

Delårsrapport januari – mars 2024

Homes & Neighbourhoods




BONAVA

Förbättrad försäljning till konsument och halverad nettoskuld

1 JANUARI–31 MARS 2024*

- Nettoomsättningen uppgick till 1 280 (1 929) MSEK.
- Bruttomarginalen uppgick till 10,4 (8,8) procent.
- Rörelseresultat före jämförelsestörande poster uppgick till -22 (-28) MSEK och rörelsemarginalen var -1,7 (-1,4) procent. Inga jämförelsestörande poster har redovisats under kvartalet.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till -483 (-963) MSEK.
- Resultat per aktie, före och efter utspädning, uppgick till -0,87 (-0,85) SEK.
- Under kvartalet genomfördes en fulltecknad nyemission som tillförde Bonava 1 050 MSEK.
- Samtliga villkor i finansieringspaketet uppfylldes under mars.



	2024	2023		Apr 2023	2023
	Jan-mar	Jan-mar	Δ%	- mar 2024	Jan-dec
Nyckeltal, MSEK *					
Nettoomsättning	1 280	1 929	-34	12 620	13 269
Bruttoresultat	133	170	-21	1 384	1 421
Bruttomarginal, %	10,4	8,8		11,0	10,7
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	-22	-28	20	666	660
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	-1,7	-1,4		5,3	5,0
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-22	-28	20	-614	-619
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	-1,7	-1,4		-4,9	-4,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-0,87	-0,85	-2	-9,96	-10,66
Avkastning på eget kapital, R12, %	-20,0	-5,0		-20,0	-18,5
Soliditet, %	38,7	30,1		38,7	34,6
Nettoskuld	4 282	8 094	-47	4 282	4 951
Nettoprojekttillgångar	5 611	8 165	-31	5 611	5 637
Nettoprojekttillgångar / Nettoskuld exkl. leasing	1,4	1,0	32	1,4	1,2
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	-483	-963	50	1 196	716
Sålda bostäder, antal	302	278	9	1 517	1 493
Produktionsstartade bostäder, antal	281	334	-16	1 280	1 333
Bostäder i produktion, antal	2 964	6 126	-52	2 964	3 055
av vilket förvaltningsfastigheter		426	-100		
Försäljningsgrad i pågående produktion exkl. B2M, %	54	68	-20	54	55
Resultatavräknade bostäder, antal	357	603	-41	3 723	3 969

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

5,3%

Rörelsemarginal före
jämförelsestörande poster, R12

1 517

Antal sålda bostäder, R12

1 280

Antal produktionsstartade bostäder, R12

VD har ordet

Marknadsförutsättningarna förbättras fortsatt, men det är tydligt att återhämtningen kommer att ta tid. De genomförda besparingsåtgärderna har minskat omkostnaderna enligt plan med cirka 21 procent i det första kvartalet. Den lägre operativa kostnadsbasen och en väsentligt stärkt balansräkning skapar bättre förutsättningar att öka produktionsstarter gradvis under året.

Successiv förbättring av marknadsförutsättningarna, men återhämtningen kommer att ta tid

Vi har noterat en fortsatt ökad aktivitet i konsumentsegmentet under det första kvartalet. Utvecklingen i investerarsegmentet släpar efter där avkastningskrav och produktionskostnader fortfarande utgör hinder för försäljning och produktionsstarter. Antalet sålda bostäder till konsumenter ökar med cirka 50 procent jämfört med första kvartalet föregående år (302 mot 203 bostäder). Tyskland och Baltikum är som tidigare marknaderna med högst aktivitet. På den svenska marknaden ser vi en tydlig positiv förändring, medan försäljningen fortsatt går trögt i Finland. Vi har stort fokus på försäljning och det ger resultat. Vi minskar volymen färdigställda osålda bostäder där vi under perioden sålt 127 bostäder – 25 procent – av den ingående balansen.

Vi förväntar oss en gradvis förbättring av marknadsförutsättningarna och ser möjligheten att öka produktionsstarterna under året. Återhämtningen till normala nivåer kommer dock att ta tid. Värde på sålda bostäder som ska överlämnas till kund de närmaste 18 månaderna uppgick till 6,6 miljarder SEK den sista mars.

Förväntat låg affärsvolym i det första kvartalet

Under kvartalet resultatavräknades 357 (603) bostäder och nettoomsättningen uppgick till cirka 1,3 (1,9) miljarder SEK, vilket var enligt plan. Vår underliggande bruttomarginal uppgick till 10,2 (8,6) procent. Trots att vi gjort selektiva prissänkningar förbättrar vi bruttomarginalen mot föregående år. Omkostnaderna minskar med cirka 21 procent jämfört med föregående år där effekterna av kostnadsbesparingarna i Tyskland givit begränsad effekt för perioden. Omstruktureringen i Tyskland genomförs som tidigare kommunicerats successivt under året och vi ligger enligt plan att uppnå den förväntade kostnadsbesparingen på årsbasis för koncernen som helhet om cirka 600 MSEK netto från 1 januari 2025. I Tyskland ökar vi lönsamheten och i Baltikum är resultatet stabilt för det första kvartalet i jämförelsen med föregående år. I Sverige och Finland är affärsvolymen för låg för att täcka omkostnaderna vilket förklaras av att vi minskade antalet projektstarter 2022 kraftigt på grundval av den snabba marknadsomställningen efter den ryska invasionen av Ukraina.

Stort intresse i nyemission med sänkt räntebärande skuld

Under det första kvartalet uppfylldes samtliga villkor i det finansieringspaket vi annonserade i december 2023. Det var glädjande att se att förtroendet och intresset för Bonava var så stort med en teckningsgrad om 170 procent för emissionen. Nettoskuld och den finansiella risken har därmed sänkts betydligt och vi rapporterar en nettoskuld på 4,3 miljarder SEK att jämföra med 8,1 miljarder SEK föregående år. Vi uppfyller våra egna finansiella ramvillkor med en soliditet uppgående till 39 procent (lägst 30 procent) och nettoprojektillgångar i förhållande till nettoskulden om 1,4x (lägst 1,0x). Våra förutsättningar och beredskap att starta projekt är goda. Detta är av högsta prioritet för att öka affärsvolym och lönsamhet framöver.

Underskottet av hållbara bostäder är stort

I de länder där Bonava är verksamt i är underskottet av hållbara bostäder stort och det växer. Vi har en attraktiv byggrättsportfölj exponerad mot tillväxtregioner och väldigt kompetenta medarbetare med stort kunnande vilket gör att vi har stora möjligheter att starta projekt nu när vi börjar se ljusningar i marknaden. Bonava har rätt förutsättningar att ta del av de möjligheter som kommer att uppstå framöver och därmed en bra bas att skapa betydande aktieägarvärde.

Peter Wallin

VD och koncernchef



Koncernöversikt - första kvartalet

	2024	2023	Apr 2023	2023
	Jan-mar	Jan-mar	- mar 2024	Jan-dec
Nettoomsättning				
Tyskland	941	711	7 512	7 283
Sverige	160	590	2 254	2 685
Finland	43	490	2 084	2 531
Baltikum	136	137	768	770
Övrig verksamhet ¹⁾	1	1	1	1
Summa	1 280	1 929	12 620	13 269
	2024	2023	Apr 2023	2023
	Jan-mar	Jan-mar	- mar 2024	Jan-dec
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster				
Tyskland	48	10	666	628
Sverige	-19	45	13	77
Finland	-27	-32	112	107
Baltikum	8	10	66	68
Övrig verksamhet ¹⁾	-32	-59	-191	-219
Summa	-22	-28	666	660

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

JANUARI-MARS 2024

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 1 280 (1 929) MSEK. Såväl Sverige som Finland noterade lägre omsättning medan Tysklands omsättning ökade. Totalt färdigställdes under kvartalet 372 (495) bostäder till konsument och inga (211) till investerare. Det resultatavräknades 357 (392) bostäder till konsumenter och inga (211) bostäder till investerare. En omräkningseffekt av utländsk valuta om 8 MSEK har påverkat omsättningen positivt. Genomsnittspriset om 3,3 (3,1) MSEK per resultatavräknad bostad var marginellt högre jämfört med föregående år.

Bruttoresultat

Bruttomarginalen under kvartalet uppgick till 10,4 (8,8) procent. Marginalen har stärkts av att Tyskland, som har en högre bruttomarginal än snittet för koncernen, nu utgör en större andel av totala försäljningen än föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till -22 (-28) MSEK och rörelsemarginalen var -1,7 (-1,4) procent. Försäljnings- och administrationskostnaderna har som ett resultat av de genomförda kostnadsbesparingar som tidigare kommunicerats reducerats från 197 MSEK föregående år till 156 MSEK, vilket motsvarar en minskning om 21 procent.

Förändrade valutakurser har inte haft någon inverkan på rörelseresultatet jämfört med samma period förra året. Inga jämförelsestörande poster har redovisats varken under innevarande år eller i jämförelseperioden.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -111 (-93) MSEK främst förklarat av ökade räntekostnader till följd av högre underliggande marknadsräntor. Resultat före skatt för kvartalet uppgick till -133 (-121) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till -2 (30) MSEK, motsvarande en skattesats om -2 (25) procent. Den låga skattesatsen förklaras primärt av att uppskjuten skatt inte har redovisats för underskott genererade under 2024. Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till -135 (-91) MSEK.

Koncernöversikt – färdigställda bostäder och pågående produktion

SÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA, EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid kvartalets slut var 80 (30). Per 31 december 2023 var antalet 45.

OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet osålda färdigställda bostäder vid kvartalets slut var 485 (249). Värdet av dessa uppgick till 1 381 (981) MSEK. Per 31 december 2023 uppgick antalet till 505, varav 127 såldes under kvartalet och 107 nya tillkom.

VÄRDE PÅ SÅLDA EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

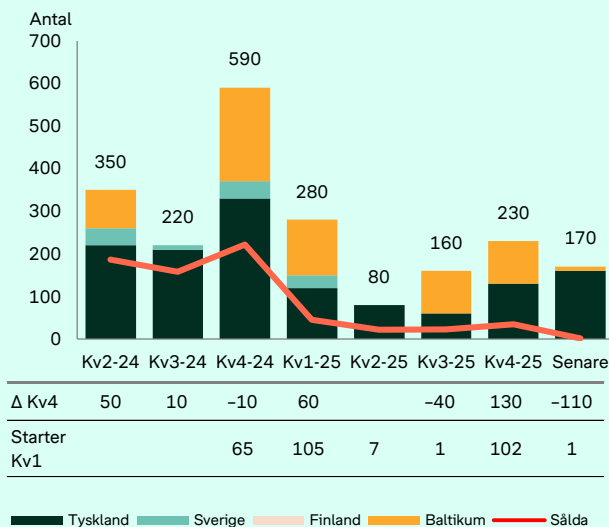
Antal bostäder i pågående produktion uppgick till 2 964 (6 126) med en försäljningsgrad om 54 (68) procent.

Försäljningsvärdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av kvartalet var 3 715 (7 501) MSEK för konsumenter och 2 876 (5 480) MSEK för investerare.

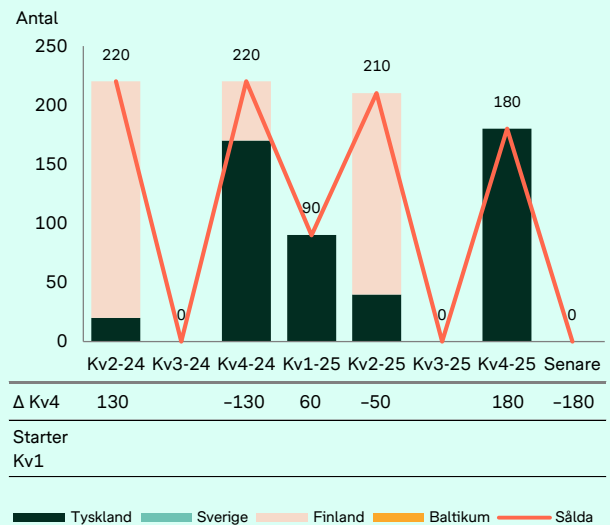
NETTOPROJEKTTILLGÅNGAR

För att säkerställa kontroll över den finansiella risken har Bonava som mål att koncernens nettoskuld (exklusive leasing) inte ska överstiga nettoprojektillgångar. Nettoprojektillgångar definieras som bokförda värden av pågående bostadsprojekt, färdigställda bostäder och förvaltningsfastigheter minskat med förskott från kunder. Per 31 mars uppgick kvoten mellan nettoprojektillgångar och nettoskuld till 1,4 ggr och målet var därmed uppfyllt.

Beräknat färdigställande av pågående projekt, per kvartal
Konsumenter



Investörer



Den övre textraden visar ändrad uppskattning av när enheterna bedöms färdigställas jämfört med förra kvartalen. Den nedre textraden visar när enheterna som har produktionsstartats under kvartalet bedöms färdigställas

Balansräkning och kassaflöde

BALANSRÄKNING

Byggrättsportfölj

Totalt antal byggrätter vid kvartalets slut uppgick till 28 500 (29 200). Antalet byggrätter var lägre jämfört med föregående år, med minskningar i Baltikum, Tyskland och Finland, vilket förklaras av byggstartar och försäljning av icke-strategiska byggrätter. I Sverige ökar antalet, vilket främst förklaras av en översyn i fjärde kvartalet 2023 av tidigare bedömning av möjliga byggrätter, vilket medförde en ökning av byggrätter utan ytterligare investeringar. Bonava redovisar en del av byggrätterna utanför balansräkningen, till exempel mark som kontrolleras genom optionsavtal eller andra avtal, där marken ännu inte tillträtts. Antal byggrätter utanför balansräkningen vid kvartalets slut uppgick till 7 800 (10 200).

Under det tredje kvartalet 2023 marknadsvärderades byggrättsportföljen och bedömt övervärde uppgick då till 1,2 miljarder SEK.

Per 31 mars uppgick värdet för Bonavas investeringsåtagande till 1,4 miljarder SEK, där 0,6 miljarder SEK förväntas att regleras under 2024, se vidare i not 7.

Finansiering och nettoskuld

Bonava och kreditgivarna har slutfört förhandlingarna om förlängning av krediter med tre år och kreditavtalet undertecknades den 1 februari. Avtalet omfattar syndikerade lån och RCF om totalt 398 MEUR, med planerade amorteringar från december 2024. Under februari genomförde Bonava en fullt garanterad företrädesemission som tillförde bolaget 1 050 MSEK före avdrag för emissionskostnader. De ändrade villkoren för obligationslånet har därmed trätt i kraft, och lånet är förlängt till mars 2027. Under kvartalet amorterades 120 MSEK av obligationen, som nu uppgår till 1 080 MSEK. Ytterligare 120 MSEK amorteras sista juni 2024.

Nettoskulden uppgick till 4 282 (8 094) MSEK. Per 31 december 2023 var nettoskulden 4 951 MSEK. Minskningen under kvartalet beror på genomförd nyemission som delvis möts av ett negativt kassaflöde från rörelsen. Outnyttjade krediter var 894 MSEK, och likvida medel var 341 MSEK. Se vidare not 4. Förändrade valutakurser ökade nettoskulden med 69 MSEK, jämfört med 31 mars 2023, och med 117 MSEK jämfört med 31 december 2023.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 38,7 (30,1) procent. Per 31 december 2023 uppgick soliditeten till 34,6 procent. Bonavas mål är att soliditeten inte ska understiga 30 procent.

Kassaflöde

Kassaflödet före finansieringsverksamheten var -483 (-963) MSEK. Kassaflöde från löpande verksamheten var -485 MSEK (-902 MSEK).

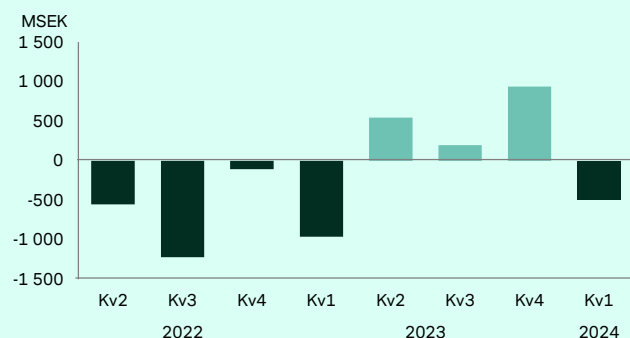
Ett negativt resultat före skatt, justerat för ej kassaflödespåverkande poster i form av upplösning av reserveringar för omstrukturering och omräkningsdifferens samt större skattebetalningar jämfört med föregående år gav ett kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet om -574 (-115) MSEK. Förändringen i rörelsekapital påverkades positivt av att försäljningarna av bostadsprojekt översteg investeringarna i kvartalet. De genomförda försäljningarna har även stärkt Bonavas balansräkning. Förändringar av erhållna kundförskott har bidragit med 242 (557) MSEK till kassaflödet. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var -328 (-686) MSEK, där amortering av skulder för bostadsrättsprojekt i samband med överlämning utgjorde -163 MSEK.

Genomförd nyemission har tillfört 1 014 MSEK efter emissionskostnader vilket ökat kassaflödet från finansieringsverksamheten. Amorteringar under kvartalet har minskat kassaflödet och kassaflödet från finansieringsverksamheten under kvartalet uppgick sammantaget till 651 (905) MSEK.

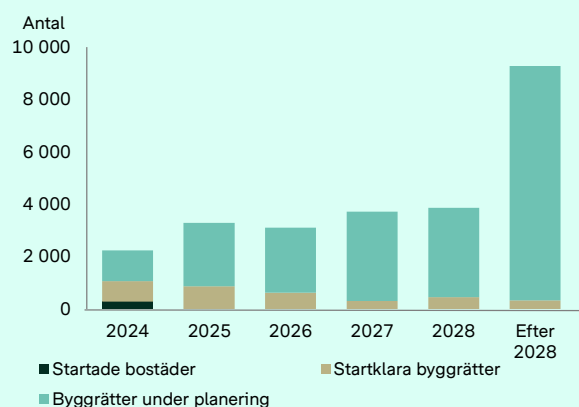
Nettoskuld



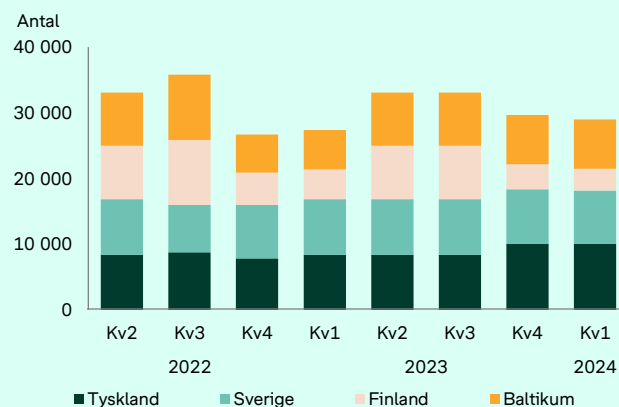
Kassaflöde före finansieringsverksamheten



Fördelning planerade byggstartar

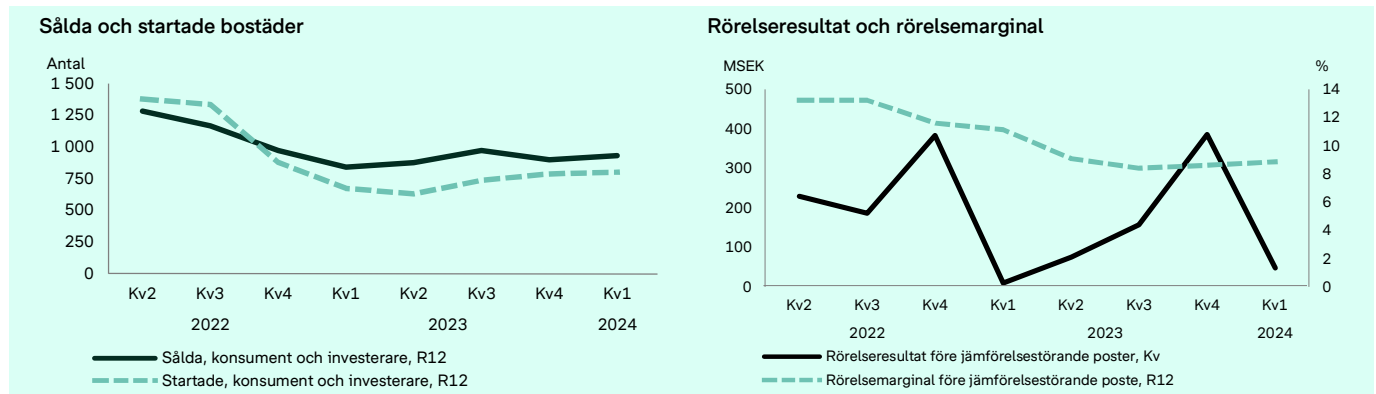


Fördelning byggrätter



Tyskland

Tyskland är Bonavas största marknad. Verksamhet bedrivs 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.



MARKNADSUTVECKLING

Det har varit och finns fortfarande 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. Försäljningen fortsätter att öka successivt men i långsam takt.

RESULTAT JANUARI-MARS 2024

Nettoomsättningen ökade jämfört med föregående år till 941 (711) MSEK, vilket förklaras av fler antal överlämnade bostäder. Under kvartalet resultatavräknades 187 (104) bostäder till konsumenter och inga (63) bostäder till investerare.

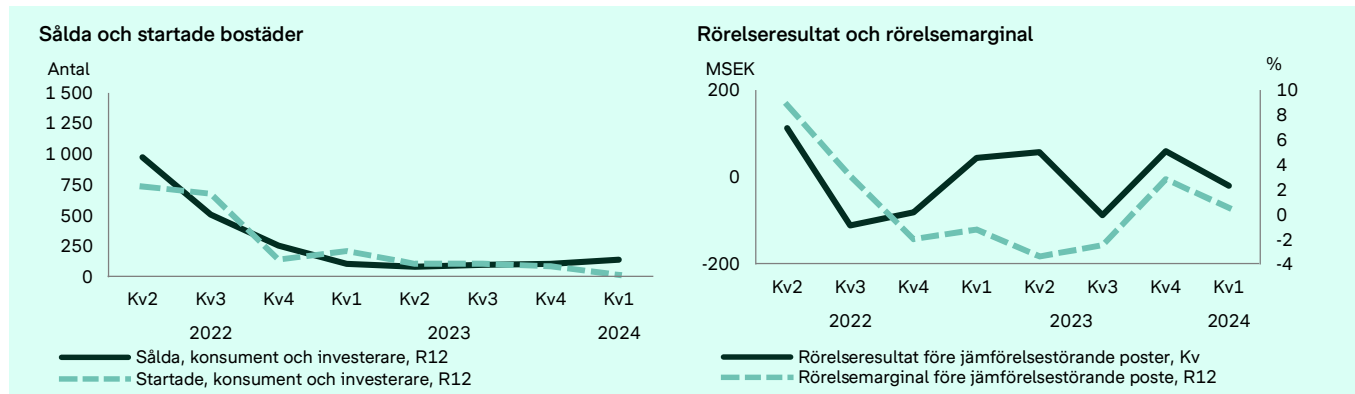
Bruttomarginalen förbättras till 11,4 (11,1) procent, vilket förklaras av mixen i överlämnade projekt där vi i år haft högre marginaler i överlämnade bostäder.

Rörelseresultatet uppgick till 48 (10) MSEK, med en rörelsemarginal om 5,1 (1,4) procent, där genomförda omstruktureringar börjar få genomslag i lägre försäljnings- och administrationskostnader. Omstrukturering går enligt plan där vi successivt kommer se en minskning av dessa kostnader under 2024 med fullt genomslag från 2025.

NYCKELTAL	2024 Jan-mar	2023 Jan-mar	Apr 2023 - mar 2024	2023 Jan-dec
Nettoomsättning	941	711	7 512	7 283
Bruttoresultat	108	79	946	917
Bruttomarginal, %	11,4	11,1	12,6	12,6
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	48	10	666	628
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	5,1	1,4	8,9	8,6
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	48	10	-213	-251
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	5,1	1,4	-2,8	-3,5
Sysselsatt kapital	7 261	7 907	7 261	6 936
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,8	12,2	8,8	8,2
Bostäder i pågående produktion, antal	1 785	2 586	1 785	1 930
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	98	34	98	100
Sålda bostäder konsument, antal	146	115	755	724
Sålda bostäder investerare, antal			176	176
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	40	26	624	610
Produktionsstartade bostäder investerare, antal			176	176
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	60	65	60	58
Resultatavräknade bostäder, antal	187	167	1 530	1 510

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.



MARKNADSUTVECKLING

Bostadsmarknaden har de senaste åren varit pressad av det höga ränteläget som gjort kunder avvaktande, med lägre försäljningsnivåer och färre produktionsstarter som följd. Första kvartalet visar en tydlig förändring med stabilare prisnivåer och ett betydligt mer positivt stämningsslag hos kunderna, vilket också syns i ökade försäljningsvolymerna i kvartalet jämfört med föregående år.

RESULTAT JANUARI-MARS 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 160 (590) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder till konsument. Under kvartalet resultatavräknades 53 (132) bostäder till konsumenter och inga (inga) bostäder till investerare.

Bruttomarginalen uppgick till 6,0 (14,0) procent, som en följd av lägre marginal i resultatavräknade bostäder.

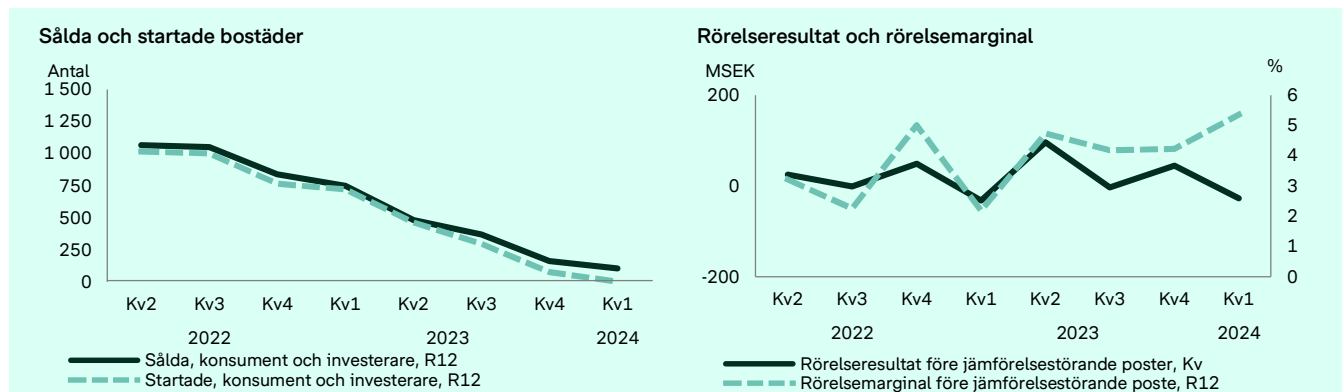
Jämfört med första kvartalet 2023 minskar försäljnings- och administrationskostnaderna enligt plan med 9 MSEK. Eftersom Sverige resultatavräknat så lågt antal bostäder i första kvartalet resulterar det i att ett negativt rörelseresultat redovisas. Rörelseresultatet uppgick till -19 (45) MSEK, med en rörelsemarginal om -12,0 (7,6) procent.

	2024	2023	Apr 2023	2023
NYCKELTAL	Jan-mar	Jan-mar	- mar 2024	Jan-dec
Nettoomsättning	160	590	2 254	2 685
Bruttoresultat	10	82	152	225
Bruttomarginal, %	6,0	14,0	6,8	8,4
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	-19	45	13	77
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	-12,0	7,6	0,6	2,9
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-19	45	-290	-226
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	-12,0	7,6	-12,9	-8,4
Sysselsatt kapital	2 923	3 650	2 923	3 189
Avkastning på sysselsatt kapital, %	0,3	-1,1	0,3	1,9
Bostäder i pågående produktion, antal	118	1 259	118	180
av vilket förvaltningsfastigheter		231		
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	165	44	165	156
Sålda bostäder konsument, antal	47	14	143	110
Sålda bostäder investerare, antal				
Produktionsstartade bostäder konsument, antal		69	19	88
Produktionsstartade bostäder investerare, antal				
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	17	69	17	24
Resultatavräknade bostäder, antal	53	132	808	887

¹⁾ Exklusive förvaltningsfastigheter.

Finland

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



MARKNADSUTVECKLING

Bostadsmarknaden är främst koncentrerad till storstadsregionerna med störst befolkningstillväxt och utbyggd infrastruktur – Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Bostadsmarknaden i Finland har påverkats av högre räntor, inflation, och låg kundaktivitet men den finska inflationen sjunker nu fortare än genomsnittet i EU. Den finska marknaden är fortsatt den marknaden med lägst aktivitet.

RESULTAT JANUARI-MARS 2024

Nettoomsättningen minskade väsentligt jämfört med föregående år till 43 (490) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder. Under kvartalet resultatavräknades 18 (64) bostäder till konsumenter och inga (148) bostäder till investerare.

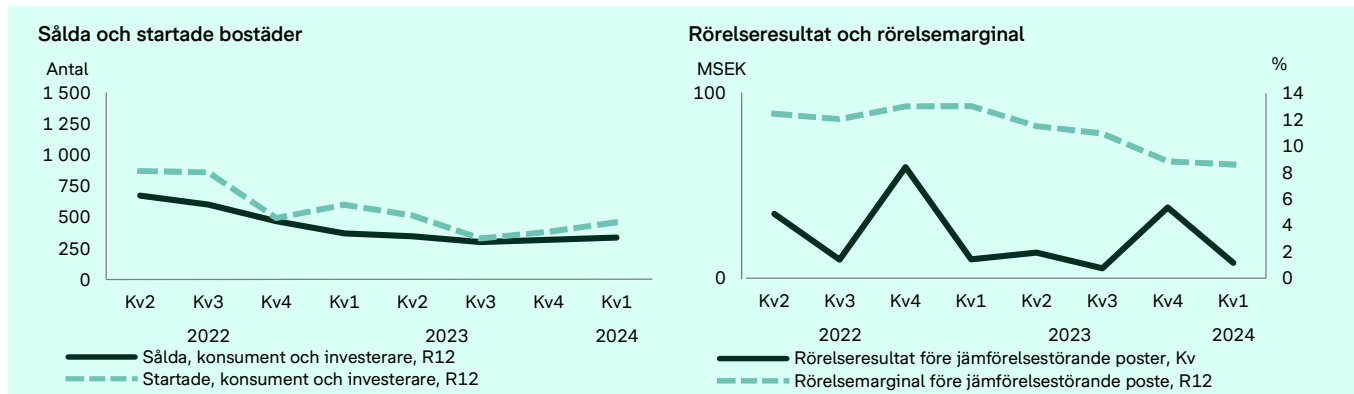
Bruttomarginalen i överlämnade projekt uppgick till cirka 19 procent men övriga kostnader som belastar bruttoresultat gör att bruttoresultatet uppgick till -4 (-6) MSEK med en bruttomarginal om -8,5 (-1,2) procent.

Negativt bruttoresultat i kombination med lågt antal resultatavräknade bostäder resulterar i att rörelseresultat blir negativt och uppgick till -27 (-32) MSEK, med en negativ rörelsemarginal om -63,7 (-6,5) procent.

	2024 Jan-mar	2023 Jan-mar	Apr 2023 - mar 2024	2023 Jan-dec
NYCKELTAL				
Nettoomsättning	43	490	2 084	2 531
Bruttoresultat	-4	-6	194	192
Bruttomarginal, %	-8,5	-1,2	9,3	7,6
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	-27	-32	112	107
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	-63,7	-6,5	5,4	4,2
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-27	-32	21	17
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	-63,7	-6,5	1,0	0,7
Sysselsatt kapital	756	975	756	789
Avkastning på sysselsatt kapital, %	13,8	4,3	13,8	11,3
Bostäder i pågående produktion, antal	418	1 301	418	418
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	106	80	106	124
Sålda bostäder konsument, antal	18		105	87
Sålda bostäder investerare, antal		75		75
Produktionsstartade bostäder konsument, antal				
Produktionsstartade bostäder investerare, antal		75		75
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	90	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	18	212	857	1 051

Baltikum

Segmentet Baltikum består av huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och Vilnius i Litauen. Erbjudandet är främst inriktat på lägenheter till konsumenter, som kompletteras av hyresrättsprojekt till investerare.



MARKNADSUTVECKLING

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 försäljningen förbättras successivt.

RESULTAT JANUARI-MARS 2024

Nettoomsättningen var i linje med föregående år och uppgick till 136 (137) MSEK. Under kvartalet resultatavräknades 99 (92) bostäder till konsumenter och inga (inga) bostäder till investerare.

Bruttomarginalen uppgick till 14,4 (16,1) procent, minskningen beror på mixen i överlämnade bostäder.

Rörelseresultat uppgick till 8 (10) MSEK, med en rörelsemarginal om 6,2 (7,5) procent, till följd av lägre bruttomarginal.

Under kvartalet och i april har uthyrningsgraden successivt ökat till cirka 50 procent i de två förvaltningsfastigheter (Build-to-Manage) som är färdigställda i Baltikum med en marknadsmässig hyresnivå. Fastigheterna bidrar med hyresintäkter om 1 MSEK i det första kvartalet och bruttoresultatet från förvaltningsfastigheterna är positivt om än fortfarande lågt.

NYCKELTAL	2024	2023	Apr 2023	2023
	Jan-mar	Jan-mar	- mar 2024	Jan-dec
Nettoomsättning	136	137	768	770
Bruttoresultat	20	22	113	116
Bruttomarginal, %	14,4	16,1	14,7	15,0
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	8	10	66	68
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	6,2	7,5	8,6	8,9
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	8	10	66	68
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	6,2	7,5	8,6	8,9
Sysselsatt kapital	1 513	1 170	1 513	1 409
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,8	11,1	4,8	5,2
Bostäder i pågående produktion, antal	643	980	643	527
av vilket förvaltningsfastigheter		195		
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	196	121	196	170
Sålda bostäder konsument, antal	91	74	338	321
Sålda bostäder investerare, antal				
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	241	164	461	384
Produktionsstartade bostäder investerare, antal				
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	14	35	14	19
Resultatavräknade bostäder, antal	99	92	528	521

¹⁾ Exklusive förvaltningsfastigheter.

Aktuella grannskap i kvartalet

Under första kvartalet produktionsstartade Bonava 281 (334) bostäder. Samtliga projektstarter redovisas på <https://www.bonava.com/investor-relations/produktionsstarter>

Baltikum – Forest Gate

Läge: Vilnius

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 101 lägenheter till konsument

Forest Gate är beläget i det attraktiva grannskapet Fabijoniškės endast 15 minuter från Vilnius centrum. Området har mycket grönområde och det kommer även finnas närhet till förskolor, skolor, köpcentrum och sportanläggningar. Projektet kommer ha en unik arkitektur och stort hållbarhetsfokus med energi A++ klassad byggnad som även kommer bidra till att sänka de boendes kostnader.



Baltikum – Pikaliiva Kaarmaja

Läge: Tallinn

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 81 lägenheter till konsument

I det utmärkt belägna området i Tallinn påbörjar Bonava nu den sista fasen av byggandet av bostäder där totalt 160 moderna hållbara lägenheter planeras byggas. Grannskapet är beläget nära en strand och har mycket grönområden. Varje bostad är noga planerad med smarta lösningar och är energieffektiva.



Baltikum – Blūmendāles Majas

Läge: Riga

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 58 lägenheter till konsument

Grannskapet karaktäriseras av mycket grönområden och det kommer att finnas utomhusgym, utomhusrelaxavdelning och cykelparkering. Kunderna kommer att erbjudas moderna energieffektiva lägenheter. Bonava påbörjar nu den andra fasen av byggandet av bostäder där totalt cirka 230 moderna hållbara lägenheter planeras byggas.



Tyskland – Wohnen am Ritterschlag

Läge: Berlin

Bostadstyp: Småhus

Antal bostäder: 6 småhus till konsument

I denna familjevänliga och moderna stadsdel med nära till Berlins centrum startar nu Bonava försäljning av sex småhus där Bonava totalt planerar att bygga 123 bostäder. Med naturen och Berlin som granne är detta ett utmärkt läge. Planlösningarna erbjuder komfort och rymd med öppen planlösning mellan vardagsrum och matsal. Alla hus är moderna och hållbart utrustade.



Tyskland – Bergische Gärten

Läge: Düsseldorf

Bostadstyp: Småhus

Antal bostäder: 4 småhus till konsument

I detta grannskap bygger Bonava totalt 47 parhus, småhus och radhus där vi nu startat produktion av 4 småhus. Varje hus erbjuder en egen trädgård, källare, garage och parkeringsplats. Med närhet till Düsseldorf, förskolor, skolor och matbutiker finns alla bekvämligheter i närheten.



Övrig information

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSAKTORER

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. För mer information om väsentliga risker och riskhantering, se Bonavas årsredovisning 2023, sidorna 60–62, som finns tillgänglig på [bonava.com](https://www.bonava.com).

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda, kvarvarande verksamhet, uppgick under perioden januari till mars 2024 till 1 234 (1 659).

AKTIEN

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. Antalet aktier och röster i Bonava har förändrats till följd av den företrädesemission av A-aktier och B-aktier som beslutades av styrelsen 20 december 2023 och som godkändes av extra bolagsstämman den 7 februari 2024. Antalet aktier har genom företrädesemissionen ökat med 214 380 934 varav 22 139 706 A-aktier och 192 241 228 B-aktier motsvarande en ökning om 413 638 288 röster.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 538 MSEK fördelat på 322 816 756 aktier och 604 259 311 röster. Antalet A-aktier uppgick per 31 mars 2024 till 31 271 395 och antalet B-aktier till 291 545 361. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 245 355 vilket motsvarade 0,4 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på [bonava.com/investor-relations](https://www.bonava.com/investor-relations).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

Den 1 februari meddelade Bonava att bolaget undertecknat avtal med kreditgivare om cirka 400 MEUR innebärande en förläning av krediter till och med mars 2027.

I början av februari offentliggjorde Bonava villkoren för den fullt garanterade företrädesemissionen och publicerade prospekt. Teckningsperioden avslutades den 27 februari och den 29 februari kunde Bonava meddela att företrädesemissionen blivit fulltecknad med en teckningsgrad som uppgick till 169,7 procent. Genom företrädesemissionen tillfördes bolaget 1 050 MSEK före avdrag för emissionskostnader.

Den 14 mars meddelade Bonava att samtliga villkor för finansieringspaket, som presenterades den 20 december 2023, uppfyllts och ändrade obligationsvillkor trädde i kraft. Finansieringspaketet innebär en förlängning och justering av villkoren av bolagets seniora kreditfaciliteter med förfall i mars 2027. Vidare förlängning och justering av villkoren av bolagets emitterade gröna obligation med förfall i mars 2027 samt en fullt garanterad företrädesemission om 1 050 MSEK före emissionskostnader.

Antal aktier och röster i Bonava AB har förändrats till följd av den företrädesemission av A-aktier och B-aktier som genomförts under perioden samt till följd av omvandlingar av A-aktier till B-aktier. 1 938 164 A-aktier har omvandlats till 1 938 164 B-aktier under perioden. För information om nyemission se avsnittet aktien ovan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

Den 10 april 2024 höll Bonava årsstämma. Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag och protokollet finns publicerat på [bonava.com](https://www.bonava.com). Till styrelseledamöter omvaldes Mats Jönsson, Viveca Ax:son Johnson, Per-Ingemar Persson, Nils Styf, Anette Frumerie, Olle Boback och Tobias Lönnevall.

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 24 april 2024

Bonava AB (publ)

Peter Wallin

VD och koncernchef

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

Vår hållbarhetsagenda

För att skapa platser och miljöer där människor trivs och framtida generationer kan växa upp bygger vi mer än bostäder – vi skapar lyckliga grannskap för fler. Det är vårt övergripande syfte. Vi bygger bostäder och grannskap utifrån en genuin förståelse för våra kunders behov och drivkrafter. Vår hållbarhetsagenda bidrar till att vi har en stabil grund att utgå från.

SYRENE - HÅLLBART OCH FAMILJEVÄNLIGT BOENDE

Syrenen är vårt åttonde och sista grannskap i Nacka där de sista husen är ute till försäljning. 22 svanenmärktahus står klara för inflytt med ett attraktivt läge med fri utsikt över skogen. Grannskapet ligger naturskönt, med områden som Nackareservatet, Hellasgården och Ältasjön inom promenadavstånd. I området finns även en stor aktivitetspark där det finns något för både stora och små i form av lekpark och utomhusgym.

Syrenen är det första grannskapet med solceller och laddstolpar på samtliga hus, något som minskar våra kunders energibehov med 20 procent.



MILJÖHÄNSYN GENOMSYPAR ALLT

Bygg- och fastighetsbranschens klimatpåverkan är betydande och att utveckla bostäder i linje med de internationella klimatmålen har blivit allt viktigare för kunder och investerare. Hänsyn till miljön ska därför genomsyra hela vår process när vi skapar nya hem. Vi har klimatmål godkända av Science Based Targets initiative (SBTi) och för att minska vår miljö- och klimatpåverkan under hela livscykeln fokuserar vi på en hållbar markanvändning samt utveckling av resurseffektiva bostäder, med god energieffektivitet och låg vattenförbrukning. Där tidigare oexploaterad mark tas i anspråk arbetar vi för att biologisk mångfald och andra ekologiska värden ska skyddas.

Där det behövs sanerar vi marken för att göra den lämplig för bostäder. För att optimera material- och övrig resursanvändning under hela livscykeln strävar vi mot en cirkulär produktionsmodell med så lite jungfrulig produktionsråvara och så lite avfall som möjligt. Vi fokuserar också på att använda rätt material för sunda hem med så få miljö- och hälsostörande ämnen som möjligt. Miljömärkta material utgör ett bra verktyg för att säkerställa sunda material. För att paketera vårt hållbarhetserbjudande gentemot kunder, investerare och finansörer använder vi relevant hållbarhetsmärkning och certifiering.

MÄNNISKAN I CENTRUM

Vi har alltid fokus på våra kunder, medarbetare, leverantörer och hela grannskapet från planering till genomförande av våra projekt. Vi sätter alltid människan i centrum. Vårt arbete utgår från vårt koncernövergripande ramverk, vår "People strategy". Ramverket inkluderar våra värderingar och ledarprinciper och tar sin utgångspunkt i hur vi ska jobba med hälsa och säkerhet, en värdestyrd arbetsplats och mångfald för att kunna leverera på vår koncerngemensamma affärsstrategi. Vårt mål är en hälsosam och säker arbetsplats för alla, överallt, varje dag med en halvering av allvarliga incidenter till 2026, från 2022.

EFFEKTIV STYRNING

Utveckling av bostäder och bostadsområden är en central del i varje samhälle och det är viktigt att upprätthålla förtroendefulla relationer till många olika intressenter. God styrning är en förutsättning för att nå bästa resultat och det finns en förväntan hos alla våra intressenter om att vår verksamhet ska drivas med hög affärsetik och god transparens.

Vårt arbete med mänskliga rättigheter, trygga arbetsförhållanden, miljöskydd och antikorrupcion utgår från de grundläggande principerna i FN:s Global Compact och vi ställer samma krav på våra leverantörer som på oss själva. Långsiktighet och ömsesidigt lärande med leverantörerna är också avgörande för vår strategi och för att nå flera av våra mål, inte minst våra klimatmål och målen för hälsa och säkerhet. För att vara en trovärdig affärspartner är vi transparenta och redovisar öppet hur vi efterlever de universella principerna och bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Hälsosam och säker arbetsplats

För alla, överallt, varje dag, med halvering av allvarliga incidenter 2026 från 2022.

Frekvens allvarliga incidenter

Mål 2026: <7,1

Everyone Plan målluppfyllelse

Mål ≥90%

Engagerade medarbetare

Medarbetarnas engagemang i linje med de 10 procent bästa företagen.

Bekämpa klimatförändringarna

Minskad klimatpåverkan i linje med våra klimatmål godkända av SBTi för nivå 1,5°C.

Koncernens resultaträkning

	Not	2024	2023	Apr 2023	2023
Kvarvarande verksamhet	1	Jan-mar	Jan-mar	- mar 2024	Jan-dec
Nettoomsättning	2	1 280	1 929	12 620	13 269
Kostnader för produktion		-1 147	-1 759	-11 236	-11 849
Bruttoresultat		133	170	1 384	1 421
Försäljnings- och administrationskostnader		-156	-197	-719	-760
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	-22	-28	666	660
Jämförelsestörande poster	3			-1 279	-1 279
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	2	-22	-28	-614	-619
Finansiella intäkter		5	3	21	19
Finansiella kostnader		-116	-96	-557	-537
Finansnetto		-111	-93	-536	-518
Resultat före skatt	2	-133	-121	-1 150	-1 137
Skatt på periodens resultat		-2	30	-37	-5
Periodens resultat¹⁾		-135	-91	-1 187	-1 143
Avvecklad verksamhet					
Periodens resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt			51	-245	-194
Periodens resultat från avvecklad verksamhet			51	-245	-194
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet och avvecklad verksamhet		-135	-41	-1 431	-1 337
Data per aktie före och efter utspädning					
Periodens resultat, SEK		-0,87	-0,85	-9,96	-10,66
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-3,13	-8,41	0,67	-3,15
Eget kapital, SEK		23,56	73,73	23,56	61,58
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner		154,8	107,2	119,1	107,2
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		321,6	107,2	321,6	107,2

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

²⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick på balansdagen till 1 245 355 (1 245 355) st.

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2024	2023	Apr 2023	2023
	1	Jan-mar	Jan-mar	- mar 2024	Jan-dec
Periodens resultat		-135	-41	-1 431	-1 337
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		95	-41	133	-3
Periodens omräkningsdifferenser som omklassificerats till resultaträkningen				-43	-43
Periodens övriga totalresultat		95	-41	90	-47
Periodens totalresultat¹⁾		-40	-82	-1 341	-1 384

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	6	248	295	239
Övriga anläggningstillgångar		1 056	763	1 119
Summa anläggningstillgångar		1 304	1 058	1 358
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		8 148	10 323	8 138
Pågående bostadsprojekt		7 240	12 147	6 966
Färdigställda bostäder		1 650	1 008	1 593
Kortfristiga fordringar		871	914	861
Likvida medel	4	378	122	180
Tillgångar som innehas för försäljning			709	
Summa omsättningstillgångar		18 287	25 222	17 738
SUMMA TILLGÅNGAR		19 591	26 281	19 097
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 570	7 898	6 596
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5	5
Summa eget kapital		7 575	7 903	6 601
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	4	4 198	2 452	227
Övriga långfristiga skulder		1	90	11
Långfristiga avsättningar		1 123	946	1 214
Summa långfristiga skulder		5 322	3 488	1 452
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	4	1 144	5 488	5 594
Övriga kortfristiga skulder		5 550	8 693	5 450
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning			709	
Summa kortfristiga skulder		6 694	14 890	11 044
Summa skulder		12 016	18 378	12 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 591	26 281	19 097

Koncernens förändringar i eget kapital i sammandrag

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari 2023	7 979	5	7 984
Periodens totalresultat	-1 384		-1 384
Utgående eget kapital, 31 december 2023	6 596	5	6 601
Periodens totalresultat	-40		-40
Nyemission	1 050		1 050
Emissionskostnader	-36		-36
Prestationsbaserat incitamentsprogram			
Utgående eget kapital, 31 mars 2024	7 570	5	7 575

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2024 Jan-mar	2023 Jan-mar	Apr 2023 - mar 2024	2023 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt ¹⁾	-133	-56	-1 375	-1 297
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-345	-17	1 338	1 665
Betald skatt	-96	-42	-193	-139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-574	-115	-230	229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	1 068	2 192	10 169	11 293
Investeringar i bostadsprojekt	-893	-2 850	-6 142	-8 099
Förskott från kunder	242	557	-2 451	-2 135
Övriga förändringar i rörelsekapital	-328	-686	-1 266	-1 625
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	89	-787	309	-567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-485	-902	80	-337
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Försäljning av koncernföretag			1 239	1 239
Övrigt kassaflöde från investeringsverksamheten	1	-61	-123	-185
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-483	-963	1 196	716
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission efter avdrag om emissionskostnader	1 014		1 014	
Ökning av räntebärande skulder	3 585	2 142	8 105	6 662
Minskning av räntebärande skulder	-3 946	-1 235	-10 206	-7 495
Förändring av räntebärande fordringar	-1	-2	1	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	651	905	-1 086	-833
PERIODENS KASSAFLÖDE	168	-58	109	-117
Likvida medel vid periodens början	180	303	240	303
Kursdifferens i likvida medel	30	-6	29	-6
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT²⁾	378	240	378	180

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

²⁾ Skillnaden mellan likvida medel i koncernens kassaflödesanalys och koncernens balansräkning motsvarar likvida medel i avvecklad verksamhet.

Koncernens kassaflöde från avvecklad verksamhet

	2024 Jan-mar	2023 Jan-mar	Apr 2023 - mar 2024	2023 Jan-dec
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		116	244	360
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		7	1 241	1 248
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten		-191	-184	-375
Nettöökning likvida medel, avvecklad verksamhet¹⁾		-68	1 301	1 233

¹⁾ Kassaflöde från avvecklad verksamhet ingår i koncernens kassaflödesanalys i sammandrag ovan.

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 1–23, och sidorna 1–13 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 2023, sidorna 67–70. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

Per den 1 januari 2024 har ytterligare ändringar av IAS 1 rörande klassificering av skulder som korta eller långa i rapporten över finansiell ställning trätt i kraft. IASB har även klargjort att lånevillkor som ett företag ska uppfylla efter balansdagen inte påverkar om skulder ska klassificeras som kort- eller långfristig. Genom ändring tillkommer dock upplysningskrav rörande lånevillkor som måste uppfyllas under 12 månader efter rapportperiodens slut för att skulderna inte ska förfalla till betalning. Se not 4 för ytterligare information.

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

Jan–mar 2024	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	844	155	40	135		1 174
Nettoomsättning, investerare	5	1	2			8
Nettoomsättning, mark	91	2				93
Övriga intäkter		2		1	1	5
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	48	–19	–27	8	–32	–22
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	48	–19	–27	8	–32	–22
Finansiella poster						–111
Resultat före skatt						–133
Jan–mar 2023	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	544	566	164	137		1 411
Nettoomsättning, investerare	164		325			488
Nettoomsättning, mark	3	21	1			25
Övriga intäkter		3			1	4
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	10	45	–32	10	–60	–28
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	10	45	–32	10	–60	–28
Finansiella poster						–93
Resultat före skatt						–121
Jan–dec 2023	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
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

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

NOT 3 Specifikation jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster för koncernen framgår i tabellen nedan. För information per segment, se not 2.

	2024	2023	2023
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Nedskrivning av mark			-606
Värdeförändring av B2M-Projekt			-123
Nedskrivning av aktiverade projektutvecklingskostnader			-115
Organisatoriska förändringar			-435
Summa jämförelsestörande poster			-1 279

NOT 4 Specifikation nettoskuld

	2024	2023	2023
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Långfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	535	2	582
Kortfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	147	21	108
Likvida medel ²⁾	341	199	167
Räntebärande tillgångar	1 024	223	857
Långfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	4 087	2 482	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	577	4 331	4 994
Räntebärande skulder till kreditinstitut och investerare	4 663	6 813	4 994
Nettoskuld i bostadsrättsföreningar & bostadsaktiebolag ³⁾	467	1 277	654
Nettoskuld exkl. leasing	4 107	7 867	4 791
Leasingskulder	175	226	160
Nettoskuld⁴⁾	4 282	8 094	4 951

¹⁾ Inklusive säljarreverserna utställda till köparen av den norska verksamheten.

²⁾ Exklusive likvida medel för bostadsrättsföreningar och bostadsrättsaktiebolag, 37 MSEK.

³⁾ Varav gröna lån är 1 080 (3 778) MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanenmärkning samt specifika projekt i Finland, Tyskland och Baltikum med energiklass A eller B⁴⁾

⁴⁾ Varav 300 MSEK per 31 mars 2023 avser avvecklad verksamhet S:t Petersburg.

Koncernens finansieringsramar

I nedanstående tabell specificeras koncernens externa finansiering. Utestående lånebelopp under det gröna obligationslånet uppgick vid periodens slut till 1 080 MSEK. Vidare har koncernen under perioden ingått ett syndikerat låneavtal om totalt 398 MEUR som löper till mars 2027. Lån under detta avtal kan upptas i EUR, SEK och NOK. Lånen är uppdelat i dels tidsbestämda lån, dels en RCF som under lånets löptid kan nyttjas vid behov. De tidsbestämda lånen amorteras enligt avtal under perioden december 2024 till mars 2027.

Utöver ovanstående tillkommer outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar om 42 MSEK.

Finansiering	Förfall	Belopp	Utnyttjad	Outnyttjat
Obligation	<365	120	120	
Lån, EUR	<365	457	457	
Obligation	2027	960	960	
RCF	2027	3 060	2 166	894
varav EUR			1 674	
varav NOK			492	
Lån, EUR	2027	1 071	1 071	
Summa		5 668	4 774	894

Villkor i låneavtal

Bonavas syndikerade kreditavtal är kopplat till två villkor. Den första är att rörelseresultatet ska överstiga bestämda nivåer som varierar för varje kvartal. Den andra är en nivå för minsta tillgänglig likviditet som koncernen ska hålla i form av kassa eller tillgängliga krediter. Båda lånevillkoren var uppfyllda per 31 mars 2024.

NOT 5 Verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för de finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde i Bonavas balansräkning bestäms utifrån tre nivåer. Under perioden har inga förflyttningar gjorts mellan nivåerna.

På nivå 1 har Bonava ett utestående obligationslån värderat till 1 058 (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.

	2024	2023	2023
	31 mar	31 mar	31 dec
Derivatinstrument	1	17	35
Summa tillgångar	1	17	35
Derivatinstrument	18	66	6
Summa skulder	18	66	6

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 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Per balansdagen bedöms verkligt värde motsvara bokfört värde varför ingen orealiserad värdeförändring redovisas. Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13.

	2024	2023	2023
	31 mar	31 mar	31 dec
Verkligt värde vid periodens början	239	262	262
Investeringar		31	140
Värdeförändring			-123
Omklassificering			-36
Årets omräkningsdifferens	9	2	-4
Verkligt värde vid periodens slut	248	295	239

NOT 7 Investeringsåtaganden

Bonava har ingått avtal om köp av byggrätter som är villkorade och som ännu inte redovisats som del av de finansiella rapporterna. Per 31 mars uppgick värdet för dessa till 1,4 miljarder SEK (1,4 miljarder SEK per 31 december).

Investeringarna förväntas regleras med 0,6 miljarder SEK 2024, 0,3 miljarder SEK 2025 samt 0,5 miljarder SEK 2026 och senare, under kvartalet har det inte varit några stora förändringar i förväntad reglering. Avtalen är oftast villkorade av att bygglov erhålls eller att detaljplan godkänns.

NOT 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar	356	1 092	235
Nettotillgångar i koncernen exkl moderbolaget	2 527		
Övriga ställda säkerheter	675	11	13
Summa ställda säkerheter	3 559	1 103	249
Borgens- och garantiförpliktelser			
<i>Egna förbindelser</i>			
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	600	1 243	600
Eventalförpliktelser ¹⁾	394	227	358
Övriga borgensförbindelser ²⁾	333	1 393	803
Summa borgens- och garantiförpliktelser	1 326	2 863	1 761

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 356 (1 092) MSEK utgörs av säkerhet på uppdrag av finska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar.

Motförbindelser avseende garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB utgör 600 (1 243) MSEK. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förlutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts. Bonava ABs åtagande är begränsat till 600 MSEK.

Koncernen har inom ramen för sin finansiering från kreditinstitut samt Bonavas gröna obligation ställt säkerheter över aktier i dotterbolag och väsentliga fordringar (med därtill vidhängande säkerheter) samt borgens- och garantiförpliktelser. Vissa koncerninterna fordringar har också pantsatts. Dessa har eliminerats i koncernen.

NOT 9 Närståendetransaktioner

Den del av Bonavas företrädesemission som inte täcktes av teckningsförbindelser garanterades av Nordstjärnan utöver dess teckningsförbindelse. Garantiersättning om två procent av garantiåtagandet har utgått, motsvarande 13,8 MSEK.

NOT 10 Finansiella mått och valutakurser

	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	4,0	6,0	4,3
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	-1,3	3,2	-1,1
Soliditet, %	38,7	30,1	34,6
Avkastning på eget kapital, R12, %	-20,0	-5,0	-18,5
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	27,3	30,2	30,5
Nettoskuld	4 282	8 094	4 951
Nettoskulsättningsgrad, ggr	0,6	1,0	0,8
Sysselsatt kapital	12 918	16 260	12 422
Kapitalomsättningshastighet, R12, ggr	0,8	1,0	0,9
Andel riskbärande kapital, %	38,8	30,2	34,7
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ¹⁾	8,49	4,42	7,07
Genomsnittlig räntebindningstid, år ¹⁾	0,2	0,1	0,1
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ²⁾	5,38	4,70	5,58
Genomsnittlig räntebindningstid, år ²⁾	0,4	0,3	0,4

¹⁾ Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och leasingavtal.

²⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
Genomsnittliga valutakurser			
Danska kronor	1,51	1,50	1,54
Euro	11,28	11,20	11,47
	2024	2023	2023
Balansdagkurs	31 mar	31 mar	31 dec
Danska kronor	1,55	1,51	1,49
Euro	11,55	11,27	11,11

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

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI-MARS 2024

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 41 (59) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 22 (4) MSEK. Under februari 2024 genomförde Bonava en fullt garanterad företrädesemission som tillförde bolaget 1 050 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Till följd av företrädesemissionen har Bonava ABs aktiekapital ökat med 104 580 931 kronor till 538 324 219 kronor. Bonava har för sina skyldigheter under kreditfacilitetsavtalet och obligationslånet ställt säkerheter över aktierna i det helägda dotterbolaget Bonava East Holding AB i vilket ägandet i koncernens alla dotterbolag har samlats genom aktieägartillskott eller apportemission. Väsentliga fordringar och vissa koncerninterna fordringar har också pantsatts för Bonava ABs skyldigheter under kreditfacilitetsavtalet.

	Not 1	2024 Jan-mar	2023 Jan-mar	2023 Jan-dec
RESULTATRÄKNING				
Nettoomsättning		41	59	213
Försäljnings- och administrationskostnader		-65	-108	-378
Rörelseresultat		-25	-49	-165
Resultat från andelar i koncernföretag				-1 119
Finansiella intäkter		168	133	646
Finansiella kostnader		-121	-80	-471
Resultat efter finansiella poster		22	4	-1 109
Bokslutsdispositioner				-170
Resultat före skatt		22	4	-1 279
Skatt på periodens resultat				-3
Periodens resultat		22	4	-1 282

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

	Not 1, 2	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
BALANSRÄKNING				
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		2 719	2 629	2 766
Omsättningstillgångar		9 891	11 770	9 554
Summa tillgångar		12 609	14 399	12 320
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7 162	7 413	6 127
Avsättningar		13	11	14
Långfristiga skulder		4 087	1 959	
Kortfristiga skulder		1 347	5 016	6 179
Summa eget kapital och skulder		12 609	14 399	12 320

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 2023, sidorna 67–70 samt sidan 97. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

NOT 2 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	5 231	9 609	6 528
Borgen för projektspecifik finansiering	292	912	432
Borgen för koncernföretag	1 310	3 589	1 723
Övriga borgensförbindelser ¹⁾	333	1 393	803
Aktier i dotterbolag	2 084		
Fordran på dotterbolag	9 284		
Övriga ställda säkerheter	675	11	13
Summa	19 209	15 513	9 499

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

	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ²⁾	600	1 243	600
Borgen för projektspecifik finansiering	292	912	432
Summa	892	2 155	1 032

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 är begränsat till 600 MSEK.

Definitioner

Bonava använder sig bland annat av de alternativa nyckeltalen avkastning på sysselsatt kapital, nettoskuld och soliditet. Koncernen anser att nyckeltalen är användbara för användarna av de finansiella rapporterna som ett komplement för att bedöma koncernens möjlighet till att lämna utdelning, förmåga att genomföra strategiska investeringar, förutsättningar för att leva upp till finansiella åtaganden, samt för att kunna utvärdera lönsamheten.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Andel riskbärande kapital Summan av eget kapital och uppskjutna skatteskulder i procent av summa tillgångar.

Avkastning på eget kapital Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital Resultat efter finansiella poster (exklusive jämförelsestörande poster i förekommande fall) med återläggning av räntekostnader för rullande 12 månader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

Balansomslutning Summan av tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Bruttomarginal Bruttoresultat i procent av nettoomsättning.

Direktavkastning Utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Genomsnittlig ränta Nominell ränta vägd med balansdagens utestående räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindningstid Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder.

Genomsnittligt eget kapital Medeltalet av redovisat eget kapital de fem senaste kvartalen.

Genomsnittligt sysselsatt kapital Medeltalet av sysselsatt kapital de fem senaste kvartalen.

Jämförelsestörande poster Materiella engångsposter i rörelseresultatet vilkas resultateffekter är viktiga att uppmärksamma när perioden finansiella resultat jämförs med tidigare perioder.

Kostnader för produktion Nedlagda kostnader för mark, utvecklingskostnader som arkitekter och övriga byggherrekostnader, anslutningsavgifter och uppförande av byggnad.

Nettoomsättning Nettoomsättning redovisas vid tidpunkt för överlämnande av bostaden till slutkund. Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförts till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträde till fastigheten. Nettointäkt avser samma definition.

Nettoprojekttillgångar Bokförda värdet av pågående bostadsprojekt, färdigställda bostäder och förvaltningsfastigheter minskat med förskott från kunder.

Nettoprojekttillgångar i förhållande till nettoskuld Förhållandet mellan nettoprojekttillgångar och nettoskulden exklusive leasingsskulder.

Nettoskuld Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

Nettoskultsättningsgrad Nettoskuld dividerad med eget kapital.

Resultat per aktie Periodens resultat dividerat med ett vägt genomsnitt av antal aktier under året.

Resultat per aktie justerat för jämförelsestörande poster Periodens resultat före jämförelsestörande poster dividerat med ett vägt genomsnitt av antal aktier under året.

Räntebärande skulder/balansomslutning Räntebärande skulder dividerade med balansomslutning.

Räntetäckningsgrad Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Beräkning sker på rullande 12 månader.

Rörelsemarginal Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Soliditet Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

Sysselsatt kapital Balansomslutning minskad med icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skatteskulder.

Totalavkastning Summa av aktiekursens förändring under året och utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början.

Underliggande bruttomarginal Bruttoresultat före resultat från markförsäljningar, nedskrivningar och riskavsättningar i procent av nettoomsättning.

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

Bostäder i pågående produktion Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.

Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda) Avser antal bostäder, i pågående produktion eller färdigställda, som är tillgängliga för försäljning.

Byggrätt Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, radhus eller fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller option på att äga marken.

Byggstart Det tillfälle när Bonava påbörjar produktionen av en byggnad. Vid detta tillfälle övergår balanserade utgifter för mark och utvecklingskostnader till pågående bostadsprojekt.

Exploateringsfastigheter Avser Bonavas innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingsfastigheter.

Färdigställandegrad Bokförda kostnader i relation till beräknade totala kostnader i pågående bostadsprojekt.

Färdigställda bostäder Avser bostäder där slutbesiktning har skett men bostaden ännu inte har sålts, alternativt där den färdigställda bostaden sålts men ännu ej tillträtts av köparen.

Försäljningsgrad i pågående produktion Antal sålda bostäder i produktion i relation till totalt antal bostäder i produktion.

Försäljningsvärdet av sålda bostäder Försäljningsvärdet av sålda bostäder där bindande försäljningsavtal är tecknat med kunden och bostaden har byggstartats.

Resultatavräknade bostäder Antal sålda bostäder som tillträtts av köparen. Vid köparens tillträde redovisas köpeskillingen som nettoomsättning och nedlagda utgifter för bostaden redovisas som kostnader för produktion.

Reservationsgrad Antal reserverade bostäder i produktion i relation till totalt antal bostäder i produktion.

Sålda bostäder Antal bostäder där bindande försäljningsavtal är tecknat med kunden och bostaden har byggstartats.



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. Bolaget har hittills uppfört cirka 40 000 hem och hade 2023 en nettoomsättning om cirka 13 miljarder kronor. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.

13,3

MDR SEK
NETTOOMSÄTTNING 2023

6

LÄNDER

1 300

MEDARBETARE
UTGÅNGEN AV KV4 2023

1 493

ANTAL SÅLDA BOSTÄDER
2023

FINANSIELL KALENDER

Kv 2 delårsrapport jan-jun, 19 juli
Kv 3 delårsrapport jan-sep, 24 oktober
Kv 4 delårsrapport jan-dec, 4 februari 2025

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 24 april 2024 kl. 07.30 CET.

WEBBSÄND PRESENTATION DEN 24 APRIL

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Ingman presenterar rapporten den 24 april 2024, kl. 09.30.

Följ den webbsända presentationen live på:
<https://bonava.videosync.fi/2024-04-24-q1>

För att delta på telefonkonferensen, registrera er på denna länk:
<https://service.flikmedia.se/teleconference/?id=100405>
Efter registrering kommer du erhålla ett telefonnummer och konferens ID för att kunna delta i presentationen.

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com.