



## Delårsrapport januari-september 2023



Homes & Neighbourhoods

# Fortsatta åtgärder för att förbättra kassaflöde och minska kostnader

## 1 JULI-30 SEPTEMBER 2023\*

- Nettoomsättningen uppgick till 2 765 (2 604) MSEK.
- Bruttomarginalen uppgick till 7,4 (10,2) procent, och påverkades av riskavsättningar samt av förluster från avyttring av tillgångar om totalt 68 (167) MSEK.
- Rörelseresultat före jämförelsestörande poster uppgick till 30 (76) MSEK och rörelsemarginalen var 1,1 (2,9) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -1 213 (76) MSEK.
- Jämförelsestörande poster om totalt -1 243 MSEK har tagits upp under det tredje kvartalet. Av beloppet avser -686 MSEK nedskrivning av exploateringsfastigheter (varav -80 MSEK i aktiverade projektutvecklingskostnader), -123 MSEK avser nedskrivning av ett B2M-projekt och -434 MSEK reservering för organisatoriska förändringar, se även not 2 och not 3. Efter genomförd nedskrivning av exploateringsfastigheter kvarstår ett övervärde om 1,2 miljarder SEK. Läs mer i not 10.
- Under det tredje kvartalet meddelade Bonava att ytterligare kostnadsbesparingsprogram påbörjats i Tyskland, Sverige och Finland. Tillsammans med tidigare annonserade åtgärder förväntas detta resultera i årliga besparingar om 1 miljard SEK från den 1 januari 2025. Omstrukturingskostnader om 434 MSEK har redovisats som jämförelsestörande poster, se not 2 och not 3.
- Bonava utvärderar olika strategiska alternativ avseende långsiktig kapitalstruktur och för en aktiv dialog med bolagets kreditgivare och största aktieägare. Läs mer på sidan 15, Övrig information och not 4.
- Resultat per aktie<sup>2)</sup> uppgick till -12,85 (0,26) SEK.

## 1 JANUARI-30 SEPTEMBER 2023\*

- Nettoomsättningen uppgick till 8 281 (8 322) MSEK.
- Bruttomarginalen uppgick till 9,0 (13,3) procent, och påverkades av nedskrivningar, riskavsättningar samt av förluster från avyttring av tillgångar om totalt 130 (161) MSEK.
- Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 197 (507) MSEK och rörelsemarginalen uppgick till 2,4 (6,1) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -1 046 (507) MSEK.
- Resultat per aktie uppgick till -13,36 (2,64) SEK.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 18 oktober ingick Bonava ett avtal om försäljning av verksamheten i S:t Petersburg för 50 MEUR (578 MSEK) och erhöll samtidigt köpeskillingen. Slutligt godkännande från relevanta myndigheter erhöles 2 november och försäljningen är nu slutförd. Nettotillgångarna har per sista september värderats till transaktionspriset med avdrag för försäljningskostnader, 564 MSEK, vilket motsvarar verkligt värde och ökar eget kapital i motsvarande omfattning. Köpeskillingen som erhöles 18 oktober kommer att minska nettolåneskulden under det fjärde kvartalet. Se vidare not 8.

\*Redovisade intäkter och resultat avser kvarvarande verksamhet, exklusive S:t Petersburg och Norge. S:t Petersburg redovisas från det tredje kvartalet 2022 som verksamhet under avveckling. Norge redovisas som avyttrad verksamhet från det andra kvartalet 2023. Omräknade jämförelsesiffror finns på [www.bonava.com](http://www.bonava.com).

MSEK och exklusive S:t Petersburg och Norge om inget annat anges	2023			2022			2022	
	Jul-sep	Jul-sep	Δ%	Jan-sep	Jan-sep	Δ%	Okt 2022 - sep 2023	Jan-dec 2022
Nettoomsättning	2 765	2 604	6	8 281	8 322	-1	13 945	13 987
Bruttoresultat	205	265	-22	748	1 106	-32	1 331	1 689
Bruttomarginal, %	7,4	10,2		9,0	13,3		9,5	12,1
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster <sup>1)</sup>	30	76	-61	197	507	-61	547	858
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % <sup>1)</sup>	1,1	2,9		2,4	6,1		3,9	6,1
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-1 213	76	-1 692	-1 046	507	-306	-751	802
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	-43,9	2,9		-12,6	6,1		-5,4	5,7
Resultat före skatt	-1 358	35	-4 033	-1 432	389	-468	-1 212	609
Resultat per aktie, SEK <sup>2)</sup>	-12,85	0,26	-5 029	-13,36	2,64	-606	-11,89	4,10
Nettolåneskuld <sup>3)</sup>	6 305	7 146	-12	6 305	7 146	-12	6 305	7 259
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, % <sup>3)</sup>	4,4	9,2		4,4	9,2		4,4	6,9
Soliditet, % <sup>3)</sup>	27,9	31,4		27,9	31,4		27,9	31,2
Byggrätter, antal	28 600	29 100	-2	28 600	29 100	-2	28 600	29 400
Sålda bostäder, antal	469	519	-10	1 137	1 931	-41	1 742	2 536
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 565	1 720	-9	3 987	6 306	-37	5 938	8 258
Produktionsstartade bostäder, antal av vilket förvaltningsfastigheter	388	860	-82	939	1 979	-64	1 242	2 513
Bostäder i produktion, antal av vilket förvaltningsfastigheter	4 435	7 715	-43	4 435	7 715	-43	4 435	6 498
Försäljningsgrad i pågående produktion, % <sup>4)</sup>	65	68		65	68		65	69
Resultatavräknade bostäder, antal	719	757	-5	2 525	2 701	-7	4 193	4 369

<sup>1)</sup> Nyckeltalen under jul-sep 2023, jan-sep 2023, okt 2022-sep 2023 och jan-dec 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster. Se not 2 och 3 för mer info.

<sup>2)</sup> Före och efter utspädning. För mer information om koncernens nyckeltal, se sidan 32 samt [bonava.com/investor-relations/finansuell-information](http://bonava.com/investor-relations/finansuell-information).

<sup>3)</sup> Inklusive Norge och S:t Petersburg. Säljarreverser upptagna som finansiell tillgång i nettolåneskuld. Se not 8.

<sup>4)</sup> Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 63 procent.

# 547

EBIT, FÖRE JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER<sup>1)</sup> MSEK, R12

# 1 742

SÅLDA BOSTÄDER, ANTAL, R12

# 28 600

BYGGRÄTTER, ANTAL



# VD har ordet

Marknaden har fortsatt varit utmanande i det tredje kvartalet. Tyskland och Baltikum har högre aktivitet än de nordiska marknaderna och vi har produktionsstartat 388 bostäder samt ökat försäljningen jämfört med tidigare kvartal 2023. Det tredje kvartalets färdigställanden är i linje med den prognos vi lämnade i det andra kvartalets delårsrapport. Den räntebärande skulden har minskats under perioden och därtill har försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg slutförts efter periodens utgång. Vi planerar för en fortsatt utmanande marknad 2024 och vårt huvudfokus är att öka flexibiliteten genom att styra de faktorer vi kan påverka; att minska kostnaderna och att stärka kassaflödet.

## Stabil försäljning trots en tuff marknad

Bonavas försäljning var stabil under det tredje kvartalet. Våra attraktiva erbjudanden har fångat intresse från både konsumenter och investerare, vilket gör att antalet sålda bostäder har ökat från 390 i andra kvartalet till 469 stycken i tredje kvartalet. Marknaderna i Sverige och Finland är fortsatt mest påverkade, medan Tyskland och Baltikum är i ett bättre läge. Aktiviteten varierar också inom delmarknaderna, där vissa områden så som Berlin och Riga har ett mycket stort uppdämt behov av bostäder.

Värdet av sålda bostäder som ska överlämnas till kund över de närmaste 18 månaderna uppgick vid kvartalets slut till cirka 11 miljarder SEK, vilket motsvarar en försäljningsgrad om 65 procent.

Vår bedömning är att marknaden kommer att vara fortsatt utmanande under 2024. Baserat på den underliggande efterfrågan och det ökande underskottet av hållbara och moderna bostäder förväntar vi oss en gradvis återhämtning 2025 och framåt.

## Minskad räntebärande skuld och marknadsvärderade byggrätter

I syfte att frigöra kapital har vi sedan föregående år systematiskt och noggrant arbetat med att se över investeringar och kostnader. Under det tredje kvartalet minskade nettolåneskulden till 6,3 miljarder SEK.

Försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg som avtalats och slutförts efter rapportperiodens utgång, har påverkat resultat från verksamhet under avveckling och eget kapital positivt med 564 MSEK och kommer att sänka nettolåneskulden i motsvarande grad i det fjärde kvartalet. Affären är en viktig milstolpe i en oerhört svårnavigerad miljö.

Vi uppfyller uppsatt lånevillkor för soliditeten, som uppgick till 28,1 procent (lånevillkor 25 procent). Kostnaderna för omorganisation har enligt överenskommelse med bolagets kreditgivare tillsvidare återlagts vid beräkningen av räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden uppgick därmed till 2,5 gånger EBITDA (lånevillkor 2,0). Vi för en aktiv dialog med bolagets kreditgivare och största aktieägare och utvärderar olika strategiska alternativ avseende långsiktig kapitalstruktur.

Våra 28 600 välbelägna byggrätter är en förutsättning för att vi ska kunna utveckla nya bostäder. För att säkerställa att vi inte binder för mycket kapital och för att fatta rätt investeringsbeslut har vi genomfört en marknadsvärdering av våra byggrätter. Övervärdet i portföljen uppskattas till 1,2 miljarder SEK (efter nedanstående nedskrivning). Våra byggrätter redovisas som omsättningstillgångar och redovisas därmed till det lägsta av marknadsvärde och anskaffningsvärde per tillgång. Nedskrivningar om 686 MSEK har genomförts på byggrätter vilket motsvarar cirka 7 procent av marknadsvärdet. Nedskrivningarna är bland annat kopplade till de tillgångar som inte bedömts nödvändiga för att stödja vår affärsplan varför avsikten är att de över tid ska avyttras, i likhet med de försäljningar som skett under det tredje kvartalet.

## Lägre kostnadsbas för större flexibilitet

Nettoomsättningen i det tredje kvartalet steg till 2,8 (2,6) miljarder SEK. Färdigställande och överlämnningar låg i linje med den prognos som presenterades i samband med delårsrapporten för det andra kvartalet. Försäljning är vår främsta prioritet för att säkra kassaflödet. Vi har tillämpat selektiva prissänkningar i pågående och färdigställd produktion i perioden. För att minska kapitalbildningen har vi även genomfört ett antal försäljningar av byggrätter och lokaler. Vidare har vi gjort vissa riskavsättningar. Totalt påverkar dessa bruttomarginalen negativt med 66 MSEK. Underliggande bruttomarginal, utan dessa poster, var 9,8 procent (16,6).

Jämfört med andra branscher kan Bonava anpassa omkostnaderna relativt snabbt till en lägre affärsvolym. Sedan det första kvartalet 2022 har vi successivt ökat kostnadsneddragningarna för att möta den lägre förväntade affärsvolymen. Totalt sett ska vi uppnå bruttobesparingar

om 1 miljard SEK i årstakt från första januari 2025, av vilka cirka 620 MSEK utgörs av reducerade indirekta kostnader och omkostnader netto. Effekter av genomförda åtgärder går enligt plan och uppgick till cirka 240 MSEK i årstakt vid utgången av det tredje kvartalet.

Den 29 september meddelade vi en större omstrukturering avseende våra verksamheter i Tyskland, Finland och Sverige med en besparing som väntas uppgå till brutto cirka 400 MSEK i årstakt, vilket ingår i ovanstående. För att säkerställa att vi uppnår avsedda besparingar så snabbt som möjligt har vi gjort en avsättning avseende omstruktureringkostnader om 434 MSEK, en ökning från den preliminära uppskattningen om 350 MSEK som togs upp i pressmeddelandet den 29 september 2023.

## Underskottet av hållbara grannskap växer

De osäkra marknadsförutsättningarna bidrar till en minskad förutsägbarhet. I det korta perspektivet har vi bevisat vår förmåga att tidigt styra de faktorer som vi kan påverka. Bonava har varit återhållsamma med investeringar i produktionsstarter, har hållit tillbaka investeringar i byggrätter, genomfört strategiska försäljningar av verksamheter och tagit initiativ till att sänka omkostnaderna sedan starten av kriget i Ukraina i februari 2022.

I det längre perspektivet är behovet av hållbara bostäder i Bonavas marknader stort. I Baltikum finns ett stort behov av att höja bostäders standard och energieffektivitet. I Tyskland och Sverige har bostadsbyggandet under lång tid släpat efter takten i urbanisering och efterfrågan. I samtliga våra marknader kommer, den inbromsning vi nu ser på bostadsbygganden, att ytterligare bidra till att obalanserna ökar kommande år.

Jag är otroligt imponerad och stolt över det arbete som mina kollegor genomför. Inget vore möjligt utan dem. Förutsättningarna för att dra nytta av de möjligheterna som uppstår när marknaden vänder, skapar vi genom det arbete som vi gör idag.

**Peter Wallin**  
VD och koncernchef



“Vi planerar för en fortsatt utmanande marknad 2024 och vårt huvudfokus är att öka flexibiliteten genom att styra de faktorer vi kan påverka; att minska kostnaderna och att stärka kassaflödet.”

# Marknadsutveckling

Befolkningsstillväxt 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. I nuläget befinner sig marknaden dock i en utmanande situation, med ett kraftigt fallande bostadsbyggande som följd.

Vår affär är lokal, aktörerna många, konkurrensen hård och marknadsutvecklingen snabb. De som agerar med kraft för att möta de nya förutsättningarna kommer att stå starka när marknaden vänder.

Under föregående år såg vi ökade kostnader på material. I nuläget har kostnadsökningar avtagit. Tillgången på material har stabiliserats, samtidigt som många underleverantörer konkurrerar om anbud.

Efterfrågan på bostäder var fortsatt avvaktande. Höga räntor, hög inflation och en ökad osäkerhet har framför allt påverkat efterfrågan, men även prisutvecklingen. Under det tredje kvartalet var försäljningstakten i våra marknader stabil även om nivån är lägre än föregående år. Organisationen har svarat på de utmanande marknadsförutsättningarna genom aktivt och målinriktat säljarbete och att ligga ännu närmare potentiella kunder. Vissa selektiva prisjusteringar gör bostadsköpare mer benägna att agera.

## Tyskland

Tyskland är Bonavas största marknad. Det har funnits en brist på bostäder i Tyskland under många år och ämnet ligger högt på den politiska agendan. Utbudet av nya bostäder är lågt samtidigt som kunderna är avvaktande. Bostadspriserna i storstäder är mer påverkade än utanför. Berlin, Köln och Dortmund är de regioner där vi ser högst aktivitet för närvarande.

## Sverige

Bonava har i Sverige 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 och vi ser en tydlig inbromsning, både vad gäller produktionsstarter och försäljning av bostäder. I det tredje kvartalet såg vi en ökad aktivitet hos våra kunder och ett mer positivt stämningsslag på marknaden. De övergripande marknadsvolymer är fortfarande på en låg nivå.

## Finland

I Finland är bostadsmarknaden främst koncentrerad till storstadsregionerna med störst befolkningsstillväxt och utbyggd infrastruktur – Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Bostadsmarknaden i Finland har drabbats hårt av ökande räntor och stigande inflation och kundaktiviteten är dämpad.

## Baltikum

Samtliga tre baltiska huvudstadsmarknader är växande ekonomier med prognostiserad kortsiktig nedgång i ekonomin under 2023. Den låga standarden 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 och utbudsbrist. Priserna på nya bostäder är stabila på samtliga marknader och Riga är den delmarknad som har högst aktivitet.



# Koncernens utveckling

Med anledning av att Bonava har avyttrat verksamheter i Norge och att avyttring av verksamheten i S:t Petersburg var pågående, presenteras koncernens resultaträkning i enlighet med IFRS 5 "Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter". Detta innebär att resultatet från verksamheten i Norge och S:t Petersburg redovisas på en rad i resultaträkningen benämnd verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet. De historiska jämförelsetalen i koncernens resultaträkning har räknats om. Tillgångar och skulder hänförliga till verksamheten i S:t Petersburg redovisas på en rad för tillgångar, respektive en rad för skulder i balansräkningen per 30 september 2023. I kassaflödesanalysen anges kassaflöde hänförligt till verksamhet under avveckling i en egen tabell.

## JULI-SEPTEMBER 2023

### Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 2 765 (2 604) MSEK. Förändringen förklaras delvis av valutakurser som hade en positiv omräkningseffekt om 251 MSEK jämfört med samma period föregående år. Totalt resultatavräknades färre bostäder, men till ett högre genomsnittspris. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,8 (3,4) MSEK.

Under kvartalet resultatavräknades 535 (354) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 275 (1 383) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 457 (1 213) MSEK, och antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 184 (403).

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 205 (748) MSEK och bruttomarginalen var 7,4 (10,2) procent. Bruttomarginalen påverkades av att vi i jämförelseperioden lämnade över högmarginalsprojekt både till konsument och investerare, vilket vi inte gjorde innevarande kvartal. Dessutom belastades kvartalet med riskavsättningar om 17 MSEK och nettoförluster från försäljning av tillgångar om 49 MSEK. Avyttringarna följer den strategiska översyn av vår byggrättsportfölj som genomförs och bidrar till att stärka koncernens kassaflöde. Dessa poster har inte klassificerats som jämförelsestörande. Föregående år belastades rörelseresultatet av nedskrivningar av tidigare aktiverade projekteringskostnader och anläggningstillgångar om 155 MSEK samt markförsäljningar om 12 MSEK. Justerat för dessa poster uppgick underliggande bruttomarginal till 9,8 (16,6) procent.

### Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 30 (76) MSEK och rörelsemarginalen var 1,1 (2,9) procent.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 15 MSEK på rörelseresultatet före jämförelsestörande poster jämfört med samma period förra året.

Bonava har initierat ytterligare omorganisation i Tyskland, Sverige och Finland för att skapa en lägre kostnadsbas och förutsättningar för ökad flexibilitet. I det tredje kvartalet har kostnader avseende omstrukturering om 434 MSEK reserverats.

Den översyn av byggrättportföljen som genomförs har medfört nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 7 procent av marknadsvärdet eller 686 MSEK. Efter genomförda nedskrivningar uppgår det bedömda marknadsvärdet till 9,5 miljarder SEK, motsvarande ett övervärde om 1,2 miljarder SEK.

Därtill har ett B2M projekt i Sverige, hyresrätter avsedda för egen förvaltning, skrivits ned med 123 MSEK.

Såväl omstruktureringarna, nedskrivningarna av exploateringsfastigheterna och B2M-projektet, totalt -1 243 MSEK, klassificeras som jämförelsestörande. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -1 213 (76) MSEK. Förändrade valutakurser hade en positiv omräkningseffekt om 15 MSEK på rörelseresultatet före jämförelsestörande poster jämfört med samma kvartal föregående år.

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

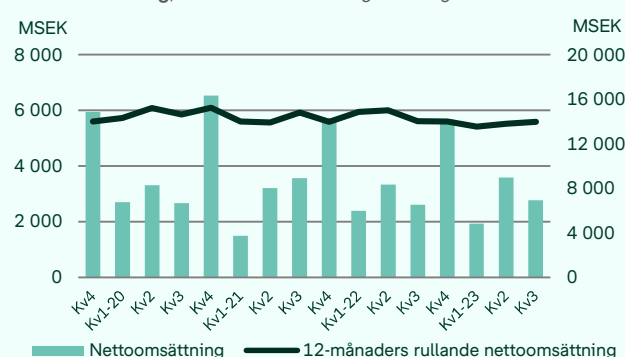
Finansnettot uppgick till -145 (-42) MSEK förklarar av ökade räntekostnader till följd av högre finansieringsvolym och högre basräntor. Nettolåneskulden var vid utgången av kvartalet lägre än under tredje kvartalet 2022, däremot var den genomsnittliga nettolåneskulden under kvartalet högre.

Resultat före skatt för kvartalet uppgick till -1 358 (35) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till -20 (-7) MSEK, motsvarande en skattesats om 0 (20) procent.

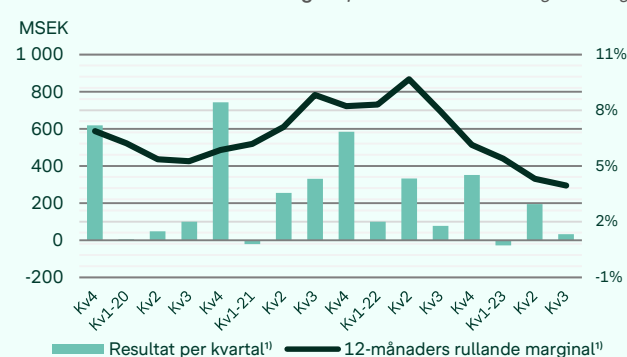
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till -1 377 (28) MSEK.

Periodens resultat för verksamhet under avveckling uppgick till 557 (62) MSEK och avser marknadsvärdering, 564 MSEK, av nettotillgångar i S:t Petersburg som skett i tredje kvartalet, se ytterligare info not 8.

Nettoomsättning, exklusive S:t Petersburg och Norge



Rörelseresultat och rörelsemarginal, exklusive S:t Petersburg och Norge



<sup>1)</sup> Exklusive jämförelsestörande poster Kv2 och Kv4 2021, Kv4 2022 samt Kv3 2023.

# Koncernens utveckling

## JANUARI-SEPTEMBER 2023

### Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 8 281 (8 322) MSEK, då något färre bostäder resultatavräknades jämfört med samma period föregående år, dock till ett högre genomsnittligt pris. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,3 (3,1) MSEK.

Under perioden resultatavräknades 1 519 (1 645) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 5 853 (5 664) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 2 351 (2 592) MSEK, och antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 1 006 (1 056).

Förändrade valutakurser hade en positiv omräkningseffekt om 535 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 748 (1 106) MSEK och bruttomarginalen var 9,0 (13,3) procent.

Bruttomarginalen påverkades av att vi i jämförelseperioden lämnade över högmarginalsprojekt både till konsument och investerare, vilket vi inte gjorde under innevarande år. Dessutom belastades rörelseresultatet med nedskrivningar i Tyskland om 34 MSEK, med riskavsättningar om 45 MSEK i Sverige och med nettoförluster om 43 MSEK från avyttringar av tillgångar. Avyttringarna följer den strategiska översyn av vår byggrättstportfölj som genomförs och bidrar till att stärka koncernens kassaflöde. Dessa poster har inte klassificerats som jämförelsestörande. Föregående år belastades bruttoresultatet av nedskrivningar av tidigare aktiverade projekteringskostnader och anläggningstillgångar om 155 MSEK samt markförsäljningar om 6 MSEK. Justerat för dessa poster uppgick underliggande bruttomarginal till 10,5 (15,2) procent.

### Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 197 (507) MSEK och rörelsemarginalen var 2,4 (6,1) procent.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 26 MSEK på rörelseresultatet före jämförelsestörande poster jämfört med samma period förra året.

Bonava har initierat ytterligare omstrukturering i Tyskland, Sverige och Finland för att skapa en lägre kostnadsbas och förutsättningar för ökad flexibilitet. I det tredje kvartalet har kostnader avseende omstrukturering om 434 MSEK reserverats.

Den översyn av byggrättstportföljen som genomförs har medfört nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 7 procent av marknadsvärdet eller 686 MSEK. Efter genomförda nedskrivningar kvarstår ett marknadsvärde om 9,5 miljarder SEK, motsvarande ett övervärde om 1,2 miljarder SEK.

Därtill har ett projekt i Sverige, med hyresrätter avsedda för egen förvaltning, skrivits ned med 123 MSEK i Sverige.

Såväl omstruktureringarna som nedskrivningarna, totalt 1 243 MSEK, klassificeras som jämförelsestörande. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster var -1 046 (507) MSEK.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 70 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period förra året.

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

Finansnettot uppgick till -386 (-118) MSEK förklarar av ökade räntekostnader till följd av högre finansieringsvolym och ökade basräntor. Nettolåneskulden var vid utgången av september lägre än under 2022, däremot var den genomsnittliga nettolåneskulden högre under perioden.

Resultat före skatt för perioden uppgick till -1 432 (389) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till 0 (-106) MSEK, motsvarande en skattesats om 0 (27) procent.

Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till -1 432 (283) MSEK.

Periodens resultat för verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet uppgick till -247 (99) MSEK, varav -824 MSEK avser realisationsresultatet från försäljningen av den norska verksamheten under det andra kvartalet medan resterande belopp avser ackumulerat resultat samt marknadsvärdering, 564 MSEK, av nettotillgångarna i S:t Petersburg, se ytterligare info not 8.

	2023	2022	2023	2022	Okt 2022	2022
Kvarvarande verksamhet	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	- sep 2023	Jan-dec
<b>Nettoomsättning</b>						
Tyskland	1 882	1 648	4 129	4 480	7 435	7 785
Sverige	290	318	1 827	1 995	2 577	2 745
Finland	480	216	1 885	990	2 654	1 759
Baltikum	116	117	438	450	820	832
Övrig verksamhet <sup>1)</sup>	-2	306	1	407	458	864
<b>Summa</b>	<b>2 765</b>	<b>2 604</b>	<b>8 281</b>	<b>8 322</b>	<b>13 945</b>	<b>13 987</b>

	2023	2022	2023	2022	Okt 2022	2022
Kvarvarande verksamhet	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	- sep 2023	Jan-dec
<b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster<sup>2)</sup></b>						
Tyskland	157	186	242	521	625	904
Sverige	-86	-110	17	26	-63	-54
Finland	-3	-1	62	39	111	88
Baltikum	6	10	30	48	90	108
Övrig verksamhet <sup>1)</sup>	-44	-9	-153	-127	-215	-188
<b>Summa</b>	<b>30</b>	<b>76</b>	<b>197</b>	<b>507</b>	<b>547</b>	<b>858</b>

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

<sup>2)</sup> Nyckeltalen under jul-sep 2023, jan-sep 2023, okt 2022-sep 2023 och jan-dec 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster se not 2 och 3.



# Finansiell ställning och kassaflöde

## TOTALA TILLGÅNGAR<sup>1)</sup>

De totala tillgångarna uppgick till 22 851 (28 313) MSEK. Den 31 december 2022 var de totala tillgångarna 25 579 MSEK. Avyttringen av den norska verksamheten, nedskrivning av exploateringsfastigheter, ett B2M projekt samt ett lägre antal pågående bostadsprojekt bidrog att tillgångarna minskade sedan årsskiftet. Detta motverkades till viss del av att nettotillgångarna i S:t Petersburg ökat med 564 MSEK, läs vidare i not 8. Förändringar i valutakurser ökade tillgångarna med 558 MSEK jämfört med den 31 december 2022.

## NETTOLÅNESKULD<sup>1)</sup>

Nettolåneskulden uppgick till 6 305 (7 146) MSEK. Nettoskulden per 31 december 2022 uppgick till 7 259 MSEK. Minskningen beror främst på försäljningen av Bonava Norge. Den del av köpeskillingen som kommer att erläggas via säljarrevens har redovisats som finansiell tillgång i nettolåneskulden. Köpeskillingen med avdrag för försäljningskostnader, 564 MSEK, avseende försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg kommer att minska nettolåneskulden i det fjärde kvartalet i motsvarande utsträckning, läs vidare i not 8. Förändrade valutakurser ökade nettoskulden med 229 MSEK, jämfört med 31 december 2022.

## SYSSELSATT KAPITAL<sup>1)</sup>

Sysselsatt kapital uppgick till 13 850 (16 560) MSEK. Per den 31 december 2022 uppgick det sysselsatta kapitalet till 15 568 MSEK. Försäljningen av den norska verksamheten, ett minskat antal pågående bostadsprojekt och nedskrivning av exploateringsfastigheter och ett B2M-projekt har minskat det sysselsatta kapital, samtidigt som fortsatta betalningar för mark, enligt tidigare ingångna avtal, och en ökning av nettotillgångarna (564 MSEK) i S:t Petersburg har ökat det sysselsatta kapitalet. Förändringar i valutakurser ökade sysselsatt kapital med 314 MSEK, jämfört med 31 december 2022.

## SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD<sup>1)</sup>

Soliditeten uppgick till 27,9 (31,4) procent. Per den 30 juni 2023 uppgick soliditeten till 29,0 procent. Nettoskuldssättningsgraden uppgick till 1,0x (0,9x per den 30 juni 2023).

## KOVANANTER I LÅNEAVTAL

Villkoren i Bonavas låneavtal, med banker och Svensk Exportkredit, är kopplade till två kovenant. Den första är soliditet, eller eget kapital i förhållande till totala tillgångar, som inte ska understiga 25 procent. Soliditet, enligt beräkningsmetoden i låneavtalen, var 28,1 procent. Den andra är räntetäckningsgrad, eller intäkter före ränta, skatt, avskrivning och amortering i relation till finansnetto. Den ska inte understiga 2,0x. Enligt överenskommelse med kreditgivarna har kostnader för omorganisation tills vidare återlagts vid beräkning av räntetäckningsgraden. Denna uppgick därmed till 2,5x. Eftersom överenskommelsen nåddes efter balansdagens utgång klassificeras de lån som omfattas av villkoren som kortfristiga, i enlighet med gällande redovisningsregler.

## KASSAFLÖDE JULI-SEPTEMBER 2023

Kassaflödet före finansiering uppgick till 197 (-1 219) MSEK. Kassaflödet förbättrades då en stor del av det negativa resultatet utgjordes av ej kassaflödespåverkande poster i form av nedskrivningar av mark samt reserveringar för omstruktureringar. Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 246 (120) MSEK. Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -29 (-1 275) MSEK. Försäljning av bostadsprojekt uppgick till 2 450 (2 590) MSEK. Investeringarna i bostadsprojekt minskade och uppgick till -1 610 (-3 950) MSEK. Minskningar har skett i de flesta marknader. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var -868 (85) MSEK där en minskning av kundförskott, i framförallt Tyskland, reducerade kassaflödet.

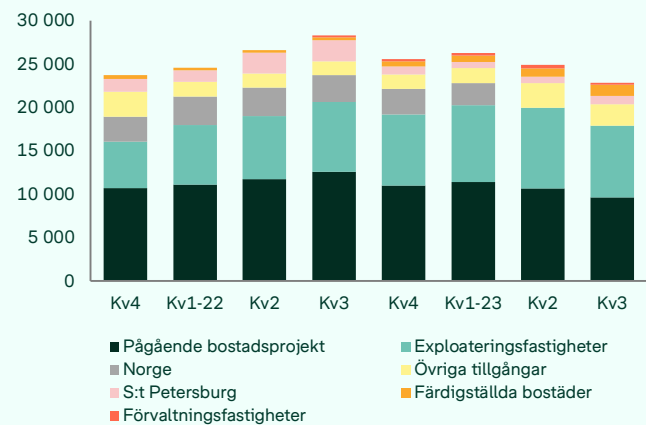
## KASSAFLÖDE JANUARI-SEPTEMBER 2023

Kassaflödet före finansiering uppgick till -223 (-3 553) MSEK. Ett negativt resultat motverkades av en stor mängd ej kassaflödespåverkande poster i form av nedskrivningar av mark samt reserveringar för omstruktureringar. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 215 (184) MSEK. Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -598 (-3 666) MSEK. Försäljning av bostadsprojekt uppgick till 7 833

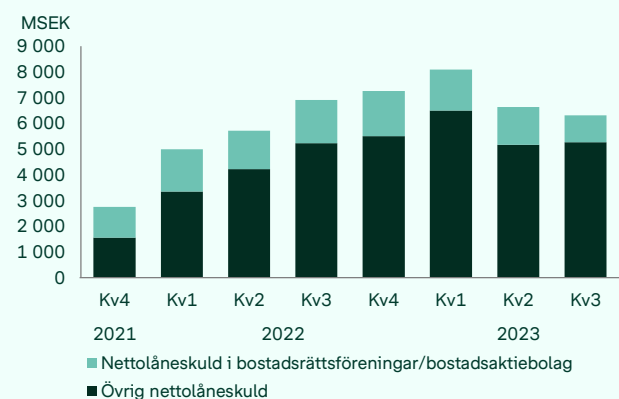
(7 963) MSEK och investeringar i bostadsprojekt reducerades till -6 855 (-12 042) MSEK där framförallt Sverige och Tyskland såg minskade investeringsnivåer. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -1 576 (413) MSEK där en minskning av kundförskott, i framförallt Tyskland, reducerade kassaflödet. Försäljningen av den norska verksamheten hade en positiv kassaflödeseffekt om 737 MSEK, varav erhållen kontant köpeskillning var 765 MSEK, minskat med frånträdade likvida medel om 28 MSEK.

<sup>1)</sup> Inklusivt verksamhet under avveckling (S:t Petersburg) och inklusivt avvecklad verksamhet (Norge) fram till avyttringstidpunkten, 30 juni 2023.

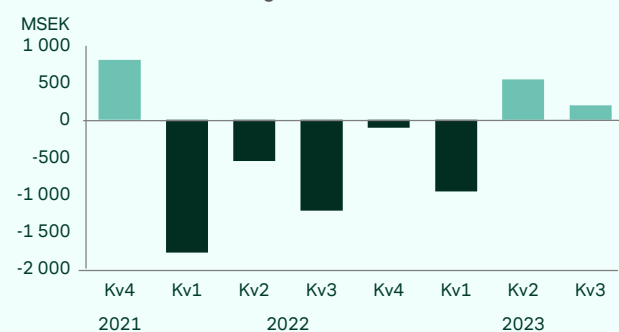
## Fördelning av tillgångar<sup>1)</sup>



## Nettolåneskuld<sup>1)</sup>



## Kassaflöde före finansiering<sup>1)</sup>



# Färdigställande och överlämnande av bostäder

## REDOVISNING AV BOSTADSPROJEKT

Bonavas affärsmodell och bostadsprojektens avtalsstruktur innebär att när produktionen färdigställts och kunderna fått tillträde till bostäderna redovisas försäljningsvärdet för dessa bostäder som nettoomsättning i resultaträkningen. Detta gäller för bostäder till både konsumenter och investerare.

Det bokförda värdet för färdigställda men ej tillträdna bostäder övergår från pågående bostadsprojekt till färdigställda bostäder i balansräkningen.

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

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 ett sådant projekt har gjorts i Sverige sedan det tredje kvartalet 2022 och i två projekt i Baltikum sedan slutet av 2021.

Enligt plan skulle ett hyresrättsprojekt i Baltikum färdigställas under tredje kvartalet men detta har istället färdigställts i början av det fjärde kvartalet 2023. Projektet väntas börja bidra med hyresintäkter under 2024, då beläggningsgraden för fastigheten förväntas öka successivt. Det andra hyresrättsprojektet i Baltikum framskrider snabbare än planerat och förväntas även det färdigställas under fjärde kvartalet 2023.

Under föregående kvartal avbröts utvecklingen av Bonavas B2M-projekt i Sverige och under det tredje kvartalet har projektet skrivits ner med 123 MSEK. Vid utgången av september 2023 klassificeras projektet som exploateringsfastighet och värderas därmed som byggrätt.

För mer information om Bonavas värdekedja, se vår årsredovisning som finns tillgänglig på [bonava.com](http://bonava.com).

## SÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA, EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid kvartalets slut var 44 (12). Per 30 juni 2023 var antalet 47.

## OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet osålda färdigställda bostäder vid kvartalets slut var 371 (82). Per 30 juni 2023 var antalet 285, 63 av dessa såldes under kvartalet och 149 nya tillkom.

## FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Vid utgången av föregående kvartal uppskattade Bonava att cirka 630 konsumentbostäder skulle färdigställas under det tredje kvartalet. Totalt färdigställdes 618 bostäder.

Under kvartalet beräknades 280 bostäder till investerare färdigställas och 184 färdigställdes. Förändringen avser att ett B2M projekt i Baltikum har senarelagts från tredje till fjärde kvartalet 2023.

## RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 535 (354).

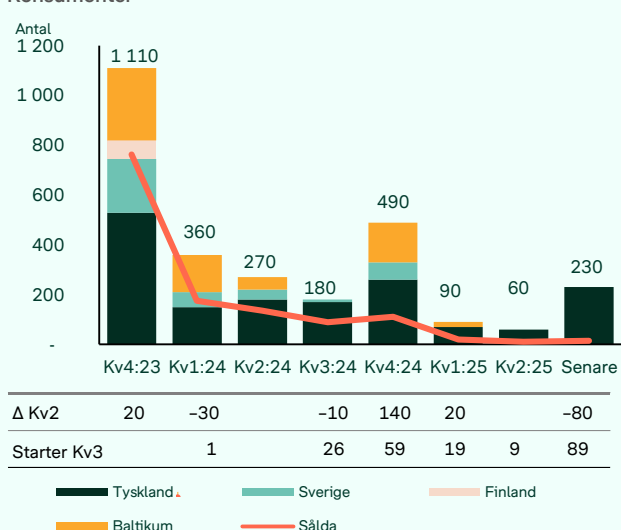
Under kvartalet resultatavräknades 184 (403) bostäder till investerare.

## VÄRDE PÅ SÅLDA EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

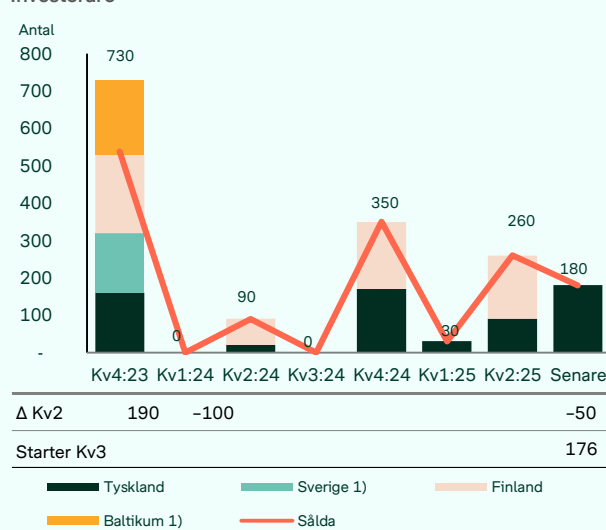
Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av kvartalet var 6 559 (11 220) MSEK för konsumenter och 4 364 (5 864) MSEK för investerare.

### Beräknat färdigställande per kvartal, pågående projekt

#### Konsumenter



#### Investerare



<sup>1)</sup> 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 30 september 2023. Diagrammen kan ge en indikation på framtida nettoomsättning förutsatt att bostäderna även hinner 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

föregående kvartal. En sådan förändring är att ett B2M-projekt med 231 planerade bostäder i Sverige har omklassificerats till exploateringsfastigheter och inte längre finns med i diagrammet.

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 har vi sedan mitten av 2022 varit 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. Prioriteringen av kassaflöde innebär också att vi ser över vår byggrättsportfölj. Vi utvärderar var vi har störst potential att skapa lönsamma projekt och avyttrar mark och frånträder optionsavtal där vi inte ser samma potential.

Under tredje kvartalet har byggrättsportföljen värderats dels genom externa värderingar, dels internt genom värdering av diskonterade framtida kassaflöden. Våra byggrätter redovisas som omsättningstillgångar och upptas därmed till det lägsta av marknadsvärde och anskaffningsvärde per tillgång. Över 80 procent av det bokförda värdet har blivit utvärderat av oberoende värderingsinstitut. Den översyn som genomförts har medfört nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 7% av marknadsvärdet eller 686 MSEK. Efter genomförda nedskrivningar uppgår det bedömda marknadsvärdet till 9,5 miljarder SEK, motsvarande ett övertvärde på 1,2 miljarder SEK. Därtill kvarstår vissa avvikelser där extern värderare bedömer att marknadsvärdet för koncernens exploateringsfastigheter är lägre än det redovisade värdet. I dessa fall finns i allt väsentligt stöd i andra externa källor för redovisat värde.

Utifrån en samlad bedömning av varje enskild exploateringsfastighets värde, som gjorts utifrån det värde som Bonava anser kan genereras vid framtida försäljning av bostäder inom den ordinarie verksamheten, finns inga ytterligare nedskrivningsbehov per den 30 september 2023. Se vidare not 10.

Totalt antal byggrätter vid kvartalets slut uppgick till 28 600 (29 100). Jämfört med årsskiftet var antalet byggrätter något lägre, med minskningar i Baltikum och Tyskland, medan Sverige och Finland ökade antalet byggrätter något. Bonava redovisar en del av byggrätterna utanför balansräkningen, till exempel mark som Bonava kontrollerar genom optionsavtal eller andra avtal, där marken ännu inte tillträtts. Antal byggrätter utanför balansräkningen vid kvartalets slut uppgick till 9 600 (11 350). Se även not 6.

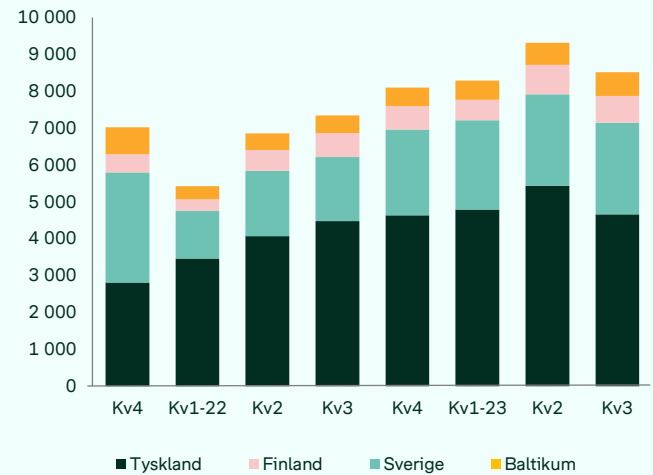
I diagrammen nedan redogörs för byggrättsportföljens utveckling under det senaste året och dess sammansättning vid utgången av det tredje kvartalet 2023. Exploateringsfastigheter vid kvartalets slut uppgick till 8 265 (9 836) MSEK. För kvarvarande verksamhet uppgick exploateringsfastigheter under samma kvartal föregående år till 8 089 MSEK. Ökningen beror dels på valutaeffekter, på att mark med attraktiva byggrätter har tillträtts, en låg nivå av antal startade projekt och att vi under det tredje kvartalet har omklassificerat B2M-projektet i Sverige till exploateringsfastigheter.

## Byggrätter

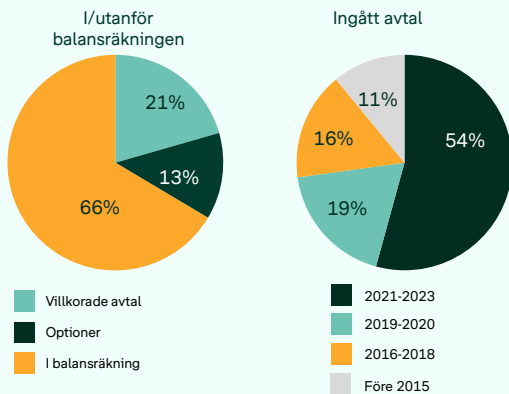
/utanför balansräkningen

	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
<b>Antal byggrätter</b>			
Tyskland	9 300	10 100	9 800
Sverige	8 800	8 100	8 700
Finland	3 600	3 300	3 400
Baltikum	6 900	7 600	7 500
<b>Summa</b>	<b>28 600</b>	<b>29 100</b>	<b>29 400</b>
<b>Varav utanför balansräkningen</b>			
Tyskland	1 800	3 600	3 100
Sverige	2 800	3 300	2 900
Finland	2 300	2 100	2 100
Baltikum	2 700	3 250	3 250
<b>Summa</b>	<b>9 600</b>	<b>12 250</b>	<b>11 350</b>

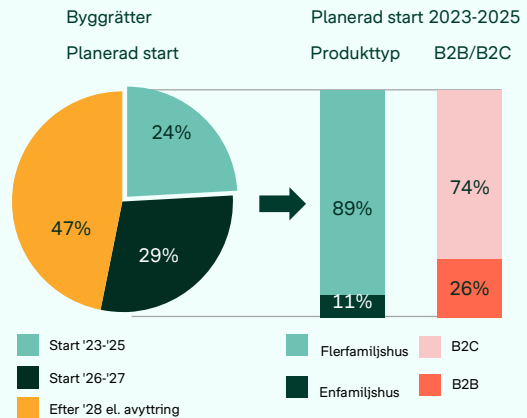
Redovisat värde, byggrättsportfölj



Byggrätter, antal per 30 september 2023, exklusive S:t Petersburg och Norge



Fördelning av byggrätter, exklusive S:t Petersburg och Norge



# Tyskland

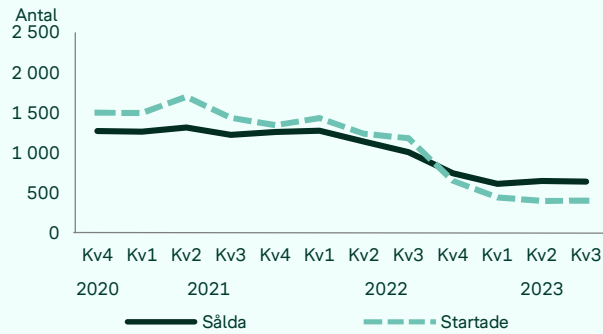
Tyskland är Bonavas största marknad med verksamhet i storstadsregionerna Berlin, Hamburg, Östersjön, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/Stuttgart. Vi erbjuder lägenheter och småhus till privatpersoner och flerbostadshus med hyresrätter till investerare.

## SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Under kvartalet startades 168 (163) bostäder till konsument och antalet sålda bostäder till konsument var i linje med föregående år 175 (181).

176 (74) bostäder startades och såldes till investerare under kvartalet. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 67 (67) procent.

Sålda och startade bostäder konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade bostäder investerare, rullande 12 månader



## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### Juli-september 2023

Under kvartalet resultatavräknades 338 (175) bostäder till konsumenter och 55 (221) bostäder till investerare. Nettoomsättningen ökade jämfört med föregående år till 1 882 (1 648) MSEK, vilket förklaras av ett högre antal överlämnade bostäder till konsument.

Kostnader för omstrukturering om 402 MSEK och nedskrivningar av mark om 442 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster.

Rörelseresultat före jämförelsestörande poster uppgick till 157 (186) MSEK, med en rörelsemarginal före jämförelsestörande poster på 8,3 (11,3) procent. Den lägre marginalen jämfört med föregående år förklaras främst av att vi föregående år överlämnade ett stort investeringsprojekt och två konsumentprojekt med hög marginal i det tredje kvartalet.

Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -687 (186) MSEK.

### Januari-september 2023

Nettoomsättningen minskade till 4 129 (4 480) MSEK i huvudsak beroende på att 351 färre bostäder överlämnades till investerare.

Under det andra kvartalet belastades bruttomarginalen med en avsättning för kostnadsrisk om 34 MSEK.

Kostnader för omstrukturering om 402 MSEK och nedskrivningar av mark om 442 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster uppgick till 242 (521) MSEK, med en rörelsemarginal före jämförelsestörande poster på 5,9 (11,6) procent. Föregående år överlämnades ett antal högmarginalprojekt, vilket ej varit fallet detta år.

Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -603 (521) MSEK.

	2023	2022	2023	2022	2022
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
Nettoomsättning	1 882	1 648	4 129	4 480	7 785
Bruttoresultat	231	261	449	747	1 213
Bruttomarginal, %	12,3	15,8	10,9	16,7	15,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-74	-74	-207	-226	-309
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	157	186	242	521	904
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	8,3	11,3	5,9	11,6	11,6
Jämförelsestörande poster <sup>1)</sup>	-844		-844		-32
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-687	186	-603	521	872
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	-36,5	11,3	-14,6	11,6	11,2
Sysselsatt kapital	7 305	6 614	7 305	6 614	7 074
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	4 664	4 634	4 664	4 634	4 794
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>	8,2	18,9	8,2	18,9	15,3
Sålda bostäder, antal	351	255	678	679	972
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 316	1 189	3 014	3 354	4 548
Produktionsstartade bostäder, antal	344	237	523	666	879
Bostäder i pågående produktion, antal	2 301	3 223	2 301	3 223	2 726
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	67	67	67	67	64
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	107	26	107	26	35
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	853	1 095	853	1 095	1 015
Resultatavräknade bostäder, antal	393	396	869	1 188	1 888

<sup>1)</sup> Nyckeltalen under innevarande år samt jan-dec 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster se not 2 och 3 för specifikation.

# Sverige

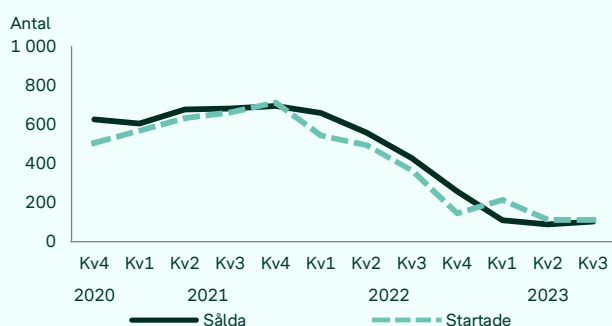
I Sverige erbjuder Bonava lägenheter och småhus till konsumenter i Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Vi erbjuder hyresprojekt till investerare i cirka 15 städer.

## SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

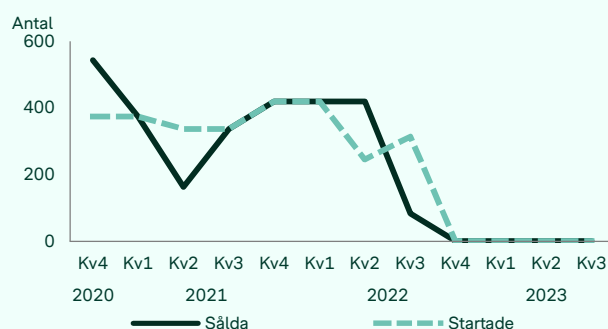
Under kvartalet startades inga (0) bostäder till konsumenter. Antalet sålda bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 33 (18). Inga bostäder startades eller såldes till investerare, inte heller under motsvarande period föregående år. Under det tredje kvartalet föregående år startades ett hyresrättsprojekt, omfattande 231 bostäder, avsett för egen förvaltning (B2M). Under föregående kvartal avbröts projektet och under det tredje kvartalet har projektet skrivits

ner med 123 MSEK. Vid utgången av september 2023 har projektet omklassificerats till exploateringsmark och värderas därmed som byggrätt. Sverige har därmed inga projekt avsedda för B2M i produktion, utan samtliga projekt rapporterade som startade bostäder till investerare avser B2B. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 60 (81) procent.

Sålda och startade bostäder konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade bostäder investerare, rullande 12 månader



## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### Juli-september 2023

Under kvartalet resultatavräknades 77 (78) bostäder till konsumenter och inga (0) bostäder till investerare.

Nettoomsättningen minskade till 290 (318) MSEK, som en följd av ett lägre genomsnittspris för bostäder som överlämnats till konsumenter jämfört med samma period föregående år.

Bruttomarginalen belastas av riskavsättningar om 17 MSEK för kostnadsrisk och av förluster om 51 MSEK från avyttring av tillgångar. Avyttringarna följer den strategiska översyn som genomförs av vår byggrättsportfölj och bidrar till att stärka kassaflödet. Dessa poster har inte klassificerats som jämförelsestörande. I tredje kvartalet föregående år belastades bruttoresultatet av nedskrivningar av tidigare aktiverade projekteringskostnader och anläggningstillgångar om 155 MSEK.

Kostnader om 308 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster, varav 25 MSEK för omstrukturering, 160 MSEK för nedskrivning av mark och 123 MSEK för nedskrivning av ett avbrutet B2M-projekt. Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till -86 (-110) MSEK och rörelsemarginalen var -29,8 (-34,7) procent.

Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -394 (-110) MSEK.

### Januari-september 2023

Nettoomsättningen uppgick till 1 827 (1 995) MSEK. Under perioden resultatavräknades 327 (391) bostäder till konsumenter och 258 (212) bostäder till investerare.

Bruttomarginal belastas av riskavsättningar om 45 MSEK samt av förluster om 51 MSEK från avyttring av tillgångar. Avyttringarna följer den strategiska översyn som genomförs av vår byggrättsportfölj och bidrar till att stärka kassaflödet. Dessa poster har inte klassificerats som jämförelsestörande. Föregående år belastades bruttoresultatet av nedskrivningar av tidigare aktiverade projekteringskostnader och anläggningstillgångar om 155 MSEK.

Kostnader om 308 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster, varav 25 MSEK var för omstrukturering, 160 MSEK för nedskrivning av mark och 123 MSEK för nedskrivning av ett avbrutet B2M-projekt

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 17 (26) MSEK och rörelsemarginalen var 0,9 (1,3) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -291 (26) MSEK.

	2023 Jul-sep	2022 Jul-sep	2023 Jan-sep	2022 Jan-sep	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	290	318	1 827	1 995	2 745
Bruttoresultat	-51	-87	126	121	85
Bruttomarginal, %	-17,5	-27,4	6,9	6,1	3,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-36	-23	-110	-96	-139
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	-86	-110	17	26	-54
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	-29,8	-34,7	0,9	1,3	-2,0
Jämförelsestörande poster <sup>1)</sup>	-308		-308		-20
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-394	-110	-291	26	-74
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	-135,9	-34,7	-15,9	1,3	-2,7
Sysselsatt kapital	3 275	3 758	3 275	3 758	3 825
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	2 321	2 326	2 321	2 326	2 420
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>	-1,9	2,6	-1,9	2,6	-1,7
Sålda bostäder, antal	33	18	90	245	256
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	113	92	373	1 014	1 047
Produktionsstartade bostäder, antal		231	88	352	374
av vilket förvaltningsfastigheter		231		231	231
Bostäder i pågående produktion, antal	556	1 594	556	1 594	1 326
av vilket förvaltningsfastigheter		231		231	231
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	60	81	60	81	76
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	82	28	82	28	40
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	283	505	283	505	285
Resultatavräknade bostäder, antal	77	78	585	603	881

<sup>1)</sup> Nyckeltalen under innevarande år samt jan-dec 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster. Se vidare i not 2 och 3.

# Finland

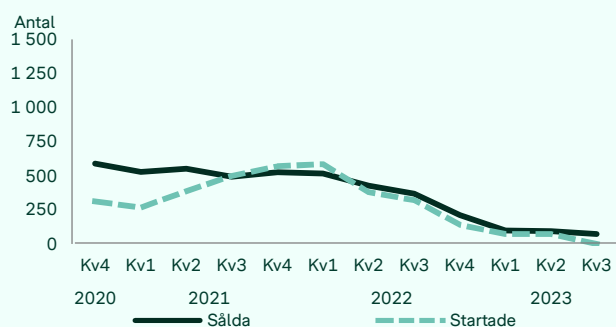
I Finland verkar Bonava i Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Vi erbjuder flerbostadshus med lägenheter till privatpersoner och hyresrättsprojekt till investerare.

## SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

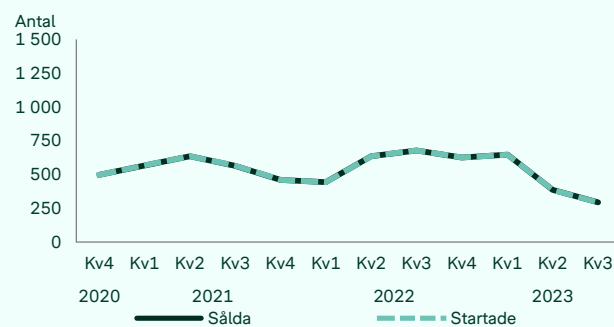
Antalet sålda bostäder till konsumenter minskade under kvartalet till 15 (36). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 95 (87) procent.

Under kvartalet startades inga bostäder till konsument (73) och inga bostäder startades eller såldes till investerare (93).

Sålda och startade bostäder konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade bostäder investerare, rullande 12 månader



## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### Juli-september 2023

Nettoomsättningen ökade till 480 (216) MSEK. Under kvartalet resultatavräknades 40 (14) bostäder till konsumenter och 129 (102) bostäder till investerare.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till -3 (-1) MSEK med en rörelsemarginal på -0,6 (-0,4) procent.

Kostnader om 90 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster, varav 7 MSEK för omstrukturering, samt 83 MSEK i nedskrivning av exploateringsfastigheter (varav 80 MSEK i projektutvecklingskostnader och 3 MSEK i mark). Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -93 (-1) MSEK med en rörelsemarginal på -19,4 (-0,4) procent.

### Januari-september 2023

Nettoomsättningen ökade till 1 885 (990) MSEK. Under perioden resultatavräknades 235 (218) bostäder till konsumenter och 529 (194) bostäder till investerare.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 62 (39) MSEK med en rörelsemarginal på 3,3 (3,9) procent. Rörelseresultatet tyngs av två färdigställda och överlämnade projekt med låg marginal, vilket var känt på förhand. Projekten påbörjades för att uppfylla befintliga avtalskrav och undvika vite.

Kostnader om 90 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster, varav 7 MSEK för omstrukturering, samt 83 MSEK i nedskrivning av exploateringsfastigheter. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -29 (39) MSEK med en rörelsemarginal på -1,5 (3,9) procent.

	2023 Jul-sep	2022 Jul-sep	2023 Jan-sep	2022 Jan-sep	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	480	216	1 885	990	1 759
Bruttoresultat	17	28	126	112	183
Bruttomarginal, %	3,5	12,8	6,7	11,3	10,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-20	-29	-65	-73	-95
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	-3	-1	62	39	88
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	-0,6	-0,4	3,3	3,9	5,0
Jämförelsestörande poster <sup>1)</sup>	-90		-90		
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-93	-1	-29	39	88
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	-19,4	-0,4	-1,5	3,9	5,0
Sysselsatt kapital	851	1 071	851	1 071	974
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	649	639	649	639	561
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>	11,2	3,6	11,2	3,6	9,0
Sålda bostäder, antal	15	129	129	599	838
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	27	267	259	1 377	2 009
Produktionsstartade bostäder, antal		166	75	545	765
Bostäder i pågående produktion, antal	707	1 586	707	1 586	1 470
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	95	87	95	87	88
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	122	18	122	18	48
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	157	230	157	230	211
Resultatavräknade bostäder, antal	169	116	764	412	718

<sup>1)</sup> Nyckeltalen under innevarande år har påverkats av jämförelsestörande poster se not 2 och 3.



# Baltikum

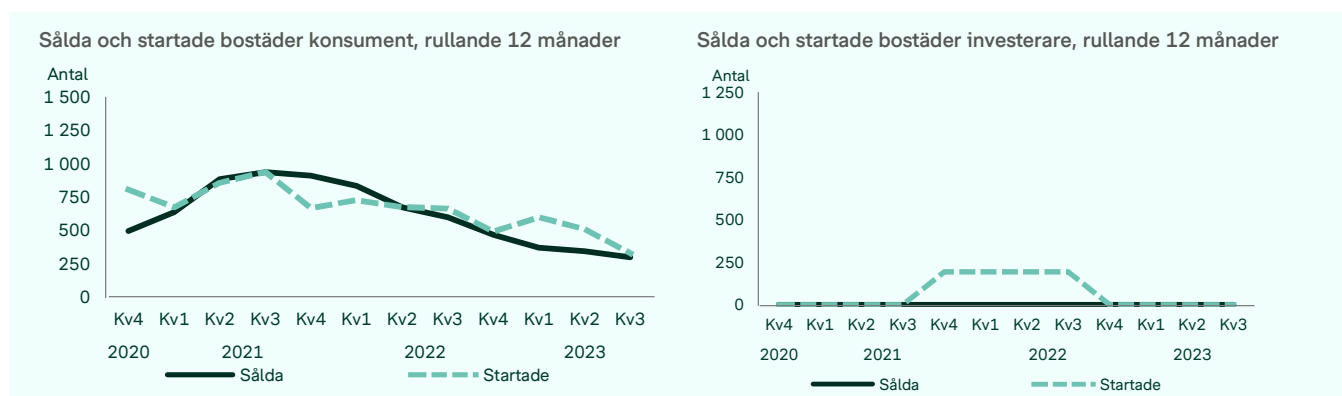
Segmentet Baltikum består av huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och Vilnius i Litauen. Erbjudandet är främst inriktat på flerbostadshus till konsumenter, men vi har också hyresrättsprojekt för investerare.

## SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Antalet sålda bostäder till konsument uppgick till 70 (117). Antalet startade bostäder till konsumenter uppgick till 44 (226) med ett startat projekt. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 34 (51) procent exklusive B2M. Inga bostäder till investerare såldes eller startades under kvartalet eller under motsvarande period föregående år.

I slutet av 2021 påbörjades investeringar i hyresrättsprojekt avsedda för egen förvaltning, enligt vår Build-to-Manage modell (B2M). Enligt plan skulle ett hyresrättsprojekt i Baltikum färdigställas under tredje kvartalet, men detta har förskjutits och kommer att färdigställas under det fjärde kvartalet 2023. Även det andra hyresrättsprojektet i Baltikum kommer att färdigställas under fjärde kvartalet 2023, vilket är tidigare än tidigare prognos. Båda projekten kommer att bidra med hyresintäkter under 2024, vilka kommer att öka successivt under året i takt med ökande beläggningsgrad.

Dessa bostäder har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Se not 9.



## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### Juli-september 2023

Nettoomsättningen uppgick till 116 (117) MSEK, under kvartalet resultatavräknades 80 (87) bostäder till konsument. Bruttomarginalen uppgick till 14,3 (17,9) procent.

Rörelseresultatet uppgick till 6 (10) MSEK med en rörelsemarginal på 4,8 (8,7) procent. Rörelseresultatet tyngs av ett färdigställt och överlämnat projekt med låg marginal. Den låga marginalen i projektet förklaras av en bristande materialtillgång vilket påverkat de kostnader som upphandlades i projektet.

### Januari-september 2023

Nettoomsättningen uppgick till 438 (450) MSEK. Ett lägre antal överlämnade bostäder uppvägs av ett högre genomsnittspris per resultatavräknad bostad.

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 30 (48) MSEK och rörelsemarginalen var 6,8 (10,7) procent. Den lägre rörelsemarginalen förklaras främst av lägre bruttomarginal i överlämnade bostäder jämfört med föregående år och av att ett projekt med låg marginal resultatavräknats under perioden. Den låga marginalen i projektet kommer av bristande materialtillgång vid upphandling, vilket påverkat de kostnader som upphandlades i projektet.

	2023 Jul-sep	2022 Jul-sep	2023 Jan-sep	2022 Jan-sep	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	116	117	438	450	832
Bruttoresultat	17	21	65	80	152
Bruttomarginal, %	14,3	17,9	14,7	17,8	18,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-11	-11	-35	-32	-44
Rörelseresultat	6	10	30	48	108
Rörelsemarginal, %	4,8	8,7	6,8	10,7	13,0
Sysselsatt kapital	1 509	1 113	1 509	1 113	1 085
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	639	501	639	501	515
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>	7,2	12,2	7,2	12,2	11,3
Sålda bostäder, antal	70	117	240	408	470
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	110	171	341	562	654
Produktionsstartade bostäder, antal	44	226	253	416	495
av vilket förvaltningsfastigheter					
Bostäder i pågående produktion, antal	871	1 207	871	1 207	976
av vilket förvaltningsfastigheter	195	195	195	195	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, % <sup>2)</sup>	34	51	34	51	39
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	104	22	104	22	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	544	513	544	513	531
Resultatavräknade bostäder, antal	80	87	307	397	676

<sup>1)</sup> Nyckeltalen har ej påverkats av jämförelsestörande poster då sådana ej har redovisats.

<sup>2)</sup> Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 27 procent.

# Aktuella projekt i kvartalet

Under andra kvartalet produktionsstartade Bonava 388 (860) bostäder.  
Samtliga projektstarter redovisas på [bonava.com/investor-relations/produktionsstarter](https://bonava.com/investor-relations/produktionsstarter).

## Tyskland

Simonsveedel

Läge: Köln

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 176 lägenheter till investerare

I norra Köln bygger Bonava det nya grannskapet Simonsveedel, som kommer att bestå av totalt 290 lägenheter fördelade på sex byggnader. Lägenheterna är anpassade för alla åldersgrupper, och varierar i storlek för att tilltala både små och stora hushåll. Områdets planering utgår från att minska behovet av att använda bil i vardagen. Förutom att mataffär, förskola, skola, läkare och apotek finns i närheten kommer grannskapet också ha ett delningserbjudande. Med gemensam tillgång till lastcyklar, skottkärror och bilar behöver varje hushåll inte äga varje sak, och miljöpåverkan blir mindre.

176 av bostäderna har under kvartalet sålts till en investerare och produktionsstartats.



## Estland, Baltikum

Aiandi

Läge: Tallin

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 44 lägenheter till konsument

På gränsen mellan stadspulsen och lugnet ligger Uus-Mustamäe, Nya Mustamäe, som är ett 7000 m<sup>2</sup> stort grönområde där Bonava bygger totalt 750 moderna lägenheter. De första av dessa färdigställdes redan 2020, och i det tredje kvartalet 2023 har ytterligare 44 produktionsstartats. I grannskapet finns fruktträd, picknickplats, utomhusgym samt en trickpark för nyinflyttade som sysslar med skateboard eller BMX. För de allra minsta invånarna finns även en stor lekplats.



## Tyskland

Tresenwaldbogen

Läge: Sachsen

Bostadstyp: Småhus

Antal bostäder: 6 nya starter i område på totalt 196 bostäder till konsument

I det nya grannskapet Tresenwaldbogen har Bonava produktionsstartat de första sex småhusen av kommande 197. Energieffektiviteten är av högsta prioritet i de nybyggda bostäderna, som alla kommer ha luftvärmepump för värmning av både inomhusmiljö och hushållsvatten, samt god isolering. Familjer som flyttar in får gott om utrymme i 4-6 rum, samt trädgård och terrass. Närområdet bjuder på vandringsleder, cykelvägar och golfbana. Stadskärnan i Leipzig nås enkelt med pendeltåg.



# Övrig information

## ÖVRIG VERKSAMHET

Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, eliminerings och den danska verksamheten, verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet.

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 olika typer av risker, både operationella och finansiella. Under den kommande 12-månadersperioden finns ett antal osäkerhetsfaktorer som kan påverka vår verksamhet och försäljning. Däribland finns höjda basräntor, hög inflation, refinansieringsrisk, tillgång på garantier och oro kring det geopolitiska läget i Europa. Under föregående år såg vi ökade kostnader för material. I nuläget har priserna stabiliserats. Tillgången på material var normal, men vi arbetar fortlöpande för att säkra leveranserna av material och tjänster om störningar uppkommer.

Den finansiella situationen bedöms löpande av styrelsen och koncernledningen. Bonava upplever nu en avmattning i marknaden till följd av bland annat inflation och stigande räntor. Bolagets affär är beroende av försäljningar av bostäder. Sjunkande försäljning har påverkat resultat och medfört negativt kassaflöde från den löpande verksamheten för perioden januari-september 2023. Bonavas styrelse och koncernledning arbetar med en rad åtgärder för att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet som bland annat beskrivs under avsnitt Kovenanten i låneavtal i not 4. Under våren har bolaget vidare påbörjat genomförande av ett program där kraftiga åtgärder vidtagits i syfte att minska kostnader och begränsa investeringar i byggrätter och nya produktionsstarter. I tillägg har arbetet intensifierats med att minska kapitalbindningen genom att minska osåld andel av färdigställd och pågående produktion samt att avyttra byggrätter som inte bedöms nödvändiga för att förverkliga Bonavas affärsplan. Under de senaste tre åren har bolagets geografiska spridning minskats genom försäljning av verksamheterna i Danmark, Norge och S:t Petersburg, vilket minskat skuldsättningen och ökar tyngdpunkten på de marknader som ger bäst möjlighet att generera god avkastning över tid. Vi för en aktiv dialog med bolagets kreditgivare och största aktieägare och utvärderar olika strategiska alternativ avseende långsiktig kapitalstruktur. Styrelsens och koncernledningens bedömning är att vid fullt genomförande av ovan nämnda åtgärder kommer den finansiella ställningen utgöra tillräckligt stöd till att fortsatt bedriva och utveckla en värdeskapande verksamhet.

Den 18 oktober ingick Bonava avtal om försäljning av verksamheten i S:t Petersburg för 50 MEUR (564 MSEK efter avdrag för försäljningskostnader). Slutförandet av försäljningen var villkorat av godkännande från myndigheter. Slutligt godkännande från relevanta myndigheter erhöles 2 november och försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg har nu slutförts. Nettotillgångarna i S:t Petersburg har per 30 september värderats till transaktionspriset reducerat med försäljningskostnader. Efter avyttringen kvarstår ingen exponering mot verksamheten under avveckling.

Under tredje kvartalet har byggrättsportföljen värderats dels genom externa värderingar, dels internt genom värdering av diskonterade framtida kassaflöden. Våra byggrätter redovisas som omsättningstillgångar och upptas därmed till det lägsta av marknadsvärde och anskaffningsvärde per tillgång. Över 80 procent av det bokförda värdet har blivit utvärderat av oberoende värderingsinstitut. Den översyn som genomförts har medfört nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 686 MSEK. Efter genomförda nedskrivningar uppgår det bedömda marknadsvärdet till 9,5 miljarder SEK, motsvarande ett övervärde på 1,2 miljarder SEK. Därtill kvarstår vissa avvikelser där extern värderare bedömer att marknadsvärdet för koncernens exploateringsfastigheter är lägre än det redovisade värdet. I dessa fall finns i allt väsentligt stöd i andra externa källor för redovisat värde. Utifrån en samlad bedömning av varje enskild exploateringsfastighets värde, som gjorts utifrån det värde som Bonava anser kan genereras vid framtida försäljning av bostäder inom den ordinarie verksamheten, finns inga ytterligare nedskrivningsbehov per den 30 september 2023. Läs mer i not 10.

Med avseende på det stora antal bostäder som Bonava startar, producerar och överlämnar är hanteringen av operationella risker en ständigt pågående process. Verksamhet är till övervägande del projektbaserad och berörs av många olika kontraktsformer vilket föranleder att Bonava från tid till annan blir involverat i tvister och rättsliga processer. Under perioden har utredning påbörjats avseende garantifel i ett projekt. Utredningen pågår och det är inte möjligt att göra en tillförlitlig uppskattning avseende Bonavas eventuella förpliktelser i denna fråga. Utifrån vad som är känt idag förväntas dessa tvister och rättsliga processer inte, vare sig enskilt, eller tillsammans, i väsentlig grad påverka Bonavas resultat eller ställning.

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](http://bonava.com).

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen exkluderat S:t Petersburg och Norge uppgick under perioden januari till september 2023 till 1 537 (1 806).

## 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 208 830 660 röster. Antalet A-aktier uppgick per 30 september 2023 till 11 154 982 och antalet B-aktier till 97 280 840. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 245 355 vilket motsvarade 1,1 procent av kapitalet och 0,6 procent av rösterna. Vid kvartalets utgång uppgick antalet aktieägare till 31 114 (31 828). Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,5 procent av kapitalet och 49,4 procent av rösterna, följt av Fjärde AP-fonden med 9,2 procent av kapitalet och 5,4 procent av rösterna samt Schroders med 5,6 procent av kapitalet och 2,9 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade totalt 60,9 procent av kapitalet och 69,0 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på [bonava.com/investor-relations](http://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 UNDER PERIODEN

Antal röster i Bonava AB har förändrats till följd av omvandling av 40 000 A-aktier till 40 000 B-aktier. Se ytterligare information under Aktien och de största ägarna på denna sida.

Den 31 maj 2023 ingick Bonava avtal om försäljning av verksamheten i S:t Petersburg, detta avtal har senare annullerats och ett nytt avtal om försäljning med en ny köpare ingicks den 18 oktober. Del av tidigare genomförda nedskrivningar av nettotillgångar i S:t Petersburg har reverserats. Se även not 8.

Den 12 juni ingick Bonava avtal om försäljning av verksamheten i Norge och den 30 juni slutfördes affären, för ytterligare information se not 8.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

Den 18 oktober 2023 ingick Bonava ett nytt avtal med Star Development LLC om försäljning av verksamheten i S:t Petersburg för 50 MEUR (564 MSEK efter avdrag för försäljningskostnader) och erhöles samtidigt köpeskillingen. I samband med att affären undertecknades har Bonava valt att frånträda avtalet med RBI Group som slöts den 31 maj 2023. Detta då motparten inte erhållit förvärvstillstånd från den särskilda kommitté som inrättats för företagsöverlåtelse inom, den enligt avtalet, överenskomna tidsramen. Den nya köparen, Star Development LLC, har erhållit förvärvstillstånd från den särskilda myndighet som inrättats för företagsöverlåtelse och godkännande från den ryska konkurrensmyndigheten lämnades 2 november 2023. Konkurrensmyndighetens godkännande innebär att försäljningen av Bonavas verksamhet i S:t Petersburg slutfördes samma datum.

Bonava har nått en överenskommelse med banker och Svensk Exportkredit gällande beräkning av lånevillkor. Överenskommelsen avser återläggning av kostnader för omorganisation och erhöles efter balansdagen varför dessa lån enligt gällande redovisningsregler klassificeras som kortfristiga, läs mer i not 4.

Antalet röster i Bonava AB har förändrats till följd av omvandling av 100 A-aktier till 100 B-aktier. Antalet röster i bolaget uppgår härmed till 208 829 760.

## 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 15 november 2023  
Bonava AB (publ)

Peter Wallin  
VD och koncernchef

# Resultaträkning

	Not	2023	2022	2023	2022	Okt 2022	2022
	1	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	- sep 2023	Jan-dec
<b>Kvarvarande verksamhet</b>							
Nettoomsättning	2	2 765	2 604	8 281	8 322	13 945	13 987
Kostnader för produktion		-2 560	-2 339	-7 532	-7 216	-12 614	-12 298
<b>Bruttoresultat</b>		<b>205</b>	<b>265</b>	<b>748</b>	<b>1 106</b>	<b>1 331</b>	<b>1 689</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-176	-189	-552	-599	-783	-831
<b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	<b>76</b>	<b>197</b>	<b>507</b>	<b>547</b>	<b>858</b>
Jämförelsestörande poster <sup>1)</sup>	3	-1 243	-0	-1 243	-0	-1 298	-56
<b>Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster</b>	<b>2</b>	<b>-1 213</b>	<b>76</b>	<b>-1 046</b>	<b>507</b>	<b>-751</b>	<b>802</b>
Finansiella intäkter		22	4	27	5	30	7
Finansiella kostnader		-167	-46	-413	-122	-491	-200
<b>Finansnetto</b>		<b>-145</b>	<b>-42</b>	<b>-386</b>	<b>-118</b>	<b>-461</b>	<b>-193</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2</b>	<b>-1 358</b>	<b>35</b>	<b>-1 432</b>	<b>389</b>	<b>-1 212</b>	<b>609</b>
Skatt på periodens resultat		-20	-7		-106	-63	-169
<b>Periodens resultat<sup>2)</sup></b>		<b>-1 377</b>	<b>28</b>	<b>-1 432</b>	<b>283</b>	<b>-1 274</b>	<b>441</b>
<b>Verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet</b>	<b>8</b>						
Periodens resultat från verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, netto efter skatt		557	62	-247	99	-1 089	-743
<b>Periodens resultat från verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet</b>		<b>557</b>	<b>62</b>	<b>-247</b>	<b>99</b>	<b>-1 089</b>	<b>-743</b>
<b>Kvarvarande verksamhet, verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet</b>							
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet, verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet		-821	90	-1 678	382	-2 363	-303
<b>Data per aktie före och efter utspädning</b>							
<b>Periodens resultat, SEK</b>		<b>-12,85</b>	<b>0,26</b>	<b>-13,36</b>	<b>2,64</b>	<b>-11,89</b>	<b>4,10</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-2,02	-2,70	-7,58	-15,18	-5,34	-24,83
Eget kapital, SEK		59,52	83,05	59,52	83,05	59,52	74,49
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång <sup>3)</sup>		107,2	107,2	107,2	107,2	107,2	107,2

<sup>1)</sup> Jämförelsestörande poster om totalt 1 243 MSEK har rapporterats under perioden jan-sep 2023. Samtliga jämförelsestörande poster under 2023 har tagits upp i det tredje kvartalet 2023. Under 2022 har jämförelsestörande poster på 56 MSEK tagits upp i det fjärde kvartalet. Se även not 2 och not 3.

<sup>2)</sup> Hela periodens resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

<sup>3)</sup> Totalt antal återköpta aktier uppgick per 30 september till 1 245 355 (1 245 355) st.

## Rapport över totalresultat

	Not	2023	2022	2023	2022	Okt 2022	2022
	1	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	- sep 2023	Jan-dec
<b>Periodens resultat</b>		<b>-821</b>	<b>90</b>	<b>-1 678</b>	<b>382</b>	<b>-2 363</b>	<b>-303</b>
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>							
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-70	43	78	134	131	186
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	8	0	-8	-5	442	-290	157
<b>Periodens övriga totalresultat</b>		<b>-70</b>	<b>36</b>	<b>73</b>	<b>577</b>	<b>-160</b>	<b>344</b>
<b>Periodens totalresultat<sup>1)</sup></b>		<b>-891</b>	<b>126</b>	<b>-1 605</b>	<b>959</b>	<b>-2 523</b>	<b>41</b>

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



# Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	9	214	210	262
Övriga anläggningstillgångar		1 171	658	708
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 385</b>	<b>868</b>	<b>971</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Exploateringsfastigheter		8 265	9 513	9 836
Pågående bostadsprojekt		9 639	13 834	12 091
Färdigställda bostäder		1 305	503	799
Kortfristiga fordringar		1 144	967	848
Likvida medel	4	163	185	119
Tillgångar som innehas för försäljning	8	947	2 443	915
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 464</b>	<b>27 445</b>	<b>24 607</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 849</b>	<b>28 313</b>	<b>25 579</b>
<b>EGET KAPITAL</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		6 374	8 897	7 979
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5	5
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 380</b>	<b>8 902</b>	<b>7 984</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	4	236	3 938	3 593
Övriga långfristiga skulder		11	318	369
Långfristiga avsättningar		1 262	903	1 022
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 509</b>	<b>5 159</b>	<b>4 983</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristiga räntebärande skulder	4	7 040	3 065	3 532
Övriga kortfristiga skulder		7 539	9 934	8 165
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	8	383	1 253	915
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 963</b>	<b>14 252</b>	<b>12 612</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>16 471</b>	<b>19 411</b>	<b>17 595</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 849</b>	<b>28 313</b>	<b>25 579</b>

## 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	-1 605		-1 605
Prestationsbaserat incitamentsprogram	0		0
Utgående eget kapital, 30 september 2023	6 374	5	6 380

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2023 Jul-sep	2022 Jul-sep	2023 Jan-sep	2022 Jan-sep	Okt 2022 - sep 2023	2022 Jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>						
Resultat före skatt <sup>1)</sup>	-776	133	-1 639	542	-2 273	-92
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 069	1	1 604	-234	2 606	768
Betald skatt	-47	-14	-180	-125	-204	-149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>246</b>	<b>120</b>	<b>-215</b>	<b>184</b>	<b>129</b>	<b>527</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>						
Försäljningar av bostadsprojekt	2 450	2 590	7 833	7 963	13 183	13 312
Investeringar i bostadsprojekt	-1 610	-3 950	-6 855	-12 042	-10 850	-16 037
Övriga förändringar i rörelsekapital	-868	85	-1 576	413	-3 034	-1 045
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>-29</b>	<b>-1 275</b>	<b>-598</b>	<b>-3 666</b>	<b>-702</b>	<b>-3 769</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>217</b>	<b>-1 155</b>	<b>-813</b>	<b>-3 482</b>	<b>-572</b>	<b>-3 242</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Försäljning av koncernföretag			737		737	
Övrigt kassaflöde från investeringsverksamheten	-20	-64	-148	-72	-180	-104
<b>KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING</b>	<b>197</b>	<b>-1 219</b>	<b>-223</b>	<b>-3 553</b>	<b>-15</b>	<b>-3 345</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Utdelning				-188	-187	-375
Ökning av räntebärande skulder	1 433	3 724	4 825	5 702	3 884	4 762
Minskning av räntebärande skulder	-1 969	-2 516	-4 392	-2 778	-3 605	-1 991
Förändring av räntebärande fordringar	-1	12		89	2	91
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-537</b>	<b>1 219</b>	<b>433</b>	<b>2 824</b>	<b>94</b>	<b>2 486</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-340</b>		<b>209</b>	<b>-730</b>	<b>79</b>	<b>-859</b>
Likvida medel vid periodens början	850	489	303	1 066	492	1 066
Kursdifferens i likvida medel	-48	3	-51	156	-110	97
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT<sup>2)</sup></b>	<b>462</b>	<b>492</b>	<b>462</b>	<b>492</b>	<b>462</b>	<b>303</b>

<sup>1)</sup> Skillnaden mellan resultat före skatt i koncernens kassaflödesanalys och resultat före skatt i koncernens resultaträkning avser avvecklad verksamhet och verksamhet under avveckling.

<sup>2)</sup> Skillnaden mellan likvida medel i koncernens kassaflödesanalys och koncernens balansräkning motsvarar likvida medel i verksamhet under avveckling, se ytterligare information i not 8.

## Kassaflöde från verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet

	2023 Jul-sep	2022 Jul-sep	2023 Jan-sep	2022 Jan-sep	Okt 2022 - sep 2023	2022 Jan-dec
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-15	158	393	-609	421	-581
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-1	-1	746	25	749	28
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	38	-67	-187	648	-317	518
<b>Nettoökning likvida medel, verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet<sup>1)</sup></b>	<b>23</b>	<b>90</b>	<b>952</b>	<b>64</b>	<b>853</b>	<b>-35</b>

<sup>1)</sup> Kassaflöde från verksamhet under avveckling ingår i koncernens kassaflödesanalys i sammandrag ovan, se not 8.

# 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](http://bonava.com).

### Verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet

I samband med att Bonava avyttrade verksamheten i Norge, och meddelade att man har för avsikt att avyttra verksamheten i S:t Petersburg, uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5. Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Avvecklade verksamheter består av väsentlig verksamhet som avyttrats eller utgör avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

Innebörden av att en grupp av tillgångar och skulder klassificeras som att de innehas för försäljning är att deras redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. Alla tillgångar som ingår i gruppen presenteras på separat rad i balansräkningen och gruppens alla skulder presenteras på en separat rad bland skulderna. Gruppen värderas till det lägsta av det

redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader. Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet och verksamhet under avveckling redovisas på egen rad i resultaträkningen. Transaktioner mellan kvarvarande verksamhet och avvecklad verksamhet har eliminerats. Historiska siffror har omräknats enligt samma principer. I enlighet med IFRS är balansräkningar för tidigare år ej omräknade.

### Exploateringsfastigheter och mark

Exploateringsfastigheter är Bonavas innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingskostnader. Exploateringsfastigheter värderas med hänsyn tagen till om utveckling ska ske eller om de alternativt säljs vidare. Till grund för värdering av mark och byggrätter som ska utvecklas finns en investeringskalkyl. Denna kalkyl uppdateras årligen avseende bedömt försäljningspris och kostnadsutveckling samt när marknadsutveckling eller andra omständigheter så kräver. I de fall som ett positivt täckningsbidrag från utvecklingen inte kan erhållas med hänsyn till en normal entreprenadvinst sker nedskrivning. Utvecklingskostnader relaterat till mark som Bonava har kontroll över aktiveras.

## NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

Jul-sep 2023	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet <sup>1)</sup>	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	1 680	274	206	115		2 275
Nettoomsättning, investerare	183	1	274			457
Nettoomsättning, mark	19	13				33
Övriga intäkter						-0
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	157	-86	-3	6	-44	30
Jämförelsestörande poster	-844	-308	-90			-1 243
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-687	-394	-93	6	-44	-1 213
Finansiella poster						-145
Resultat före skatt						-1 358
Sysselsatt kapital	7 305	3 605	851	1 509	580	13 850

Jul-sep 2022	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet <sup>1)</sup>	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	917	320	30	117		1 384
Nettoomsättning, investerare	731	-3	185		299	1 212
Nettoomsättning, mark						
Övriga intäkter		1			6	9
Rörelseresultat <sup>2)</sup>	186	-110	-1	10	-9	76
Finansiella poster						-42
Resultat före skatt						35
Sysselsatt kapital	6 614	3 758	1 071	1 113	4 004	16 560

<sup>2)</sup> Inga jämförelsestörande poster har redovisat för perioden

Jan-sep 2023	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet <sup>1)</sup>	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	3 358	1 338	720	437		5 854
Nettoomsättning, investerare	744	444	1 163			2 351
Nettoomsättning, mark	26	40	1			68
Övriga intäkter		5	1	1	1	8
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	242	17	62	30	-153	197
Jämförelsestörande poster	-844	-308	-90			-1 243
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-603	-291	-29	30	-153	-1 046
Finansiella poster						-386
Resultat före skatt						-1 432
Sysselsatt kapital	7 305	3 605	851	1 509	580	13 850

<sup>1)</sup> Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringsar, den danska verksamheten samt avvecklad verksamhet och verksamhet under avveckling.

<sup>2)</sup> Inga jämförelsestörande poster har redovisat för perioden

Jan-sep 2022	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet <sup>1)</sup>	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	2 924	1 556	634	449	101	5 665
Nettoomsättning, investerare	1 555	402	336		299	2 592
Nettoomsättning, mark		36	19			54
Övriga intäkter		2	1		8	11
Rörelseresultat <sup>2)</sup>	521	26	39	48	-127	507
Finansiella poster						-118
Resultat före skatt						389
Sysselsatt kapital	6 614	3 758	1 071	1 113	4 004	16 560

Jan-dec 2022	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet <sup>1)</sup>	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	5 626	1 997	1 175	831	102	9 731
Nettoomsättning, investerare	2 159	704	565		752	4 180
Nettoomsättning, mark		39	19			58
Övriga intäkter		5	1	1	11	18
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	904	-54	88	108	-188	858
Jämförelsestörande poster	-32	-20			-4	-56
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	872	-74	88	108	-192	802
Finansiella poster						-193
Resultat före skatt						609
Sysselsatt kapital	7 074	3 825	974	1 085	2 610	15 568

<sup>1)</sup> Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringsar, den danska verksamheten samt avvecklad verksamhet och verksamhet under avveckling.

<sup>2)</sup> Inga jämförelsestörande poster har redovisat för perioden

### NOT 3 Specifikation jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster under 2023 avser nedskrivningar av exploateringsfastigheter, aktiverade utvecklingskostnader, ett B2M-projekt samt omstruktureringar och uppgår totalt till -1 243 MSEK. För ytterligare information om de jämförelsestörande posterna och vilka segment som de avser se not 2.

Efter en strategisk översyn av verksamheten har Bonava initierat ytterligare omstruktureringar i tredje kvartalet 2023 i Tyskland, Sverige och Finland. Syftet med omstruktureringarna är att skapa en lägre kostnadsbas och därmed förbättra framtida kassaflöden samt ge förutsättningar för ökad flexibilitet. I det tredje kvartalet har kostnader avseende omstrukturering om 434 MSEK tagits upp relaterat till detta. Av beloppet är 402 MSEK hänförligt till Tyskland, 25 MSEK till Sverige och 7 MSEK till Finland.

Bonava har gjort en översyn av byggrättsportföljen, vilket har resulterat i nedskrivning av exploateringsfastigheter om totalt 686 MSEK, varav nedskrivning av mark om 442 MSEK i Tyskland, 160 MSEK i Sverige och 4 MSEK i Finland. Därutöver har aktiverade projektutvecklingskostnader skrivits ned med 80 MSEK i Finland. Efter genomförda nedskrivningar uppgår det bedömda marknadsvärdet av Bonavas exploateringsfastigheter till 9,5 miljarder SEK vilket motsvarar ett övervärde på 1,2 miljarder SEK. Läs vidare i not 10.

Översynen medförde även att ett B2M-projekt i Sverige skrevs ned med 123 MSEK, se vidare i not 9.

Jämförelsestörande poster för helåret 2022 uppgick till -56 MSEK och avsåg kostnader till följd av beslutade organisatoriska förändringar (avgångsvederlag) i Sverige, Tyskland och centrala avdelningar. Totalt sett har nettot om -56 MSEK i jämförelsestörande poster fördelats enligt följande: -20 MSEK i Sverige, -32 MSEK i Tyskland samt -4 MSEK i Övrigt (centrala avdelningar).

	2023 Jan-sep	2022 Jan-sep	2022 Jan-dec
Nedskrivning av mark	-606		
Nedskrivning av B2M-Projekt	-123		
Nedskrivning av aktiverade projektutvecklingskostnader	-80		
Organisatoriska förändringar	-434		-56
<b>Summa jämförelsestörande poster</b>	<b>-1 243</b>		<b>-56</b>



**NOT 4 Specifikation nettolåneskuld**

	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar <sup>1)</sup>	591	2	2
Kortfristiga räntebärande fordringar <sup>1)</sup>	113	17	18
Likvida medel	462	492	303
<b>Räntebärande fordringar</b>	<b>1 165</b>	<b>512</b>	<b>324</b>
Långfristiga räntebärande skulder	430	4 590	4 050
Kortfristiga räntebärande skulder	7 040	3 068	3 533
<b>Räntebärande skulder<sup>2)</sup></b>	<b>7 470</b>	<b>7 658</b>	<b>7 583</b>
<b>Nettolåneskuld</b>	<b>6 305</b>	<b>7 146</b>	<b>7 259</b>
<b>Varav S:t Petersburg<sup>3)</sup></b>	<b>-104</b>	<b>347</b>	<b>275</b>

<sup>1)</sup> Som del av de långfristiga- och kortfristiga räntebärande fordringarna ingår säljarreverserna som ställts ut till köparen av den norska verksamheten, se ytterligare information i not 8.

<sup>2)</sup> Varav gröna lån 3 097 (3 255) MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanenmärkning samt specifika projekt till investerare i Finland.

<sup>3)</sup> Verksamhet S:t Petersburg redovisas som verksamhet under avveckling, se not 8.

**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 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Likvida medel	88	36	17
Bruttolåneskuld	1 378	1 953	1 767
<b>Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag</b>	<b>1 291</b>	<b>1 917</b>	<b>1 751</b>

**Koncernens finansieringsramar**

Nedanstående tabell specificerar koncernens finansieringsramar. Därutöver finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag om 77 MSEK.

Finansiering	Förfall	Belopp	Utnyttjad	Outnyttjad
Kontokrediter	<365 dagar	658	70	588
Obligation	<365 dagar	1 200	1 200	
Lån	<365 dagar	2 348	2 348	
RCF/Certifikat	<365 dagar	3 000	2 356	644
<b>Summa</b>		<b>7 206</b>	<b>5 974</b>	<b>1 232</b>

**Kovenanter i låneavtal**

Villkoren i Bonavas låneavtal, med banker och Svensk Exportkredit, är kopplade till två kovenanter. Den första är soliditet, eller eget kapital i förhållande till totala tillgångar, som inte ska understiga 25 procent. Soliditet, enligt beräkningsmetoden i låneavtalen, var 28,1 procent. Den andra är räntetäckningsgrad, eller intäkter före ränta, skatt, avskrivning och amortering i relation till finansnetto. Den ska inte understiga 2,0x. Enligt överenskommelse med kreditgivarna har kostnader för omorganisation tillsvidare återlagts vid beräkning av räntetäckningsgraden. Denna uppgick därmed till 2,5x. Eftersom överenskommelsen nåddes efter balansdagens utgång klassificeras de lån som omfattas av villkoren som kortfristiga, i enlighet med gällande redovisningsregler.

**NOT 5 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.

	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Derivatinstrument	137	36	17
<b>Summa tillgångar</b>	<b>137</b>	<b>36</b>	<b>17</b>
Derivatinstrument	25	96	112
<b>Summa skulder</b>	<b>25</b>	<b>96</b>	<b>112</b>

Verkligt värde för lång- och kortfristiga räntebärande skulder avviker endast marginellt från redovisat värde och redovisas därför inte separat i delårsrapporten. För finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, bedöms redovisat värde för kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och andra räntefria skulder överensstämma med det verkliga värdet. Säljarreverserna, redovisade till upplupet anskaffningsvärde, som har ställts ut till köparen av den norska verksamheten värderas till 684 MSEK per 30 september 2023, det nominella värdet innan diskontering uppgick till 767 MSEK.

**NOT 6 Investeringsåtaganden**

Bonava har investeringsåtaganden för köp av byggrätter, som är avtalsenliga och villkorade, och som ännu inte redovisats som del av de finansiella rapporterna. Per 30 september uppgick värdet för dessa till 2,1 miljarder SEK. Investeringarna förväntas regleras med 0,3 miljarder 2023, 1,1 miljard 2024, 0,3 miljarder 2025 och 0,4 miljarder 2026 och senare, givet att villkoren i avtalen uppfylls. Avtalen är oftast villkorade av att bygglov erhålls eller att detaljplan godkänns.

**NOT 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023	2022	2022
	30 sep	30 sep	31 dec
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar	510	1 316	990
Ovriga ställda säkerheter	11	10	11
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>521</b>	<b>1 326</b>	<b>1 001</b>
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>			
<i>Egna förbindelser</i>			
Motförbindelse gentemot externa garantigivare <sup>1)</sup>	600	1 488	1 576
Eventalförpliktelser <sup>2)</sup>	339	266	236
Ovriga borgensförbindelser	1 267	947	585
<b>Summa borgens- och garantiförpliktelser</b>	<b>1 867</b>	<b>2 435</b>	<b>2 161</b>

<sup>1)</sup> Motförbindelse avseende garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB utgör 600 MSEK (1576 MSEK per 31 december 2022). Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts. Bonava ABs åtagande begränsat till 600 MSEK. Övriga borgensförbindelser utgörs av Bonava ABs borgensförpliktelser för projektfinansiering i S:t Petersburg 217 MSEK (487 MSEK per 31 december 2022), borgensåtaganden för betalning av markinvesteringar S:t Petersburg 74 MSEK (98 MSEK per 31 december 2022) samt 976 MSEK avser borgensåtaganden för den norska verksamheten att övertas av köparen, motsvarande 955 MNOK (957 MNOK vid övertagandetidpunkten). Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom utländsk bank med licens att verka i regionen. Av Fastighetsinteckningar utgör säkerhet för projektfinansiering på uppdrag av finska bostadsaktiebolag 382 MSEK (871 MSEK per 31 december 2022) och 128 MSEK (119 MSEK per 31 december 2022) avser tillgångar kopplat till markförvärv i S:t Petersburg.

<sup>2)</sup> Kostnader relaterade till exploateringsfastigheter som bedöms uppstå även om bostadsprojekt inte startas

Med avseende på det stora antal bostäder som Bonava startar, producerar och överlämnar är hanteringen av operationella risker en ständigt pågående process. Verksamhet är till övervägande del projektbaserad och berörs av många olika kontraktsformer vilket föranleder att Bonava från tid till annan blir involverat i tvister och rättsliga processer. Under perioden har utredning påbörjats avseende garantifel i ett projekt. Utredningen pågår och det är inte möjligt att göra en tillförlitlig uppskattning avseende Bonavas eventuella förpliktelser i denna fråga. Utifrån vad som är känt idag förväntas dessa tvister och rättsliga processer inte vare sig enskilt, eller tillsammans, i väsentlig grad påverka Bonavas resultat eller ställning.

## 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 verksamheten i S:t Petersburg. Med anledning av detta har verksamheten redovisats som verksamhet under försäljning sedan det tredje kvartalet 2022.

Den tilltänkta köparen av den ryska verksamheten erhöll inte nödvändiga tillstånd från ryska myndigheter varför kontraktet annullerades. 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.

Beslutet om att lämna S:t Petersburg har legat fast och den 31 maj 2023 ingick Bonava ett avtal med bostadsutvecklaren RBI Group om att sälja verksamheten.

Per den 18 oktober 2023 ingick Bonava avtal med en ny köpare, Star Development LLC, om försäljning av verksamheten i S:t Petersburg för 50 MEUR (578 MSEK) och erhöll samtidigt köpeskillingen. I samband med att affären undertecknades har Bonava valt att fråntråda avtalet med RBI Group som slöts den 31 maj 2023. Detta då motparten inte erhållit förvärvstillstånd från den särskilda kommitté som inrättats för företagsöverlåtelser inom den enligt avtalet överenskomna tidsramen. Den nya köparen, Star Development LLC, har erhållit detta tillstånd och transaktionens slutförande har varit villkorad godkännande från den ryska konkurrensmyndigheten. Den ryska konkurrensmyndigheten godkände transaktionen 2 november 2023 vilket medfört att försäljningen av Bonavas verksamheten i S:t Petersburg har slutförts.

Nettotillgångarna i S:t Petersburg värderas per utgången av 30 september till 564 MSEK, vilket motsvarar transaktionspriset om 50 MEUR (578 MSEK), som erhöles 18 oktober, med avdrag för försäljningskostnader. Under det tredje kvartalet har en ökning av det verkliga värdet redovisats, motsvarande 564 MSEK, genom återföring av tidigare genomförda nedskrivningar.

Den genomförda försäljningen av verksamheten är en händelse efter balansdagen som bekräftar det verkliga värdet per balansdagen.

Under 2023 genererade verksamheten ett positivt resultat före skatt om 164 (109) MSEK. Det totala resultatet från verksamhet under avveckling uppgick till 549 MSEK (87 MSEK).

Bonava AB har borgensåtaganden för betalning av markinvesteringar i S:t Petersburg om 74 (321) MSEK, (98 MSEK per 31 december 2022) som ska övertas av köparen

Borgensförpliktelser för projektfinansiering i S:t Petersburg om 217 (645) MSEK (487 MSEK per den 31 december 2022) har avslutats under det fjärde kvartalet 2023.

Justerade historiska jämförelsetal har publicerats på Bonavas hemsida, <https://www.bonava.com/investor-relations/finansuell-information>.

## Balansräkning, ställda säkerheter och eventalförpliktelser, S:t Petersburg

	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Anläggningstillgångar		48	
Exploateringsfastigheter	615	1 980	729
Övriga omsättningstillgångar	34	107	
Likvida medel	298	308	185
<b>Summa tillgångar</b>	<b>947</b>	<b>2 443</b>	<b>915</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>38</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
Långfristiga skulder	267	857	577
Förskott från kunder	10	150	117
Övriga kortfristiga skulder	68	224	197
<b>Summa skulder</b>	<b>383</b>	<b>1 253</b>	<b>915</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>564</b>	<b>1 190</b>	
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
<b>Ställda säkerheter <sup>1)</sup></b>	<b>129</b>	<b>128</b>	<b>119</b>

<sup>1)</sup> Avser fastighetstäckningar i fastigheter ägda av Bonava S:t Petersburg.

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

	2023 Jan-sep	2022 Jan-sep	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	680	381	526
Kostnader för produktion	-481	-249	-365
<b>Bruttoresultat</b>	<b>199</b>	<b>132</b>	<b>161</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-24	-29	-70
<b>Rörelseresultat</b>	<b>175</b>	<b>103</b>	<b>91</b>
Finansiella intäkter	0	19	22
Finansiella kostnader	-12	-13	-23
<b>Finansnetto</b>	<b>-11</b>	<b>6</b>	<b>-1</b>
Resultat före skatt	164	109	90
Skatt på årets resultat	-33	-21	-21
Resultat från verksamhet under avveckling efter skatt	131	87	69
Transaktionskostnader	-14		
Nedskrivning av nettotillgångar	433		-877
<b>Resultat från verksamhet under avveckling</b>	<b>549</b>	<b>87</b>	<b>-808</b>
Valutakursdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling		436	142
<b>Övrigt totalresultat från verksamhet under avveckling</b>		<b>436</b>	<b>142</b>
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	340	-440	-472
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		8	9
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-154	383	363
<b>Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget</b>	<b>186</b>	<b>-49</b>	<b>-100</b>

## Norge

Den 30 juni slutförde Bonava avtalet om försäljning av verksamheten i Norge. Köpare är fastighetsfonden Union Residential Development. Köpeskillingen uppgick till 1 532 MSEK, varav 765 MSEK betalades kontant vid slutförandet och resterande belopp, 767 MSEK, har erlagts via säljarreverser. Dessa betalas i takt med att köparen överlämnar färdigställda bostäder till kund. I transaktionsvalutan (NOK) uppgick den totala köpeskillingen till 1 515 MNOK.

I samband med att Bonava tecknade avtal om försäljning av verksamheten i Norge uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning av avvecklade verksamheter. I koncernens resultaträkning särredovisas den avvecklade verksamheten i Norge, inklusive realisationsresultatet från försäljningen, på egen rad benämnd Verksamhet under avveckling. I koncernens resultaträkning har tidigare perioder omräknats enligt samma principer. Koncerninterna transaktioner mellan kvarvarande och avvecklad verksamhet har eliminerats. Justerade jämförelsetal har publicerats på Bonavas hemsida. Från avyttringstidpunkten, då det bestämmande inflytande övergick till köparen, upphör tillgångar och skulder hänförliga till verksamheten i Norge att redovisas som del av koncernens totala tillgångar och skulder.

Finansiell information avseende den avvecklade verksamheten för perioden fram till avyttringstidpunkten återfinns nedan.

Säljarreverserna kommer att betalas i takt med att de underliggande fastighetsprojekten i den norska verksamheten slutförs. Huvuddelen av reverserna väntas betalas under 2024 och 2025.

I balansräkningen redovisas säljarreverserna som en finansiell anläggningstillgång värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Per den 30 juni värderades reverserna till 666 MSEK, det nominella värdet innan diskontering uppgick till 767 MSEK, ränteintäkter kommer redovisas löpande som finansiella intäkter fram till säljarreversernas förfall.

Per 30 juni 2023 hade Bonava AB borgensförpliktelser för den norska verksamheten i form av motförbindelser gentemot externa garantigivare samt direkta borgensåtaganden till ett sammanlagt belopp av 967 MSEK (957 MNOK), dessa ska övertas av köparen inom 120 arbetsdagar från affärens slutförande i enlighet med avtalet. Per 30 september 2023 uppgick kvarvarande borgensåtaganden till 976 MSEK (955 MNOK).

Justerade historiska jämförelsetal har publicerats på Bonavas hemsida, <https://www.bonava.com/investor-relations/finansiell-information>.

## Finansiell information avseende avvecklad verksamhet, Norge

	2023 Jan-jun	2022 Jan-sep	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	627	1 222	1 719
Kostnader för produktion	-538	-1 122	-1 551
<b>Bruttoresultat</b>	<b>89</b>	<b>100</b>	<b>168</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-24	-51	-76
<b>Rörelseresultat</b>	<b>65</b>	<b>49</b>	<b>92</b>
Finansiella intäkter	1	-0	1
Finansiella kostnader	-1	-4	-6
<b>Finansnetto</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>-5</b>
Resultat före skatt	65	45	87
Skatt på årets resultat	-6	-33	-21
<b>Resultat från avvecklad verksamhet efter skatt</b>	<b>59</b>	<b>12</b>	<b>66</b>
Transaktionskostnader	-30		
<b>Resultat vid försäljning av dotterföretag efter skatt (se nedan)</b>	<b>-824</b>		
<b>Resultat från avvecklad verksamhet</b>	<b>-795</b>	<b>12</b>	<b>66</b>
Valutakursdifferenser vid omräkning av avvecklad verksamhet	-5	6	16
<b>Övrigt totalresultat från avvecklad verksamhet</b>	<b>-5</b>	<b>6</b>	<b>16</b>
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	53	-169	-109
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	746	17	19
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-33	265	155
<b>Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget</b>	<b>766</b>	<b>113</b>	<b>65</b>

## Uppgifter om försäljning av dotterföretaget, Norge

	2023 30 jun
Erhållen köpeskilling eller köpeskilling som kommer att erhållas:	
Kontant	441
Diskontering av säljrevers	-101
<b>Totalt försäljningspris</b>	<b>340</b>
Redovisat värde för sålda nettotillgångar	-1 119
Resultat före skatt och omklassificering av valutaomräkningsreserv	-779
Omklassificering av valutaomräkningsreserv	-45
<b>Resultat vid försäljning efter skatt</b>	<b>-824</b>



Avyttrade tillgångar, Norge

Goodwill	56
Anläggningstillgångar	50
Exploateringsfastigheter	2 529
Övriga omsättningstillgångar	37
Likvida medel	28
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 700</b>
Avsättningar	53
Långfristiga skulder	1 242
Förskott från kunder	30
Övriga kortfristiga skulder	257
<b>Summa skulder</b>	<b>1 582</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>1 119</b>
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
Ställda säkerheter <sup>1)</sup>	202

<sup>1)</sup> Avser säkerhet för lån i J/V Solberg Öst.

Verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, totalt för Norge och S:t Petersburg

	2023 Jan-sep	2022 Jan-sep	2022 Jan-dec
Periodens resultat för verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, totalt	-247	99	-743
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, totalt	-5	442	157
Nettoökning av likvida medel som genererats av verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, totalt	952	64	-35
Tillgångar som innehas för försäljning, totalt	947	2 443	915
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning, totalt	383	1 253	915

**NOT 9** Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvat direkt hänförliga utgifter. Under det andra kvartalet 2023 avbröts hyresrättsprojektet i Sverige. Samma projekt har skrivit ner med 123 MSEK under perioden och klassificeras, sedan utgången av 30 september 2023, som exploateringsmark och värderas därmed som byggrätt. Per 30 september 2023 bedöms verkligt värde motsvara bokfört värde varför ingen realiserad värdeförändring redovisas. Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13.

	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Verkligt värde vid periodens början	262		
Investeringar	107	48	102
Nedskrivning	-123		
Omklassificering	-36	162	156
<b>Årets omräkningsdifferens</b>	<b>4</b>		<b>5</b>
<b>Verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>214</b>	<b>210</b>	<b>262</b>

**NOT 10** Exploateringsfastigheter

Under det tredje kvartalet har byggrättsportföljen värderats. Våra byggrätter redovisas som omsättningstillgångar och upptas därmed till det lägsta av marknadsvärde och anskaffningsvärde per tillgång. 83 procent av bokfört värde har blivit utvärderat av oberoende värderingsinstitut. Marknadsvärdet har uppskattats genom analys av diskonterade framtida kassaflöden samt en extern värdering för att utvärdera det bedömda värdet. En diskonteringsfaktor på 12,5 procent har applicerats för koncernövergripande värdering. Investeringar som delvis redan är pågående har värderats internt med kassaflödesmetoden. Den översyn som genomförts har medfört nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 686 MSEK, motsvarande 7 procent av marknadsvärdet, i Sverige, Tyskland och Finland. Efter genomförda nedskrivningar uppgår det bedömda marknadsvärdet till 9,5 miljarder SEK, motsvarande ett övertvärde på 1,2 miljarder SEK.

Därtill kvarstår vissa avvikelser där extern värderare bedömer att marknadsvärdet för koncernens exploateringsfastigheter är lägre än det redovisade värdet. I dessa fall finns i allt väsentligt stöd i andra externa källor för redovisat värde. Utifrån en samlad bedömning av varje enskild exploateringsfastighets värde, som gjorts utifrån det värde som Bonava anser kan genereras vid framtida försäljning av bostäder inom den ordinarie verksamheten, finns inga ytterligare nedskrivningsbehov per den 30 september 2023.

MDSEK	Exploaterings- fastigheter	Föremål för	
		extern värdering, %	Bedömt värde <sup>1)</sup>
Tyskland	4,7	83	5,0
Sverige	2,3	94	2,8
Finland	0,6	83	0,8
Baltikum	0,6	36	0,8
<b>Summa</b>	<b>8,3</b>	<b>83</b>	<b>9,5</b>

<sup>1)</sup> Värdering utifrån Bonavas bedömning med externa värderingar som utgångspunkt

# Moderbolaget i sammandrag

## JANUARI–SEPTEMBER 2023

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 167 (204) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -1 542 (404) MSEK. Under det andra kvartalet 2023 avyttrades koncernföretaget Bonava Norge AS till en förlust om 812 MSEK. Realisationsresultatet inkluderar försäljningskostnader om -30 MSEK. Under det tredje kvartalet 2023 har en nedskrivning skett av fordran på koncernens tyska bolag. Nedskrivningen är hänförlig till tidigare bokförd anteciperad utdelning som ej kommer att erhållas varför transaktionen har reverserats. Effekten är att resultat från andelar i koncernföretag har reducerats med 390 MSEK och fordran på dotterbolag har minskats i motsvarande mån. Under det tredje kvartalet har ett kapitaltillskott om 330 MSEK lämnats till koncernföretaget, Bonava Sverige AB, och en nedskrivning av andelar i koncernföretag, avseende innehavet i Bonava Sverige AB, har redovisats till motsvarande belopp. Bonava ABs räntebärande skulder klassificeras som kortfristiga vid utgången av 30 september 2023, läs mer i not 4, stycket "Kovenanter i låneavtal".

RESULTATRÄKNING	Not 1	2023 Jan–sep	2022 Jan–sep	2022 Jan–dec
Nettoomsättning		167	204	269
Försäljnings- och administrationskostnader		-288	-332	-456
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-121</b>	<b>-128</b>	<b>-187</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		-1 533	417	353
Finansiella intäkter		482	199	320
Finansiella kostnader		-370	-84	-140
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 542</b>	<b>404</b>	<b>345</b>
Bokslutsdispositioner				-45
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 542</b>	<b>404</b>	<b>300</b>
Skatt på periodens resultat			3	21
<b>Periodens resultat</b>		<b>-1 542</b>	<b>407</b>	<b>321</b>

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

BALANSRÄKNING	Not 1, 2	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
<b>Tillgångar</b>				
Anläggningstillgångar		2 090	2 668	2 632
Omsättningstillgångar		11 251	10 878	10 960
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 341</b>	<b>13 546</b>	<b>13 592</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
Eget kapital		5 867	7 494	7 409
Avsättningar		10	10	11
Långfristiga skulder		0	3 135	3 174
Kortfristiga skulder		7 463	2 908	2 999
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 341</b>	<b>13 546</b>	<b>13 592</b>

# Moderbolagets noter

## NOT 1 Redovisningsprinciper

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

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2022, sidorna 73–77 samt sidan 102. Årsredovisningen finns tillgänglig på [bonava.com](http://bonava.com).

## NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023	2022	2022
	30 sep	30 sep	31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare <sup>1)</sup>	7 790	10 364	9 898
Borgen för projektspecifik finansiering <sup>2)</sup>	996	2 062	1 775
Borgen för koncernföretag <sup>3)</sup>	2 829	4 165	3 785
Övriga borgensförbindelser <sup>4)</sup>	976	1 381	1 498
Övriga ställda säkerheter	11	10	11
<b>Summa</b>	<b>12 601</b>	<b>17 982</b>	<b>16 966</b>

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

	2023	2022	2022
	30 sep	30 sep	31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare <sup>5)</sup>	600	947	1 576
<b>Borgen för projektspecifik finansiering</b>	<b>779</b>	<b>2 062</b>	<b>1 287</b>
<b>Summa</b>	<b>1 379</b>	<b>3 009</b>	<b>2 863</b>

<sup>1)</sup> Inga motförbindelser gentemot externa garantigivare kopplat till den ryska verksamheten from fjärde kvartalet 2022.

<sup>2)</sup> Varav borgensförpliktelser för projektfinsiering i S:t Petersburg ingår med 217 MSEK (487 MSEK per 31 december 2022). Bonavas projekt o S:t Petersburg finansieras genom utländsk bank med licens att verka i området.

<sup>3)</sup> Av borgen för koncernföretag utgör 74 MSEK (98 MSEK per 31 december 2022) åtaganden för betalning av markinvesteringar i den ryska verksamheten.

<sup>4)</sup> Borgensåtaganden avseende den norska verksamheten att övertas av köparen enligt avtal, 955 MNOK (957 MNOK vid övertagandetidpunkten)

<sup>5)</sup> Motförbindelserna avser garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts. Bonava ABS åtagande begränsat till 600MSEK.

# Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

	2023 Jul-sep	2022 Jul-sep	2023 Jan-sep	2022 Jan-sep	2022 Jan-dec
<b>Antal om inget annat anges</b>					
Byggrätter	28 600	29 100	28 600	29 100	29 400
Varav byggrätter utanför balansräkningen	9 600	12 250	9 600	12 250	11 350
<b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>					
Sålda bostäder	293	352	886	1 451	1 682
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1 154	1 289	3 419	5 185	6 096
Produktionsstartade bostäder	212	462	688	1 268	1 428
Bostäder i pågående produktion	2 794	4 892	2 794	4 892	3 871
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	48	59	48	59	51
Reservationsgrad i pågående produktion, %	3	2	3	2	1
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	67	54	67	54	56
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	415	94	415	94	176
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	1 837	2 112	1 837	2 112	2 042
Resultatavräknade bostäder	535	354	1 519	1 645	2 744
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	6 559	11 220	6 559	11 220	8 220
<b>Bostadsutveckling till investerare</b>					
Sålda bostäder	176	167	251	480	854
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	411	431	568	1 121	2 162
Produktionsstartade bostäder	176	398	251	711	1 085
av vilket förvaltningsfastigheter		231		231	231
Bostäder i pågående produktion	1 641	2 823	1 641	2 823	2 627
av vilket förvaltningsfastigheter	195	426	195	426	426
Försäljningsgrad i pågående produktion, % <sup>1)</sup>	100	85	100	85	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	61	46	61	46	47
Resultatavräknade bostäder	184	403	1 006	1 056	1 625
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	4 364	5 865	4 364	5 865	5 746

<sup>1)</sup> Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 88 procent.

	2023 Jul-sep	2022 Jul-sep	2023 Jan-sep	2022 Jan-sep	2022 Jan-dec
<b>Bostäder i produktion till konsumenter, antal</b>					
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 207	4 763	3 871	5 271	5 271
Produktionsstartade bostäder	212	462	688	1 268	1 428
Resultatavräknade bostäder	-535	-354	-1 519	-1 645	-2 744
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder	-90	21	-246	-2	-84
<b>Bostäder i pågående produktion till konsument, vid periodens slut</b>	<b>2 794</b>	<b>4 892</b>	<b>2 794</b>	<b>4 892</b>	<b>3 871</b>
<b>Bostäder i produktion till investerare, antal</b>					
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	1 880	2 828	2 627	3 168	3 168
Förändring av ingående värde <sup>1)</sup>	-231		-231		
Produktionsstartade bostäder	176	398	251	711	1 085
Resultatavräknade bostäder	-184	-403	-1 006	-1 056	-1 625
<b>Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut</b>	<b>1 641</b>	<b>2 823</b>	<b>1 641</b>	<b>2 823</b>	<b>2 627</b>

<sup>1)</sup> Under det tredje kvartalet 2022 startades ett hyresrättsprojekt i Bonava Sverige, omfattande 231 bostäder, avsett för egen förvaltning (B2M). Under föregående kvartal avbröts projektet, under det tredje kvartalet har projektet skrivits ner med 123 MSEK och vid utgången av september 2023 har projektet omklassificerats till exploateringsmark och värderas därmed som byggrätt.

# Branschrelaterade nyckeltal för segmenten

	2023	2022	2023	2022	2022
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
<b>Tyskland</b>					
<i>antal om inget annat anges</i>					
<b>Byggrätter</b>					
Byggrätter	9 300	10 100	9 300	10 100	9 800
varav byggrätter ej i balansräkningen	1 800	3 600	1 800	3 600	3 100
<b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>					
Nettoomsättning, MSEK	1 680	917	3 358	2 924	5 626
Sålda bostäder	175	181	502	605	744
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	904	935	2 579	3 083	3 825
Produktionsstartade bostäder	168	163	347	592	651
Bostäder i pågående produktion	1 651	2 491	1 651	2 491	2 033
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	54	57	54	57	51
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	107	26	107	26	35
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	853	1 095	853	1 095	1 015
Resultatavräknade bostäder	338	175	650	618	1 126
<b>Bostadsutveckling till investerare</b>					
Nettoomsättning, MSEK	183	731	744	1 555	2 159
Sålda bostäder	176	74	176	74	228
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	412	255	434	270	723
Produktionsstartade bostäder	176	74	176	74	228
Bostäder i pågående produktion	650	732	650	732	693
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	55	221	219	570	762
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			854	935	932
<b>Sverige</b>					
<i>antal om inget annat anges</i>					
<b>Byggrätter</b>					
Byggrätter	8 800	8 100	8 800	8 100	8 700
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 800	3 300	2 800	3 300	2 900
<b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>					
Nettoomsättning, MSEK	274	320	1 338	1 556	1 997
Sålda bostäder	33	18	90	245	256
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	113	85	367	1 003	1 035
Produktionsstartade bostäder			88	121	143
Bostäder i pågående produktion	394	781	394	781	675
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	43	67	43	67	61
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	82	28	82	28	40
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	283	274	283	274	285
Resultatavräknade bostäder	77	78	327	391	507
<b>Bostadsutveckling till investerare</b>					
Nettoomsättning, MSEK	1	-0	444	402	704
Sålda bostäder					
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1	8	6	11	12
Produktionsstartade bostäder		231		231	231
av vilket förvaltningsfastigheter		231		231	231
Bostäder i pågående produktion	162	813	162	813	651
av vilket förvaltningsfastigheter		231		231	231
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder			258	212	374
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			164	235	232



Finland	2023	2022	2023	2022	2022
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>					
<b>Byggrätter</b>					
Byggrätter	3 600	3 300	3 600	3 300	3 400
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 300	2 100	2 300	2 100	2 100
<b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>					
Nettoomsättning, MSEK	206	30	720	634	1 175
Sålda bostäder	15	36	54	193	212
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	28	98	132	537	582
Produktionsstartade bostäder		73		139	139
Bostäder i pågående produktion	73	608	73	608	382
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	51	65	51	65	55
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	122	18	122	18	48
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	157	230	157	230	211
Resultatavräknade bostäder	40	14	235	218	414
<b>Bostadsutveckling till investerare</b>					
Nettoomsättning, MSEK	274	185	1 163	336	565
Sålda bostäder		93	75	406	626
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	-	169	127	840	1 427
Produktionsstartade bostäder		93	75	406	626
Bostäder i pågående produktion	634	978	634	978	1 088
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	129	102	529	194	304
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			179	237	232

Baltikum (Estland, Lettland och Litauen)	2023	2022	2023	2022	2022
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>					
<b>Byggrätter</b>					
Byggrätter	6 900	7 600	6 900	7 600	7 500
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 700	3 250	2 700	3 250	3 250
<b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>					
Nettoomsättning, MSEK	115	117	437	449	831
Sålda bostäder	70	117	240	408	470
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	110	171	341	562	654
Produktionsstartade bostäder	44	226	253	416	495
Bostäder i pågående produktion	676	1 012	676	1 012	781
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	34	51	34	51	39
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	104	22	104	22	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	544	513	544	513	531
Resultatavräknade bostäder	80	87	307	397	676
<b>Bostadsutveckling till investerare</b>					
Nettoomsättning, MSEK					
Sålda bostäder					
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK					
Produktionsstartade bostäder					
av vilket förvaltningsfastigheter					
Bostäder i pågående produktion	195	195	195	195	195
av vilket förvaltningsfastigheter	195	195	195	195	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, %					
Resultatavräknade bostäder					
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			265	289	289

# Finansiella mått vid periodens slut

Inklusive verksamhet under avveckling, och för historiska jämförelsetal även avvecklad verksamhet.

	2023	2022	2022
	30 sep	30 sep	31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, % <sup>1)</sup>	4,4	9,2	6,9
Räntetäckningsgrad, R12, ggr <sup>2)</sup>	-1,0	7,8	4,4
Soliditet, % <sup>3)</sup>	27,9	31,4	31,2
Avkastning på eget kapital, R12, %	-29,4	11,3	-3,6
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	32,7	27,0	29,6
Nettolåneskuld	6 305	7 146	7 259
Nettoskulsättningsgrad, ggr	1,0	0,8	0,9
Sysselsatt kapital	13 850	16 560	15 568
Kapitalomsättningshastighet, R12, ggr	1,0	1,2	1,1
Andel riskbärande kapital, %	28,0	31,8	31,4
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>4)</sup>	6,81	3,06	4,03
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>4)</sup>	0,2	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>5)</sup>	5,49	2,76	3,70
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>5)</sup>	0,3	0,3	0,3

<sup>1)</sup> Före jämförelsestörande poster.

<sup>2)</sup> För upplysning om räntetäckningsgrad enligt lånevillkor hänvisas till stycket om "Kovenanter i låneavtal" i not 4.

<sup>3)</sup> För upplysning om soliditet enligt lånevillkor hänvisas till stycket om "Kovenanter i låneavtal" i not 4.

<sup>4)</sup> Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och leasingavtal.

<sup>5)</sup> Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

## VALUTAKURSER

	Genomsnittskurs			Balansdagkurs		
	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Danska kronor	1,54	1,41	1,43	1,54	1,47	1,50
Euro	11,48	10,52	10,63	11,49	10,91	11,13
Norska kronor	1,00	1,05	1,05	1,01	1,04	1,06
Ryska rubel	0,13	0,15	0,15	0,11	0,20	0,15

### MER INFORMATION OM NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal per kvartal och helår finns tillgängliga <https://www.bonava.com/investor-relations/finansiell-information>  
Här finns även definitioner av nyckeltal samt redovisning av Bonavas alternativa nyckeltal.

# Revisors granskningsrapport

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

## INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Bonava AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## SLUTSATS

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

## UPPLYSNING AV SÄRSKILD BETYDELSE

Utan att det påverkar vår slutsats ovan vill vi fästa läsarens uppmärksamhet på den information som lämnas i delårsrapporten under avsnittet Risker och osäkerhetsfaktorer på sidan 15 och not 4 på sidan 22. Där framgår att en överenskommelse efter rapportperiodens utgång nåtts med kreditgivare att beräkna kovenanten räntetäckningsgrad för mätetidpunkten 30 september 2023 med återläggning av kostnader för omorganisation. En aktiv dialog med kreditgivare och aktieägare förs. Bolagets resultat och kassaflödet från den löpande verksamheten för niomånadersperioden 2023 är negativt. Bolagets styrelse och koncernledning arbetar med en rad åtgärder i syfte att minska kostnader och begränsar investeringar i byggrätter och nya produktionsstarter samt minskar kapitalbindningen genom försäljning av vissa tillgångar som inte bedöms nödvändiga för att förverkliga bolagets affärsplan. Åtgärderna syftar till att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet för att fortsätta bolagets utveckling enligt plan.

Stockholm den 15 november 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Patrik Adolfson**

Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

**Linda Andersson**

Auktoriserad revisor

# Bonava i korthet

## VÅRT SYFTE

Vi skapar lyckliga grannskap för fler.

## VERKSAMHET

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

Med sina 1 400 medarbetare utvecklar Bonava bostäder i Tyskland, Sverige, Finland, Estland, Lettland och Litauen, med en nettoomsättning om cirka 14 miljarder kronor år 2022. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.



6

LÄNDER

19

REGIONER

1 400

MEDARBETARE  
UTGÅNGEN AV KV3 2023

14,0

MDR SEK  
NETTOOMSÄTTNING 2022

## FINANSIELL KALENDER

- Kv 4 bokslutskommuniké jan-dec, 1 februari 2024
- Kv 1 delårsrapport jan-mar, 24 april 2024
- Kv 2 delårsrapport jan-jun, 19 juli 2024
- Kv 3 delårsrapport jan-sep, 24 oktober

## 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 15 november 2023 kl. 07.30 CET.

## WEBBSÄND PRESENTATION DEN 15 NOVEMBER

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Granlöf presenterar rapporten den 15 november 2023, kl. 09.00.

Följ den webbsända presentationen live på:  
<https://bonava.videosync.fi/2023-11-15-q3>

För att delta på telefonkonferensen, registrera er på denna länk:  
<https://events.inderes.se/teleconference/?id=100365>  
Efter registrering kommer du erhålla ett telefonnummer och konferens ID för att kunna delta i presentationen.

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