



Delårsrapport januari-september 2022



Homes & Neighbourhoods

God bruttomarginal i överlämnade projekt i ett kvartal med få resultatavräknade bostäder

1 JULI–30 SEPTEMBER 2022*

- Nettoomsättningen uppgick till 3 208 (3 577) MSEK
- Bruttomarginalen uppgick till 11,1 (13,5) procent och belastas med kostnader om 155 MSEK tagna i Sverige avseende nedskrivningar av tidigare aktiverade projekteringskostnader och anläggningstillgångar
- Rörelseresultat både före och efter jämförelsestörande poster uppgick till 150 (297) MSEK och rörelsemarginalen var 4,7 (8,3) procent
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till 0,63 (1,83) SEK
- Antal sålda bostäder var 548 (1 238)
- Antal produktionsstarter uppgick till 860 (988)
- Antal byggrätter uppgick till 32 300 (31 000)

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2022*

- Nettoomsättningen uppgick till 9 545 (8 369) MSEK
- Bruttomarginalen uppgick till 12,6 (12,9) procent
- Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 556 (486) MSEK och rörelsemarginalen var 5,8 (5,8) procent
- Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster uppgick till 368 (368) MSEK och rörelsemarginalen var 5,8 (4,4) procent
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till 2,75 (1,79) SEK
- Antal sålda bostäder var 2 107 (3 233)
- Antal produktionsstarter uppgick till 2 249 (2 765)
- Antal byggrätter uppgick till 32 300 (31 000)
- För helåret 2022 har vi reviderat vår uppskattning av antalet produktionsstarter från 4 200 till 3 000. Justeringen är en följd av en svagare marknad och en fortsatt fördröjning i beviljandet av bygglov

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 7 oktober meddelade Bonava att vi ingått avtal om försäljning av Bonavas dotterbolag i Ryssland om en köpeskilling om cirka 98 MEUR (1,1 miljarder SEK)

*Redovisade intäkter, resultat och nyckeltal avser kvarvarande verksamhet, exklusive S:t Petersburg.

MSEK och exklusive S:t Petersburg om inget annat anges	2022 Jul–sep	2021 Jul–sep	Δ%	2022 Jan–sep	2021 Jan–sep	Okt 2021 Δ% – sep 2022	2021 Jan–dec
Nettoomsättning	3 208	3 577	-10	9 545	8 369	14	15 922
Bruttoresultat	356	485	-27	1 207	1 079	12	2 053
Bruttomarginal, %	11,1	13,5		12,6	12,9		13,1
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster ¹⁾	150	297	-49	556	486	14	1 151
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	4,7	8,3		5,8	5,8		7,2
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	150	297	-49	556	368	51	1 189
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	4,7	8,3		5,8	4,4		7,5
Resultat före skatt	107	264	-60	434	264	65	1 030
Resultat per aktie, SEK ²⁾	0,63	1,83	-65	2,75	1,79	53	7,31
Nettolåneskuld	6 799	4 237	60	6 799	4 237	60	6 799
Avkastning på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	8,6	9,5		8,6	9,5		8,6
Soliditet, % ³⁾	31,4	31,7		31,4	31,7		31,4
Byggrätter, antal	32 300	31 000	4	32 300	31 000	4	32 300
Sålda bostäder, antal	548	1 238	-56	2 107	3 233	-35	3 554
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 895	3 705	-49	7 192	9 777	-26	12 507
Startade bostäder, antal	860	988	-13	2 249	2 765	-19	4 213
av vilket förvaltningsfastigheter	231			231			426
Bostäder i produktion, antal	8 244	9 116	-10	8 244	9 116	-10	8 244
av vilket förvaltningsfastigheter	426			426			426
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ⁴⁾	71	77		71	77		67
Resultatavräknade bostäder, antal	883	1 194	-26	2 946	2 561	15	5 087

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

²⁾ Före och efter utspädning. För mer information om koncernens nyckeltal och definitioner se sidan 32 samt bonava.com/investor-relations/finansuell-information.

³⁾ Inklusive S:t Petersburg.

⁴⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 67 procent.

1 030
EBT MSEK, R12

3 554
SÅLDA BOSTÄDER, ANTAL, R12

32 300
BYGGRÄTTER, ANTAL

VD har ordet

Vår stärkta kontroll av projektstyrningen medför att vi både ökat lönsamhet och prognossäkerhet i överlämnade bostäder. I kvartalet tar vi kostnader i den svenska verksamheten för att ta höjd för lägre volymer. Marknadsutsikterna i våra marknader har svängt signifikant och vi är restriktiva med investeringar och produktionsstarter i syfte att balansera de risker som den allt svagare marknaden innebär. Det skapar också utrymme för att kunna agera på de möjligheter som kommer att uppstå framöver.

Volymmässigt litet kvartal

Vi var tydliga redan i början av året att volymen av överlämningar av bostäder i tredje kvartalet skulle vara låg jämfört med övriga kvartal innevarande år och jämfört med föregående år. Vår förbättrade projektstyrning har medfört att vi kunnat hantera utmaningar som kostnadsökningar och materialbrist. Den underliggande förbättringen av projektmarginal i pågående projekt är markant där bruttomarginal i kvartalet uppgår till 15,9 (13,5) procent. Vi har belastat bruttoresultatet i den svenska verksamheten med 155 MSEK i kostnader mot bakgrund av rådande marknadsläge där ett antal projekt inte kommer att startas varför vi skrivit ner tidigare aktiverade projekteringskostnader och anläggningstillgångar. Bruttomarginalen inklusive denna post uppgick till 11,1 procent. De förändringar som vidtagits för att minska omkostnaderna kommer att få gradvis effekt där minskningen uppgår till cirka 220 MSEK på helårsbasis för 2023.

Bostadsmarknaden under press

Det långsiktiga behovet av hållbara och välplanerade bostäder är fortsatt stort. Höjda styrräntor, ökade energikostnader, en hög inflationstakt samt en oro givet det geopolitiska läget i Europa gör sammantaget att bostadsmarknaden satts under press. Marknadsläget påverkar framför allt efterfrågan. Ökningen av produktionskostnaderna har planat ut och vi förväntar oss en minskning framöver. Priserna på viktiga insatsmaterial sjunker trots de ökande energipriserna och den snabba avkyllningen på entreprenadmarknaden förväntas ge avtryck i byggkostnaderna. Den av våra marknader som drabbats hårdast är den svenska där försäljningen bromsat kraftigt. På övriga marknader säljer vi fortsatt, men i en lägre takt. Vi har en god försäljningsgrad om 71 procent i pågående portfölj och ett försäljningsvärde på bostäder att överlämnas under de närmsta 18 månaderna med bindande avtal som uppgår till 18,4 miljarder SEK. Detta ger oss en trygghet framåt, i synnerhet mot bakgrund av den förbättrade projektstyrningen.

Vi skapar utrymme för att kunna agera på möjligheter

Vi fortsätter att ha en stark finansiell ställning med en soliditet om 31 (32) procent och med utnyttjade krediter om 2,8 miljarder SEK per den sista september. Vi har ökat bygggrätsportföljen med 4 procent till 32 300 bygggrätter under året. Vi har blivit mer selektiva med produktionsstarter och investeringar i bygggrätter i syfte att balansera de risker som en allt svagare marknad innebär. Det skapar också utrymme för att kunna agera på de möjligheter som uppstår framöver.

Översyn av finansiella mål ska genomföras

Vi justerar våra utsikter för antalet produktionsstarter för helåret 2022 till 3 000 jämfört med de 4 200 vi kommunicerat tidigare. Justeringen är en följd av en svagare marknad och en fortsatt fördröjning i beviljandet av bygglov. Sedan vi satte våra finansiella mål för 2024 och 2026 för ett år sedan har de externa förutsättningarna ändrats signifikant. Vår strategi syftar till att lyfta lönsamheten väsentligt. Vi kommer att genomföra en genomgripande analys med avsikt att presentera eventuellt förändrade finansiella mål både vad avser styrmått som målnivåer i samband med publiceringen av bokslutskommunikén den 2 februari 2023.

Försäljning av den ryska verksamheten

Efter rapportperiodens slut meddelade vi att vi tecknat avtal om att sälja vår ryska verksamhet. Köpeskillingen uppgår till 98 MEUR (1,1 miljarder SEK). Resultateffekten av transaktionen förväntas uppgå till cirka -0,1 till -0,3 miljarder SEK. Resultateffekten kommer att redovisas när transaktionen genomförs, vilket förväntas ske inom sex månader. Transaktionen är beroende av godkännande från ryska myndigheter. Koncernens eget kapital behålls i stort intakt och vår finansiella position stärks ytterligare. Försäljningen är ett viktigt steg i att minska risken i koncernen men innebär framför allt att vi kan lägga ännu mer kraft på koncernens övriga verksamhet. Även om det känns bra att ha kommit vidare i denna process så är det svårt att släppa de mänskliga konsekvenserna av den geopolitiska utvecklingen.

Rätt team på plats

Under dessa svåra yttre omständigheter är jag stolt och imponerad över det hårda arbete som våra medarbetare genomför. Vi har en utmanade tid framför oss men jag är övertygad om att vi har rätt kompetens och team på plats för att klara av de utmaningar som kommer.

Peter Wallin

VD och koncernchef

Utsikter produktionsstarter 2022

För helåret 2022 revideras bedömningen av antalet produktionsstarter från 4 200 till 3 000. Startvolymen är beroende av att vi har rätt förutsättningar på plats och att nödvändiga tillstånd erhålls.



"Vi har blivit mer selektiva med produktionsstarter och investeringar i bygggrätter i syfte att balansera de risker som en allt svagare marknad innebär."

Marknadsutveckling

Befolkningstillväxt och urbanisering i kombination med låg aktivitet inom bostadsbyggandet under många år har lett till brist på bostäder i inflyttningsregioner. Långsiktigt ser vi ett stort behov av hållbara och välplanerade bostäder men kortsiktigt har marknaden signifikant förändrats.

Varje affär är lokal, aktörerna många, konkurrensen hård och marknadsutvecklingen snabb. De aktörer som agerar rätt har därför stora möjligheter att dra nytta av de möjligheter som kan uppstå med anledning av det rådande marknadsläget.

På grund av situationen i Ukraina har vi sett tecken på ett pressat läge när det gäller materialtillgången och ökade kostnader men där kostnadsökningar börjat avta och tillgång på material stabiliserats. Situationen har än så länge inte väsentligt 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 har blivit mer avvaktande. Höjda räntor, ökade energipriser, hög inflation och en ökad osäkerhet har fortsatt påverkat framför allt efterfrågan men även prisutvecklingen. Under tredje kvartalet upplevde de flesta 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. Utbudet av nya bostäder är lågt samtidigt som efterfrågan har förblivit hög men mer avvaktande. Prisutvecklingen i de regioner vi verkar i är i stort stabil men det skiljer sig mellan regioner.

Sverige

Sverige är Bonavas näst största marknad. Vi har en attraktiv bredd i vårt erbjudande av bostäder att hyra eller äga, i eller nära större städer. Under 2022 har räntor börjat öka och inflationen är hög vilket resulterat i en avvaktande marknad med en fortsatt förväntan om nedåtgående priser. Sverige är den marknad vi noterat störst inbromsning vad det gäller försäljning av bostäder.

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 har planat ut i kvartalet.

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. Utbudet av nyproduktion är fortsatt lågt där prisuppgången planat ut i kvartalet.

Baltikum

Samtliga tre baltiska huvudstadsmarknader är växande ekonomier. 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 de baltiska marknaderna med aktiva banker som konkurrerar med billiga bostadslån, låg arbetslöshet och utbudsbrist. Kunder är avvaktande och prisutvecklingen har stabiliserats på samtliga marknader.



Koncernens utveckling

Med anledning av avtalet som Bonava tecknat att avyttra verksamheten i S:t Petersburg presenteras koncernens resultaträkning i enlighet med IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Detta innebär att resultatet från verksamheten i S:t Petersburg redovisas på en rad i resultaträkningen som verksamhet under avveckling och historiska jämförelsetal har räknats om. Tillgångar och skulder hänförliga till verksamheten i S:t Petersburg redovisas på en rad för tillgångar respektive en rad för skulder i balansräkningen per 30 september 2022. I kassaflödesanalys anges kassaflöde hänförligt till verksamhet under avveckling separat.

JULI-SEPTEMBER 2022

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 3 208 (3 577) MSEK, då färre bostäder till konsumenter och investerare resultatavräknades jämfört med samma kvartal föregående år. Under kvartalet resultatavräknades 480 (663) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 1 979 (2 350) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 4,0 (3,5) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 1 212 (1 088) MSEK, antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 403 (531).

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 133 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 150 (297) MSEK och rörelsemarginalen var 4,7 (8,3) procent.

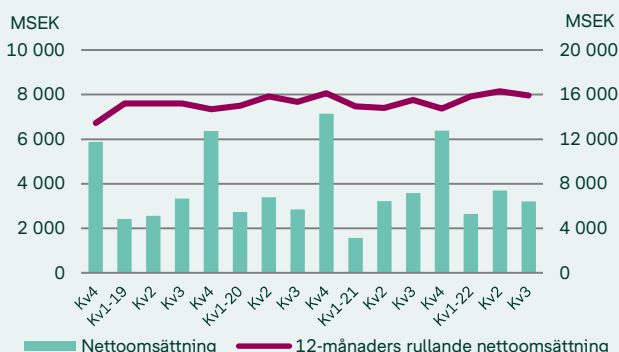
Lönsamheten i överlämnade projekt har förbättrats överlag. Den låga affärsvolymen under tredje kvartalet innebär att omkostnaderna får ett större genomslag vilket påverkar rörelsemarginalen negativt jämfört med föregående år. Vi har belastat bruttoresultatet i den svenska verksamheten med 155 MSEK i kostnader mot bakgrund av rådande marknadsläge där ett antal projekt inte kommer att startas varför vi skrivit ner tidigare aktiverade projekteringskostnader och anläggningstillgångar.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 10 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma kvartal föregående år.

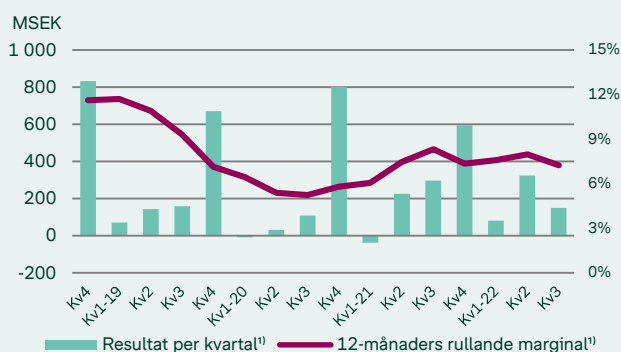
Finansnetto, resultat före skatt, skatt och resultat för kvartalet

Finansnettot uppgick till -43 (-32) MSEK. Resultat före skatt för kvartalet uppgick till 107 (264) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till 39 (67) MSEK, motsvarande en skattesats om 36 (25) procent. Skattesatsen för kvartalet är högre främst med anledning av skattemässiga justeringar i Norge. Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till 68 (197) MSEK. Periodens resultat för verksamhet under avveckling uppgick till 22 (1) MSEK.

Nettoomsättning, exklusive S:t Petersburg



Rörelseresultat och rörelsemarginal, exklusive S:t Petersburg



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

Koncernens utveckling

JANUARI-SEPTEMBER 2022

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 9 545 (8 369) MSEK. Under perioden resultatavräknades 1 854 (1 890) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 6 650 (6 636) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,6 (3,5) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 2 745 (1 382) MSEK, antalet överlämnade bostäder uppgick till 1 092 (671).

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 289 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 556 (486) MSEK och rörelsemarginalen var 5,8 (5,8) procent. Vi har belastat bruttoresultatet med 155 MSEK i den svenska verksamheten mot bakgrund av lägre förväntade volymer i rådande marknadsläge. Kostnaderna består av nedskrivningar av tidigare aktiverade projekteringskostnader och anläggningstillgångar. 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 556 (368) MSEK och rörelsemarginalen till 5,8 (4,4) procent. Rörelsemarginalen stärktes jämfört med föregående år till följd av en förbättrad lönsamhet i projekt till konsumenter.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 16 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period förra året.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och resultat för perioden

Finansnettot uppgick till -122 (-105) MSEK förklarar av ökade räntekostnader, främst till följd av högre finansieringsvolym. Resultat före skatt för perioden uppgick till 434 (264) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till 139 (71) MSEK, motsvarande en skattesats om 32 (27) procent. Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till 295 (192) MSEK. Periodens resultat för verksamhet under avveckling uppgick till 87 (75) MSEK.

	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	Okt 2021 - sep 2022	2021 Jan-dec
Nettoomsättning kvarvarande verksamhet						
Tyskland	1 648	1 959	4 480	4 166	7 589	7 276
Sverige	318	845	1 995	2 327	2 995	3 327
Norge	604	10	1 222	110	1 900	787
Finland	216	567	990	1 257	1 575	1 842
Baltikum	117	107	450	311	896	757
Övrig verksamhet ¹⁾	306	89	407	198	967	757
Summa	3 208	3 577	9 545	8 369	15 922	14 746

	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	Okt 2021 - sep 2022	2021 Jan-dec
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster²⁾						
Tyskland	186	229	521	432	1 003	914
Sverige	-110	106	26	224	93	292
Norge	66	-34	25	-78	37	-67
Finland	-1	25	39	60	36	56
Baltikum	10	12	48	22	108	82
Övrig verksamhet ¹⁾	-2	-42	-103	-174	-125	-196
Summa	150	297	556	486	1 151	1 081

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

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

Finansiell ställning och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 28 313 (24 404) MSEK. Ökningen var hänförlig till investeringar i mark och en ökad volym av pågående bostadsprojekt. Investering i byggrätter och start av projekt med rätt förutsättningar är en förutsättning att lyfta vår lönsamhet. Förändring i valutakurser ökade de totala tillgångarna med 1 117 MSEK jämfört med den 31 december 2021 och 1 331 MSEK jämfört med den 30 september 2021. Per den 30 juni 2022 var de totala tillgångarna 26 632 MSEK.

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 6 799 (4 237) MSEK. Ökningen hänförs till ökade investeringar i mark såväl som i pågående projekt jämfört med föregående år. Nettolåneskulden är som högst i det tredje kvartalet. Förändrade valutakurser ökade nettoskulden med 165 MSEK jämfört med samma period föregående år. Nettoskulden per 30 juni 2022 uppgick till 5 692 MSEK.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital uppgick till 14 715 (12 006) MSEK vid kvartalets slut. Ökad volym i pågående bostadsprojekt och ökade investeringar i exploateringsfastigheter i Tyskland förklarar ökningen. Förändring i valutakurser ökade sysselsatt kapital med 710 MSEK, jämfört med 31 december 2021, och 576 MSEK, jämfört med 30 september 2021. Per 30 juni 2022 uppgick det sysselsatta kapitalet till 13 453 MSEK.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per 30 september till 31,4 (31,7) procent. Soliditeten uppgick per den 30 juni till 33,0 procent och per den 31 december 2021 till 35,1 procent. Säsongsvariationer gör att soliditeten är som lägst i det tredje kvartalet. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,8 (0,5).

KASSAFLÖDE JULI-SEPTEMBER 2022

Kassaflöde före finansiering uppgick till -1 219 (159) MSEK. Ett lägre resultat under perioden som också påverkades av negativa omräkningsdifferenser jämfört med samma period föregående år ledde till ett kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital om 120 (221) MSEK.

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -1 275 (-57) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 2 590 (2 948) MSEK med en ökning i Norge men minskning i Sverige, Finland och Tyskland. Investeringar i bostadsprojekt uppgick till -3 950 (-3 094) MSEK, främst med ökning i Sverige men även Tyskland, Norge och Finland.

Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var 85 (89) MSEK.

För verksamhet under avveckling påverkades kassaflödet under kvartalet av ett högre resultat för perioden. Såväl investeringar som försäljningar ökade under perioden medan kassaflödet från övriga investeringar påverkades av minskad räntefri finansiering vilket sammantaget ledde till ett kassaflöde före finansiering som uppgick till -113 (-77) MSEK.

KASSAFLÖDE JANUARI-SEPTEMBER 2022

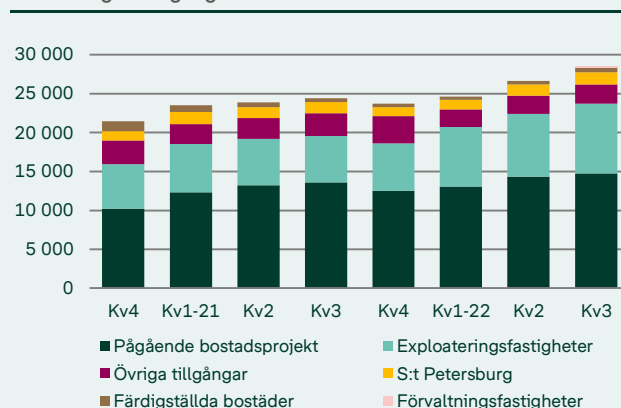
Kassaflöde före finansiering uppgick till -3 554 (-177) MSEK. Ett högre resultat som också påverkades av högre omräkningsdifferenser ledde till ett kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital om 184 (210) MSEK.

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -3 666 (-359) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 7 963 (7 159) MSEK, med ökad försäljning huvudsakligen i Tyskland och Norge. Investeringar i bostadsprojekt uppgick till -12 042 (-8 793) MSEK, med ökning inom samtliga segment utom Danmark. Ökade investeringar i byggrätter, med flera förvärv i Baltikum och Tyskland.

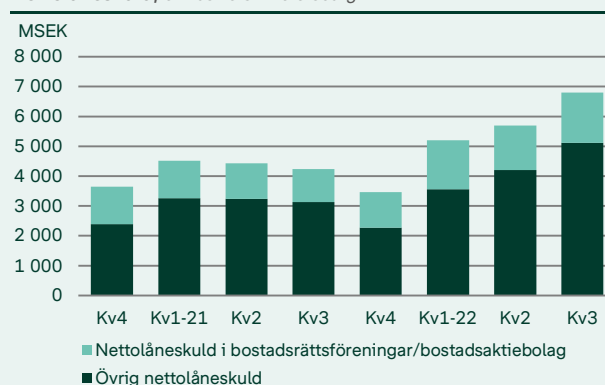
Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var 413 (1 275) MSEK, vilket främst berodde på lägre kassaflöde från räntefri finansiering (kundförskott) i Tyskland.

För verksamhet under avveckling påverkades kassaflödet av ett högre resultat för perioden, men också av ökade investeringar och minskade försäljningar vilket ledde till ett kassaflöde före finansiering uppgående till -431 (-32) MSEK.

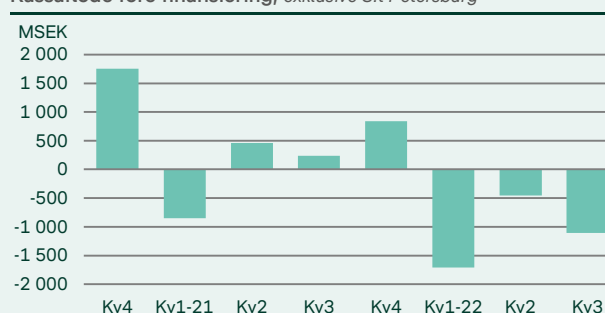
Fördelning av tillgångar



Nettolåneskuld, exklusive S:t Petersburg



Kassaflöde före finansiering, exklusive S:t Petersburg



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.

Investeringar har gjorts i Sverige under tredje kvartalet 2022 och i Baltikum i slutet av 2021 i hyresrättsprojekt avsedd för egen förvaltning, enligt vår Build-to-Manage modell (B2M), tidigare benämnd Build-to-Hold. Detta innebär att vi bygger, behåller och förvaltar under en period, i stället för att avyttra direkt.

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 23 (38). Per 30 juni 2022 var antalet 41.

OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet osålda färdigställda bostäder vid kvartalets slut var 107 (94). Per 30 juni 2022 var antalet 90.

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Vid utgången av föregående kvartal uppskattade Bonava att cirka 540 konsumentbostäder skulle färdigställas under tredje kvartalet. Totalt 479 bostäder färdigställdes. Avvikelsen förklaras främst av en förskjutning i Tyskland.

Under kvartalet beräknades 500 bostäder till investerare färdigställas där 403 färdigställdes, vilket förklaras av förskjutning av ett projekt i Tyskland.

RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 480 (663). Majoriteten av dessa färdigställdes och överlämnades till kund under kvartalet.

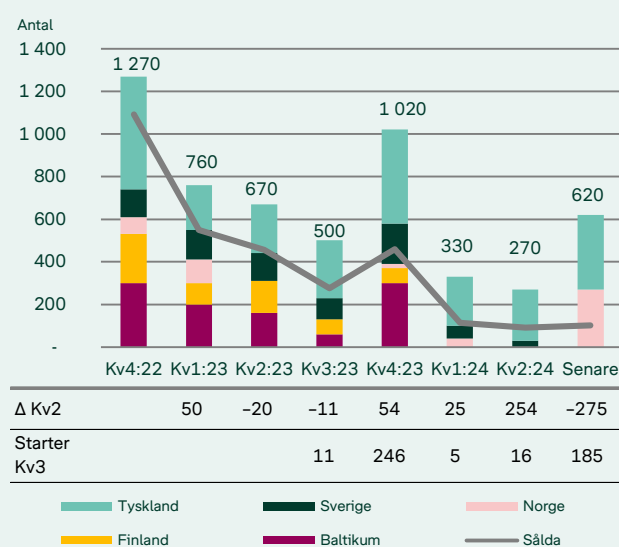
Under kvartalet resultatavräknades 403 (531) bostäder till investerare som färdigställdes under kvartalet.

VÄRDE PÅ SÅLDA EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

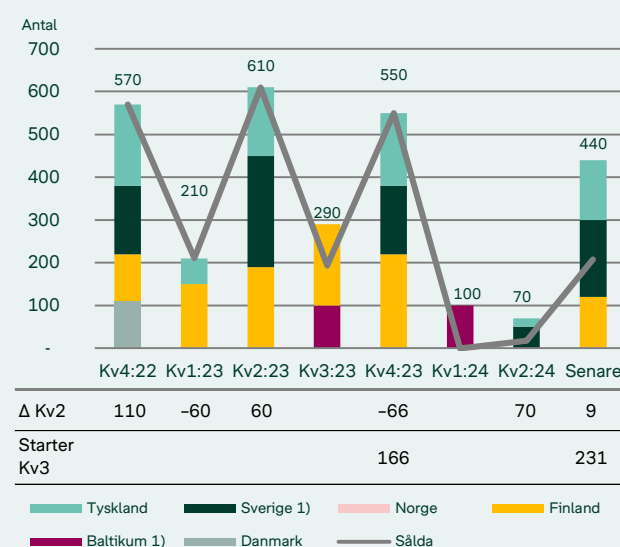
Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av kvartalet var 12 576 (13 890) MSEK för konsumenter och 5 865 (7 824) MSEK för investerare.

Beräknat färdigställande per kvartal

Konsumenter



Investerare



¹⁾Sverige avser delvis B2M, Baltikum, avser B2M, se sid 11 respektive 14

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 september 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

Givet rådande marknadsläge har vi blivit mer selektiva med investeringar i byggrätter i syfte att balansera de risker som en allt svagare marknad innebär. Det skapar också utrymme för att kunna agera på de möjligheter som uppstår framåt. 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 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 32 300 (31 000). Från årsskiftet har vi ökat vår portfölj med 4 procent. I det tredje kvartalet utökade vi vår portfölj i Tyskland med 250 byggrätter. I Norge investerade vi i en stor tomt i Oslo som omfattar cirka 200 byggrätter. I Baltikum förvärvade vi i kvartalet cirka 230 byggrätter fördelade på tre investeringar.

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 13 650 (13 900).

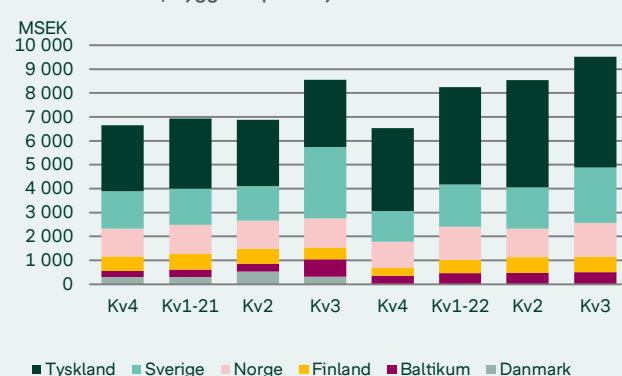
I diagrammen nedan redogörs för byggrättsportföljens utveckling under 2022 och dess sammansättning vid utgången av 2022. Exploateringsfastigheter vid kvartalets slut uppgick till 9 513 (6 987) MSEK, en ökning mot föregående år på grund av ökade investeringar och fler byggrätter på balansräkningen.

Byggrätter

I/utanför balansräkningen

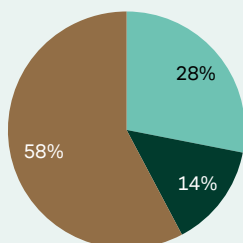
	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Antal byggrätter			
Tyskland	10 100	8 400	9 700
Sverige	8 100	8 500	8 200
Norge	3 200	3 100	3 000
Finland	3 300	4 500	4 100
Baltikum	7 600	6 000	6 000
Danmark		500	
Varav utanför			
Tyskland	3 600	2 600	4 500
Sverige	3 300	3 800	3 800
Norge	1 400	1 500	1 500
Finland	2 100	2 900	2 400
Baltikum	3 250	3 000	2 800
Danmark		100	

Redovisat värde, byggrättsportfölj



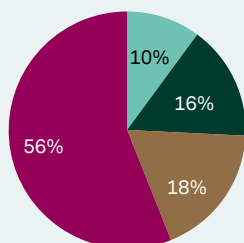
Byggrätter, antal per 30 september 2022, exklusive S:t Petersburg

I/utanför balansräkningen



Villkorade avtal, 28%
Optioner, 14%
I balansräkning, 58%

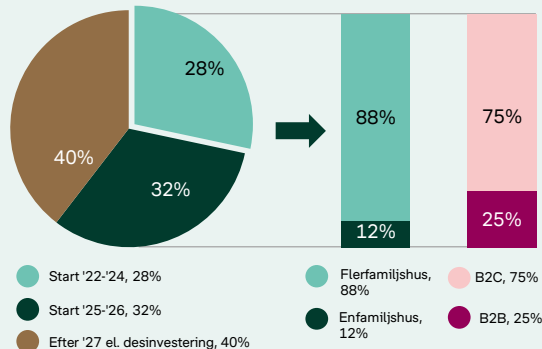
Ingått avtal



Före 2015, 10%
16-17, 16%
18-19, 18%
20-22, 56%

Fördelning av byggrätter, exklusive S:t Petersburg

Byggrätter
Planerad start
Planerad start 2022-2024
Produkttyp
B2B/B2C



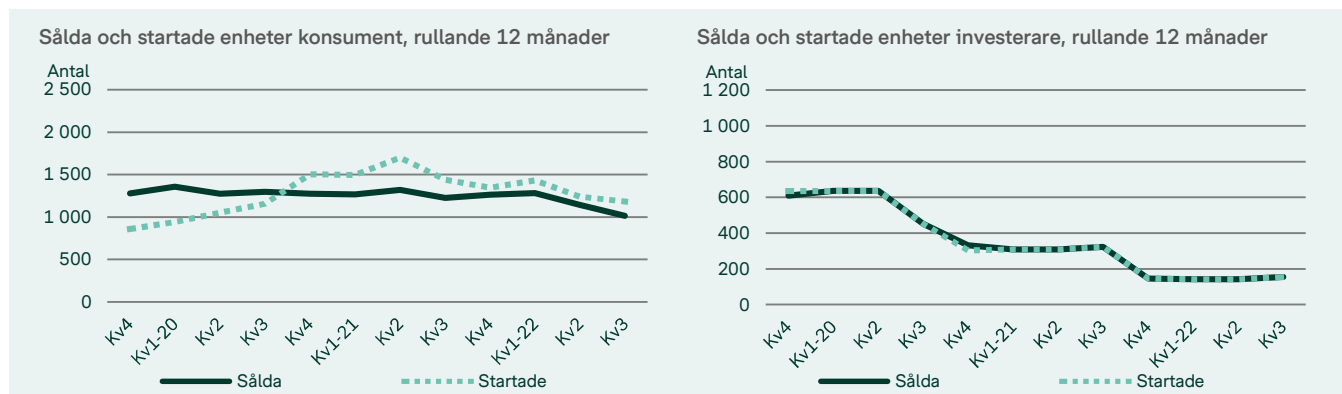
Tyskland

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

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Antalet sålda bostäder till konsumenter minskade under kvartalet till 181 (310). Antalet sålda och startade bostäder till investerare ökade till 74 (62).

Antalet startade bostäder till konsumenter minskade under kvartalet till 163 (219). Försäljningsgraden i pågående produktion minskade till 67 (76) procent.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Juli-september 2022

Under kvartalet resultatavräknades 175 (300) bostäder till konsumenter och 221 (268) bostäder till investerare. Nettoomsättningen minskade till 1 648 (1 959) MSEK på grund av lägre antal resultatavräknade bostäder. Bruttomarginalen ökade till 15,8 (15,5) procent tack vare förbättrad lönsamhet i projekten. Det lägre antalet resultatavräknade bostäder resulterar i ett rörelseresultat som minskade till 186 (229) MSEK.

Januari-september 2022

Nettoomsättningen ökade till 4 480 (4 166) MSEK och bruttomarginalen stärktes till 16,7 (15,5) procent tack vare förbättrade projektmarginaller i både konsument- och investeraraffären. Rörelseresultatet ökade till 521 (432) MSEK. Ökningen berodde främst på att 108 fler bostäder resultatavräknades. Kostnader för försäljning och administration ökade något jämfört med föregående år.

	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	1 648	1 959	4 480	4 166	7 276
Bruttoresultat	261	303	747	644	1 210
Bruttomarginal, %	15,8	15,5	16,7	15,5	16,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-74	-74	-226	-213	-296
Rörelseresultat	186	229	521	432	914
Rörelsemarginal, %	11,3	11,7	11,6	10,4	12,6
Sysselsatt kapital	6 614	4 102	6 614	4 102	4 393
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	4 634	2 811	4 634	2 811	3 463
Avkastning på sysselsatt kapital, %	18,9	23,0	18,9	22,9	21,0
Sålda bostäder, antal	255	372	679	922	1 409
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 189	1 668	3 354	4 134	6 244
Startade bostäder, antal	237	281	666	821	1 490
Bostäder i pågående produktion, antal	3 223	3 808	3 223	3 808	3 749
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	67	76	67	76	71
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	26	27	26	27	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	1 095	926	1 095	926	1 108
Resultatavräknade bostäder, antal	396	568	1 188	1 080	1 813

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

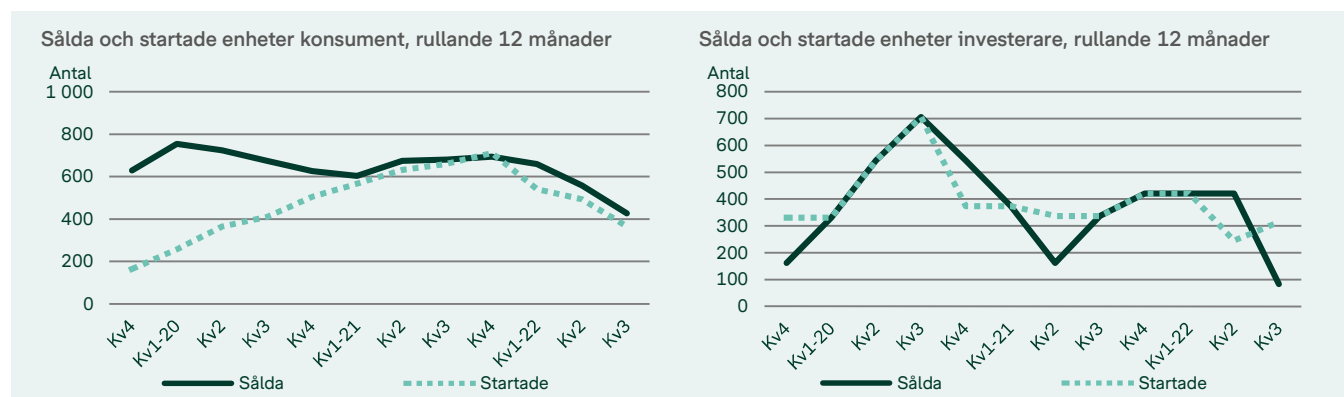
Sverige

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

Sverige gjorde i kvartalet sin första investering i hyresrättsprojekt avsedd för egen förvaltning, enligt vår Build-to-Manage modell (B2M), tidigare benämnd Build-to-Hold. Detta innebär att vi bygger, behåller och förvaltar under en period, i stället för att avyttra direkt. Projektet utgörs av 231 bostäder och förväntas färdigställas under 2024. Dessa bostäder har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Se not 7.

Antalet sålda bostäder till konsument i kvartalet uppgick till 18 (149). Inga bostäder startades (162) eller såldes (337) till investerare. Inga produktionsstartar av bostäder till konsumenter gjordes i kvartalet (127). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 81 (84) procent exkluderat B2M.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Juli-september 2022

Nettoomsättningen uppgick till 318 (845) MSEK. Resultatavräknade bostäder till konsumenter uppgick till 78 (146). Inga bostäder till investerare lämnades över (169).

I augusti tillträdde Alexandra Laurén som affärsenhetschef. Hon tillsammans med sitt team har gjort en risköversyn av Sverige där bruttoreultatet i den svenska verksamheten belastas med 155 MSEK i kostnader mot bakgrund av rådande marknadsläge där ett antal projekt inte kommer att startas varför vi skrivit ner tidigare aktiverade projekteringskostnader och anläggningstillgångar. Bruttomarginalen uppgick till -27,4 procent (15,7). Rörelseresultatet uppgick till -110 (106) MSEK och rörelsemarginalen uppgick till -34,7 (12,6) procent.

Januari-september 2022

Nettoomsättningen uppgick till 1 995 (2 327) MSEK. Totalt resultatavräknades färre bostäder jämfört med föregående år. Liket kvartalet belastas helårets bruttoreultat av de kostnader om 155 MSEK som tagits i det tredje kvartalet. Rörelseresultatet uppgick till 26 (224) MSEK och rörelsemarginalen var 1,3 (9,6) procent.

	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	318	845	1 995	2 327	3 327
Bruttoresultat	-87	133	121	317	420
Bruttomarginal, %	-27,4	15,7	6,1	13,6	12,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-23	-26	-96	-92	-129
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	-110	106	26	224	292
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	-34,7	12,6	1,3	9,6	8,8
Jämförelsestörande poster ¹⁾					-44
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-110	106	26	224	247
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	-34,7	12,6	1,3	9,6	7,4
Sysselsatt kapital	3 758	2 990	3 758	2 990	3 135
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	2 326	1 423	2 326	1 423	1 293
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	2,6	9,0	2,6	9,0	9,1
Sålda bostäder, antal	18	486	245	849	1 113
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	92	1 261	1 014	2 712	3 640
Startade bostäder, antal	231	289	352	804	1 131
av vilket förvaltningsfastigheter	231		231		
Bostäder i pågående produktion, antal	1 594	1 880	1 594	1 880	1 849
av vilket förvaltningsfastigheter	231		231		
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ²⁾	81	84	81	84	79
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	28	50	28	50	24
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	505	335	505	335	398
Resultatavräknade bostäder, antal	78	315	603	671	1 055

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

²⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 70 procent.

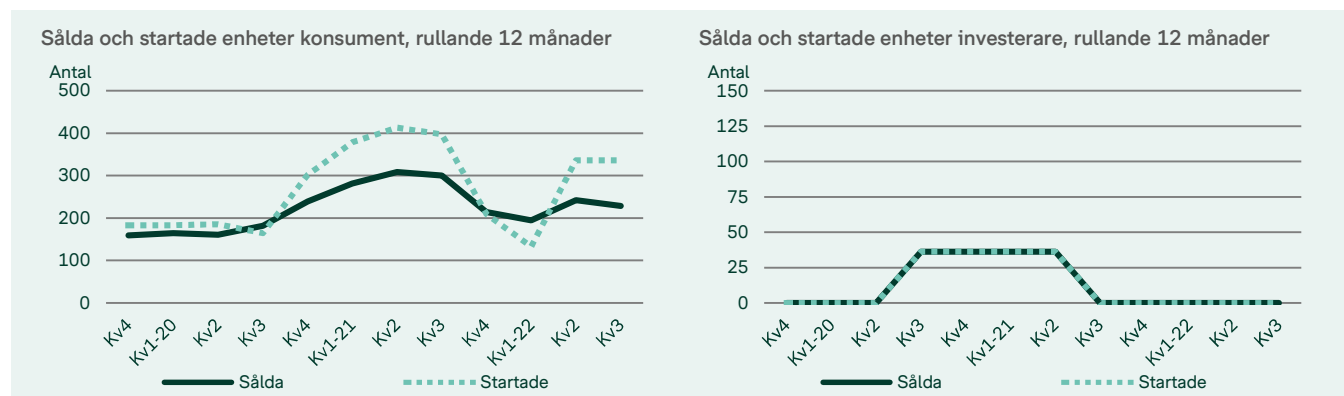
Norge

I Norge har Bonava verksamhet i Bergen och Oslo. Vi erbjuder till privatpersoner flerbostadshus med lägenheter och småhus (äganderätter) och hyresrättsprojekt till investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Antalet sålda bostäder till konsumenter minskade under kvartalet till 29 (43). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 51 (74) procent. Den lägre försäljningsgraden beror dels på en trögare marknad, dels på att ett större antal bostäder har startats jämfört med föregående år.

Inga projekt till konsumenter eller investerare startades i kvartalet (0).



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Juli-september 2022

Nettoomsättningen för kvartalet ökade till 604 (10) MSEK, då vi resultatavräknade fler bostäder till konsument 126 (1). Bruttomarginalen förbättrades till 14,8 (negativ) procent. Rörelseresultatet uppgick till 66 (-34) MSEK. Rörelsemarginalen förbättrades till 11 (negativ) procent. Marginalen i jämförelseperioden tyngdes av ett lågt antal färdigställanden med låg nettoomsättning till följd. Ökningen i rörelsemarginalen i kvartalet beror på färdigställandet av två projekt i Oslo och ett i Bergen, med en mer marknadsmässig lönsamhet.

Januari-september 2022

Nettoomsättningen ökade till 1 222 (110) MSEK, vilket beror på fler resultatavräknade bostäder till konsumenter, både från nyligen färdigställda projekt och från lagerbostäder. Totalt resultatavräknades 209 (21) bostäder till konsumenter. 36 (0) bostäder till investerare resultatavräknades.

Rörelseresultatet uppgick till 25 (-78) MSEK och rörelsemarginalen till 2,1 (negativ) procent. Resultatet tyngs av ett utmanande projekt där kostnaderna ökade i samband med färdigställandet, vilket har varit känt sedan tidigare.

	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	604	10	1 222	110	787
Bruttoresultat	89	-12	98	-17	19
Bruttomarginal, %	14,8	-116,1	8,0	-15,6	2,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-23	-23	-73	-61	-86
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	66	-34	25	-78	-67
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	11,0	-344,9	2,1	-70,9	-8,5
Jämförelsestörande poster ¹⁾					-50
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	66	-34	25	-78	-116
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	11,0	-344,9	2,1	-70,9	-14,8
Sysselsatt kapital	2 490	2 966	2 490	2 966	2 235
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	1 478	1 222	1 478	1 222	1 156
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	1,3	-0,9	1,3	-0,9	-3,1
Sålda bostäder, antal	29	43	176	162	214
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	175	171	886	768	990
Startade bostäder, antal			270	143	209
Bostäder i pågående produktion, antal	529	669	529	669	518
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	51	74	51	74	67
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	36	8	36	8	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	282	174	282	174	188
Resultatavräknade bostäder, antal	126	1	245	21	224

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

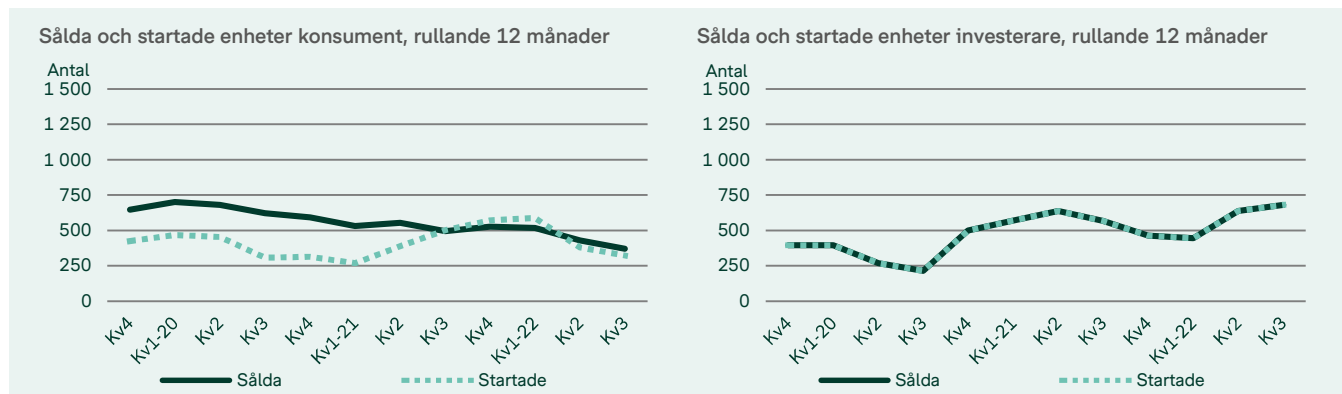
Finland

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

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Antalet sålda bostäder till konsument minskade under kvartalet till 36 (94). Antalet färdigställda osålda bostäder fortsatte att minska under kvartalet. Antalet sålda och startade bostäder till investerare ökade till 93 (50).

Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 87 (80) procent. Antalet startade bostäder under kvartalet uppgick till 166 (181).



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Juli–september 2022

Nettoomsättningen minskade till 216 (567) MSEK under kvartalet. Det är främst hänförligt till 57 färre resultatavräknade bostäder, vilket delvis kompenseras av ett något högre genomsnittligt försäljningspris. Lönsamheten i överlämnade projekt förbättrades. Den proportionellt låga affärsvolymen jämfört med föregående år innebär att omkostnaderna inte täcks varför rörelsemarginalen minskade till -0,4 (4,5) procent.

Januari–september 2022

Nettoomsättningen minskade till 990 (1 257) MSEK, främst hänförligt till färre resultatavräknade bostäder under perioden. Rörelseresultatet uppgick till 39 (60) MSEK och rörelsemarginalen var 3,9 (4,7) procent. Minskningen beror främst på en proportionellt lägre nettoomsättning jämfört med föregående år, trots förbättrad rörelsemarginal inom projekt för såväl konsument som investerare.

	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	216	567	990	1 257	1 842
Bruttoresultat	28	42	112	114	133
Bruttomarginal, %	12,8	7,4	11,3	9,0	7,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-29	-16	-73	-54	-77
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	-1	25	39	60	56
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	-0,4	4,5	3,9	4,7	3,1
Jämförelsestörande poster ¹⁾					-36
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-1	25	39	60	20
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	-0,4	4,5	3,9	4,7	1,1
Sysselsatt kapital	1 071	858	1 071	858	837
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	639	493	639	493	315
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	3,6	19,0	3,6	19,0	5,4
Sålda bostäder, antal	129	144	599	538	988
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	267	397	1 377	1 274	2 275
Startade bostäder, antal	166	181	545	576	1 032
Bostäder i pågående produktion, antal	1 586	1 227	1 586	1 227	1 447
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	87	80	87	80	82
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	18	33	18	33	24
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	230	278	230	278	284
Resultatavräknade bostäder, antal	116	173	412	391	636

¹⁾ Nyckeltalen under jan–dec 2021 har påverkats av jämförelsestörande poster. Inga sådana poster redovisades under jan–sep 2022.

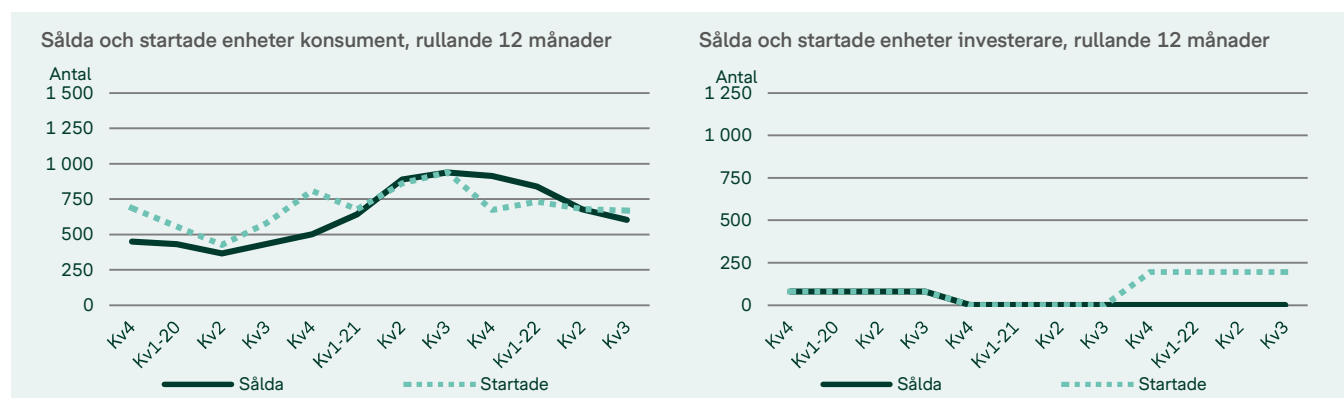
Baltikum

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 konsument uppgick till 408 (719). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 51 (64) procent exklusive B2M. Antalet startade bostäder till konsumenter uppgick till 226 (237). Inga bostäder till investerare såldes eller startades under kvartalet (0).

I slutet av 2021 gjorde vi de två första investeringarna i hyresrättsprojekt avsedda för egen förvaltning, enligt vår Build-to-Manage modell (B2M), tidigare benämnd Build-to-Hold. Detta innebär att vi bygger, behåller och förvaltar under en period, i stället för att avyttra direkt. Pågående produktion går enligt plan och det första projektet förväntas färdigställas under det tredje kvartalet 2023. Dessa bostäder har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Se not 7.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Juli-september 2022

Nettoomsättningen ökade till 117 (107) MSEK. Under kvartalet resultatavräknades 87 (117) bostäder till konsumenter. Rörelseresultatet uppgick till 10 (12) MSEK och marginalen var 8,7 (11,6) procent. God bruttomarginal i kvartalet om 17,9 (18,8) procent men försämrades något jämfört med föregående år, på grund lägre marginaler i överlämnade projekt.

Januari-september 2022

Nettoomsättningen uppgick till 450 (311) MSEK, då fler bostäder till konsumenter avräknades till högre marginal jämfört med föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 48 (22) MSEK och rörelsemarginalen förbättrades till 10,7 (7,1) procent. Rörelseresultat och marginal förbättrades tack vare ett högre antal resultatavräknade bostäder samt till följd av en stark kostnadskontroll som säkerställer lönsamhet i en miljö med hög inflation och kostnadsökningar på byggmarknaden.

	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	117	107	450	311	757
Bruttoresultat	21	20	80	43	114
Bruttomarginal, %	17,9	18,8	17,8	13,9	15,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-11	-8	-32	-21	-32
Rörelseresultat	10	12	48	22	82
Rörelsemarginal, %	8,7	11,6	10,7	7,1	10,8
Sysselsatt kapital	1 113	728	1 113	728	738
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	501	322	501	322	356
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,2	10,2	12,2	10,2	12,3
Sålda bostäder, antal	117	192	408	719	912
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	171	199	562	688	893
Startade bostäder, antal	226	237	416	421	867
av vilket förvaltningsfastigheter					195
Bostäder i pågående produktion, antal	1 207	1 205	1 207	1 205	1 188
av vilket förvaltningsfastigheter	195		195		195
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	51	64	51	64	43
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	22	14	22	14	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	513	445	513	445	505
Resultatavräknade bostäder, antal	87	117	397	356	811

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

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 43 procent.

Aktuella projekt i kvartalet

Under tredje kvartalet produktionsstartade Bonava 860 (988) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på bonava.com/investor-relations/produktionsstarter.

Tyskland

Paulshöfe

Läge: Region Rhine-Ruhr

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 75 lägenheter till investerare

I det nya bostadskvarteret Paulshöfe i Düsseldorf erbjuds många gemensamma ytor där det finns utrymme för lek, sport och grannträffar. Med förskolor, skolor och butiker i grannskapet, lite trafik och lekplatser är det nya bostadskvarteret ett attraktivt område. Solpaneler och grönska på taken bidrar också till en miljövänlig livsstil.



Finland

Tinantine 3

Läge: Kirkkonummi, Helsingfors

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 93 lägenheter för investerare

Bonavas bostadsprojekt Tinantine har ett utmärkt läge då det är centralt beläget med goda transportmöjligheter, nära till service och skolor. Kvarteret kommer ha ett brett utbud av olika möjligheter till idrottsaktiviteter. Grannskapet kommer att ha en hög hållbarhetsprofil och utrustas med solpaneler.



Baltikum – Litauen

Lake Town

Läge: Vilnius

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 102 lägenheter till konsument

Detta är den första etappen i investeringen Lake Town där Bonava planerar för totalt 740 bostäder. Området där grannskapet byggs kännetecknas av kultur, skolor, förskolor, sportcenter och caféer. Det planeras för många gemensamma ytor där grannar kan träffas så som lekplatser, en vattendamm och en liten strand med pergola. Cykelförråd och en underjordisk parkeringsplats kommer att byggas och kunder kommer erbjudas olika funktionella och välplanerade lägenheter.



Sverige

Årsta Park

Läge: Uppsala

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 231 hyreslägenheter för egen förvaltning

Årsta Park är det första hyresprojektet i Sverige ämnat för egen förvaltning. Projektet är beläget i ett attraktivt och omtyckt område i nordöstra delen av Uppsala. Grannskapet kommer att bestå av 231 svanenmärkta hem fördelat på åtta hus som alla kommer att förses med solpaneler. Dessutom finns en av Uppsalas största parker, Årstaparken i nära anslutning, som är perfekt för härliga promenader, löprundor eller att leka med barnen i parkens stora lekplats.



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 tredje kvartalet resultatavräknade Danmark 0 (20) bostäder till konsument med en nettoomsättning om 0 (89) MSEK och 80 (0) bostäder till investerare med en nettoomsättning om 303 (0) MSEK. Bruttoresultatet uppgick till 40 (4) MSEK och resultat före skatt ökade till 33 (-7) MSEK. Det finns ett återstående projekt i Danmark. Det pågår enligt plan och kommer att överlämnas under fjärde kvartalet. Projektet är för investerare och uppgår till totalt 105 bostäder. Se not 2 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 den kommande 12 månaders perioden finns ett antal osäkerhetsfaktorer såsom ökade styrräntor, hög inflation, energipriser och oro givet det geopolitiska läget i Europa som kan påverka vår verksamhet och försäljning. Vi har även sett kostnadsökningar på insatsvaror och materialbrist som potentiellt kan försena projekt. Under tredje kvartalet har vi dock sett tecken på att materialkostnader planar ut och förväntar oss en minskning framöver. Slutförande av transaktionen med avyttring av S:t Petersburg bedöms också vara en risk innan likvidavräkning skett.

Bonava har en riskkommitté som är ansvarig för att organisera, samordna och driva det löpande riskhanteringsarbetet. Riskkommittén rapporterar regelbundet till revisionsutskottet och koncernledningen. För mer information om väsentliga risker och riskhantering, se Bonavas års- och hållbarhetsredovisning 2021 på sidorna 63–66 som finns tillgänglig på bonava.com.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen exkluderat S:t Petersburg uppgick under perioden till 1 885 (1 813) 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 september 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 32 361 (30 873). Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,5 procent av kapitalet och 49,0 procent av rösterna följt av Fjärde AP-fonden med 8,5 procent av kapitalet och 5,0 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 52,4 procent av kapitalet och 64,8 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på bonava.com/investor-relations.

SÄSONGSEFFEKTER

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under kvartalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 7 oktober meddelade Bonava att vi ingått avtal om försäljning av Bonavas dotterbolag i Ryssland om en köpeskilling om cirka 98 MEUR (1,1 miljarder SEK). Resultateffekten av avyttringen om cirka -0,1 till -0,3 miljarder SEK, kommer att redovisas när transaktionen slutförs, vilket förväntas ske inom sex månader. Slutförandet av transaktionen är beroende av godkännande från myndigheter. Dessa myndighetsprocesser är komplicerade givet rådande omständigheter och det geopolitiska läget. Från och med det tredje kvartalet 2022 kommer verksamheten S:t Petersburg att redovisas som resultat från verksamhet under avveckling.

BELOPP OCH DATUM

Om inget annat sägs anges belopp i miljoner svenska kronor (MSEK). Alla jämförelsetal i denna rapport avser samma period föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Stockholm den 27 oktober 2022

Bonava AB (publ)

Peter Wallin

VD och koncernchef

Resultaträkning

	Not 1	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	Okt 2021 - sep 2022	2021 Jan-dec
Kvarvarande verksamhet							
Nettoomsättning	2	3 208	3 577	9 545	8 369	15 922	14 746
Kostnader för produktion		-2 852	-3 092	-8 338	-7 290	-13 868	-12 820
Bruttoresultat		356	485	1 207	1 079	2 053	1 925
Försäljnings- och administrationskostnader		-206	-188	-651	-593	-902	-844
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	150	297	556	486	1 151	1 081
Jämförelsestörande poster ³⁾					-117	38	-80
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster		150	297	556	368	1 189	1 002
Finansiella intäkter		4	2	4	4	3	2
Finansiella kostnader		-47	-34	-126	-108	-162	-144
Finansnetto		-43	-32	-122	-105	-159	-142
Resultat före skatt	2	107	264	434	264	1 030	860
Skatt på periodens resultat		-39	-67	-139	-71	-247	-179
Periodens resultat¹⁾		68	197	295	192	783	681
Verksamhet under avveckling	6						
Periodens resultat från verksamhet under avveckling		22	1	87	75	140	127
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet och verksamhet under avveckling		90	198	382	267	923	808
Data per aktie före och efter utspädning							
Periodens resultat, SEK		0,63	1,83	2,75	1,79	7,31	6,35
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-10,78	1,53	-32,49	-1,39	-24,39	6,71
Eget kapital, SEK		83,01	72,15	83,01	72,15	83,01	77,60
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		107,2	107,2	107,2	107,2	107,2	107,2

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

²⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick per 30 september till 1 245 355 (1 245 355) st.

³⁾ Jämförelsestörande poster under jan-sep 2021 avsåg kostnader i andra kvartalet relaterade till avveckling av den danska verksamheten om 117 MSEK.

Rapport över totalresultat

	Not 1	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	Okt 2021 - sep 2022	2021 Jan-dec
Periodens resultat		90	198	382	267	923	808
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>							
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		44	14	141	57	179	95
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	6	-8	21	436	51	440	55
Periodens övrigt totalresultat		36	35	577	108	619	150
Periodens totalresultat¹⁾		126	233	959	375	1 541	958

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	7	210		
Övriga anläggningstillgångar		658	828	877
Summa anläggningstillgångar		868	828	877
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		9 513	6 987	6 959
Pågående bostadsprojekt		13 834	13 643	12 546
Färdigställda bostäder		503	878	706
Kortfristiga fordringar		967	1 096	1 556
Likvida medel	3	185	972	1 066
Tillgångar som innehas för värdeöverföring	6	2 443		
Summa omsättningstillgångar		27 445	23 576	22 834
SUMMA TILLGÅNGAR		28 313	24 404	23 711
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		8 897	7 734	8 318
Innehav utan bestämmande inflytande		5	4	5
Summa eget kapital		8 902	7 738	8 322
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	3	3 938	2 307	2 396
Övriga långfristiga skulder		318	289	462
Långfristiga avsättningar		903	848	898
Summa långfristiga skulder		5 159	3 443	3 755
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	3	3 065	2 659	2 076
Övriga kortfristiga skulder		9 934	10 564	9 557
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för värdeöverföring	6	1 253		
Summa kortfristiga skulder		14 252	13 223	11 633
Summa skulder		19 411	16 666	15 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 313	24 404	23 711

Förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari 2021	7 918	5	7 923
Periodens totalresultat	958		958
Utdelning	-563		-563
Prestationsbaserat incitamentsprogram	4		4
Utgående eget kapital, 31 december 2021	8 318	5	8 322
Periodens totalresultat	959		959
Utdelning ¹⁾	-375		-375
Prestationsbaserat incitamentsprogram	-4		-4
Utgående eget kapital, 30 september 2022	8 897	5	8 902

¹⁾ 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 som betalades i oktober. Per den 30 september ingick den icke utbetalade delen rapporteras som en kortfristig räntefri skuld.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	Okt 2021 - sep 2022	2021 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	133	265	542	358	1 204	1 020
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	11	-234	117	-115	236
Betald skatt	-14	-55	-125	-265	-125	-265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	120	221	184	210	965	991
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Försäljningar av bostadsprojekt	2 590	2 948	7 963	7 159	13 714	12 910
Investeringar i bostadsprojekt	-3 950	-3 094	-12 042	-8 793	-16 519	-13 270
Övriga förändringar i rörelsekapital	85	89	413	1 275	-774	88
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-1 275	-57	-3 666	-359	-3 579	-272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 155	163	-3 482	-149	-2 614	719
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64	-4	-72	-29	-131	-88
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	-1 219	159	-3 554	-177	-2 745	631
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utdelning			-188	-391	-360	-563
Ökning av räntebärande skulder	3 724	771	5 702	1 580	6 207	2 085
Minskning av räntebärande skulder	-2 516	-858	-2 778	-1 463	-3 754	-2 439
Förändring av räntebärande fordringar	12	8	89	1	18	-70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 219	-79	2 824	-274	2 110	-987
PERIODENS KASSAFLÖDE	0	80	-730	-451	-635	-356
Likvida medel vid periodens början	489	879	1 066	1 387	972	1 387
Kursdifferens i likvida medel	3	13	156	35	156	35
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	492	972	492	972	492	1 066

Kassaflöde från verksamhet under avveckling

	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	Okt 2021 - sep 2022	2021 Jan-dec
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-113	-76	-440	-41	-117	-150
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		-1	8	9	8	7
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	82	35	383	15	50	11
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	-31	-42	-49	-17	-59	-132

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.

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 elimineringar redovisas. Jämförelsetalen har omräknats. Jämförelsetalen finns på www.bonava.com. Inga ändringar i

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

Verksamhet under avveckling

Den 7 oktober ingick Bonava avtal om att sälja verksamheten i S:t Petersburg. Med anledning av detta så redovisas S:t Petersburg separat under rubriken "Verksamhet under avveckling" i resultaträkningen samt "Tillgångar som innehas för värdeöverföring" och "Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för värdeöverföring" i balansräkningen i enlighet med IFRS 5. Samtliga nyckeltal är exklusive S:t Petersburg. Se även not 6. Jämförelsetalen har omräknats. För resultaträkningen i enlighet med IFRS 5. Jämförelsetalen finns på www.bonava.com.

Ny/Ändrad princip

Bonava har påbörjat ett antal projekt inom Build-to-Manage under perioden. Dessa projekt klassificeras som förvaltningsfastigheter. Projekten kommer fortsättningsvis att redovisas i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter och värderas till verkligt värde och inte som pågående bostadsprojekt då syftet med dessa är att, minst under en tid, hyra ut och förvalta, dessa fastigheter. För ytterligare information se not 7.

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

Jul-sep 2022	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	917	320	595	30	117		1 978
Nettoomsättning, investerare	731	-3		185		299	1 212
Nettoomsättning, mark			7				8
Övriga intäkter		1	1			6	9
Rörelseresultat	186	-110	66	-1	10	-2	150
Finansiella poster							-43
Resultat före skatt							107
Sysselsatt kapital	6 614	3 758	2 490	1 071	1 113	-331	14 715

Jul-sep 2021	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	1 258	573	9	317	107	86	2 350
Nettoomsättning, investerare	640	248		199			1 088
Nettoomsättning, mark	61	23		51			134
Övriga intäkter			1			3	5
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	229	106	-34	25	12	-42	297
Jämförelsestörande poster							
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	229	106	-34	25	12	-42	297
Finansiella poster							-32
Resultat före skatt							264
Sysselsatt kapital	4 102	2 990	2 966	858	728	362	12 006

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

Jan-sep 2022	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	2 924	1 556	985	634	449	101	6 650
Nettoomsättning, investerare	1 555	402	153	336		299	2 745
Nettoomsättning, mark		36	80	19			135
Övriga intäkter		2	3	1		8	15
Rörelseresultat	521	26	25	39	48	-103	556
Finansiella poster							-122
Resultat före skatt							434
Sysselsatt kapital	6 614	3 758	2 490	1 071	1 113	-331	14 715

Jan-sep 2021	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	3 346	1 743	107	935	311	194	6 636
Nettoomsättning, investerare	752	431		200			1 382
Nettoomsättning, mark	68	152		121			342
Övriga intäkter		1	3	1		4	9
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	432	224	-78	60	22	-174	486
Jämförelsestörande poster						-117	-117
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	432	224	-78	60	22	-292	368
Finansiella poster							-105
Resultat före skatt							264
Sysselsatt kapital	4 102	2 990	2 966	858	728	362	12 006

Jan-dec 2021	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	6 331	2 149	535	1 173	610	197	10 995
Nettoomsättning, investerare	876	965	212	544	147	550	3 293
Nettoomsättning, mark	68	212	36	124		1	442
Övriga intäkter		1	4	1		8	14
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	914	292	-67	56	82	-196	1 081
Jämförelsestörande poster		-44	-50	-36		51	-80
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	914	247	-116	20	82	-145	1 002
Finansiella poster							-142
Resultat före skatt							860
Sysselsatt kapital	4 393	3 135	2 235	837	738	632	11 970

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

NOT 3 Specifikation nettolåneskuld

	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	2	2	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	17	16	16
Likvida medel	185	623	835
Räntebärande fordringar	204	641	853
Långfristiga räntebärande skulder	3 938	2 222	2 242
Kortfristiga räntebärande skulder	3 065	2 656	2 072
Räntebärande skulder¹⁾	7 003	4 878	4 314
Nettolåneskuld²⁾	6 799	4 237	3 461

¹⁾ Varav gröna lån 3 255 (1 811) MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige, Norge och Danmark som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanenmärkning.

²⁾ Samtliga siffror exklusive S:t Petersburg.

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 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Likvida medel	36	112	37
Bruttolåneskuld	1 715	1 606	1 789
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	1 679	1 494	1 752

Koncernens finansieringsramar

Nedanstående tabell specificerar koncernens finansieringsramar. Därutöver finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag om 641 MSEK.

Finansiering	Förfall	Belopp	Utnyttjad	Outnyttjad
Kontokrediter	<364 dagar	643	84	559
RCF/Certifikat	2023	3 000	1 400	1 600
Obligation	2024	1 200	1 200	
Lån	2024	518	518	
Lån	2025	1 200	1 200	
Lån	2026-27	545	545	
Summa		7 105	4 947	2 159

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 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Derivatinstrument	36	4	5
Summa tillgångar	36	4	5
Derivatinstrument	96	4	46
Summa skulder	96	4	46

Verkligt värde för lång- och kortfristiga räntebärande skulder avviker endast marginellt från redovisat värde och redovisas därför inte separat i delårsrapporten. För finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde; kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och andra räntefria skulder, bedöms det verkliga värdet överensstämma med det redovisade värdet.

NOT 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Fastighetsintektningar	1 316	1 280	1 490
Spärrande bankmedel			15
Övriga ställda säkerheter	10	6	10
Summa ställda säkerheter	1 453	1 286	1 514

Borgens- och garantiförpliktelser			
Egna förbindelser			
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	1 488	2 644	3 482
Övriga borgensförbindelser	947	248	466
Summa borgens- och garantiförpliktelser	2 435	2 892	3 948

¹⁾ Av beloppet utgör 1 418 MSEK (3 416 MSEK per 31 december 2021) motförbindelserna avseende garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts. Dessa garantier ställs inte längre ut direkt av Bonava AB och externa garantigivare som ställer ut dem för bostadsrättsföreningarnas räkning har en begränsad garanti från Bonava AB och åtagandets belopp minskar. Motförbindelse för garanti för den verksamhet som är under avveckling i S:t Petersburg utgör 69 MSEK (66 MSEK per 31 december 2021). Övriga borgensförbindelser utgör Bonava ABs borgensförpliktelser för projektfinansiering i S:t Petersburg 737 MSEK (261 MSEK per 31 december 2021) samt borgensåtaganden för betalning av markinvesteringar i verksamhet under avveckling i S:t Petersburg 210 MSEK (204 MSEK per 31 december 2021). Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom utländska banker med licens att verka i S:t Petersburg.

Bonava meddelade den 3 mars 2022 att vi avvecklar vår verksamhet i S:t Petersburg. Bonava har sedan dess sett över olika strategiska alternativ för att avveckla verksamheten, där ett alternativ varit en potentiell avyttring av verksamheten, på ett ansvarsfullt sätt. Bonava annonserade den 7 oktober att vi ingått avtal om att sälja den ryska verksamheten. Med anledning av detta kommer vi från och med det tredje kvartalet 2022 att redovisa verksamheten i S:t Petersburg som resultat från avvecklad verksamhet. Justerade historiska jämförelsetal har publicerats på Bonavas hemsida. Från och med tredje kvartalet har verksamheten i S:t Petersburg redovisats som resultat från verksamhet under avveckling under perioden. Bonava har räknat om jämförelsesiffror för tidigare perioder och redovisar koncernen exklusive verksamheten S:t Petersburg. Justerade historiska jämförelsetal har publicerats på Bonavas hemsida och hittas via denna länk: <https://www.bonava.com/investor-relations/finansiell-information>. För helår 2017–2021 har resultaträkning, kassaflöde och viktiga nyckeltal räknats om där koncernen visas exklusive verksamheten S:t Petersburg. Vidare har jämförelsesiffror räknats om på kvartalsbasis för året 2021 och första halvåret 2022 för resultaträkning och viktiga nyckeltal.

Finansiell information avseende verksamheten under avveckling för perioden fram till avyttringstidpunkten återfinns nedan.

ANALYS AV RESULTAT OCH KASSAFLÖDEN

Resultatet och kassaflödesinformationen som redovisas nedan avser de nio månader som avslutades 30 september 2022 jämfört med 30 september 2021 och året som avslutades den 31 december 2021.

	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	381	473	745
Kostnader för produktion	-249	-356	-553
Bruttoresultat	132	117	192
Försäljnings- och administrationskostnader	-29	-27	-37
Rörelseresultat	103	90	155
Finansiella intäkter	19	10	15
Finansiella kostnader	-13	-6	-9
Finansnetto	6	4	6
Resultat före skatt	109	94	161
Skatt på årets resultat	-21	-19	-33
Resultat från verksamhet under avveckling efter skatt	87	75	127
Valutakursdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	436	51	55
Övrigt totalresultat från verksamhet under avveckling	436	51	55
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-440	-41	-150
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	8	9	7
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	383	15	11
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	-49	-17	-132

	2022 30 sep
Anläggningstillgångar	48
Exploateringsfastigheter	1 980
Övriga omsättningstillgångar	107
Likvida medel	308
Summa tillgångar	2 443
Avsättningar	23
Långfristiga skulder	857
Förskott från kunder	150
Övriga kortfristiga skulder	224
Summa skulder	1 253
Nettotillgångar	1 190
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	
Ställda säkerheter ¹⁾	128

¹⁾ Avser fastighetsinteckningar i fastigheter ägda av Bonava S:t Petersburg.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Värdering av fastigheter sker varje kvartalsslut med stöd av oberoende fastighetsvärderare. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Per 30 september 2022 bedöms verkligt värde motsvara bokfört värde varför ingen orealiserad värdeförändring redovisas. Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13.

	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Investeringar	48		
Omklassificering	162		
Verkligt värde vid periodens slut	210		

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI–SEPTEMBER 2022

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 204 (217) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 404 (26) MSEK.

	Not 1	2022 Jan–sep	2021 Jan–sep	2021 Jan–dec
RESULTATRÄKNING				
Nettoomsättning		204	217	280
Försäljnings- och administrationskostnader		–332	–336	–530
Rörelseresultat		–128	–119	–249
Resultat från andelar i koncernföretag		417	78	551
Finansiella intäkter		199	136	181
Finansiella kostnader		–84	–68	–91
Resultat efter finansiella poster		404	26	393
Bokslutsdispositioner				–144
Resultat före skatt		404	26	249
Skatt på periodens resultat		3	8	68
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet		407	34	316

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

	Not 1, 2	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
BALANSRÄKNING				
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		2 668	2 681	2 694
Omsättningstillgångar		10 878	8 233	8 214
Summa tillgångar		13 546	10 914	10 908
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7 494	7 185	7 467
Avsättningar		10	6	10
Långfristiga skulder		3 135	1 913	1 918
Kortfristiga skulder		2 908	1 811	1 513
Summa eget kapital och skulder		13 546	10 914	10 908

Moderbolagets noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

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

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2021, sidorna 71–75 samt sidan 99. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	11 224	12 963	13 290
Borgen för projektspecifik finansiering	2 062	1 140	1 201
Borgen för koncernföretag	4 685	4 672	4 654
Övriga ställda säkerheter	10	6	10
Summa	17 981	18 781	19 155

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

	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	947	3 818	4 196
Borgen för projektspecifik finansiering	2 062	1 052	940
Summa	3 009	4 870	5 136

1) Motförbindelserna avser garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts. Motförbindelse för garanti för den verksamhet som är under avveckling i S:t Petersburg utgör 69 MSEK (66 MSEK per 31 december 2021). Bonava AB:s borgensförpliktelser för projektfinansiering i S:t Petersburg utgör 737 MSEK (261 MSEK per 31 december 2021). Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom utländska banker med licens att verka i S:t Petersburg. Av borgen för koncernföretag utgör 210 MSEK (204 MSEK per 31 december 2021) garantier för betalning av markinvesteringar i den verksamhet i S:t Petersburg som är under avveckling.

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

Antal om inget annat anges	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Jan-dec
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder	381	789	1 627	2 642	3 652
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1 464	2 732	6 072	8 689	12 222
Startade bostäder	462	714	1 538	2 174	3 506
Bostäder i pågående produktion	5 421	5 649	5 421	5 649	5 753
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	58	63	58	63	58
Reservationsgrad i pågående produktion, %	2	5	2	5	3
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	52	49	52	49	45
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	130	132	130	132	114
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	2 394	2 159	2 394	2 159	2 483
Resultatavräknade bostäder	480	663	1 854	1 890	3 136
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	12 576	13 890	13 270	13 890	14 548
Bostadsutveckling till investerare					
Sålda bostäder	167	449	480	591	1 028
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	431	973	1 120	1 088	2 870
Startade bostäder	398	274	711	591	1 223
av vilket förvaltningsfastigheter	231		231		195
Bostäder i pågående produktion	2 823	3 467	2 823	3 467	3 204
av vilket förvaltningsfastigheter	426		426		195
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	100	100	100	100	94
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	46	49	46	49	41
Resultatavräknade bostäder	403	531	1 092	671	1 566
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	5 865	7 824	5 865	7 824	6 721

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 85 procent.

	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal					
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	5 438	5 522	5 753	6 179	6 179
Förändring av ingående värde		-1		-1	-1
Startade bostäder	462	714	1 538	2 174	3 506
Resultatavräknade bostäder	-480	-663	-1 854	-1 890	-3 136
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder	1	77	-16	348	366
Bostäder i pågående produktion till konsument, vid periodens slut	5 421	5 649	5 421	5 649	5 753
Bostäder i produktion till investerare, antal					
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	2 828	3 724	3 204	3 551	3 551
Förändring av ingående värde ¹⁾				-4	-4
Startade bostäder	398	274	711	591	1 223
Resultatavräknade bostäder	-403	-531	-1 092	-671	-1 566
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	2 823	3 467	2 823	3 467	3 204

¹⁾ Av investerare initierad förändring.

Branschrelaterade nyckeltal för segmenten

Tyskland	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>					
Bostadsutveckling till konsumenter					
Nettoomsättning, MSEK	917	1 258	2 924	3 346	6 331
Sålda bostäder	181	310	605	856	1 263
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	935	1 483	3 083	3 948	5 770
Startade bostäder	163	219	592	755	1 344
Bostäder i pågående produktion	2 491	2 612	2 491	2 612	2 521
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	57	65	57	65	57
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	26	27	26	27	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	1 095	926	1 095	926	1 108
Resultatavräknade bostäder	175	300	618	764	1 449
Bostadsutveckling till investerare					
Nettoomsättning, MSEK	731	640	1 555	752	876
Sålda bostäder	74	62	74	66	146
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	255	186	270	186	474
Startade bostäder	74	62	74	66	146
Bostäder i pågående produktion	732	1 196	732	1 196	1 228
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	221	268	570	316	364
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			935	910	911

Sverige	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>					
Bostadsutveckling till konsumenter					
Nettoomsättning, MSEK	320	573	1 556	1 743	2 149
Sålda bostäder	18	149	245	512	693
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	85	598	1 003	2 055	2 846
Startade bostäder		127	121	467	711
Bostäder i pågående produktion	781	890	781	890	1 055
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	67	65	67	65	64
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	28	50	28	50	24
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	274	335	274	335	398
Resultatavräknade bostäder	78	146	391	410	515
Bostadsutveckling till investerare					
Nettoomsättning, MSEK	-3	248	402	431	965
Sålda bostäder		337		337	420
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	8	664	11	658	795
Startade bostäder	231	162	231	337	420
av vilket förvaltningsfastigheter	231		231		
Bostäder i pågående produktion	813	990	813	990	794
av vilket förvaltningsfastigheter	231		231		
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder		169	212	261	540
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			235	220	223

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 72 procent.

Norge	2022	2021	2022	2021	2021
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>					
Bostadsutveckling till konsumenter					
Nettoomsättning, MSEK	595	9	985	107	535
Sålda bostäder	29	43	176	162	214
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	176	171	887	763	983
Startade bostäder			270	143	209
Bostäder i pågående produktion	529	543	529	543	482
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	51	69	51	69	64
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	36	8	36	8	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	282	174	282	174	188
Resultatavräknade bostäder	126	1	209	21	134
Bostadsutveckling till investerare					
Nettoomsättning, MSEK	0		153		212
Sålda bostäder					
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	-1		-1	5	7
Startade bostäder					
Bostäder i pågående produktion		126		126	36
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		100		100	100
Resultatavräknade bostäder			36		90
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			79	80	82

Finland	2022	2021	2022	2021	2021
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>					
Bostadsutveckling till konsumenter					
Nettoomsättning, MSEK	30	317	634	935	1 173
Sålda bostäder	36	94	193	350	526
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	98	273	537	1 038	1 526
Startade bostäder	73	131	139	388	570
Bostäder i pågående produktion	608	542	608	542	681
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	65	55	65	55	62
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	18	33	18	33	24
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	230	278	230	278	284
Resultatavräknade bostäder	14	79	218	297	349
Bostadsutveckling till investerare					
Nettoomsättning, MSEK	185	199	336	200	544
Sålda bostäder	93	50	406	188	462
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	169	124	840	236	749
Startade bostäder	93	50	406	188	462
Bostäder i pågående produktion	978	685	978	685	766
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	102	94	194	94	287
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			237	231	231

Baltikum (Estland, Lettland och Litauen)	2022	2021	2022	2021	2021
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>					
Bostadsutveckling till konsumenter					
Nettoomsättning, MSEK	117	107	449	311	610
Sålda bostäder	117	192	408	719	912
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	171	199	562	686	893
Startade bostäder	226	237	416	421	672
Bostäder i pågående produktion	1 012	1 041	1 012	1 041	993
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	51	58	51	58	51
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	22	14	22	14	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	513	445	513	445	505
Resultatavräknade bostäder	87	117	397	356	647
Bostadsutveckling till investerare					
Nettoomsättning, MSEK					147
Sålda bostäder					
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK				3	
Startade bostäder					195
av vilket förvaltningsfastigheter					195
Bostäder i pågående produktion	195	164	195	164	195
av vilket förvaltningsfastigheter	195		195		195
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		100		100	
Resultatavräknade bostäder					164
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			289	224	231

Finansiella mått vid periodens slut

	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, % ¹⁾	8,6	9,5	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	7,3	8,0	7,0
Soliditet, % ¹⁾	31,4	31,7	35,1
Avkastning på eget kapital, %	9,3	10,3	8,7
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	27,1	21,3	19,4
Nettolåneskuld	6 799	4 237	3 461
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,5	0,4
Sysselsatt kapital	14 715	12 006	11 970
Kapitalomsättningshastighet, R12, ggr	1,2	1,3	1,2
Andel riskbärande kapital, %	31,8	32,2	35,6
Ordinarie utdelning, SEK per aktie			3,50
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	3,23	2,25	2,49
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,1	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	2,76	1,62	1,65
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,3	0,2	0,3

¹⁾ Inklusive S:t Petersburg.

²⁾ Före jämförelsestörande poster.

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

⁴⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

VALUTAKURSER

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Danska kronor	1,41	1,37	1,36	1,47	1,37	1,38
Euro	10,52	10,15	10,15	10,91	10,19	10,26
Norska kronor	1,05	0,99	1,00	1,04	1,00	1,03
Ryska rubel	0,15	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.
Här finns även definitioner av nyckeltal samt redovisning av Bonavas alternativa nyckeltal.

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen i Bonava AB (publ), org nr 556928-0380

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Bonava AB (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för

finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 27 oktober 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson

Auktoriserad revisor

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 4 bokslutskommuniké jan-dec 2022, 2 februari 2023
- Kv 1 delårsrapport jan-mar, 27 april
- Kv 2 delårsrapport jan-jun, 20 juli
- Kv 3 delårsrapport jan-sep, 26 oktober
- Kv 4 bokslutskommuniké jan-dec, 1 februari 2024

KONTAKT

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

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

OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan information som Bonava AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 oktober 2022 kl. 07.00 CET.

WEBBSÄND PRESENTATION DEN 27 OKTOBER

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Granlöf presenterar rapporten den 27 oktober 2022, kl. 09.00.

Följ den webbsända presentationen live på:
https://bonava.videosync.fi/2022-10-27-q3_2022

För att delta på telefonkonferensen, registrera er på denna länk:
<https://call.vsy.io/access-255>
Efter registrering kommer du erhålla ett telefonnummer och konferens ID för att kunna delta i presentationen.

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com.