



Delårsrapport januari – september 2024

Ökat antal sålda och produktionsstartade bostäder

1 JULI–30 SEPTEMBER 2024*

- Nettoomsättningen uppgick till 1 431 (2 765) MSEK.
- Den operativa bruttomarginalen uppgick till 10,0 (7,4) procent.
- Operativt rörelseresultat uppgick till -19 (30) MSEK och operativ rörelsemarginal var -1,3 (1,1) procent.
- Rörelseresultat uppgick till -258 (-1 213) MSEK.
- Operativt kassaflöde uppgick till 489 (188) MSEK.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 335 (197) MSEK.
- Resultat per aktie, före och efter utspädning, uppgick till -1,23 (-12,85) SEK.
- Antal sålda bostäder uppgick till 524 (469) och antal produktionsstartade bostäder uppgick till 411 (388).
- Värdering av byggrättsportföljen har genomförts, vilket medförde nedskrivningar om -143 MSEK. Efter genomförda nedskrivningar uppgår övervärdet i portföljen, enligt intern värdering, till 4,6 miljarder SEK.

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2024*

- Nettoomsättningen uppgick till 5 050 (8 281) MSEK.
- Den operativa bruttomarginalen uppgick till 9,6 (9,0) procent.
- Operativt rörelseresultat uppgick till 1 (197) MSEK och operativ rörelsemarginal var 0,0 (2,4) procent.
- Rörelseresultat uppgick till -266 (-1 046) MSEK.
- Operativt kassaflöde uppgick till 1 001 (-470) MSEK.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 160 (-223) MSEK.
- Resultat per aktie, före och efter utspädning, uppgick till -2,55 (-13,36) SEK.
- Antal sålda bostäder uppgick till 1 226 (1 137) och antal produktionsstartade bostäder uppgick till 1 034 (939).
- Under första kvartalet genomfördes en fulltecknad nyemission som tillförde Bonava 1 050 MSEK.
- Samtliga villkor i finansieringspaketet uppfylldes under mars.

Nyckeltal, MSEK *	2024 Jul-sep	2023 Jul-sep	Δ%	2024 Jan-sep	2023 Jan-sep	Δ%	Okt 2023 - sep 2024	2023 Jan-dec
Nettoomsättning	1 431	2 765	-48	5 050	8 281	-39	10 038	13 269
Operativt bruttoresultat	143	205	-30	486	748	-35	1 158	1 421
Operativ bruttomarginal, %	10,0	7,4		9,6	9,0		11,5	10,7
Operativt rörelseresultat	-19	30		1	197	-99	465	660
Operativ rörelsemarginal, %	-1,3	1,1		0,0	2,4		4,6	5,0
Rörelseresultat	-258	-1 213		-266	-1 046		161	-619
Rörelsemarginal, %	-18,1	-43,9		-5,3	-12,6		1,6	-4,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-1,23	-12,85		-2,55	-13,36		-1,71	-10,66
Avkastning på eget kapital, R12, %	-4,8	-29,6		-4,8	-29,6		-4,8	-18,5
Soliditet, %	38,2	27,9		38,2	27,9		38,2	34,6
Nettoskuld	3 491	6 305	-45	3 491	6 305	-45	3 491	4 951
Nettoprojekttillgångar	4 756	5 945	-20	4 756	5 945	-20	4 756	5 637
Nettoprojekttillgångar / Nettoskuld exkl. leasing, ggr	1,4	1,0	47	1,4	1,0	47	1,4	1,2
Operativt kassaflöde	489	188	160	1 001	-470		2 009	538
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	335	197	70	160	-223		1 101	716
Sålda bostäder konsument, antal	435	293	48	1 137	886	28	1 493	1 242
Sålda bostäder investerare, antal	89	176	-49	89	251	-65	89	251
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	322	212	52	945	688	37	1 339	1 082
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	89	176	-49	89	251	-65	89	251
Bostäder i produktion, antal	2 964	4 435	-33	2 964	4 435	-33	2 964	3 055
av vilket förvaltningsfastigheter		195			195			
Förs.grad i påg. prod. exkl. förvaltningsfastigheter, %	54	65		54	65		54	55
Resultatavräknade bostäder, antal	337	719	-53	1 294	2 525	-49	2 738	3 969

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

4,6%

Operativ rörelsemarginal, R12

1 582

Antal sålda bostäder, R12

1 428

Antal produktionsstartade bostäder, R12

VD har ordet

Vi ser en tydlig förbättring på bostadsmarknaden med ökad efterfrågan där hushållens köpkraft stärkts. Återgången till ett normaliserat läge kommer dock att ta tid. Konsumentsegmentet ökar markant från en låg nivå och vi ser ett ökande intresse för investeraraaffärer. En förväntad låg affärsvolym i kvartalet har mötts av de sedan tidigare kommunicerade besparingsåtgärderna, som nu genomförts. Vi kommer att ha uppnått bruttobesparingar om 1 miljard SEK årligen från och med januari 2025. Ett förbättrat kassaflöde för perioden har minskat den räntebärande nettoskulden ytterligare.

Tydlig förbättring av bostadsmarknaden

Sänkningar av styrräntorna i Europa under 2024 och ett sjunkande inflationstryck, har successivt stärkt hushållens köpkraft. Vi ser en ökad efterfrågan från en låg nivå, men normaliseringen från snart tre år av väldigt utmanande förutsättningar för bostadsmarknaden kommer att ta tid. Även om den tyska makroekonomin har sina utmaningar, ser vi ett ökat intresse i flera av våra delmarknader i Tyskland. Berlin, Düsseldorf och Köln är draglok i den positiva utveckling vi upplever. Även i Sverige och Baltikum är marknadsvändningen alltmer tydlig. I Finland finns det försiktigt positiva signaler men här kommer återhämtningen att ta längre tid.

Ökad försäljningsvolym

Under det tredje kvartalet ökade vi försäljningen till konsument med 48 procent jämfört med föregående år, vilket är i linje med den utveckling vi sett under året. Bokningsläget har stadigt förbättrats och antalet sålda och reserverade bostäder ökade med 31 procent under årets nio första månader, jämfört med samma period i fjol. Vi ser även en ökad aktivitet i investerarmarknaden och ser stora möjligheter att slutföra ytterligare investeraraaffärer under året.

Låg väntad affärsvolym i perioden möts av sänkta omkostnader – starkt finansiell ställning

Som väntat resultatavräknades en relativt låg volym om 337 (719) bostäder i det tredje kvartalet och nettoomsättningen uppgick till 1,4 (2,8) miljarder SEK. Den operativa bruttomarginalen ökade till 10,0 (7,4) procent och den operativa rörelsemarginalen uppgick till -1,3 (1,1) procent. Den låga volymen avräknade bostäder har mötts av reducerade indirekta produktionskostnader och omkostnader, varför vi kan redovisa endast en mindre operativ rörelseförlust i kvartalet. En väsentlig andel av den tyska omstruktureringen har genomförts under perioden, vilket inneburit att omkostnader minskats med 25 procent på årsbasis. Detta innebär att vi kommer att uppnå de årliga bruttobesparingarna för koncernen om 1 miljard SEK med full resultatpåverkan från januari 2025.

Det operativa kassaflödet förbättrades väsentligt till 489 (188) MSEK, vilket bidragit till att nettoskulden minskat till 3,5 (6,3) miljarder SEK. En ökad efterfrågan bidrog till ökade kundförskott och att vi fortsätter att minska lagret av färdigställda osålda bostäder till 330 enheter från 505 enheter vid årsskiftet. Den fortsatta optimeringen av byggrättsportföljen har inneburit fortsatta direkta försäljningar såväl som att vi ingår samarbetsavtal med andra ledande utvecklare, varför det uppbundna kapitalet i byggrätter minskar till förmån för ökade investeringar i värdeskapande produktionsstarter.



Ökat antal produktionsstarter under det andra halvåret

I det tredje kvartalet ökade vi antalet produktionsstarter till 411 (388) bostäder, där starter av konsumentprojekt ökade med 52 procent. Starter har ägt rum på samtliga marknader, med tyngdpunkt i Tyskland. Vid utgången av det tredje kvartalet uppgick försäljningsvärdet av sålda bostäder i startade projekt till cirka 6,7 miljarder SEK. Vårt fokus är fortsatt att starta projekt med rätt förutsättningar, för att öka affärsvolym och lönsamhet. Vi ser goda möjligheter att öka antalet starter under det fjärde kvartalet och under 2025.

Att ha tillgång till attraktiv mark att bygga bostäder på är en av förutsättningarna för vår affär. Bonava har 27 500 välbelägna byggrätter som löpande optimeras för att stödja vår långsiktiga affärsplan. Byggrättsportföljen värderas årligen i det tredje kvartalet. Övervärdet i befintliga byggrätter, uppgick till 4,6 (3,7) miljarder SEK per den 30 september.

Redo för nästa steg

Vi går nu in i det fjärde kvartalet som är årets mest intensiva period gällande överlämnningar och starter. Vi har arbetat fokuserat det senaste året för att ställa om verksamheten efter nya marknadsförutsättningar. Med ökad grad av decentralisering ligger vi närmare kund och marknad, varför vi kan reagera snabbare på lokala förändringar. Vi är redo att öka antalet projektstarter för att möta kundernas efterfrågan av nya bostäder. Vi arbetar varje dag för att skapa fler lyckliga grannskap.

Peter Wallin

VD och koncernchef

Koncernöversikt

	2024	2023	2024	2023	Okt 2023	2023
Nettoomsättning	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	- sep 2024	Jan-dec
Tyskland	813	1 882	3 119	4 129	6 273	7 283
Sverige	413	290	942	1 827	1 799	2 685
Finland	27	480	565	1 885	1 211	2 531
Baltikum	178	116	423	438	755	770
Övrig verksamhet ¹⁾		-2	2	1	1	1
Summa	1 431	2 765	5 050	8 281	10 038	13 269

	2024	2023	2024	2023	Okt 2023	2023
Operativt rörelseresultat *	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	- sep 2024	Jan-dec
Tyskland	45	157	163	242	549	628
Sverige	-14	-86	-49	17	11	77
Finland	-33	-3	-37	62	8	107
Baltikum	16	6	25	30	63	68
Övrig verksamhet ¹⁾	-32	-44	-100	-153	-166	-219
Summa	-19	30	1	197	465	660

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

JULI-SEPTEMBER 2024

Nettoomsättning

Som förväntat överlämnades färre bostäder än föregående år vilket innebär att nettoomsättningen minskade till 1 431 (2 765) MSEK. Under perioden resultatavräknades 337 (535) bostäder till konsumenter och inga (184) bostäder till investerare. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,5 (3,8) MSEK. Genomsnittspriset var lägre jämfört med föregående år bland annat för att Baltikums andel av försäljningen var högre där genomsnittspriserna tenderar att vara lägre.

Omräkning av utländsk valuta hade ingen effekt på omsättningen jämfört med samma period föregående år.

Operativt resultat

Operativt bruttoresultat uppgick till 143 (205) MSEK och operativ bruttomarginal under kvartalet stärktes till 10,0 (7,4) procent.

Operativt rörelseresultat uppgick till -19 (30) MSEK och operativa rörelsemarginalen var -1,3 (1,1) procent. Det minskade operativa rörelseresultatet förklaras främst av att den låga affärsvolymen som inte är tillräcklig för att täcka omkostnaderna.

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

Rörelseresultat enligt IFRS

Rörelseresultat enligt IFRS uppgick till -258 (-1 213) MSEK. Skillnaden mot det operativa rörelseresultatet uppgår till -239 (-1 243) och utgörs primärt av nedskrivningar av exploateringsfastigheter i samband med den värdering som har gjorts i perioden. Totala operativa justeringar för kvartalet var för Tyskland -114 MSEK, Sverige -95 MSEK och Finland -30 MSEK. Jämförelseperioden belastades med -1 243 MSEK i jämförelsestörande poster avseende nedskrivningar samt omstruktureringar. De redovisade nedskrivningarna har inte någon kassaflödeseffekt.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -132 (-145) MSEK där högre räntor, jämfört med samma kvartal föregående år, delvis motverkat effekten av reducerad nettolåneskuld.

Resultat före skatt för kvartalet uppgick till -391 (-1 358) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till -4 (-20) MSEK, motsvarande en skattesats om -1 (-1) procent. Den låga skattesatsen förklaras av att uppskjuten skatt inte har redovisats, varken för underskott genererade under 2024 eller i jämförelseperioden.

Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till -394 (-1 377) MSEK.

JANUARI-SEPTEMBER 2024

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 5 050 (8 281) MSEK. Under perioden resultatavräknades 1 078 (1 519) bostäder till konsumenter och 216 (1 006) bostäder till investerare. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,5 (3,3) MSEK.

Omräkning av utländsk valuta hade en negativ effekt om 22 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Operativt resultat

Operativt bruttoresultat uppgick till 486 (748) MSEK och operativ bruttomarginal under perioden uppgick till 9,6 (9,0) procent.

Operativt rörelseresultat uppgick till 1 (197) MSEK och operativ rörelsemarginal var 0,0 (2,4) procent.

Förändrade valutakurser har inte påverkat rörelseresultatet jämfört med samma period förra året.

Rörelseresultat enligt IFRS

Rörelseresultatet uppgick till -266 (-1 046) MSEK. Skillnaden mot det operativa rörelseresultatet utgörs primärt av nedskrivningar av exploateringsfastigheter. Totala operativa justeringar summerade till -123 MSEK för Sverige, -114 MSEK för Tyskland och -30 MSEK för Finland. I jämförelseperioden klassificerades -1 243 avseende nedskrivningar och omstruktureringar som jämförelsestörande poster.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -401 (-386) MSEK där högre räntor motverkat effekten av sänkt nettolåneskuld.

Resultat före skatt för perioden uppgick till -667 (-1 432) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -10 (0) MSEK, motsvarande en skattesats om -1 (0) procent. Den låga skattesatsen förklaras av att uppskjuten skatt inte har redovisats varken för underskott genererade under 2024 eller i jämförelseperioden.

Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till -677 (-1 432) MSEK.

* Från och med andra kvartalet 2024 har uppföljning av segmenten delvis förändras varför Bonava 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 27 500 (28 600). Minskningen förklaras av byggstarter och försäljning av icke-strategiska byggrätter. Av totalt antal byggrätter vid periodens slut redovisades 7 200 (9 600) utanför balansräkningen. Investerings-åtaganden för byggrätter utanför balansräkningen var 1,4 miljarder SEK på balansdagen, vilket är oförändrat sedan förra kvartalet. 0,2 miljarder SEK av dessa förväntas regleras under 2024. Se även not 7.

Byggrätterna redovisas som omsättningstillgångar och värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, post för post. Under det tredje kvartalet 2024 har byggrättsportföljen värderats, dels genom externa värderingar, dels internt genom värdering av diskonterade framtida kassaflöden från tilltänkt projekt som ska uppföras på exploateringsmarken (diskonterat nuvärde). De externa värderingarna omfattar cirka 30% av portföljen, därutöver har den interna modellen stämts av externt avseende modell och avkastningskrav. I de fall en extern värdering har erhållits för en post har Bonava använt sig av det lägsta av värdet enligt extern värdering och det diskonterade nuvärdet enligt intern beräkning. Den genomförda värderingen har medfört nedskrivningar om 143 MSEK, motsvarande 1% av det bedömda värdet på portföljen.

Det bedömda värdet på portföljen uppgår till 11,9 miljarder SEK. Detta motsvarar ett övervärde om 4,6 (3,7) miljarder SEK. Vid

föregående års värdering under det tredje kvartalet uppgick övervärdet utifrån Bonavas bedömning med externa värderingar som utgångspunkt till 1,2 miljarder SEK. Den interna värderingen för 2023 om utförd på samma sätt som 2024 skulle visa på ett övervärde om 3,7 miljarder SEK. Ökningen av övervärdet från 3,7 miljarder SEK till 4,6 miljarder SEK förklaras främst av en lägre diskonteringsränta.

SÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA, EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut var 51 (44). Per 30 juni 2024 var antalet 84.

OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

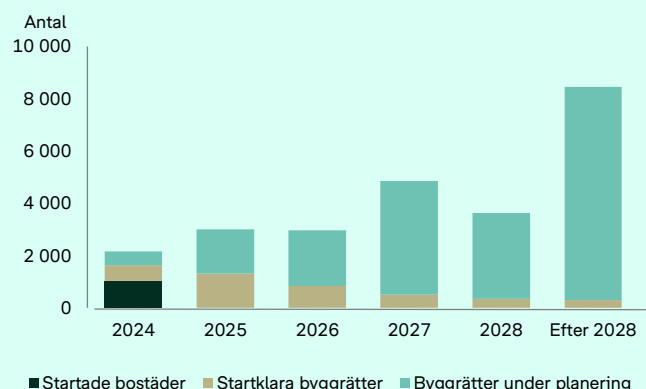
Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 330 (371). Värdet av dessa uppgick till 933 (1 130) MSEK. Per 30 juni 2024 uppgick värdet till 1 190 MSEK och antalet till 442, varav 125 såldes under kvartalet och 13 bostäder tillkom från projekt som färdigställdes under perioden.

VÄRDE PÅ SÅLDA EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

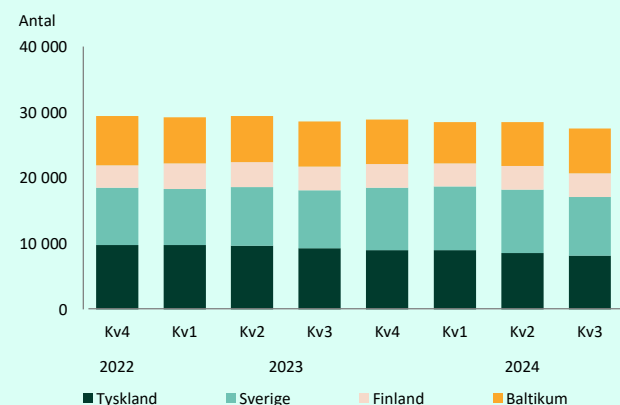
Antal bostäder i pågående produktion uppgick till 2 964 (4 435) med en försäljningsgrad om 54 (65) procent.

Försäljningsvärdet av sålda bostäder i startade projekt var totalt 6 713 (10 922) MSEK, varav 4 051 (6 558) MSEK för konsumenter och 2 662 (4 364) MSEK för investerare.

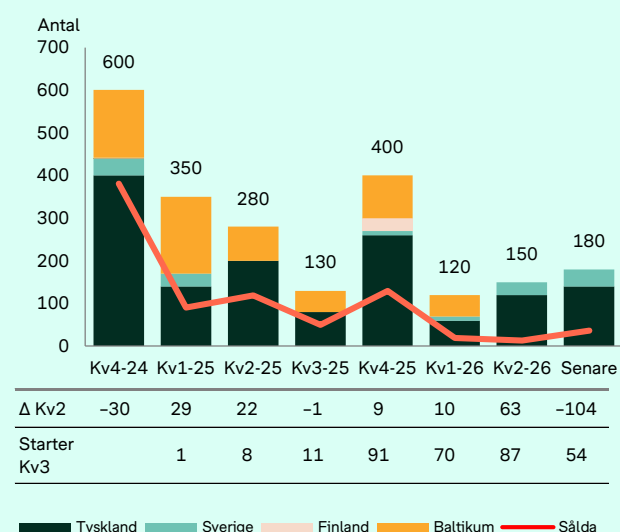
Fördelning planprocess byggrätter



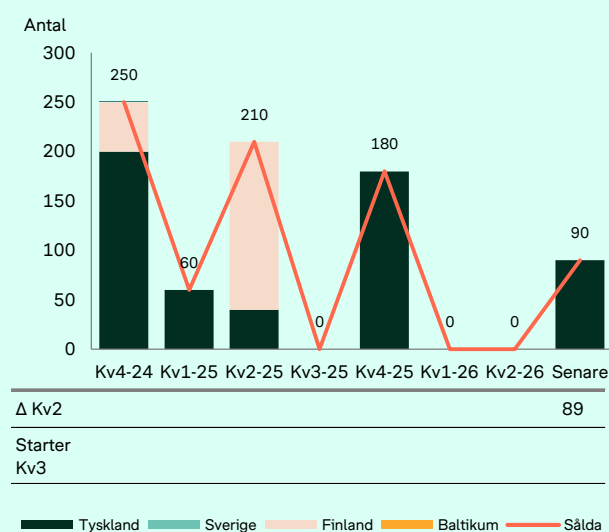
Fördelning byggrätter



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	Okt 2023	2023
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	- sep 2024	Jan-dec
Operativt kassaflöde						
Operativt EBITDA	7	228	85	506	555	977
Operativa justeringar/jämförelsestörande poster	-239	-1 243	-267	-1 243	-303	-1 279
EBITDA	-232	-1 015	-183	-737	252	-302
Nettoprojektinvesteringar/avyttringar	-143	1 014	240	1 506	2 660	3 926
Nettomarkinvesteringar/avyttringar	608	605	887	-463	976	-374
Nettoinvesteringar/avyttringar, övrigt	-33	161	-46	8	-72	-18
Nettoinvesteringar	431	1 781	1 081	1 051	3 564	3 534
Förändring i kundfordringar	53	26	-5	90	-25	70
Förändring i förskott från kunder	486	-350	681	164	-1 529	-2 046
Förändring i leverantörsskulder	-64	-101	-102	-208	-175	-281
Förändring i övrigt rörelsekapital	-185	-154	-471	-832	-75	-436
Förändring i rörelsekapital	290	-578	103	-785	-1 806	-2 694
Operativt kassaflöde	489	188	1 001	-470	2 009	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 i not 11.

KASSAFLÖDE JULI-SEPTEMBER 2024

EBITDA uppgick till -232 (-1 015) MSEK och inkluderar nedskrivningar som inte ingår i operativt EBITDA om 216 (686) MSEK.

Nettoinvesteringarna uppgick till 431 (1 781) MSEK där nettoinvesteringarna i projektverksamheten uppgick till -143 MSEK jämfört med nettoavyttringar om 1 014 MSEK föregående år. Nettoförändringen av mark uppgick till 608 (605) Mkr, där 216 (686) MSEK av den positiva effekten beror på redovisade nedskrivningar. Rensat för dessa uppgår nettoavyttringarna i mark till 392 MSEK för perioden, vilket främst förklaras av ett fåtal strategiska försäljningar av exploateringsfastigheter.

Förändringen i rörelsekapital summerade till 290 (-578) MSEK där ökade förskott från kunder på grund av ökad försäljning i Tyskland bidrog med 486 (-350) MSEK.

Totalt stärktes operativa kassaflödet under kvartalet och uppgick till 489 (188) MSEK.

Kassaflöde före finansieringsverksamheten var 335 (197) MSEK. Den negativa avvikelser mot det operativa kassaflödet förklaras främst av finansiella poster om -124 (-165) MSEK. Se not 11 för brygga mellan operativt kassaflöde och legalt kassaflöde.

KASSAFLÖDE JANUARI-SEPTEMBER 2024

EBITDA uppgick till -183 (-737) MSEK och inkluderar nedskrivningar som inte ingår i operativa EBITDA om 244 (686) MSEK.

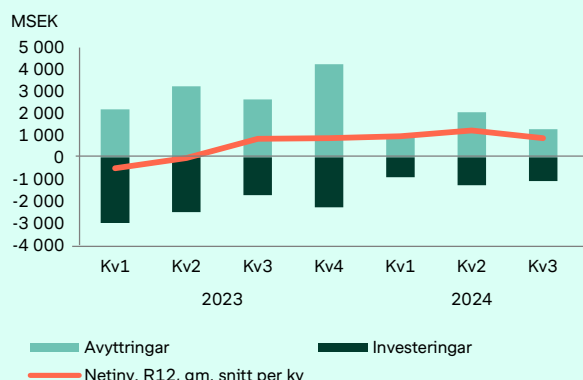
Nettoinvesteringarna uppgick till 1 081 (1 051) MSEK där nettoavyttringarna i projektverksamheten om 240 MSEK var betydligt lägre än de 1 506 MSEK som redovisades föregående år. Nettoförändringen av mark uppgick till 887 (-463) Mkr, där 244 (686) MSEK av den effekten beror på redovisade nedskrivningar. Rensat för dessa uppgår nettoavyttringarna i mark till 643 MSEK för perioden, vilket främst förklaras av ett fåtal strategiska försäljningar av exploateringsfastigheter.

Förändringen i rörelsekapital summerade till 103 (-785) MSEK där ökade förskott från kunder bidrog med 681 (164) MSEK.

Totalt stärktes operativa kassaflödet under perioden och uppgick till 1 001 (-470) MSEK.

Kassaflöde före finansieringsverksamheten var 160 (-223) där den negativa avvikelser främst kan förklaras av finansiella poster om -402 (-415) MSEK samt förändring i projektfinansiering om -331 (-352) MSEK. Föregående år inkluderade även en positiv effekt från försäljningen av verksamheten i Norge.

Investeringar och avyttringar



Operativt kassaflöde



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 3 491 (6 305) MSEK. Per 30 juni 2024 var nettoskulden 3 823 MSEK. Minskningen under kvartalet beror på ett positivt kassaflöde från rörelsen. Likvida medel uppgick till 741 MSEK och utnyttjade krediter uppgick till 933 MSEK. Se vidare not 4. Förändrade valutakurser påverkade nettoskulden med -89 MSEK, jämfört med 30 september 2023, och med -41 MSEK jämfört med 30 juni 2024.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 38,2 (27,9) procent. Per 30 juni 2024 uppgick soliditeten till 38,1 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 balansdagen uppgick kvoten mellan nettoprojektstillgångar och nettoskuld exkl. leasing till 1,4 ggr och målet var därmed uppfyllt.

Kapital och räntebindning

Vid periodens utgång var den genomsnittliga räntebindningstiden 0,2 (0,2) år, exklusive bostadsrättsföreningar/aktiebolag och den genomsnittliga räntan var 8,2 (6,8) procent. Kapitalbindningstiden för skulder till kreditinstitut och investerare var 1,9 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 på balansdagen till 960 MSEK.

Villkor i låneavtal

Bonavas syndikerade kreditavtal inkluderar två lånevillkor. 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 på balansdagen.

Grön finansiering

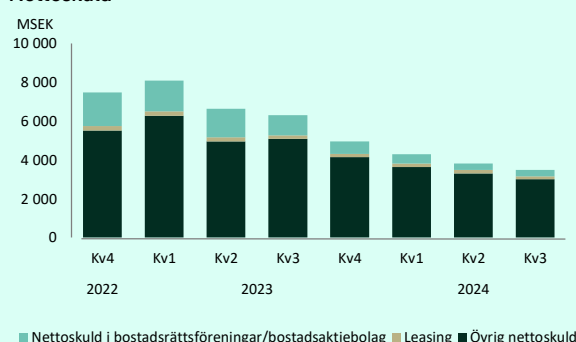
Bonava har sedan 2020 ett grönt finansieringsramverk. Genom ramverket kan Bonava emittera obligationslån och uppta lån för finansiering av hållbar bostadsutveckling med syfte att främja positiva miljöeffekter. Bonava har emitterat ett grönt obligationslån, som är noterat på Nasdaq Sustainable Bond List. Gröna lån uppgick totalt till 2 542 (3 097) MSEK.

Utnyttjade kreditramar

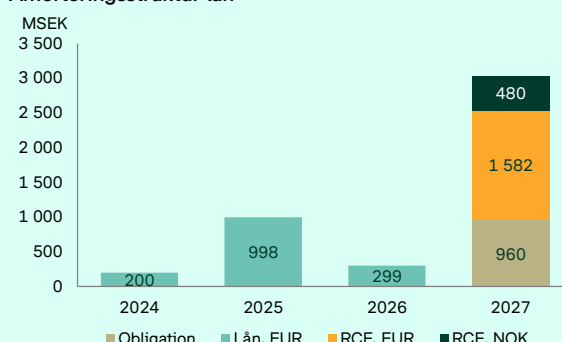
I nedanstående tabell specificeras koncernens externa finansiering. Utestående belopp för den gröna obligationen var 960 MSEK. De syndikerade krediterna amorteras enligt avtal under perioden december 2024 till mars 2027. Outnyttjat belopp av den syndikerade RCF:en var på rapportdatumet 933 MSEK.

Utöver ovanstående tillkommer outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag om 82 MSEK.

Nettoskuld

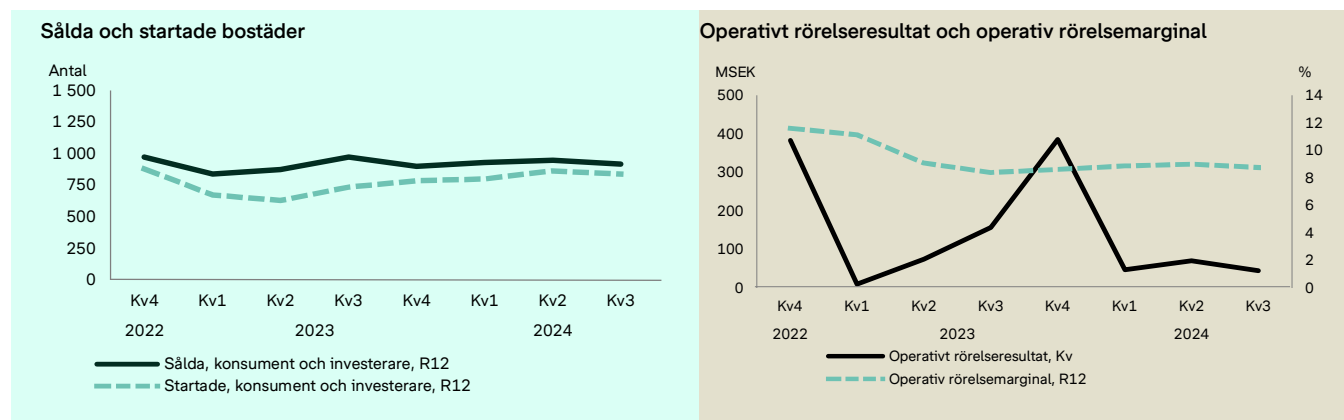


Amorteringsstruktur lån



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 råder fortsatt brist på bostäder i Tyskland och den tyska regeringen uppskattar att det behöver byggas 400 000 bostäder årligen. Frågan ligger högt på den politiska agendan och utbudet av nya bostäder är lågt. Trots de utmaningar som finns i den tyska makroekonomin, finns det positiva signaler om alltmer gynnsamma förhållanden i de regioner och segment där Bonava bedriver bostadsutveckling.

RESULTAT JULI-SEPTEMBER 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 813 (1 882) MSEK, vilket förklaras av färre antal överlämnade bostäder. Under kvartalet resultatavräknades 153 (338) bostäder till konsument och inga (55) bostäder till investerare. Både sålda och startade bostäder är i nivå med föregående år och i kvartalet startades 89 bostäder till investerare.

Operativ bruttomarginal förbättrades till 13,6 (12,3) procent trots den väsentligt lägre affärsvolymen, vilket förklaras av ökad projektmarginal och minskade indirekta kostnader.

Operativt rörelseresultat uppgick till 45 (157) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 5,5 (8,3) procent, där genomförda omstruktureringar börjar få allt större genomslag i lägre försäljnings- och administrationskostnader i detta kvartal. Omstrukturering går enligt plan där vi ser en minskning av dessa kostnader under 2024 med fullt genomslag från och med 2025.

RESULTAT JANUARI-SEPTEMBER 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 3 119 (4 129) MSEK, vilket förklaras av färre antal överlämnade bostäder.

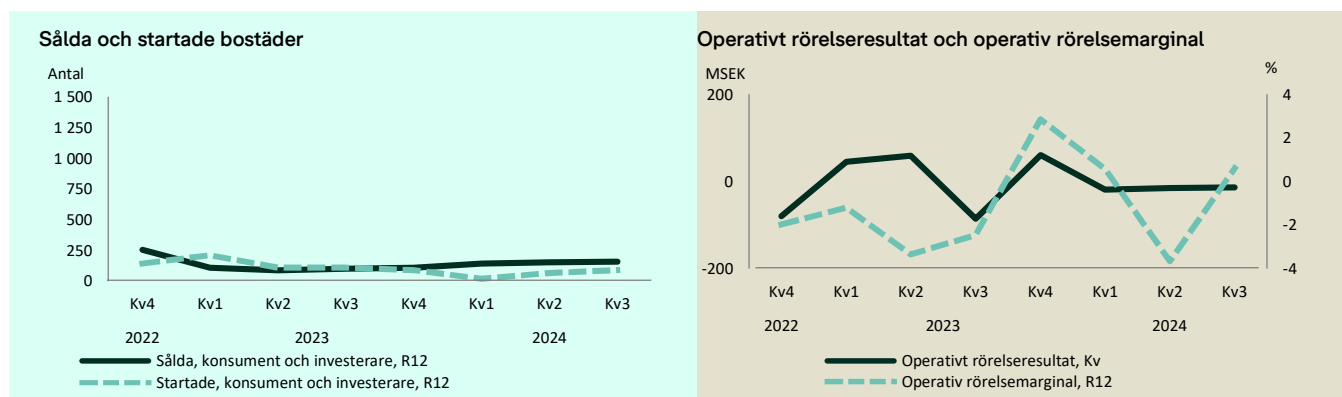
Operativ bruttomarginal förbättrades till 11,3 (10,9) procent, vilket förklaras av mixen i överlämnade bostäder.

Operativt rörelseresultat uppgick till 163 (242) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 5,2 (5,9) procent, där genomförda omstruktureringar börjar få allt större genomslag i lägre försäljnings- och administrationskostnader.

	2024	2023	2024	2023	Okt 2023	2023
NYCKELTAL	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	- sep 2024	Jan-dec
Nettoomsättning	813	1 882	3 119	4 129	6 273	7 283
Operativt bruttoresultat	111	231	352	449	820	917
Operativ bruttomarginal, %	13,6	12,3	11,3	10,9	13,1	12,6
Operativt rörelseresultat	45	157	163	242	549	628
Operativ rörelsemarginal, %	5,5	8,3	5,2	5,9	8,8	8,6
Sysselsatt kapital	6 578	7 305	6 578	7 305	6 578	6 936
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,8	8,2	5,8	8,2	5,8	8,2
Bostäder i pågående produktion, antal	1 954	2 301	1 954	2 301	1 954	1 930
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	65	107	65	107	65	100
Sålda bostäder konsument, antal	232	175	606	502	828	724
Sålda bostäder investerare, antal	89	176	89	176	89	176
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	228	168	486	347	749	610
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	89	176	89	176	89	176
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	63	67	63	67	63	58
Resultatavräknade bostäder, antal	153	393	586	869	1 227	1 510

Sverige

I Sverige erbjuder Bonava lägenheter och småhus till konsumenter i Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Vi erbjuder vidare hyresrättsprojekt till investerare över hela landet.



MARKNADSUTVECKLING

Bostadsmarknaden har de senaste åren varit pressad av det höga ränteläget som gjort kunder avvaktande, med lägre försäljningsnivåer och färre produktionsstarter som följd. Tredje kvartalet fortsätter att visa en högre aktivitet bland kunder, ett något förbättrat ränteläge samt stabilare prisnivåer med ett betydligt mer positivt stämningsläge hos kunderna. Försäljningen ökar men är fortsatt på låga nivåer.

RESULTAT JULI-SEPTEMBER 2024

Nettoomsättningen ökade jämfört med föregående år till 413 (290) MSEK. Nettoomsättningen mot konsument minskade, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder. Under kvartalet resultatavräknades 57 (77) bostäder till konsumenter och inga (inga) bostäder till investerare. Ökningen i total nettoomsättning förklaras av ett fåtal strategiska försäljningar av exploateringsfastigheter.

Sålda bostäder ökade något jämfört med föregående år och i kvartalet har 23 bostäder till konsument startats, jämfört med inga föregående år.

Operativ bruttomarginal uppgick till 2,9 (-17,5) procent. Den låga marginalen för perioden är en följd av lägre marginal i resultatavräknade bostäder och försäljning av land. Föregående års bruttomarginal belastades med riskavsättningar och realisationsförluster om -68 MSEK.

Operativt rörelseresultat uppgick till -14 (-86) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om -3,5 (-29,8) procent.

Försäljningsgraden om 6 procent förklaras av bokningsavtal som ännu inte har konverterats till försäljningsavtal. Konverteringen har startat i början av oktober.

RESULTAT JANUARI-SEPTEMBER 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 942 (1 827) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder till konsument och investerare.

Operativ bruttomarginal uppgick till 4,0 (6,9) procent. Den låga marginalen för perioden är en följd av lägre marginal i resultatavräknade bostäder och försäljning av land. Föregående års bruttomarginal belastades med riskavsättningar och realisationsförluster om -96 MSEK.

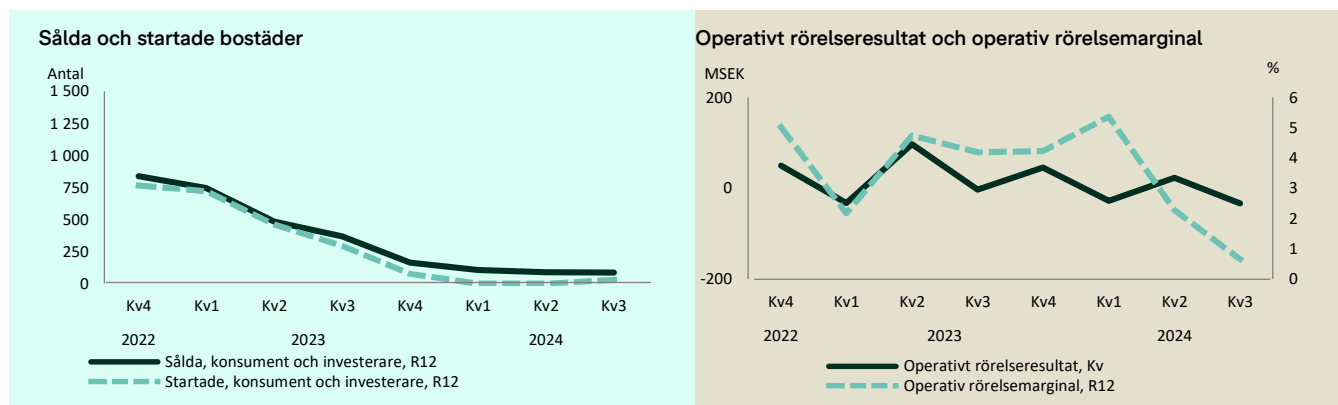
Operativt rörelseresultat uppgick till -49 (17) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om -5,2 (0,9) procent.

	2024	2023	2024	2023	Okt 2023	2023
NYCKELTAL	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	- sep 2024	Jan-dec
Nettoomsättning	413	290	942	1 827	1 799	2 685
Operativt bruttoresultat	12	-51	37	126	136	225
Operativ bruttomarginal, %	2,9	-17,5	4,0	6,9	7,6	8,4
Operativt rörelseresultat	-14	-86	-49	17	11	77
Operativ rörelsemarginal, %	-3,5	-29,8	-5,2	0,9	0,6	2,9
Sysselsatt kapital	2 308	3 275	2 308	3 275	2 308	3 189
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-4,0	-1,9	-4,0	-1,9	-4,0	1,9
Bostäder i pågående produktion, antal	158	556	158	556	158	180
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	96	82	96	82	96	156
Sålda bostäder konsument, antal	38	33	139	90	159	110
Sålda bostäder investerare, antal						
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	23		89	88	89	88
Produktionsstartade bostäder investerare, antal						
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	6	60	6	60	6	24
Resultatavräknade bostäder, antal	57	77	171	585	473	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 är fortsatt påverkad av högre räntor, inflation och låg kundaktivitet men den makroekonomiska prognosen för slutet 2024 förväntas vara neutral. Ränteutvecklingen förväntas stödja efterfrågan och reala inkomster väntas öka mer än konsumtionen under året. Det är fortsatt större utbud än efterfrågan i bostadsmarknaden.

RESULTAT JULI-SEPTEMBER 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 27 (480) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder. Under kvartalet resultatavräknades 8 (40) bostäder till konsumenter och inga (129) bostäder till investerare. Sålda bostäder är i nivå med föregående år och i perioden produktionsstartades 29 bostäder till konsument, vilket är den första produktionsstarten på två år i Finland.

Operativ bruttomarginal minskade till -24,1 (3,5) trots förbättrade projektmarginaler, på grund av lägre volymer som inte täcker de indirekta kostnaderna.

Operativt rörelseresultat uppgick till -33 (-3) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om -123,9 (-0,6) procent. Den låga affärsvolymen resulterar i att omkostnader inte täcks varför Finland har ett negativt resultat för perioden.

RESULTAT JANUARI-SEPTEMBER 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 565 (1 885) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder.

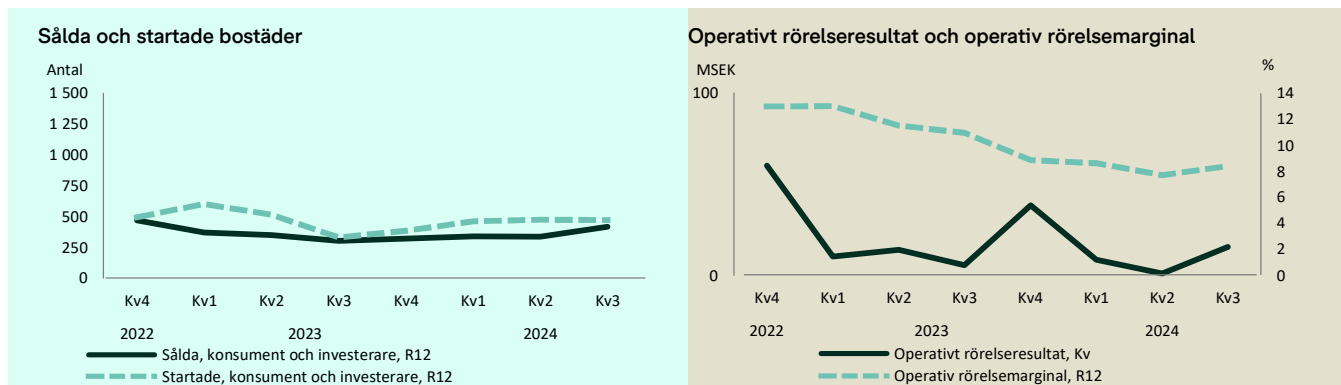
Operativa bruttomarginal minskade mot föregående år till 6,6 (6,7) procent trots förbättrade projektmarginaler, på grund av lägre volymer som inte täcker de indirekta kostnaderna.

Operativt rörelseresultat uppgick till -37 (62) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om -6,6 (3,3) procent.

NYCKELTAL	2024 Jul-sep	2023 Jul-sep	2024 Jan-sep	2023 Jan-sep	Okt 2023 - sep 2024	2023 Jan-dec
Nettoomsättning	27	480	565	1 885	1 211	2 531
Operativt bruttoresultat	-6	17	37	126	103	192
Operativ bruttomarginal, %	-24,1	3,5	6,6	6,7	8,5	7,6
Operativt rörelseresultat	-33	-3	-37	62	8	107
Operativ rörelsemarginal, %	-123,9	-0,6	-6,6	3,3	0,7	4,2
Sysselsatt kapital	644	851	644	851	644	789
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-1,9	11,2	-1,9	11,2	-1,9	11,3
Bostäder i pågående produktion, antal	249	707	249	707	249	418
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	76	122	76	122	76	124
Sålda bostäder konsument, antal	13	15	54	54	87	87
Sålda bostäder investerare, antal				75		75
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	29		29		29	
Produktionsstartade bostäder investerare, antal				75		75
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	90	95	90	95	90	100
Resultatavräknade bostäder, antal	8	169	246	764	533	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 Lettland och Estland jämfört med Litauen.

RESULTAT JULI-SEPTEMBER 2024

Nettoomsättningen uppgick till 178 (116) MSEK. Under kvartalet resultatavräknades 119 (80) bostäder till konsumenter och inga (inga) bostäder till investerare. Sålda bostäder ökade till 152 (70) medan produktionsstarterna var i nivå med föregående år.

Operativ bruttomarginal uppgick till 14,9 (14,3) procent, en förbättring till följd av ökad nettoomsättning och fler resultatavräknade bostäder.

Operativt rörelseresultat uppgick till 16 (6) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 8,7 (4,8) procent.

Uthyrningsgraden fortsätter att öka i de två förvaltningsfastigheterna och uppgår nu till 79 procent, hyresintäkterna i kvartalet uppgår till 4 MSEK.

RESULTAT JANUARI-SEPTEMBER 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 423 (438) MSEK, vilket förklaras av färre antal överlämnade bostäder till konsument.

Operativ bruttomarginal minskade något till 13,8 (14,7) procent, på grund av vissa selektiva prisjusteringar.

Operativt rörelseresultat uppgick till 25 (30) MSEK med en operativ rörelsemarginal som minskar mot föregående år till 5,9 (6,8) procent, vilket förklaras lägre volym och selektiva prisjusteringar enligt ovan.

NYCKELTAL	2024 Jul-sep	2023 Jul-sep	2024 Jan-sep	2023 Jan-sep	Okt 2023 - sep 2024	2023 Jan-dec
Nettoomsättning	178	116	423	438	755	770
Operativt bruttoresultat	27	17	59	65	110	116
Operativ bruttomarginal, %	14,9	14,3	13,8	14,7	14,5	15,0
Operativt rörelseresultat	16	6	25	30	63	68
Operativ rörelsemarginal, %	8,7	4,8	5,9	6,8	8,4	8,9
Sysselsatt kapital	1 590	1 509	1 590	1 509	1 590	1 409
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,2	7,2	4,2	7,2	4,2	5,2
Bostäder i pågående produktion, antal	603	871	603	871	603	527
av vilket förvaltningsfastigheter		195		195		
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	144	104	144	104	144	170
Sålda bostäder konsument, antal	152	70	338	240	419	321
Sålda bostäder investerare, antal						
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	42	44	341	253	472	384
Produktionsstartade bostäder investerare, antal						
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	24	34	24	34	24	19
Resultatavräknade bostäder, antal	119	80	291	307	505	521

¹⁾ Exklusive förvaltningsfastigheter.

Aktuella grannskap i kvartalet

Under tredje kvartalet produktionsstartade Bonava 411 (388) bostäder. Samtliga projektstarter redovisas på <https://www.bonava.com/investor-relations/produktionsstarter>

Tyskland – Simonsveedel

Läge: Köln

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 47 lägenheter till konsument

I Köln utvecklar Bonava grannskapet Simonsveedel med totalt cirka 290 hyres- och ägarlägenheter i sex flerbostadshus. Nu produktionsstartar Bonava den fjärde byggnaden som erbjuder bostäder med utsikt över det intilliggande grönområdet till konsumenter. Projektet präglas av ett hållbart koncept där byggnaden uppfyller standarden för energieffektivitet 55 EE, där värmeförsörjningen garanteras från minst 55 procent förnybara energikällor.



Sverige – Lönne

Läge: Linköping

Bostadstyp: Enfamiljshus

Antal bostäder: 23 småhus till konsument

I Ekängen, norr om Linköping, utvecklar Bonava ett grannskap om totalt cirka 300 svanenmärkta småhus i varierande storlekar samt en förskola. Nu startar Bonava 23 energieffektiva småhus vilka utgör den första etappen i Bonavas nya trädgårdsstad. Området blir familjevänligt med närhet till skolor, förskolor och fritidsaktiviteter. Inflyttning i den första etappen beräknas till årsskiftet 2025/2026.



Tyskland – Hugos

Läge: Berlin

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 40 lägenheter till konsument

I Berlin utvecklar Bonava grannskapet HUGOS med totalt cirka 450 radhus, ägarlägenheter och hyreslägenheter. Nu produktionsstartar Bonava en ny etapp med 40 bostäder i kvarteret som är omgivet av grönområden. Hållbarhet står i fokus där de grönskande taken fungerar som naturlig luftkonditionering och stöder ekologisk hantering av regnvatten. Laddningsstationer för elbilar är också en del av områdets mobilitetskoncept.



Finland – Tuike

Läge: Tammerfors

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 29 lägenheter till konsument

I Tammerfors utvecklar och startar Bonava 29 lägenheter efter att ha vunnit en markanvisningstävling med ett nytt koncept om flexibel planlösning. Bostäderna kan anpassas efter behov och förändrade livssituationer då planlösningarna är lätta att förändra. Den största lägenheten kan delas in i upp till sex rum, men kan också enkelt förvandlas till en kombination av ett hem och ett kontor. Grannskapet har ett utmärkt läge nära stadskärnan med bra kollektivtrafik och närhet till service.



Tyskland – Paulshöfe

Läge: Düsseldorf

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 89 lägenheter till investerare

I Düsseldorf utvecklar Bonava grannskapet Paulshöfe med totalt cirka 550 ägar- och hyreslägenheter fördelat på tolv flerbostadshus. Nu startas 89 enheter som ingår i ett projekt vilket är sålt till en investerare och som kommer att bli hyreslägenheter. Byggnaderna uppfyller standarden för energieffektivitet 55 EE och försörjs med miljövänlig fjärrvärme. Området är beläget med närhet till kommunikationer, service och förskolor.



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 september 2024 till 984 (1 537).

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 594 241 762 röster. Antalet A-aktier uppgick per 30 september 2024 till 30 158 334 och antalet B-aktier till 292 658 422. 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 HÄNDELSER UNDER 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 året har antal röster i Bonava AB förändrats till följd av omvandling av 3 136 254 A-aktier till 3 136 254 B-aktier. Antal röster i bolaget uppgår därmed till 594 241 762. Se ytterligare information under avsnittet om aktien ovan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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.

Stockholm den 24 oktober 2024

Bonava AB (publ)

Peter Wallin

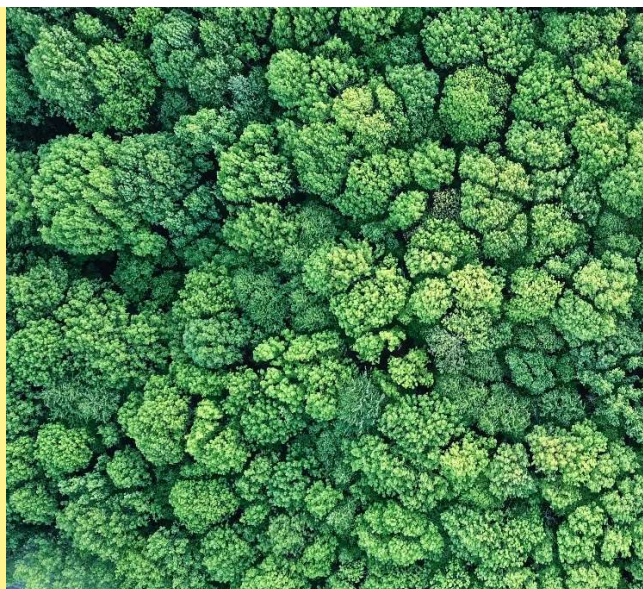
VD och koncernchef

Vår hållbarhetsagenda

Vi bygger vi mer än bostäder – vi skapar lyckliga grannskap för fler. Bonava 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.

BONAVAS KLIMATOMSTÄLLINGSRESA

Att bekämpa klimatförändringarna är ett av bolagets strategiska mål. Bonava ska minska de direkta och indirekta klimatutsläppen med 50 procent till 2030, vilket godkänts av Science Based Targets initiative. För att nå klimatmålen implementerar Bonava ett antal taktiska åtgärder. För det första ska Bonava mäta specifika utsläpp på projektnivå, varför det 2023 fattades beslut om att ta fram livscykelanalyser (LCA) för alla färdigställda projekt under 2024. Därmed går vi från att basera våra utsläpp på kostnaden för inköpta varor och tjänster till faktiska utsläpp. Genom livscykelanalyser kan Bonava, för varje projekt, analysera och jämföra hur olika material och val inom projektering inte bara påverkar kostnaderna utan även kgCO₂e per kvadratmeter. Nyligen granskade den externa rådgivaren Carbon Trust affärsenheternas LCA:er för att stärka upp kvalitet och metodik. För det andra uppdaterar Bonava bolagets klimatbasår till 2025 som då baseras på LCA:er. En tredje åtgärd som koncernledningen har fattat beslut om är att samtliga affärsenheter senast år 2026 ska ha antagit utsläppsplaner för att leverera mot klimatmålen.



MILJÖHÄNSYN GENOMSYRAR 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 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 antikorruption 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 måluppfyllelse

- 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	Okt 2023	2023
	1	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	- sep 2024	Jan-dec
Kvarvarande verksamhet							
Nettoomsättning	2	1 431	2 765	5 050	8 281	10 038	13 269
Kostnader för produktion		-1 527	-2 560	-4 832	-7 532	-9 148	-11 849
Bruttoresultat		-96	205	218	748	890	1 421
Försäljnings- och administrationskostnader		-163	-176	-484	-552	-693	-760
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	-258	30	-266	197	198	660
Jämförelsestörande poster	3		-1 243		-1 243	-37	-1 279
Rörelseresultat	2	-258	-1 213	-266	-1 046	161	-619
Finansiella intäkter		-9	22	16	27	8	19
Finansiella kostnader		-123	-167	-417	-413	-541	-537
Finansnetto		-132	-145	-401	-386	-533	-518
Resultat före skatt	2	-391	-1 358	-667	-1 432	-373	-1 137
Skatt på periodens resultat		-4	-20	-10		-15	-5
Periodens resultat¹⁾		-394	-1 377	-677	-1 432	-387	-1 143
Avvecklad verksamhet							
Periodens resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt			557		-247	51	-194
Periodens resultat från avvecklad verksamhet			557		-247	51	-194
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet och avvecklad verksamhet		-394	-821	-677	-1 678	-336	-1 337
Data per aktie före och efter utspädning							
Periodens resultat, SEK		-1,23	-12,85	-2,55	-13,36	-1,71	-10,66
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		1,08	-2,02	0,65	-7,59	2,87	-3,15
Eget kapital, SEK		21,72	59,52	21,72	59,52	21,72	61,58
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner		321,6	107,2	266,0	107,2	226,3	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	Okt 2023	2023
	1	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	- sep 2024	Jan-dec
Periodens resultat		-394	-821	-677	-1 678	-336	-1 337
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>							
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-11	-70	47	78	-34	-3
Periodens omräkningsdifferenser som omklassificerats till resultaträkningen					-5	-38	-43
Periodens övriga totalresultat		-11	-70	47	73	-72	-47
Periodens totalresultat¹⁾		-405	-891	-630	-1 605	-408	-1 384

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	6	280	214	239
Övriga anläggningstillgångar		1 039	1 171	1 119
Summa anläggningstillgångar		1 319	1 385	1 358
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		7 251	8 265	8 138
Pågående bostadsprojekt		7 200	9 639	6 966
Färdigställda bostäder		1 120	1 305	1 593
Kortfristiga fordringar		664	1 144	861
Likvida medel	4	741	163	180
Tillgångar som innehas för försäljning			947	
Summa omsättningstillgångar		16 976	21 464	17 738
SUMMA TILLGÅNGAR		18 294	22 849	19 097
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		6 980	6 374	6 596
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5	5
Summa eget kapital		6 985	6 380	6 601
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	4	3 581	236	227
Övriga långfristiga skulder		1	11	11
Långfristiga avsättningar		967	1 262	1 214
Summa långfristiga skulder		4 549	1 509	1 452
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	4	1 342	7 040	5 594
Övriga kortfristiga skulder		5 419	7 539	5 450
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning			383	
Summa kortfristiga skulder		6 761	14 963	11 044
Summa skulder		11 310	16 471	12 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 294	22 849	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	-630		-630
Nyemission	1 050		1 050
Emissionskostnader	-36		-36
Prestationsbaserat incitamentsprogram			
Utgående eget kapital, 30 september 2024	6 980	5	6 985

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2024 Jul-sep	2023 Jul-sep	2024 Jan-sep	2023 Jan-sep	Okt 2023 - sep 2024	2023 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt ¹⁾	-391	-776	-667	-1 639	-325	-1 297
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	269	1 069	-19	1 604	42	1 665
Betald skatt	-25	-47	-155	-180	-114	-139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-146	246	-840	-215	-396	229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Försäljningar av bostadsprojekt	1 181	2 450	4 302	7 833	7 762	11 293
Investeringar i bostadsprojekt	-1 064	-1 610	-3 249	-6 855	-4 493	-8 099
Förskott från kunder	511	-201	636	30	-1 529	-2 135
Övriga förändringar i rörelsekapital	-134	-667	-676	-1 606	-695	-1 625
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	494	-29	1 014	-598	1 046	-567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348	217	174	-813	650	-337
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Försäljning av koncernföretag	25		25	737	527	1 239
Övrigt kassaflöde från investeringsverksamheten	-37	-20	-38	-148	-75	-185
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	335	197	160	-223	1 101	716
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Nyemission efter avdrag om emissionskostnader			1 014		1 014	
Ökning av räntebärande skulder	1 594	1 433	5 815	4 825	7 652	6 662
Minskning av räntebärande skulder	-2 494	-1 969	-6 441	-4 392	-9 544	-7 495
Förändring av räntebärande fordringar		-1	1			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900	-537	389	433	-877	-833
PERIODENS KASSAFLÖDE	-564	-340	550	209	225	-117
Likvida medel vid periodens början	1 311	850	180	303	462	303
Kursdifferens i likvida medel	-6	-49	12	-51	54	-6
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT²⁾	741	462	741	462	741	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 Jul-sep	2023 Jul-sep	2024 Jan-sep	2023 Jan-sep	Okt 2023 - sep 2024	2023 Jan-dec
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-15		393	-33	360
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		-1		746	502	1 248
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten		38		-187	-188	-375
Nettoökning likvida medel, avvecklad verksamhet¹⁾		23		952	281	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, RFR 1 Kompletterande redovisningsnormer för koncerner från Rådet för finansiell rapportering och Årsredovisningslagen. 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 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 i not 11.

Bonavas värderingsmodell för byggrätter är en värderingsmodell där kassaflöde från tilltänkt projekt som ska uppföras på exploateringsmarken värderas genom en diskontering av framtida kassaflöden. Risker i kassaflöden beaktas dels genom att det där inkluderas riskavsättningar dels via bedömning utifrån var i projektfasen projekten befinner sig. Utifrån den bedömda risken tilldelas en diskonteringsränta som reflekterar risken. Vid värdering 2024 var diskonteringsräntan (obelånad) i ett spann om 8,4–11,5 (12,5) procent med en genomsnittlig obelånad diskonteringsränta om 9,2 procent.

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

					Övrig	
Jul–sep 2024	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	verksamhet ¹⁾	Koncernen
Nettoomsättning, konsumenter	744	224	26	175		1 169
Nettoomsättning, investerare	–1	2				1
Nettoomsättning, mark	70	186				256
Övriga intäkter		1		4		5
Operativt rörelseresultat	45	–14	–33	16	–32	–19
Operativa justeringar	–114	–95	–30			–239
Jämförelsestörande poster						
Rörelseresultat	–70	–109	–63	16	–32	–258
Finansiella poster						–132
Resultat före skatt						–391
					Övrig	
Jul–sep 2023	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	verksamhet ¹⁾	Koncernen
Nettoomsättning, konsumenter	1 680	274	206	115		2 275
Nettoomsättning, investerare	183	1	274			457
Nettoomsättning, mark	19	13				33
Övriga intäkter						
Operativt rörelseresultat	157	–86	–3	6	–44	30
Operativa justeringar						
Jämförelsestörande poster	–844	–308	–90			–1 243
Rörelseresultat	–687	–394	–93	6	–44	–1 213
Finansiella poster						–145
Resultat före skatt						–1 358

Jan-sep 2024	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Koncernen
Nettoomsättning, konsumenter	2 863	632	122	415		4 032
Nettoomsättning, investerare	79	5	442			525
Nettoomsättning, mark	176	300				476
Övriga intäkter	1	5	1	8	2	16
Operativt rörelseresultat	163	-49	-37	25	-100	1
Operativa justeringar	-114	-123	-30			-267
Jämförelsestörande poster						
Rörelseresultat	49	-172	-68	25	-100	-266
Finansiella poster						-401
Resultat före skatt						-667
Jan-sep 2023	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Koncernen
Nettoomsättning, konsumenter	3 358	1 338	720	437		5 854
Nettoomsättning, investerare	744	444	1 163			2 351
Nettoomsättning, mark	26	40	1			68
Övriga intäkter		5	1	1	1	8
Operativt rörelseresultat	242	17	62	30	-153	197
Operativa justeringar						
Jämförelsestörande poster	-844	-308	-90			-1 243
Rörelseresultat	-603	-291	-29	30	-153	-1 046
Finansiella poster						-386
Resultat före skatt						-1 432
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 operativa justeringar och jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster och operativa justeringar framgår i tabellerna nedan. För räkenskapsåret 2023 har justeringarna även redovisats som jämförelsestörande poster i resultaträkningen enligt IFRS. För information per segment, se not 2.

	2024 Jan-sep	2023 Jan-sep	2023 Jan-dec
Nedskrivning av mark		-606	-606
Värdeförändring av B2M-Projekt i Sverige		-123	-123
Nedskrivning av aktiverade projektutvecklingskostnader		-80	-115
Organisatoriska förändringar		-434	-435
Summa jämförelsestörande poster		-1 243	-1 279
Nedskrivning av mark	-244		
Övrigt	-23		
Summa operativa justeringar	-267		

NOT 4 Specifikation nettoskuld

	2024	2023	2023
	30 sep	30 sep	31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	572	591	582
Kortfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	119	113	108
Likvida medel ²⁾	741	374	167
Räntebärande tillgångar	1 432	1 078	857
Långfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	3 482	194	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	949	5 975	4 994
Räntebärande skulder till kreditinstitut och investerare	4 432	6 169	4 994
Nettoskuld i bostadsrättsföreningar & bostadsaktiebolag	336	1 034	654
Nettoskuld exkl. leasing	3 336	6 126	4 791
Leasingskulder	155	179	160
Nettoskuld³⁾	3 491	6 305	4 951

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

²⁾ Exklusive likvida medel för bostadsrättsföreningar och bostadsrättsaktiebolag.

³⁾ Per 30 september 2023 var -104 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 962 (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
	30 sep	30 sep	31 dec
Derivatinstrument	5	137	35
Summa tillgångar	5	137	35
Derivatinstrument	1	25	6
Summa skulder	1	25	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	2023	2023
	30 sep	30 sep	31 dec
Verkligt värde vid periodens början	239	262	262
Investeringar	37	107	140
Värdeförändring		-123	-123
Omklassificering		-36	-36
Årets omräkningsdifferens	4	4	-4
Verkligt värde vid periodens slut	280	214	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 september 2024 uppgick värdet för dessa till 1,4 miljarder SEK (1,4 miljarder SEK per 30 juni 2024).

Investeringarna förväntas regleras med 0,2 miljarder SEK 2024, 0,6 miljarder SEK 2025 samt 0,6 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	2023	2023
	30 sep	30 sep	31 dec
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar	286	510	235
Nettotillgångar i koncernen exkl moderbolaget	1 852		
Övriga ställda säkerheter	652	11	13
Summa ställda säkerheter	2 790	521	249

Borgens- och garantiförpliktelser*Egna förbindelser*

Motförbindelse gentemot externa garantigivare	600	600	600
Eventalförpliktelser ¹⁾	395	374	393
Övriga borgensförbindelser ²⁾	197	1 267	803
Summa borgens- och garantiförpliktelser	1 192	2 241	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 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 (600) 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 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 under det första kvartalet 2024, motsvarande 13,8 MSEK.

NOT 10 Finansiella mått och valutakurser

	2024	2023	2023
	30 sep	30 sep	31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	-0,1	4,4	4,3
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	-0,0	-1,0	-1,1
Soliditet, %	38,2	27,9	34,6
Avkastning på eget kapital, R12, %	-4,8	-29,4	-18,5
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	26,9	32,7	30,5
Nettoskuld	3 491	6 305	4 951
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	0,5	1,0	0,8
Sysselsatt kapital	11 908	13 850	12 422
Kapitalomsättningshastighet, R12, ggr	0,7	1,0	0,9
Andel riskbärande kapital, %	38,4	28,0	34,7
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ¹⁾	8,19	6,81	7,07
Genomsnittlig räntebindningstid, år ¹⁾	0,2	0,2	0,1
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ²⁾	5,13	5,49	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	2023	2023
	30 sep	30 sep	31 dec
Valutakurser			
<i>Genomsnittliga</i>			
DKK	1,52	1,54	1,54
EUR	11,30	11,48	11,47
<i>Balansdagskurs</i>			
DKK	1,53	1,54	1,49
EUR	11,42	11,49	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.

NOT 11 Brygga mellan operativt och legalt kassaflöde

Från och med andra kvartalet 2024 har Bonava börjat redovisa "Operativt Kassaflöde". För att underlätta förståelsen och hur det operativa kassaflödet förhåller sig till kassaflöde före finansieringsverksamheten som återfinns i det legala kassaflödet har en brygga med förklaringsposter sammanställts nedan.

	2024	2023	2024	2023	Okt 2023	2023
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	- sep 2024	Jan-dec
Operativt kassaflöde	489	188	1 001	-470	2 009	538
Valutaomräkning	-8	-180	42	-244	223	-63
Finansiella poster	-124	-165	-402	-415	-508	-521
Betald skatt	-26	-55	-150	-169	-118	-137
Räntebärande skulder i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	6	-84	-331	-352	-786	-807
Försäljning av koncernföretag				739	500	1 239
Övrigt		491		688	-219	469
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	335	197	160	-223	1 101	716

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI-SEPTEMBER 2024

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 119 (167) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 111 (-1 542) MSEK. Jämförelseperioden har påverkats negativt av försäljningen av den norska verksamheten i andra kvartalet 2023 (-812 MSEK) samt nedskrivning av fordran hänförlig till anteciperad utdelning från dotterbolag i Tyskland (-390 MSEK) och nedskrivningar av andelar i koncernföretag i Sverige till följd av lämnat aktieägartillskott (330 MSEK) i det tredje kvartalet 2023. 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. Under det tredje kvartalet 2024 har vissa av Bonava ABs fordringar på dotterbolag omklassificerats från kortfristiga till långfristiga på grund av ändrade lånevillkor, vilket är den primära förklaringen till förskjutningen mellan omsättningstillgångar och anläggningstillgångar.

	Not 1	2024 Jan-sep	2023 Jan-sep	2023 Jan-dec
RESULTATRÄKNING				
Nettoomsättning		119	167	213
Försäljnings- och administrationskostnader		-198	-288	-378
Rörelseresultat		-79	-121	-165
Resultat från andelar i koncernföretag			-1 533	-1 119
Finansiella intäkter		677	482	646
Finansiella kostnader		-488	-370	-471
Resultat efter finansiella poster		111	-1 542	-1 109
Bokslutsdispositioner				-170
Resultat före skatt		111	-1 542	-1 279
Skatt på periodens resultat				-3
Periodens resultat		111	-1 542	-1 282

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

	Not 1, 2	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
BALANSRÄKNING				
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		11,453	2,090	2,766
Omsättningstillgångar		301	11,251	9,554
Summa tillgångar		11,754	13,341	12,320
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7,251	5,867	6,127
Avsättningar		13	10	14
Långfristiga skulder		3,483		
Kortfristiga skulder		1,007	7,463	6,179
Summa eget kapital och skulder		11,754	13,341	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 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	4,601	7,790	6,528
Borgen för projektspecifik finansiering	181	779	432
Borgen för koncernföretag	1,045	2,755	1,723
Övriga borgensförbindelser ¹⁾	197	1,267	803
Aktier i dotterbolag	2,084		
Fordran på dotterbolag	8,732		
Övriga ställda säkerheter	652	11	13
Summa	17,492	12,601	9,499

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

	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ²⁾	600	600	600
Borgen för projektspecifik finansiering	181	779	432
Summa	781	1 379	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 resultat effekter 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, leasingsskulder, och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

Nettoskulsättningsgrad 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 byggstartat



Revisorns granskningsrapport

Bonava AB (publ), org.nr 556928-0380

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Bonava AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 24 oktober 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor



Bonava i korthet

VÅRT SYFTE

Vi skapar lyckliga grannskap för fler.

VERKSAMHET

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

Med sina 1 300 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 4 bokslutskommuniké jan-dec, 4 februari 2025

Kv 1 delårsrapport jan-mar, 9 maj 2025

Kv 2 delårsrapport jan-jun, 18 juli 2025

KONTAKT

Lars Ingman

CFO

lars.ingman@bonava.com

+46 700 887 955

Fredrik Hammarbäck

Group Head of Press & Public Affairs and acting Head of Investor Relations

Fredrik.hammarback@bonava.com

+46 39 056 063

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 oktober 2024 kl. 07.30 CET.

WEBBSÄND PRESENTATION DEN 24 OKTOBER

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Ingman presenterar rapporten den 24 oktober 2024, kl. 09.00.

Följ den webbsända presentationen live på:

<https://bonava.videosync.fi/2024-10-24-q3>

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

<https://service.flikmedia.se/teleconference/?id=100424>

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

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com.