

Delårsrapport januari – juni 2024

Homes & Neighbourhoods



Seminariet – Uppsala, Sverige


BONAVA

Ökade produktionsstarter och minskad nettoskuld

1 APRIL–30 JUNI 2024*

- Nettoomsättningen uppgick till 2 339 (3 586) MSEK.
- Den operativa bruttomarginalen uppgick till 8,9 (10,4) procent.
- Operativt rörelseresultat uppgick till 43 (195) MSEK och operativ rörelsemarginal var 1,8 (5,4) procent.
- Rörelseresultat uppgick till 15 (195) MSEK.
- Operativt kassaflöde uppgick till 720 (-34) MSEK.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 307 (543) MSEK.
- Resultat per aktie, före och efter utspädning, uppgick till -0,46 (0,34) SEK.
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 342 (217).

1 JANUARI–30 JUNI 2024*

- Nettoomsättningen uppgick till 3 619 (5 515) MSEK.
- Den operativa bruttomarginalen uppgick till 9,5 (9,8) procent.
- Operativt rörelseresultat uppgick till 20 (167) MSEK och operativ rörelsemarginal var 0,6 (3,0) procent.
- Rörelseresultat uppgick till -8 (167) MSEK.
- Operativt kassaflöde uppgick till 513 (-658) MSEK.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till -176 (-420) MSEK.
- Resultat per aktie, före och efter utspädning, uppgick till -1,19 (-0,51) SEK.
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 623 (551).
- Under första kvartalet genomfördes en fulltecknad nyemission som tillförde Bonava 1 050 MSEK.
- Samtliga villkor i finansieringspaketet uppfylldes under mars.

Nyckeltal, MSEK *	2024 Apr–jun	2023 Apr–jun	Δ%	2024 Jan–jun	2023 Jan–jun	Δ%	Jul 2023 – jun 2024	2023 Jan–dec
Nettoomsättning	2 339	3 586	-35	3 619	5 515	-34	11 373	13 269
Operativt bruttoresultat	209	374	-45	342	543	-37	1 220	1 421
Operativ bruttomarginal, %	8,9	10,4		9,5	9,8		10,7	10,7
Operativt rörelseresultat	43	195	-78	20	167	-87	514	660
Operativ rörelsemarginal, %	1,8	5,4		0,6	3,0		4,5	5,0
Rörelseresultat	15	195	-92	-8	167		-794	-619
Rörelsemarginal, %	0,6	5,4		-0,2	3,0		-7,0	-4,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-0,46	0,34		-1,19	-0,51		-7,93	-10,66
Avkastning på eget kapital, R12, %	-10,8	-17,8		-10,8	-17,8		-10,8	-18,5
Soliditet, %	38,1	29,2		38,1	29,2		38,1	34,6
Nettoskuld	3 823	6 631	-42	3 823	6 631	-42	3 823	4 951
Nettoprojekttillgångar	5 064	6 768	-25	5 064	6 768	-25	5 064	5 637
Nettoprojekttillgångar / Nettoskuld exkl. leasing, ggr	1,4	1,1	32	1,4	1,1	32	1,4	1,2
Operativt kassaflöde	720	-34		513	-658		1 709	538
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	307	543	-43	-176	-420	58	960	716
Sålda bostäder, antal	400	390	3	702	668	5	1 527	1 493
Produktionsstartade bostäder, antal	342	217	58	623	551	13	1 405	1 333
Bostäder i produktion, antal	2 745	5 087	-46	2 745	5 087	-46	2 745	3 055
av vilket förvaltningsfastigheter		426			426			
Försäljningsgrad i pågående produktion exkl. B2M, %	51	65		51	65		51	55
Resultatavräknade bostäder, antal	600	1 203	-50	957	1 806	-47	3 120	3 969

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

4,5%

Operativ rörelsemarginal, R12

1 527

Antal sålda bostäder, R12

1 405

Antal produktionsstartade bostäder, R12

VD har ordet

Marknadsförutsättningarna fortsätter att förbättras mot föregående år, även om återhämtningen till normala förhållanden kommer att ta tid. Det är glädjande att den viktiga tyska verksamheten är stabil och visar ökad lönsamhet medan det kommer ta tid innan den svenska och finska marknaden vänder. Med ett starkt kassaflöde fortsätter vi att minska nettoskulden. Vi ökar produktionsstarterna från en låg nivå och ser goda möjligheter att gradvis öka produktionsstarterna under andra halvåret 2024 och 2025.

Successiv förbättring av marknadsförutsättningarna, men återhämtningen till normala förhållanden kommer att ta tid
Aktiviteten i konsumentsegmentet har fortsatt att öka i samtliga marknader undantaget den finska marknaden. Sverige är den marknad med mest positiv förändring mot föregående år. Tyskland och Baltikum har en stabil försäljning och ett bättre marknadssentiment. Volymen av investeraraffärer har varit historiskt låg, men vi ser nu en ökad aktivitet och vi kontrakterade årets första investeraraffär i Tyskland i början av juli. Vi har flertalet pågående försäljningsdiskussioner och förväntar oss ytterligare starter inom investerarsegmentet under hösten.

Lägre affärsvolym och resultat i koncernen – stabilt i Tyskland
Under kvartalet resultatavräknades 600 (1 203) bostäder och nettoomsättningen uppgick till 2,3 (3,6) miljarder SEK. I kvartalet uppgick den operativa rörelsemarginalen till 1,8 (5,4) procent. Den viktiga tyska verksamheten redovisar ett stabilt resultat med ökande lönsamhet. Bruttomarginalen i koncernen tyngs av selektiva prisjusteringar för att frigöra uppbundet kapital i osålda bostäder. Vi möter den som förväntat lägre affärsvolymen med minskade omkostnader i så hög utsträckning som möjligt och följer vår plan, men indirekta produktionskostnader som inte kan täckas av färdigställd och överlämnad projektvolym slår i det korta perspektivet negativt på bruttoreultat och bruttomarginal. Vi har minskat våra omkostnader brutto med 24 procent på årsbasis, vilket innebär att vi kan uppnå en positiv operativ rörelsemarginal för helåret 2024 trots en markant lägre förväntad affärsvolym. Lönsamheten kommer att öka över tid när vi får genomslag av fulla kostnadsminskningar och ökande produktionsstarter.

Vi har fortsatt stort fokus på kassaflöde och att minska kapitalbildning och rapporterar ett väsentligt förbättrat kassaflöde för perioden. Under kvartalet minskas uppbundet kapital i färdigställda osålda bostäder och byggrätter som inte bedömts vara av strategisk betydelse varför nettoskulden minskar till 3,8 (6,6) miljarder SEK. Den betydligt lägre skuldsättningen innebär lägre finansiella kostnader och ger oss bra förutsättningar att starta projekt framöver.

Gradvis ökning av produktionsstarter i takt med försäljning
Vår högsta prioritet är att starta projekt för att öka affärsvolym och lönsamhet framöver och under kvartalet produktionsstartades 342 (217) bostäder. Vi ser goda möjligheter att öka produktionsstarterna under andra halvåret och under 2025. I Sverige, Uppsala, startades det första konsumentprojektet för i år. Intresset var väldigt stort med en bokningsgrad om 42 procent. Dessa bokningar håller på att konverteras till bindande avtal och kommer då att rapporteras i vår försäljningsgrad. Totalt antal sålda bostäder med bindande kontrakt till konsumenter är i linje jämfört med föregående år och vi ser bra förutsättningar att fortsätta att öka försäljningen med att konvertera den ökande stocken av bokningar. Vi fortsätter att jobba aktivt med vårt lager av osålda färdigställda bostäder där vi under kvartalet sålde 140 bostäder – 29 procent – av den ingående balansen.

2024 – fokus på återhämtning

När vi gick in i 2024 hade vi etablerat en bro till normaliserade marknadsförhållanden genom att ha säkerställt vår långfristiga finansiering och etablerat en väsentligt lägre omkostnadsbas. Vi har sett marknadsförutsättningarna vända till det bättre och med nyligen genomförda räntesänkningar av både ECB och Riksbanken ökar framtidstron för våra konsumenter, vilket stärker förutsättningarna för vår affär framåt. Våra duktiga medarbetare och effektiva organisation fortsätter att ligga nära marknaden för att fortsätta skapa bra kunderbjudande i nya grannskap. Vi vet att behovet av våra bostäder är stort.

Peter Wallin
VD och koncernchef



Koncernöversikt

	2024	2023	2024	2023	Jul 2023	2023
Nettoomsättning	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	- jun 2024	Jan-dec
Tyskland	1 366	1 536	2 306	2 247	7 342	7 283
Sverige	369	947	528	1 537	1 676	2 685
Finland	496	915	538	1 405	1 664	2 531
Baltikum	109	185	245	323	692	770
Övrig verksamhet ¹⁾		2	1	3	-1	1
Summa	2 339	3 586	3 619	5 515	11 373	13 269

	2024	2023	2024	2023	Jul 2023	2023
Operativt rörelseresultat *	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	- jun 2024	Jan-dec
Tyskland	71	75	119	85	662	628
Sverige	-16	58	-35	103	-61	77
Finland	23	97	-4	64	38	107
Baltikum	1	14	9	24	53	68
Övrig verksamhet ¹⁾	-36	-49	-68	-110	-178	-219
Summa	43	195	20	167	514	660

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

APRIL-JUNI 2024

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 2 339 (3 586) MSEK då färre bostäder resultatavräknades, som förväntat. Under perioden resultatavräknades 384 (592) bostäder till konsumenter och 216 (611) bostäder till investerare. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,7 (3,0) MSEK. Genomsnittspriset var högre jämfört med föregående år och har stärkts av en större andel konsumentförsäljning.

Omräkning av utländsk valuta hade en positiv effekt om 23 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Bruttoresultat

Operativt bruttoresultat uppgick till 209 (374) MSEK och operativ bruttomarginal under kvartalet uppgick till 8,9 (10,4) procent. Minskningen beror på lägre marginaler i överlämnade bostäder och att de indirekta produktionskostnader som inte kan täckas av pågående projektvolym i det korta perspektivet, slår negativt på operativt bruttoresultat och operativ bruttomarginal. Marginalen har även påverkats av selektiva prisjusteringar i några projekt under kvartalet.

Bruttoresultatet uppgick till 181 (374) MSEK. Skillnaden mot det operativa bruttoresultatet utgörs av nedskrivningar av mark i Sverige om -28 MSEK.

Rörelseresultat

Operativt rörelseresultat uppgick till 43 (195) MSEK och operativa rörelsemarginalen var 1,8 (5,4) procent. Det minskade operativa rörelseresultatet förklaras främst av minskat bruttoresultat som i viss mån möts av minskade försäljnings- och administrationskostnader.

Förändrade valutakurser har haft en positiv påverkan på rörelseresultatet om 1 MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till 15 (195) MSEK. I rörelseresultatet ingår nedskrivningar av mark i Sverige om -28 MSEK.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -158 (-148) MSEK till följd av högre kostnader för finansiering.

Resultat före skatt för kvartalet uppgick till -143 (47) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till -5 (-10) MSEK, motsvarande en skattesats om -3 (22) 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 -148 (37) MSEK.

JANUARI-JUNI 2024

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 3 619 (5 515) MSEK. Under perioden resultatavräknades 741 (984) bostäder till konsumenter och 216 (822) bostäder till investerare. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,5 (3,0) MSEK.

Omräkning av utländsk valuta hade en positiv effekt om 18 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Bruttoresultat

Operativt bruttoresultat uppgick till 342 (543) MSEK och operativ bruttomarginal under perioden uppgick till 9,5 (9,8) procent. Lägre marginaler i överlämnade bostäder och att de indirekta produktionskostnader som inte kan täckas av pågående projektvolym slår i det korta perspektivet negativt på bruttoresultat och bruttomarginal.

Bruttoresultatet uppgick till 314 (543) MSEK. Skillnaden mot det operativa bruttoresultatet utgörs av nedskrivningar av mark i Sverige om -28 MSEK.

Rörelseresultat

Operativt rörelseresultat uppgick till 20 (167) MSEK och operativ rörelsemarginal var 0,6 (3,0) procent.

Förändrade valutakurser har stärkt rörelseresultatet med 1 MSEK jämfört med samma period förra året.

Rörelseresultatet uppgick till -8 (167) MSEK. I rörelseresultatet ingår nedskrivningar av mark i Sverige om -28 MSEK.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -269 (-241) MSEK till följd av högre kostnader för finansiering.

Resultat före skatt för perioden uppgick till -276 (-74) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -6 (20) MSEK, motsvarande en skattesats om -2 (26) 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 -283 (-55) MSEK.

* Från och med andra kvartalet 2024 har uppföljning av segmenten delvis förändras varför Bonava från och med denna rapport redovisar ett operativt bruttoresultat och operativt rörelseresultat (segmentsresultat), som motsvarar det resultat som respektive segment följs upp på inom koncernen. Det operativa resultatet utgörs av resultat före jämförelsestörande poster med justering för nedskrivningar, försäljning av mark, poster avseende omstruktureringar samt förvärvskostnader.

De tal som baseras på segmentsredovisningen är markerade med brunt i denna rapport. En brygga mellan operativt rörelseresultat och rörelseresultat finns i not 2.

Byggrättsportfölj, färdigställda bostäder och pågående produktion

BYGGRÄTTSPORTFÖLJ

Totalt antal byggrätter vid perioden slut uppgick till 28 500 (29 400). Antalet byggrätter var lägre jämfört med föregående år, vilket förklaras av byggstarter och försäljning av icke-strategiska byggrätter. 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 perioden slut uppgick till 7 800 (10 700). Per 30 juni 2024 uppgick värdet för Bonavas investeringsåtagande för byggrätter utanför balansräkningen till 1,4 miljarder SEK, vilket är oförändrat sedan förra kvartalet. 0,4 miljarder SEK av dessa förväntas regleras under 2024. Se vidare i not 7.

Under det tredje kvartalet 2023 marknadsvärderades byggrättsportföljen och bedömt övervärde uppgick då till 1,2 miljarder SEK. En ny marknadsvärdering kommer att genomföras under det tredje kvartalet 2024.

SÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA, EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut var 84 (47). Per 31 mars 2024 var antalet 80.

OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

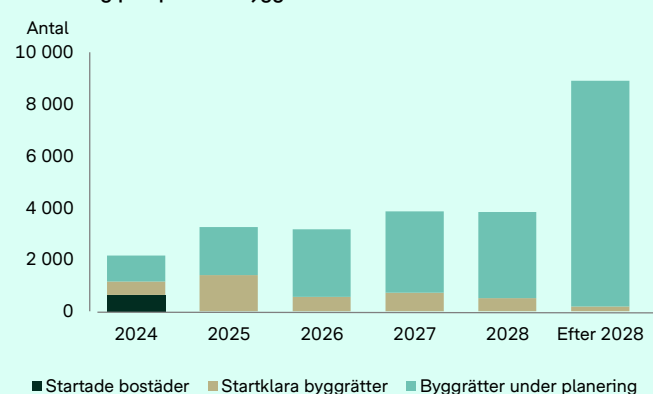
Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 442 (285). Värdet av dessa uppgick till 1 190 (833) MSEK. Per 31 mars 2024 uppgick värdet till 1 381 MSEK och antalet till 485, varav 140 såldes under kvartalet och 97 bostäder tillkom från projekt som färdigställdes under perioden.

VÄRDE PÅ SÅLDA EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

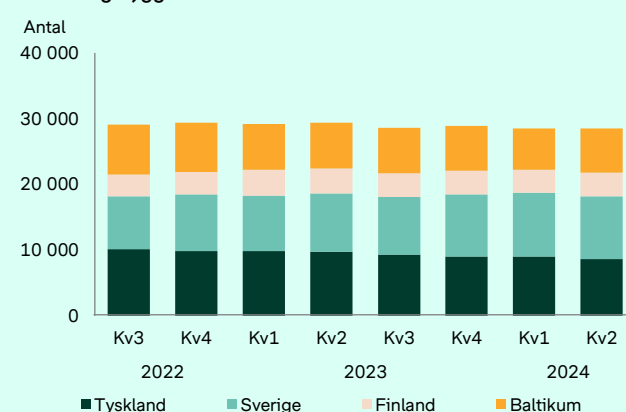
Antal bostäder i pågående produktion uppgick till 2 745 (5 087) med en försäljningsgrad om 51 (65) procent.

Försäljningsvärdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av perioden var 3 493 (7 282) MSEK för konsumenter och 2 322 (4 165) MSEK för investerare.

Fördelning planprocess byggrätter

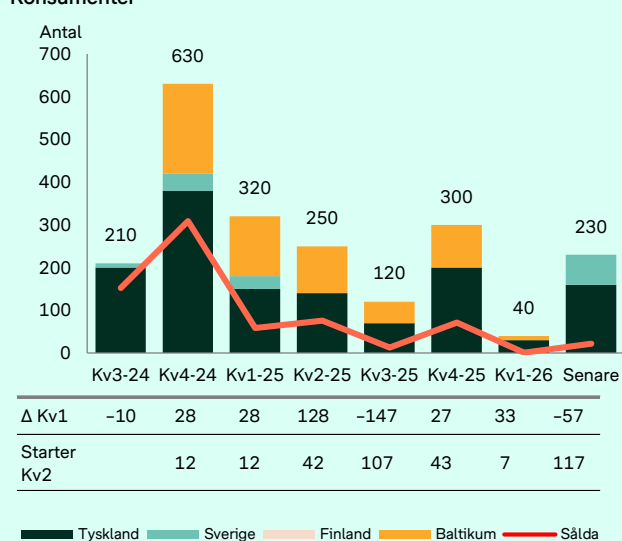


Fördelning byggrätter

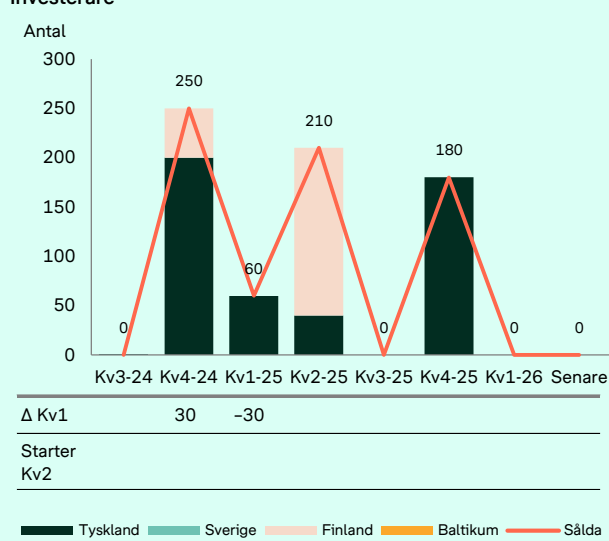


Beräknat färdigställande av pågående projekt, per kvartal

Konsumenter



Investerare



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.

Kassaflöde

	2024	2023	2024	2023	Jul 2023	2023
Operativt kassaflöde	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	- jun 2024	Jan-dec
EBITDA	45	196	50	278	-531	-302
Nettoprojektinvesteringar/avyttringar	713	619	383	492	3 818	3 926
Nettomarkinvesteringar/avyttringar	289	-581	279	-1 068	972	-374
Nettoinvesteringar/avyttringar, övrigt	5	-87	-13	-153	122	-18
Nettoinvesteringar	1 007	-49	649	-729	4 913	3 534
Förändring i kundfordringar	33	55	-58	64	-52	70
Förändring i förskott från kunder	-170	-106	195	514	-2 365	-2 046
Förändring i leverantörsskulder	-30	-68	-38	-107	-212	-281
Förändring i övrigt rörelsekapital	-165	-62	-286	-677	-44	-436
Förändring i rörelsekapital	-332	-180	-187	-207	-2 674	-2 694
Operativt kassaflöde	720	-34	513	-658	1 709	538

Från och med andra kvartalet 2024 rapporterar Bonava ett förenklat operativt kassaflöde som reflekterar rörelseresultat före avskrivningar tillsammans med nettoinvesteringar och rörelsekapitalförändringar i balansräkningen enligt IFRS, utan justeringar för valutakursförändringar och andra icke kassaflödespåverkande poster. De jämförelsetal som har tagits fram är dock justerade för de verksamhetsavyttringar som genomfördes under 2023. En brygga mellan det operativa kassaflödet och det legala kassaflödet före finansieringsverksamheten finns tillgänglig på bonava.com.

KASSAFLÖDE APRIL–JUNI 2024

Rörelseresultatet före avskrivningar, EBITDA, minskade till 45 (196) MSEK.

Nettoinvesteringarna uppgick till 1 007 (-49) MSEK där försäljningar av färdigställda bostäder bidrog till det positiva kassaflödet för nettoprojektinvesteringar/avyttringar om 713 (619) MSEK. Även investeringar/avyttringar av mark gav ett positivt kassaflöde om 289 (-581) MSEK, stärkt av ett fåtal försäljningar av exploateringsfastigheter. Föregående år var kassaflödet negativt till följd av investeringar i exploateringsfastigheter.

Förändringen i rörelsekapital var -332 (-180) MSEK, främst drivet av minskade förskott från kunder och minskade avsättningar för att möta kostnader för pågående omstrukturering i Tyskland.

Totalt operativt kassaflöde var högre än motsvarande period föregående år och uppgick till 720 (-34) MSEK.

Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 307 (543) MSEK. Den negativa avvikelsen mot det operativa kassaflödet förklaras främst av finansiella poster om -175 (-147) MSEK samt förändring i projektfinansiering om -173 (-112) MSEK. Föregående år hade även en positiv effekt från försäljningen av verksamheten i Norge.

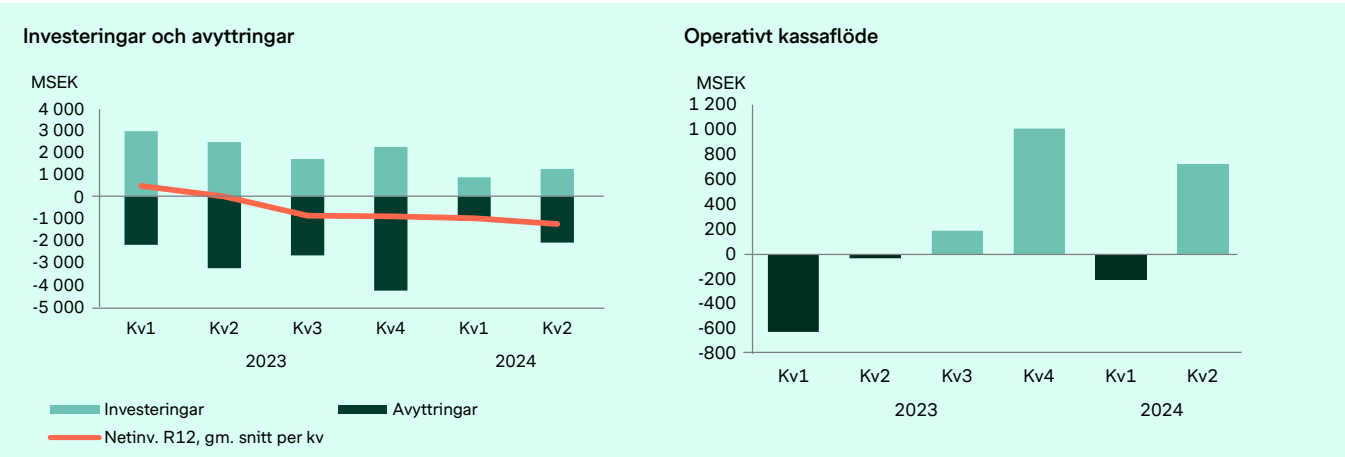
KASSAFLÖDE JANUARI–JUNI 2024

Rörelseresultatet före avskrivningar, EBITDA, minskade till 50 (278) MSEK.

Nettoinvesteringarna uppgick till 649 (-729) MSEK där försäljningar av färdigställda bostäder bidrog till det positiva kassaflödet för nettoprojektinvesteringar/avyttringar om 383 (492) MSEK. Investeringar/avyttringar i mark gav också ett positivt kassaflöde om 279 (-1 068) MSEK, stärkt av ett fåtal försäljningar av exploateringsfastigheter. Föregående år var kassaflödet negativt till följd av investeringar i exploateringsfastigheter.

Rörelsekapitalet förändrades med -187 (-207) MSEK vilket ledde till ett total operativt kassaflöde om 513 (-658) MSEK.

Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till -176 (-420) MSEK. Den negativa avvikelsen mot det operativa kassaflödet förklaras främst av finansiella poster om -278 (-250) MSEK samt förändring i projektfinansiering om -337 (-269) MSEK. Föregående år hade även en positiv effekt från försäljningen av verksamheten i Norge.



Finansiering och nettoskuld

Bonavas målsättning är att ha en kostnadseffektiv kapitalstruktur och en god kreditvärdighet med hänsyn till verksamhetens finansieringsbehov samt att framtida förvärv säkerställs. Moderbolaget finansierar verksamheten huvudsakligen med ett syndikerat kreditavtal och obligationslån. Vid uppföljning av kapitalstrukturen använder Bonava bland annat nyckeltal avseende nuvarande och prognostiserad soliditet, likviditet och nettoprojektstillgångar.

Nettoskuld

Nettoskulden uppgick till 3 823 (6 631) MSEK. Per 31 mars 2024 var nettoskulden 4 282 MSEK. Minskningen under kvartalet beror på ett positivt kassaflöde från rörelsen. Likvida medel uppgick till 1 311 MSEK och outnyttjade krediter uppgick till 184 MSEK. Se vidare not 4. Förändrade valutakurser påverkade nettoskulden med -105 MSEK, jämfört med 30 juni 2023, och med -32 MSEK jämfört med 31 mars 2024.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 38,1 (29,2) procent. Per 31 mars 2024 uppgick soliditeten till 38,7 procent. Bonavas mål är att soliditeten inte ska understiga 30 procent.

Nettoprojektstillgångar

För att säkerställa kontroll över den finansiella risken har Bonava som mål att koncernens nettoprojektstillgångar ska överstiga nettoskuld (exklusive leasing). Nettoprojektstillgångar definieras som bokförda värden av pågående bostadsprojekt, färdigställda bostäder och förvaltningsfastigheter minskat med förskott från kunder. Per 30 juni uppgick kvoten mellan nettoprojektstillgångar och nettoskuld till 1,4 ggr och målet var därmed uppfyllt.

Kapital- och räntebindning

Vid periodens utgång var den genomsnittliga räntebindningstiden 0,2 (0,1) år och den genomsnittliga räntan var 8,41 (6,41) procent, exklusive bostadsrättsföreningar/aktiebolag. Kapitalbindningstiden för skulder till kreditinstitut och investerare var 2,2 år vid periodens utgång.

Koncernens finansieringsramar

Bonava har ett kreditavtal om totalt 398 MEUR som löper till den 1 februari 2027. Avtalet som undertecknades den 1 februari i år omfattar syndikerade krediter och en revolverande kreditfacilitet (RCF), med avtalade amorteringar från och med december 2024. Krediter under avtalet kan upptas i EUR, SEK och NOK. Krediterna är uppdelade i dels tidsbestämda trancher, dels en RCF som under kreditens löptid kan nyttjas vid behov.

Under februari genomförde Bonava en fullt garanterad företrädesemission som tillförde bolaget 1 050 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Under det första kvartalet 2024 uppdaterades även villkoren för obligationslånet, som samtidigt förlängdes till mars 2027. Obligationslånet uppgår per 30 juni 2024 till 1 080 MSEK där 120 MSEK amorteras i juli 2024.

Villkor i låneavtal

Bonavas syndikerade kreditavtal inkluderar två lånevillkor (covenants). Den första är att rörelseresultatet, med vissa avtalsjusteringar, 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 30 juni 2024.

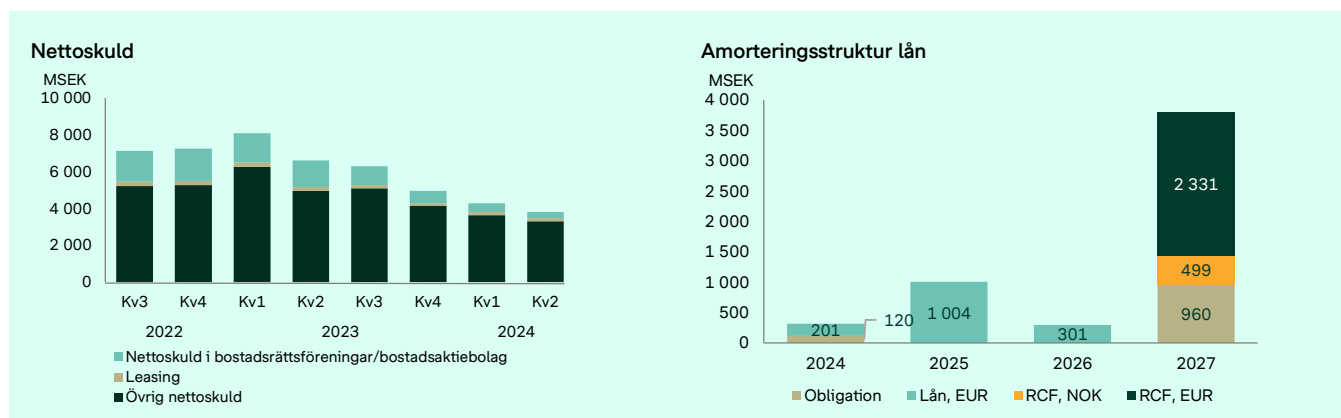
Grön finansiering

Bonava har sedan 2020 ett grönt finansieringsramverk. Genom ramverket kan Bonava emittera obligationslån och uppta för finansiering av hållbar bostadsutveckling med syfte att främja positiva miljöeffekter. Bonava har emitterat ett grönt obligationslån, som är noterat på Nasdaq Sustainable Bond List. Gröna lån uppgick totalt till 3 411 (3 912) MSEK per 30 juni 2024.

Utnyttjade kreditramar

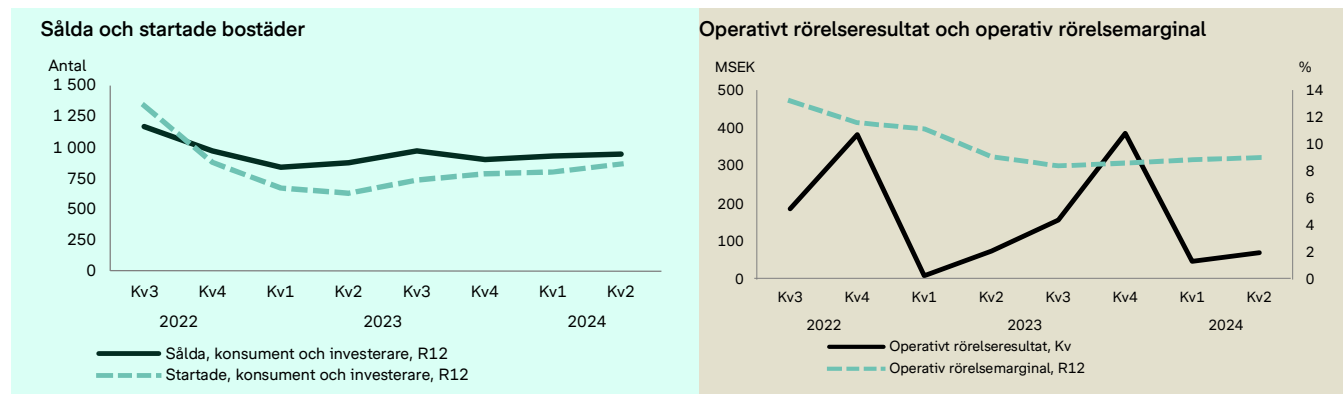
I nedanstående tabell specificeras koncernens externa finansiering. Utestående belopp för den gröna obligationen var 1 080 MSEK. De tidsbestämda syndikerade krediterna amorteras enligt avtal under perioden december 2024 till mars 2027. Outnyttjat belopp av den syndikerade RCF:en var på rapportdatumet 184 MSEK.

Utöver ovanstående tillkommer outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar om 16 MSEK.



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 är fortfarande brist på bostäder i Tyskland vilket beräknas kvarstå under överskådlig tid framöver 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 storstäderna. Försäljningen fortsätter att öka successivt men i långsam takt.

RESULTAT APRIL-JUNI 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 1 366 (1 536) MSEK, vilket förklaras av färre antal överlämnade bostäder. Under kvartalet resultatavräknades 228 (208) bostäder till konsumenter och 18 (101) bostäder till investerare.

Operativ bruttomarginal förbättrades till 9,8 (9,1) procent, vilket förklaras av mixen i överlämnade projekt där vi under kvartalet haft högre marginaler i överlämnade bostäder.

Operativt rörelseresultat uppgick till 71 (75) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 5,2 (4,9) 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.

RESULTAT JANUARI-JUNI 2024

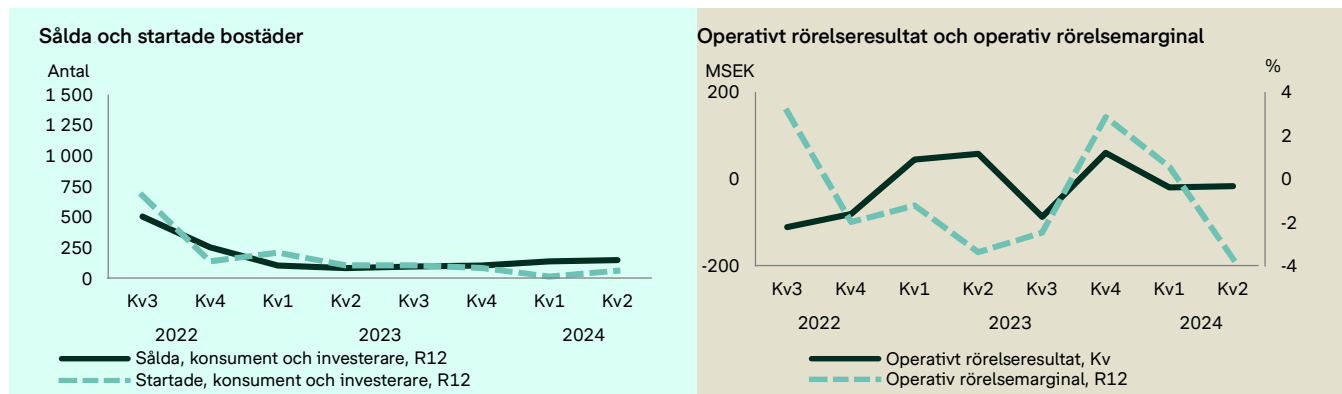
Nettoomsättningen ökade jämfört med föregående år till 2 306 (2 247) MSEK, vilket förklaras av fler antal överlämnade bostäder.

Operativt rörelseresultat uppgick till 119 (85) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 5,1 (3,8) 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 Apr-jun	2023 Apr-jun	2024 Jan-jun	2023 Jan-jun	Jul 2023 - jun 2024	2023 Jan-dec
Nettoomsättning	1 366	1 536	2 306	2 247	7 342	7 283
Operativt bruttoresultat	134	140	241	218	940	917
Operativ bruttomarginal, %	9,8	9,1	10,5	9,7	12,8	12,6
Operativt rörelseresultat	71	75	119	85	662	628
Operativ rörelsemarginal, %	5,2	4,9	5,1	3,8	9,0	8,6
Sysselsatt kapital	6 940	8 325	6 940	8 325	6 940	6 936
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,7	9,2	8,7	9,2	8,7	8,2
Bostäder i pågående produktion, antal	1 770	2 370	1 770	2 370	1 770	1 930
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	85	94	85	94	85	100
Sålda bostäder konsument, antal	228	212	374	327	771	724
Sålda bostäder investerare, antal					176	176
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	218	153	258	179	689	610
Produktionsstartade bostäder investerare, antal					176	176
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	59	67	59	67	59	58
Resultatavräknade bostäder, antal	246	309	433	476	1 467	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. Andra kvartalet fortsätter att visa en högre aktivitet bland kunder och stabilare prisnivåer med ett betydligt mer positivt stämningsslag hos kunderna. Försäljningen ökar men är fortsatt på låga nivåer.

RESULTAT APRIL-JUNI 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 369 (947) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder till både konsument och investerare. Under kvartalet resultatavräknades 61 (118) bostäder till konsumenter och inga (258) bostäder till investerare.

Operativ bruttomarginal uppgick till 4,3 (10,0) procent, som en följd av lägre marginal i resultatavräknade bostäder.

Operativt rörelseresultat uppgick till -16 (58) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om -4,3 (6,2) procent.

Låg försäljningsgrad om 6 (56) procent förklaras av att den projektstart om 66 bostäder som gjorts i kvartalet har 42 procent i bokningsavtal vilket inte redovisas som en del av sålda bostäder.

RESULTAT JANUARI-JUNI 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 528 (1 537) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder till konsument och investerare.

Operativ bruttomarginal uppgick till 4,8 (11,5) procent. Operativt rörelseresultat uppgick till -35 (103) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om -6,6 (6,7) procent.

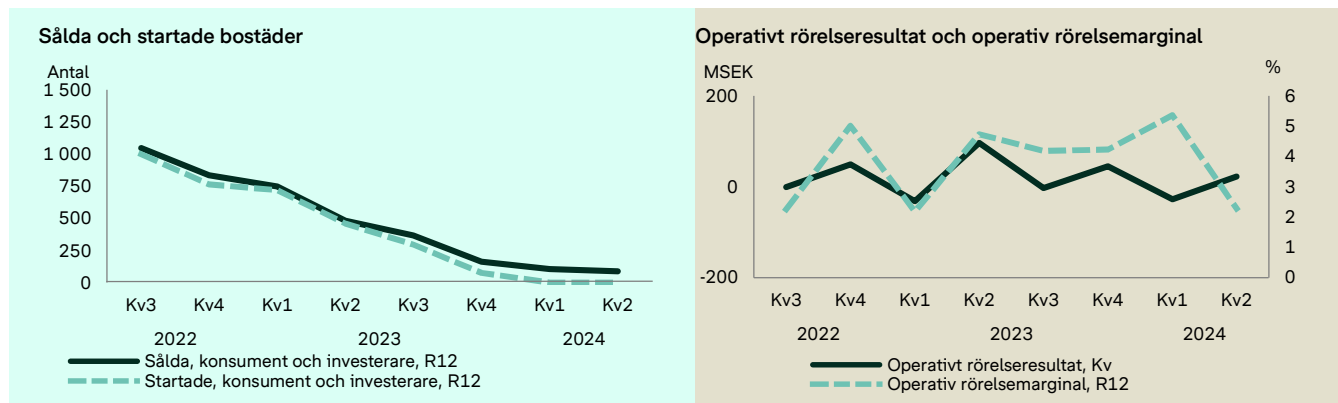
Låg försäljningsgrad om 6 (56) procent förklaras av att den projektstart om 66 bostäder som gjorts under andra kvartalet har 42 procent i bokningsavtal vilket inte redovisas som en del av sålda bostäder.

	2024	2023	2024	2023	Jul 2023	2023
NYCKELTAL	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	- jun 2024	Jan-dec
Nettoomsättning	369	947	528	1 537	1 676	2 685
Operativt bruttoresultat	16	94	25	177	74	225
Operativ bruttomarginal, %	4,3	10,0	4,8	11,5	4,4	8,4
Operativt rörelseresultat	-16	58	-35	103	-61	77
Operativ rörelsemarginal, %	-4,3	6,2	-6,6	6,7	-3,7	2,9
Sysselsatt kapital	2 604	3 694	2 604	3 694	2 604	3 189
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-2,9	-2,5	-2,9	-2,5	-2,9	1,9
Bostäder i pågående produktion, antal	144	886	144	886	144	180
av vilket förvaltningsfastigheter		231		231		
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	144	60	144	60	144	156
Sålda bostäder konsument, antal	54	43	101	57	154	110
Sålda bostäder investerare, antal						
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	66	19	66	88	66	88
Produktionsstartade bostäder investerare, antal						
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	6	56	6	56	6	24
Resultatavräknade bostäder, antal	61	376	114	508	493	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 APRIL-JUNI 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 496 (915) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder. Under kvartalet resultatavräknades 22 (131) bostäder till konsumenter och 198 (252) bostäder till investerare.

Operativ bruttomarginal uppgick till 9,6 (12,6) procent till följd av lägre volym och mix i överlämnade bostäder. Marginalen i överlämnade investerarprojekt uppgick till 16 procent.

Operativt rörelseresultat uppgick till 23 (97) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 4,6 (10,5) procent.

RESULTAT JANUARI-JUNI 2024

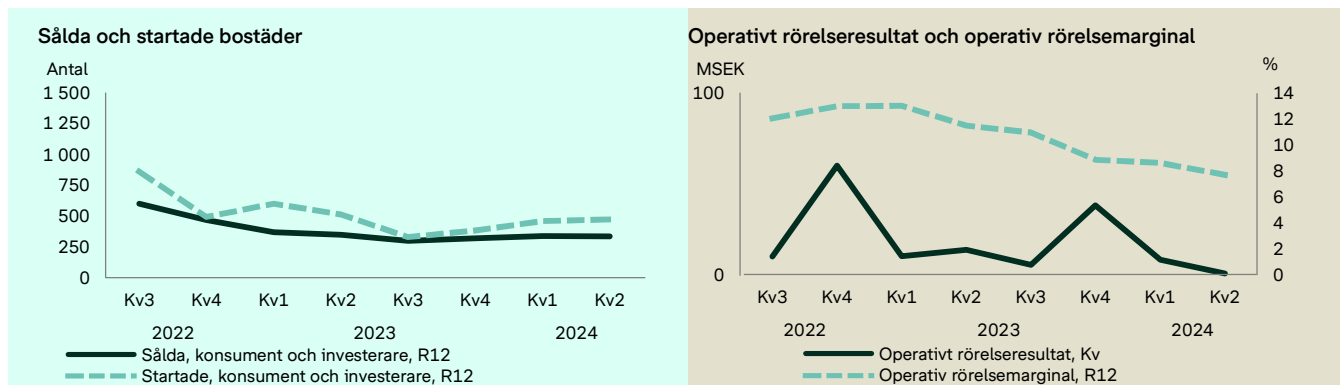
Nettoomsättningen minskade väsentligt jämfört med föregående år till 538 (1 405) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder men den operativa bruttomarginalen stärks mot föregående år 8,1 (7,8) procent.

Operativt rörelseresultat uppgick till -4 (64) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om -0,8 (4,6) procent. Den låga affärsvolymen resulterar i att omkostnader inte täcks varför Finland har ett negativt resultat för första halvåret.

	2024	2023	2024	2023	Jul 2023	2023
NYCKELTAL	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	- jun 2024	Jan-dec
Nettoomsättning	496	915	538	1 405	1 664	2 531
Operativt bruttoresultat	47	115	44	109	126	192
Operativ bruttomarginal, %	9,6	12,6	8,1	7,8	7,6	7,6
Operativt rörelseresultat	23	97	-4	64	38	107
Operativ rörelsemarginal, %	4,6	10,5	-0,8	4,6	2,3	4,2
Sysselsatt kapital	744	1 037	744	1 037	744	789
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,6	11,2	5,6	11,2	5,6	11,3
Bostäder i pågående produktion, antal	220	902	220	902	220	418
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	84	96	84	96	84	124
Sålda bostäder konsument, antal	23	39	41	39	89	87
Sålda bostäder investerare, antal				75		75
Produktionsstartade bostäder konsument, antal						
Produktionsstartade bostäder investerare, antal				75		75
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	91	100	91	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	220	383	238	595	694	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, men vi noterar en högre aktivitet i Estland och Lettland än i Litauen.

RESULTAT APRIL-JUNI 2024

Nettoomsättningen uppgick till 109 (185) MSEK. Under kvartalet resultatavräknades 73 (135) bostäder till konsumenter och inga (inga) bostäder till investerare.

Operativ bruttomarginal uppgick till 11,4 (14,0) procent, till följd av lägre volym samt att selektiva prisjusteringar genomförts som resulterar i en lägre marginal i överlämnade bostäder.

Operativt rörelseresultat uppgick till 1 (14) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 0,9 (7,5) procent.

Under kvartalet har uthyrningsgraden fortsatt att öka till cirka 71 procent i de två förvaltningsfastigheter (Build-to-Manage) som är färdigställda i Baltikum med en marknadsmässig hyresnivå. Fastigheterna bidrar med hyresintäkter om cirka 3 MSEK i det andra kvartalet och bruttoresultatet från förvaltningsfastigheterna är positivt om än fortfarande lågt.

RESULTAT JANUARI-JUNI 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 245 (323) MSEK, vilket förklaras av färre antal överlämnade bostäder till konsument. Operativ rörelsemarginal minskar mot föregående år till 3,8 (7,5), vilket främst förklaras av selektiva prisjusteringar.

Under perioden har uthyrningsgraden successivt ökat till cirka 71 procent i de två förvaltningsfastigheter (Build-to-Manage) som är färdigställda i Baltikum med en marknadsmässig hyresnivå. Fastigheterna bidrar med hyresintäkter om 4 MSEK under perioden och bruttoresultatet från förvaltningsfastigheterna är positivt om än fortfarande lågt.

	2024	2023	2024	2023	Jul 2023	2023
NYCKELTAL	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	- jun 2024	Jan-dec
Nettoomsättning	109	185	245	323	692	770
Operativt bruttoresultat	12	26	32	48	100	116
Operativ bruttomarginal, %	11,4	14,0	13,1	14,9	14,4	15,0
Operativt rörelseresultat	1	14	9	24	53	68
Operativ rörelsemarginal, %	0,9	7,5	3,8	7,5	7,7	8,9
Sysselsatt kapital	1 556	1 332	1 556	1 332	1 556	1 409
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,6	8,4	3,6	8,4	3,6	5,2
Bostäder i pågående produktion, antal	611	929	611	929	611	527
av vilket förvaltningsfastigheter		195		195		
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	213	82	213	82	213	170
Sålda bostäder konsument, antal	95	96	186	170	337	321
Sålda bostäder investerare, antal						
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	58	45	299	209	474	384
Produktionsstartade bostäder investerare, antal						
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	18	33	18	33	18	19
Resultatavräknade bostäder, antal	73	135	172	227	466	521

¹⁾ Exklusive förvaltningsfastigheter.

Aktuella grannskap i kvartalet

Under andra kvartalet produktionsstartade Bonava 342 (217) bostäder. Samtliga projektstarter redovisas på <https://www.bonava.com/investor-relations/produktionsstarter>

Sverige – Seminariet

Läge: Uppsala

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 66 lägenheter till konsument

Projektet Seminariet är beläget i Luthagen och byggs i två etapper, där de första 66 bostäderna beräknas överlämnas till kund under det andra halvåret 2026. Totalt kommer området att bestå av 113 lägenheter när grannskapet är färdigställt. De boende kommer att få tillgång till bastu-relax, en gemensamhetslokal och ett bokningsbart övernattningsrum. I området finns skolor, förskolor, kommunikationer, service och ett stort kulturutbud.



Tyskland – Römerquartier

Läge: Langen

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 50 lägenheter till konsument

I det utmärkt belägna området Langen med närhet till Frankfurt påbörjar Bonava nu 50 hållbara lägenheter med flexibel planlösning och laddningsmöjligheter för elbilar i det underjordiska garaget. I grannskapet finns närhet till skolor, förskolor och matbutiker med goda förbindelser till Frankfurt.



Tyskland – Quartier am alten Schlosspark

Läge: Berlin

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 25 lägenheter till konsument

Bonava startar produktion av 25 lägenheter i detta grannskap som kommer utgöras av 15 olika bostadshus med 177 lägenheter i olika storlekar med öppen planlösning och antingen terrass eller balkong. Boende kan cykla till tågstationen på 5 minuter för att hoppa på tåget mot Berlin.



Tyskland – Fontaneviertel

Läge: Berlin

Bostadstyp: Småhus

Antal bostäder: 24 småhus till konsument

I detta familjevänliga grannskap som byggs mellan talskogar och sjöar kommer Bonava bygga 70 radhus. Värmesystemen är hållbart utvecklade och radhusen är utrustade med värmegolv för att minska energiförbrukning. I området finns en kvarterskrog, lekplats och de boende kommer även ha närhet till skola och matbutiker.



Baltikum – Dreiliņi Trend 10

Läge: Lettland

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 58 lägenheter till konsument

Grannskapet är beläget i ett grönskande område med god infrastruktur och närhet till restauranger och köpcentrum. I området finns det lekplatser för barn i olika åldrar och även gemensamma motionsytor. Huset kommer byggas som ett 5-våningshus och förväntas färdigställas under andra kvartalet 2025.



Övrig information

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. För mer information om väsentliga risker och riskhantering, se Bonavas årsredovisning 2023, sidorna 60–62, som finns tillgänglig på bonava.com.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda, kvarvarande verksamhet, uppgick under perioden januari till juni 2024 till 1 162 (1 666).

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.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 538 MSEK fördelat på 322 816 756 aktier och 596 663 437 röster. Antalet A-aktier uppgick per 30 juni 2024 till 30 427 409 och antalet B-aktier till 292 389 347. 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

Den 26 juni meddelade Bonava att bolaget utsett Jon Johnsson till ny CFO och medlem av Bonavas koncernledning med tillträde senast den 2 januari 2025.

Under kvartalet har antal röster i Bonava AB förändrats till följd av omvandling av 723 209 A-aktier till 723 209 B-aktier. Antal röster i bolaget uppgår därmed till 596 663 437. Se ytterligare information under avsnittet om aktien ovan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens slut.

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.

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.

ENGAGERADE MEDARBETARE

Medarbetarengagemang är ett av våra strategiska mål och vårt ledarskap är avgörande för engagerade medarbetare. Vi samlar löpande våra ledare för att följa upp kring vårt ledarskap och vår affär. I vår medarbetarundersökning 2024 uppnådde vi ett Engagemangsindex på 83 (Global benchmark 81) vilket vi är mycket stolta över givet de utmanande tider vi fortsatt befinner oss i.

Våra värderingar och ledarprinciper stöttar våra ledare att driva en kultur präglad av inkludering, hälsa, utveckling och goda prestationer. I höst startar vi även ett initiativ där våra ledningsgrupper och direktrapporterande chefer får gå ett ledarutvecklingsprogram med fokus på personlig utveckling, ledarskap och affärsfokus.



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 livsryteln 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 livsryteln 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 finansiärer 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	2024	2023	Jul 2023	2023
	1	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	- jun 2024	Jan-dec
Kvarvarande verksamhet							
Nettoomsättning	2	2 339	3 586	3 619	5 515	11 373	13 269
Kostnader för produktion		-2 158	-3 213	-3 305	-4 972	-10 181	-11 849
Bruttoresultat		181	374	314	543	1 192	1 421
Försäljnings- och administrationskostnader		-166	-179	-322	-376	-706	-760
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	15	195	-8	167	486	660
Jämförelsestörande poster	3					-1 279	-1 279
Rörelseresultat	2	15	195	-8	167	-794	-619
Finansiella intäkter		26	2	25	6	39	19
Finansiella kostnader		-184	-150	-294	-246	-585	-537
Finansnetto		-158	-148	-269	-241	-546	-518
Resultat före skatt	2	-143	47	-276	-74	-1 340	-1 137
Skatt på periodens resultat		-5	-10	-6	20	-31	-5
Periodens resultat¹⁾		-148	37	-283	-55	-1 370	-1 143
Avvecklad verksamhet							
Periodens resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt			-854		-803	608	-194
Periodens resultat från avvecklad verksamhet			-854		-803	608	-194
Kvarvarande verksamhet och avvecklad verksamhet							
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet och avvecklad verksamhet		-148	-817	-283	-858	-762	-1 337
Data per aktie före och efter utspädning							
Periodens resultat, SEK		-0,46	0,34	-1,19	-0,51	-7,93	-10,66
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		0,96	-1,19	-0,73	-9,61	2,99	-3,15
Eget kapital, SEK		22,98	67,83	22,98	67,83	22,98	61,58
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner		321,6	107,2	238,2	107,2	172,7	107,2
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		321,6	107,2	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	2024	2023	Jul 2023	2023
	1	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	- jun 2024	Jan-dec
Periodens resultat		-148	-817	-283	-858	-762	-1 337
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>							
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-37	190	58	148	-93	-3
Periodens omräkningsdifferenser som omklassificerats till resultaträkningen			-5		-5	-38	-43
Periodens övriga totalresultat		-37	185	58	143	-131	-47
Periodens totalresultat¹⁾		-185	-632	-224	-714	-893	-1 384

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	6	245	372	239
Övriga anläggningstillgångar		1 045	1 310	1 119
Summa anläggningstillgångar		1 290	1 682	1 358
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		7 859	9 309	8 138
Pågående bostadsprojekt		6 691	10 709	6 966
Färdigställda bostäder		1 501	994	1 593
Kortfristiga fordringar		754	930	861
Likvida medel	4	1 311	548	180
Tillgångar som innehas för försäljning			738	
Summa omsättningstillgångar		18 116	23 228	17 738
SUMMA TILLGÅNGAR		19 406	24 910	19 097
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 386	7 265	6 596
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5	5
Summa eget kapital		7 391	7 270	6 601
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	4	4 616	2 223	227
Övriga långfristiga skulder		1	54	11
Långfristiga avsättningar		1 021	890	1 214
Summa långfristiga skulder		5 639	3 167	1 452
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	4	1 217	5 729	5 594
Övriga kortfristiga skulder		5 160	8 005	5 450
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning			738	
Summa kortfristiga skulder		6 377	14 473	11 044
Summa skulder		12 015	17 640	12 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 406	24 910	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	-224		-224
Nyemission	1 050		1 050
Emissionskostnader	-36		-36
Prestationsbaserat incitamentsprogram			
Utgående eget kapital, 30 juni 2024	7 386	5	7 391

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2024 Apr–jun	2023 Apr–jun	2024 Jan–jun	2023 Jan–jun	Jul 2023 – jun 2024	2023 Jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt ¹⁾	-143	-807	-276	-863	-710	-1 297
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	57	552	-288	535	842	1 665
Betald skatt	-34	-91	-130	-132	-137	-139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-120	-345	-694	-461	-4	229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Försäljningar av bostadsprojekt	2 053	3 191	3 121	5 384	9 030	11 293
Investeringar i bostadsprojekt	-1 292	-2 395	-2 185	-5 245	-5 039	-8 099
Förskott från kunder	-117	-303	125	261	-2 272	-2 135
Övriga förändringar i rörelsekapital	-214	-276	-542	-969	-1 198	-1 625
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	430	218	519	-569	521	-567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	310	-128	-175	-1 030	517	-337
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Försäljning av koncernföretag		737		737	502	1 239
Övrigt kassaflöde från investeringsverksamheten	-3	-66	-1	-128	-59	-185
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	307	543	-176	-420	960	716
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Nyemission efter avdrag om emissionskostnader			1 014		1 014	
Ökning av räntebärande skulder	637	1 250	4 221	3 392	7 491	6 662
Minskning av räntebärande skulder		-1 189	-3 947	-2 424	-9 018	-7 495
Förändring av räntebärande fordringar	1	4	1	1		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	638	65	1 289	970	-514	-833
PERIODENS KASSAFLÖDE	945	608	1 113	550	446	-117
Likvida medel vid periodens början	378	240	180	303	850	303
Kursdifferens i likvida medel	-12	2	18	-3	15	-6
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT²⁾	1 311	850	1 311	850	1 311	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 Apr–jun	2023 Apr–jun	2024 Jan–jun	2023 Jan–jun	Jul 2023 – jun 2024	2023 Jan–dec
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		292		408	-48	360
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		740		747	501	1 248
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten		-34		-225	-150	-375
Nettoökning likvida medel, avvecklad verksamhet¹⁾		999		930	303	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 1–26, och sidorna 1–14 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](https://www.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.

Från och med andra kvartalet 2024 har uppföljning av segmenten delvis förändras varför Bonava från och med denna rapport redovisar ett operativt bruttoresultat och rörelseresultat (segmentsresultat), som motsvarar det resultat som respektive segment följs upp på inom koncernen. Det operativa resultatet utgörs av resultat före jämförelsestörande poster med justering för nedskrivningar, försäljning av mark, poster avseende omstruktureringar samt förvärvskostnader. De tal som baseras på segmentsredovisningen är markerade med **brunt** i denna rapport.

En brygga mellan operativt rörelseresultat och rörelseresultat finns i not 2 Rapportering av rörelsesegment. Några korrigeringar har inte gjorts av jämförelsetalen, vilka därmed motsvarar resultat före jämförelsestörande poster.

Bonava redovisar även ett operativt kassaflöde som är baserat på IFRS-rapporteringen. Det operativa kassaflödet motsvarar EBITDA justerat för nettoinvesteringar i anläggningstillgångar, exploateringsfastigheter, pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder samt rörelsekapitalförändringar i balansräkningen enligt IFRS, utan justeringar för valutakursförändringar och andra icke kassaflödespåverkande poster. De jämförelsetal som har tagits fram är dock justerade för de verksamhetsavyttringar som genomfördes under 2023. En brygga mellan operativt och legalt kassaflöde finns tillsammans med övriga alternativa nyckeltal på Bonavas hemsida.

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

Apr–jun 2024	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Koncernen
Nettoomsättning, konsumenter	1 275	253	55	106		1 689
Nettoomsättning, investerare	74	2	440			516
Nettoomsättning, mark	15	112				127
Övriga intäkter	1	2		3		6
Operativt rörelseresultat	71	–16	23	1	–36	43
Operativa justeringar (nedskrivningar)						–28
Jämförelsestörande poster						
Rörelseresultat	71	–44	23	1	–36	15
Finansiella poster						–158
Resultat före skatt						–143
Apr–jun 2023	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Koncernen
Nettoomsättning, konsumenter	1 134	498	350	185		2 167
Nettoomsättning, investerare	398	444	565			1 407
Nettoomsättning, mark	4	5				9
Övriga intäkter					3	3
Operativt rörelseresultat	75	58	97	14	–49	195
Operativa justeringar						
Jämförelsestörande poster						
Rörelseresultat	75	58	97	14	–49	195
Finansiella poster						–148
Resultat före skatt						47

Jan-jun 2024	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Koncernen
Nettoomsättning, konsumenter	2 119	409	95	240		2 863
Nettoomsättning, investerare	80	2	442			524
Nettoomsättning, mark	106	114				221
Övriga intäkter	1	4	1	4	1	11
Operativt rörelseresultat	119	-35	-4	9	-68	20
Operativa justeringar (nedskrivningar)						-28
Jämförelsestörande poster						
Rörelseresultat	119	-63	-4	9	-68	-8
Finansiella poster						-269
Resultat före skatt						-276
Jan-jun 2023	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Koncernen
Nettoomsättning, konsumenter	1 678	1 064	514	322		3 578
Nettoomsättning, investerare	562	444	889			1 895
Nettoomsättning, mark	7	27	1			35
Övriga intäkter		3	1		3	7
Operativt rörelseresultat	85	103	64	24	-110	167
Operativa justeringar						
Jämförelsestörande poster						
Rörelseresultat	85	103	64	24	-110	167
Finansiella poster						-241
Resultat före skatt						-74
Jan-dec 2023	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Koncernen
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
Operativt rörelseresultat	628	77	107	68	-219	660
Operativa justeringar						
Jämförelsestörande poster	-879	-303	-90		-7	-1 279
Rörelseresultat	-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 Jan-jun	2023 Jan-jun	2023 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 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	551	572	582
Kortfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	148	114	108
Likvida medel ²⁾	1 311	809	167
Räntebärande tillgångar	2 010	1 495	857
Långfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	4 494	2 256	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	823	4 502	4 994
Räntebärande skulder till kreditinstitut och investerare	5 317	6 757	4 994
Nettoskuld i bostadsrättsföreningar & bostadsaktiebolag	330	1 164	654
Nettoskuld exkl. leasing	3 638	6 427	4 791
Leasingskulder	185	205	160
Nettoskuld³⁾	3 823	6 631	4 951

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

²⁾ Exklusive likvida medel för bostadsrättsföreningar och bostadsrättsaktiebolag.

³⁾ Per 30 juni 2023 var 87 MSEK hänförligt till avvecklad verksamhet S:t Petersburg.

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 1 061 (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 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Derivatinstrument		9	35
Summa tillgångar		9	35
Derivatinstrument	13	41	6
Summa skulder	13	41	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 realiserad värdeförändring redovisats. Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13.

	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Verkligt värde vid periodens början	239	262	262
Investeringar		68	140
Värdeförändring			-123
Omklassificering		33	-36
Årets omräkningsdifferens	6	9	-4
Verkligt värde vid periodens slut	245	372	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 30 juni 2024 uppgick värdet för dessa till 1,4 miljarder SEK (1,4 miljarder SEK per 31 mars 2023).

Investeringarna förväntas regleras med 0,4 miljarder SEK 2024, 0,5 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 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar	243	670	235
Nettotillgångar i koncernen exkl moderbolaget	2 302		
Övriga ställda säkerheter	693	11	13
Summa ställda säkerheter	3 238	681	249

Borgens- och garantiförpliktelser

Egna förbindelser

Motförbindelse gentemot externa garantigivare	600	1 142	600
Eventalförpliktelser ¹⁾	417	262	393
Övriga borgensförbindelser ²⁾	277	1 290	803
Summa borgens- och garantiförpliktelser	1 294	2 694	1 796

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 243 (670) 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 (1 142) MSEK. 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.

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 Närstående transaktioner

Den del av Bonavas företrädesemission som inte täcktes av teckningsförbindelser garanterades av Nordstjärnan utöver dess teckningsförbindelse. Garantiersättning om två procent av garantiåtagandet har utgått under det första kvartalet 2024, motsvarande 13,8 MSEK.

	2024	2023	2023
	30 jun	30 jun	31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	3,0	4,7	4,3
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	-1,4	1,9	-1,1
Soliditet, %	38,1	29,2	34,6
Avkastning på eget kapital, R12, %	-10,8	-17,8	-18,5
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	30,1	32,8	30,5
Nettoskuld	3 823	6 631	4 951
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,9	0,8
Sysselsatt kapital	13 223	15 438	12 422
Kapitalomsättningshastighet, R12, ggr	0,8	1,0	0,9
Andel riskbärande kapital, %	38,3	29,3	34,7
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ¹⁾	8,41	6,41	7,07
Genomsnittlig räntebindningstid, år ¹⁾	0,2	0,1	0,1
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ²⁾	5,37	5,19	5,58
Genomsnittlig räntebindningstid, år ²⁾	0,5	0,3	0,4

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

²⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

	2024	2023	2023
Genomsnittliga valutakurser	30 jun	30 jun	31 dec
Danska kronor	1,53	1,52	1,54
Euro	11,40	11,33	11,47

	2024	2023	2023
Balansdagskurs	30 jun	30 jun	31 dec
Danska kronor	1,52	1,58	1,49
Euro	11,37	11,80	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-JUNI 2024

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 80 (117) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 67 (-814) 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 Group 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-jun	2023 Jan-jun	2023 Jan-dec
RESULTATRÄKNING				
Nettoomsättning		80	117	213
Försäljnings- och administrationskostnader		-133	-196	-378
Rörelseresultat		-53	-79	-165
Resultat från andelar i koncernföretag			-812	-1 119
Finansiella intäkter		366	299	646
Finansiella kostnader		-246	-222	-471
Resultat efter finansiella poster		67	-814	-1 109
Bokslutsdispositioner				-170
Resultat före skatt		67	-814	-1 279
Skatt på periodens resultat				-3
Periodens resultat		67	-814	-1 282

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

	Not 1, 2	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
BALANSRÄKNING				
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		2 734	2 075	2 766
Omsättningstillgångar		9 501	11 960	9 554
Summa tillgångar		12 235	14 035	12 320
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7 207	6 595	6 127
Avsättningar		13	11	14
Långfristiga skulder		4 153	2 038	
Kortfristiga skulder		862	5 391	6 179
Summa eget kapital och skulder		12 235	14 035	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 eventalförpliktelser

	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	4 649	9 086	6 528
Borgen för projektspecifik finansiering	167	791	432
Borgen för koncernföretag	1 249	2 936	1 723
Övriga borgensförbindelser ¹⁾	277	1 290	803
Aktier i dotterbolag	2 084		
Fordran på dotterbolag	9 060		
Övriga ställda säkerheter	693	11	13
Summa	18 179	14 114	9 499

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

	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ²⁾	600	1 105	600
Borgen för projektspecifik finansiering	167	791	432
Summa	767	1 896	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.

EBITDA Rörelseresultat före finansnetto, skatt och avskrivningar.

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.

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

Nettoprojektstillgångar i förhållande till nettoskuld Förhållandet mellan nettoprojektstillgångar och nettoskulden exklusive leasingsskulder.

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

Nettoskultsättningsgrad Nettoskuld dividerad med eget kapital.

Operativt bruttoresultat och operativt rörelseresultat Det resultat som respektive segment följs upp på inom koncernen. Det operativa resultatet motsvarar resultat före jämförelsestörande poster med justering för nedskrivning, försäljning av mark, poster avseende omstruktureringar samt förvärvskostnader.

Operativ bruttomarginal och operativ rörelsemarginal Operativt bruttoresultat respektive rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

Operativt kassaflöde EBITDA justerat för nettoinvesteringar i anläggningstillgångar, exploateringsfastigheter, pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder samt förändringar i rörelsekapital, utan korrigeringar för ej kassaflödespåverkande poster.

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

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

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.

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.

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför:

Stockholm den 19 juli 2024

Mats Jönsson
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Olle Boback
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Styrelseledamot

Tobias Lönnevall
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Nils Styf
Styrelseledamot

Peter Wallin
Verkställande direktör

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



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 3 delårsrapport jan-sep

24 oktober 2024

Kv 4 bokslutskommuniké jan-dec

4 februari 2025

Kv 1 delårsrapport jan-mar

9 maj 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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 19 juli 2024 kl. 07.30 CET.

WEBBSÄND PRESENTATION DEN 19 JULI

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Ingman presenterar rapporten den 19 juli 2024, kl. 09.00.

Följ den webbsända presentationen live på:
<https://bonava.videosync.fi/2024-07-19-q2>

För att delta på telefonkonferensen, registrera er på denna länk:
<https://service.flikmedia.se/teleconference/?id=100416>
Efter registrering kommer du erhålla ett telefonnummer och konferens ID för att kunna delta i presentationen.

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com.