



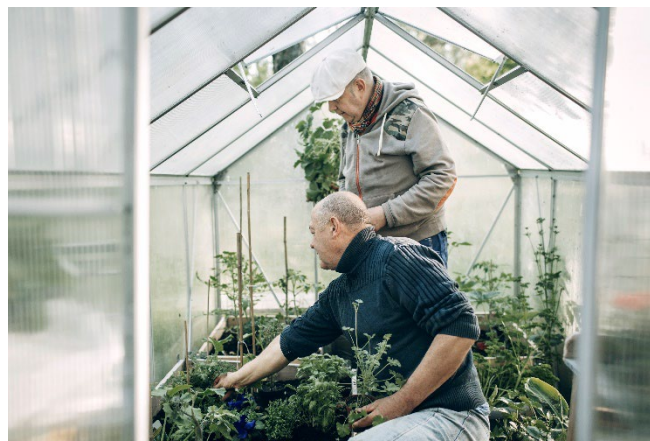
Delårsrapport januari-mars 2023



Anpassning till ändrad omvärld

1 JANUARI–31 MARS 2023*

- Nettoomsättningen uppgick till 2 446 (2 648) MSEK
- Bruttomarginalen uppgick till 10,4, (11,6) procent
- Rörelseresultat uppgick till 39 (82) MSEK och rörelsemarginalen var 1,6 (3,1) procent
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till -0,36, (0,27) SEK
- Antal sålda bostäder var 303 (795)
- Antal produktionsstarter uppgick till 334 (410)
- Antal byggrätter uppgick till 32 800 (32 900)
- 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 ska överstiga 1,0x. För ytterligare information se sidan 6.



* Redovisade intäkter, resultat och nyckeltal avser kvarvarande verksamhet, exklusive S:t Petersburg, som redovisas som verksamhet under avyttring från det tredje kvartalet 2022.

MSEK och exklusive S:t Petersburg om inget annat anges	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	Δ%	Apr 2022 - mar 2023	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	2 446	2 648	-8	15 504	15 706
Bruttoresultat	255	306	-17	1 786	1 857
Bruttomarginal, %	10,4	11,6		11,5	11,8
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster ¹⁾	39	82	-53	907	950
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	1,6	3,1		5,8	6,0
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	39	82	-53	851	894
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	1,6	3,1		5,5	5,7
Resultat före skatt	-56	46	-223	593	695
Resultat per aktie, SEK ²⁾	-0,36	0,27	-236	4,08	4,71
Nettolåneskuld	7 794	5 199	50	7 794	6 985
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, % ¹⁾	6,1	9,7		6,1	6,7
Soliditet, % ³⁾	30,1	34,1		30,1	31,2
Byggrätter, antal	32 800	32 900	10	32 800	32 700
Sålda bostäder, antal	303	795	-62	2 235	2 727
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 069	2 847	-62	7 444	9 222
Startade bostäder, antal	334	410	-19	2 707	2 783
av vilket förvaltningsfastigheter				231	231
Bostäder i produktion, antal	6 462	8 514	-24	6 462	6 951
av vilket förvaltningsfastigheter	426	195	118	426	426
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ⁴⁾	66	61	8	66	67
Resultatavräknade bostäder, antal	697	853	-18	4 534	4 690

¹⁾ Nyckeltalen under april 2022-mars 2023 och jan-dec 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster.

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

³⁾ Inklusive S:t Petersburg Soliditet-kovenant enligt låneavtal var 30,3 procent, se även sidan 6.

⁴⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 62 procent.

⁵⁾ Före jämförelsestörande poster.

907
EBIT⁵⁾ MSEK, R12

2 235
SÅLDA BOSTÄDER, ANTAL, R12

32 800
BYGGRÄTTER, ANTAL

VD har ordet

Den låga väntade affärsvolymen i det första kvartalet reducerades ytterligare då färdigställanden av ett antal projekt skjutits fram till det andra kvartalet. Även försäljningstakten är betydligt lägre jämfört med föregående år. En låg nettoomsättning sätter press på rörelseresultatet trots att genomförda åtgärder för att minska kostnaderna ger väntad effekt och att marginalen i överlämnade projekt ligger i nivå med tidigare bedömningar. Marknaden är fortfarande utmanad, även om vi ser tecken på förbättring i vissa regioner.

Kvartal med låg nettoomsättning

Det första kvartalet, vinterkvartalet, är säsongsmässigt ett kvartal med få överlämningar. Inför publiceringen av denna rapport har vi meddelat marknaden att vi överlämnar färre bostäder än vad som framgick i bokslutskommunikén 2022. Dels har färdigställande av ett antal projekt i Tyskland och Baltikum med redan sålda bostäder förskjutits till det andra kvartalet och dels konstaterar vi att försäljningen tar längre tid även om intresset att köpa en ny bostad finns. Jämförelsen med föregående år blir skarp då förutsättningarna inte kunde vara mer olika. Marknad och verksamhet var helt opåverkade av konsekvenserna av den ryska invasionen första kvartalet 2022.

Stabila marginaler i överlämnade projekt

Vi levererar projektmarginaler i nivå med våra tidigare bedömningar tack vare bättre kostnadskontroll och förbättrad styrning. I kvartalet resultatavräkningar vi ett antal projekt i Finland med låg lönsamhet vilket var känt i samband med projektstart. Besluten har bland annat fattats för att uppfylla villkoren i tidigare ingångna avtal och för att därmed undvika negativa konsekvenser avseende till exempel viten. Försäljningsgraden i pågående produktion är 66 procent och vi har bindande avtal på bostäder att lämna över de närmaste 18 månaderna om cirka 13 miljarder SEK.

Lägre kostnadstäckning påverkar lönsamheten trots besparingsåtgärder

Bonavas bruttoresultat för perioden uppgick till 255 (306) MSEK motsvarande en bruttomarginal om 10,4 (11,6) procent. Rörelseresultatet uppgick till 39 (82) MSEK motsvarande en rörelsemarginal om 1,6 (3,1) procent. Vi ligger enligt plan för de besparingsåtgärder som tidigare annonserats avseende både indirekta produktionskostnader och omkostnader vilka väntas ge full effekt från första januari 2024. Kombinationen av en relativt låg affärsvolym i perioden och en förskjutning av vissa projekt får stort genomslag då vår förmåga att snabbt anpassa våra kostnader är begränsad i det korta perspektivet. Det slår mot både brutto- och rörelseresultat. Därutöver innebär en sjunkande volym av pågående projekt att möjligheten att aktivera kostnader minskar. Vi måste ständigt se över våra kostnader kopplat till den förväntade affärsvolymen. En i tid utdragen marknadsförsvagning innebär att framtida affärsvolymen är svårbedömda.

Vi anpassar oss till en förändrad omvärld i högt tempo – vi är redo att starta projekt med rätt förutsättningar

Den geopolitiska situationen har inte förbättrats, men på vissa sätt börjar vi lära oss att leva med den. En lägre stress kring energiförsörjningen till Europa ger välkommet tillskott i lägre elpriser. På vår största marknad, Tyskland, ser vi en högre affärsaktivitet i

i Berlin. Även i Riga och Norge ligger försäljningsläget stabilt på en god nivå, medan läget i Finland och Sverige är oförändrat svagt.

Våra prioriteringar är att öka försäljning och att säkra balansräkningen. Nettolåneskulden ökade till 7,9 miljarder SEK, vilket hänger samman med uppfyllandet av villkorade avtal för markköp i framför allt Tyskland. Vi arbetar med att förstärka kassaflöde för att framöver kunna refinansiera befintlig finansiering. Även om vissa ljuspunkter börjar skönjas, fortsätter vi att anpassa oss till ett nytt läge med selektivitet i produktionsstarter och anpassningar av kostnader. Medan vi är återhållsamma med markförvärv, är vi desto mer aktiva med att förädla den befintliga portföljen av byggrätter. Genom att optimera landbanken och vara en aktiv deltagare i detaljplaneprocesser höjer vi värdet på mark vi äger samtidigt som vi utvärderar var vi har störst potential att skapa lönsamma projekt de kommande åren i det nya marknadsläget.

Den strategiska översynen av affärsområdet Norge pågår fortsatt och försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg fortgår.

Lyckliga grannskap behövs

Det vi vet om framtiden är att behovet av hållbara bostäder är fortsatt stort. Med den neddragning av starter i nyproduktion som sker över våra olika marknader kommer gapet till efterfrågan att öka ytterligare. Vårt fokus är att stå starka inför en normalisering av marknaden.

Peter Wallin

VD och koncernchef



"På vår största marknad, Tyskland, ser vi högre affärsaktivitet i Berlin."

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 kan dra nytta av de möjligheter som kan uppstå med anledning av det rådande marknadsläget.

Under föregående år såg vi ökade kostnader på material. I nuläget har kostnadsökningar börjat avta och energipriserna har börjat falla tillbaka. Tillgången på material har stabiliserats, men osäkerheten är fortsatt stor och vi arbetar fortlöpande för att säkra leveranserna av material och tjänster om störningar uppkommer.

Efterfrågan på våra bostäder var fortsatt avvaktande. Höjda räntor, hög inflation och en ökad osäkerhet har framför allt påverkat efterfrågan, men även prisutvecklingen. Under det första kvartalet upplevde våra marknader längre försäljningstider, även om några ljuspunkter börjar synas.

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. Prisutvecklingen i är i stort stabil men det skiljer sig mellan regioner. Berlin är den region där vi ser bäst aktivitet för närvarande.

Sverige

Sverige är Bonavas näst största marknad. Vi har en attraktiv bredd i vårt erbjudande av bostäder till investerare och konsumenter, i eller nära större städer. Högre levnadskostnader och stigande räntor har gett en avvaktande marknad. Sverige är den marknad där vi noterat starkast inbromsning, både vad gäller produktionsstarter och försäljning av bostäder.

Finland

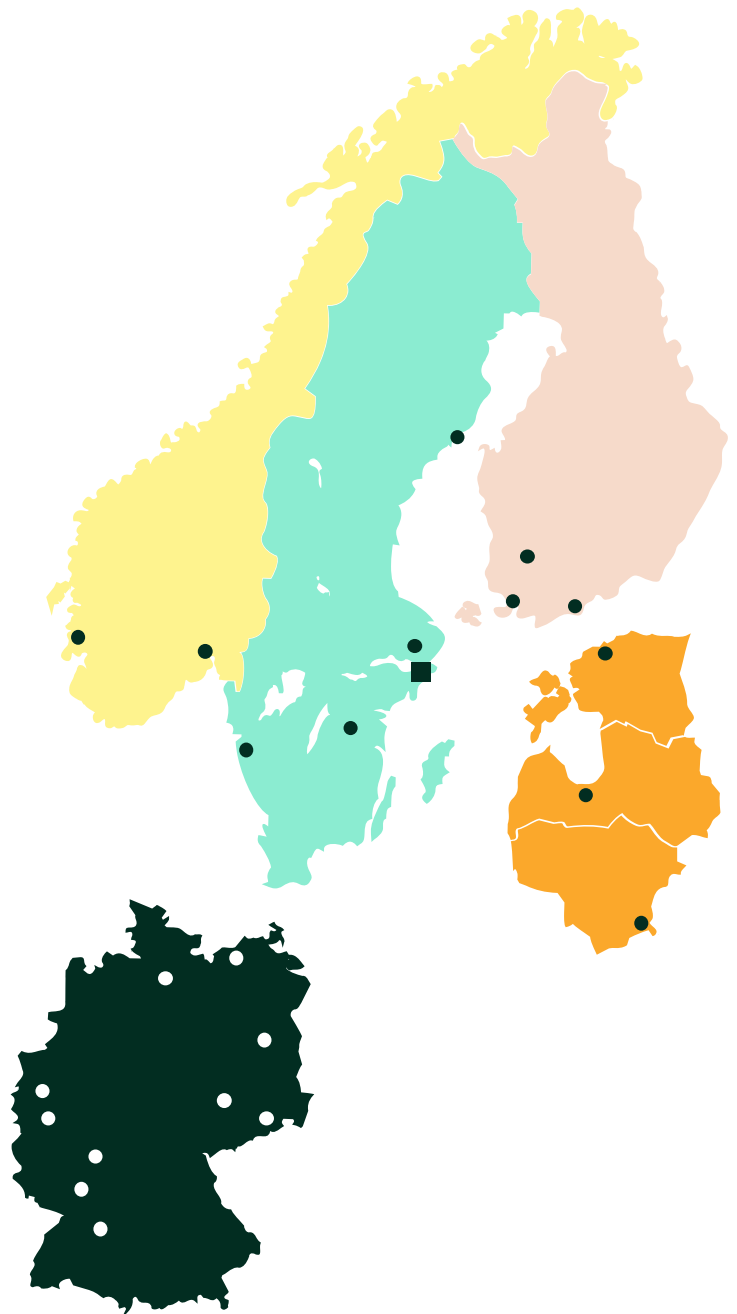
I Finland är bostadsmarknaden främst koncentrerad till storstadsregionerna med störst befolkningstillväxt och utbyggd infrastruktur – Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Bostadsmarknaden i Finland har varit avvaktande. Ökande räntor och stigande inflation gör att ledtiderna för försäljning har ökat.

Norge

Den norska marknaden kännetecknas av stabilitet och hög andel ägarätter. På grund av höga priser i Oslo söker fler familjer boende i utkanten av staden samtidigt som fler söker sig från landsbygd till tätort i Bergen. Utbudet av nyproduktion är fortsatt lågt och priserna är i stort oförändrade jämfört med föregående år.

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 bygga och förvalta dessa. De gynnsamma marknadsvillkoren på de baltiska marknaderna kvarstår, med låg arbetslöshet, utbudsbrist och aktiva banker som konkurrerar med billiga bostadslån. Priserna var under början av året stabila på samtliga marknader, med bäst efterfrågan i Riga.



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. De historiska jämförelsetalen 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 mars 2023. I kassaflödesanalysen anges kassaflöde hänförligt till verksamhet under avveckling i en egen tabell.

JANUARI-MARS 2023

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 2 446 (2 648) MSEK, då färre bostäder till konsumenter och investerare resultatavräknades jämfört med samma kvartal föregående år. Under kvartalet resultatavräknades 486 (551) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 1 913 (1 923) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,9 (3,5) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 488 (715) MSEK, antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 211 (302).

Förändrade valutakurser hade en positiv omräkningseffekt om 68 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 39 (82) MSEK och rörelsemarginalen var 1,6 (3,1) procent.

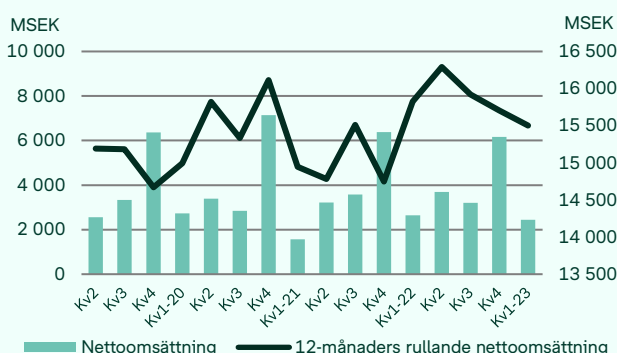
Förändrade valutakurser hade en omräkningseffekt om -4 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma kvartal föregående år.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och resultat för kvartalet

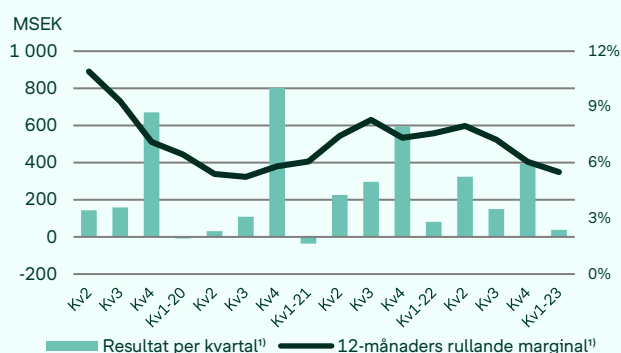
Finansnettot uppgick till -95 (-36) MSEK förklarar av ökade räntekostnader till följd av högre finansieringsvolym, högre basräntor och kreditkostnader. Resultat före skatt för kvartalet uppgick till -56 (46) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till 17 (-17) MSEK, motsvarande en skattesats om 30 (36) procent. Skattesatsen påverkas av att den består av en mix av olika skattesatser och blir totalt för perioden en skattefordran, hänförlig främst till verksamheterna i Tyskland och Finland. Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till -39 (29) MSEK.

Periodens resultat för verksamhet under avveckling uppgick till -2 (48) MSEK.

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.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	Apr 2022 - mar 2023	2022 Jan-dec
Nettoomsättning kvarvarande verksamhet				
Tyskland	711	1 239	7 258	7 785
Sverige	590	653	2 683	2 745
Norge	517	261	1 975	1 719
Finland	490	314	1 935	1 759
Baltikum	137	82	887	832
Övrig verksamhet ¹⁾	1	100	766	864
Summa	2 446	2 648	15 504	15 706
	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	Apr 2022 - mar 2023	2022 Jan-dec
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster²⁾				
Tyskland	10	105	808	904
Sverige	45	23	-32	-54
Norge	65	-26	155	64
Finland	-32	14	42	88
Baltikum	10	3	116	108
Övrig verksamhet ¹⁾	-59	-37	-182	-160
Summa	39	82	907	950

¹⁾ Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringar 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.

Finansiell ställning och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 26 271 (24 611) MSEK. Per den 31 december 2022 var de totala tillgångarna 25 579 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till betalningar för mark enligt tidigare ingångna avtal, men också till ökat antal färdigställda osålda bostäder. Förändring i valutakurser minskade de totala tillgångarna med 12 MSEK jämfört med den 31 december 2022.

NETTOLÅNESKULD¹⁾

Nettolåneskulden uppgick till 7 794 (5 199) MSEK. Nettoskulden per 31 december 2022 uppgick till 6 985 MSEK. Ökningen hänförs sig främst till ökade betalningar för mark enligt tidigare ingångna avtal, men även ökat antal färdigställda osålda bostäder. Förändrade valutakurser minskade nettoskulden med 1 MSEK, jämfört med 31 december 2022.

SYSSELSATT KAPITAL²⁾

Sysselsatt kapital uppgick till 15 843 (13 097) MSEK. Per 31 december 2022 uppgick det sysselsatta kapitalet till 15 109 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till betalningar för mark enligt tidigare ingångna avtal, men också till ökat antal färdigställda osålda bostäder. Förändring i valutakurser minskade sysselsatt kapital med 56 MSEK, jämfört med 31 december 2022.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD²⁾

Soliditeten uppgick till 30,1 (34,1) procent. Per den 31 december 2022 uppgick soliditeten till 31,2 procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 1,0x (0,9x per den 31 december 2022). Förändringen beror på att nettolåneskulden har ökat till följd av betalningar för mark och ökat antal färdigställda osålda bostäder i balansräkningen.

KOVANANTER I LÅNEAVTAL

Villkoren i obligation och låneavtal är kopplade till två kovenanter. Per 31 mars var båda uppfyllda. Soliditet, enligt beräkningsmetoden i låneavtalen, var 30,3 procent. Räntetäckningsgrad, enligt beräkningsmetoden i låneavtalen, var 5,4x. Se även not 3.

KASSAFLÖDE JANUARI-MARS 2023

Kassaflödet före finansiering uppgick till -963 (-1 785) MSEK. Ett negativt resultat, lägre betald skatt och en lägre omräkningsdifferens jämfört med föregående år, gav ett kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet om -115 (-18) MSEK.

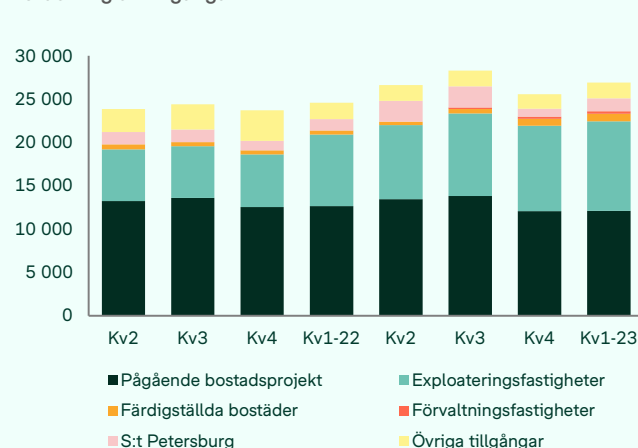
Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -787 (-1 760) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 2 192 (2 327) MSEK, där framförallt Tysklands inflöden minskat, men med ökade inflöden i Finland och Norge jämfört med föregående år. Investeringar i bostadsprojekt minskade i samtliga segment till totalt -2 850 (-4 345) MSEK. Investeringar i byggrätter var lägre än föregående år.

Försäljningar av byggrätter under perioden var framför allt hänförliga till Baltikum och Sverige. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var -129 (257) MSEK, vilket främst berodde på lägre kassaflöde från räntefria fordringar i Sverige.

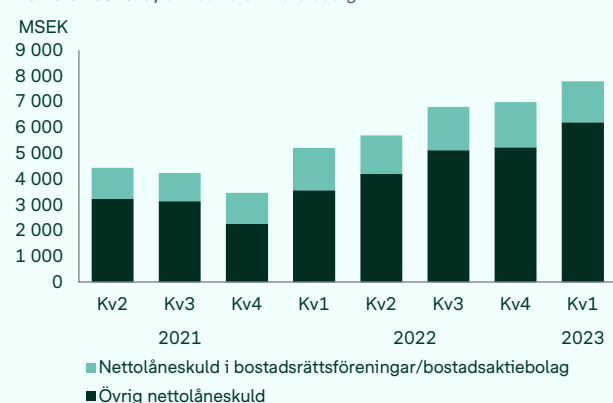
¹⁾ Exklusive Sankt Petersburg.

²⁾ Inklusive Sankt Petersburg.

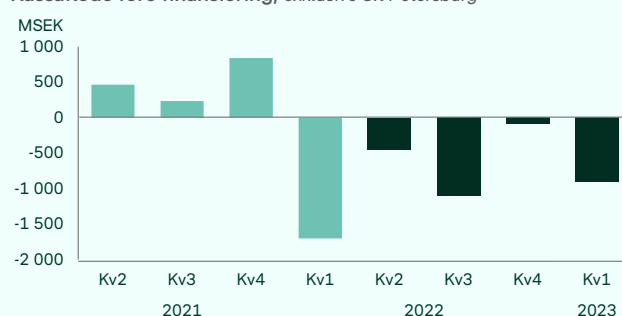
Fördelning av tillgångar



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), 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 som finns tillgänglig på bonava.com.

SÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA, EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid kvartalets slut var 50 (34). Per 31 december 2022 var antalet 44.

OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet osålda färdigställda bostäder vid kvartalets slut var 295 (80). Ökningen är främst hänförlig till Baltikum, Finland och Norge. Per 31 december 2022 var antalet 168.

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Vid utgången av föregående kvartal uppskattade Bonava att cirka 730 konsumentbostäder skulle färdigställas under det första kvartalet. Totalt 612 bostäder färdigställdes. Minskningen beror främst på att ett projekt i Tyskland och ett i Baltikum skjuts fram till det andra kvartalet.

Under kvartalet beräknades 210 bostäder till investerare färdigställas och 211 färdigställdes.

RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 486 (551). Majoriteten av dessa färdigställdes och överlämnades till kund under kvartalet.

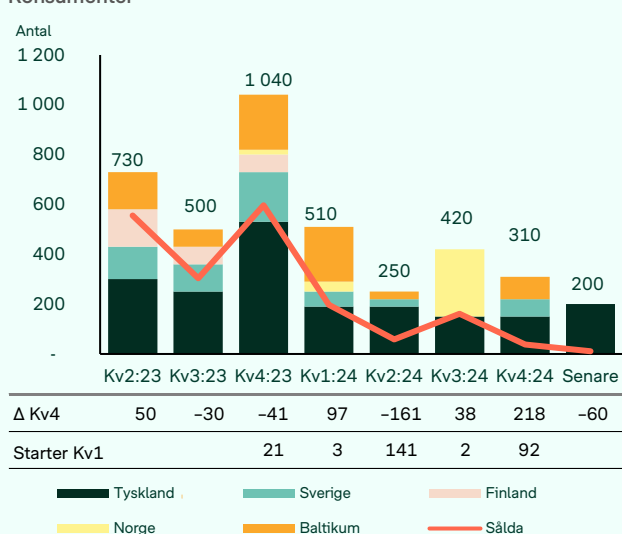
Under kvartalet resultatavräknades 211 (302) bostäder till investerare. Alla färdigställdes under kvartalet.

VÄRDE PÅ SÅLDA EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

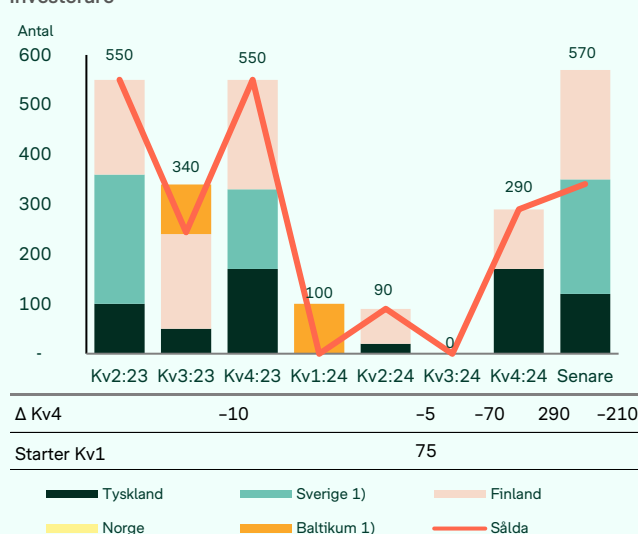
Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av kvartalet var 7 561 (13 429) MSEK för konsumenter och 5 480 (6 859) MSEK för investerare.

Beräknat färdigställande per kvartal, pågående projekt

Konsumenter



Investerare



¹⁾ Sverige avser delvis B2M, Baltikum avser B2M, se sid 10 respektive 13

Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder i projekt som är startade till konsumenter respektive investerare. Antalet bostäder är avrundade då det är en uppskattning av när i tiden färdigställande ska ske och förflyttningar mellan kvartalen är vanliga.

Kurvorna visar såld andel per 31 mars 2023. Diagrammen kan ge en indikation på framtida nettoomsättning förutsatt att bostäderna även hinna överlämnas till slutkund. För den del av staplarna som visar osålda bostäder behöver både försäljning och färdigställande ske innan de kommer att resultatavräknas.

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

Med den svagare marknaden som bakgrund är vi sedan mitten av 2022 restriktiva med nya investeringar i mark. Vi utvecklar befintliga byggrätter i portföljen för att ha byggklar mark redo och snabbt kunna starta upp projekt när efterfrågan vänder. Den svagare marknaden innebär också att det uppstår möjligheter att förvärva mark till goda villkor och i sådana lägen agerar vi. På så sätt skapar vi långsiktigt värde genom att säkra tillgången på byggrätter för bostäder 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 32 800 (32 900). Jämfört med samma kvartal föregående år har byggrättsportföljen minskat något, på grund av att vi är mer selektiva med nya investeringar i mark. I Baltikum och Tyskland, har byggrätterna minskat. I Sverige och Norge ökade antalet byggrätter, medan det i Finland var oförändrat.

I det första kvartalet ökade antalet byggrätter något. Ökningen under kvartalet berodde på Finland och Norge, medan Baltikum och Sverige minskade och Tyskland var oförändrat.

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 11 500 (13 700).

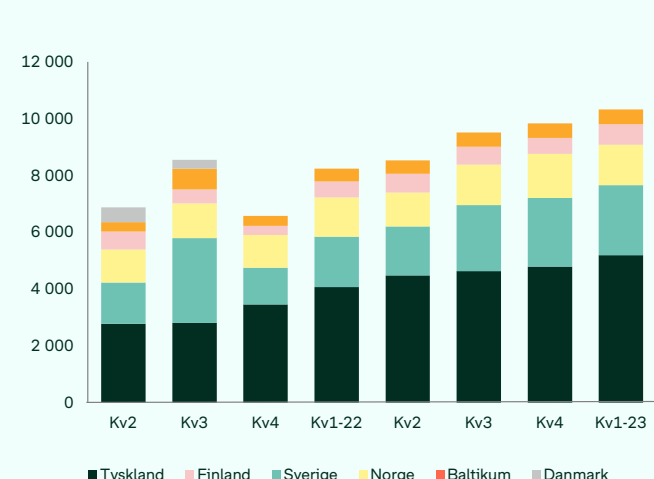
I diagrammen nedan redogörs för byggrättsportföljens utveckling under det senaste året och dess sammansättning vid utgången av det första kvartalet 2023. Exploateringsfastigheter vid kvartalets slut uppgick till 10 323 (8 711) MSEK, en ökning mot föregående år som beror på ökade investeringar och fler byggrätter på balansräkningen.

Byggrätter

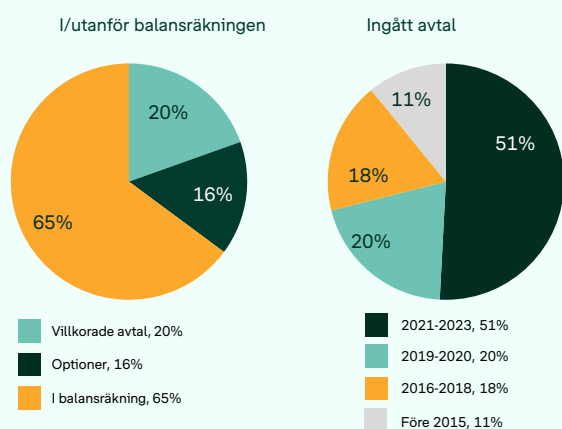
I/utanför balansräkningen

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Antal byggrätter			
Tyskland	9 800	10 100	9 800
Sverige	8 500	8 000	8 700
Norge	3 600	3 300	3 300
Finland	3 900	3 900	3 400
Baltikum	7 000	7 600	7 500
Varav utanför balansräkningen			
Tyskland	2 000	3 500	3 100
Sverige	2 800	3 000	2 900
Norge	1 300	1 400	1 300
Finland	2 500	2 500	2 100
Baltikum	2 900	3 300	3 250

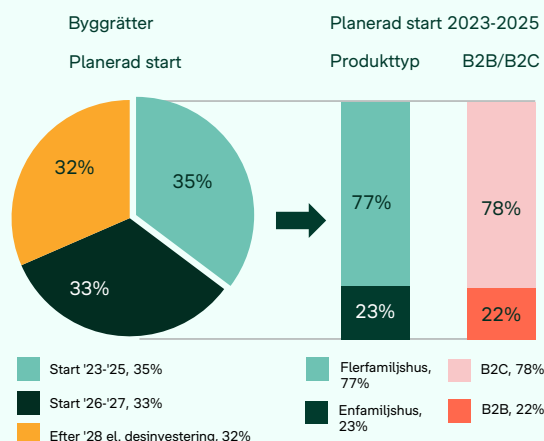
Redovisat värde, byggrättsportfölj



Byggrätter, antal per 31 mars 2023, exklusive S:t Petersburg



Fördelning av byggrätter, exklusive S:t Petersburg



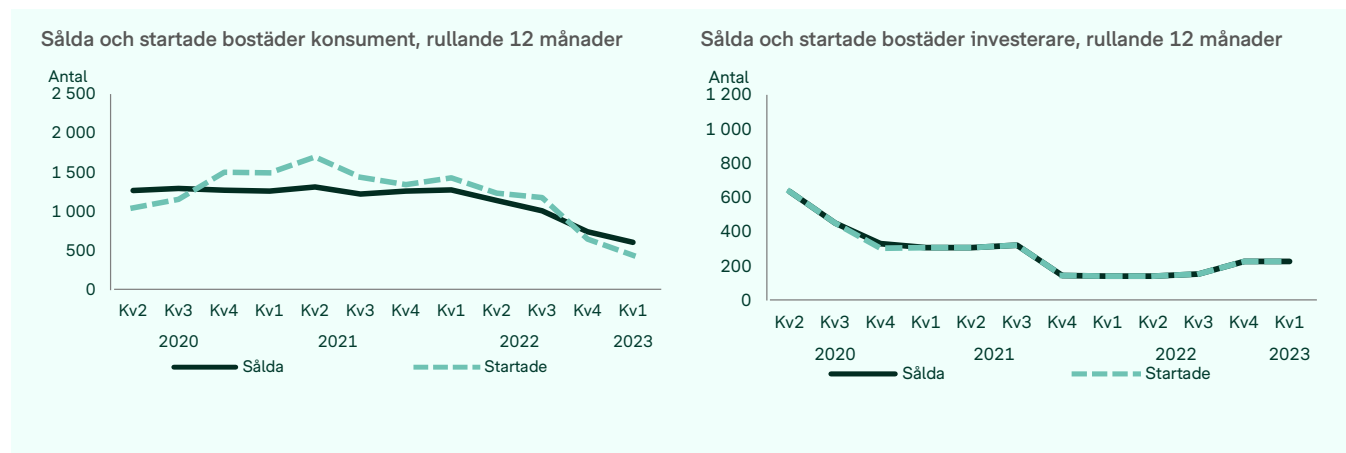
Tyskland

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 26 (233) bostäder till konsument och antalet sålda bostäder till konsumenter minskade till 115 (248).

Inga bostäder startades eller såldes till investerare under kvartalet, och inte heller under motsvarande period föregående år. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 65 (70) procent.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2023

Under kvartalet resultatavräknades 104 (206) bostäder till konsumenter och 63 (138) bostäder till investerare. Nettoomsättningen minskade till 711 (1 239) MSEK vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder och lägre marginal i resultatavräknade projekt till investerare.

Bruttomarginalen minskade till 11,1 (14,9) procent, vilket främst förklaras av större andel överlämnade projekt till investerare, där marginalerna är lägre.

Rörelseresultatet uppgick till 10 (105) MSEK, med en rörelsemarginal på 1,4 (8,5) procent. Det lägre rörelsemarginalen förklaras dels av att färre bostäder överlämnats vilket ger en sämre kostnadstäckning, dels av lägre marginaler i överlämnade projekt.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	711	1 239	7 785
Bruttoresultat	79	184	1 213
Bruttomarginal, %	11,1	14,9	15,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-69	-79	-309
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	10	105	904
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	1,4	8,5	11,6
Jämförelsestörande poster ¹⁾			-32
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	10	105	872
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	1,4	8,5	11,2
Sysselsatt kapital	7 907	5 224	7 074
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	5 197	4 076	4 794
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	12,2	22,5	15,3
Sålda bostäder, antal	115	248	972
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	617	1 232	4 548
Startade bostäder, antal	26	233	879
Bostäder i pågående produktion, antal	2 586	3 641	2 726
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	65	70	64
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	34	19	35
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	926	1 093	1 015
Resultatavräknade bostäder, antal	167	344	1 888

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

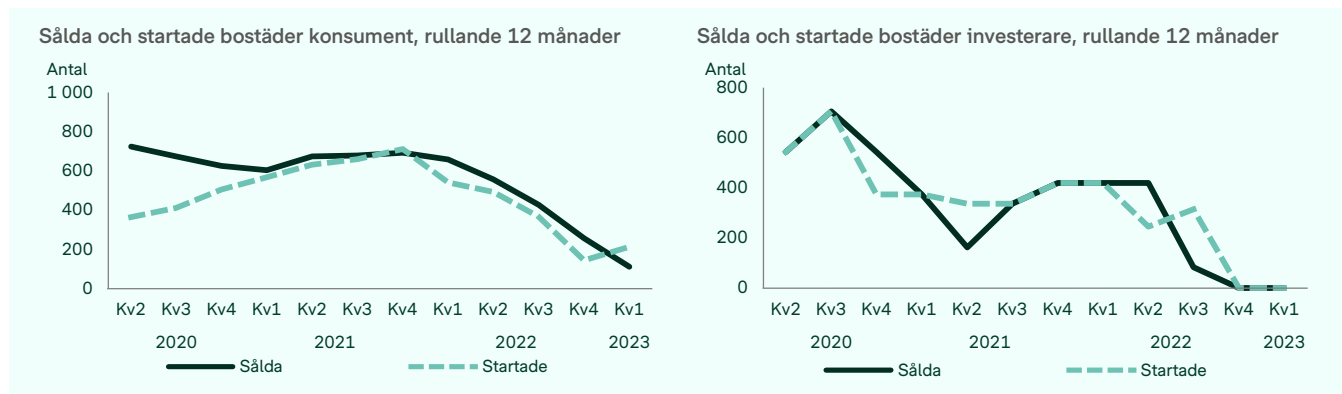
Sverige

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

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Under kvartalet startades 69 (0) bostäder till konsumenter. Det startade projektet är beläget i Tomtebo Gård, Umeå och är en fortsättning på tidigare grannskap som Bonava har utvecklat i området. Antalet sålda bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 14 (161). Inga bostäder startades eller såldes till investerare, inte heller under motsvarande period föregående år.

Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 69 (86) procent exkluderat hyresrättsprojekt avsedd för egen förvaltning. Se not 7. Pågående produktion hänförligt till Build-to-Manage (B2M) går enligt plan och projektet förväntas färdigställas under 2024.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2023

Under kvartalet resultatavräknades 132 (126) bostäder till konsumenter och inga (108) bostäder till investerare. Nettoomsättningen uppgick till 590 (653) MSEK.

Bruttoresultatet uppgick till 82 (59) MSEK och bruttomarginalen var 14,0 (9,0) procent. Den ökade bruttomarginalen drevs av högre bruttomarginaler inom projekt överlämnade till konsumenter.

Rörelseresultatet uppgick till 45 (23) MSEK och rörelsemarginalen var 7,6 (3,5) procent.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	590	653	2 745
Bruttoresultat	82	59	85
Bruttomarginal, %	14,0	9,0	3,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-38	-36	-139
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	45	23	-54
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	7,6	3,5	-2,0
Jämförelsestörande poster ¹⁾			-20
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	45	23	-74
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	7,6	3,5	-2,7
Sysselsatt kapital	3 651	3 073	3 825
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	2 469	1 770	2 420
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	-1,1	9,1	-1,7
Sålda bostäder, antal	14	161	256
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	59	652	1 047
Startade bostäder, antal	69		374
av vilket förvaltningsfastigheter			231
Bostäder i pågående produktion, antal	1 259	1 617	1 326
av vilket förvaltningsfastigheter	231		231
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ²⁾	69	86	76
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	44	22	40
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	340	237	285
Resultatavräknade bostäder, antal	132	234	881

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

²⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 57 procent.

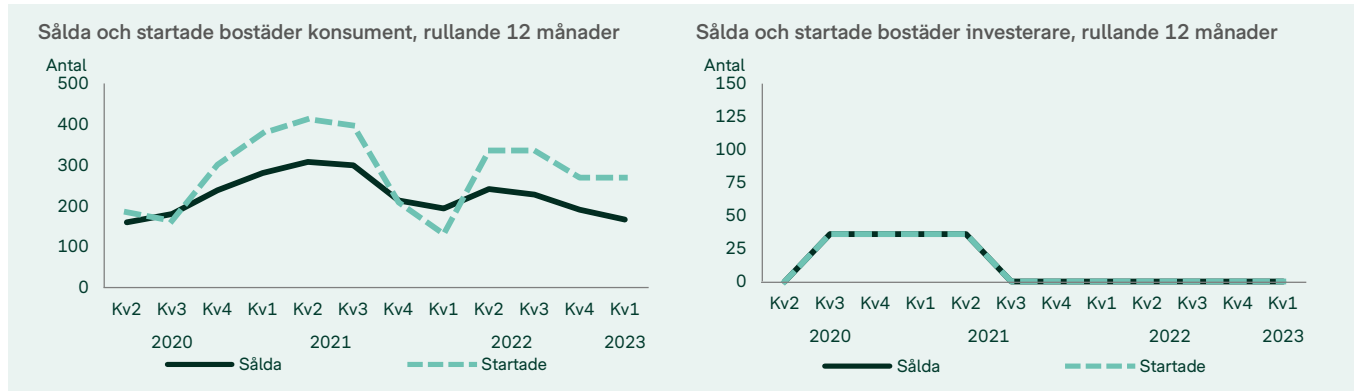
Norge

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

Under kvartalet startades inga bostäder till konsument, inte heller under samma kvartal föregående år. Antalet sålda bostäder till konsumenter minskande till 25 (49).

Inga bostäder startades eller såldes till investerare, och inte heller under motsvarande period föregående år. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 42 (73) procent.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-mars 2023

Under kvartalet resultatavräknades 94 (54) bostäder till konsumenter. Nettoomsättningen ökade till 517 (261) MSEK vilket förklaras av ett högre antal överlämnade bostäder. Bruttomarginalen ökade till 16,6 (1,0) procent, tack vare en god kostnadskontroll som har gett högre marginaler i överlämnade projekt.

Rörelseresultatet uppgick till 65 (-26) MSEK, med en rörelsemarginal på 12,6 (-10,1) procent. Det högre rörelseresultatet förklaras av att fler bostäder överlämnats under kvartalet samt av högre marginal i överlämnade projekt.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	517	261	1 719
Bruttoresultat	86	3	168
Bruttomarginal, %	16,6	1,0	9,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-21	-29	-105
Rörelseresultat	65	-26	64
Rörelsemarginal, %	12,6	-10,1	3,7
Sysselsatt kapital	2 140	2 670	2 398
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	1 471	1 442	1 607
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	6,1	-3,2	2,5
Sålda bostäder, antal	25	49	191
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	158	300	965
Startade bostäder, antal			270
Bostäder i pågående produktion, antal	336	457	453
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	42	73	47
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	66	29	36
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	242	139	267
Resultatavräknade bostäder, antal	94	54	321

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

Finland

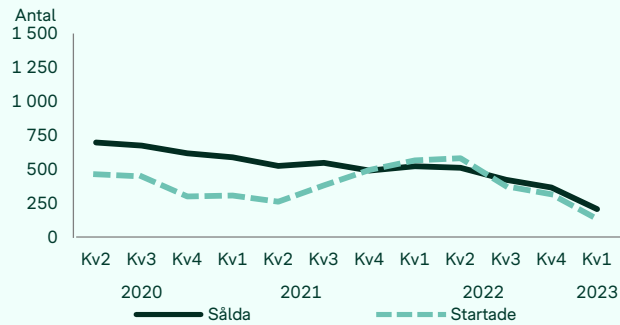
I Finland verkar Bonava i Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Vi erbjuder flerbostadshus med lägenheter till privatpersoner och hyresrättsprojekt till investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Inga bostäder startades (113) eller såldes (66) till konsument under kvartalet. Antalet sålda och startade bostäder till investerare ökade till 75 (53).

Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 90 (85) procent.

Sålda och startade bostäder konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade bostäder investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Januari-Mars 2023

Under kvartalet resultatavräknades 64 (66) bostäder till konsumenter och 148 (56) bostäder till investerare. Nettoomsättningen ökade till 490 (314) MSEK under kvartalet.

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick -32 (14) MSEK med en rörelsemarginal på -6,5 (4,5) procent. Rörelseresultatet tyngs av två färdigställda och överlämnade projekt med låg marginal, vilket var känt redan på förhand. Projekten påbörjades för att uppfylla befintliga avtalskrav och undvika vite. Under kvartalet har kostnader för minskning av antalet anställda belastat rörelseresultatet. Besparingen förväntas ge effekt under nästa kvartal.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	490	314	1 759
Bruttoresultat	-6	36	183
Bruttomarginal, %	-1,2	11,5	10,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-26	-22	-95
Rörelseresultat	-32	14	88
Rörelsemarginal, %	-6,5	4,5	5,0
Sysselsatt kapital	975	891	974
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	724	560	561
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	4,3	4,7	9,0
Sålda bostäder, antal	75	166	838
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	143	445	2 009
Startade bostäder, antal	75	119	765
Bostäder i pågående produktion, antal	1 301	1 450	1 470
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	90	85	88
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	80	18	48
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	211	237	211
Resultatavräknade bostäder, antal	212	122	718

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

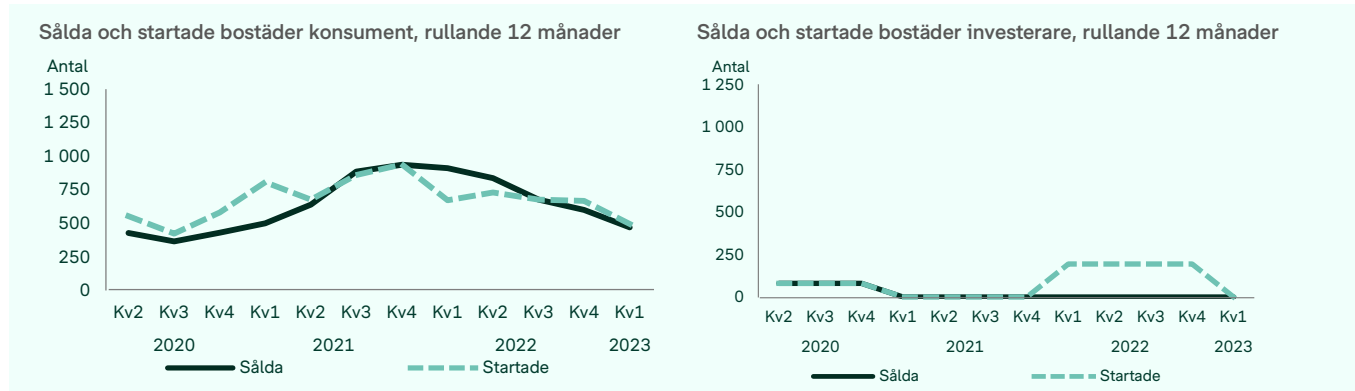
Baltikum

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 74 (171). Antalet startade bostäder till konsumenter uppgick till 164 (58). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 35 (51) procent exklusive B2M (Build-to-Manage). Inga bostäder till investerare såldes eller startades under kvartalet. Inte heller under motsvarande period.

I 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

Januari-mars 2023

Nettoomsättningen ökade till 137 (82) MSEK, vilket förklaras av att antalet resultatavräknade bostäder till konsument under kvartalet ökade till 92 (78). Bruttomarginalen uppgick till 16,1 (17,1) procent.

Rörelseresultatet förbättrades till 10 (3) MSEK och rörelsemarginalen uppgick till 7,5 (3,6) procent. Förbättringen förklaras av en ökad volym av överlämnade bostäder, som bättre kunde bära omkostnaderna för administration och försäljning.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	137	82	832
Bruttoresultat	22	14	152
Bruttomarginal, %	16,1	17,1	18,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-12	-11	-44
Rörelseresultat	10	3	108
Rörelsemarginal, %	7,5	3,6	13,0
Sysselsatt kapital	1 170	917	1 085
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	466	456	515
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,1	11,3	11,3
Sålda bostäder, antal	74	171	470
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	90	220	654
Startade bostäder, antal	164	58	495
Bostäder i pågående produktion, antal	980	1 164	976
av vilket förvaltningsfastigheter	195	195	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	35	51	39
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	121	26	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	621	392	531
Resultatavräknade bostäder, antal	92	78	676

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

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 28 procent.

Aktuella projekt i kvartalet

Under första kvartalet produktionsstartade Bonava 334 (410) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på bonava.com/investor-relations/produktionsstarter.

Sverige

Glöd

Läge: Umeå

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 69 lägenheter till konsument

I det natursköna Tomtebo gård, invid Nydalasjön, bara några kilometer från centrala Umeå, bygger Bonava flera familjevänliga grannskap, där Glöd består av 69 Svanenmärkta och välplanerade bostadsrätter med 2–5 rum. En spännande nyhet är vår generationslägenhet, där en del av bostaden kan delas av med egen entré och pentry för tonåringen, farmor eller det egna hemmakontoret. Glöd har solceller på taket som beräknas producera 10–12 procent av hela grannskapets energibehov. Räntorna på föreningens lån är en stor kostnad för föreningen och påverkar din månadsavgift. På grund av dagens snabbt ökade räntor finns en oro att föreningens kalkyler inte ska hålla. För Brf Glöd har vi därför valt att utöka vårt trygghetspaket med ett ränteskydd.



Finland

Turun Solina 11

Läge: Åbo

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 75 lägenheter till investerare

Turun Solina 11 ligger centralt i Åbo och kombinerar stadskärnans fördelar med tillgång till parker och grönområden. Det är det sjunde flerfamiljshuset som Bonava bygger i grannskapet Kirstinpuisto, ett område som när det är färdigt totalt kommer att omfatta 1 400 Bonava-hem. Huset utrustas med både jordvärme och solpaneler, och kommer ha högsta energiklassning.



Lettland, Baltikum

Maskavas 6

Läge: Riga

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 95 lägenheter till konsument

Krasta Masivs har snabbt blivit ett populärt område, med goda kommunikationer, närhet till centrum och bra utbud av butiker. Maskavas 6 är den sista etappen i grannskapet Krasta Masivs, som kommer att bestå av totalt sex hus med 556 Bonava-hem. Tre av husen är redan överlämnade till nyinflyttade ägare. Varje lägenhet i Maskvas 6 har egen balkong, och på taken finns solceller. Bonavas eget byggsystem och upprepning i byggprocessen har gjort att bostäder med hög standard kan levereras till ett bra pris.



Tyskland

Wohnen im Ritterschlag

Läge: Schulzendorf, Berlin

Bostadstyp: Småhus och kedjehus

Antal bostäder: 17 äganderätter till konsument

I kvarteret Ritterschlag bygger Bonava 17 energieffektiva hus och kedjehus med varsin trädgård. Husen kommer att ha golvvärme, fönster med trippelglas och solpaneler på taken som värmer hushållets vatten. När det är klart kommer grannskapet bestå av minst 300 Bonava-bostäder. Shopping och helgnyöjen finns närbeläget i Berlins kärna, medan närområdet bjuder in till promenader i naturen.



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 det första kvartalet resultatavräknade Danmark 0 (21) bostäder till konsument med en nettoomsättning om 0 (98) MSEK, inga bostäder resultatavräknades till investerare i kvartalet 0 (0). Sedan det fjärde kvartalet 2022 är samtliga projekt överlämnade och avräknade. Bruttoresultatet uppgick till -7 (10) MSEK och resultat före skatt -11 (5) MSEK. Verksamheten i Danmark har kvar garantiåtaganden för färdigställda projekt. De kostnader som redovisats i verksamheten under kvartalet är av administrativ karaktär, och utgör i huvudsak löner till kvarvarande personal.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I Bonavas verksamhet finns flera olika typer av risker, både operationella och finansiella. Under den kommande 12-månaders perioden finns ett antal osäkerhetsfaktorer som kan påverka vår verksamhet och försäljning. Där bland finns ökade styrräntor, hög inflation, höga energipriser och oro kring det geopolitiska läget i Europa. Under föregående år såg vi ökade kostnader på material. I nuläget har kostnadsökningarna börjat avta. Tillgången på material har stabiliserats, men vi arbetar fortlöpande för att säkra leveranserna av material och tjänster om störningar uppkommer. Den pågående försäljningen av verksamheten i Sankt Petersburg fortgår. I samband med årsskiftet gjordes en nedskrivning av nettotillgångarna varför exponeringen mot Ryssland anses vara begränsad.

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 årsredovisning 2022, sidorna 66–68, som finns tillgänglig på bonava.com.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen exkluderat S:t Petersburg uppgick under perioden till 1 731 (1 865).

AKTIEN OCH DE 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 mars 2023 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 32 243 (32 468). Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,5 procent av kapitalet och 49,3 procent av rösterna, följt av Fjärde AP-fonden med 9,0 procent av kapitalet och 5,2 procent av rösterna och Schroders med 5,2 procent av kapitalet och 2,7 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade totalt 58,7 procent av kapitalet och 68,1 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på bonava.com/investor-relations.

SÄSONGSEFFEKTER

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

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, samt att nettoskuldssättningsgrad inte ska överstiga 1,0x.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS SLUT

Den 3 april 2023 höll Bonava årsstämma. Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag och protokollet finns publicerat på bonava.com. Till styrelseledamöter omvaldes Mats Jönsson, Viveca Ax:son Johnson, Nils Styf och Per-Ingemar Persson. Till nya styrelseledamöter valdes Anette Frumerie, Olle Boback och Tobias Lönevall.

Inför publiceringen av denna rapport meddelade Bonava via ett pressmeddelande den 19 april att antalet färdigställda bostäder skulle bli lägre än tidigare beräknat.

BELOPP OCH DATUM

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

Stockholm den 27 april 2023

Bonava AB (publ)

Peter Wallin

VD och koncernchef

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

Resultaträkning

	Not	2023	2022	Apr 2022	2022
	1	Jan-mar	Jan-mar	- mar 2023	Jan-dec
Nettoomsättning	2	2 446	2 648	15 504	15 706
Kostnader för produktion		-2 191	-2 342	-13 718	-13 849
Bruttoresultat		255	306	1 786	1 857
Försäljnings- och administrationskostnader		-216	-224	-879	-908
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	39	82	907	950
Jämförelsestörande poster ³⁾		0	0	-56	-56
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	2	39	82	851	894
Finansiella intäkter		3	0	11	8
Finansiella kostnader		-98	-36	-268	-206
Finansnetto		-95	-36	-257	-198
Resultat före skatt	2	-56	46	593	695
Skatt på periodens resultat		17	-17	-156	-190
Periodens resultat¹⁾		-39	29	438	505
Verksamhet under avveckling	6				
Periodens resultat från verksamhet under avveckling, netto efter skatt					
Periodens resultat från verksamhet under avveckling		-2	48	-858	-808
Kvarvarande verksamhet och verksamhet under avveckling					
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet och verksamhet under avveckling		-41	77	-420	-303
Data per aktie före och efter utspädning					
Periodens resultat, SEK		-0,36	0,27	4,08	4,71
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-8,41	-16,59	-22,07	-30,25
Eget kapital, SEK		73,69	78,26	73,69	74,45
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		107,2	107,2	107,2	107,2

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

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

Rapport över totalresultat

	Not	2023	2022	Apr 2022	2022
	1	Jan-mar	Jan-mar	- mar 2023	Jan-dec
Periodens resultat		-41	77	-420	-303
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-41	-4	245	202
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	6			62	142
Periodens övrigt totalresultat		-41	-4	307	344
Periodens totalresultat¹⁾		-82	73	-114	41

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	7	295		262
Övriga anläggningstillgångar		763	759	708
Summa anläggningstillgångar		1 058	759	971
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		10 323	8 711	9 836
Pågående bostadsprojekt		12 147	13 106	12 091
Färdigställda bostäder		1 008	552	799
Kortfristiga fordringar		914	1 058	848
Likvida medel	3	122	425	119
Tillgångar som innehas för försäljning	6	709		915
Summa omsättningstillgångar		25 222	23 852	24 607
SUMMA TILLGÅNGAR		26 281	24 611	25 579
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 898	8 388	7 979
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5	5
Summa eget kapital		7 903	8 393	7 984
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	3	2 452	3 004	3 593
Övriga långfristiga skulder		90	443	369
Långfristiga avsättningar		946	813	1 022
Summa långfristiga skulder		3 488	4 261	4 983
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	3	5 488	2 595	3 532
Övriga kortfristiga skulder		8 693	9 363	8 165
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	6	709		915
Summa kortfristiga skulder		14 890	11 958	12 612
Summa skulder		18 378	16 219	17 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 281	24 611	25 579

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 2022	8 318	5	8 322
Periodens totalresultat	41		41
Utdelning	-375		-375
Prestationsbaserat incitamentsprogram	-4		-4
Utgående eget kapital, 31 december 2022	7 979	5	7 984
Periodens totalresultat	-82		-82
Prestationsbaserat incitamentsprogram	0		0
Utgående eget kapital, 31 mars 2023	7 898	5	7 903

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	Apr 2022 - mar 2023	2022 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	-56	106	-254	-92
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-17	-71	821	768
Betald skatt	-42	-54	-137	-149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-115	-18	430	527
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	2 192	2 327	13 178	13 312
Investeringar i bostadsprojekt	-2 850	-4 345	-14 542	-16 037
Övriga förändringar i rörelsekapital	-129	257	-1 431	-1 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-787	-1 760	-2 796	-3 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-902	-1 778	-2 366	-3 242
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61	-7	-159	-104
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	-963	-1 785	-2 525	-3 346
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utdelning			-375	-375
Ökning av räntebärande skulder	2 142	1 352	5 552	4 762
Minskning av räntebärande skulder	-1 235	-262	-2 964	-1 991
Förändring av räntebärande fordringar	-2	64	25	91
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	905	1 154	2 237	2 486
PERIODENS KASSAFLÖDE	-58	-631	-287	-860
Likvida medel vid periodens början ¹⁾	303	1 066	425	1 066
Kursdifferens i likvida medel	-6	-11	102	97
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT²⁾	240	425	240	303

¹⁾Skilnaden mellan likvida medel per 31 december 2022 i koncernens kassaflödesanalys och koncernens balansräkning motsvarar likvida medel i S:t Petersburg 185 MSEK, se ytterligare information i not 6.

²⁾Skilnaden mellan likvida medel per 31 mars 2023 i koncernens kassaflödesanalys och koncernens balansräkning motsvarar kassa och bank i S:t Petersburg 117 MSEK.

Kassaflöde från verksamhet under avveckling

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	Apr 2022 - mar 2023	2022 Jan-dec
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-56	-89	-439	-472
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	2	7	4	9
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	1	135	229	363
Nettöökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	-53	53	-207	-100

Kassaflöde från verksamhet under avveckling ingår i koncernens kassaflödesanalys i sammandrag ovan, 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 1–15 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 2022, sidorna 73–77. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

Jan–mar 2023	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	544	566	502	164	137		1 913
Nettoomsättning, investerare	164			325			488
Nettoomsättning, mark	3	21	13	1			39
Övriga intäkter		3	1			1	6
Rörelseresultat ²⁾	10	45	65	–32	10	–58	39
Finansiella poster							–95
Resultat före skatt							–56
Sysselsatt kapital	7 907	3 650	2 140	975	1 170	2	15 843

Jan–mar 2022	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	820	438	260	223	82	99	1 923
Nettoomsättning, investerare	418	206		91			715
Nettoomsättning, mark		8					8
Övriga intäkter			1				1
Rörelseresultat ²⁾	105	23	–26	14	3	–37	82
Finansiella poster							–36
Resultat före skatt							46
Sysselsatt kapital	5 224	3 073	2 670	891	917	322	13 097

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

²⁾ Inga jämförelsestörande poster har redovisats i perioden.

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

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

NOT 3 Specifikation nettolåneskuld

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	2	2	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	21	19	18
Likvida medel	122	155	119
Räntebärande fordringar	146	176	140
Långfristiga räntebärande skulder	2 452	2 783	3 593
Kortfristiga räntebärande skulder	5 488	2 592	3 532
Räntebärande skulder¹⁾	7 940	5 375	7 124
Nettolåneskuld²⁾	7 794	5 199	6 985

¹⁾ Varav gröna lån 3 778 (1 821) MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige och Norge som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanenmärkning.

²⁾ Samtliga siffror exklusive S:t Petersburg, se not 6.

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

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Likvida medel	40	34	17
Bruttolåneskuld	1 636	1 835	1 767
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	1 595	1 801	1 751

Koncernens finansieringsramar

Nedanstående tabell specificerar koncernens finansieringsramar. Därutöver finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag om 230 MSEK.

Finansiering	Förfall	Belopp	Utnyttjad	Outnyttjat
Kontokrediter	<365 dagar	653	278	375
Obligation	<365 dagar	1 200	1 200	
Lån	2024	495	495	
Lån	2025	1 239	1 239	
RCF/Certifikat	2025	3 000	2 295	705
Lån	2026-27	563	563	
Summa		7 150	6 070	1 080

Kovenanter i låneavtal

Villkoren i obligation och låneavtal är kopplade till två kovenanter, som beräknas justerat för IFRS 16. Den första är soliditet, eller eget kapital i förhållande till totala tillgångar, som inte ska understiga 25 procent. Den andra är räntetäckningsgrad, eller intäkter före ränta, skatt, avskrivning och amortering i relation till finansnetto. Den ska inte understiga 2,0x. Per 31 mars var båda kovenanterna uppfyllda. Soliditet, enligt beräkningsmetoden i låneavtalen, var 30,3%. Räntetäckningsgrad, enligt beräkningsmetoden i låneavtalen, var 5,4x.

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 terminkurser på en aktiv marknad.

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 3.

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Derivatinstrument	17	71	17
Summa tillgångar	17	71	17
Derivatinstrument	66	43	112
Summa skulder	66	43	112

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

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar	1 092	449	990
Spärrande bankmedel		1	
Övriga ställda säkerheter	11	10	11
Summa ställda säkerheter	1 103	459	1 001
Borgens- och garantiförpliktelser			
<i>Egna förbindelser</i>			
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	1 243	2 425	1 576
Övriga borgensförbindelser	532		585
Summa borgens- och garantiförpliktelser	1 775	2 425	2 161

¹⁾ Av beloppet utgör 1 243 (1 576) MSEK motförbindelserna avseende garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Ansägarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts. Övriga borgensförbindelser utgörs av Bonava ABs borgensförpliktelser för projektfinsiering i S:t Petersburg 443 (487) MSEK, borgensåtaganden för betalning av markinvesteringar i S:t Petersburg 89 (98) MSEK. Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom utländsk bank med licens att verka i S:t Petersburg. Av Fastighetsinteckningar utgör säkerhet för projektfinsiering på uppdrag av finska bostadsaktiebolag 738 (871) MSEK, J/V i Norge 199 (208) MSEK och 156 (119) MSEK avser tillgångar kopplade till markförvärv i S:t Petersburg.

S:t Petersburg

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 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, <https://www.bonava.com/investor-relations/finansuell-information>.

Den tilltänkta köparen av den ryska verksamheten erhöll inte nödvändiga tillstånd från ryska myndigheter varför kontraktet annullerades. Beslutet att lämna Ryssland ligger fast och försäljningsprocessen har återstartats.

Efter att kontraktet hade annullerats beslutades det om nedskrivning av nettotillgångar i verksamheten i S:t Petersburg. Dessa uppgick till 877 MSEK och rapporterades under periodens resultat från verksamhet under avveckling i det fjärde kvartalet 2022. Efter nedskrivning av nettotillgångar anses exponeringen mot Ryssland vara begränsad. Under det första kvartalet 2023 genererade verksamheten ett positivt resultat före skatt om 9 MSEK. Även detta har skrivits ned och i slutet av perioden finns inga nettotillgångar hänförliga till verksamheten i S:t Petersburg redovisade i koncernen.

Bonava AB har borgensåtagande för betalning av markinvestering i verksamhet under avveckling i S:t Petersburg om 89 (98) MSEK samt borgensförpliktelser för projektfinansiering i S:t Petersburg om 443 (487) MSEK. Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom en utländsk bank med licens att verka i S:t Petersburg.

Finansiell information avseende verksamhet under avveckling, S:t Petersburg

Resultat och kassaflöde från verksamhet under avveckling, S:t Petersburg

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	120	216	526
Kostnader för produktion	-98	-148	-365
Bruttoresultat	22	67	161
Försäljnings- och administrationskostnader	-8	-7	-70
Rörelseresultat	14	60	91
Finansiella intäkter	0	4	22
Finansiella kostnader	-6	-3	-23
Finansnetto	-6	1	-1
Resultat före skatt	9	61	90
Skatt på årets resultat	-2	-12	-21
Resultat från verksamhet under avveckling efter skatt	9	48	69
Avvecklingskostnader	-2		
Nedskrivning av nettotillgångar	-9		-877
Resultat från verksamhet under avveckling	-2	48	-808
Valutakursdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling		-44	142
Övrigt totalresultat från verksamhet under avveckling		-44	142
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-56	-89	-472
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	2	7	9
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	1	135	363
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	-54	53	-100

Balansräkning, ställda säkerheter och eventalförpliktelser, S:t Petersburg

	2023 31 mar	2022 31 dec
Anläggningstillgångar		
Exploateringsfastigheter	590	729
Övriga omsättningstillgångar	1	
Likvida medel	117	185
Summa tillgångar	709	915
Avsättningar	20	23
Långfristiga skulder	524	577
Förskott från kunder	12	117
Övriga kortfristiga skulder	154	197
Summa skulder	709	915
Nettotillgångar	0	0
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Ställda säkerheter ¹⁾	156	119

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

NOT 7 Förvaltningsfastigheter

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 mars 2023 bedöms verkligt värde motsvara bokfört värde varför ingen orealiserad värdeförändring redovisas. Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13.

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Verkligt värde vid periodens början	262		
Investeringar	31		102
Omklassificering			156
Årets omräkningsdifferens	2		5
Verkligt värde vid periodens slut	295		262

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI-MARS 2023

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 59 (72) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 4 (135) MSEK.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Nettoomsättning		59	72	269
Försäljnings- och administrationskostnader		-108	-109	-456
Rörelseresultat		-49	-37	-187
Resultat från andelar i koncernföretag			147	353
Finansiella intäkter		133	51	320
Finansiella kostnader		-80	-25	-140
Resultat efter finansiella poster		4	135	345
Bokslutsdispositioner				-45
Resultat före skatt		4	135	300
Skatt på periodens resultat			2	21
Periodens resultat		4	137	321

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

BALANSRÄKNING	Not 1, 2	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		2 629	2 688	2 632
Omsättningstillgångar		11 770	8 668	10 960
Summa tillgångar		14 399	11 356	13 592
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7 413	7 602	7 409
Avsättningar		11	10	11
Långfristiga skulder		1 959	1 924	3 174
Kortfristiga skulder		5 016	1 820	2 999
Summa eget kapital och skulder		14 399	11 356	13 592

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 2022, sidorna 73–77 samt sidan 102. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	10 030	12 165	10 928
Borgen för projektspecifik finansiering ¹⁾	1 355	1 653	1 775
Borgen för koncernföretag ²⁾	4 118	4 489	4 253
Övriga ställda säkerheter	11	10	11
Summa	15 513	18 316	16 966

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

	2023 31 dec	2022 31 dec	2022 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ³⁾	1 243	3 028	1 576
Borgen för projektspecifik finansiering	912	1 376	1 287
Summa	2 155	4 404	2 863

¹⁾ Varav borgensförpliktelser för projektfinansiering i S:t Petersburg ingår med 443 MSEK (487) MSEK. Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom en utländsk bank med licens att verka i Ryssland.

²⁾ Av borgen för koncernföretag utgör 89 (98) MSEK garantier för betalning av markinvesteringar i den verksamheten i S:t Petersburg.

³⁾ Motförbindelserna avser garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Antal om inget annat anges			
Byggrätter	32 800	32 900	32 700
Varav byggrätter utanför balansräkningen	11 500	13 700	12 650
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder	228	742	1 873
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	925	2 697	7 063
Startade bostäder	259	357	1 698
Bostäder i pågående produktion	3 971	5 559	4 324
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	49	54	50
Reservationsgrad i pågående produktion, %	2	3	1
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	59	61	55
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	345	114	212
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	2 340	2 098	2 309
Resultatavräknade bostäder	486	551	3 029
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	7 561	13 429	9 235
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder	75	53	854
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	143	150	2 159
Startade bostäder	75	53	1 085
av vilket förvaltningsfastigheter			231
Bostäder i pågående produktion	2 491	2 955	2 627
av vilket förvaltningsfastigheter	426	195	426
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	100	93	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	54	47	47
Resultatavräknade bostäder	211	302	1 661
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	5 480	6 859	5 746

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 83 procent.

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	4 324	5 753	5 753
Förändring av ingående värde			
Startade bostäder	259	357	1 698
Resultatavräknade bostäder	-486	-551	-3 029
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder	-126		-98
Bostäder i pågående produktion till konsument, vid periodens slut	3 971	5 559	4 324
Bostäder i produktion till investerare, antal			
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	2 627	3 204	3 204
Förändring av ingående värde ¹⁾			-1
Startade bostäder	75	53	1 085
Resultatavräknade bostäder	-211	-302	-1 661
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	2 491	2 955	2 627

¹⁾ Av investerare initierad förändring.

Branschrelaterade nyckeltal för segmenten

Tyskland	2023	2022	2022
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>			
Byggrätter			
Byggrätter	9 800	10 100	9 800
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 000	3 500	3 100
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	544	820	5 626
Sålda bostäder	115	248	744
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	610	1 229	3 825
Startade bostäder	26	233	651
Bostäder i pågående produktion	1 956	2 551	2 033
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	54	58	51
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	34	19	35
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	926	1 093	1 015
Resultatavräknade bostäder	104	206	1 126
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK	164	418	2 159
Sålda bostäder			228
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	7	3	723
Startade bostäder			228
Bostäder i pågående produktion	630	1 090	693
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	63	138	762
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	891	928	932

Sverige	2023	2022	2022
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>			
Byggrätter			
Byggrätter	8 500	8 000	8 700
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 800	3 000	2 900
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	566	438	1 997
Sålda bostäder	14	161	256
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	54	652	1 035
Startade bostäder	69		143
Bostäder i pågående produktion	608	931	675
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	48	76	61
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	44	22	40
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	340	237	285
Resultatavräknade bostäder	132	126	507
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK		206	704
Sålda bostäder			12
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	5		231
Startade bostäder			231
av vilket förvaltningsfastigheter			231
Bostäder i pågående produktion	420	686	651
av vilket förvaltningsfastigheter	231		231
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	100	100	100
Resultatavräknade bostäder		108	374
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	193	237	232

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

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Norge			
<i>antal om inget annat anges</i>			
Byggrätter			
Byggrätter	3 600	3 300	3 300
varav byggrätter ej i balansräkningen	1 300	1 400	1 300
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	502	260	1 480
Sålda bostäder	25	49	191
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	157	301	967
Startade bostäder			270
Bostäder i pågående produktion	336	421	453
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	42	71	47
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	66	29	36
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	242	139	267
Resultatavräknade bostäder	94	54	285
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK			153
Sålda bostäder			
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	2	-1	-2
Startade bostäder			
Bostäder i pågående produktion		36	
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		100	
Resultatavräknade bostäder			36
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	72	82	77
	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	2022 Jan-dec
Finland			
<i>antal om inget annat anges</i>			
Byggrätter			
Byggrätter	3 900	3 900	3 400
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 500	2 500	2 100
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	164	223	1 175
Sålda bostäder		113	212
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	15	296	582
Startade bostäder		66	139
Bostäder i pågående produktion	286	687	382
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	54	68	55
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	80	18	48
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	211	237	211
Resultatavräknade bostäder	64	66	414
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK	325	91	565
Sålda bostäder	75	53	626
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	129	149	1 427
Startade bostäder	75	53	626
Bostäder i pågående produktion	1 015	763	1 088
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	148	56	304
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	209	235	232

Baltikum (Estland, Lettland och Litauen)	2023	2022	2022
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>			
Byggrätter			
Byggrätter	7 000	7 600	7 500
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 900	3 300	3 250
Bostadsutveckling till konsumenter			
Nettoomsättning, MSEK	137	82	831
Sålda bostäder	74	171	470
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	90	220	654
Startade bostäder	164	58	495
Bostäder i pågående produktion	785	969	781
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	35	62	39
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	121	26	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	621	392	531
Resultatavräknade bostäder	92	78	676
Bostadsutveckling till investerare			
Nettoomsättning, MSEK			
Sålda bostäder			
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK			
Startade bostäder			
av vilket förvaltningsfastigheter			
Bostäder i pågående produktion	195	195	195
av vilket förvaltningsfastigheter	195	195	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, %			
Resultatavräknade bostäder			
Anställda, medelantal under räkenskapsåret	275	272	289

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 0% procent.

Finansiella mått vid periodens slut

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, % ¹⁾	6,1	9,7	6,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	7,8	4,4
Räntetäckningsgrad enligt lånevillkor, R12, ggr	5,4	11,0	7,7
Soliditet, % ²⁾	30,1	34,1	31,2
Soliditet enligt lånevillkor, %	30,3	34,5	31,5
Avkastning på eget kapital, %	5,2	9,7	6,0
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	31,0	23,1	28,9
Nettolåneskuld	7 794	5 199	6 985
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,6	0,9
Sysselsatt kapital	15 843	13 097	15 109
Kapitalomsättningshastighet, R12, ggr	1,1	1,3	1,1
Andel riskbärande kapital, %	30,2	34,4	31,4
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	4,62	2,23	4,21
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,1	0,2	0,1
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	4,70	1,53	3,70
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁵⁾	0,3	0,2	0,3

¹⁾ Före jämförelsestörande poster.

²⁾ Inklusivt S:t Petersburg.

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

⁵⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

VALUTAKURSER

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Danska kronor	1,50	1,41	1,43	1,51	1,39	1,50
Euro	11,20	10,48	10,63	11,27	10,34	11,13
Norska kronor	1,02	1,06	1,05	0,99	1,07	1,06
Ryska rubel	0,14	0,11	0,15	0,13	0,11	0,15

MER INFORMATION OM NYCKELTAL

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

Bonava i korthet

VÅRT SYFTE

Vi skapar lyckliga grannskap för fler.

VERKSAMHET

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

Med sina 1 900 medarbetare utvecklar Bonava bostäder i Tyskland, Sverige, Finland, Norge, Estland, Lettland och Litauen, med en nettoomsättning om cirka 15,7 miljarder kronor år 2022. Bonavas verksamhet i St Petersburg är under avveckling. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.



7

LÄNDER

21

REGIONER

1 900

MEDARBETARE

15,7

MDR SEK
NETTOOMSÄTTNING 2022

FINANSIELL KALENDER

- 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 27 april 2023 kl. 07.30 CET.

WEBBSÄND PRESENTATION DEN 27 APRIL

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Granlöf presenterar rapporten den 27 april 2023, kl. 09.00.

Följ den webbsända presentationen live på:

<https://bonava.videosync.fi/2023-04-27-q1>

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

<https://events.inderes.se/teleconference/?id=100352>

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

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com.