



Bokslutskommuniké januari-december 2022



Överlämningar enligt plan i aktivt kvartal

1 OKTOBER–31 DECEMBER 2022*

- Nettoomsättningen uppgick till 6 161 (6 377) MSEK
- Kvartalets bruttoresultat belastades med kostnader om 118 MSEK i nedskrivningar av kapitaliserade projekteringskostnader och riskavsättningar i Sverige samt 67 MSEK i Tyskland i avsättningar, framförallt för garantier i avslutade projekt.
- Bruttomarginalen uppgick till 10,6 (13,3) procent
- Rörelseresultat före jämförelsestörande poster uppgick till 394 (595) MSEK och rörelsemarginalen var 6,4 (9,3) procent
- Kvartalet belastades med 56 MSEK till följd av omstrukturering som har klassificerats som jämförelsestörande poster
- Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster uppgick till 338 (633) MSEK och rörelsemarginalen var 5,5 (9,9) procent
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till 1,96 (4,56) SEK
- Antal sålda bostäder var 620 (1 447)
- Antal produktionsstarter uppgick till 534 (1 964)
- Antal byggrätter uppgick till 32 700 (31 000)
- Kvartalet belastades med en nedskrivning av nettotillgångar till ett värde av 877 MSEK avseende verksamheten i S:t Petersburg ¹⁾

¹⁾ Redovisas som avvecklad/avyttad verksamhet både i fjärde kvartalet och helår 2022.

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

1 JANUARI–31 DECEMBER 2022*

- Nettoomsättningen uppgick till 15 706 (14 746) MSEK
- Tredje och fjärde kvartalet belastades med kostnader om 273 MSEK i Sverige i nedskrivningar av kapitaliserade projekteringskostnader och riskavsättningar samt 67 MSEK i Tyskland i avsättningar, framförallt för garantier i avslutade projekt
- Bruttomarginalen uppgick till 11,8 (13,1) procent
- Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 950 (1 081) MSEK och rörelsemarginalen var 6,0 (7,3) procent
- Fjärde kvartalet belastades med 56 MSEK till följd av omstrukturering som har klassificerats som jämförelsestörande poster
- Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster uppgick till 894 (1 002) MSEK och rörelsemarginalen var 5,7 (6,8) procent
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till 4,71 (6,35) SEK
- Antal sålda bostäder var 2 727 (4 680)
- Antal produktionsstarter uppgick till 2 783 (4 729)
- Antal byggrätter uppgick till 32 700 (31 000)
- Fjärde kvartalet belastades med en nedskrivning av nettotillgångar till ett värde av 877 MSEK avseende verksamheten i S:t Petersburg ¹⁾
- Under december signerades en förlängning av Bonavas Revolving Credit Facility om 3 miljarder SEK med nytt förfall i januari 2025
- En strategisk översyn av verksamheten i Norge har inletts
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2022

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 2 februari 2023 meddelade Bonava att vi reviderar våra finansiella mål. Nya mål är att rörelsemarginalen minst ska uppgå till 10 procent från 2026. Vidare införs nettoskultsättningsgrad som inte får överstiga 1,0x

MSEK och exklusive S:t Petersburg om inget annat anges	2022 Okt–dec	2021 Okt–dec	Δ%	2022 Jan–dec	2021 Jan–dec	Δ%
Nettoomsättning	6 161	6 377	-3	15 706	14 746	7
Bruttoresultat	650	846	-23	1 857	1 925	-4
Bruttomarginal, %	10,6	13,3		11,8	13,1	
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster ¹⁾	394	595	-34	950	1 081	-12
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	6,4	9,3		6,0	7,3	
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	338	633	-47	894	1 002	-11
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	5,5	9,9		5,7	6,8	
Resultat före skatt	261	596	-56	695	860	-19
Resultat per aktie, SEK ²⁾	1,96	4,56	-57	4,71	6,35	-26
Nettolåneskuld	6 985	3 461	102	6 985	3 461	102
Avkastning på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	6,7	8,8		6,7	8,8	
Soliditet, %	31,2	35,1		31,2	35,1	
Byggrätter, antal	32 700	31 000	5	32 700	31 000	5
Sålda bostäder, antal	620	1 447	-57	2 727	4 680	-42
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	2 030	5 315	-62	9 222	15 092	-39
Startade bostäder, antal	534	1 964	-73	2 783	4 729	-41
av vilket förvaltningsfastigheter		195	18	231	195	18
Bostäder i produktion, antal	6 951	8 957	-22	6 951	8 957	-22
av vilket förvaltningsfastigheter	426	195	118	426	195	118
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ³⁾	67	73	-8	67	73	-8
Resultatavräknade bostäder, antal	1 744	2 141	-19	4 690	4 702	-0

¹⁾ Nyckeltalen under jan–dec 2021 samt jan–dec 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster.

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

³⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 63 procent.

695
EBT MSEK

2 727
SÅLDA BOSTÄDER, ANTAL

32 700
BYGGRÄTTER, ANTAL

VD har ordet

Stark bruttomarginal i överlämnade projekt under det volymmässigt viktigaste kvartalet. Vi har genomfört en fördjupad genomlysning av den svenska verksamheten i syfte att minska affärsrisken. Vi ser en svagare efterfrågan på våra marknader och för att möta risker och stå starka långsiktigt anpassar vi verksamheten därefter. Vi inför nya finansiella mål och fortsätter översynen av portföljen, med sikte på ökad lönsamhet.

Stärkt underliggande marginal men behov av att ta höjd för risker
Vårt fjärde kvartal kännetecknas av en hög aktivitet då en proportionellt stor andel av bostäder lämnas över. Vårt fokus på att stärka projektstyrningen har resulterat i ökande marginaler i överlämnade projekt för helåret. Den underliggande bruttomarginalen i det fjärde kvartalet uppgick till 13,6 (13,6) procent. Den svagare marknaden och förändringar av ledarskap har inneburit att vi har gjort nya bedömningar av risker i Sverige och Tyskland. I Tyskland innebär det att avsättningar, framförallt för garantier i avslutade projekt om 67 MSEK har resultatförts. Den nya ledningen för den svenska verksamheten har slutfört en fördjupad genomlysning i syfte att minska affärsriskerna och för att stärka förutsättningarna för långsiktig lönsamhet. Vi har därför belastat det fjärde kvartalet med 118 MSEK utgörandes av nedskrivningar av tidigare kapitaliserade projekteringskostnader och avsättningar för risker. Totalt har därmed 273 MSEK tyngt bruttoresultatet i den svenska verksamheten för helåret. Jag är övertygad om att den nya ledningen identifierat rätt väg för den svenska verksamheten framåt.

Svag bostadsmarknad leder till ytterligare anpassningar
Efterfrågan förblev låg under det fjärde kvartalet, även om prisbilden är stabil på de flesta av våra marknader. Höga energipriser och stigande räntor gör beslutet om att köpa ett nytt hem svårare för många. Den svaga marknaden gör att vi behöver anpassa verksamheten ytterligare och vi genomför en rad åtgärder, permanenta och tillfälliga, som kommer att påverka cirka 15 procent av den totala arbetsstyrkan. Den totala besparingen uppgår till cirka 370 MSEK på helårsbasis från och med den första januari 2024, en ökning med 150 MSEK jämfört med tidigare under 2022 annonserade förändringar. Besparingarna kommer att få effekt gradvis under 2023. Omstruktureringen innebär att vi tar ytterligare steg mot en linjestruktur med tydligt resultatansvar.

Selektiv hållning till produktionsstarter
Vi produktionsstartade 2 783 bostäder helåret 2022, vilket är något lägre än de 3 000 vi indikerade i rapporten för det tredje kvartalet. Vi har varit tydliga med att vi är mer selektiva när vi startar projekt och att rätt förutsättningar måste föreligga. I pågående portfölj har vi en god försäljningsgrad om 67 (71) procent och ett försäljningsvärde på bostäder att överlämnas under de närmsta 18 månaderna med bindande avtal som uppgår till 14,8 miljarder SEK.

Stärkt byggrättspportfölj och fokus på att bibehålla en stark balansräkning
Att bibehålla en stark balansräkning är centralt i osäkra tider och en förutsättning för att kunna agera när möjligheter dyker upp. Dessa överväganden ligger till grund för styrelsens förslag att inte lämna utdelning för verksamhetsåret 2022. Under det fjärde kvartalet har vi refinansierat vår Revolving Credit Facility (RCF), och därmed säkrat 3 miljarder SEK i finansiering till 2025. Per den sista december har vi outnyttjade krediter om 2,5 miljarder SEK. Nettolåneskulden uppgick till 7,0 miljarder SEK den sista december 2022. För att stabilisera affärsvolymen och samtidigt förbättra kassaflödet ser vi stora möjligheter att konvertera konsumentprojekt till investeraraffärer under 2023. Under det fjärde kvartalet har vi förvärvat en attraktiv portfölj med cirka 550 byggrätter i Upplands-Bro utanför Stockholm på goda villkor. Totalt har byggrättspportföljen under året ökat med 5 procent, till 32 700 (31 000).

Nedskrivning av värdet av verksamheten i S:t Petersburg
Den 24 januari 2023 meddelade vi att kontraktet med den tilltänkta köparen av verksamheten i S:t Petersburg är annullerat, då nödvändiga tillstånd inte kunde erhållas. Osäkerheter i tid och belopp i den fortsatta försäljningsprocessen gör att vi har skrivit ned värdet av nettotillgångarna till noll. Detta belastar resultatet från verksamhet under avveckling med 877 MSEK. Bonavas soliditet uppgår till 31 procent efter nedskrivningen, och därmed väl över satta lånevillkoret om 25 procent. Beslutet att lämna Ryssland ligger fast.

Reviderade finansiella mål
Mycket har hänt sedan vi lanserade vår reviderade strategi i december 2021. Vi satte upp finansiella mål avseende antal sålda bostäder och resultat före skatt. Givet dagens marknadssituation är dessa två styrmått inte längre relevanta. Vi har genomfört en genomgripande analys där vi landat i nya finansiella mål. Vår strategi syftar till lyfta lönsamheten väsentligt. Från 2026 ska koncernens rörelsemarginal uppgå till lägst 10 procent på helårsbasis. Vi ska vara kapitaleffektiva och nettoskuldssättningsgraden ska inte överstiga 1,0x. Vi bedömer att de nya styrmåtten kommer att innebära förutsättningar för en tydligare avläsning av vår måluppfyllelse. Vi utvärderar hela tiden vår portfölj av verksamheter i syfte att öka lönsamhet och kapitaleffektivitet.

Strategisk översyn av affärsenhet Norge
Mot bakgrund av en låg affärsvolym och ett stort investeringsbehov av byggrätter i Norge har vi beslutat att initiera en strategisk översyn av affärsenheten. Vi utvärderar olika alternativ, däribland avyttring av hela eller delar av verksamheten, möjligheter att hitta synergier med andra affärsområden, eller vidare effektivisering av verksamheten.

Lämnar ett turbulent år bakom oss och rustar för framtiden
Utvecklingen i det fjärde kvartalet innebär att verksamheten behöver anpassas till lägre volymer. Det är svåra beslut, som på något plan påverkar alla våra medarbetare. Förändringen har skett snabbt, där vi under 2022 gått från en stark marknad till en utmanande situation. Samtidigt har vi tagit viktiga steg för att öka lönsamheten, där enkelhet och tydlighet är ledord i vårt arbete framåt. Sammantaget känner jag att vi står bättre rustade att möta de möjligheter som kommer att uppstå. Jag vill framföra ett varmt tack till våra anställda för det engagemang som ni har uppvisat.

Peter Wallin
VD och koncernchef



"Vårt fokus på att stärka projektstyrningen har resulterat i ökande marginaler i överlämnade projekt för helåret."

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 framför allt påverkat efterfrågan men även prisutvecklingen. Under fjärde kvartalet upplevde de flesta av våra marknader ett fortsatt avvaktande läge där försäljning 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 kunderna är avvaktande, men något mer aktiva i storstadsregionerna. 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 räntorna ökat och inflationen stigit vilket resulterat i en avvaktande marknad. Sverige är den marknad där vi noterat starkast inbromsning vad gäller försäljning av bostäder.

Finland

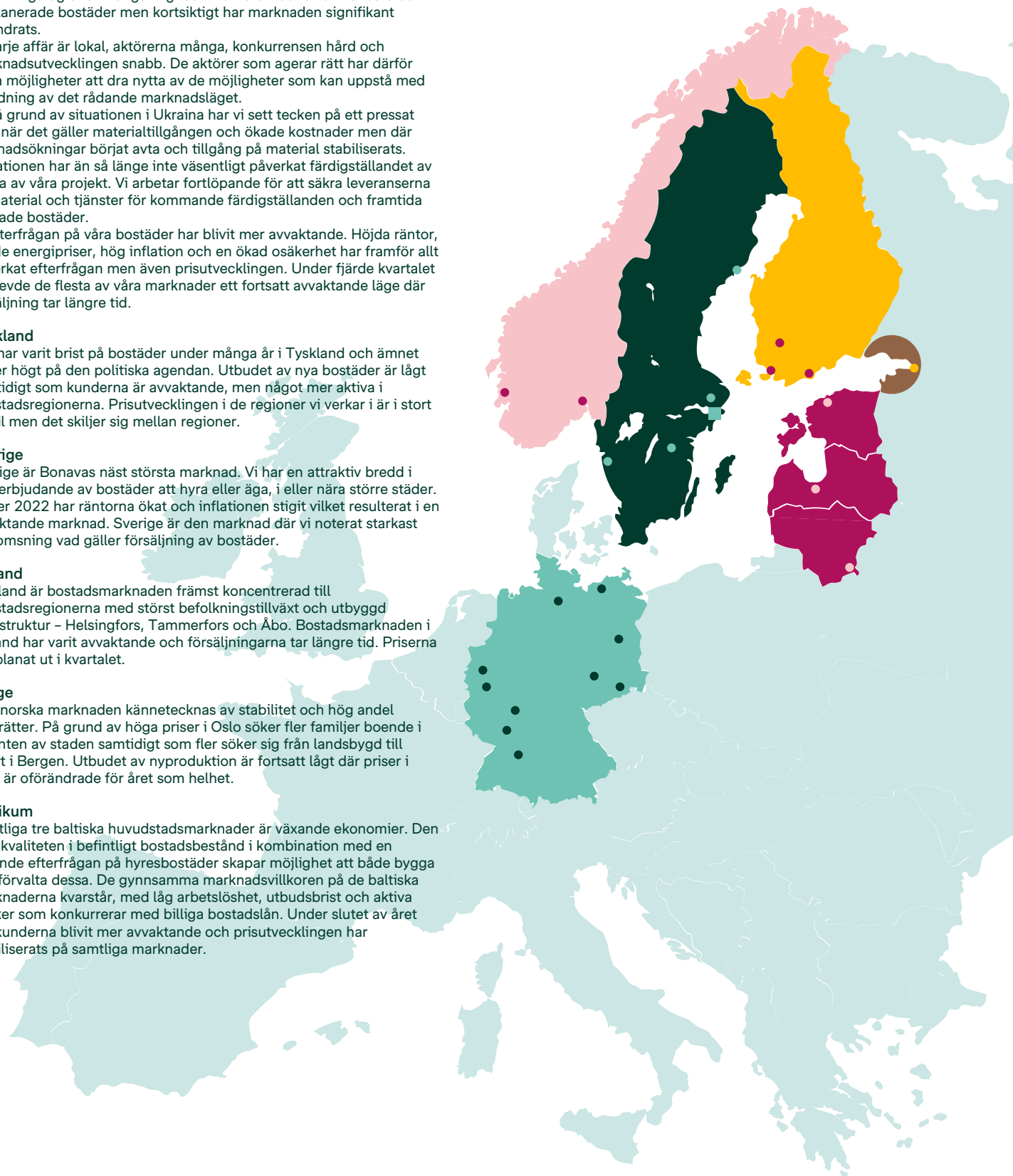
I Finland är bostadsmarknaden främst koncentrerad till storstadsregionerna med störst befolkningstillväxt och utbyggd infrastruktur – Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Bostadsmarknaden i Finland har varit avvaktande och försäljningarna tar längre tid. Priserna har planat ut i kvartalet.

Norge

Den norska marknaden kännetecknas av stabilitet och hög andel ägarriätter. 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 priser i stort är oförändrade för året som helhet.

Baltikum

Samtliga tre baltiska huvudstadsmarknader är växande ekonomier. Den låga kvaliteten i befintligt bostadsbestånd i kombination med en växande efterfrågan på hyresbostäder skapar möjlighet att både bygga och förvalta dessa. De gynnsamma marknadsvillkoren på de baltiska marknaderna kvarstår, med låg arbetslöshet, utbudsbrist och aktiva banker som konkurrerar med billiga bostadslån. Under slutet av året har kunderna blivit mer avvaktande och prisutvecklingen har stabiliserats på samtliga marknader.



Koncernens utveckling

Med anledning av att Bonava avser 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 31 december 2022. I kassaflödesanalys anges kassaflöde hänförligt till verksamhet under avveckling separat.

OKTOBER-DECEMBER 2022

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 6 161 (6 377) MSEK, då färre bostäder till konsumenter och investerare resultatavräknades jämfört med samma kvartal föregående år. Under kvartalet resultatavräknades 1 175 (1 246) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 4 560 (4 359) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,9 (3,5) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 1 588 (1 911) MSEK, antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 569 (895).

Förändrade valutakurser hade en positiv omräkningseffekt om 305 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 394 (595) MSEK och rörelsemarginalen var 6,4 (9,3) procent.

Kvartalet har belastats med kostnader om 118 MSEK i Sverige avseende nedskrivningar av kapitaliserade projekteringskostnader och riskavsättningar samt 67 MSEK i Tyskland i ökade avsättningar, framförallt för garantier i avslutade projekt.

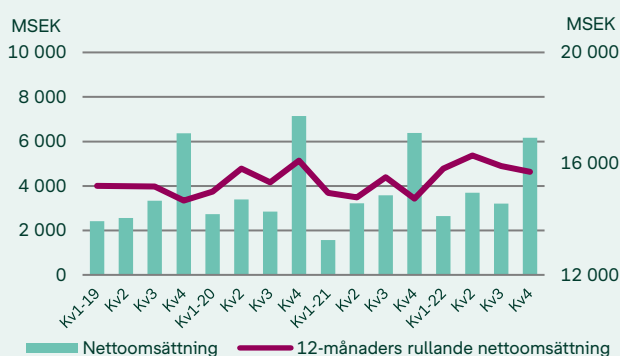
Kostnader till följd av omstruktureringsreserver om 56 MSEK i Sverige, Tyskland och centrala avdelningar har klassificerats som jämförelsestörande poster. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 338 (633) MSEK med en rörelsemarginal på 5,5 (9,9) procent. Förändrade valutakurser hade en positiv omräkningseffekt om 29 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma kvartal föregående år.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och resultat för kvartalet

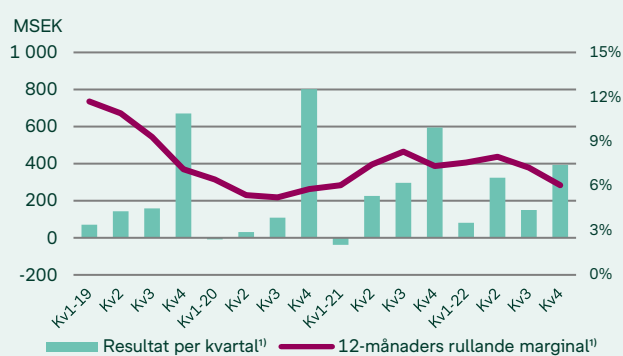
Finansnettot uppgick till -76 (-37) MSEK förklarar av ökade räntekostnader, till följd av högre finansieringsvolym och högre basräntor. Resultat före skatt för kvartalet uppgick till 261 (596) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till 51 (108) MSEK, motsvarande en skattesats om 20 (18) procent. Skattesatsen påverkas av att den består av en mix av olika skattesatser. Den lägre skattesatsen föregående år förklaras av att 2021 innehöll ej skattepliktiga intäkter till stor del. Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till 211 (488) MSEK.

Periodens resultat för verksamhet under avveckling uppgick till -895 (52) MSEK. Under kvartalet har nettotillgångar till ett värde av 877 MSEK avseende S:t Petersburg skrivits ned.

Nettoomsättning, exklusive S:t Petersburg



Rörelseresultat och rörelsemarginal, exklusive S:t Petersburg



¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster Kv3 och Kv4 2019, Kv2 och Kv4 2021 samt Kv4 2022.

Koncernens utveckling

JANUARI-DECEMBER 2022

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 15 706 (14 746) MSEK. Under perioden resultatavräknades 3 029 (3 136) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 11 210 (10 995) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,7 (3,5) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 4 334 (3 293) MSEK, antalet överlämnade bostäder uppgick till 1 661 (1 566).

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 593 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 950 (1 081) MSEK och rörelsemarginalen var 6,0 (7,3) procent. Under året belastade vi bruttoresultatet med 273 MSEK i den svenska verksamheten med nedskrivning av tidigare kapitaliserade projekteringskostnader, anläggningstillgångar och ökade riskavsättningar samt 67 MSEK i Tyskland för ökade avsättningar, framförallt för garantier i avslutade projekt.

Kostnader till följd av omstruktureringsreserver om 56 MSEK i Sverige, Tyskland och centrala avdelningar har klassificerats som jämförelsestörande poster. Föregående år redovisade vi jämförelsestörande poster uppgående till 80 MSEK.

Inklusive jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 894 (1 002) MSEK och rörelsemarginalen till 5,7 (6,8) procent.

Förändrade valutakurser hade en positiv omräkningseffekt om 53 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period förra året.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och resultat för perioden

Finansnettot uppgick till -198 (-142) MSEK förklarar av ökade räntekostnader, främst till följd av högre finansieringsvolym och högre basräntor. Resultat före skatt för perioden uppgick till 695 (860) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till 190 (179) MSEK, motsvarande en skattesats om 27 (21) procent. Skattesatsen påverkas av att den består av en mix av olika skattesatser. Den lägre skattesatsen föregående år förklaras av att 2021 innehöll ej skattepliktiga intäkter till stor del. Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till 505 (681) MSEK.

Periodens resultat för verksamhet under avveckling uppgick till -808 (127) MSEK. Under fjärde kvartalet har nettotillgångar till ett värde av 877 MSEK avseende S:t Petersburg skrivits ned.

	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Nettoomsättning kvarvarande verksamhet				
Tyskland	3 306	3 109	7 785	7 276
Sverige	750	1 000	2 745	3 327
Norge	497	677	1 719	787
Finland	769	585	1 759	1 842
Baltikum	382	446	832	757
Övrig verksamhet ¹⁾	457	559	864	757
Summa	6 161	6 377	15 706	14 746
	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster²⁾				
Tyskland	383	482	904	914
Sverige	-80	67	-54	292
Norge	38	11	64	-67
Finland	49	-3	88	56
Baltikum	60	60	108	82
Övrig verksamhet ¹⁾	-57	-22	-160	-196
Summa	394	595	950	1 081

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

²⁾ Jämförelsestörande poster för helåret 2022 avser kostnader till följd av beslutade organisatoriska förändringar om 56 MSEK i Sverige, Tyskland och centrala avdelningar. Jämförelsestörande poster för helåret 2021 avser kostnader i andra kvartalet relaterade till avveckling av verksamheten i Danmark om 117 MSEK, realisationsvinsten 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 25 579 (23 711) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till investeringar i mark. Förändring i valutakurser ökade de totala tillgångarna med 1 423 MSEK jämfört med den 31 december 2021. Per den 30 september 2022 var de totala tillgångarna 28 313 MSEK. Minskning jämfört 30 september beror främst på minskad volym i pågående bostadsprojekt.

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 6 985 (3 461) MSEK. Ökningen hänförs sig till ökade investeringar i mark. Förändrade valutakurser ökade nettoskulden med 180 MSEK jämfört med samma period föregående år. Nettoskulden per 30 september uppgick till 6 799 MSEK.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital uppgick till 15 109 (11 970) 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 806 MSEK, jämfört med 31 december 2021. Per 30 september 2022 uppgick det sysselsatta kapitalet till 14 715 MSEK.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick till 31,2 (35,1) procent. Soliditeten uppgick per den 30 september till 31,4 procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,9 (0,4). Förändringen beror på att nettolåneskulden ökat med 3 524 MSEK.

KASSAFLÖDE OKTOBER-DECEMBER 2022

Kassaflödet före finansiering uppgick till -105 (808) MSEK. Ett lägre resultat för kvartalet samt högre omräkningsdifferenser vilket ledde till ett kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet om 343 (781) MSEK.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -417 (86) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt minskade något och uppgick till 5 350 (5 750) MSEK, Tyskland och Finland ökade försäljningen medan försäljningen minskade i Sverige, Danmark och Norge. Investeringar i bostadsprojekt minskade till -3 995 (-4 477) MSEK, vilket främst var hänförligt till Tyskland.

Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var -1 771 (-1 187) MSEK, vilket främst berodde på lägre kassaflöde från räntefri finansiering (kundförskott) i Tyskland.

För verksamhet under avveckling påverkades kassaflödet under kvartalet, av ett lägre resultat för perioden, men också av ökade investeringar och minskade försäljningar vilket ledde till ett kassaflöde före finansiering uppgående till -31 (-32) MSEK.

KASSAFLÖDE JANUARI-DECEMBER 2022

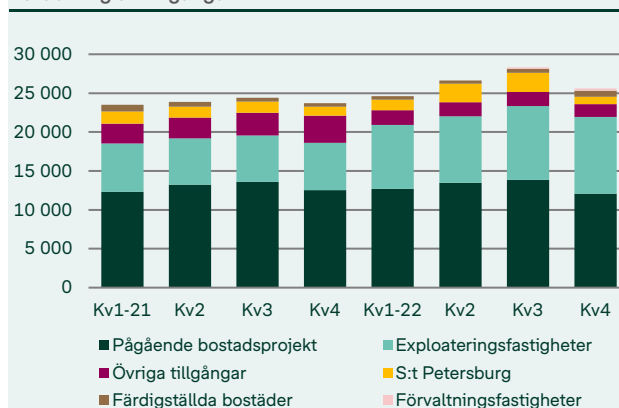
Kassaflödet före finansiering uppgick till -3 346 (631) MSEK. Ett något lägre resultat och lägre betald skatt samt påverkades av högre omräkningsdifferenser jämfört med föregående år, vilket ledde till ett kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet om 527 (991) MSEK.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -3 769 (-272) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 13 312 (12 910) MSEK, vilket framför allt är hänförligt till ökad försäljning i Tyskland, Baltikum och Norge. Investeringar i bostadsprojekt ökade till -16 037 (-13 270) MSEK, en ökning i samtliga segment.

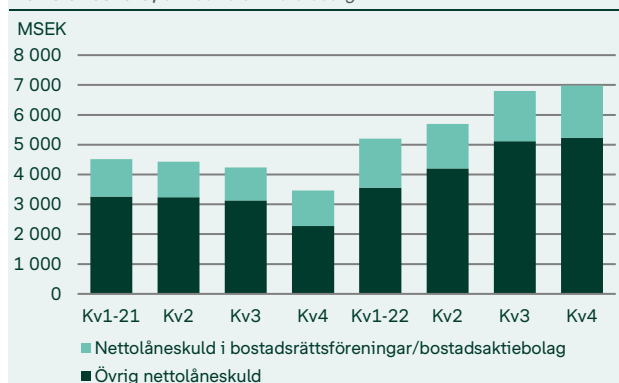
Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var -1 045 (88) MSEK, vilket främst berodde på lägre kassaflöde från räntefri finansiering (kundförskott) i Tyskland.

För verksamhet under avveckling påverkades kassaflödet av ett lägre resultat för perioden. Ökade investeringar och minskade försäljningar under perioden medan kassaflödet från övriga investeringar påverkades av minskad räntefri finansiering vilket sammantaget ledde till ett kassaflöde före finansiering som uppgick till -463 (-143) MSEK.

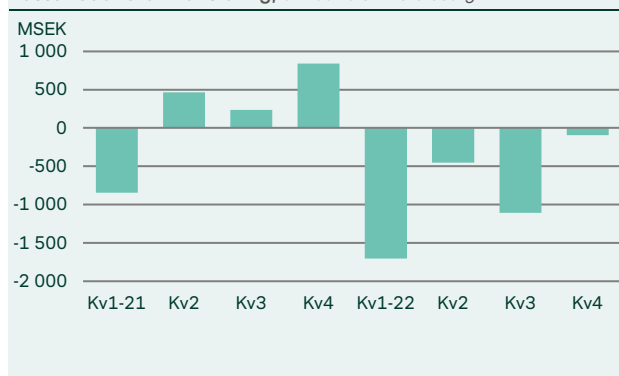
Fördelning av tillgångar



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

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

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

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 45 (21). Per 30 september 2022 var antalet 23.

OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet osålda färdigställda bostäder vid kvartalets slut var 168 (93). Ökningen är främst hänförlig till Norge, Finland och Baltikum. Per 30 september 2022 var antalet 107.

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Vid utgången av föregående kvartal uppskattade Bonava att cirka 1 270 konsumentbostäder skulle färdigställas under fjärde kvartalet. Totalt 1 257 bostäder färdigställdes, vilket är i linje med vår uppskattning.

Under kvartalet beräknades 570 bostäder till investerare färdigställas där 569 färdigställdes.

RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 1 175 (1 246). Majoriteten av dessa färdigställdes och överlämnades till kund under kvartalet.

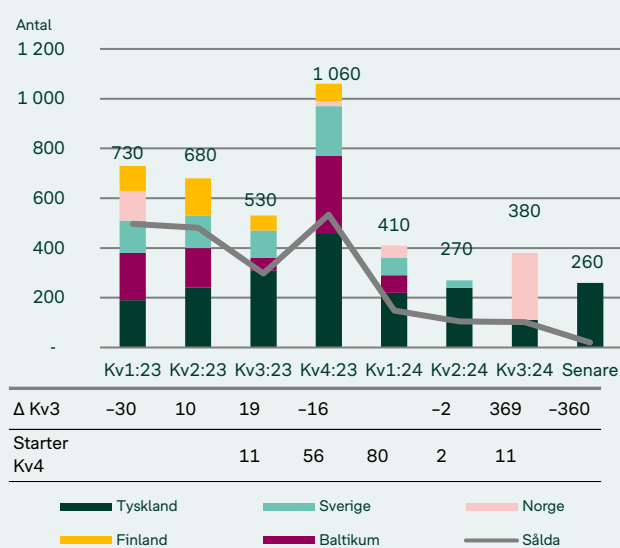
Under kvartalet resultatavräknades de 569 (895) bostäder till investerare som färdigställdes under kvartalet.

VÄRDE PÅ SÅLDA EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

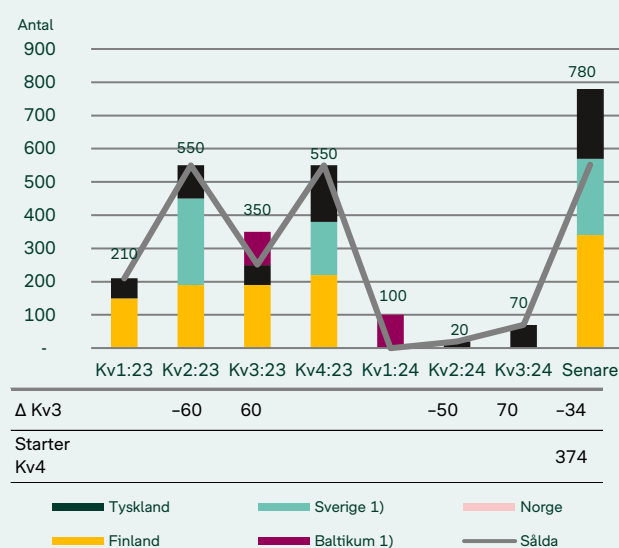
Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av kvartalet var 9 235 (14 548) MSEK för konsumenter och 5 746 (6 721) MSEK för investerare.

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 31 december 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

Stabila volymer över tid som möjliggör skala i affären är en avgörande framgångsfaktor i vår bransch. I syfte att balansera de risker som en allt svagare marknad innebär har vi blivit mer selektiva med investeringar i byggrätter. Vi anser att det är en i början av året något underdimensionerad byggrättsportfölj som under 2022 har stärkts för att passa till våra tillväxtambitioner och den uppdaterade strategin. Bonavas byggrättsportfölj utgör en god grund för framtida projekt. Genom att vara selektiva med investeringar, säkerställer vi att det finns utrymme att agera på möjligheter som uppstår framåt.

Bonava redovisar byggrätter till nedlagd kostnad. Inget överskottsvärde från marknadsvärdering har tagits med i de redovisade siffrorna.

Totalt antal byggrätter vid kvartalets slut uppgick till 32 700 (31 000). Från föregående år har vi ökat vår portfölj med 5 procent. I Baltikum var nettoökningen störst, med 1 600 byggrätter. Även Tyskland och Norge hade en nettoökning av byggrätter på året, medan Sverige och Finland hade en minskning.

I det fjärde kvartalet utökade vi vår svenska portfölj med 550 byggrätter i Upplands-Bro utanför Stockholm. I Baltikum och Tyskland

minskade antalet byggrätter i balansräkningen något under fjärde kvartalet, när projekt startades, medan de i Norge och Finland ökade något.

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 12 650 (15 000).

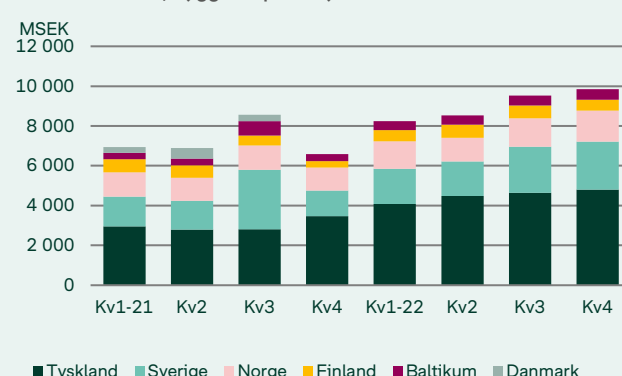
I diagrammen nedan redogörs för byggrättsportföljens utveckling under 2022 och dess sammansättning vid utgången av 2022. Exploateringsfastigheter vid kvartalets slut uppgick till 9 805 (6 526) MSEK, en ökning mot föregående år som beror på ökade investeringar och fler byggrätter på balansräkningen.

Byggrätter

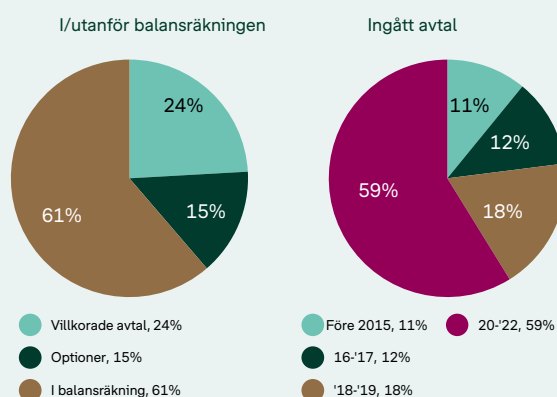
I/utanför balansräkningen

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

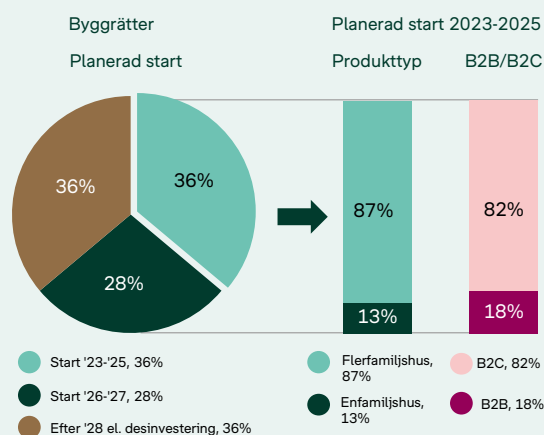
Redovisat värde, byggrättsportfölj



Byggrätter, antal per 31 december 2022, exklusive S:t Petersburg



Fördelning av byggrätter, exklusive S:t Petersburg



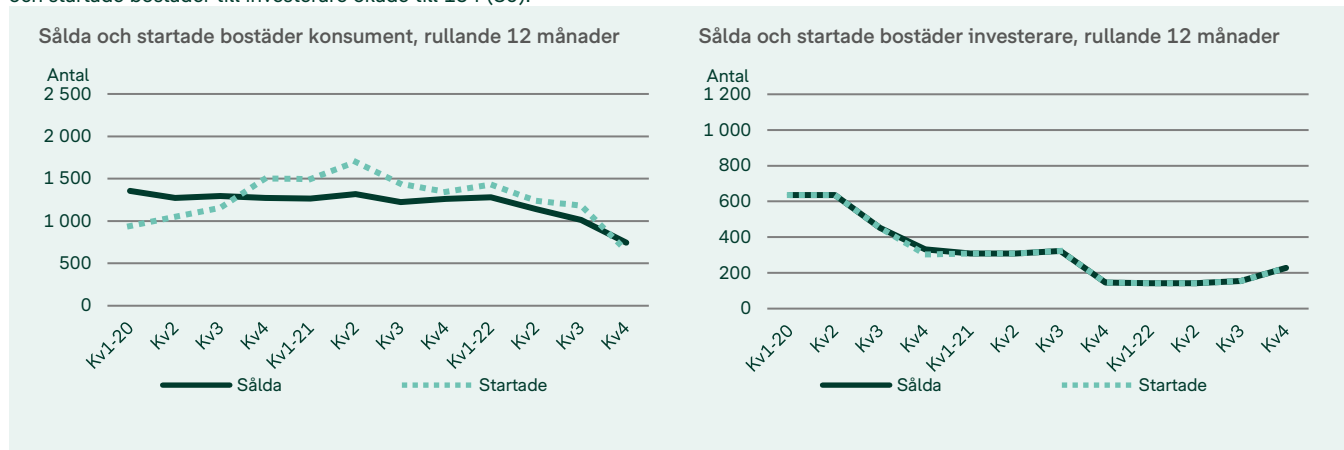
Tyskland

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 lägenheter och småhus till privatpersoner och flerbostadshus med hyresrätter till investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Under kvartalet startades 59 (589) bostäder till konsument och antalet sålda bostäder till konsumenter minskade till 139 (407). Antalet sålda och startade bostäder till investerare ökade till 154 (80).

Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 64 procent (71).



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober–december 2022

Under kvartalet resultatavräknades 508 (685) bostäder till konsumenter och 192 (48) bostäder till investerare. Nettoomsättningen ökade något och uppgick till 3 306 (3 109) MSEK. Bruttomarginalen minskade till 14,1 (18,2), vilket främst förklaras av mixen i överlämnade bostäder där fler bostäder till investerare resultatavräknats samt ökade avsättningar, framförallt för garantier i avslutade projekt, om 67 MSEK.

Kostnader till följd av omorganisation om 32 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster. Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 383 (482) MSEK med en rörelsemarginal på 11,6 (15,5) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 351 (482) MSEK med en rörelsemarginal på 10,6 (15,5) procent.

Januari–december 2022

Nettoomsättningen ökade till 7 785 (7 276) MSEK och bruttomarginalen minskade till 15,6 (16,6) främst drivet av mix där fler bostäder till investerare avräknats jämfört med föregående år samt ökade avsättningar, framförallt för garantier i avslutade projekt, om 67 MSEK.

Kostnader till följd av omorganisation om 32 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster. Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster minskade till 904 (914) MSEK med en rörelsemarginal på 11,6 (12,6). Minskningen beror till störst del av mixen i överlämnade bostäder där fler bostäder resultatavräknats till investerare. Kostnader för försäljning och administration ökade något jämfört med föregående år. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 872 (914) MSEK med en rörelsemarginal på 11,2 (12,6) procent.

	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	3 306	3 109	7 785	7 276
Bruttoresultat	466	566	1 213	1 210
Bruttomarginal, %	14,1	18,2	15,6	16,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-83	-83	-309	-296
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	383	482	904	914
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	11,6	15,5	11,6	12,6
Jämförelsestörande poster ¹⁾	-32		-32	
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	351	482	872	914
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	10,6	15,5	11,2	12,6
Sysselsatt kapital	7 074	4 393	7 074	4 393
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	4 794	3 463	4 794	3 463
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	15,3	21,0	15,3	21,0
Sålda bostäder, antal	293	487	972	1 409
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 195	2 110	4 548	6 244
Startade bostäder, antal	213	669	879	1 490
Bostäder i pågående produktion, antal	2 726	3 749	2 726	3 749
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	64	71	64	71
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	35	22	35	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	1 015	1 108	1 015	1 108
Resultatavräknade bostäder, antal	700	733	1 888	1 813

¹⁾ Nyckeltalen under okt-dec och jan-dec 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster.

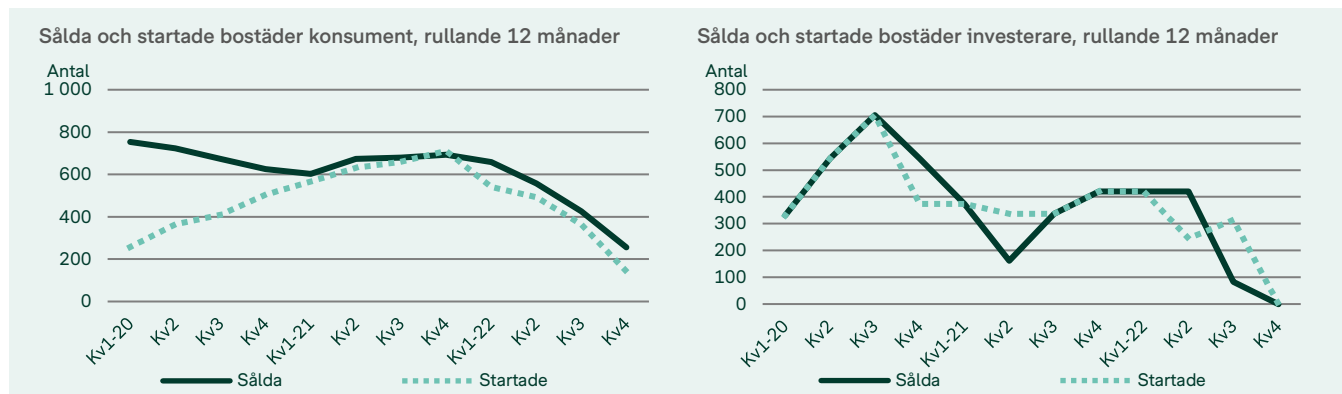
Sverige

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

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Under kvartalet startades 22 (244) bostäder till konsumenter. Projektet är beläget i Ältadalen, Nacka, och är en fortsättning på de tidigare sju grannskap som Bonava har utvecklat i området. Antalet sålda bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 11 (181). Inga bostäder startades eller såldes (83) till investerare.

Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 76 (79) procent exkluderat hyresrättsprojekt avsedd för egen förvaltning, enligt vår Build-to-Manage modell (B2M). Se not 7. Pågående produktion går enligt plan och projektet förväntas börja färdigställas under 2024.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober–december 2022

Nettoomsättningen uppgick till 750 (1 000) MSEK. Resultatavräknade bostäder till konsumenter uppgick till 116 (105). Under kvartalet överlämnades även 162 (279) bostäder till investerare.

I fjärde kvartalet har bruttoresultatet belastats med 118 MSEK i nedskrivningar av kapitaliserade projekteringskostnader och riskavsättningar.

Kostnader till följd av omorganisation om 20 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster. Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till -80 (67) MSEK och rörelsemarginalen var -10,6 (6,7) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -100 (23) MSEK med en rörelsemarginal på -13,3 (2,3).

Januari–december 2022

Nettoomsättningen uppgick till 2 745 (3 327) MSEK. Totalt resultatavräknades färre bostäder jämfört med föregående år.

Under året belastade vi bruttoresultatet med kostnader om 273 MSEK i den svenska verksamheten mot bakgrund av lägre förväntade volymer i rådande marknadsläge. Kostnaderna består av nedskrivningar av kapitaliserade projekteringskostnader och anläggningstillgångar samt riskavsättningar.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till -54 (292) MSEK och rörelsemarginalen var -2,0 (8,8) procent. Kostnader till följd av beslutade organisatoriska förändringar om 20 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -74 (247) MSEK och rörelsemarginalen var -2,7 (7,4) procent.

	2022 Okt–dec	2021 Okt–dec	2022 Jan–dec	2021 Jan–dec
Nettoomsättning	750	1 000	2 745	3 327
Bruttoresultat	-37	104	85	420
Bruttomarginal, %	-4,9	10,4	3,1	12,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-43	-36	-139	-129
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	-80	67	-54	292
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	-10,6	6,7	-2,0	8,8
Jämförelsestörande poster ¹⁾	-20	-44	-20	-44
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-100	23	-74	247
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	-13,3	2,3	-2,7	7,4
Sysselsatt kapital	3 825	3 135	3 825	3 135
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	2 420	1 293	2 420	1 293
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	-1,7	9,1	-1,7	9,1
Sålda bostäder, antal	11	264	256	1 113
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	33	928	1 047	3 640
Startade bostäder, antal	22	327	374	1 131
av vilket förvaltningsfastigheter			231	
Bostäder i pågående produktion, antal	1 326	1 849	1 326	1 849
av vilket förvaltningsfastigheter	231		231	
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ²⁾	76	79	76	79
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	40	24	40	24
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	285	398	285	398
Resultatavräknade bostäder, antal	278	384	881	1 055

¹⁾ Nyckeltalen under jan–dec 2021 samt jan–dec 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster.

²⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 63 procent.

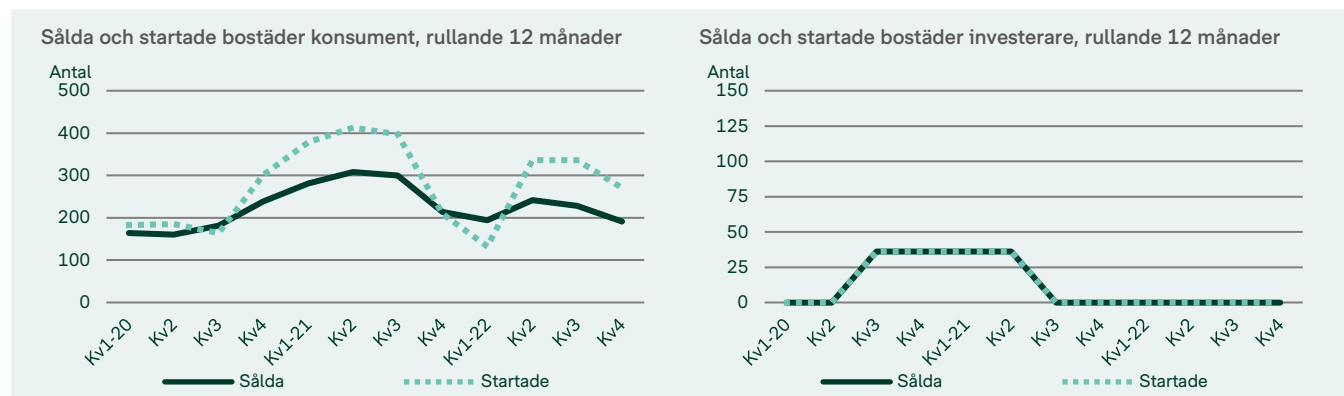
Norge

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

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Antalet sålda bostäder till konsumenter minskade under kvartalet till 15 (52). Inga (66) bostäder till konsumenter startades i kvartalet. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 47 (45) procent. Försäljningsgraden har förbättrats trots låg aktivitet på marknaden med minskad efterfrågan mot slutet av året.

Inga projekt såldes eller startades till investerare i kvartalet, vilket även var fallet föregående år.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober–december 2022

Nettoomsättningen för kvartalet minskade till 497 (677) MSEK, då färre bostäder till konsument resultatavräknades 76 (113). Bruttomarginalen förbättrades väsentligt till 14,1 (5,4) procent. Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 38 (11) MSEK och marginalen förbättrades till 7,7 (1,6) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 38 (-39) MSEK och marginalen var 7,7 (negativ) procent. Marginalen i jämförelseperioden tyngdes av att majoriteten av resultatavräknade bostäder gjordes till relativt låg marginal. Ökningen i rörelsemarginalen i kvartalet beror på färdigställandet av ett projekt i Oslo, med en mer marknadsmässig lönsamhet.

Januari–december 2022

Nettoomsättningen ökade till 1 719 (787) MSEK, vilket beror på fler resultatavräknade bostäder till konsumenter, både från nyligen färdigställda projekt och från lagerbostäder. Totalt resultatavräknades 285 (134) bostäder till konsumenter och 36 (90) bostäder till investerare.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 64 (-67) MSEK och rörelsemarginalen var 3,7 (negativ) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 64 (-116) MSEK och rörelsemarginalen var 3,7 (negativ) procent. Resultatet tyngs av ett utmanande projekt där kostnaderna ökade i samband med färdigställandet, vilket har varit känt sedan tidigare.

	2022 Okt–dec	2021 Okt–dec	2022 Jan–dec	2021 Jan–dec
Nettoomsättning	497	677	1 719	787
Bruttoresultat	70	36	168	19
Bruttomarginal, %	14,1	5,4	9,8	2,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-32	-25	-105	-86
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	38	11	64	-67
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	7,7	1,6	3,7	-8,5
Jämförelsestörande poster ¹⁾		-50		-50
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	38	-39	64	-116
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	7,7	-5,7	3,7	-14,8
Sysselsatt kapital	2 398	2 235	2 398	2 235
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	1 607	1 156	1 607	1 156
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	2,5	-3,1	2,5	-3,1
Sålda bostäder, antal	15	52	191	214
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	79	222	965	990
Startade bostäder, antal		66	270	209
Bostäder i pågående produktion, antal	453	518	453	518
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	47	67	47	67
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	36	22	36	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	267	188	267	188
Resultatavräknade bostäder, antal	76	203	321	224

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

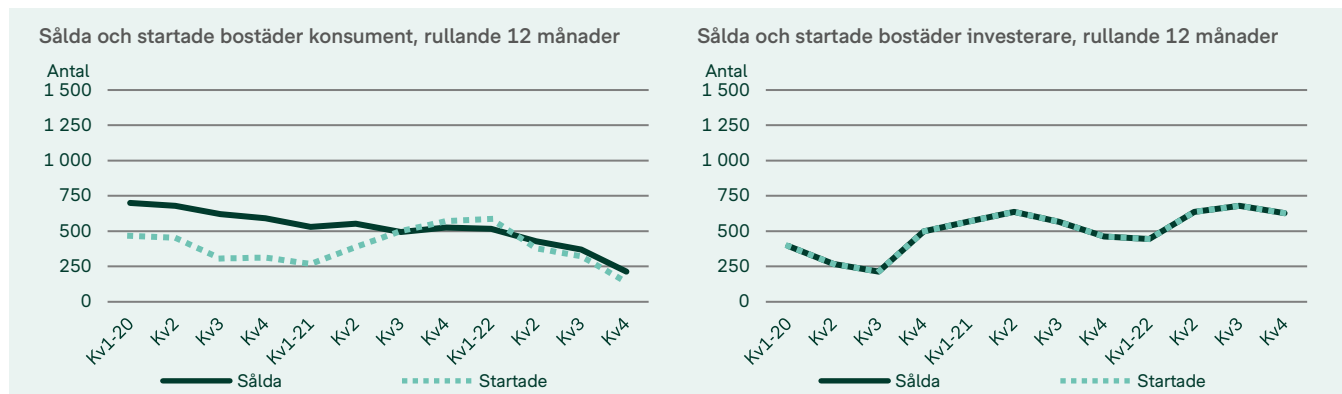
Finland

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 19 (176). Antalet startade bostäder till konsument uppgick till 0 (182). Antalet sålda och startade bostäder till investerare minskade till 220 (274).

Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 88 (82) procent.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober–december 2022

Nettoomsättningen ökade till 769 (585) MSEK under kvartalet. Det är främst hänförligt till 61 fler resultatavräknade bostäder. Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 49 (-3) MSEK före jämförelsestörande poster med en rörelsemarginal på 6,4 (negativ) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 49 (-39) MSEK med en rörelsemarginal på 6,4 (negativ) procent. Den förbättrade lönsamheten är främst hänförlig till förbättrade marginaler i projekt för både konsumenter och investerare.

Januari–december 2022

Nettoomsättningen minskade till 1 759 (1 842) MSEK. Antalet resultatavräknade bostäder ökade under året men dessa var jämfört med föregående år mindre och hade ett lägre genomsnittspris. Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 88 (56) MSEK med en rörelsemarginal var 5,0 (3,1) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster var 88 (20) MSEK med en rörelsemarginal på 5,0 (1,1) procent. Den förbättrade lönsamheten är främst hänförlig till förbättrade marginaler i projekt för både konsumenter och investerare samt lägre kostnader.

	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	769	585	1 759	1 842
Bruttoresultat	71	19	183	133
Bruttomarginal, %	9,3	3,3	10,4	7,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-22	-23	-95	-77
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	49	-3	88	56
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	6,4	-0,5	5,0	3,1
Jämförelsestörande poster ¹⁾		-36		-36
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	49	-39	88	20
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	6,4	-6,7	5,0	1,1
Sysselsatt kapital	974	837	974	837
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	561	315	561	315
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	9,0	5,4	9,0	5,4
Sålda bostäder, antal	239	450	838	988
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	632	1 002	2 009	2 275
Startade bostäder, antal	220	456	765	1 032
Bostäder i pågående produktion, antal	1 470	1 447	1 470	1 447
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	88	82	88	82
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	48	24	48	24
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	211	284	211	284
Resultatavräknade bostäder, antal	306	245	718	636

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

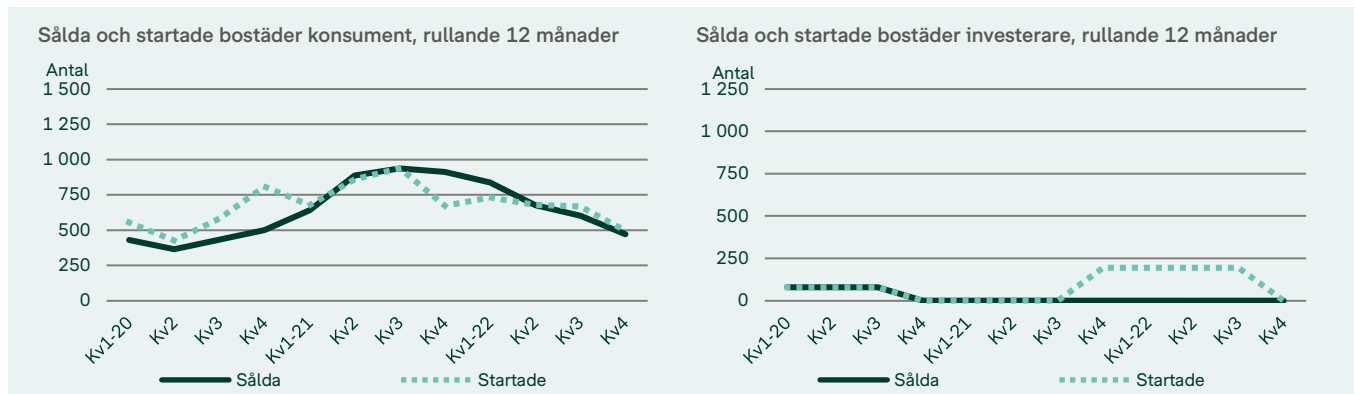
Baltikum

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 470 (912). Antalet startade bostäder till konsumenter uppgick till 495 (672). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 39 (43) procent exklusive B2M. Inga bostäder till investerare såldes eller startades under kvartalet (0).

slutet av 2021 påbörjade vi investeringar i hyresrättsprojekt avsedda för egen förvaltning, enligt vår Build-to-Manage modell (B2M). 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

Oktober–december 2022

Nettoomsättningen ökade till 382 (446) MSEK. Under kvartalet resultatavräknades 279 (291) bostäder till konsumenter. Rörelseresultatet uppgick till 60 (60) MSEK och marginalen var 15,7 (13,4) procent. Bruttomarginalen förbättrades i kvartalet till 18,7 (15,7) procent med anledning av högre lönsamhet i vinstavräknade projekt.

Januari–december 2022

Nettoomsättningen uppgick till 832 (757) MSEK, då fler bostäder till konsumenter avräknades till högre marginal jämfört med föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 108 (82) MSEK, och rörelsemarginalen förbättrades till 13,0 (10,8) 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 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	382	446	832	757
Bruttoresultat	72	70	152	114
Bruttomarginal, %	18,7	15,7	18,2	15,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-11	-10	-44	-32
Rörelseresultat	60	60	108	82
Rörelsemarginal, %	15,7	13,4	13,0	10,8
Sysselsatt kapital	1 085	738	1 085	738
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	515	356	515	356
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,3	12,3	11,3	12,3
Sålda bostäder, antal	62	193	470	912
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	92	205	654	893
Startade bostäder, antal	79	446	495	867
av vilket förvaltningsfastigheter		195		195
Bostäder i pågående produktion, antal	976	1 188	976	1 188
av vilket förvaltningsfastigheter	195	195	195	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	39	43	39	51
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	53	22	53	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	531	700	531	700
Resultatavräknade bostäder, antal	279	455	676	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 31 procent.

Aktuella projekt i kvartalet

Under fjärde kvartalet produktionsstartade Bonava 534 (1 964) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på bonava.com/investor-relations/produktionsstarter.

Baltikum - Estland

Paldiski

Läge: Tallinn

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 160 lägenheter till konsument

200 meter från en sjö, i en grön del av Tallinn, bygger Bonava det nya grannskapet Paldiski. Fyra hus kommer bilda en halvbåge runt en gemensam gård med lekpark. Ett större antal parkeringsplatser byggs i ett garage under jorden, vilket skapar mer utrymme för sociala ytor utomhus. Varje bostad har egen terrass eller balkong, och på husens tak monteras solpaneler.



Tyskland

Parkstadt Portitz

Läge: Sachsen, Leipzig

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 94 lägenheter för investerare

I den norra delen av Leipzig bygger Bonava tre hus med 94 familjevänliga bostäder. I närheten finns skolor, träning och grönområden, och 20 minuter bort ligger Leipzig centrum. Mer än hälften av lägenheterna kommer att ha 3–5 sovrum. Under mark byggs parkeringsplatser förberedda för elladdare, samt 214 platser för cyklar. Husen är utrustade med bergvärme och i trakten återcirkuleras regnvatten, för att bidra till en mer hållbar livsstil.



Finland

Sitadelli 5 & 6

Läge: Vuosaari, Helsingfors

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 220 lägenheter till investerare

I området Vuosaari i östra Helsingfors bygger Bonava 220 hyreslägenheter. De utgör de sista två etapperna av totalt 571 bostäder. Grannskapet ligger en kort promenad från havet, med strand och natur nära till hands för den som vill leda ett aktivt friluftsliv. De boende kommer också ha tunnelbanan på bara 5 minuters avstånd. Husen, som har energiklass A, kommer bli utrustade med solpaneler.



Sverige

Syrenen

Läge: Ältadalen, Stockholm

Bostadstyp: Småhus

Antal bostäder: 22 äganderätter till konsument

I Syrenen i Ältadalen har Bonava byggstartat 22 svanenmärkta villor, utrustade med både solpaneler och laddstolpar. Syrenen är det sista av åtta grannskap i området, med totalt 204 småhus. Ältadalen är en plats som präglas av naturens lugn. I området finns motionsspår och badplatser i Nackareservatet, Hellasgården och vid Ältasjön. Dessutom har boende i Älta nära till skolor, butiker och kultur. Här skapas möjligheten till en mer hållbar livsstil. Genom att husen utrustas med solceller minskar energibehovet med cirka 20 procent.



Övrig information

ÖVRIG VERKSAMHET

I maj 2021 meddelades att Bonava avvecklar den danska verksamheten. I november 2021 såldes det kvarvarande byggrättsbeståndet.

Som en del av den justerade segmentsrapporteringen redovisas Bonava Danmark under övrig verksamhet. Under fjärde kvartalet resultatavräknade Danmark 0 (20) bostäder till konsument med en nettoomsättning om 0 (89) MSEK och 105 (121) bostäder till investerare med en nettoomsättning om 453 (550) MSEK. Därmed är samtliga projekt överlämnade och avräknade. Bruttoresultatet uppgick till 14 (295) MSEK och resultat före skatt ökade till 2 (-285) MSEK.

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 slutet av året har vi dock sett tecken på att materialkostnader planar ut och förväntar oss en minskning framöver. Under januari 2023 beslutades det om nedskrivning av nettotillgångar av verksamheten i S:t Petersburg. Nedskrivning uppgår till 877 MSEK beräknat med aktuella valutakurser vid utgången av december. Efter nedskrivning av nettotillgångar anses exponeringen mot Ryssland vara begränsad.

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 exkluderat S:t Petersburg uppgick under perioden till 1 864 (1 822) 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 31 december 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 32 468 (30 873). Bonavas största ägare var Nordstjärnan AB med 24,5 procent av kapitalet och 49,3 procent av rösterna, följt av Fjärde AP-fonden med 8,8 procent av kapitalet och 5,1 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 53,8 procent av kapitalet och 65,5 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

Under det fjärde kvartalet refinansierade Bonava sin Revolving Credit Facility (RCF), och har därmed säkrat 3 miljarder SEK i finansiering fram till 2025.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Under januari 2023 beslutades det om nedskrivning av nettotillgångar av verksamheten i S:t Petersburg. Nedskrivning uppgår till 877 MSEK beräknat med aktuella valutakurser vid utgången av december. Efter nedskrivning av nettotillgångar anses exponeringen mot Ryssland vara begränsad. Nedskrivningen av nettotillgångar rapporteras under Periodens resultat från verksamhet under avveckling. Se not 6.

Den 2 februari 2023 meddelade Bonava att vi reviderar våra finansiella mål. Resultat före skatt och antal startade bostäder ändras där nya mål är att rörelsemarginalen som minst ska uppgå till 10 procent 2026. Vidare införs nettoskuldssättningsgrad som inte får överstiga 1,0. Övriga fyra strategiska mål förblir oförändrade.

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 2 februari 2023

Bonava AB (publ)

Peter Wallin

VD och koncernchef

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

Resultaträkning

	Not 1	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Kvarvarande verksamhet					
Nettoomsättning	2	6 161	6 377	15 706	14 746
Kostnader för produktion		-5 511	-5 530	-13 849	-12 820
Bruttoresultat		650	846	1 857	1 925
Försäljnings- och administrationskostnader		-256	-251	-908	-844
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	394	595	950	1 081
Jämförelsestörande poster ³⁾		-56	38	-56	-80
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	2	338	633	894	1 002
Finansiella intäkter		4	-1	8	2
Finansiella kostnader		-80	-36	-206	-144
Finansnetto		-76	-37	-198	-142
Resultat före skatt	2	261	596	695	860
Skatt på periodens resultat		-51	-108	-190	-179
Periodens resultat¹⁾		211	488	505	681
Verksamhet under avveckling	6				
Periodens resultat från verksamhet under avveckling		-895	52	-808	127
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet och verksamhet under avveckling		-684	541	-303	808
Data per aktie före och efter utspädning					
Periodens resultat, SEK		1,96	4,56	4,71	6,35
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-0,68	8,10	-30,25	6,71
Eget kapital, SEK		74,45	77,60	74,45	77,60
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		107,2	107,2	107,2	107,2

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

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

³⁾ Jämförelsestörande poster för helåret 2022 avser kostnader till följd av beslutade organisatoriska förändringar om 56 MSEK i Sverige, Tyskland och centrala avdelningar. Jämförelsestörande poster för helåret 2021 avser kostnader i andra kvartalet relaterade till avveckling av verksamheten i Danmark om 117 MSEK, realisationsvinsten 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.

Rapport över totalresultat

	Not 1	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Periodens resultat		-684	541	-303	808
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		62	38	202	95
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	6	-295	4	142	55
Periodens övrigt totalresultat		-233	42	344	150
Periodens totalresultat¹⁾		-918	582	41	958

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2022 31 dec	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	262	
Övriga anläggningstillgångar		708	877
Summa anläggningstillgångar		971	877
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		9 836	6 959
Pågående bostadsprojekt		12 091	12 546
Färdigställda bostäder		799	706
Kortfristiga fordringar		848	1 556
Likvida medel	3	119	1 066
Tillgångar som innehas för värdeöverföring	6	915	
Summa omsättningstillgångar		24 607	22 834
SUMMA TILLGÅNGAR		25 579	23 711
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 979	8 318
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5
Summa eget kapital		7 984	8 322
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3	3 593	2 396
Övriga långfristiga skulder		369	462
Långfristiga avsättningar		1 022	898
Summa långfristiga skulder		4 983	3 755
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	3	3 532	2 076
Övriga kortfristiga skulder		8 165	9 557
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för värdeöverföring	6	915	
Summa kortfristiga skulder		12 612	11 633
Summa skulder		17 595	15 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 579	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	41		41
Utdelning ¹⁾	-375		-375
Prestationsbaserat incitamentsprogram	-4		-4
Utgående eget kapital, 31 december 2022	7 979	5	7 984

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.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	-634	663	-92	1 020
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 002	119	768	236
Betald skatt	-25	-1	-149	-265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	343	781	527	991
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	5 350	5 750	13 312	12 910
Investeringar i bostadsprojekt	-3 995	-4 477	-16 037	-13 270
Övriga förändringar i rörelsekapital	-1 771	-1 187	-1 045	88
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-417	86	-3 769	-272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-73	868	-3 242	719
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32	-60	-104	-88
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	-105	808	-3 346	631
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utdelning	-188	-172	-375	-563
Ökning av räntebärande skulder	354	505	4 762	2 085
Minskning av räntebärande skulder	-194	-976	-1 991	-2 439
Förändring av räntebärande fordringar	2	-71	91	-70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25	-713	2 486	-987
PERIODENS KASSAFLÖDE	-131	95	-860	-356
Likvida medel vid periodens början	492	972	1 066	1 387
Kursdifferens i likvida medel	-58		97	35
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	303	1 066	303	1 066

Kassaflöde från verksamhet under avveckling

	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-31	-42	-472	-150
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	1	9	9	7
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-20	15	363	11
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	-49	-18	-100	-132

Kassaflöde från verksamhet under avveckling ingår i koncernens kassaflödesanalys i sammandrag ovan.
Redovisas som tillgångar som hålls till försäljning. Se not 6.

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 elimineringsredovisas. 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

Bonava har meddelat att man har för avsikt att avyttra 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

Okt-dec 2022	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	2 702	441	495	540	382	1	4 560
Nettoomsättning, investerare	604	303		229		453	1 588
Nettoomsättning, mark		3					3
Övriga intäkter		3	3			3	9
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	383	-80	38	49	60	-57	394
Jämförelsestörande poster	-32	-20				-4	-56
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	351	-100	38	49	60	-61	338
Finansiella poster							-76
Resultat före skatt							261
Sysselsatt kapital	7 074	3 825	2 398	974	1 085	-247	15 109

Okt-dec 2021	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	2 985	406	428	238	299	3	4 359
Nettoomsättning, investerare	124	534	212	344	147	550	1 911
Nettoomsättning, mark		60	36	2		1	100
Övriga intäkter			1			5	7
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	482	67	11	-3	60	-22	595
Jämförelsestörande poster		-44	-50	-36		168	38
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	482	23	-39	-39	60	147	633
Finansiella poster							-37
Resultat före skatt							596
Sysselsatt kapital	4 393	3 135	2 235	837	738	632	11 970

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

Jan-dec 2022	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	5 626	1 997	1 480	1 175	831	102	11 210
Nettoomsättning, investerare	2 159	704	153	565		752	4 334
Nettoomsättning, mark		39	80	19			138
Övriga intäkter		5	6	1	1	11	24
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	904	-54	64	88	108	-160	950
Jämförelsestörande poster	-32	-20				-4	-56
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	872	-74	64	88	108	-164	894
Finansiella poster							-198
Resultat före skatt							695
Sysselsatt kapital	7 074	3 825	2 398	974	1 085	-247	15 109

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	16
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 31 dec	2021 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	2	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	18	16
Likvida medel	119	835
Räntebärande fordringar	140	853
Långfristiga räntebärande skulder	3 593	2 242
Kortfristiga räntebärande skulder	3 532	2 072
Räntebärande skulder¹⁾	7 124	4 314
Nettolåneskuld²⁾	6 985	3 461

¹⁾ Varav gröna lån 3 268 (1 816) 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 därav ingår dessa skulder i Bonavas nettolåneskuld.

Andel av nettolåneskuld som avser bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

	2022 31 dec	2021 31 dec
Likvida medel	17	37
Bruttolåneskuld	1 767	1 789
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	1 751	1 752

Koncernens finansieringsramar

Nedanstående tabell specificerar koncernens finansieringsramar. Därutöver finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag om 402 MSEK.

Finansiering	Förfall	Belopp	Utnyttjad	Outnyttjad
Kontokrediter	<365 dagar	649	130	520
Obligation	2024	1 200	1 200	
Lån	2024	529	529	
Lån	2025	1 224	1 224	
RCF/Certifikat	2025	3 000	1 455	1 545
Lån	2026-27	556	556	
Summa		7 158	5 094	2 065

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 31 dec	2021 31 dec
Derivatinstrument	17	5
Summa tillgångar	17	5
Derivatinstrument	112	46
Summa skulder	112	46

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

NOT 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022 31 dec	2021 31 dec
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	990	1 491
Spärrande bankmedel		15
Övriga ställda säkerheter	11	10
Summa ställda säkerheter	1 001	1 516

Borgens- och garantiförpliktelser*Egna förbindelser*

Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	1 576	3 482
Övriga borgensförbindelser	585	466

Summa borgens- och garantiförpliktelser	2 161	3 948
--	--------------	--------------

¹⁾ Av beloppet utgör 1 576 (3 416) MSEK, 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 0 (66) MSEK. Övriga borgensförbindelser utgör Bonava AB:s borgensförpliktelser för projektfinansiering i S:t Petersburg 487 (261) MSEK samt borgensåtaganden för betalning av markinvesteringar i verksamhet under avveckling i S:t Petersburg 98 (204) MSEK. Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom utländska banker med licens att verka i S:t Petersburg. Av Fastighetsinteckningar utgör säkerhet för projektfinansiering på uppdrag av finska bostadsaktiebolag 871 (1 491) MSEK och 119 (0) MSEK avser tillgångar i St.Petersburg kopplat till markförvärv.

Bonava meddelade den 3 mars 2022 att verksamheten i S:t Petersburg kommer att avvecklas. Bonava har sedan dess sett över olika strategiska alternativ för att avveckla verksamheten, där ett alternativ har varit en ansvarsfull potentiell avyttring av verksamheten. Bonava annonserade den 7 oktober 2022 att ett avtal ingåtts om att sälja den ryska verksamheten. Med anledning av detta redovisas verksamheten i S:t Petersburg som verksamhet under avveckling från och med det tredje kvartalet 2022. Justerade historiska jämförelsetal har publicerats på Bonavas hemsida, se: <https://www.bonava.com/investor-relations/finansiell-information>. Under januari 2023 beslutades det om nedskrivning av nettotillgångar av verksamheten i S:t Petersburg. Nedskrivning uppgår till 877 MSEK beräknat med aktuella valutakurser vid utgången av december. Efter nedskrivning av nettotillgångar anses exponeringen mot Ryssland vara begränsad. Nedskrivningen av nettotillgångar rapporteras under periodens resultat från verksamhet under avveckling.

Följande pressmeddelande publicerades den 24 januari 2023:

Den tilltänkta köparen av den ryska verksamheten, G-Group, har inte erhållit nödvändiga tillstånd från ryska myndigheter varför kontraktet har annullerats. Vi beskrev att denna risk var högst sannolik i ett pressmeddelande den 17 november 2022. Beslutet att lämna Ryssland ligger fast och försäljningsprocessen har återstartats. Osäkerheten avseende både tid och belopp för en sådan försäljning gör att Bonava fattat beslutet att skriva ned nettotillgångar av verksamheten i S:t Petersburg i det fjärde kvartalet till noll. De projektfinansieringsgarantier som Bonava AB ställt till förmån för sitt dotterbolag i S:t Petersburg regleras i samband med överlämning av bostäder och minskar enligt plan varför ingen reservering av dessa poster bedöms nödvändig. Detta är majoriteten av de garantier som Bonava AB utställt. Nedskrivning av nettotillgångar uppgår till 0,9 miljarder SEK beräknat med aktuella valutakurser vid utgången av december. Efter nedskrivning av nettotillgångarna bedöms exponeringen mot Ryssland vara begränsad. Sedan det tredje kvartalet 2022 har verksamheten i S:t Petersburg redovisats som verksamhet under avveckling. Nedskrivningen av nettotillgångar rapporteras under Periodens resultat från verksamhet under avveckling. Åtgärden medför inga kassaflödeseffekter och Bonava uppfyller fortsatt sina lånevillkor. Bonava publicerar helårsresultatet för 2022 den 2 februari 2023.

Motförbindelse för garanti för den verksamhet som är under avveckling i S:t Petersburg utgör 0 (66) MSEK, (69 MSEK 30 september). Övriga borgensförbindelser utgör Bonava AB:s borgensförpliktelser för projektfinansiering i S:t Petersburg 487 (261) MSEK, (737 MSEK 30 september) samt borgensåtaganden för betalning av markinvesteringar i verksamhet under avveckling i S:t Petersburg 98 (204), (210 MSEK 30 september). MSEK. Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom utländska banker med licens att verka i S:t Petersburg.

Balansdagskursen mot rubel den 31 december var 0,15 (0,20 den 30 september) vilket påverkar det fjärde kvartalets omräkningsdifferenser med -295 MSEK.

FINANSIELL INFORMATION AVSEENDE VERKSAMHET UNDER AVVECKLING

	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	526	745
Kostnader för produktion	-365	-553
Bruttoresultat	161	192
Försäljnings- och administrationskostnader	-70	-37
Rörelseresultat	91	155
Finansiella intäkter	22	15
Finansiella kostnader	-23	-9
Finansnetto	-1	6
Resultat före skatt	90	161
Skatt på årets resultat	-21	-33
Resultat från verksamhet under avveckling efter skatt	69	127
Nedskrivning av nettotillgångar	-877	
Resultat från verksamhet under avveckling	-808	127
Valutakursdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	142	55
Övrigt totalresultat från verksamhet under avveckling	142	55
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-472	-150
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	9	7
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	363	11
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	-100	-132

	2022 31 dec
Anläggningstillgångar	
Exploateringsfastigheter	729
Övriga omsättningstillgångar	
Likvida medel	185
Summa tillgångar	915
Avsättningar	23
Långfristiga skulder	577
Förskott från kunder	117
Övriga kortfristiga skulder	197
Summa skulder	915
Nettotillgångar	0
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
Ställda säkerheter ¹⁾	119

¹⁾ Avser fastighetsinretningar 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 31 december 2022 bedöms verkligt värde motsvara bokfört värde varför ingen orealiserad värdeförändring redovisas. Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13.

	2022 31 dec	2021 31 dec
Investeringar	102	
Omklassificering	156	
Årets omräkningsdifferens	5	
Verkligt värde vid periodens slut	262	

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI–DECEMBER 2022

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 269 (280) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 345 (393) MSEK.

	Not 1	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Nettoomsättning		269	280
Försäljnings- och administrationskostnader		-456	-530
Rörelseresultat		-187	-249
Resultat från andelar i koncernföretag		353	551
Finansiella intäkter		320	181
Finansiella kostnader		-140	-91
Resultat efter finansiella poster		345	393
Bokslutsdispositioner		-45	-144
Resultat före skatt		300	249
Skatt på periodens resultat		21	68
Periodens resultat		321	316

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

	Not 1, 2	2022 31 dec	2021 31 dec
BALANSRÄKNING			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar		2 632	2 694
Omsättningstillgångar		10 960	8 214
Summa tillgångar		13 592	10 908
Eget kapital och skulder			
Eget kapital		7 409	7 467
Avsättningar		11	10
Långfristiga skulder		3 174	1 918
Kortfristiga skulder		2 999	1 513
Summa eget kapital och skulder		13 592	10 908

Moderbolagets noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

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

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

NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022 31 dec	2021 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	10 928	13 290
Borgen för projektspecifik finansiering	1 775	1 201
Borgen för koncernföretag	4 253	4 654
Övriga ställda säkerheter	11	10
Summa	16 966	19 155

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

	2022 31 dec	2021 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	1 576	4 196
Borgen för projektspecifik finansiering	1 287	940
Summa	2 863	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 (66) MSEK. Bonava AB:s borgensförpliktelser för projektfinansiering i S:t Petersburg utgör 487 (261) MSEK. Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom utländska banker med licens att verka i S:t Petersburg. Av borgen för koncernföretag utgör 98 (204) MSEK 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 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder	246	1 010	1 873	3 652
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	992	3 533	7 063	12 222
Startade bostäder	160	1 332	1 698	3 506
Bostäder i pågående produktion	4 324	5 753	4 324	5 753
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	50	58	50	58
Reservationsgrad i pågående produktion, %	1	3	1	3
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	55	45	55	45
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	212	114	212	114
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	2 309	2 483	2 309	2 483
Resultatavräknade bostäder	1 175	1 246	3 029	3 136
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	9 235	14 548	9 235	14 548
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder	374	437	854	1 028
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1 039	1 782	2 159	2 870
Startade bostäder	374	632	1 085	1 223
av vilket förvaltningsfastigheter		195	231	195
Bostäder i pågående produktion	2 627	3 204	2 627	3 204
av vilket förvaltningsfastigheter	426	195	426	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	100	94	100	94
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	47	41	47	41
Resultatavräknade bostäder	569	895	1 661	1 566
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	5 746	6 721	5 746	6 721

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 84 procent.

	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal				
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	5 421	5 649	5 753	5 018
Förändring av ingående värde				-1
Startade bostäder	160	1 332	1 698	3 506
Resultatavräknade bostäder	-1 175	-1 246	-3 029	-3 136
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder	-82	18	-98	366
Bostäder i pågående produktion till konsument, vid periodens slut	4 324	5 753	4 324	5 753
Bostäder i produktion till investerare, antal				
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	2 823	3 467	3 204	3 551
Förändring av ingående värde ¹⁾	-1		-1	-4
Startade bostäder	605	632	1 085	1 223
Resultatavräknade bostäder	-569	-895	-1 661	-1 566
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	2 627	3 204	2 627	3 204

¹⁾ Av investerare initierad förändring.

Branschrelaterade nyckeltal för segmenten

Tyskland	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>				
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	2 702	2 985	5 626	6 331
Sålda bostäder	139	407	744	1 263
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	742	1 822	3 825	5 770
Startade bostäder	59	589	651	1 344
Bostäder i pågående produktion	2 033	2 521	2 033	2 521
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	51	57	51	57
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	35	22	35	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	1 015	1 108	1 015	1 108
Resultatavräknade bostäder	508	685	1 126	1 449
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK	604	124	2 159	876
Sålda bostäder	154	80	228	146
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	452	288	723	474
Startade bostäder	154	80	228	146
Bostäder i pågående produktion	693	1 228	693	1 228
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	192	48	762	364
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			932	911

Sverige	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>				
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	441	406	1 997	2 149
Sålda bostäder	11	181	256	693
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	32	791	1 035	2 846
Startade bostäder	22	244	143	711
Bostäder i pågående produktion	675	1 055	675	1 055
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	61	64	61	64
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	40	24	40	24
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	285	398	285	398
Resultatavräknade bostäder	116	105	507	515
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK	303	534	704	965
Sålda bostäder		83		420
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1	137	12	795
Startade bostäder		83	231	420
av vilket förvaltningsfastigheter			231	
Bostäder i pågående produktion	651	794	651	794
av vilket förvaltningsfastigheter	231		231	
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	162	279	374	540
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			232	223

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 65 procent.

Norge	2022	2021	2022	2021
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>				
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	495	428	1 480	535
Sålda bostäder	15	52	191	214
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	81	221	967	983
Startade bostäder		66	270	209
Bostäder i pågående produktion	453	482	453	482
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	47	64	47	64
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	36	22	36	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	267	188	267	188
Resultatavräknade bostäder	76	113	285	134
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK		212	153	212
Sålda bostäder				
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	-2	2	-2	7
Startade bostäder				
Bostäder i pågående produktion		36		36
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		100		100
Resultatavräknade bostäder		90	36	90
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			77	82

Finland	2022	2021	2022	2021
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>				
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	540	238	1 175	1 173
Sålda bostäder	19	176	212	526
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	45	488	582	1 526
Startade bostäder		182	139	570
Bostäder i pågående produktion	382	681	382	681
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	55	62	55	62
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	48	24	48	24
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	211	284	211	284
Resultatavräknade bostäder	196	52	414	349
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK	229	344	565	544
Sålda bostäder	220	274	626	462
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	587	514	1 427	749
Startade bostäder	220	274	626	462
Bostäder i pågående produktion	1 088	766	1 088	766
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	110	193	304	287
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			232	231

Baltikum (Estland, Lettland och Litauen)	2022	2021	2022	2021
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>				
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	382	299	831	610
Sålda bostäder	62	193	470	912
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	92	207	654	893
Startade bostäder	79	251	495	672
Bostäder i pågående produktion	781	993	781	993
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	39	51	39	51
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	53	22	53	22
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	531	505	531	505
Resultatavräknade bostäder	279	291	676	647
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK		147		147
Sålda bostäder				
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK		-3		
Startade bostäder		195		195
av vilket förvaltningsfastigheter		195		195
Bostäder i pågående produktion	195	195	195	195
av vilket förvaltningsfastigheter	195	195	195	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, %				
Resultatavräknade bostäder		164		164
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			289	231

Finansiella mått vid periodens slut

	2022 31 dec	2021 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, % ¹⁾	6,7	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	7,0
Soliditet, % ²⁾	31,2	35,1
Avkastning på eget kapital, %	6,0	8,7
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	28,9	19,4
Nettolåneskuld	6 985	3 461
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,4
Sysselsatt kapital	15 109	11 970
Kapitalomsättningshastighet, R12, ggr	1,1	1,2
Andel riskbärande kapital, %	31,4	35,6
Ordinarie utdelning, SEK per aktie ³⁾		3,50
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	4,21	2,49
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,1	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁵⁾	3,70	1,65
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁵⁾	0,3	0,3

¹⁾ Före jämförelsestörande poster.

²⁾ Inklusive S:t Petersburg.

³⁾ Belopp för 2022 avser till årsstämman föreslaget belopp.

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

⁵⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

VALUTAKURSER

	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Danska kronor	1,43	1,36	1,50	1,38
Euro	10,63	10,15	11,13	10,26
Norska kronor	1,05	1,00	1,06	1,03
Ryska rubel	0,15	0,12	0,15	0,12

MER INFORMATION OM NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal per kvartal och helår finns tillgängliga på bonava.com/investor-relations.

Här finns även definitioner av nyckeltal samt redovisning av Bonavas alternativa nyckeltal.

Bonava i korthet

VÅRT SYFTE

Vi skapar lyckliga grannskap för fler.

VERKSAMHET

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

21

REGIONER

1 900

MEDARBETARE

15,7

MDR SEK
NETTOOMSÄTTNING 2022

FINANSIELL KALENDER

- 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

Susanna Winkiel, acting Head of Investor Relations
susanna.winkiel@bonava.com, +46 704 612 828

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 2 februari 2023 kl. 07.30 CET.

WEBBSÄND PRESENTATION DEN 2 FEBRUARI

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Granlöf presenterar rapporten den 2 februari 2023, kl. 09.00.

Följ den webbsända presentationen live på:

https://bonava.videosync.fi/2023-02-02-q4_2022

För att delta på telefonkonferensen, registrera er på denna länk:

<https://events.inderes.se/teleconference/?id=100333>

Efter registrering kommer du erhålla ett telefonnummer och konferens ID för att kunna delta i presentationen.

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com.