



Delårsrapport januari-december 2023



Starkt kassaflöde och en lägre nettoskuld

1 OKTOBER–31 DECEMBER 2023*

- Nettoomsättningen uppgick till 4 989 (5 664) MSEK.
- Bruttomarginalen uppgick till 13,5 (10,3) procent, och påverkades av resultat från markförsäljningar, nedskrivningar och riskavsättningar om totalt -8 (-226) MSEK. Beaktat dessa var den underliggande bruttomarginalen 13,6 (14,3) procent.
- Rörelseresultat före jämförelsestörande poster uppgick till 464 (351) MSEK och rörelsemarginalen var 9,3 (6,2) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 427 (295) MSEK. Jämförelsestörande poster om -37 (-56) MSEK har redovisats under kvartalet.
- Under november slutfördes försäljningen av Bonavas verksamhet i S:t Petersburg till erhållen försäljningslikvid om 50 MEUR (578 MSEK). Försäljningen gav ett realisationsresultat om 52 MSEK.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 940 (-105) MSEK.
- Ett finansieringspaket presenterades den 20 december vilket innebär förlängning av kreditfacilitetsavtal om 4,5 miljarder SEK under tre år, en garanterad företrädesemission om minst 1 miljard SEK och förlängning av befintligt obligationslån om 1,2 miljarder SEK med tre år.
- Resultat per aktie uppgick till 2,70 (1,46) SEK.

1 JANUARI–31 DECEMBER 2023*

- Nettoomsättningen uppgick till 13 269 (13 987) MSEK.
- Bruttomarginalen uppgick till 10,7 (12,1) procent, och påverkades av resultat från markförsäljningar, nedskrivningar och riskavsättningar om totalt -141 (-387) MSEK. Beaktat dessa var den underliggande bruttomarginalen 11,8 (14,8) procent.
- Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 660 (858) MSEK och rörelsemarginalen uppgick till 5,0 (6,1) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -619 (802) MSEK. Jämförelsestörande poster om totalt -1 279 (-56) MSEK har redovisats under året.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 716 (-3 345) MSEK.
- Resultat per aktie uppgick till -10,66 (4,10) SEK.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bonava kallade den 3 januari till en extra bolagsstämma avseende beslut om nyemission som kommer att hållas den 7 februari.
- Den 10 januari erhöll Bonava godkännande från obligationsinnehavarna om ändrade villkor för utestående obligationslån om 1 200 MSEK som träder i kraft efter genomförande av företrädesemission och förlängning av bankfinansieringen.
- Bonava och kreditgivarna har slutfört förhandlingarna avseende förlängning av krediter med tre år baserat på de huvudsakliga villkor som träffades i december 2023 och kreditavtal tecknas inom kort.
- Den 1 februari 2024 meddelade Bonava reviderade finansiella mål. Att rörelsemarginalen minst ska uppgå till 10 procent från 2026 kvarstår medan målet avseende nettoskuldssättningsgrad utgår. Nytt mål tillkommer, att avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent över tid.

*Redovisade intäkter och resultat avser kvarvarande verksamhet vid periodens utgång.

MSEK kvarvarande verksamhet	2023			2022		
	Okt–dec	Okt–dec	Δ%	Jan–dec	Jan–dec	Δ%
Nettoomsättning	4 989	5 664	-12	13 269	13 987	-5
Bruttoresultat	672	582	15	1 421	1 689	-16
Bruttomarginal, %	13,5	10,3		10,7	12,1	
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster ¹⁾	464	351	32	660	858	-23
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	9,3	6,2		5,0	6,1	
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	427	295	45	-619	802	-177
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	8,6	5,2		-4,7	5,7	
Resultat före skatt	294	219	34	-1 137	609	-287
Resultat per aktie, SEK ²⁾	2,70	1,46	85	-10,66	4,10	-360
Nettoskuld ³⁾	4 951	7 259	-32	4 951	7 259	-32
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, % ³⁾	4,3	6,9		4,3	6,9	
Soliditet, % ³⁾	34,6	31,2		34,6	31,2	
Byggrätter, antal	28 900	29 400	-2	28 900	29 400	-2
Sålda bostäder, antal	356	605	-41	1 493	2 536	-41
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 610	1 952	-17	5 597	8 258	-32
Produktionsstartade bostäder, antal	394	534	-26	1 333	2 513	-56
av vilket förvaltningsfastigheter		231			231	
Bostäder i produktion, antal	3 055	6 498	-53	3 055	6 498	-53
av vilket förvaltningsfastigheter		426			426	
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ⁴⁾	55	69	-20	55	69	
Resultatavräknade bostäder, antal	1 444	1 668	-13	3 969	4 369	-9

¹⁾ Nyckeltalen har påverkats av jämförelsestörande poster. Se not 2 och 3 för mer info.

²⁾ Före och efter utspädning.

³⁾ Inklusive avvecklad verksamhet. Se not 8.

⁴⁾ Exklusive förvaltningsfastigheter.

660

EBIT, FÖRE JÄMFÖRELSESTÖRANDE
POSTER MSEK, R12

1 493

SÅLDA BOSTÄDER, ANTAL, R12

28 900

BYGGRÄTTER, ANTAL

VD har ordet

Året avslutas med en högre aktivitet i våra marknader. Det nya finansieringspaketet kommer att öka Bonavas finansiella och operationella flexibilitet och innebär att vi kan skala upp och starta nya lönsamma projekt när förutsättningarna är de rätta. I det fjärde kvartalet redovisas ett starkt kassaflöde och en markant lägre skuldsättning.

Aktiv avslutning på året och ökad aktivitet i våra marknader

Under den andra halvan av 2023 har vi kunnat se tecken på att marknaden stabiliseras och vi noterar en ökad aktivitet och efterfrågan under det fjärde kvartalet på de flesta av våra marknader. Marknaderna i Tyskland och Baltikum är fortsatt mest aktiva, men vi ser även ökad aktivitet i både Finland och Sverige. Även om det är tidigt att tala om en vändning kan vi notera en gradvis ökande aktivitetsnivå under fjärde kvartalet i fråga om antalet intressenter på visningar, bokningar och försäljningar. Marknadsläget kan fortfarande påverkas snabbt av förändringar i inflations- och ränteförväntningarna. Låga produktionsvolymerna under de senaste åren skapar ett uppdämt behov och stabiliserar därmed bostadspriserna. Vi planerar fortsatt för att marknaden är utmanande under 2024, och är beredda att agera vid förändringar i marknaden.

Under perioden minskade antalet sålda bostäder till 356 (605) stycken. I jämförelseperioden genomfördes en portföljaffär till investerare. I konsumentaffären ökade försäljningen med 54 procent för det fjärde kvartalet jämfört med föregående år. Vi ökade även antal produktionsstarter till konsument i kvartalet till 394 (160) bostäder. Värdet på sålda bostäder som ska överlämnas till kund de närmaste 18 månaderna uppgick till 7,1 miljarder SEK.

Starkt kassaflöde och minskad nettoskuld

Det fjärde kvartalet är det affärsmässigt största kvartalet sett till antalet överlämnade och resultatavräknade bostäder. Under kvartalet resultatavräknades 1 444 (1 668) bostäder och nettoomsättningen uppgick till 5,0 miljarder SEK (5,7). Vår underliggande bruttomarginal uppgick till 13,6 procent (14,3) där effekter av selektiva prissänkningar drar ned marginalen jämfört med föregående år. Genomförda förändringar i organisationen, en förtydligad ansvarsfördelning och en förbättrad investeringsprocess har ökat precisionen i projektkalkylerna som gradvis förbättras trots en hög kostnadsinflation. Indirekta kostnader och omkostnader minskade med 16 procent i kvartalet som en effekt av genomförda besparingsåtgärder. I slutet av kvartalet slutfördes förhandlingen av den tyska omstruktureringen och implementering har påbörjats och kommer att genomföras gradvis under 2024. Effekten av genomförda åtgärder går enligt plan och uppgick till 290 MSEK på årsbasis. Vi redovisar våra omkostnader netto, efter aktivering av kostnader till pågående projekt. Vid fullt genomförande ska besparingen uppgå till cirka 620 MSEK netto (1 miljard SEK brutto) från den första januari 2025. Den underliggande rörelsemarginalen i fjärde kvartalet uppgick till 9,5 (10,2) procent.

De försäljningar av affärsenheter och byggrätter som skett av strategisk karaktär och det systematiska arbete som skett under året har inneburit en markant lägre skuldsättning. Vår nettoskuld uppgick till knappt 5 miljarder SEK i slutet på året drivet av ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten och försäljningslikviden från verksamheten i S:t Petersburg. Vi kommer fortsätta att ha stort fokus på att minska kapitalbindningen och genomföra försäljningar av icke-strategiska byggrätter i syfte att öka förutsättningarna att kunna allokera mer kapital till lönsamma produktionsstarter.

Ny långfristig finansiering möjliggör flexibilitet

Utveckling av bostäder bedrivs över lång tid och behöver därför en långsiktig finansiering. Vi kunde före jul meddela att vi träffat en villkorad överenskommelse med våra långivare. Bonava och huvudsakliga kreditgivarna har slutfört förhandlingarna baserat på de huvudsakliga villkor som träffades i december och kreditavtal tecknas inom kort. Det nya finansieringspaketet innebär en förändrad kapitalstruktur som möjliggör operativ och finansiell flexibilitet samt sänker den finansiella risken. Finansieringspaketet innebär att vi förnyat bankfinansiering på tre år, vi har en fullt garanterad företrädesemission om drygt 1 miljard SEK och vi har förlängt vår gröna obligation om 1,2 miljarder SEK med tre år. Med den nya finansieringen på plats kan vi skala upp och starta nya lönsamma projekt när förutsättningarna är de rätta.

Översyn av våra finansiella mål

Som en konsekvens av arbetet som genomförts under året och med det nya finansieringspaketet som presenterats har vi även genomfört en översyn av våra finansiella mål. Vi har valt tre måltal, rörelsemarginal, avkastning på eget kapital och utdelningsandel. Vi vill vara tydliga med vilka långsiktiga målnivåer vi arbetar mot även om det blir svårt att uppnå dem kortsiktigt. Möjligheten att uppfylla målen är kopplad till att vi successivt kan öka antalet produktionsstarter till en mer uthållig nivå. Målet att vi ska nå en rörelsemarginal före jämförelsestörande poster om minst 10 procent 2026 ligger fast och så även vår långsiktiga utdelningspolicy som säger att vi ska dela ut 40 procent av koncernens resultat efter skatt över tid. För att förtydliga hur vi arbetar med kapitaleffektivitet så väljer vi att sätta ett mål på avkastning på eget kapital om minst 15 procent över tid. Måltalen vilar på ett finansiellt ramverk i syfte att balansera de finansiella riskerna i verksamheten. Soliditeten ska överstiga 30 procent och nettoskuld ska inte överstiga nettoprojekttillgångarna. Därmed förtydligas att investeringar i byggrätter alternativt utdelning till aktieägare endast kan ske med eget kapital. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för 2023. Under det nya finansieringspaketet finns heller inte möjligheten att lämna utdelning för de kommande tre åren.

Flertal genomförda åtgärder som bäddar för ett konkurrenskraftigt Bonava

När vi summerar 2023 kan vi konstatera att det varit ett utmanade år för Bonava och branschen som helhet. Vi har medvetet hållit tillbaka antalet produktionsstarter sedan början av 2022 på grund av den växande osäkerheten i marknaden, vilket innebär att vi kommer ha en väsentligt lägre affärsvolym 2024. Vi har även anpassat vår kostnadsvolym därefter. Med en långsiktig finansiering på plats och en lägre finansiell risk är vårt huvudfokus att starta lönsamma projekt när rätt förutsättningar finns. Vi är väl positionerade mot växande geografiska regioner och har en bra byggrättsportfölj att utgå ifrån.

Jag är otroligt stolt över det hårda arbete som mina kollegor gjort under året och att vi alla tillsammans strävar mot vårt syfte – att skapa lyckliga grannskap för fler. Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare, leverantörer och samarbetspartners.

Peter Wallin

VD och koncernchef



"Med den nya finansieringen kan vi skala upp och starta nya lönsamma projekt när förutsättningarna är de rätta."

Marknadsutveckling

Befolkningstillväxt och urbanisering i kombination med låg aktivitet inom bostadsbyggandet under många år har lett till brist på bostäder i inflyttningsregioner. Långsiktigt ser vi ett stort behov av hållbara och välplanerade bostäder. De senaste åren har marknaden varit utmanande, med ett kraftigt fallande bostadsbyggande som följd. Under andra halvan av 2023 har vi sett tecken på marknaden stabiliserats. Även om det är tidigt att tala om en vändning kan vi notera en gradvis ökande aktivitetsnivå under fjärde kvartalet i fråga om antalet intressenter på visningar, bokningar och försäljningar. Marknadsläget kan fortfarande påverkas snabbt av förändringar i inflations- och ränteförväntningarna.

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. Under året har kostnadsökningar varit avtagande. Tillgången på material har stabiliserats, samtidigt som många underleverantörer konkurrerar om anbud.

Efterfrågan på bostäder var fortsatt avvaktande. Högre räntor, hög inflation och en ökad osäkerhet har framför allt påverkat efterfrågan, men även prisutvecklingen. 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 komma till avslut.

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 i fråga om antalet intressenter på visningar, bokningar och försäljningar för närvarande.

Sverige

Sverige är Bonavas näst största marknad. Vi har en attraktiv bredd i vårt erbjudande av bostäder till investerare och konsumenter i större städer. Högre räntor och ökade levnadsomkostnader har påverkat bostadsmarknaden negativt under året med lägre försäljningsnivåer och färre produktionsstarter som följd. Under det fjärde kvartalet kunde vissa positiva tecken skönjas avseende ränteutvecklingen vilket skapat ett mer positivt stämningsslag hos kunderna även om försäljningsvolymerna är fortsatt låga.

Finland

I Finland är bostadsmarknaden främst koncentrerad till storstadsregionerna med störst befolkningstillväxt och utbyggd infrastruktur – Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Bostadsmarknaden i Finland har drabbats hårt av högre räntor och inflation och kundaktiviteten är dämpad men där det under fjärde kvartalet upplevts ett mer positivt stämningsslag på marknaden.

Baltikum

Samtliga tre baltiska huvudstadsmarknader är växande ekonomier. 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 i fråga om antalet intressenter på visningar, bokningar och försäljningar.



Koncernens utveckling

Med anledning av att Bonava har avyttrat verksamheter i Norge och i S:t Petersburg, presenteras koncernens resultaträkning i enlighet med IFRS 5 "Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter". Detta innebär att resultatet från verksamheten i Norge och S:t Petersburg redovisas på en rad i resultaträkningen benämnd avvecklad verksamhet. De historiska jämförelsetalen i koncernens resultaträkning har räknats om. I kassaflödesanalysen anges kassaflöde hänförligt till avvecklad verksamhet i en egen tabell.

OKTOBER-DECEMBER 2023

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 4 989 (5 664) MSEK. Färre resultatavräknade bostäder har bidragit till minskningen av omsättningen samtidigt som en positiv omräkningseffekt av utländsk valuta om 304 MSEK påverkat omsättningen positivt. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad var oförändrat 3,4 (3,4) MSEK.

Under kvartalet resultatavräknades 900 (1099) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 3 454 (4 066) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 1 520 (1 588) MSEK, och antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 544 (569).

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 672 (582) MSEK och bruttomarginalen var 13,5 (10,3) procent. I kvartalet har bruttomarginalen belastats med markförsäljningar, nedskrivningar och riskavsättningar om -8 (-226) MSEK. Justerat för dessa poster uppgick den underliggande bruttomarginalen till 13,6 (14,3) procent.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 464 (351) MSEK och rörelsemarginalen var 9,3 (6,2) procent.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 35 MSEK på rörelseresultatet före jämförelsestörande poster jämfört med samma period förra året.

Under kvartalet skedde nedskrivningar avseende osålda bostäder i ett tidigare färdigställt projekt i Tyskland med -35 MSEK, vilket har

klassificerats som en jämförelsestörande post i likhet med motsvarande justeringar i Q3. Totalt uppgick jämförelsestörande poster i kvartalet till -37. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 427 (295) MSEK.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och resultat för kvartalet

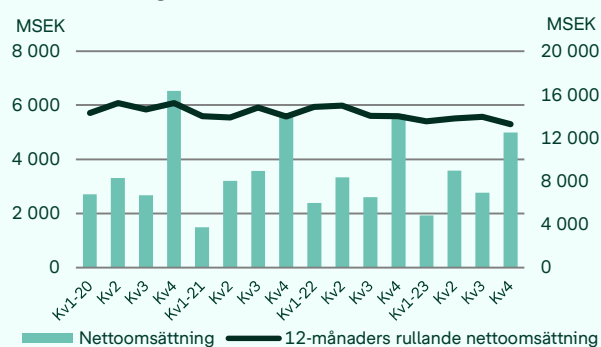
Finansnettot uppgick till -132 (-76) MSEK förklarar av ökade räntekostnader till följd av högre underliggande marknadsräntor.

Resultat före skatt för kvartalet uppgick till 294 (219) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till -5 (-63) MSEK, motsvarande en skattesats om 2 (29) procent. Den låga skattesatsen förklaras primärt av att uppskjuten skatt inte har redovisats för underskott genererade under 2023.

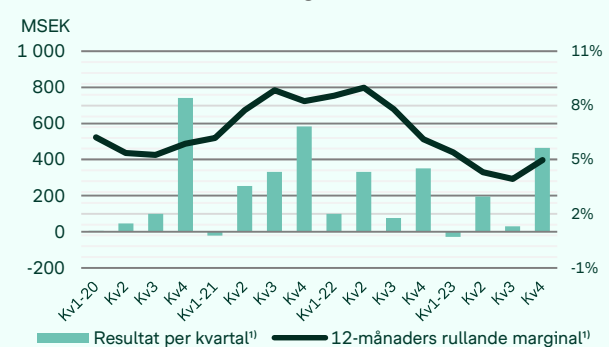
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till 289 (157) MSEK.

Periodens resultat för avvecklad verksamhet uppgick till 52 (-841) MSEK. Resultatet för avvecklad verksamhet är hänförligt till rearesultat från försäljning av verksamheten i S:t Petersburg. Föregående år belastades av att nettotillgångarna avseende verksamheten i S:t Petersburg skrevs ned.

Nettoomsättning, exklusive avvecklad verksamhet



Rörelseresultat och rörelsemarginal, exklusive avvecklad verksamhet



¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster.

Koncernens utveckling

JANUARI-DECEMBER 2023

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 13 269 (13 987) MSEK, då färre bostäder resultatavräknades jämfört med samma period föregående år, dock till ett något högre genomsnittligt pris. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,3 (3,2) MSEK.

Under perioden resultatavräknades 2 419 (2 744) bostäder till konsumenterna och nettoomsättningen uppgick till 9 308 (9 731) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare summerade till 3 871 (4 180) MSEK, och antalet resultatavräknade bostäder var 1 550 (1 625).

Förändrade valutakurser hade en positiv omräkningseffekt om 782 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 1 421 (1 689) MSEK och bruttomarginalen var 10,7 (12,1) procent.

Under året har bruttomarginalen belastats med riskavsättningar, nedskrivningar och markförsäljningar om -141 (-387) MSEK. Justerat för dessa poster uppgick underliggande bruttomarginalen till 11,8 (14,8) procent.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 660 (858) MSEK och rörelsemarginalen var 5,0 (6,1) procent.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 58 MSEK på rörelseresultatet före jämförelsestörande poster jämfört med samma period förra året.

Bonava har initierat ytterligare omstrukturering av verksamheterna i Tyskland, Sverige och Finland för att skapa en lägre kostnadsbas och

förutsättningar för ökad flexibilitet. Kostnader avseende omstrukturering om -435 MSEK har reserverats under 2023.

Nedskrivningar av exploateringsfastigheter har skett med totalt -686 MSEK. Ett färdigställt bostadsrättsprojekt i Tyskland har också skrivits ned med -35 MSEK i fjärde kvartalet.

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

Såväl omstruktureringarna som nedskrivningarna och omvärderingen, totalt -1 279 MSEK, klassificeras som jämförelsestörande poster. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -619 (802) MSEK.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och resultat för perioden

Finansnettot uppgick till -518 (-193) MSEK vilket beror på ökade räntekostnader till följd av högre underliggande marknadsräntor.

Resultat före skatt för perioden uppgick till -1 137 (609) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -5 (-169) MSEK, motsvarande en skattesats om 0 (28) procent. Den låga skattesatsen förklaras primärt av att uppskjuten skatt inte har redovisats för underskott genererade under 2023.

Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till -1 143 (441) MSEK.

Periodens resultat för avvecklad verksamhet uppgick till -194 (-743) MSEK, varav -795 MSEK avser realisationsresultatet från försäljningen av den norska verksamheten under det andra kvartalet medan resterande belopp avser ackumulerat resultat och effekt av försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg, se ytterligare info not 8. Föregående år belastades av att nettotillgångarna i S:t Petersburg skrevs ned.

Kvarvarande verksamhet	2023 Okt-dec	2022 Okt-dec	2023 Jan-dec	2022 Jan-dec
Nettoomsättning				
Tyskland	3 154	3 306	7 283	7 785
Sverige	858	750	2 685	2 745
Finland	646	769	2 531	1 759
Baltikum	332	382	770	832
Övrig verksamhet ¹⁾		457	1	864
Summa	4 989	5 664	13 269	13 987

Kvarvarande verksamhet	2023 Okt-dec	2022 Okt-dec	2023 Jan-dec	2022 Jan-dec
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster				
Tyskland	386	383	628	904
Sverige	60	-80	77	-54
Finland	45	49	107	88
Baltikum	38	60	68	108
Övrig verksamhet ¹⁾	-66	-62	-219	-188
Summa	464	351	660	858

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

Finansiell ställning och kassaflöde

Kvarvarande och avvecklad verksamhet

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 19 097 (25 579) MSEK. Minskningen var främst hänförlig till avyttringen av verksamheterna i S:t Petersburg och Norge, samt ett lägre antal pågående bostadsprojekt. Förändringar i valutakurser minskade tillgångarna med 22 MSEK jämfört med den 31 december 2022.

NETTOSKULD

Nettoskulden uppgick till 4 951 (7 259) MSEK. Per 30 september 2023 var nettoskulden 6 305 MSEK. Minskningen under kvartalet beror dels på ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten, där ett stort antal bostäder har lämnats över till kund, och dels på försäljningen av Bonava S:t Petersburg. Köpeskillingen med avdrag för försäljningskostnader uppgick till 564 MSEK, se vidare not 8. Förändrade valutakurser minskade nettoskulden med 40 MSEK, jämfört med 31 december 2022, och med 134 MSEK jämfört med 30 september 2023.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital uppgick till 12 422 (15 568) MSEK. Minskningen beror på minskad upplåning enligt ovan samt ett lägre eget kapital till följd av de jämförelsestörande poster som redovisats under 2023. Förändringar i valutakurser minskade sysselsatt kapital med 14 MSEK, jämfört med 31 december 2022.

SOLIDITET OCH NETTOSKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick till 34,6 (31,2) procent. Justerat för den företrädesemission som ingår i finansieringspaketet hade soliditeten vid periodens slut uppgått till cirka 37,8 procent. Per 30 september 2023 uppgick soliditeten till 27,9 procent. Nettoskulsättningsgraden uppgick till 0,8x (1,0x per 30 september 2023).

KOVANANTER I LÅNEAVTAL

Bonavas kreditavtal med externa långgivare, är kopplade till två villkor. Den första eget kapital i förhållande till totala tillgångar, som inte ska understiga 25 procent. Enligt beräkningsmetoden med de justeringar som finns i låneavtalen, var denna 34,9 procent. Det andra lånevillkoret är räntetäckningsgrad, eller intäkter före ränta, skatt, avskrivning och amortering i relation till finansnetto. För det tredje och fjärde kvartalen 2023 har Bonava överenskommit med långgivarna att återlägga omstruktureringsskostnader om 433 MSEK vid beräkningen. Enligt låneavtalen ska räntetäckningsgraden inte understiga 2,0x. Per 31 december 2023 uppgick talet till 1,8x, vilket kreditgivarna godkänt. För mer information se not 4.

KASSAFLÖDE OKTOBER-DECEMBER 2023

Kassaflödet före finansiering uppgick till 940 (-105) MSEK. Ett starkare resultat och den i oktober erhållna köpeskillingen avseende sålda verksamheten i S:t Petersburg bidrog positivt. Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 444 (343) MSEK. Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet summerade till 31 (-417) MSEK. Försäljning av bostadsprojekt var 3 460 (5 350) MSEK. Investeringarna i bostadsprojekt minskade och uppgick till -1 244 (-3 995) MSEK. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var -2 184 (-1 771) MSEK, som hänförs till minskade kundförskott jämfört med föregående år.

Försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg medförde ett positivt nettokassaflöde om 502 MSEK, där den erhållna köpeskillingen ger en positiv effekt på kassaflödet och likvida medel i den avyttrade verksamheten ger en negativ effekt.

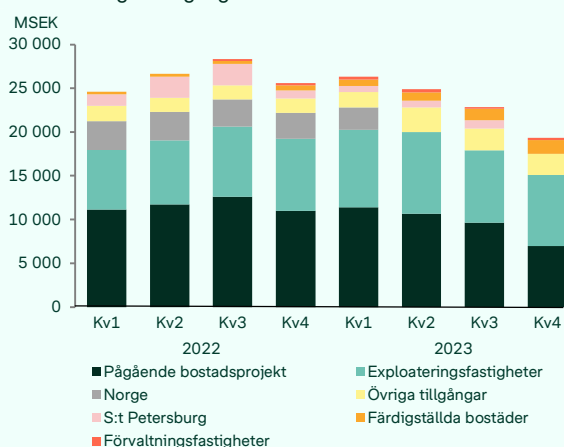
KASSAFLÖDE JANUARI-DECEMBER 2023

Kassaflödet före finansiering uppgick till 716 (-3 345) MSEK. Erhållna köpeskillingar avseende avyttrade verksamheter och minskade investeringar i bostadsprojekt har förbättrat kassaflödet. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 229 (527) MSEK.

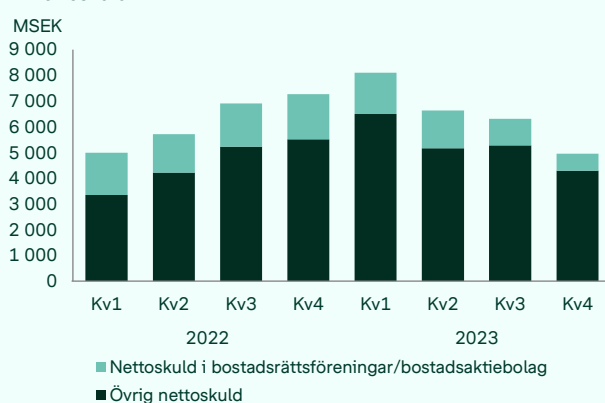
Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -567 (-3 769) MSEK. Försäljning av bostadsprojekt uppgick till 11 293

(13 312) MSEK och investeringar i bostadsprojekt reducerades till -8 099 (-16 037) MSEK där investeringarna minskade på samtliga marknader förutom i Baltikum. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 3 760 (-1 045) MSEK där en minskning av kundförskott, i framförallt Tyskland och Finland, reducerade kassaflödet. Försäljningen av den norska verksamheten hade en positiv kassaflödeseffekt om 737 MSEK, medan försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg påverkade kassaflödet positivt med 502 MSEK.

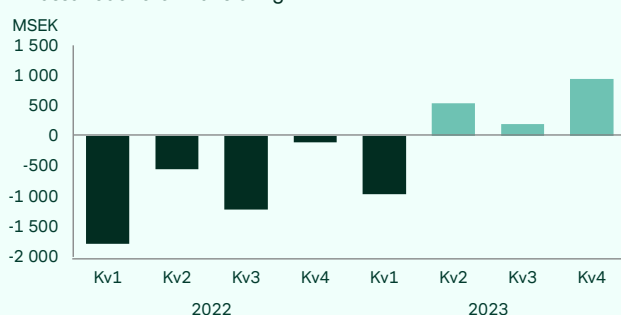
Fördelning av tillgångar



Nettoskuld



Kassaflöde före finansiering



Färdigställande och överlämnande av bostäder

REDOVISNING AV BOSTADSPROJEKT

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

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

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

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.

De båda hyresprojekten i Baltikum har färdigställts under fjärde kvartalet. Fastigheterna förväntas börja bidra med hyresintäkter under 2024, då uthyrningsgraden för fastigheterna förväntas öka successivt.

Under andra kvartalet avbröts utvecklingen av Bonavas B2M-projekt i Sverige och under det tredje kvartalet har värdeförändring om -123 MSEK redovisats. Vid utgången av december 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](https://www.bonava.com).

SÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA, EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid kvartalets slut var 45 (35). Per 30 september 2023 var antalet 44.

OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet osålda färdigställda bostäder vid kvartalets slut var 505 (141). Per 30 september 2023 var antalet 371, 83 av dessa såldes under kvartalet och 217 nya tillkom. Vi har ett stort fokus på att minska denna kapitalbindning.

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Vid utgången av föregående kvartal uppskattade Bonava att cirka 1 110 konsumentbostäder skulle färdigställas under det fjärde kvartalet. Totalt färdigställdes 1 035 bostäder.

Under kvartalet beräknades 730 bostäder till investerare färdigställas och 739 färdigställdes, varav 195 avseende B2M i Baltikum.

RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 900 (1 099).

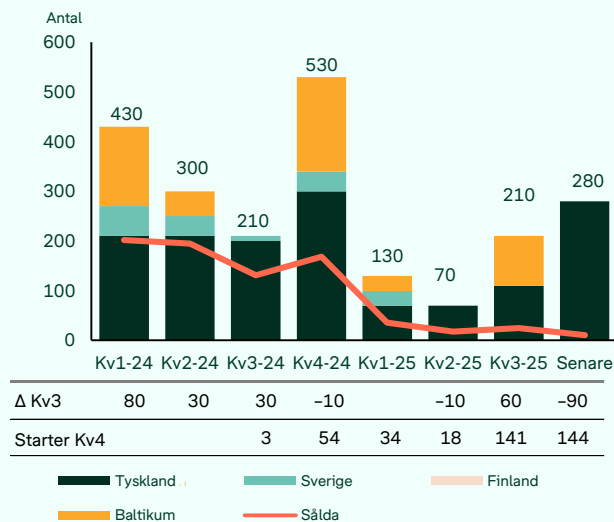
Under kvartalet resultatavräknades 544 (569) bostäder till investerare.

VÄRDE PÅ SÅLDA EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

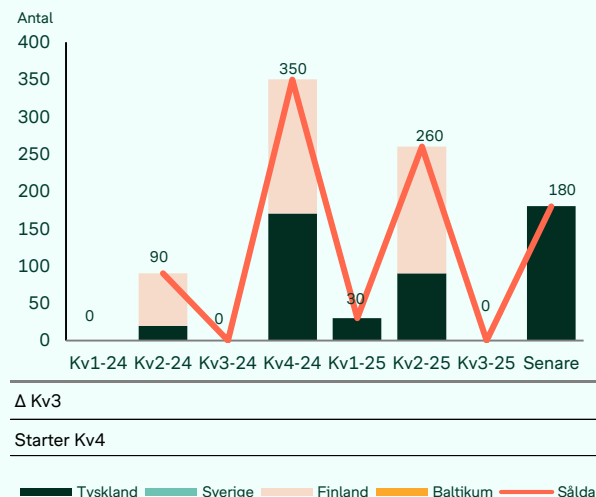
Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av kvartalet var 4 363 (8 220) MSEK för konsumenter och 2 766 (5 746) MSEK för investerare.

Beräknat färdigställande per kvartal, pågående projekt

Konsumenter



Investerare



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

Kurvorna visar såld andel per 31 december 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 det tredje kvartalet värderades byggrättsportföljen 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. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 9,5 miljarder SEK, motsvarande ett övervärde på 1,2 miljarder SEK i det tredje kvartalet. I det fjärde kvartalet har ingen ny värdering genomförts utan nästa värdering av byggrättsportföljen planeras att genomföras under det tredje kvartalet 2024. Se vidare not 10.

Totalt antal byggrätter vid kvartalets slut uppgick till 28 900 (29 400). Antalet byggrätter var något lägre jämfört med föregående år, med minskningar i Baltikum och Tyskland som förklaras av starter och försäljning av icke-strategiska byggrätter, medan Sverige och Finland ökade antalet byggrätter något där vi i Sverige genomfört en översyn av tidigare bedömning av möjliga byggrätter, vilket medfört en ökning av byggrätter utan ytterligare investeringar. 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 8 200 (11 350). Se även not 6.

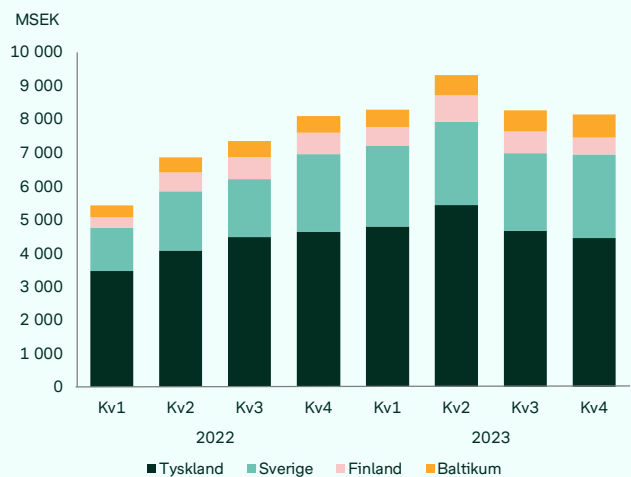
I diagrammen nedan redogörs för byggrättsportföljens utveckling under det senaste året och dess sammansättning vid utgången av det fjärde kvartalet 2023. Exploateringsfastigheter för kvarvarande verksamhet vid kvartalets slut uppgick till 8,1 (8,2) miljarder SEK, vilket är på samma nivå som tidigare år. Inget nedskrivningsbehov har identifierats per 31 december 2023.

Byggrätter

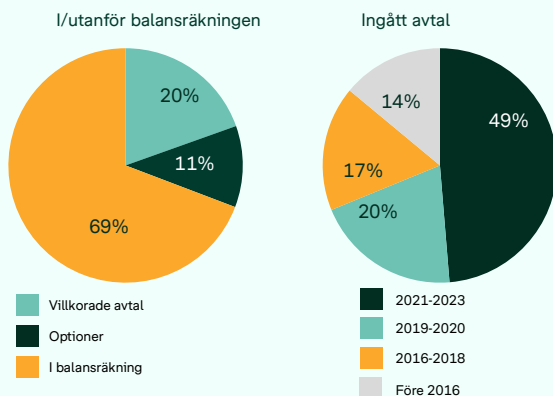
I/utanför balansräkningen

	2023 31 dec	2022 31 dec
Antal byggrätter		
Tyskland	9 000	9 800
Sverige	9 500	8 700
Finland	3 600	3 400
Baltikum	6 800	7 500
Summa	28 900	29 400
Varav utanför balansräkningen		
Tyskland	1 600	3 100
Sverige	2 500	2 900
Finland	2 100	2 100
Baltikum	2 000	3 250
Summa	8 200	11 350

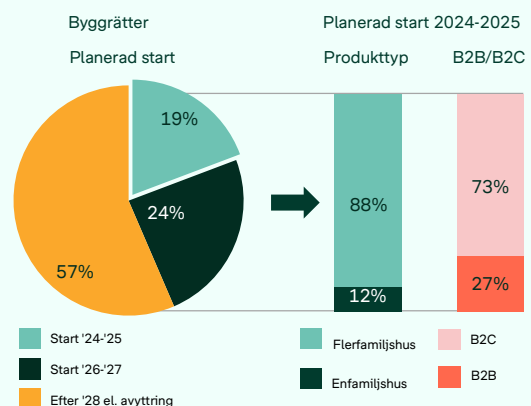
Redovisat värde, byggrättsportfölj



Byggrätter, antal per 31 december 2023, exklusive avvecklad verksamhet



Fördelning av byggrätter, exklusive avvecklad verksamhet



Tyskland

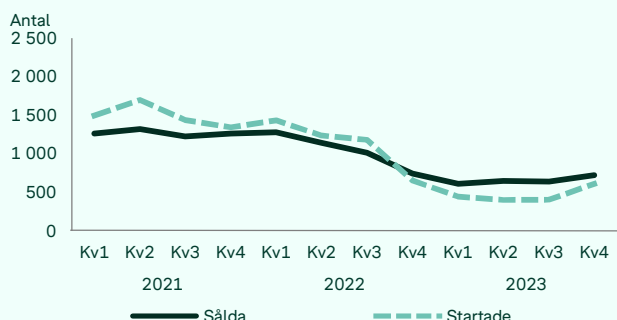
Tyskland är Bonavas största marknad med verksamhet i storstadsregionerna Berlin, Hamburg, Östersjön, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/Stuttgart. Vi erbjuder lägenheter och småhus till konsumenter och hyresrättsprojekt till investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

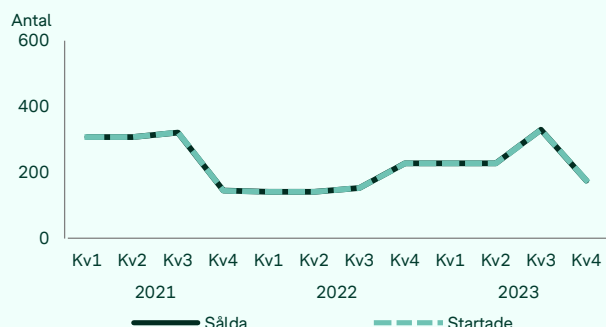
Under kvartalet startades 263 (59) bostäder till konsument och antalet sålda bostäder till konsument ökade jämfört med föregående år 222 (139).

Inga (154) bostäder startades eller såldes till investerare under kvartalet. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 58 (64) procent.

Sålda och startade bostäder konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade bostäder investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober-december 2023

Under kvartalet resultatavräknades 475 (508) bostäder till konsumenter och 166 (192) bostäder till investerare. Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 3 154 (3 306) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder till konsument.

Bruttomarginalen förbättras till 14,8 (14,1) procent där regionen Berlin bidragit med hög marginal i resultatavräknade projekt.

Under kvartalet skedde nedskrivningar avseende osålda bostäder i ett tidigare färdigställt projekt i Tyskland med -35 MSEK, vilket har klassificerats som en jämförelsestörande post i likhet med motsvarande justeringar i tredje kvartalet. Föregående år belastas av omstrukturingskostnader om -32 MSEK som klassificerats som jämförelsestörande.

Rörelseresultat före jämförelsestörande poster uppgick till 386 (383) MSEK, med en rörelsemarginal före jämförelsestörande poster på 12,2 (11,6) procent.

Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 351 (351) MSEK med en rörelsemarginal om 11,1 (10,6) procent.

Januari-december 2023

Nettoomsättningen minskade till 7 283 (7 785) MSEK i huvudsak beroende på att färre bostäder överlämnades till investerare.

Kostnader för omstrukturering om -402 MSEK och nedskrivningar av mark och ett färdigställt projekt om -477 MSEK, totalt -879 MSEK, har klassificerats som jämförelsestörande poster. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster uppgick till 628 (904) MSEK, med en rörelsemarginal före jämförelsestörande poster på 8,6 (11,6) procent. Årets marginal har påverkats av prisjusteringar i utvalda konsumentprojekt, medan föregående år överlämnades ett antal högmarginalprojekt.

Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -251 (872) MSEK med en rörelsemarginal om -3,5 (11,2) procent.

	2023	2022	2023	2022
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Nettoomsättning	3 154	3 306	7 283	7 785
Bruttoresultat	468	466	917	1 213
Bruttomarginal, %	14,8	14,1	12,6	15,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-82	-83	-289	-309
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	386	383	628	904
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	12,2	11,6	8,6	11,6
Jämförelsestörande poster	-35	-32	-879	-32
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	351	351	-251	872
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	11,1	10,6	-3,5	11,2
Sysselsatt kapital	6 936	7 074	6 936	7 074
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	4 456	4 794	4 456	4 794
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,2	15,3	8,2	15,3
Sålda bostäder, antal	222	293	900	972
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 313	1 195	4 327	4 548
Produktionsstartade bostäder, antal	263	213	786	879
Bostäder i pågående produktion, antal	1 930	2 726	1 930	2 726
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	58	64	58	64
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	100	35	100	35
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	894	1 015	894	1 015
Resultatavräknade bostäder, antal	641	700	1 510	1 888

Sverige

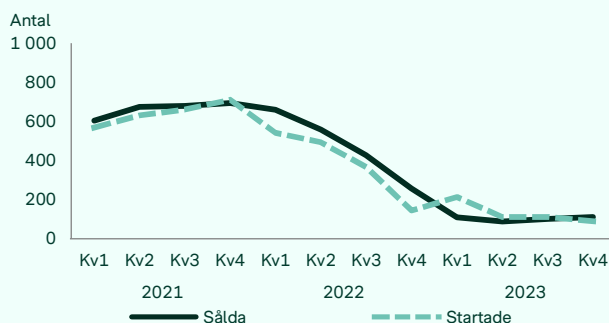
I Sverige erbjuder Bonava lägenheter och småhus till konsumenter i Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Vi erbjuder hyresrättsprojekt till investerare i cirka 15 städer.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Under kvartalet startades inga (22) bostäder till konsumenter. Antalet sålda bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 20 (11).

Inga bostäder startades eller såldes till investerare, inte heller under motsvarande period föregående år. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 24 (76) procent.

Sålda och startade bostäder konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade bostäder investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober-december 2023

Nettoomsättningen ökade till 858 (750) MSEK, som en följd av fler överlämnade bostäder, jämfört med motsvarande period föregående år. Under kvartalet resultatavräknades 140 (116) bostäder till konsumenter och 162 (162) bostäder till investerare.

I fjärde kvartalet föregående år belastades bruttoresultatet med 118 MSEK i nedskrivningar av kapitaliserade projekteringskostnader och riskavsättningar, justerat för detta uppgick bruttomarginalen till 10,8 procent att jämföra med i år där bruttomarginalen förbättras till 11,5 procent. Ökningen förklaras av förbättrade marginaler i ett överlämnat investerarprojekt.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 60 (-80) MSEK och rörelsemarginalen var 7,0 (-10,6) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 65 (-100) MSEK. Kostnader till följd av omorganisation om 5 (-20) MSEK klassificerades som jämförelsestörande poster.

Januari-december 2023

Nettoomsättningen uppgick till 2 685 (2 745) MSEK. Under perioden resultatavräknades 467 (507) bostäder till konsumenter och 420 (374) bostäder till investerare.

Kostnader om -303 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster under 2023, varav -20 MSEK var för omstrukturering, -160 MSEK för nedskrivning av mark och -123 MSEK för värdeförändring av ett hyresrättsprojekt avsett för egen förvaltning (B2M).

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 77 (-54) MSEK och rörelsemarginalen var 2,9 (-2,0) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -226 (-74) MSEK och rörelsemarginalen var -8,4 procent (-2,7).

	2023 Okt-dec	2022 Okt-dec	2023 Jan-dec	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	858	750	2 685	2 745
Bruttoresultat	99	-37	225	85
Bruttomarginal, %	11,5	-4,9	8,4	3,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-39	-43	-148	-139
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	60	-80	77	-54
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	7,0	-10,6	2,9	-2,0
Jämförelsestörande poster	5	-20	-303	-20
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	65	-100	-226	-74
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	7,6	-13,3	-8,4	-2,7
Sysselsatt kapital	3 189	3 825	3 189	3 825
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	2 499	2 420	2 499	2 420
Avkastning på sysselsatt kapital, %	1,9	-1,7	1,9	-1,7
Sålda bostäder, antal	20	11	110	256
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	92	33	464	1 047
Produktionsstartade bostäder, antal		22	88	374
av vilket förvaltningsfastigheter				231
Bostäder i pågående produktion, antal	180	1 326	180	1 326
av vilket förvaltningsfastigheter		231		231
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	24	76	24	76
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	156	40	156	40
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	263	285	263	285
Resultatavräknade bostäder, antal	302	278	887	881

Finland

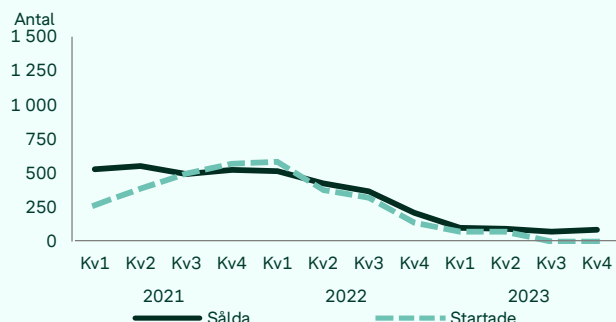
I Finland verkar Bonava i Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Vi erbjuder lägenheter till konsumenter och hyresrättsprojekt till investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

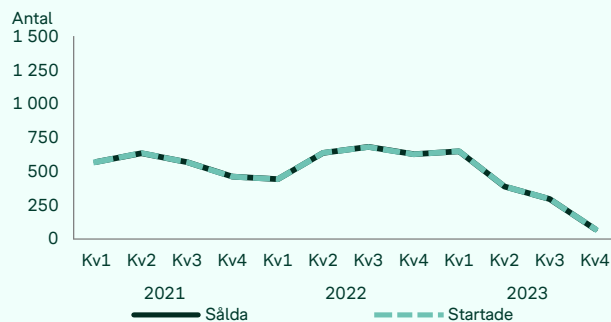
Antalet sålda bostäder till konsumenter ökade under kvartalet till 33 (19). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 100 (88) procent, vilket förklaras av att vi endast har pågående produktion till investerare.

Under kvartalet startades inga bostäder till konsument (0) och inga bostäder startades eller såldes till investerare (220).

Sålda och startade bostäder konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade bostäder investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober-december 2023

Nettoomsättningen minskade till 646 (769) MSEK då färre bostäder resultatavräknades. Under kvartalet resultatavräknades 71 (196) bostäder till konsumenter och 216 (110) bostäder till investerare.

Bruttomarginal stärks till 10,2 (9,3) mot föregående år.

Förbättringen ligger i att vi starkt investeringsprocessen och projektstyrningen vilket börjar få effekt på bruttomarginalen.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 45 (49) MSEK med en rörelsemarginal på 7,0 (6,4) procent. Förbättringen förklaras av att vi ser effekt av de besparingsåtgärder att minska kostnader börjar få genomslag.

Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 45 (49) MSEK med en rörelsemarginal på 7,0 (6,4) procent.

Januari-december 2023

Nettoomsättningen ökade till 2 531 (1 759) MSEK. Under perioden resultatavräknades 306 (414) bostäder till konsumenter och 745 (304) bostäder till investerare.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 107 (88) MSEK med en rörelsemarginal på 4,2 (5,0) 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 17 (88) MSEK med en rörelsemarginal på 0,7 (5,0) procent.

	2023 Okt-dec	2022 Okt-dec	2023 Jan-dec	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	646	769	2 531	1 759
Bruttoresultat	66	71	192	183
Bruttomarginal, %	10,2	9,3	7,6	10,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-20	-22	-85	-95
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	45	49	107	88
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	7,0	6,4	4,2	5,0
Jämförelsestörande poster			-90	
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	45	49	17	88
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	7,0	6,4	0,7	5,0
Sysselsatt kapital	789	974	789	974
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	501	561	501	561
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,3	9,0	11,3	9,0
Sålda bostäder, antal	33	239	162	838
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	86	632	345	2 009
Produktionsstartade bostäder, antal		220	75	765
Bostäder i pågående produktion, antal	418	1 470	418	1 470
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	88	100	88
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	124	48	124	48
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	124	211	124	211
Resultatavräknade bostäder, antal	287	306	1 051	718

Baltikum

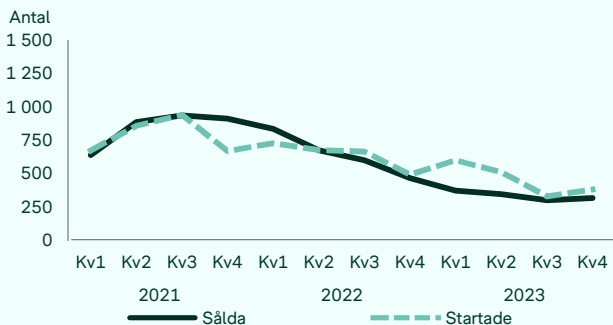
Segmentet Baltikum består av huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och Vilnius i Litauen. Erbjudandet är främst inriktat på lägenheter till konsumenter, men vi har också hyresrättsprojekt för investerare.

SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

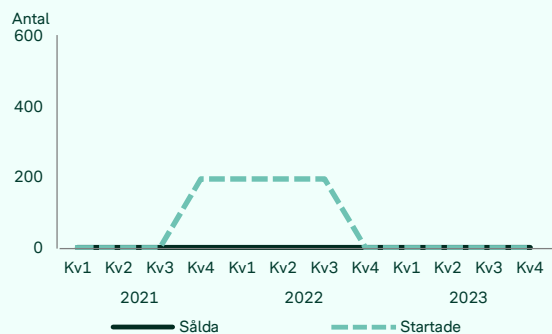
Antalet sålda bostäder till konsument uppgick till 81 (62). Antalet startade bostäder till konsumenter uppgick till 131 (79) med två startade projekt. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 19 (39) procent exklusive B2M, till följd av låg försäljningsvolym. Inga bostäder till investerare 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). Båda B2M projekten i Baltikum färdigställdes under det fjärde kvartalet. Fastigheterna förväntas bidra med hyresintäkter under 2024, vilka kommer att öka successivt under året i takt med ökande uthyrningsgrad. Dessa bostäder har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Se not 9.

Sålda och startade bostäder konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade bostäder investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober-december 2023

Nettoomsättningen uppgick till 332 (382) MSEK, under kvartalet resultatavräknades 214 (279) bostäder till konsument. Bruttomarginalen uppgick till 15,5 (18,7) procent.

Rörelseresultatet uppgick till 38 (60) MSEK med en rörelsemarginal på 11,6 (15,7) procent. Rörelseresultatet påverkas av ett lågt antal överlämnade enheter i Litauen och det tyngs även av ett färdigställt och överlämnat projekt med förväntad låg marginal.

Januari-december 2023

Nettoomsättningen uppgick till 770 (832) MSEK. Ett lägre antal överlämnade bostäder uppvägdes av ett högre genomsnittspris per resultatavräknad bostad.

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 68 (108) MSEK och rörelsemarginalen var 8,9 (13,0) 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 beror på bristande materialtillgång vid upphandling, vilket påverkat de kostnader som upphandlades i projektet.

	2023 Okt-dec	2022 Okt-dec	2023 Jan-dec	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	332	382	770	832
Bruttoresultat	51	72	116	152
Bruttomarginal, %	15,5	18,7	15,0	18,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-13	-11	-48	-44
Rörelseresultat	38	60	68	108
Rörelsemarginal, %	11,6	15,7	8,9	13,0
Sysselsatt kapital	1 409	1 085	1 409	1 085
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	632	515	632	515
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,2	11,3	5,2	11,3
Sålda bostäder, antal	81	62	321	470
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	120	92	460	654
Produktionsstartade bostäder, antal	131	79	384	495
av vilket förvaltningsfastigheter				
Bostäder i pågående produktion, antal	527	976	527	976
av vilket förvaltningsfastigheter		195		195
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	19	39	19	39
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	170	53	170	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	594	531	594	531
Resultatavräknade bostäder, antal	214	279	521	676

¹⁾ Exklusive förvaltningsfastigheter.

Aktuella projekt i kvartalet

Under fjärde kvartalet produktionsstartade Bonava 394 (534) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på bonava.com/investor-relations/produktionsstarter.

Tyskland

Parkstadt Karlshorst

Läge: Berlin

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 120 lägenheter till konsument

I Berlin byggs det nya grannskapet Parkstadt Karlshorst där Bonava kommer att bygga drygt 500 lägenheter. Området karaktäriseras av mycket grönområden och gott om lektyr för de små. Boende erbjuds moderna bostäder där områdets planering utgår från att vara klimatsmart där taken är täckta med grönska för att behålla regnvatten och binda dammpartiklar. Flertalet laddningsstolpar finns även i det underjordiska garaget.



Lettland, Baltikum

Ropažu 16

Läge: Riga

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 100 lägenheter till konsument

I det utmärkt belägna området Teika i Riga påbörjar Bonava nu den tredje fasen av byggandet av bostäder där totalt 220 moderna hållbara lägenheter ska byggas. De första av dessa produktionsstartades under 2021. Varje bostad är utrustad med antingen balkong eller terrass och energieffektivitet säkerställs genom moderna ventilationssystem och genom att husen utrustas med solpaneler.



Övrig information

ÖVRIG VERKSAMHET

Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringsar, den danska verksamheten och avvecklade verksamheter.

Verksamheten i Danmark har kvar garantiätaganden 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, tillgång på garantier och oro kring det geopolitiska läget i Europa. Under året har bolagets geografiska spridning minskats genom försäljning av verksamheterna i Norge och S:t Petersburg, vilket minskat skuldsättningen och ökar tyngdpunkten på de marknader som bedöms generera god avkastning över tid.

Även om det är tidigt att tala om en vändning kan vi notera en gradvis ökande aktivitetsnivå under fjärde kvartalet i fråga om antalet intressenter på visningar, bokningar och försäljningar. Marknadsläget kan fortfarande påverkas snabbt av förändringar i inflations- och ränteförväntningarna. Kostnadsökningar har under året varit avtagande. Tillgången på material var normal, men arbetet pågår fortlöpande för att säkra leveranserna av material och tjänster om störningar uppkommer. Åtgärder har vidtagits för att minska kostnader och stärka kassaflödet genom att begränsa investeringar i nya byggrätter och produktionsstartar. I tillägg har arbetet intensifierats med att minska kapitalbindningen genom att minska osäld andel av färdigställd och pågående produktion samt att avyttra byggrätter som inte bedöms nödvändiga för att förverkliga Bonavas affärsplan.

Den finansiella situationen bedöms löpande av Bonavas styrelse och koncernledning som arbetar med en rad åtgärder för att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet. Bonava och kreditgivarna har slutfört förhandlingarna avseende förlängning av krediter med tre år baserat på de huvudsakliga villkor som träffades i december 2023 och kreditavtal tecknas inom kort. Med detta kommer bolaget ha en långfristig finansiering på plats vilket reducerar den finansiella risken i bolaget.

Under tredje kvartalet värderades byggrättsportföljen, vilket fick till följd att nedskrivningar av exploateringsfastigheter om -686 MSEK redovisades. Vid tidpunkten för värderingen uppgick det bedömda marknadsvärdet till 9,5 miljarder SEK, motsvarande ett övervärde på 1,2 miljarder SEK, jämfört med bokfört värde. Per 31 december 2023 fanns det inga ytterligare materiella nedskrivningsbehov i koncernen.

Under fjärde kvartalet har utredning påbörjats avseende eventuellt garantifel i ett projekt i Sverige. 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 i väsentlig grad påverka Bonavas resultat eller ställning.

För mer information om väsentliga risker och riskhantering, se Bonavas årsredovisning 2022, sidorna 66–68, som finns tillgänglig på bonava.com.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda, kvarvarande verksamhet, uppgick under perioden januari till december 2023 till 1 486 (1 787).

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 208 829 760 röster. Antalet A-aktier uppgick per 31 december 2023 till 11 154 882 och antalet B-aktier till 97 280 940. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 245 355 vilket motsvarade 1,2 procent av kapitalet och 0,6 procent av rösterna. Vid kvartalets utgång uppgick antalet aktieägare till 30 385 (32 468). Bonavas största ägare var Nordstjärnan 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 59,4 procent av kapitalet och 68,2 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på bonava.com/investor-relations.

SÄSONGSEFFEKTER

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

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

Den 18 oktober 2023 ingick Bonava ett avtal med Star Development LLC om försäljning av verksamheten i S:t Petersburg för 50 MEUR (564 MSEK efter avdrag för försäljningskostnader) och erhölet samtidigt köpeskillingen. I samband med att affären undertecknades har Bonava valt att frånträda avtalet med RBI Group som slöts den 31 maj 2023. Godkännande från den ryska konkurrensmyndigheten lämnades 2 november 2023 innebärande att försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg slutfördes samma datum, för ytterligare information se not 8.

Styrelsen i Bonava AB meddelade den 20 december (i) beslut om en fullt garanterad nyemission av A-aktier och B-aktier om cirka, men inte mindre än, 1 020 MSEK med företrädesrätt för befintliga aktieägare, och meddelade samtidigt (ii) att bolaget träffat en överenskommelse med sina långivare, på vissa villkor, avseende förlängning av Bolagets seniora kreditfaciliteter samt (iii) att bolaget kommer initiera ett skriftligt förfarande avseende Bonavas utestående obligationslån för att förlänga löptiden på obligationslånet. Dessa åtgärder beräknas tillsammans ge Bolaget erforderlig finansiell och operativ flexibilitet för att hantera de varierande utmaningarna i de olika bostadsmarknader där Bonava är aktivt samtidigt som en lägre finansiell riskprofil etableras i bolaget. Nyemission planeras vara genomförd under mars 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Bonava kallade den 3 januari till en extra bolagsstämma avseende beslut om nyemission som kommer att hållas den 7 februari.

I januari lämnade Lars Granlöf rollen som CFO för Bonava. Samtidigt utsågs Lars Ingman till interim CFO.

Den 10 januari erhölet Bonava godkännande från obligationsinnehavarna om ändrade villkor för utestående obligationslån om 1 200 MSEK som träder i kraft efter genomförd företrädesemission och förlängning av bankfinansieringen.

Bonava och kreditgivarna har slutfört förhandlingarna avseende förlängning av krediter med tre år baserat på de huvudsakliga villkor som träffades i december 2023 och kreditavtal tecknas inom kort.

Den 1 februari 2024 meddelade Bonava reviderade finansiella mål. Att rörelsemarginalen minst ska uppgå till 10 procent från 2026 kvarstår och så även vår långsiktiga utdelningspolicy som säger att vi ska dela ut 40 procent av koncernens resultat efter skatt över tid. Målet avseende nettoskuldsättningsgrad utgår. Nytt mål tillkommer, att avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent över tid. Måltalen vilar på ett finansiellt ramverk i syfte att balansera de finansiella riskerna i verksamheten. Soliditeten ska överstiga 30 procent och nettoskuld ska inte överstiga nettoprojektstillgångar. Därmed förtydligas att investeringar i byggrätter alternativt utdelning till aktieägare endast kan ske med eget kapital.

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 1 februari 2024

Bonava AB (publ)

Peter Wallin

VD och koncernchef

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

Resultaträkning

	Not	2023	2022	2023	2022
Kvarvarande verksamhet	1	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Nettoomsättning	2	4 989	5 664	13 269	13 987
Kostnader för produktion		-4 316	-5 082	-11 849	-12 298
Bruttoresultat		672	582	1 421	1 689
Försäljnings- och administrationskostnader		-209	-231	-760	-831
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	464	351	660	858
Jämförelsestörande poster	3	-37	-56	-1 279	-56
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	2	427	295	-619	802
Finansiella intäkter		-8	2	19	7
Finansiella kostnader		-124	-78	-537	-200
Finansnetto		-132	-76	-518	-193
Resultat före skatt	2	294	219	-1 137	609
Skatt på periodens resultat		-5	-63	-5	-169
Periodens resultat¹⁾		289	157	-1 143	441
Verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet	8				
Periodens resultat från verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, netto efter skatt		52	-841	-194	-743
Periodens resultat från verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet		52	-841	-194	-743
Kvarvarande verksamhet, verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet					
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet, verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet		341	-684	-1 337	-303
Data per aktie före och efter utspädning					
Periodens resultat, SEK		2,70	1,46	-10,66	4,10
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		4,44	-0,68	-3,15	-30,25
Eget kapital, SEK		61,58	74,49	61,58	74,49
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		107,2	107,2	107,2	107,2

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

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

Rapport över totalresultat

	Not	2023	2022	2023	2022
	1	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Periodens resultat		341	-684	-1 337	-303
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-82	52	-3	186
Periodens omräkningsdifferenser som omklassificerats till resultaträkningen	8	-38	-285	-43	157
Periodens övriga totalresultat		-120	-233	-47	344
Periodens totalresultat¹⁾		221	-918	-1 384	41

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	239	262
Övriga anläggningstillgångar		1 119	708
Summa anläggningstillgångar		1 358	971
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		8 138	9 836
Pågående bostadsprojekt		6 966	12 091
Färdigställda bostäder		1 593	799
Kortfristiga fordringar		861	848
Likvida medel	4	180	119
Tillgångar som innehas för försäljning	8		915
Summa omsättningstillgångar		17 738	24 607
SUMMA TILLGÅNGAR		19 097	25 579
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		6 596	7 979
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5
Summa eget kapital		6 601	7 984
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	4	227	3 593
Övriga långfristiga skulder		11	369
Långfristiga avsättningar		1 214	1 022
Summa långfristiga skulder		1 452	4 983
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4	5 594	3 532
Övriga kortfristiga skulder		5 450	8 165
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	8		915
Summa kortfristiga skulder		11 044	12 612
Summa skulder		12 496	17 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 097	25 579

Förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari 2022	8 318	5	8 322
Periodens totalresultat	41		41
Utdelning	-375		-375
Prestationsbaserat incitamentsprogram	-4		-4
Utgående eget kapital, 31 december 2022	7 979	5	7 984
Periodens totalresultat	-1 384		-1 384
Prestationsbaserat incitamentsprogram	0		0
Utgående eget kapital, 31 december 2023	6 596	5	6 601

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2023 Okt-dec	2022 Okt-dec	2023 Jan-dec	2022 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt ¹⁾	342	-634	-1 297	-92
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	61	1 002	1 665	768
Betald skatt	41	-25	-139	-149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	444	343	229	527
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	3 460	5 350	11 293	13 312
Investeringar i bostadsprojekt	-1 244	-3 995	-8 099	-16 037
Övriga förändringar i rörelsekapital	-2 184	-1 771	-3 760	-1 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	31	-417	-567	-3 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	476	-73	-337	-3 242
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Försäljning av koncernföretag	502		1 239	
Övrigt kassaflöde från investeringsverksamheten	-37	-32	-185	-104
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	940	-105	716	-3 345
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utdelning		-188		-375
Ökning av räntebärande skulder	1 837	354	6 662	4 762
Minskning av räntebärande skulder	-3 103	-194	-7 495	-1 991
Förändring av räntebärande fordringar		2		91
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 266	-25	-833	2 486
PERIODENS KASSAFLÖDE	-326	-131	-117	-859
Likvida medel vid periodens början	462	492	303	1 066
Kursdifferens i likvida medel	45	-58	-6	97
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT²⁾	180	303	180	303

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

²⁾ 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 Okt-dec	2022 Okt-dec	2023 Jan-dec	2022 Jan-dec
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-33	28	360	-581
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	502	3	1 248	28
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-188	-130	-375	518
Nettoökning likvida medel, verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet¹⁾	281	-99	1 233	-35

¹⁾ 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.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter

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

	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Okt–dec 2023						
Nettoomsättning, konsumenter	2 490	481	152	331		3 454
Nettoomsättning, investerare	659	369	491			1 520
Nettoomsättning, mark	3	4	3			10
Övriga intäkter	1	4				4
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	386	60	45	38	–66	464
Jämförelsestörande poster	–35	5			–7	–37
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	351	65	45	38	–73	427
Finansiella poster						–132
Resultat före skatt						294
Sysselsatt kapital	6 936	3 189	789	1 409	98	12 422
Okt–dec 2022						
Nettoomsättning, konsumenter	2 702	441	540	382	1	4 066
Nettoomsättning, investerare	604	303	229		453	1 588
Nettoomsättning, mark		3				3
Övriga intäkter		3			3	7
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	383	–80	49	60	–62	351
Jämförelsestörande poster	–32	–20			–4	–56
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	351	–100	49	60	–66	295
Finansiella poster						–76
Resultat före skatt						219
Sysselsatt kapital	7 074	3 825	974	1 085	2 610	15 568
Jan–dec 2023						
Nettoomsättning, konsumenter	5 849	1 819	872	768		9 308
Nettoomsättning, investerare	1 404	814	1 654			3 871
Nettoomsättning, mark	30	44	4			78
Övriga intäkter	1	8	1	1	1	12
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	628	77	107	68	–219	660
Jämförelsestörande poster	–879	–303	–90		–7	–1 279
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	–251	–226	17	68	–227	–619
Finansiella poster						–518
Resultat före skatt						–1 137
Sysselsatt kapital	6 936	3 189	789	1 409	98	12 422

¹⁾ Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringar, den danska verksamheten samt avvecklad verksamhet och verksamhet under avveckling.

Jan-dec 2022	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	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

¹⁾ Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, eliminerings, den danska verksamheten samt avvecklad verksamhet och verksamhet under avveckling.

NOT 3 Specifikation jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster under 2023 avser nedskrivningar av exploateringsfastigheter, aktiverade utvecklingskostnader, negativ värdeförändring av ett B2M-projekt samt omstruktureringar och uppgår totalt till -1 279 MSEK. För ytterligare information om 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. Under 2023 har kostnader avseende omstrukturering om -435 MSEK redovisats. Av det totala beloppet är -402 MSEK hänförligt till Tyskland, -20 MSEK till Sverige, -7 MSEK till Finland och -7 MSEK till övrig verksamhet.

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. Översynen medförde även att en värdejustering avseende ett Build-to-Manage projekt i Sverige skedde med -123 MSEK, se vidare i not 9. Dessutom har ett projekt i Tyskland med färdigställda bostäder skrivits ned med -35 MSEK i fjärde kvartalet.

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 Okt-dec	2022 Okt-dec	2023 Jan-dec	2022 Jan-dec
Nedskrivning av mark			-606	
Värdeförändring av B2M-Projekt			-123	
Nedskrivning av aktiverade projektutvecklingskostnader	-35		-115	
Organisatoriska förändringar	-2	-56	-435	-56
Summa jämförelsestörande poster	-37	-56	-1 279	-56

NOT 4 Specifikation nettoskuld

	2023 31 dec	2022 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	582	2
Kortfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	108	18
Likvida medel	180	303
Räntebärande fordringar	870	324
Långfristiga räntebärande skulder	227	4 050
Kortfristiga räntebärande skulder	5 594	3 533
Räntebärande skulder²⁾	5 821	7 583
Nettoskuld	4 951	7 259
Varav S:t Petersburg³⁾		275

¹⁾ 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.

²⁾ Varav gröna lån 2 889 (3 268) MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanenmärkning samt specifika projekt i Finland och Tyskland med energiklass A eller B.

³⁾ 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 nettoskuld.

Andel av nettoskuld som avser bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

	2023 31 dec	2022 31 dec
Likvida medel	13	17
Bruttoskuld	816	1 767
Nettoskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	803	1 751

Koncernens finansieringsramar

Nedanstående tabell specificerar koncernens finansieringsramar. Därutöver finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar om 64 MSEK.

Finansiering	Förfall	Belopp	Utnyttjad	Outnyttjad
Kontokrediter	<365 dagar	649		649
Obligation	<365 dagar	1 200	1 200	
Lån, NOK	<365 dagar	495	495	
Lån, EUR	<365 dagar	889	889	
RCF, syndikat	<365 dagar	3 000	1 689	1 311
RCF/OP	<365 dagar	333	167	166
Lån, EUR	<365 dagar	556	556	
Summa		7 122	4 996	2 126

Kovenanter i låneavtal

Bonavas kreditavtal med externa långgivare är kopplade till två villkor. Den första är eget kapital i förhållande till totala tillgångar, som inte ska understiga 25 procent. Enligt beräkningsmetoden med justeringar enligt låneavtalen, var soliditeten 34,9 procent. Det andra lånevillkoret är räntetäckningsgrad, intäkter före ränta, skatt, avskrivning och amortering i relation till finansnetto. Enligt låneavtalen ska räntetäckningsgraden inte understiga 2.0x. För det tredje och fjärde kvartalet 2023 har Bonava överenskommit med långgivarna att återlägga omstruktureringsskostnader om 433 MSEK vid beräkning av räntetäckningsgraden. Per 31 december 2023 uppgick denna till 1,8x, vilket långgivarna godkänt. Dessa krediter klassas som kortfristiga per balansdagen. I det nya kreditavtalet kommer uppdaterade villkor att tillämpas.

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 (1 200) 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 31 dec	2022 31 dec
Derivatinstrument	137	17
Summa tillgångar	137	17
Derivatinstrument	25	112
Summa skulder	25	112

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

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 31 december uppgick värdet för dessa till 1,4 miljarder SEK (2,1 miljarder SEK per 30 september). Merparten av förändringen i kvartalet avser tillträd mark. Investeringarna förväntas regleras med 0,7 miljarder SEK 2024, 0,3 miljarder SEK 2025 samt 0,4 miljarder SEK 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 31 dec	2022 31 dec
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	235	990
Övriga ställda säkerheter	13	11
Summa ställda säkerheter	249	1 001
Borgens- och garantiförpliktelser		
<i>Egna förbindelser</i>		
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	600	1 576
Eventalförpliktelser ¹⁾	358	236
Övriga borgensförbindelser ²⁾	803	2 083
Summa borgens- och garantiförpliktelser	1 761	3 895

¹⁾ Kostnader relaterade till exploateringsfastigheter som bedöms uppstå även om bostadsprojekt inte startas.

²⁾ Borgensåtaganden avseende avyttrade bolag att övertas av köparen enligt avtal.

Fastighetsinteckningar om 235 MSEK utgörs av säkerhet på uppdrag av finska bostadsaktiebolag. Per 31 december 2022 uppgick fastighetsinteckningarna till 990 MSEK, varav finska bostadsaktiebolag 871 MSEK och 119 MSEK avsåg verksamheten i S:t Petersburg.

Motförbindelser avseende garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB utgör 600 (1 576) MSEK. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förlutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts. Bonava ABs åtagande begränsat till 600 MSEK.

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 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 frånträda 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.

Under det fjärde kvartalet godkände den ryska konkurrensmyndigheten försäljningen av Bonavas verksamheten i S:t Petersburg och det bestämmande inflytandet över verksamheten övergick därmed till köparen.

Nettotillgångarna i S:t Petersburg värderades till 564 MSEK, vilket motsvarar transaktionspriset om 50 MEUR (578 MSEK), som erhöles 18 oktober, med avdrag för försäljningskostnader. Det totala resultatet från verksamhet under avveckling uppgick till 602 MSEK (-808 MSEK), varav 38 MSEK avser upplösning av valutaomräkningsreserv.

Bonava AB har borgensåtaganden för markinvesteringar i S:t Petersburg om 74 (98) MSEK som ska övertas av köparen.

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

Avyttrade tillgångar, S:t Petersburg

Anläggningstillgångar	0
Exploateringsfastigheter	618
Övriga omsättningstillgångar	71
Likvida medel	77
Summa tillgångar	765
Avsättningar	40
Långfristiga skulder	79
Förskott från kunder	15
Övriga kortfristiga skulder	67
Summa skulder	201
Nettotillgångar	564
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
Ställda säkerheter ¹⁾	129

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

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

	2023 Jan-okt	2022 Jan-dec
Nettoomsättning	682	526
Kostnader för produktion	-499	-365
Bruttoresultat	183	161
Försäljnings- och administrationskostnader	-25	-70
Rörelseresultat	157	91
Finansiella intäkter		22
Finansiella kostnader	-15	-23
Finansnetto	-15	-1
Resultat före skatt	142	90
Skatt på årets resultat	-28	-21
Resultat från verksamhet under avveckling efter skatt	114	69
Transaktionskostnader	-14	
Nedskrivning av nettotillgångar	450	-877
Resultat från verksamhet under avveckling	602	-808
Valutakursdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	-38	142
Övrigt totalresultat från verksamhet under avveckling	-38	142
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	307	-472
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	502	9
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-342	363
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	467	-100

Erhållen köpeskillning

Kontant	578
Totalt försäljningspris	578
Redovisat värde för sålda nettotillgångar	564
Resultat före skatt och omklassificering av valutaomräkningsreserv	14
Omklassificering av valutaomräkningsreserv	38
Resultat vid försäljning efter skatt	52

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 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 31 december 2023 återstår borgensförpliktelser för den norska verksamheten i form av motförbindelser gentemot externa garantigivare samt direkta borgensåtaganden till ett sammanlagt belopp om 729 MSEK, dessa ska övertas av köparen. Vid affärens slutförande uppgick kvarvarande borgensåtaganden till 967 MSEK.

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-dec
Nettoomsättning	627	1 719
Kostnader för produktion	-538	-1 551
Bruttoresultat	89	168
Försäljnings- och administrationskostnader	-24	-76
Rörelseresultat	65	92
Finansiella intäkter	1	1
Finansiella kostnader	-1	-6
Finansnetto		-5
Resultat före skatt	65	87
Skatt på årets resultat	-6	-21
Resultat från avvecklad verksamhet efter skatt	59	66
Transaktionskostnader	-30	
Resultat vid försäljning av dotterföretag efter skatt (se nedan)	-824	
Resultat från avvecklad verksamhet	-795	66
Valutakursdifferenser vid omräkning av avvecklad verksamhet	-5	16
Övrigt totalresultat från avvecklad verksamhet	-5	16
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	53	-109
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	746	19
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-33	155
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	766	65

Uppgifter om försäljning av dotterföretaget, Norge

Erhållen köpeskillning eller köpeskillning som kommer att erhållas:	
Kontant	441
Diskontering av säljarrevers	-101
Totalt försäljningspris	340
Redovisat värde för sålda nettotillgångar	-1 119
Resultat före skatt och omklassificering av valutaomräkningsreserv	-779
Omklassificering av valutaomräkningsreserv	-45
Resultat vid försäljning efter skatt	-824

Avyttrade tillgångar, Norge

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

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

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

	2023 Jan-dec	2022 Jan-dec
Periodens resultat för verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, totalt	-194	-743
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, totalt	-43	157
Nettoökning av likvida medel som genererats av verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, totalt	1 233	-35

NOT 9

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Under det andra kvartalet 2023 avbröts hyresrättsprojektet i Sverige. Samma projekt har omvärderats med -123 MSEK under perioden och klassificeras, sedan utgången av 30 september 2023, som exploateringsmark och värderas därmed som byggrätt. Per 31 december 2023 bedöms verkligt värde motsvara bokfört värde varför ingen realiserad värdeförändring redovisas. Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13.

	2023 31 dec	2022 31 dec
Verkligt värde vid periodens början	262	
Investeringar	140	102
Värdeförändring	-123	
Omklassificering	-36	156
Årets omräkningsdifferens	-4	5
Verkligt värde vid periodens slut	239	262

NOT 10

Exploateringsfastigheter

Under det tredje kvartalet genomfördes en värdering av byggrättssportföljen. Våra byggrätter redovisas som omsättningstillgångar och upptas därmed till det lägsta av marknadsvärde och anskaffningsvärde per tillgång. 83 procent av bokfört värde värderades av oberoende värderingsinstitut. Marknadsvärdet uppskattades genom analys av diskonterade framtida kassaflöden samt en extern värdering. En diskonteringsfaktor på 12,5 procent applicerades för koncernövergripande värdering. Investeringar som delvis redan var pågående värderades internt med kassaflödesmetoden. Den översyn som genomfördes har medfört nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 686 MSEK.

Det bedömda värdet av byggrätterna per utgången av det tredje kvartalet 2023 efter nedskrivningar uppgick till 9,5 miljarder SEK, motsvarande ett övervärde om 1,2 miljarder SEK.

Därtill kvarstod vissa avvikelser där extern värderare bedömde att marknadsvärdet för koncernens exploateringsfastigheter var lägre än det redovisade värdet. 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, fanns inga ytterligare nedskrivningsbehov per 30 september 2023. En ny värdering av byggrättssportföljen planeras att genomföras tredje kvartalet 2024. Per 31 december 2023 fanns det inga ytterligare materiella nedskrivningsbehov i koncernen

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI–DECEMBER 2023

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 213 (269) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -1 109 (345) 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. Under fjärde kvartalet har ytterligare kapitaltillskott om 150 MSEK lämnats till koncernföretaget Bonava Sverige AB som också skrivits ned i sin helhet. Verksamheten i S:t Petersburg har avyttrats under det fjärde kvartalet 2023. Rearesultatet av transaktionen, 564 MSEK, motsvarar erhållet transaktionspris om 578 minus försäljningskostnader då aktierna var värderade till noll kronor vid tidpunkten för transaktionen. Bonava ABs räntebärande skulder klassificeras som kortfristiga vid utgången av 31 december 2023, läs mer i not 4, stycket "Kovenanter i låneavtal".

RESULTATRÄKNING	Not 1	2023 Jan-dec	2022 Jan-dec
Nettoomsättning		213	269
Försäljnings- och administrationskostnader		-378	-456
Rörelseresultat		-165	-187
Resultat från andelar i koncernföretag		-1 119	353
Finansiella intäkter		646	320
Finansiella kostnader		-471	-140
Resultat efter finansiella poster		-1 109	345
Bokslutsdispositioner		-170	-45
Resultat före skatt		-1 279	300
Skatt på periodens resultat		-3	21
Periodens resultat		-1 282	321

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

BALANSRÄKNING	Not 1, 2	2023 31 dec	2022 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar		2 766	2 632
Omsättningstillgångar		9 554	10 960
Summa tillgångar		12 320	13 592
Eget kapital och skulder			
Eget kapital		6 127	7 409
Avsättningar		14	11
Långfristiga skulder		0	3 174
Kortfristiga skulder		6 179	2 999
Summa eget kapital och skulder		12 320	13 592

Moderbolagets noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

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

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

NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023	2022
	31 dec	31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	6 528	9 898
Borgen för projektspecifik finansiering	432	1 288
Borgen för koncernföretag	1 723	3 687
Övriga borgensförbindelser ¹⁾	803	2 083
Övriga ställda säkerheter	13	11
Summa	9 499	16 966

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

	2023	2022
	31 dec	31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ²⁾	600	1 576
Borgen för projektspecifik finansiering	432	1 287
Summa	1 032	2 863

¹⁾ Borgensåtaganden avseende avyttrade bolag att övertas av köparen enligt avtal.

²⁾ 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 Okt-dec	2022 Okt-dec	2023 Jan-dec	2022 Jan-dec
Antal om inget annat anges				
Byggrätter	28 900	29 400	28 900	29 400
Varav byggrätter utanför balansräkningen	8 200	11 350	8 200	11 350
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder	356	231	1 242	1 682
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1 376	911	4 795	6 096
Produktionsstartade bostäder	394	160	1 082	1 428
Bostäder i pågående produktion	2 153	3 871	2 153	3 871
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	36	51	36	51
Reservationsgrad i pågående produktion, %	3	1	3	1
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	61	56	61	56
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	550	176	550	176
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	1 875	2 042	1 875	2 042
Resultatavräknade bostäder	900	1 099	2 419	2 744
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	4 363	8 220	4 363	8 220
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder		374	251	854
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	234	1 041	802	2 162
Produktionsstartade bostäder		374	251	1 085
av vilket förvaltningsfastigheter		231		231
Bostäder i pågående produktion	902	2 627	902	2 627
av vilket förvaltningsfastigheter		426		426
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	100	100	100	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	45	47	45	47
Resultatavräknade bostäder	544	569	1 550	1 625
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	2 766	5 746	2 766	5 746

¹⁾ Exklusive förvaltningsfastigheter.

	2023 Okt-dec	2022 Okt-dec	2023 Jan-dec	2022 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal				
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	2 794	4 892	3 871	5 271
Produktionsstartade bostäder	394	160	1 082	1 428
Resultatavräknade bostäder	-900	-1 099	-2 419	-2 744
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder	-135	-82	-381	-84
Bostäder i pågående produktion till konsument, vid periodens slut	2 153	3 871	2 153	3 871
Bostäder i produktion till investerare, antal				
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	1 641	2 823	2 627	3 168
Förändring av ingående värde ¹⁾			-231	
Produktionsstartade bostäder		374	251	1 085
Färdigställda förvaltningsfastigheter	-195		-195	
Resultatavräknade bostäder	-544	-569	-1 550	-1 625
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	902	2 627	902	2 627

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

Branschrelaterade nyckeltal för segmenten

Tyskland	2023 Okt-dec	2022 Okt-dec	2023 Jan-dec	2022 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>				
Byggrätter	9 000	9 800	9 000	9 800
varav byggrätter ej i balansräkningen	1 600	3 100	1 600	3 100
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	2 490	2 702	5 849	5 626
Sålda bostäder	222	139	724	744
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1 111	742	3 690	3 825
Produktionsstartade bostäder	263	59	610	651
Bostäder i pågående produktion	1 446	2 033	1 446	2 033
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	44	51	44	51
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	100	35	100	35
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	894	1 015	894	1 015
Resultatavräknade bostäder	475	508	1 125	1 126
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK	659	604	1 404	2 159
Sålda bostäder		154	176	228
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	203	452	637	723
Produktionsstartade bostäder		154	176	228
Bostäder i pågående produktion	484	693	484	693
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	166	192	385	762
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			836	932

Sverige	2023 Okt-dec	2022 Okt-dec	2023 Jan-dec	2022 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>				
Byggrätter	9 500	8 700	9 500	8 700
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 500	2 900	2 500	2 900
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	481	441	1 819	1 997
Sålda bostäder	20	11	110	256
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	87	32	454	1 035
Produktionsstartade bostäder		22	88	143
Bostäder i pågående produktion	180	675	180	675
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	24	61	24	61
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	156	40	156	40
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	263	285	263	285
Resultatavräknade bostäder	140	116	467	507
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK	369	303	814	704
Sålda bostäder				
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	4	1	10	12
Produktionsstartade bostäder				231
av vilket förvaltningsfastigheter		231		231
Bostäder i pågående produktion		651		651
av vilket förvaltningsfastigheter		231		231
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		100		100
Resultatavräknade bostäder	162	162	420	374
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			153	232

Finland	2023	2022	2023	2022
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>				
Byggrätter	3 600	3 400	3 600	3 400
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 100	2 100	2 100	2 100
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	152	540	872	1 175
Sålda bostäder	33	19	87	212
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	59	45	191	582
Produktionsstartade bostäder				139
Bostäder i pågående produktion		382		382
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		55		55
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	124	48	124	48
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	124	211	124	211
Resultatavräknade bostäder	71	196	306	414
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK	491	229	1 654	565
Sålda bostäder		220	75	626
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	27	587	154	1 427
Produktionsstartade bostäder		220	75	626
Bostäder i pågående produktion	418	1 088	418	1 088
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	216	110	745	304
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			168	232

Baltikum (Estland, Lettland och Litauen)	2023	2022	2023	2022
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>				
Byggrätter	6 800	7 500	6 800	7 500
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 000	3 250	2 000	3 250
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	331	382	768	831
Sålda bostäder	81	62	321	470
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	120	92	460	654
Produktionsstartade bostäder	131	79	384	495
Bostäder i pågående produktion	527	781	527	781
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	19	39	19	39
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	170	53	170	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	594	531	594	531
Resultatavräknade bostäder	214	279	521	676
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK				
Sålda bostäder				
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK				
Produktionsstartade bostäder				
av vilket förvaltningsfastigheter				
Bostäder i pågående produktion				
av vilket förvaltningsfastigheter				
Försäljningsgrad i pågående produktion, %				
Resultatavräknade bostäder				
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			257	289

Finansiella mått vid periodens slut

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

	2023	2022
	31 dec	31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, % ¹⁾	4,3	6,9
Räntetäckningsgrad, R12, ggr ²⁾	-1,1	4,4
Soliditet, % ³⁾	34,6	31,2
Avkastning på eget kapital, R12, %	-18,5	-3,6
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	30,5	29,6
Nettoskuld	4 951	7 259
Nettoskulsättningsgrad, ggr	0,8	0,9
Sysselsatt kapital	12 422	15 568
Kapitalomsättningshastighet, R12, ggr	0,9	1,1
Andel riskbärande kapital, %	34,7	31,4
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	7,07	4,03
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,1	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁵⁾	5,58	3,70
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁵⁾	0,4	0,3

¹⁾ Före jämförelsestörande poster.

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

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

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

⁵⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

VALUTAKURSER

	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Danska kronor	1,54	1,43	1,49	1,50
Euro	11,47	10,63	11,11	11,13
Norska kronor	1,00	1,05	1,01	1,06
Ryska rubel	0,13	0,15	0,12	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.

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 1 300 medarbetare utvecklar Bonava bostäder i Tyskland, Sverige, Finland, Estland, Lettland och Litauen, med en nettoomsättning om cirka 13,3 miljarder kronor år 2023. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.



6

LÄNDER

19

REGIONER

1 300

MEDARBETARE
UTGÅNGEN AV KV4 2023

13,3

MDR SEK
NETTOOMSÄTTNING 2023

FINANSIELL KALENDER

- Kv 1 delårsrapport jan-mar, 24 april
- Kv 2 delårsrapport jan-jun, 19 juli
- Kv 3 delårsrapport jan-sep, 24 oktober

KONTAKT

Lars Ingman, CFO
lars.ingman@bonava.com, +46 700 887 955

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

OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan information som Bonava AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 1 februari 2024 kl. 07.30 CET.

WEBBSÄND PRESENTATION DEN 1 FEBRUARI

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Ingman presenterar rapporten den 1 februari 2024, kl. 09.30.

Följ den webbsända presentationen live på:

<https://bonava.videosync.fi/2024-02-01-q4-2023>

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

<https://service.flikmedia.se/teleconference/?id=100386>

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

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com.