvaktande, med stabila priser för nybyggnationer.

## Finland

I Finland är bostadsmarknaden främst koncentrerad till storstadsregionerna med störst befolkningstillväxt och utbyggd infrastruktur – Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Bostadsmarknaden i Finland har varit avvaktande och försäljningarna tar längre tid. Priserna var stabila.

## Norge

Den norska marknaden kännetecknas av stabilitet och hög andel ägarätter. 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 har fortsatt att öka något då efterfrågan har varit större än utbudet.

## Baltikum

Samtliga tre baltiska huvudstadsmarknader är växande ekonomier med en ökande köpkraft bland yngre högt utbildade. 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 positiv men stabiliseras på samtliga marknader.

## S:t Petersburg

Räntorna har sjunkit under kvartalet. Regeringen subventionerar bostadsrätterna och räntor för projektfinsiering. Arbetslösheten har inte ökat men förväntas göra det. Den underliggande efterfrågan på bostäder förblir stark samtidigt som utvecklingen framåt ännu är osäker. Bonava kommer inte att starta några nya bostäder eller investeringar i S:t Petersburg, men kommer att färdigställa de 762 bostäder som för närvarande är under produktion.





# Koncernens utveckling

## APRIL–JUNI 2022

### Nettoomsättning

Nettoomsättning uppgick till 3 755 MSEK (3 379); fler bostäder till konsumenter och investerare resultatavräknades jämfört med samma kvartal föregående år. Under kvartalet resultatavräknades 833 (903) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 813 (2 956) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,4 (3,3) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 818 (294) MSEK, antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 387 (140).

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 141 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

### Rörelseresultat

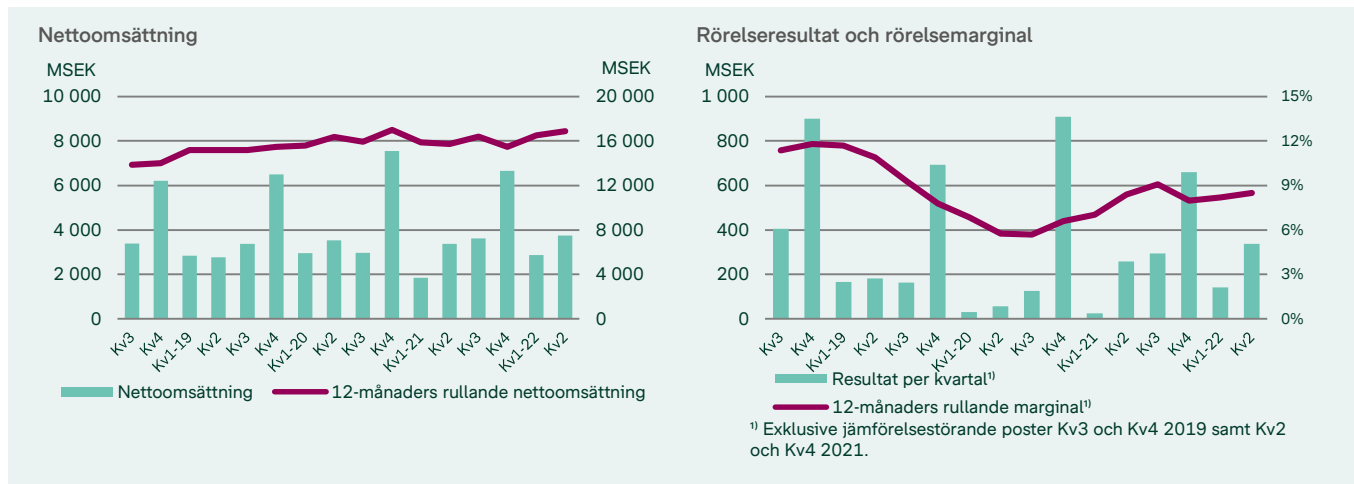
Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 338 (257) MSEK och rörelsemarginalen var 9,0 (7,6) procent. Föregående år redovisade vi jämförelsestörande poster under andra kvartalet uppgående till -117 MSEK relaterade till avvecklingen av verksamheten i Danmark. Inklusive jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 338 (140) MSEK och rörelsemarginalen till 9,0 (4,1) procent.

Tyskland hade ett starkt kvartal med ett fortsatt förbättrat rörelseresultat och en förbättrad marginal. Baltikum uppvisade också ett starkt kvartal där vi överlämnade fler bostäder till konsument, vilket resulterade i en högre nettoomsättning. I Norge påverkades kvartalet negativt av ytterligare kostnader i ett projekt som kommer att slutföras under tredje kvartalet. De högre omkostnaderna på grund av separationen från Bonava Danmark har hanterats under kvartalet och kommer att minska gradvis under de följande kvartalen.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 21 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma kvartal föregående år.

### Finansnetto, resultat före skatt, skatt och resultat för kvartalet

Finansnettot uppgick till -35 (-39) MSEK. Resultat före skatt för kvartalet uppgick till 303 (101) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till -88 (26) MSEK, motsvarande en skattesats om 29 (26) procent. Periodens resultat uppgick till 215 (75) MSEK.



# Koncernens utveckling

## JANUARI-JUNI 2022

### Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 6 619 (5 224) MSEK. Under perioden resultatavräknades 1 522 (1 568) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 4 949 (4 713) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,3 (3,0) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 1 533 (294) MSEK, antalet överlämnade bostäder uppgick till 689 (140).

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 209 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 480 (282) MSEK och rörelsemarginalen var 7,2 (5,4) procent. Föregående år redovisade vi jämförelsestörande poster under andra kvartalet uppgående till -117 MSEK relaterade till avvecklingen av verksamheten i Danmark. Inklusive jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 480 (165) MSEK och rörelsemarginalen till 7,2 (3,2) procent. Rörelsemarginalen stärktes jämfört med föregående år till följd av en högre bruttomarginal till konsumenter.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 21 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period förra året.

### Finansnetto, resultat före skatt, skatt och resultat för perioden

Finansnettot uppgick till -71 (-72) MSEK förklarad av ökade räntekostnader, motverkat av lägre avgifter för kreditfaciliteter. Resultat före skatt för perioden uppgick till 409 (93) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till 117 (24) MSEK, motsvarande en skattesats om 29 (26) procent.

|                                | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | Jul 2021<br>- jun 2022 | 2021<br>Jan-dec |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| <b>Nettoomsättning</b>         |                 |                 |                 |                 |                        |                 |
| Tyskland                       | 1 593           | 1 665           | 2 832           | 2 207           | 7 900                  | 7 276           |
| Sverige                        | 1 025           | 999             | 1 677           | 1 483           | 3 522                  | 3 327           |
| Norge                          | 357             | 20              | 619             | 100             | 1 306                  | 787             |
| Finland                        | 460             | 361             | 774             | 691             | 1 926                  | 1 842           |
| Baltikum                       | 251             | 125             | 333             | 204             | 886                    | 757             |
| S:t Petersburg                 | 66              | 155             | 282             | 432             | 595                    | 745             |
| Övrig verksamhet <sup>1)</sup> | 2               | 55              | 102             | 108             | 750                    | 757             |
| <b>Summa</b>                   | <b>3 755</b>    | <b>3 379</b>    | <b>6 619</b>    | <b>5 224</b>    | <b>16 886</b>          | <b>15 491</b>   |

|                                                                    | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | Jul 2021<br>- jun 2022 | 2021<br>Jan-dec |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| <b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster<sup>2)</sup></b> |                 |                 |                 |                 |                        |                 |
| Tyskland                                                           | 229             | 211             | 335             | 203             | 1 045                  | 914             |
| Sverige                                                            | 113             | 91              | 136             | 118             | 310                    | 292             |
| Norge                                                              | -14             | -28             | -41             | -43             | -64                    | -67             |
| Finland                                                            | 26              | 10              | 40              | 34              | 62                     | 56              |
| Baltikum                                                           | 35              | 7               | 38              | 10              | 110                    | 82              |
| S:t Petersburg                                                     | 14              | 31              | 74              | 93              | 135                    | 155             |
| Övrig verksamhet <sup>1)</sup>                                     | -65             | -65             | -102            | -132            | -165                   | -196            |
| <b>Summa</b>                                                       | <b>338</b>      | <b>257</b>      | <b>480</b>      | <b>282</b>      | <b>1 433</b>           | <b>1 236</b>    |

<sup>1)</sup> Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringar och den danska verksamheten.

<sup>2)</sup> 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 26 632 (23 878) MSEK. Ökningen var hänförlig till ett högre värde på exploateringsfastigheter och pågående bostadsprojekt som ett resultat av större investeringar i mark och en ökad volym av pågående bostadsprojekt. Förändring i valutakurser ökade de totala tillgångarna med 1 700 MSEK jämfört med den 31 december 2021 och 2 100 MSEK jämfört med den 30 juni 2021. Per den 31 mars 2022 var de totala tillgångarna 24 611 MSEK.

## NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 5 881 (4 105) MSEK vid kvartalets slut. Fler investeringar säkrades under kvartalet och en lägre omsättning i Tyskland med färre förskottbetalningar har gett en ökad nettoskuld. Förändrade valutakurser ökade nettoskulden med 229 MSEK jämfört med samma period föregående år. Nettoskulden per 31 mars 2022 uppgick till 5 154 MSEK.

## SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital uppgick till 15 168 (12 514) MSEK vid kvartalets slut. Förändringen förklaras främst av en ökad volym pågående bostadsprojekt och ökade investeringar i exploateringsfastigheter i Tyskland. I S:t Petersburg har även pågående bostadsprojekt ökat jämfört med föregående år där förändring i valutakurs får stor påverkan. Förändring i valutakurser ökade sysselsatt kapital med 1 000 MSEK, varav 650 MSEK är hänförligt till S:t Petersburg, jämfört med 31 december 2021 och 1 300 MSEK, varav 700 MSEK är hänförligt till S:t Petersburg, jämfört med 30 juni 2021. Per 31 mars 2022 uppgick det sysselsatta kapitalet till 13 992 MSEK.

## SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per 30 juni till 33,0 (31,4) procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,7 (0,5).

## KASSAFLÖDE APRIL-JUNI 2022

Kassaflöde före finansiering uppgick till -551 (-470) MSEK. Ett högre resultat som också påverkades av högre omräkningsdifferenser ledde till ett kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital om 82 (183) MSEK.

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -631 (301) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 3 046 (2 725) MSEK, med ökad försäljning huvudsakligen i Baltikum, Finland och Norge. Investeringar i bostadsprojekt uppgick till -3 748 (-3 158) MSEK, främst med öknings i Tyskland, Norge och Sverige.

Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var 71 (733) MSEK, vilket främst berodde på lägre kassaflöde från räntefri finansiering i Tyskland.

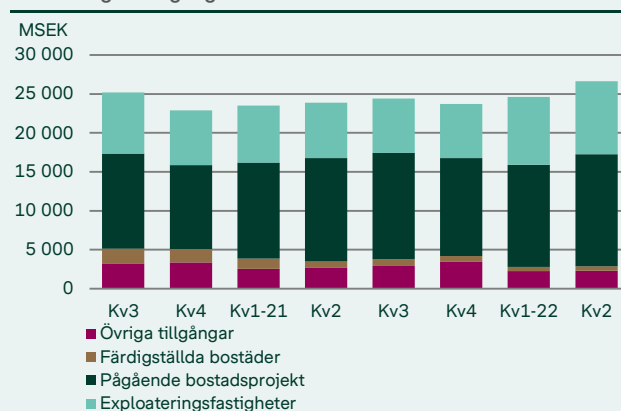
## KASSAFLÖDE JANUARI-JUNI 2022

Kassaflöde före finansiering uppgick till -2 336 (-337) MSEK. Ett högre resultat som också påverkades av högre omräkningsdifferenser ledde till ett kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital om 64 (-11) MSEK.

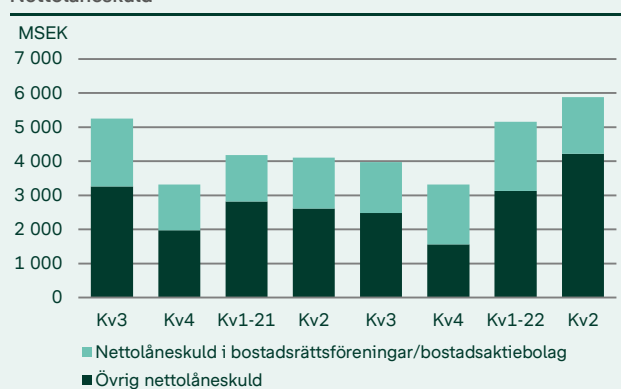
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -2 392 (-301) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 5 373 (4 212) MSEK, med ökad försäljning huvudsakligen i Tyskland och Norge. Investeringar i bostadsprojekt uppgick till -8 093 (-5 699) MSEK, främst med öknings inom samtliga segment utom Danmark. Ökade investeringar i byggrätter, med flera förvärv i Baltikum och Tyskland.

Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var 328 (1 187) MSEK, vilket främst berodde på lägre kassaflöde från räntefri finansiering i Tyskland.

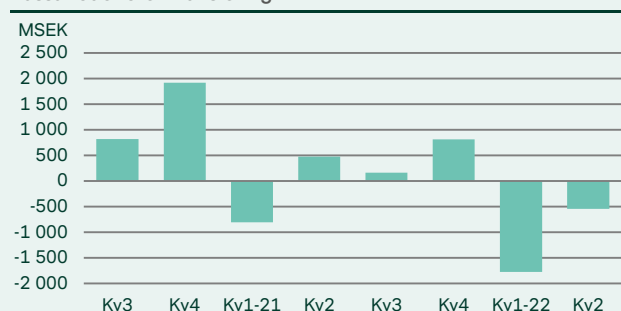
Fördelning av tillgångar



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 tillkommer till nettoomsättningen i det kvartal som kunderna får tillträde.

För mer information om Bonavas värdekedja, se vår årsredovisning <https://www.bonava.com/en/investor-relations/annual-report-2021>

## SÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA, EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid kvartalets slut var 46 (53), vilket är i linje med föregående år. Per 31 mars 2022 var antalet 49.

## OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet osålda färdigställda bostäder vid kvartalets slut var 118 (189). Per 31 mars 2022 var antalet 108.

## FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Vid utgången av föregående kvartal uppskattade Bonava att cirka 810 konsumentbostäder skulle färdigställas under andra kvartalet. Totalt 833 bostäder färdigställdes. Inom samtliga affärsområden färdigställdes antalet bostäder i stort enligt plan.

Under kvartalet beräknades 390 bostäder till investerare färdigställas, och 387 färdigställdes.

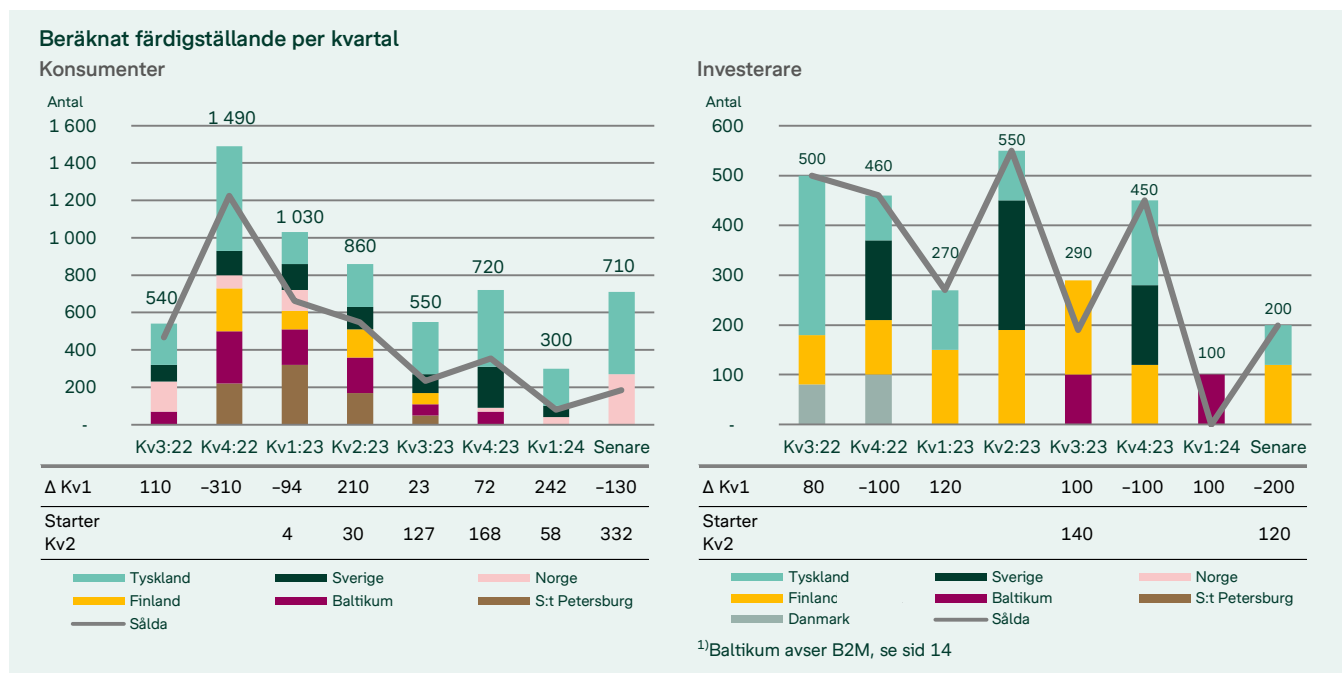
## RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 833 (903). Majoriteten av dessa färdigställdes och överlämnades till kund under kvartalet.

Under kvartalet resultatavräknades de 387 (140) 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 14 720 (14 422) MSEK för konsumenter och 6 595 (8 132) MSEK för investerare.



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 30 juni 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 redovisat värde. Inget överskottsvärde från marknadsvärdering har tagits med i de redovisade siffrorna.

Totalt antal byggrätter vid kvartalets slut uppgick till 36 700 (33 800). Från årsskiftet har vi ökat vår portfölj med 4 procent. I Tyskland utökade vi vår portfölj med 200 byggrätter, inklusive en stor investering i Leipzig avsedd för konsumenter. I Sverige investerade vi i en stor tomt i Göteborg som omfattar cirka 230 byggrätter avsedda för konsumenter och en tomt i Stockholm som omfattar cirka 150 byggrätter främst avsedda för enfamiljshus.

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 14 100 (14 100).

Bonava ska fortsätta utöka byggrättsportföljen för att nå tillväxtmålet om 7 000 sålda bostäder år 2026. I diagrammen nedan redogörs för byggrättsportföljens utveckling under 2022 och dess sammansättning vid utgången av 2022. Exploateringsfastigheter vid kvartalets slut uppgick till 9 360 (7 116) MSEK, på grund av ökade investeringar. Den positiva valutaeffekten uppgick till 700 MSEK jämfört med den 30 juni 2021.

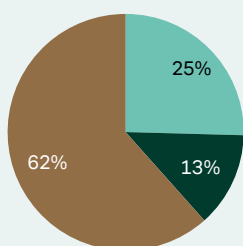
## Byggrätter

I/utanför balansräkningen

|                                      | 2022<br>30 jun | 2021<br>30 jun | 2021<br>31 dec |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Antal byggrätter</b>              |                |                |                |
| Tyskland                             | 10 100         | 7 900          | 9 700          |
| Sverige                              | 8 300          | 8 100          | 8 200          |
| Norge                                | 3 000          | 3 100          | 3 000          |
| Finland                              | 3 800          | 4 900          | 4 100          |
| Baltikum                             | 7 500          | 5 800          | 6 000          |
| S:t Petersburg                       | 4 000          | 3 400          | 4 300          |
| Danmark                              |                | 600            |                |
| <b>Varav utanför balansräkningen</b> |                |                |                |
| Tyskland                             | 3 300          | 2 000          | 4 500          |
| Sverige                              | 2 700          | 3 300          | 3 800          |
| Norge                                | 1 400          | 1 500          | 1 500          |
| Finland                              | 2 300          | 3 000          | 2 400          |
| Baltikum                             | 3 200          | 3 000          | 2 800          |
| S:t Petersburg                       | 1 200          | 1 200          | 1 900          |
| Danmark                              |                | 100            |                |

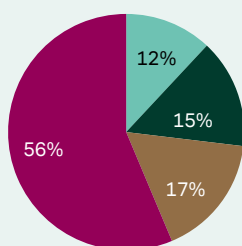
Byggrätter, antal per 30 juni 2022

På/utanför balansräkningen



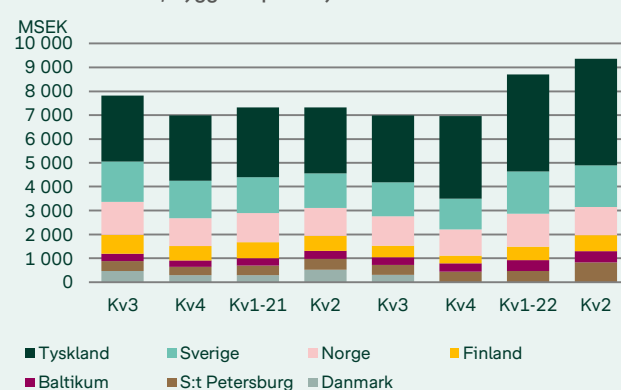
Villkorade avtal, 25%  
Optioner, 13%  
On-balance, 62%

Ingått avtal

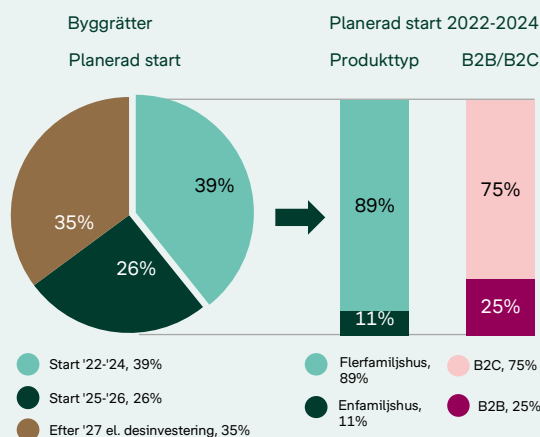


Före 2015, 12%  
16-17, 15%  
18-19, 17%  
20-22, 56%

Redovisat värde, byggrättsportfölj



Fördelning av byggrätter



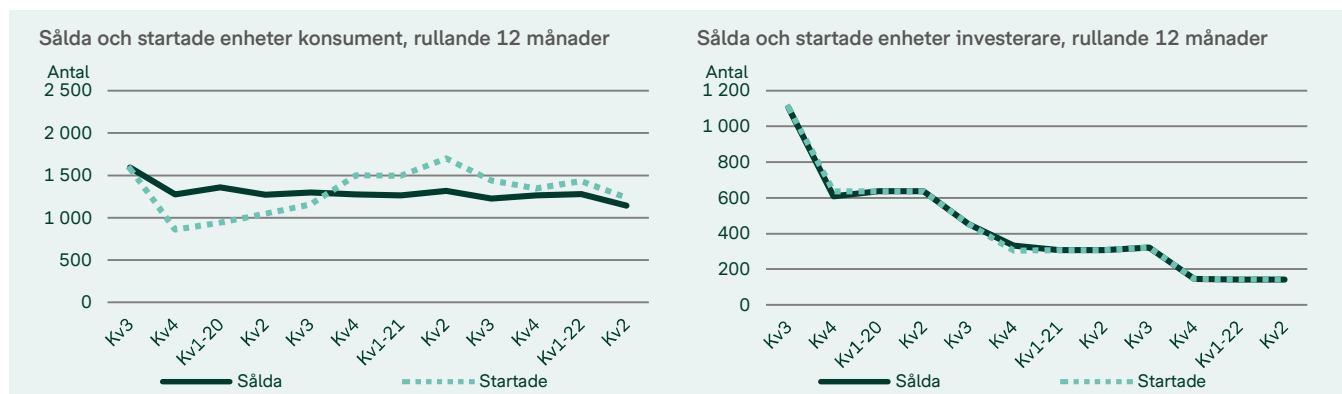
# Tyskland

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 konsumenter minskade under kvartalet till 176 (314). Antalet startade bostäder till konsumenter minskade under kvartalet till 196 (392).

Inga bostäder varken såldes eller startades till investerare.



## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### April-juni 2022

Under andra kvartalet resultatavräknades 237 (334) bostäder till konsumenter och 211 (48) bostäder till investerare. Totalt resultatavräknades 66 fler bostäder än under föregående år. Nettoomsättningen minskade till 1 593 (1 665) på grund av lägre genomsnittliga priser per bostad till investerarna. Bruttoresultatet ökade till följd av starkare marginaler. Eftersom försäljnings- och administrationskostnaderna låg på samma nivå som föregående år ökade rörelseresultatet till 229 (211) MSEK.

### Januari-juni 2022

Nettoomsättningen ökade till 2 832 (2 207) MSEK, 301 fler bostäder till investerare resultatavräknades jämfört med föregående år. Rörelseresultatet ökade till 335 (203) MSEK. Främst drivet av 280 fler resultatavräknade bostäder till konsumenter och investerare. Försäljnings- och administrationskostnader ökade något jämfört med föregående år.

|                                                                   | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                                   | 1 593           | 1 665           | 2 832           | 2 207           | 7 276           |
| Bruttoresultat                                                    | 303             | 281             | 487             | 342             | 1 210           |
| Bruttomarginal, %                                                 | 19,0            | 16,9            | 17,2            | 15,5            | 16,6            |
| Försäljnings- och administrationskostnader                        | -73             | -70             | -152            | -139            | -296            |
| Rörelseresultat                                                   | 229             | 211             | 335             | 203             | 914             |
| Rörelsemarginal, %                                                | 14,4            | 12,7            | 11,8            | 9,2             | 12,6            |
| Sysselsatt kapital                                                | 6 183           | 4 356           | 6 183           | 4 356           | 4 393           |
| av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter                  | 4 479           | 2 782           | 4 479           | 2 782           | 3 463           |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %                               | 21,4            | 20,6            | 21,4            | 20,6            | 21,0            |
| Sålda bostäder, antal                                             | 176             | 314             | 424             | 550             | 1 409           |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder                              | 932             | 1 419           | 2 164           | 2 466           | 6 244           |
| Startade bostäder, antal                                          | 196             | 392             | 429             | 540             | 1 490           |
| Bostäder i pågående produktion, antal                             | 3 389           | 4 096           | 3 389           | 4 096           | 3 749           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                         | 68              | 76              | 68              | 76              | 71              |
| Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal                | 19              | 27              | 19              | 27              | 22              |
| Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal | 1 113           | 1 018           | 1 113           | 1 018           | 1 108           |
| Resultatavräknade bostäder, antal                                 | 448             | 382             | 792             | 512             | 1 813           |

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

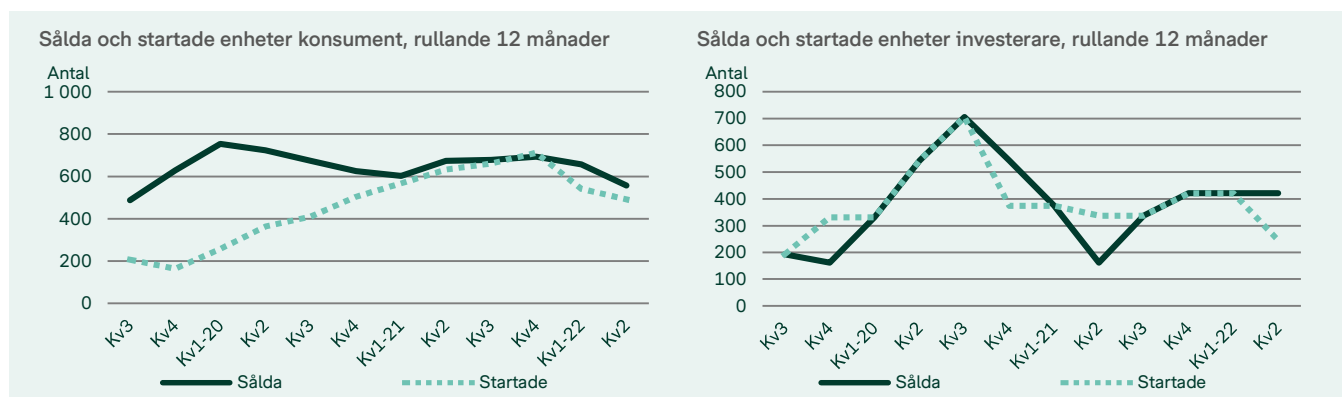
# Sverige

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 66 (167). Inga bostäder till investerare såldes eller startades under kvartalet, inte heller under andra kvartalet föregående år. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 81 (74) procent.

Produktionsstartar av bostäder till konsumenter uppgick till 121 (170).



## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### April-juni 2022

Nettoomsättningen uppgick till 1 025 (999) MSEK. Resultatavräknade bostäder till konsumenter uppgick till 187 (176), och bostäder till investerare uppgick till 104 (92). Rörelseresultatet uppgick till 113 (91) MSEK och rörelsemarginalen uppgick till 11,1 (9,1) procent.

Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 112 (68) MSEK och rörelsemarginalen var 11,2 (7,3) procent.

### Januari-juni 2022

Nettoomsättningen uppgick till 1 677 (1 483) MSEK, totalt resultatavräknades fler bostäder till konsumenter jämfört med föregående år. Rörelseresultatet uppgick till 136 (118) MSEK och rörelsemarginalen var 8,1 (8,0) procent. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 134 (86) MSEK och rörelsemarginalen var 8,2 (6,3) procent.

|                                                                   | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                                   | 1 025           | 999             | 1 677           | 1 483           | 3 327           |
| Bruttoresultat                                                    | 150             | 121             | 209             | 184             | 420             |
| Bruttomarginal, %                                                 | 14,6            | 12,2            | 12,4            | 12,4            | 12,6            |
| Försäljnings- och administrationskostnader                        | -36             | -30             | -72             | -66             | -129            |
| Rörelseresultat före jämförelsestörande poster                    | 113             | 91              | 136             | 118             | 292             |
| Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %                 | 11,1            | 9,1             | 8,1             | 8,0             | 8,8             |
| Jämförelsestörande poster <sup>1)</sup>                           |                 |                 |                 |                 | -44             |
| Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster                   | 113             | 91              | 136             | 118             | 247             |
| Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %                | 11,1            | 9,1             | 8,1             | 8,0             | 7,4             |
| Sysselsatt kapital                                                | 3 415           | 3 083           | 3 415           | 3 083           | 3 135           |
| av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter                  | 1 734           | 1 447           | 1 734           | 1 447           | 1 293           |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>                 | 9,6             | 6,5             | 9,6             | 6,5             | 9,1             |
| Sålda bostäder, antal                                             | 66              | 167             | 227             | 363             | 1 113           |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder                              | 269             | 657             | 921             | 1 451           | 3 640           |
| Startade bostäder, antal                                          | 121             | 345             | 121             | 515             | 1 131           |
| Bostäder i pågående produktion, antal                             | 1 442           | 1 878           | 1 442           | 1 878           | 1 849           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                         | 81              | 74              | 81              | 74              | 79              |
| Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal                | 27              | 78              | 27              | 78              | 24              |
| Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal | 292             | 532             | 292             | 532             | 398             |
| Resultatavräknade bostäder, antal                                 | 291             | 268             | 525             | 356             | 1 055           |

<sup>1)</sup> Nyckeltalen under jan-dec 2021 har påverkats av jämförelsestörande poster. Inga sådana poster redovisades under jan-jun 2022.

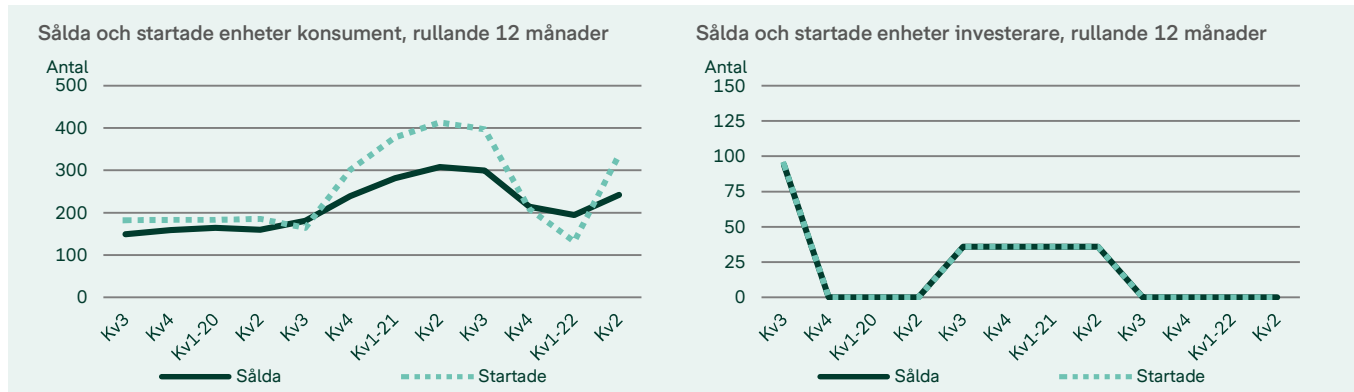
# Norge

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

## SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Antal sålda bostäder till konsumenter minskade under kvartalet till 98 (119). Antal bostäder är något lägre på grund av att många projekt har nått en mogen fas. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 55 (69) procent.

Den lägre försäljningsgraden beror på starten av två nya projekt under kvartalet med totalt 270 bostäder jämfört med 66 bostäder föregående år. Det finns inga startade projekt till investerare (0) under kvartalet.



## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### April-juni 2022

Nettoomsättningen ökade till 357 (20) MSEK till följd av fler resultatavräknade bostäder, 65 (5).

Rörelseresultatet uppgick till -14 (-28) MSEK. Rörelsemarginalen var -4,1 (-136) procent under kvartalet. Marginalen under andra kvartalet föregående år var låg på grund av en relativt låg nettoomsättning. Det negativa rörelseresultatet beror främst på färdigställandet av ett redan känt utmanande projekt där kostnaderna har ökat ytterligare i samband med färdigställandet av projektet. Projektet förväntas vara helt färdigställt i början av det tredje kvartalet.

### Januari-juni 2022

Nettoomsättningen uppgick till 619 (100) MSEK, hänförligt till fler resultatavräknade bostäder till konsumenter i Bergen samt sålda bostäder från beståndet med totalt 83 (20) bostäder.

Rörelseresultatet uppgick till -41 (-43) MSEK och rörelsemarginalen -6,6 (-43,4) procent. Rörelseresultatet beror främst på färdigställandet av ett redan känt utmanande projekt där kostnaderna har ökat ytterligare i samband med färdigställandet av projektet.

|                                                                   | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                                   | 357             | 20              | 619             | 100             | 787             |
| Bruttoresultat                                                    | 7               | -8              | 9               | -6              | 19              |
| Bruttomarginal, %                                                 | 1,8             | -38,9           | 1,5             | -5,5            | 2,4             |
| Försäljnings- och administrationskostnader                        | -21             | -20             | -50             | -38             | -86             |
| Rörelseresultat före jämförelsestörande poster                    | -14             | -28             | -41             | -43             | -67             |
| Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %                 | -4,1            | -136,0          | -6,6            | -43,4           | -8,5            |
| Jämförelsestörande poster <sup>1)</sup>                           |                 |                 |                 |                 | -50             |
| Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster                   | -14             | -28             | -41             | -43             | -116            |
| Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %                | -4,1            | -136,0          | -6,6            | -43,4           | -14,8           |
| Sysselsatt kapital                                                | 2 646           | 2 169           | 2 646           | 2 169           | 2 235           |
| av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter                  | 1 245           | 1 170           | 1 245           | 1 170           | 1 156           |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>                 | -2,5            | 1,4             | -2,5            | 1,4             | -3,1            |
| Sålda bostäder, antal                                             | 98              | 50              | 147             | 119             | 214             |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder                              | 411             | 221             | 711             | 597             | 990             |
| Startade bostäder, antal                                          | 270             | 66              | 270             | 143             | 209             |
| Bostäder i pågående produktion, antal                             | 675             | 669             | 675             | 669             | 518             |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                         | 55              | 69              | 55              | 69              | 67              |
| Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal                | 16              | 9               | 16              | 9               | 22              |
| Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal | 311             | 217             | 311             | 217             | 188             |
| Resultatavräknade bostäder, antal                                 | 65              | 5               | 119             | 20              | 224             |

<sup>1)</sup> Nyckeltalen under jan-dec 2021 har påverkats av jämförelsestörande poster. Inga sådana poster redovisades under jan-jun 2022.

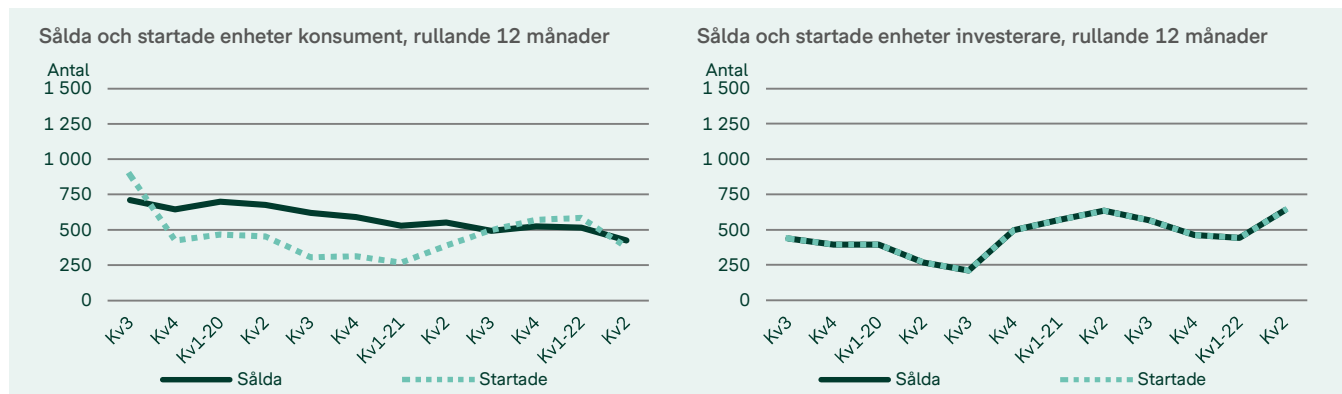
# Finland

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

## SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Antal sålda bostäder till konsumenter minskade under kvartalet till 44 (133). Antalet färdigställda osålda bostäder fortsatte att minska under kvartalet. Antalet sålda och startade bostäder till investerare ökade under kvartalet till 260 (66).

Försäljningsgraden i pågående produktion till konsumenter uppgick till 68 (59) procent. Antalet startade bostäder till konsumenter under kvartalet uppgick till 260 (272).



## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### April-juni 2022

Nettoomsättningen ökade till 460 (361) under kvartalet. Det är främst hänförligt till 68 fler resultatavräknade bostäder till ett något lägre genomsnittligt försäljningspris.

Rörelseresultatet uppgick till 26 (10) MSEK och rörelsemarginalen var 5,6 (2,7) procent. Ökningen beror främst på en högre nettoomsättning och förbättrade bruttomarginaler inom projekt för såväl konsument som investerare.

### Januari-juni 2022

Nettoomsättningen ökade till 774 (691) MSEK, främst hänförligt till fler resultatavräknade bostäder under perioden.

Rörelseresultatet uppgick till 40 (34) MSEK och rörelsemarginalen var 5,1 (4,9) procent. Ökningen beror främst på en högre nettoomsättning och förbättrade bruttomarginaler inom projekt för såväl konsument som investerare.

|                                                                   | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                                   | 460             | 361             | 774             | 691             | 1 842           |
| Bruttoresultat                                                    | 48              | 29              | 84              | 72              | 133             |
| Bruttomarginal, %                                                 | 10,5            | 8,1             | 10,9            | 10,4            | 7,2             |
| Försäljnings- och administrationskostnader                        | -23             | -19             | -45             | -38             | -77             |
| Rörelseresultat före jämförelsestörande poster                    | 26              | 10              | 40              | 34              | 56              |
| Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %                 | 5,6             | 2,7             | 5,1             | 4,9             | 3,1             |
| Jämförelsestörande poster <sup>1)</sup>                           |                 |                 |                 |                 | -36             |
| Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster                   | 26              | 10              | 40              | 34              | 20              |
| Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %                | 5,6             | 2,7             | 5,1             | 4,9             | 1,1             |
| Sysselsatt kapital                                                | 919             | 920             | 919             | 920             | 837             |
| av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter                  | 657             | 630             | 657             | 630             | 315             |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>                 | 6,6             | 13,1            | 6,6             | 13,1            | 5,4             |
| Sålda bostäder, antal                                             | 304             | 199             | 470             | 394             | 988             |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder                              | 665             | 501             | 1 110           | 876             | 2 275           |
| Startade bostäder, antal                                          | 260             | 272             | 379             | 395             | 1 032           |
| Bostäder i pågående produktion, antal                             | 1 522           | 1 202           | 1 522           | 1 202           | 1 447           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                         | 89              | 84              | 89              | 84              | 82              |
| Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal                | 32              | 50              | 32              | 50              | 24              |
| Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal | 193             | 241             | 193             | 241             | 284             |
| Resultatavräknade bostäder, antal                                 | 174             | 106             | 296             | 218             | 636             |

<sup>1)</sup> Nyckeltalen under jan-dec 2021 har påverkats av jämförelsestörande poster. Inga sådana poster redovisades under jan-jun 2022.



# Baltikum

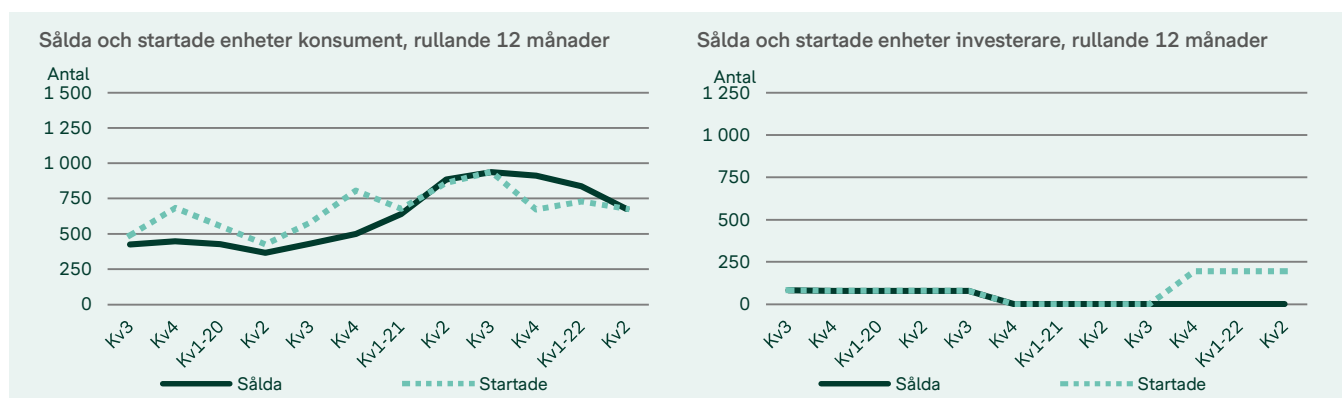
Segmentet Baltikum består av huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och Vilnius i Litauen. Erbjudandet är främst inriktat på flerbostadshus till konsumenter, men vi har också hyresrättsprojekt för investerare.

## SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Sålda bostäder till konsumenter uppgick till 291 (527) stycken. Försäljningsgraden i pågående produktion till konsumenter uppgick till 55 (59) med en fortsatt hög nivå under kvartalet.

Antal startade bostäder till konsumenter uppgick till 132 (184). Inga bostäder till investerare (0) varken såldes eller startades under kvartalet.

I slutet av år 2021 gjorde vi de två första investeringarna i hyresrättsprojekt avsedda för egen förvaltning, enligt vår build-to-manage-modell (B2M). Tidigare benämnt build-to-hold. Detta innebär att vi bygger, behåller och förvaltar under en period istället för att avyttra direkt. Pågående produktion går enligt plan och det första projektet förväntas färdigställas under det tredje kvartalet 2023.



## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### April-juni 2022

Nettoomsättningen ökade till 251 (125) MSEK. Under kvartalet resultatavräknades 232 (143) bostäder till konsumenter. Det första projektet i Litauen resultatavräknades under kvartalet.

Rörelseresultatet uppgick till 35 (7) MSEK och marginalen var 13,9 (5,6) procent. Bruttomarginalen förbättrades jämfört med föregående år till en bra och stabil nivå, på grund av förbättrade genomsnittliga lönsamhetsresultat på projektnivå.

### Januari-juni 2022

Nettoomsättningen uppgick till 333 (204) MSEK, fler bostäder resultatavräknades till konsumenter jämfört med föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 38 (10) MSEK och rörelsemarginalen var 11,4 (4,7) procent. Rörelseresultat och marginal förbättrades tack vare en högre andel resultatavräknade bostäder samt till följd av en stark kostnadskontroll som säkerställer lönsamhet i en miljö med hög inflation och kostnadsökningar på byggmarknaden.

|                                                                   | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                                   | 251             | 125             | 333             | 204             | 757             |
| Bruttoresultat                                                    | 45              | 14              | 59              | 23              | 114             |
| Bruttomarginal, %                                                 | 18,0            | 11,0            | 17,8            | 11,3            | 15,0            |
| Försäljnings- och administrationskostnader                        | -10             | -7              | -21             | -14             | -32             |
| Rörelseresultat                                                   | 35              | 7               | 38              | 10              | 82              |
| Rörelsemarginal, %                                                | 13,9            | 5,6             | 11,4            | 4,7             | 10,8            |
| Sysselsatt kapital                                                | 938             | 646             | 938             | 646             | 738             |
| av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter                  | 477             | 329             | 477             | 329             | 356             |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %                               | 13,9            | 10,8            | 13,9            | 10,8            | 12,3            |
| Sålda bostäder, antal                                             | 120             | 281             | 291             | 527             | 912             |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder                              | 170             | 271             | 390             | 489             | 893             |
| Startade bostäder, antal                                          | 132             | 184             | 190             | 184             | 867             |
| Bostäder i pågående produktion, antal                             | 1 053           | 1 055           | 1 053           | 1 055           | 1 188           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                         | 45              | 65              | 45              | 65              | 43              |
| Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal                | 37              | 44              | 37              | 44              | 22              |
| Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal | 404             | 402             | 404             | 402             | 505             |
| Resultatavräknade bostäder, antal                                 | 232             | 143             | 310             | 239             | 811             |

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

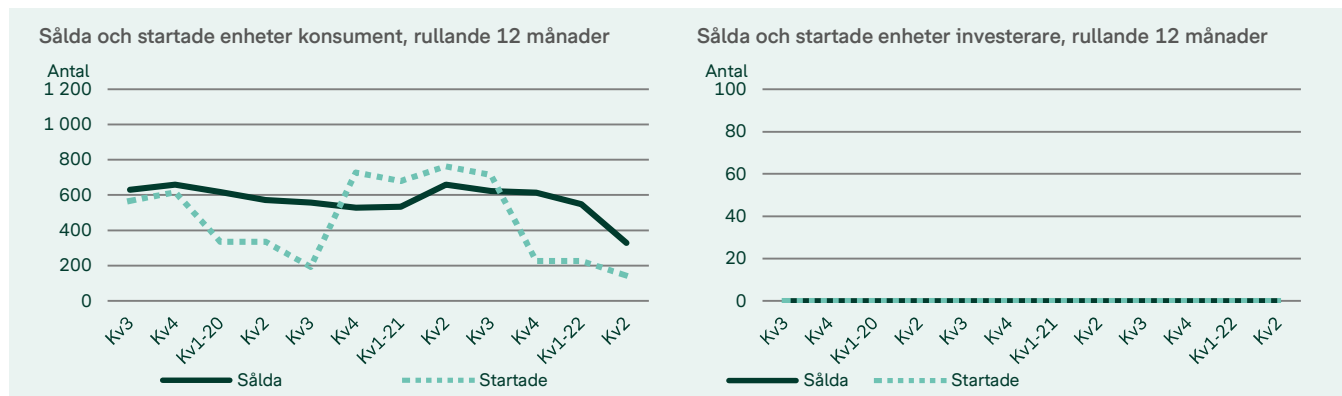
# S:t Petersburg

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

## SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Sålda bostäder till konsumenter uppgick till 5 (225). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 73 (61) 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 påbörja några nya projekt.

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



## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### April-juni 2022

Nettoomsättningen uppgick till 66 (155) MSEK. Bruttomarginalen ökade som en följd av en gynnsam projektmix och ökade försäljningspriser.

Rörelseresultatet uppgick till 14 (31) MSEK och rörelsemarginalen var 21,5 (20) procent. Avvecklingen av verksamheten ledde till en lägre utveckling för försäljnings- och administrationskostnader. Vi hänvisar till not 6 för mer information.

### Januari-juni 2022

Nettoomsättningen uppgick till 282 (432) MSEK, färre bostäder resultatavräknades till konsumenter jämfört med föregående år 148 (341). Rörelseresultatet uppgick till 74 (93) MSEK och rörelsemarginalen var 26,2 (21,6) procent.

|                                                                   | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                                   | 66              | 155             | 282             | 432             | 745             |
| Bruttoresultat                                                    | 26              | 39              | 93              | 111             | 192             |
| Bruttomarginal, %                                                 | 39,0            | 25,2            | 33,0            | 25,7            | 25,8            |
| Försäljnings- och administrationskostnader                        | -12             | -8              | -19             | -18             | -37             |
| Rörelseresultat                                                   | 14              | 31              | 74              | 93              | 155             |
| Rörelsemarginal, %                                                | 21,5            | 20,0            | 26,2            | 21,6            | 20,8            |
| Sysselsatt kapital                                                | 1 715           | 636             | 1 715           | 636             | 824             |
| av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter                  | 826             | 450             | 826             | 450             | 433             |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %                               | 16,1            | 37,9            | 16,1            | 37,9            | 24,7            |
| Sålda bostäder, antal                                             | 5               | 225             | 84              | 370             | 615             |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder                              | 34              | 248             | 162             | 439             | 836             |
| Startade bostäder, antal                                          |                 | 82              |                 | 82              | 226             |
| Bostäder i pågående produktion, antal                             | 762             | 1 001           | 762             | 1 001           | 810             |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                         | 73              | 61              | 73              | 61              | 64              |
| Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal                | 33              | 33              | 33              | 33              | 133             |
| Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal | 237             | 422             | 237             | 422             | 321             |
| Resultatavräknade bostäder, antal                                 | 10              | 128             | 148             | 341             | 576             |

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

# Aktuella projekt i kvartalet

Under andra kvartalet produktionsstartade Bonava 979 (1 341) bostäder.  
Samtliga projektstarter redovisas på [bonava.com/investor-relations/produktionsstarter](https://bonava.com/investor-relations/produktionsstarter)

## Tyskland

Hofgarten Buch

Läge: Region Berlin

Bostadstyp: Ägandelägenheter

Antal bostäder: 58 lägenheter till konsument

Bostadskvarteret Hofgarten tar vara på idyllen och får dessutom många cykelparkeringar samt en energieffektiv byggnadsstandard. Med förskolor, skolor och butiker i grannskapet, lite trafik, lekplatser för både små och stora barn samt upphöjda rabatter för hobbyodlare är det nya bostadskvarteret ett attraktivt hem i en spännande och modern miljö. Det är nära till huvudstadens centrum och det är inte heller långt till den omgivande landsbygden med mycket grönska.



## Finland

Turun Solina 9

Läge: Kirstiparken, Åbo

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 76 lägenheter för investerare

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

Prūšu

Läge: Riga

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 58 lägenheter till konsument

Ķengarags är ett av de största grannskapen i Riga, känt för sina stora bostadsområden, sin välutvecklade transportinfrastruktur, service och butiksytta. I själva hjärtat av Ķengarags har Bonava påbörjat utvecklingen av ett nytt bostadsprojekt, som består av fyra femvåningshus med 58 lägenheter i varje. Projektet kommer att ta stor hänsyn till miljöskydd och hållbarhet.



## Norge

Gartneritaket I

Läge: Oslo

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 92 lägenheter till konsument

Gartneritaket I är miljömärkt enligt Svanen-standard och ligger nära järnvägsstationen. Gartneritaket I har en stor takterrass med ett inglasat uterum där det finns ett bord, kök samt möjligheter till stadsodling i såväl rabatter som i växthus.



# Övrig information

## ÖVRIG VERKSAMHET

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

Som en del av den justerade segmentsrapporteringen redovisas Bonava Danmark under övrig verksamhet. Under andra kvartalet resultatavräknade Danmark 0 (11) bostäder till konsument med en nettoomsättning om 0 (55) MSEK. Bruttoresultatet uppgick till 3 (-63) MSEK och resultat före skatt ökade till -4 (-133) MSEK. Det finns två återstående projekt i Danmark. De pågår enligt plan och kommer att överlämnas under tredje och fjärde kvartalet. Båda är för investerare och uppgår till totalt 185 bostäder. Se not 2 för mer information.

## UPPDATERING OM 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 sund bostadsutveckling i S:t Petersburg på lång sikt. Bonava ser över olika strategiska alternativ för att avveckla verksamheten på ett ansvarsfullt sätt. Så länge vi överväger alternativen kommer verksamheten i S:t Petersburg att konsolideras fullt ut i koncernens räkenskaper, likt tidigare perioder, medan avveckling pågår. Det finns i nuläget ingen lagstiftning som säger att vi inte kan betala utdelning från verksamheten i S:t Petersburg men det finns vissa begränsningar.

Bonava har för närvarande 762 bostäder under produktion, de flesta förutbetalda, som vi har för avsikt att avsluta med överlämning under 2022 och 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 identifierade vi 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](https://www.bonava.com)

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 2 199 (2 094) 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 209 190 660 röster. Antalet A-aktier uppgick per 30 juni 2022 till 11 194 982 och antalet B-aktier till 97 240 840. 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 31 360 (30 389). Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,5 procent av kapitalet och 49,0 procent av rösterna följt av Fjärde AP-fonden med 8,4 procent av kapitalet och 4,9 procent av rösterna och Swedbank Robur Fonder med 4,8 procent av kapitalet och 2,5 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade totalt 51,6 procent av kapitalet och 64,1 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på [bonava.com/investor-relations](https://www.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 8.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under kvartalet.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens 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.

# Resultaträkning

|                                                            | Not<br>1 | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | Jul 2021<br>- jun 2022 | 2021<br>Jan-dec |
|------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                            | 2        | 3 755           | 3 379           | 6 619           | 5 224           | 16 886                 | 15 491          |
| Kostnader för produktion                                   |          | -3 184          | -2 911          | -5 675          | -4 519          | -14 529                | -13 373         |
| <b>Bruttoresultat</b>                                      |          | <b>571</b>      | <b>467</b>      | <b>944</b>      | <b>706</b>      | <b>2 356</b>           | <b>2 117</b>    |
| Försäljnings- och administrationskostnader                 |          | -233            | -210            | -465            | -423            | -923                   | -882            |
| <b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster</b>      | 2        | <b>338</b>      | <b>257</b>      | <b>480</b>      | <b>282</b>      | <b>1 433</b>           | <b>1 236</b>    |
| Jämförelsestörande poster <sup>3)</sup>                    |          |                 | -117            |                 | -117            | 38                     | -80             |
| <b>Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster</b>     |          | <b>338</b>      | <b>140</b>      | <b>480</b>      | <b>165</b>      | <b>1 471</b>           | <b>1 156</b>    |
| Finansiella intäkter                                       |          | 11              | 3               | 15              | 7               | 25                     | 17              |
| Finansiella kostnader                                      |          | -46             | -41             | -86             | -79             | -160                   | -153            |
| <b>Finansnetto</b>                                         |          | <b>-35</b>      | <b>-39</b>      | <b>-71</b>      | <b>-72</b>      | <b>-134</b>            | <b>-136</b>     |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 | 2        | <b>303</b>      | <b>101</b>      | <b>409</b>      | <b>93</b>       | <b>1 337</b>           | <b>1 020</b>    |
| Skatt på periodens resultat                                |          | -88             | -26             | -117            | -24             | -306                   | -212            |
| <b>Periodens resultat<sup>1)</sup></b>                     |          | <b>215</b>      | <b>75</b>       | <b>292</b>      | <b>69</b>       | <b>1 031</b>           | <b>808</b>      |
| Data per aktie före och efter utspädning                   |          |                 |                 |                 |                 |                        |                 |
| Periodens resultat efter jämförelsestörande poster, SEK    |          | 2,01            | 0,71            | 2,73            | 0,65            | 9,62                   | 7,54            |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK              |          | -5,13           | 4,51            | -21,72          | -2,91           | -12,09                 | 6,71            |
| Eget kapital, SEK                                          |          | 81,83           | 69,96           | 81,83           | 69,96           | 81,83                  | 77,60           |
| Antal aktier i miljoner vid periodens utgång <sup>2)</sup> |          | 107,2           | 107,2           | 107,2           | 107,2           | 107,2                  | 107,2           |

<sup>1)</sup> Hela periodens resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

<sup>2)</sup> Totalt antal återköpta aktier uppgick per 30 juni till 1 245 355 (1 245 355) st.

<sup>3)</sup> Jämförelsestörande poster under apr-jun 2021 avsåg kostnader i andra kvartalet relaterade till avveckling av den danska verksamheten om 117 MSEK.

## Rapport över totalresultat

|                                                                         | Not<br>1 | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | Jul 2021<br>- jun 2022 | 2021<br>Jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| <b>Periodens resultat</b>                                               |          | <b>215</b>      | <b>75</b>       | <b>292</b>      | <b>69</b>       | <b>1 031</b>           | <b>808</b>      |
| <i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i> |          |                 |                 |                 |                 |                        |                 |
| Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter |          | 545             | -34             | 541             | 72              | 618                    | 150             |
| <b>Periodens övrigt totalresultat</b>                                   |          | <b>545</b>      | <b>-34</b>      | <b>541</b>      | <b>72</b>       | <b>618</b>             | <b>150</b>      |
| <b>Periodens totalresultat<sup>1)</sup></b>                             |          | <b>760</b>      | <b>41</b>       | <b>833</b>      | <b>142</b>      | <b>1 649</b>           | <b>958</b>      |

<sup>1)</sup> Hela periodens resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

# Koncernens balansräkning i sammandrag

|                                                  | Not<br>1, 4, 5 | 2022<br>30 jun | 2021<br>30 jun | 2021<br>31 dec |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                |                |                |                |                |
| Anläggningstillgångar                            |                | 748            | 803            | 877            |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                     |                |                |                |                |
| Exploateringsfastigheter                         |                | 9 360          | 7 116          | 6 959          |
| Pågående bostadsprojekt                          |                | 14 379         | 13 264         | 12 546         |
| Färdigställda bostäder                           |                | 575            | 821            | 706            |
| Kortfristiga fordringar                          |                | 1 080          | 995            | 1 556          |
| Likvida medel                                    | 3              | 489            | 879            | 1 066          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>               |                | <b>25 884</b>  | <b>23 075</b>  | <b>22 834</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                          |                | <b>26 632</b>  | <b>23 878</b>  | <b>23 711</b>  |
| <b>EGET KAPITAL</b>                              |                |                |                |                |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare |                | 8 772          | 7 499          | 8 318          |
| Innehav utan bestämmande inflytande              |                | 5              | 4              | 5              |
| <b>Summa eget kapital</b>                        |                | <b>8 776</b>   | <b>7 504</b>   | <b>8 322</b>   |
| <b>SKULDER</b>                                   |                |                |                |                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                      |                |                |                |                |
| Långfristiga räntebärande skulder                | 3              | 4 330          | 2 812          | 2 396          |
| Övriga långfristiga skulder                      |                | 534            | 187            | 462            |
| Långfristiga avsättningar                        |                | 876            | 832            | 898            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                |                | <b>5 739</b>   | <b>3 832</b>   | <b>3 755</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                      |                |                |                |                |
| Kortfristiga räntebärande skulder                | 3              | 2 062          | 2 198          | 2 076          |
| Övriga kortfristiga skulder                      |                | 10 054         | 10 344         | 9 557          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                |                | <b>12 116</b>  | <b>12 542</b>  | <b>11 633</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                             |                | <b>17 855</b>  | <b>16 374</b>  | <b>15 389</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>            |                | <b>26 632</b>  | <b>23 878</b>  | <b>23 711</b>  |

## Förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen

|                                                | Eget kapital hänförligt till<br>moderbolagets aktieägare | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Totalt eget<br>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                      |
| <b>Utgående eget kapital, 31 december 2021</b> | <b>8 318</b>                                             | <b>5</b>                                  | <b>8 322</b>           |
| Periodens totalresultat                        | 833                                                      |                                           | 833                    |
| Utdelning <sup>1)</sup>                        | -375                                                     |                                           | -375                   |
| Prestationsbaserat incitamentsprogram          | -4                                                       |                                           | -4                     |
| <b>Utgående eget kapital, 30 juni 2022</b>     | <b>8 772</b>                                             | <b>5</b>                                  | <b>8 776</b>           |

<sup>1)</sup> Årsstämman i Bonava AB beslutade den 1 april 2022 om en total utdelning till aktieägarna om 375 MSEK att betalas i två delar; 188 MSEK som betalades i april och 188 MSEK att betalas i oktober. Den icke utbetalade delen rapporteras som en kortfristig räntefri skuld.



# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

|                                                                                      | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | Jul 2021<br>– jun 2022 | 2021<br>Jan-dec |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                      |                 |                 |                 |                 |                        |                 |
| Resultat före skatt                                                                  | 303             | 101             | 409             | 93              | 1 336                  | 1 020           |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                    | -165            | 243             | -235            | 105             | -104                   | 236             |
| Betald skatt                                                                         | -57             | -162            | -110            | -210            | -165                   | -265            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b> | <b>82</b>       | <b>183</b>      | <b>64</b>       | <b>-11</b>      | <b>1 067</b>           | <b>991</b>      |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>                               |                 |                 |                 |                 |                        |                 |
| Försäljningar av bostadsprojekt                                                      | 3 046           | 2 725           | 5 373           | 4 212           | 14 071                 | 12 910          |
| Investeringar i bostadsprojekt                                                       | -3 748          | -3 158          | -8 093          | -5 699          | -15 664                | -13 270         |
| Övriga förändringar i rörelsekapital                                                 | 71              | 733             | 328             | 1 187           | -771                   | 88              |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>                               | <b>-631</b>     | <b>301</b>      | <b>-2 392</b>   | <b>-301</b>     | <b>-2 364</b>          | <b>-272</b>     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>-549</b>     | <b>484</b>      | <b>-2 328</b>   | <b>-312</b>     | <b>-1 297</b>          | <b>719</b>      |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                      |                 |                 |                 |                 |                        |                 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                             | -1              | -14             | -8              | -24             | -72                    | -88             |
| <b>KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING</b>                                                  | <b>-551</b>     | <b>470</b>      | <b>-2 336</b>   | <b>-337</b>     | <b>-1 369</b>          | <b>631</b>      |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                 |                 |                 |                 |                        |                 |
| Utdelning                                                                            | -188            | -391            | -188            | -391            | -360                   | -563            |
| Ökning av räntebärande skulder                                                       | 2 680           | 400             | 4 032           | 809             | 5 308                  | 2 085           |
| Minskning av räntebärande skulder                                                    | -2 054          | -250            | -2 316          | -605            | -4 150                 | -2 439          |
| Förändring av räntebärande fordringar                                                | 13              | -9              | 77              | -7              | 14                     | -70             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>452</b>      | <b>-250</b>     | <b>1 606</b>    | <b>-194</b>     | <b>813</b>             | <b>-987</b>     |
| <b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>                                                          | <b>-99</b>      | <b>219</b>      | <b>-730</b>     | <b>-531</b>     | <b>-556</b>            | <b>-356</b>     |
| Likvida medel vid periodens början                                                   | 425             | 659             | 1 066           | 1 387           | 879                    | 1 387           |
| Kursdifferens i likvida medel                                                        | 164             | 1               | 153             | 22              | 166                    | 35              |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>                                              | <b>489</b>      | <b>879</b>      | <b>489</b>      | <b>879</b>      | <b>489</b>             | <b>1 066</b>    |

# 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 1–33, och sidorna 1–17 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](http://bonava.com)

Liksom tidigare grundar sig rörelsesegmenten i Bonava på geografiska områden, produkternas och tjänsternas art samt liknande intäktsströmmar. Bonavas segmentsrapportering grundar sig på ledningsinformation rapporterad till den högste verkställande beslutsfattaren. De tidigare segmenten Tyskland och Sverige är oförändrade. Däremot har ett beslut fattats att från och med den 1 januari 2022 dela upp segmentet Nordic i Finland och Norge samt att dela upp 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 eliminerings redovisas. Jämförelsetalen har omräknats. Jämförelsetalen finns på [www.bonava.com](http://www.bonava.com). Inga ändringar i IFRS eller IFRIC-tolkningar förväntas ha någon väsentlig inverkan på Bonava.

## NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

| Apr–jun 2022                     | Tyskland | Sverige | Norge | Finland | Baltikum | S:t Petersburg | Övrig verksamhet <sup>1)</sup> | Summa  |
|----------------------------------|----------|---------|-------|---------|----------|----------------|--------------------------------|--------|
| Nettoomsättning, konsumenter     | 1 188    | 798     | 130   | 381     | 251      | 64             | 1                              | 2 813  |
| Nettoomsättning, investerare     | 405      | 199     | 153   | 61      |          |                |                                | 818    |
| Nettoomsättning, mark            |          | 28      | 73    | 18      |          |                |                                | 119    |
| Övriga intäkter                  |          | 1       | 1     |         |          | 2              | 1                              | 6      |
| Rörelseresultat                  | 229      | 113     | -14   | 26      | 35       | 14             | -65                            | 338    |
| Finansiella poster               |          |         |       |         |          |                |                                | -35    |
| Resultat före skatt              |          |         |       |         |          |                |                                | 303    |
| Sysselsatt kapital <sup>2)</sup> | 6 183    | 3 415   | 2 646 | 919     | 938      | 1 715          | -649                           | 15 168 |

| Apr–jun 2021                                    | Tyskland | Sverige | Norge | Finland | Baltikum | S:t Petersburg | Övrig verksamhet <sup>1)</sup> | Summa  |
|-------------------------------------------------|----------|---------|-------|---------|----------|----------------|--------------------------------|--------|
| Nettoomsättning, konsumenter                    | 1 552    | 755     | 19    | 297     | 125      | 153            | 55                             | 2 956  |
| Nettoomsättning, investerare                    | 112      | 182     |       |         |          |                |                                | 294    |
| Nettoomsättning, mark                           |          | 61      |       | 63      |          |                |                                | 124    |
| Övriga intäkter                                 |          |         | 1     |         |          | 2              |                                | 4      |
| Rörelseresultat före jämförelsestörande poster  | 211      | 91      | -28   | 10      | 7        | 31             | -65                            | 257    |
| Jämförelsestörande poster                       |          |         |       |         |          |                | -117                           | -117   |
| Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster | 211      | 91      | -28   | 10      | 7        | 31             | -182                           | 140    |
| Finansiella poster                              |          |         |       |         |          |                |                                | -39    |
| Resultat före skatt                             |          |         |       |         |          |                |                                | 101    |
| Sysselsatt kapital                              | 4 356    | 3 083   | 2 169 | 920     | 646      | 636            | 704                            | 12 514 |

<sup>1)</sup> Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, eliminerings och den danska verksamheten.

<sup>2)</sup> Den ökade valutakurseffekten på sysselsatt kapital var 1 300 MSEK, varav 700 MSEK var hänförligt till S:t Petersburg, jämfört med 30 juni 2021.

| Jan-jun 2022                     | Tyskland | Sverige | Norge | Finland | Baltikum | S:t Petersburg | Övrig verksamhet <sup>1)</sup> | Summa  |
|----------------------------------|----------|---------|-------|---------|----------|----------------|--------------------------------|--------|
| Nettoomsättning, konsumenter     | 2 008    | 1 236   | 390   | 604     | 333      | 278            | 100                            | 4 949  |
| Nettoomsättning, investerare     | 824      | 405     | 153   | 151     |          |                |                                | 1 533  |
| Nettoomsättning, mark            |          | 36      | 73    | 18      |          |                |                                | 127    |
| Övriga intäkter                  |          | 1       | 2     | 1       |          | 4              | 2                              | 10     |
| Rörelseresultat                  | 335      | 136     | -41   | 40      | 38       | 74             | -102                           | 480    |
| Finansiella poster               |          |         |       |         |          |                |                                | -71    |
| Resultat före skatt              |          |         |       |         |          |                |                                | 409    |
| Sysselsatt kapital <sup>2)</sup> | 6 183    | 3 415   | 2 646 | 919     | 938      | 1 715          | -649                           | 15 168 |

| Jan-jun 2021                                    | Tyskland | Sverige | Norge | Finland | Baltikum | S:t Petersburg | Övrig verksamhet <sup>1)</sup> | Summa  |
|-------------------------------------------------|----------|---------|-------|---------|----------|----------------|--------------------------------|--------|
| Nettoomsättning, konsumenter                    | 2 088    | 1 170   | 98    | 618     | 204      | 427            | 108                            | 4 713  |
| Nettoomsättning, investerare                    | 111      | 182     |       | 1       |          |                |                                | 294    |
| Nettoomsättning, mark                           | 7        | 130     |       | 71      |          |                |                                | 208    |
| Övriga intäkter                                 |          | 1       | 2     | 1       |          | 5              | 1                              | 9      |
| Rörelseresultat före jämförelsestörande poster  | 203      | 118     | -43   | 34      | 10       | 93             | -132                           | 282    |
| Jämförelsestörande poster                       |          |         |       |         |          |                | -117                           | -117   |
| Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster | 203      | 118     | -43   | 34      | 10       | 93             | -249                           | 165    |
| Finansiella poster                              |          |         |       |         |          |                |                                | -72    |
| Resultat före skatt                             |          |         |       |         |          |                |                                | 93     |
| Sysselsatt kapital                              | 4 356    | 3 083   | 2 169 | 920     | 646      | 636            | 704                            | 12 514 |

| Jan-dec 2021                                    | Tyskland | Sverige | Norge | Finland | Baltikum | S:t Petersburg | Övrig verksamhet <sup>1)</sup> | Summa  |
|-------------------------------------------------|----------|---------|-------|---------|----------|----------------|--------------------------------|--------|
| 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 |

<sup>1)</sup> Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringar och den danska verksamheten.

<sup>2)</sup> Den ökade valutakurseffekten på sysselsatt kapital var 1 300 MSEK, varav 700 MSEK var hänförligt till S:t Petersburg, jämfört med 30 juni 2021.

**NOT 3 Specifikation nettolåneskuld**

|                                          | 2022<br>30 jun | 2021<br>30 jun | 2021<br>31 dec |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Långfristiga räntebärande fordringar     | 2              | 2              | 2              |
| Kortfristiga räntebärande fordringar     | 19             | 24             | 90             |
| Likvida medel                            | 489            | 879            | 1 066          |
| <b>Räntebärande fordringar</b>           | <b>510</b>     | <b>905</b>     | <b>1 159</b>   |
| Långfristiga räntebärande skulder        | 4 330          | 2 812          | 2 396          |
| Kortfristiga räntebärande skulder        | 2 062          | 2 198          | 2 076          |
| <b>Räntebärande skulder<sup>1)</sup></b> | <b>6 391</b>   | <b>5 010</b>   | <b>4 472</b>   |
| <b>Nettolåneskuld</b>                    | <b>5 881</b>   | <b>4 105</b>   | <b>3 313</b>   |

<sup>1)</sup> Varav gröna lån 1 843 (1 807) 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<br>30 jun | 2021<br>30 jun | 2021<br>31 dec |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Likvida medel                                                        | 12             | 60             | 37             |
| Bruttolåneskuld                                                      | 1 675          | 1 558          | 1 789          |
| <b>Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag</b> | <b>1 663</b>   | <b>1 498</b>   | <b>1 752</b>   |

**Koncernens finansieringsramar**

Nedanstående tabell specificerar koncernens finansieringsramar. Därutöver finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag om 802 MSEK. I S:t Petersburg finns det outnyttjade kreditramar om 176 MSEK (898 MRUB) i projektfinansiering från en utländsk bank med licens att verka i Ryssland.

| Finansiering   | Förfall    | Belopp       | Utnyttjad    | Outnyttjad   |
|----------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Kontokrediter  | <364 dagar | 638          | 410          | 228          |
| Lån            | 2022       | 321          | 321          |              |
| RCF/Certifikat | 2023       | 3 000        | 157          | 2 843        |
| Obligation     | 2024       | 1 200        | 1 200        |              |
| Lån            | 2024       | 517          | 517          |              |
| Lån            | 2025       | 857          | 857          |              |
| Lån            | 2026-27    | 535          | 535          |              |
| <b>Summa</b>   |            | <b>7 068</b> | <b>3 998</b> | <b>3 071</b> |

**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 (1 203) 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<br>30 jun | 2021<br>30 jun | 2021<br>31 dec |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Derivatinstrument       | 1              | 8              | 5              |
| <b>Summa tillgångar</b> | <b>1</b>       | <b>8</b>       | <b>5</b>       |
| Derivatinstrument       | 68             | 4              | 46             |
| <b>Summa skulder</b>    | <b>68</b>      | <b>4</b>       | <b>46</b>      |

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<br>30 jun | 2021<br>30 jun | 2021<br>31 dec |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                   |                |                |                |
| <i>För egna skulder</i>                                     |                |                |                |
| Fastighetsinteckningar                                      | 1 293          | 1 186          | 1 491          |
| Spärrande bankmedel                                         |                |                | 15             |
| Övriga ställda säkerheter                                   | 10             | 6              | 10             |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                             | <b>1 302</b>   | <b>1 192</b>   | <b>1 516</b>   |
| <b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>                    |                |                |                |
| <i>Egna förbindelser</i>                                    |                |                |                |
| Motförbindelse gentemot externa garantigivare <sup>1)</sup> | 1 293          | 3 355          | 3 416          |
| <b>Summa borgens- och garantiförpliktelser</b>              | <b>1 293</b>   | <b>3 355</b>   | <b>3 416</b>   |

<sup>1)</sup> Motförbindelserna avser garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förlutit 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, där ett alternativ är en potentiell avyttring av verksamheten, på ett ansvarsfullt sätt. Det arbetet har fortsatt under kvartalet. Så länge vi överväger alternativen kommer verksamheten i S:t Petersburg att konsolideras helt i koncernens siffror, liksom under tidigare perioder, under avvecklingsprocessen och inga nedskrivningar har gjorts. Det finns i nuläget ingen lagstiftning som säger att vi inte kan betala utdelning från verksamheten i S:t Petersburg men det finns vissa begränsningar.

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

Under perioden jan-jun 2022 uppgick nettoomsättningen i S:t Petersburg till 282 MSEK, motsvarande cirka 4 procent av koncernens nettoomsättning R12. S:t Petersburg stod för 82 MSEK av totalt resultat före skatt motsvarande 11 procent av koncernen R12. Redovisat eget kapital uppgick till 1 175 MSEK per 30 juni 2022. Omräkningsdifferenser under 2022 uppgick till 444 MSEK. S:t Petersburgs del av totalt eget kapital i koncernen uppgick till 13 procent. I lokal valuta uppgick konsoliderat eget kapital i verksamheten till 5 991 MRUB (första kvartalet 2022: 5 933 MRUB).

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

Det finns inga koncerninterna lån från Sverige. Bonavas projekt finansieras genom utländska banker med licens att verka i Ryssland.

Bonava S:t Petersburg har 606 MSEK i åtaganden för pågående markförvärv utanför balansräkningen plus 206 MSEK i balansräkningen redovisade som långfristiga skulder.

Total exponering för Bonava AB per 30 juni 2022 uppgår till 2,2 Mdr SEK, varav eget kapital om 1 175 MSEK och borgensförpliktelser om 1 020 MSEK (inkluderat i not 2 till moderbolaget). 740 MSEK utgör borgensförpliktelser för projektfinsiering och beloppen har inkluderats under kortfristiga skulder. 3 771 MRUB är det maximala beloppet för garantierna och således kommer inte beloppet att öka ytterligare. 280 MSEK utgör borgensförpliktelser för pågående markförvärv som har presenterats ovan. Ökningen jämfört med första kvartalet 2022 är till största del hänförlig till ökningen av valutakurserna, där omräkningsdifferenserna i eget kapital uppgår till 444 MSEK och för borgensförpliktelser till 432 MSEK.

Valutakurser använda under andra kvartalet 2022:

Balansräkning: 0,20 RUB

Genomsnittskurs: 0,13 RUB

Valutakurser använda under första kvartalet 2022:

Balansräkning: 0,11 RUB

Genomsnittskurs: 0,11 RUB

| RESULTATRÄKNING                            | 2022<br>Jan-jun |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Nettoomsättning                            | 282             |
| Kostnader för produktion                   | -189            |
| <b>Bruttoresultat</b>                      | <b>93</b>       |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -19             |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>74</b>       |
| Finansiella intäkter                       | 15              |
| Finansiella kostnader                      | -7              |
| <b>Finansnetto</b>                         | <b>8</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>82</b>       |
| Skatt på periodens resultat                | -17             |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>65</b>       |

| BALANSRÄKNING                         | 2022<br>30 jun |
|---------------------------------------|----------------|
| Anläggningstillgångar                 | 46             |
| Exploateringsfastigheter              | 826            |
| Pågående bostadsprojekt               | 910            |
| Färdigställda bostäder                | 154            |
| Kortfristiga fordringar               | 112            |
| Likvida medel                         | 350            |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>2 398</b>   |
| Eget kapital                          | 1 175          |
| Långfristiga skulder                  | 767            |
| Kortfristiga skulder                  | 456            |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>2 398</b>   |

| Ställda säkerheter och eventalförpliktelser |      |
|---------------------------------------------|------|
| Åtaganden pågående markförvärv              | 606* |
| Ställda säkerheter                          | 129  |

\*Totalt 812 MSEK, varav 206 MSEK ingår i långfristiga skulder

|                                                   | Kv2 '22<br>MSEK   | Kv2 '22<br>MRUB     | Kv1 '22<br>MSEK | Kv1 '22<br>MRUB |
|---------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Eget kapital                                      | 1 175             | 5 991               | 671             | 5 933           |
| Borgensåtaganden för projektspecifik finansiering | 740 <sup>1)</sup> | 3 771 <sup>1)</sup> | 277             | 2 454           |
| Borgensåtaganden för pågående markförvärv         | 280 <sup>2)</sup> | 1 429               | 186             | 1 645           |
| <b>Total exponering</b>                           | <b>2 195</b>      | <b>11 211</b>       | <b>1 134</b>    | <b>10 032</b>   |

<sup>1)</sup> 524 MSEK är en del av kortfristiga skulder i S:t Petersburg.

<sup>2)</sup> 206 MSEK är en del av långfristiga skulder och exploateringsprojekt i S:t Petersburg.

<sup>3)</sup> 3,771 MRUB är det maximala beloppet för garantierna, således kommer inte beloppet öka ytterligare.

# Moderbolaget i sammandrag

## JANUARI-JUNI 2022

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 136 (141) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 384 (34) MSEK.

|                                            | Not<br>1 | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-dec |
|--------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>RESULTATRÄKNING</b>                     |          |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning                            |          | 136             | 141             | 280             |
| Försäljnings- och administrationskostnader |          | -230            | -227            | -530            |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |          | <b>-95</b>      | <b>-86</b>      | <b>-249</b>     |
| Resultat från andelar i koncernföretag     |          | 417             | 78              | 551             |
| Finansiella intäkter                       |          | 115             | 88              | 181             |
| Finansiella kostnader                      |          | -53             | -46             | -91             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |          | <b>384</b>      | <b>34</b>       | <b>393</b>      |
| Bokslutsdispositioner                      |          |                 |                 | -144            |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |          | <b>384</b>      | <b>34</b>       | <b>249</b>      |
| Skatt på periodens resultat                |          | 7               | 7               | 68              |
| <b>Periodens resultat</b>                  |          | <b>391</b>      | <b>41</b>       | <b>316</b>      |

Då det inte finns några transaktioner att redovisa i övrigt totalresultat motsvarar periodens resultat totalresultatet.

|                                       | Not<br>1, 2 | 2022<br>30 jun | 2021<br>30 jun | 2021<br>31 dec |
|---------------------------------------|-------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>BALANSRÄKNING</b>                  |             |                |                |                |
| <b>Tillgångar</b>                     |             |                |                |                |
| Anläggningstillgångar                 |             | 2 678          | 2 727          | 2 694          |
| Omsättningstillgångar                 |             | 10 196         | 8 253          | 8 214          |
| <b>Summa tillgångar</b>               |             | <b>12 874</b>  | <b>10 980</b>  | <b>10 908</b>  |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |             |                |                |                |
| Eget kapital                          |             | 7 479          | 7 189          | 7 467          |
| Avsättningar                          |             | 10             |                | 10             |
| Långfristiga skulder                  |             | 3 108          | 2 406          | 1 918          |
| Kortfristiga skulder                  |             | 2 278          | 1 385          | 1 513          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> |             | <b>12 874</b>  | <b>10 980</b>  | <b>10 908</b>  |



# 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](http://bonava.com)

## NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                               | 2022<br>30 jun | 2021<br>30 jun | 2021<br>31 dec |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Motförbindelse gentemot externa garantigivare | 10 927         | 13 365         | 13 290         |
| Borgen för projektspecifik finansiering       | 2 055          | 1 194          | 1 201          |
| Borgen för koncernföretag                     | 4 575          | 5 221          | 4 654          |
| Övriga ställda säkerheter                     | 10             | 6              | 10             |
| <b>Summa</b>                                  | <b>17 566</b>  | <b>19 787</b>  | <b>19 155</b>  |

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

|                                                             | 2022<br>30 jun | 2021<br>30 jun | 2021<br>31 dec |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Motförbindelse gentemot externa garantigivare <sup>1)</sup> | 1 814          | 4 337          | 4 196          |
| Borgen för projektspecifik finansiering                     | 1 315          | 1 194          | 940            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>3 129</b>   | <b>5 531</b>   | <b>5 136</b>   |

<sup>1)</sup> 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. Bonava AB har borgensförpliktelser för finansiering av specifika projekt för verksamheten i S:t Petersburg som uppgår till 740 MSEK (261 MSEK per 31 december 2021) och borgensförpliktelser till en extern garantigivare om 69 MSEK 66 MSEK per 31 december 2021). Ökningen beror på valutakurseffekter. Bonava har borgensförpliktelser till ryska koncernföretag uppgående till 211 MSEK för betalning av markinvesteringar. Bonavas projekt finansieras genom utländska banker med licens att verka i Ryssland.

# Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

|                                                                            | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-dec |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Antal om inget annat anges</b>                                          |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>                                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Sålda bostäder                                                             | 509             | 1 180           | 1 330           | 2 223           | 4 267           |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK                                 | 1 944           | 3 251           | 4 769           | 6 396           | 13 058          |
| Startade bostäder                                                          | 719             | 1 100           | 1 076           | 1 542           | 3 732           |
| Bostäder i pågående produktion                                             | 6 200           | 6 523           | 6 200           | 6 523           | 6 563           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                                  | 61              | 62              | 61              | 62              | 59              |
| Reservationsgrad i pågående produktion, %                                  | 2               | 3               | 2               | 3               | 3               |
| Färdigställandegrad i pågående produktion, %                               | 50              | 47              | 50              | 47              | 44              |
| Färdigställda ej resultatavräknade bostäder                                | 164             | 242             | 164             | 242             | 247             |
| Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)                 | 2 550           | 2 659           | 2 550           | 2 659           | 2 804           |
| Resultatavräknade bostäder                                                 | 833             | 903             | 1 522           | 1 568           | 3 712           |
| Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK                       | 14 720          | 14 422          | 14 720          | 14 422          | 14 548          |
| <b>Bostadsutveckling till investerare</b>                                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Sålda bostäder                                                             | 260             | 66              | 313             | 142             | 1 028           |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK                                 | 540             | 112             | 690             | 114             | 2 870           |
| Startade bostäder                                                          | 260             | 241             | 313             | 317             | 1 223           |
| Bostäder i pågående produktion                                             | 2 828           | 3 724           | 2 828           | 3 724           | 3 204           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                                  | 93              | 95              | 93              | 95              | 94              |
| Färdigställandegrad i pågående produktion, %                               | 51              | 49              | 51              | 49              | 41              |
| Resultatavräknade bostäder                                                 | 387             | 140             | 689             | 140             | 1 566           |
| Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK                       | 6 595           | 8 132           | 6 595           | 8 132           | 7 157           |
|                                                                            |                 |                 |                 |                 |                 |
|                                                                            | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-dec |
| <b>Bostäder i produktion till konsumenter, antal</b>                       |                 |                 |                 |                 |                 |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens början                       | 6 321           | 6 089           | 6 563           | 6 218           | 6 218           |
| Förändring av ingående värde                                               |                 | 3               |                 |                 | -1              |
| Startade bostäder                                                          | 719             | 1 100           | 1 076           | 1 542           | 3 732           |
| Resultatavräknade bostäder                                                 | -833            | -903            | -1 522          | -1 568          | -3 712          |
| Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder             | -7              | 234             | 83              | 331             | 326             |
| <b>Bostäder i pågående produktion till konsument, vid periodens slut</b>   | <b>6 200</b>    | <b>6 523</b>    | <b>6 200</b>    | <b>6 523</b>    | <b>6 563</b>    |
| <b>Bostäder i produktion till investerare, antal</b>                       |                 |                 |                 |                 |                 |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens början                       | 2 955           | 3 623           | 3 204           | 3 551           | 3 551           |
| Förändring av ingående värde <sup>1)</sup>                                 |                 |                 |                 | -4              | -4              |
| Startade bostäder                                                          | 260             | 241             | 313             | 317             | 1 223           |
| Resultatavräknade bostäder                                                 | -387            | -140            | -689            | -140            | -1 566          |
| <b>Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut</b> | <b>2 828</b>    | <b>3 724</b>    | <b>2 828</b>    | <b>3 724</b>    | <b>3 204</b>    |

<sup>1)</sup> Av investerare initierad förändring.

# Branschrelaterade nyckeltal för segmenten

| <b>Tyskland</b>                                            | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-dec |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>antal om inget annat anges</i>                          |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning, MSEK                                      | 1 188           | 1 552           | 2 008           | 2 088           | 6 331           |
| Sålda bostäder                                             | 176             | 314             | 424             | 546             | 1 263           |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK                 | 920             | 1 419           | 2 149           | 2 465           | 5 770           |
| Startade bostäder                                          | 196             | 392             | 429             | 536             | 1 344           |
| Bostäder i pågående produktion                             | 2 510           | 2 694           | 2 510           | 2 694           | 2 521           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                  | 56              | 63              | 56              | 63              | 57              |
| Färdigställda ej resultatavräknade bostäder                | 19              | 27              | 19              | 27              | 22              |
| Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda) | 1 113           | 1 018           | 1 113           | 1 018           | 1 108           |
| Resultatavräknade bostäder                                 | 237             | 334             | 443             | 464             | 1 449           |
| <b>Bostadsutveckling till investerare</b>                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning, MSEK                                      | 405             | 112             | 824             | 111             | 876             |
| Sålda bostäder                                             |                 |                 |                 | 4               | 146             |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK                 | 12              |                 | 15              |                 | 474             |
| Startade bostäder                                          |                 |                 |                 | 4               | 146             |
| Bostäder i pågående produktion                             | 879             | 1 402           | 879             | 1 402           | 1 228           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                  | 100             | 100             | 100             | 100             | 100             |
| Resultatavräknade bostäder                                 | 211             | 48              | 349             | 48              | 364             |
| Anställda, medelantal under räkenskapsåret                 |                 |                 | 934             | 906             | 911             |

| <b>Sverige</b>                                             | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-dec |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>antal om inget annat anges</i>                          |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning, MSEK                                      | 798             | 755             | 1 236           | 1 170           | 2 149           |
| Sålda bostäder                                             | 66              | 167             | 227             | 363             | 693             |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK                 | 266             | 656             | 918             | 1 457           | 2 846           |
| Startade bostäder                                          | 121             | 170             | 121             | 340             | 711             |
| Bostäder i pågående produktion                             | 860             | 881             | 860             | 881             | 1 055           |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                  | 68              | 64              | 68              | 64              | 64              |
| Färdigställda ej resultatavräknade bostäder                | 27              | 78              | 27              | 78              | 24              |
| Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda) | 292             | 357             | 292             | 357             | 398             |
| Resultatavräknade bostäder                                 | 187             | 176             | 313             | 264             | 515             |
| <b>Bostadsutveckling till investerare</b>                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning, MSEK                                      | 199             | 182             | 405             | 182             | 965             |
| Sålda bostäder                                             |                 |                 |                 |                 | 420             |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK                 | 3               | 2               | 3               | -6              | 795             |
| Startade bostäder                                          |                 | 175             |                 | 175             | 420             |
| Bostäder i pågående produktion                             | 582             | 997             | 582             | 997             | 794             |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                  | 100             | 82              | 100             | 82              | 100             |
| Resultatavräknade bostäder                                 | 104             | 92              | 212             | 92              | 540             |
| Anställda, medelantal under räkenskapsåret                 |                 |                 | 237             | 207             | 223             |

| <b>Norge</b>                                               | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-dec |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>antal om inget annat anges</i>                          |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning, MSEK                                      | 130             | 19              | 390             | 98              | 535             |
| Sålda bostäder                                             | 98              | 50              | 147             | 119             | 214             |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK                 | 411             | 221             | 711             | 592             | 983             |
| Startade bostäder                                          | 270             | 66              | 270             | 143             | 209             |
| Bostäder i pågående produktion                             | 675             | 543             | 675             | 543             | 482             |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                  | 55              | 61              | 55              | 61              | 64              |
| Färdigställda ej resultatavräknade bostäder                | 16              | 9               | 16              | 9               | 22              |
| Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda) | 311             | 217             | 311             | 217             | 188             |
| Resultatavräknade bostäder                                 | 29              | 5               | 83              | 20              | 134             |
| <b>Bostadsutveckling till investerare</b>                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning, MSEK                                      | 153             |                 | 153             |                 | 212             |
| Sålda bostäder                                             |                 |                 |                 |                 |                 |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK                 | 1               |                 |                 | 5               | 7               |
| Startade bostäder                                          |                 |                 |                 |                 |                 |
| Bostäder i pågående produktion                             |                 | 126             |                 | 126             | 36              |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                  |                 | 100             |                 | 100             | 100             |
| Resultatavräknade bostäder                                 | 36              |                 | 36              |                 | 90              |
| Anställda, medelantal under räkenskapsåret                 |                 |                 | 81              | 77              | 82              |

| <b>Finland</b>                                             | 2022<br>Apr-jun | 2021<br>Apr-jun | 2022<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-jun | 2021<br>Jan-dec |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>antal om inget annat anges</i>                          |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning, MSEK                                      | 381             | 297             | 604             | 618             | 1 173           |
| Sålda bostäder                                             | 44              | 133             | 157             | 256             | 526             |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK                 | 143             | 390             | 439             | 765             | 1 526           |
| Startade bostäder                                          |                 | 206             | 66              | 257             | 570             |
| Bostäder i pågående produktion                             | 535             | 473             | 535             | 473             | 681             |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                  | 68              | 59              | 68              | 59              | 62              |
| Färdigställda ej resultatavräknade bostäder                | 32              | 50              | 32              | 50              | 24              |
| Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda) | 193             | 241             | 193             | 241             | 284             |
| Resultatavräknade bostäder                                 | 138             | 106             | 204             | 218             | 349             |
| <b>Bostadsutveckling till investerare</b>                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning, MSEK                                      | 61              | 1               | 151             | 1               | 544             |
| Sålda bostäder                                             | 260             | 66              | 313             | 138             | 462             |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK                 | 522             | 111             | 671             | 112             | 749             |
| Startade bostäder                                          | 260             | 66              | 313             | 138             | 462             |
| Bostäder i pågående produktion                             | 987             | 729             | 987             | 729             | 766             |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                  | 100             | 100             | 100             | 100             | 100             |
| Resultatavräknade bostäder                                 | 36              |                 | 92              |                 | 287             |
| Anställda, medelantal under räkenskapsåret                 |                 |                 | 234             | 228             | 231             |

| <b>Baltikum (Estland, Lettland och Litauen)</b>            | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    | <b>2021</b>    |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                            | <b>Apr-jun</b> | <b>Apr-jun</b> | <b>Jan-jun</b> | <b>Jan-jun</b> | <b>Jan-dec</b> |
| <i>antal om inget annat anges</i>                          |                |                |                |                |                |
| <b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>                  |                |                |                |                |                |
| Nettoomsättning, MSEK                                      | 251            | 125            | 333            | 204            | 610            |
| Sålda bostäder                                             | 120            | 281            | 291            | 527            | 912            |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK                 | 170            | 273            | 390            | 486            | 893            |
| Startade bostäder                                          | 132            | 184            | 190            | 184            | 672            |
| Bostäder i pågående produktion                             | 858            | 891            | 858            | 891            | 993            |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                  | 55             | 59             | 55             | 59             | 51             |
| Färdigställda ej resultatavräknade bostäder                | 37             | 44             | 37             | 44             | 22             |
| Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda) | 404            | 402            | 404            | 402            | 505            |
| Resultatavräknade bostäder                                 | 232            | 143            | 310            | 239            | 647            |
| <b>Bostadsutveckling till investerare</b>                  |                |                |                |                |                |
| Nettoomsättning, MSEK                                      |                |                |                |                | 147            |
| Sålda bostäder                                             |                |                |                |                |                |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK                 |                | -1             |                | 3              |                |
| Startade bostäder                                          |                |                |                |                | 195            |
| Bostäder i pågående produktion                             | 195            | 164            | 195            | 164            | 195            |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                  |                | 100            |                | 100            |                |
| Resultatavräknade bostäder                                 |                |                |                |                | 164            |
| Anställda, medelantal under räkenskapsåret                 |                |                | 282            | 214            | 231            |

| <b>S:t Petersburg</b>                                      | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    | <b>2021</b>    |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                            | <b>Apr-jun</b> | <b>Apr-jun</b> | <b>Jan-jun</b> | <b>Jan-jun</b> | <b>Jan-dec</b> |
| <i>antal om inget annat anges</i>                          |                |                |                |                |                |
| <b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>                  |                |                |                |                |                |
| Nettoomsättning, MSEK                                      | 64             | 153            | 278            | 427            | 730            |
| Sålda bostäder                                             | 5              | 225            | 84             | 370            | 615            |
| Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK                 | 34             | 248            | 162            | 439            | 836            |
| Startade bostäder                                          |                | 82             |                | 82             | 226            |
| Bostäder i pågående produktion                             | 762            | 1 001          | 762            | 1 001          | 810            |
| Försäljningsgrad i pågående produktion, %                  | 73             | 61             | 73             | 61             | 64             |
| Färdigställda ej resultatavräknade bostäder                | 33             | 33             | 33             | 33             | 133            |
| Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda) | 237            | 422            | 237            | 422            | 321            |
| Resultatavräknade bostäder                                 | 10             | 128            | 148            | 341            | 576            |
| <b>Bostadsutveckling till investerare</b>                  |                |                |                |                |                |
| 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                 |                |                | 315            | 300            | 314            |

# Finansiella mått vid periodens slut

|                                                          | 2022<br>30 jun | 2021<br>30 jun | 2021<br>31 dec |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1,2)</sup>      | 10,6           | 10,0           | 9,6            |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>                    | 9,4            | 8,1            | 7,7            |
| Soliditet, %                                             | 33,0           | 31,4           | 35,1           |
| Avkastning på eget kapital, %                            | 12,7           | 10,4           | 10,4           |
| Räntebärande skulder/balansomslutning, %                 | 24,0           | 21,0           | 18,9           |
| Nettolåneskuld                                           | 5 881          | 4 105          | 3 313          |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                  | 0,7            | 0,5            | 0,4            |
| Sysselsatt kapital                                       | 15 168         | 12 514         | 12 794         |
| Kapitalomsättningshastighet, ggr <sup>1)</sup>           | 1,3            | 1,2            | 1,2            |
| Andel riskbärande kapital, %                             | 33,3           | 31,8           | 35,6           |
| Ordinarie utdelning, SEK per aktie                       |                |                | 3,50           |
| Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>3)</sup> | 2,29           | 2,28           | 2,38           |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>3)</sup>        | 0,2            | 0,2            | 0,2            |
| Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>4)</sup> | 1,79           | 1,60           | 1,65           |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>4)</sup>        | 0,2            | 0,2            | 0,2            |

<sup>1)</sup> Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader.

<sup>2)</sup> Före jämförelsestörande poster.

<sup>3)</sup> Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och leasingavtal.

<sup>4)</sup> Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

## VALUTAKURSER

|               | Genomsnittskurs |             |             | Balansdagskurs |             |             |
|---------------|-----------------|-------------|-------------|----------------|-------------|-------------|
|               | 30 jun 2022     | 30 jun 2021 | 31 dec 2021 | 30 jun 2022    | 30 jun 2021 | 31 dec 2021 |
| Danska kronor | 1,41            | 1,36        | 1,36        | 1,44           | 1,36        | 1,38        |
| Euro          | 10,48           | 10,13       | 10,15       | 10,71          | 10,12       | 10,26       |
| Norska kronor | 1,05            | 1,00        | 1,00        | 1,04           | 0,99        | 1,03        |
| Ryska rubel   | 0,13            | 0,11        | 0,12        | 0,20           | 0,12        | 0,12        |

## MER INFORMATION OM NYCKELTAL

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



# Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 21 juli 2022

**Mats Jönsson**  
Styrelseordförande

**Viveca Ax:son Johnson**  
Styrelseledamot

**Åsa Hedenberg**  
Styrelseledamot

**Angela Langemar Olsson**  
Styrelseledamot

**Per-Ingemar Persson**  
Styrelseledamot

**Andreas Segal**  
Styrelseledamot

**Nils Styf**  
Styrelseledamot

**Peter Wallin**  
Verkställande direktör

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

# 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 initiativ.

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 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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 21 juli 2022 kl. 07.00 CET.

## WEBBSÄND PRESENTATION DEN 21 JULI

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Granlöf presenterar rapporten den 21 juli 2022, kl. 09.00.

Följ den webbsända presentationen live på:  
[https://bonava.videosync.fi/2022-07-21-q2\\_2022](https://bonava.videosync.fi/2022-07-21-q2_2022)

Presentationsmaterial finns tillgängligt på [bonava.com](https://bonava.com)