



Cecilien-Carré, Hellersdorf
Berlin, Tyskland

Bokslutskommuniké januari – december 2024

Ökat antal sålda och produktionsstartade bostäder

1 OKTOBER–31 DECEMBER 2024*

- Nettoomsättningen uppgick till 3 144 (4 989) MSEK.
- Den operativa bruttomarginalen uppgick till 14,7 (13,5) procent.
- Operativt rörelseresultat uppgick till 288 (464) MSEK och operativ rörelsemarginal var 9,2 (9,3) procent.
- Rörelseresultat uppgick till 288 (427) MSEK.
- Operativt kassaflöde uppgick till 523 (1 008) MSEK.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 461 (940) MSEK.
- Resultat per aktie, före och efter utspädning, uppgick till 0,49 (2,70) SEK.
- Antal sålda bostäder uppgick till 1 074 (356).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 1 001 (394).

1 JANUARI–31 DECEMBER 2024*

- Nettoomsättningen uppgick till 8 194 (13 269) MSEK.
- Den operativa bruttomarginalen uppgick till 11,6 (10,7) procent.
- Operativt rörelseresultat uppgick till 290 (660) MSEK och operativ rörelsemarginal var 3,5 (5,0) procent.
- Rörelseresultat uppgick till 22 (-619) MSEK.
- Operativt kassaflöde uppgick till 1 524 (538) MSEK.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 621 (716) MSEK.
- Resultat per aktie, före och efter utspädning, uppgick till -1,85 (-10,66) SEK.
- Antal sålda bostäder uppgick till 2 300 (1 493) och antal produktionsstartade bostäder uppgick till 2 035 (1 333).
- Under första kvartalet genomfördes en fulltecknad nyemission som tillförde Bonava 1 050 MSEK.
- Samtliga villkor i finansieringspaketet uppfylldes under mars.
- Värdering av byggrättsportföljen har genomförts i tredje kvartalet, vilket medförde nedskrivningar om -143 MSEK. Efter nedskrivningar uppgick övervärdet i portföljen, enligt intern värdering, till 4,6 miljarder SEK per 30 september.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2024.

Nyckeltal, MSEK *	2024 Okt-dec	2023 Okt-dec	Δ%	2024 Jan-dec	2023 Jan-dec	Δ%
Nettoomsättning	3 144	4 989	-37	8 194	13 269	-38
Operativt bruttoresultat	462	672	-31	948	1 421	-33
Operativ bruttomarginal, %	14,7	13,5		11,6	10,7	
Operativt rörelseresultat	288	464	-38	290	660	-56
Operativ rörelsemarginal, %	9,2	9,3		3,5	5,0	
Rörelseresultat	288	427	-32	22	-619	
Rörelsemarginal, %	9,2	8,6		0,3	-4,7	
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,49	2,70	-82	-1,85	-10,66	
Avkastning på eget kapital, R12, %	-7,3	-18,5		-7,3	-18,5	
Soliditet, %	41,7	34,6		41,7	34,6	
Nettoskuld	3 068	4 951	-38	3 068	4 951	-38
Nettoprojekttillgångar	4 651	5 637	-17	4 651	5 637	-17
Nettoprojekttillgångar / Nettoskuld exkl. leasing, ggr	1,6	1,2	36	1,6	1,2	36
Operativt kassaflöde	523	1 008	-48	1 524	538	183
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	461	940	-51	621	716	-13
Sålda bostäder konsument, antal	590	356	66	1 727	1 242	39
Sålda bostäder investerare, antal	484			573	251	128
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	517	394	31	1 462	1 082	35
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	484			573	251	128
Bostäder i produktion, antal	3 177	3 055	4	3 177	3 055	4
Förs.grad i påg. prod. exkl. förvaltningsfastigheter, %	59	55		59	55	
Resultatavräknade bostäder, antal	801	1 444	-45	2 095	3 969	-47

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

3,5%

Operativ rörelsemarginal, R12

2 300

Antal sålda bostäder, R12

2 035

Antal produktionsstartade bostäder, R12

VD har ordet

Med fjärde kvartalet har vi satt punkt för ett händelserikt år där vi gått från en försiktig start till en stark avslutning med både ökad försäljning och en ökning av produktionsstarter. Under året har våra marknader gradvis stabiliserats med ökad aktivitet från en låg nivå. Med en ökad efterfrågan på nyproducerade bostäder, en minskad nettoskuld, ett stabilt operativt kassaflöde under 2024, samt en attraktiv projektportfölj, ser vi fram emot 2025 med tillförsikt.

Bostadsmarknaden fortsätter att stärkas

Bostadsmarknaden har gradvis återhämtat sig under 2024 och intresset för nyproducerade bostäder blir allt större, även om vi har långt kvar till en normaliserad nivå. Efterfrågan har ökat som en effekt av en starkt köpkraft hos hushållen tack vare stigande disponibla inkomster och lägre räntenivåer. I Tyskland har Bonava en gynnsam exponering mot marknader med ekonomisk tillväxt och ett uppdämt bostadsbehov, även om den tyska ekonomin som helhet har sina utmaningar. Efterfrågan på bostäder fortsätter att öka, samtidigt som utbudet är lågt, i större städer såsom Berlin, Düsseldorf och Köln men också Stockholm och Riga. Aktiviteten har även ökat på transaktionsmarknaden under det andra halvåret och Bonava har tecknat avtal om försäljningar och byggnation av hyresprojekt i Tyskland och Finland till investerare till ett sammanlagt värde av 1,8 miljarder SEK, som kommer att resultatavräknas främst 2026.

Stark avslutning på året

Bonava avslutade 2024 starkt där både försäljning och produktionsstarter mer än fördubblades under det fjärde kvartalet. Bokningsläget har stadigt förbättrats under året och antalet sålda och reserverade bostäder ökade med 35 procent för helåret, jämfört med 2023. Vid utgången av det fjärde kvartalet uppgick försäljningsvärdet av sålda bostäder i pågående produktion till 7,6 miljarder SEK, jämfört med 6,7 miljarder SEK per 30 september 2024. Försäljningsgraden i pågående produktion ökade till 59 (55) procent trots den markanta ökningen av antalet produktionsstarter i slutet av året.

Stabila marginaler, trots lägre affärsvolym, och väsentligt stärkt finansiell ställning

Nettoomsättningen minskade som väntat och uppgick till 3,1 (5,0) miljarder SEK för det fjärde kvartalet. Trots den lägre affärsvolymen levererade vi en ökande operativ bruttomarginal om 14,7 (13,5) procent och en stabil operativ rörelsemarginal om 9,2 (9,3) procent. Detta förklaras av vidtagna åtgärder för att reducera bolagets indirekta produktionskostnader och övriga omkostnader. Sammantaget har vi uppnått de årliga bruttobesparingarna om knappt 1,1 miljard SEK, jämfört med årstakten för 2022, vilket är något bättre än plan.

Fokus har de senaste åren varit att reducera den finansiella risken. Arbetet har innefattat försäljningar av byggrätter som inte ansetts vara strategiska, att vi ingått samarbeten som stärkt vårt erbjudande, att produktionsstarta projekt och att minska lagret av färdigställda osålda bostäder. Genom aktivt försäljningsarbete har det bokförda värdet av färdigställda osålda bostäder minskat från 1,5 miljarder SEK till 0,8 miljarder SEK under året. Totalt sett har dessa åtgärder bidragit till ett väsentligt ökat operativt kassaflöde om 1,5 (0,5) miljarder SEK för helåret, vilket tillsammans med genomförd nyemission, har medfört att nettoskulden minskade till 3,1 (5,0) miljarder SEK. Vi går därmed in i 2025 med en väsentligt stärkt finansiell ställning.



2024 – ett år av både konsolidering och tillväxt

Det snabbt försämrade marknadsläget från våren 2022 innebar enorma utmaningar för alla bostadsutvecklare och så även för Bonava. Vi har resolut hanterat de utmaningar som uppstått och vi har dragit lärdom av dessa erfarenheter. Vi drog snabbt ned våra investeringar och påbörjade samtidigt större kostnadsanpassningar. En av de största förändringarna som genomförts är den väsentligt ökade decentraliseringen vilket ger oss möjlighet att arbeta närmare våra marknader. Detta samtidigt som vi kan arbeta mer effektivt med en flexibel organisation, där vi får bättre utväxling i ett läge med ökande volymer.

År 2024 har varit en bro från marknadsosäkerhet till fastare mark. Året har utvecklats i enlighet med vår plan med gradvis ökad försäljning och produktionsstarter. Bonava har en stark marknadsposition i segment med goda tillväxtmöjligheter kombinerat med en attraktiv byggrättsportfölj. Fokus framåt ligger på långsiktig lönsamhet, finansiell styrka och operativ kontroll. Lönsamheten i startade projekt under året är högre än de bostäder som överlämnats och avräknats under 2024. Produktionskostnaderna har stabiliserats och till och med minskat något, vilket stärker förutsättningarna för att väsentligt öka antalet produktionsstarter under 2025.

Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare, leverantörer, aktieägare och samarbetspartners för det gångna året och ser fram emot att fortsätta vår gemensamma strävan mot att skapa många fler lyckliga grannskap under 2025 – inget hade varit möjligt utan er!

Peter Wallin
VD och koncernchef

Koncernöversikt

	2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Tyskland	2 559	3 154	5 678	7 283
Sverige	131	858	1 073	2 685
Finland	226	646	791	2 531
Baltikum	228	332	651	770
Övrig verksamhet ¹⁾			2	1
Summa	3 144	4 989	8 194	13 269

	2024	2023	2024	2023
Operativt rörelseresultat *	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Tyskland	267	386	431	628
Sverige	-8	60	-57	77
Finland	30	45	-8	107
Baltikum	22	38	47	68
Övrig verksamhet ¹⁾	-23	-66	-124	-219
Summa	288	464	290	660

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

OKTOBER-DECEMBER 2024

Nettoomsättning

Som förväntat överlämnades färre bostäder än föregående år vilket innebär att nettoomsättningen minskade till 3 144 (4 989) MSEK. Under perioden resultatavräknades 552 (900) bostäder till konsumenter och 249 (544) bostäder till investerare. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,9 (3,4) MSEK. Tyskland stod för en större andel av försäljningen, vilket bidrog positivt då genomsnittspriserna tenderar att vara högre i Tyskland. Omräkning av utländsk valuta hade en effekt på omsättningen om -2 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Operativt resultat

Operativt bruttoresultat uppgick till 462 (672) MSEK och operativ bruttomarginal under kvartalet stärktes till 14,7 (13,5) procent. Operativt rörelseresultat uppgick till 288 (464) MSEK och operativa rörelsemarginalen var 9,2 (9,3) procent. Det minskade operativa rörelseresultatet förklaras främst av den lägre affärsvolymen som inte är tillräcklig för att täcka omkostnaderna. Förändrade valutakurser har haft en negativ påverkan på rörelseresultatet om -1 MSEK.

Rörelseresultat enligt IFRS

Rörelseresultat enligt IFRS uppgick till 288 (427) MSEK. Skillnaden mot det operativa rörelseresultatet uppgår till 0 (-37) MSEK. Jämförelseperioden belastades med -37 MSEK i jämförelsestörande poster avseende nedskrivning i Tyskland samt omstruktureringar.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -123 (-132) MSEK där den reducerade nettoskulden har minskat räntekostnaderna. Resultat före skatt för kvartalet uppgick till 166 (294) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till -7 (-5) MSEK, motsvarande en skattesats om 4 (2) 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 159 (289) MSEK.

JANUARI-DECEMBER 2024

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 8 194 (13 269) MSEK. Under perioden resultatavräknades 1 630 (2 419) bostäder till konsumenter och 465 (1 550) bostäder till investerare. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,7 (3,3) MSEK. Omräkning av utländsk valuta hade en negativ effekt om -23 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Operativt resultat

Operativt bruttoresultat uppgick till 948 (1 421) MSEK och operativ bruttomarginal under perioden uppgick till 11,6 (10,7) procent. Operativt rörelseresultat uppgick till 290 (660) MSEK och operativ rörelsemarginal var 3,5 (5,0) procent. Förändrade valutakurser har påverkat rörelseresultatet med -1 MSEK jämfört med samma period förra året.

Rörelseresultat enligt IFRS

Rörelseresultatet uppgick till 22 (-619) 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 -1 279 MSEK avseende nedskrivningar och omstruktureringar som jämförelsestörande poster.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -524 (-518) MSEK där högre räntor motverkat effekten av sänkt nettoskuld. Resultat före skatt för perioden uppgick till -501 (-1 137) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -17 (-5) MSEK, motsvarande en skattesats om -3 (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 -518 (-1 143) 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 tabellerna 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 periodens slut uppgick till 25 900 (28 900). Minskningen förklaras av byggstartar, försäljning av icke-strategiska byggrätter och vissa återlämnade optioner. Av totalt antal byggrätter vid periodens slut redovisades 6 300 (8 200) utanför balansräkningen. Bonava har under året arbetat aktivt med sin byggrättsportfölj och de åtaganden som är förknippade med denna, bland annat genom att säkerställa en god matchning mellan tillträden och projektstartar. Investeringsåtaganden för byggrätter utanför balansräkningen har minskat successivt och uppgick på balansdagen till 1,2 miljarder SEK, vilket är 0,2 miljarder SEK lägre än förra kvartalet. 0,7 miljarder SEK av dessa förväntas regleras under 2025. Se vidare i not 7.

Under det tredje kvartalet 2024 har byggrättsportföljen värderats, dels genom externa värderingar, dels internt genom värdering av diskonterade framtida kassaflöden från tilltänkta projekt som ska uppföras på exploateringsmarken (diskonterat nuvärde). Bonava har använt sig av det lägsta av värdet enligt extern värdering och det diskonterade nuvärdet enligt intern beräkning. Den genomförda värderingen medförde nedskrivningar om 143 MSEK i det tredje kvartalet, motsvarande 1% av det bedömda värdet på portföljen. Det bedömda värdet på portföljen per 30 september 2024 uppgick till 11,9 miljarder SEK. Detta motsvarade ett övervärde om 4,6 miljarder SEK vid denna tidpunkt. 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 59 (45). Per 30 september 2024 var antalet 51.

OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

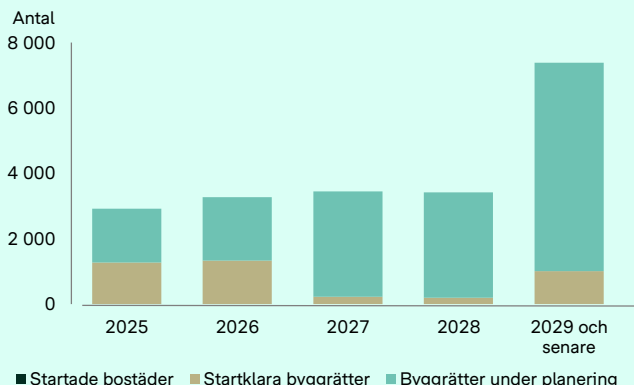
Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 309 (505). Värdet av dessa uppgick till 791 (1 455) MSEK. Per 30 september 2024 uppgick värdet till 933 MSEK och antalet till 330, varav 108 såldes under kvartalet och 87 bostäder tillkom från projekt som färdigställdes under perioden.

VÄRDE PÅ SÅLDA EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

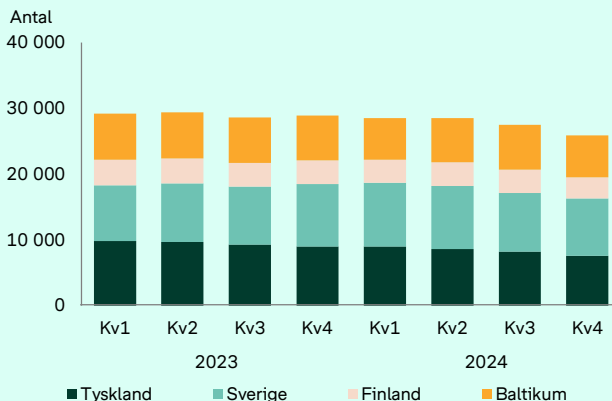
Antal bostäder i pågående produktion uppgick till 3 177 (3 055) med en försäljningsgrad om 59 (55) procent.

Försäljningsvärdet av sålda bostäder i startade projekt var totalt 7 556 (7 129) MSEK, varav 4 314 (4 363) MSEK för konsumenter och 3 242 (2 766) MSEK för investerare.

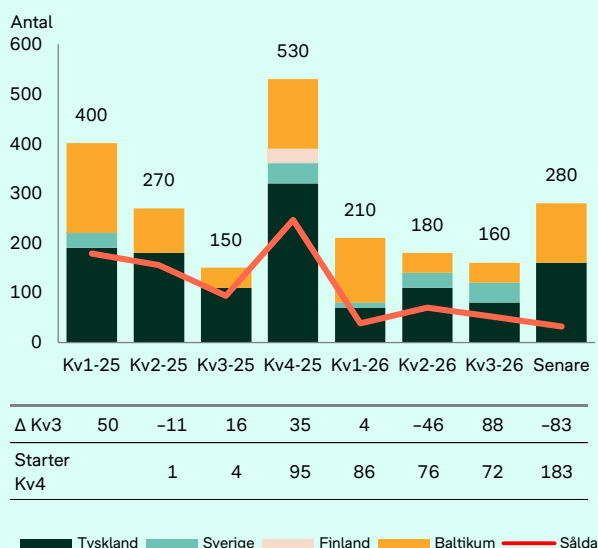
Fördelning planprocess byggrätter



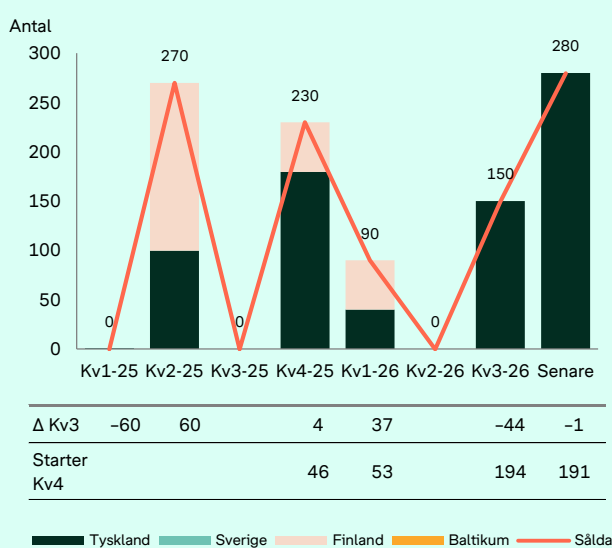
Fördelning byggrätter



Beräknat färdigställande av pågående projekt, per kvartal pågående projekt
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-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Operativt kassaflöde				
Operativt EBITDA	314	471	399	977
Operativa justeringar/jämförelsestörande poster		-37	-267	-1 279
EBITDA	314	434	132	-302
Nettoprojektinvesteringar/avyttringar	714	2 420	954	3 926
Nettomarkinvesteringar/avyttringar	101	89	988	-374
Nettoinvesteringar/avyttringar, övrigt	-10	-26	-56	-18
Nettoinvesteringar	806	2 483	1 886	3 534
Förändring i kundfordringar	-14	-20	-19	70
Förändring i förskott från kunder	-603	-2 211	78	-2 046
Förändring i leverantörsskulder	57	-74	-45	-281
Förändring i övrigt rörelsekapital	-37	396	-508	-436
Förändring i rörelsekapital	-597	-1 909	-494	-2 694
Operativt kassaflöde	523	1 008	1 524	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 OKTOBER-DECEMBER 2024

EBITDA uppgick till 314 (434) MSEK, 0 (-37) MSEK operativa justeringar har redovisats under kvartalet.

Nettoinvesteringarna uppgick till 806 (2 483) MSEK drivet av nettoavyttringar i projektverksamheten om 714 (2 420) MSEK.

Förändringen i rörelsekapital summerade till -597 (-1 909) MSEK där minskade förskott från kunder på grund av överlämningar i Tyskland och Finland påverkade kassaflödet med -603 (-2 211) MSEK.

Totalt sett minskade det operativa kassaflödet under kvartalet och uppgick till 523 (1 008) MSEK.

Kassaflöde före finansieringsverksamheten var 461 (940) MSEK. Den negativa avvikelser mot det operativa kassaflödet förklaras främst av finansiella poster om -80 (-106) MSEK. Se not 11 för brygga mellan operativt kassaflöde och legalt kassaflöde.

KASSAFLÖDE JANUARI-DECEMBER 2024

EBITDA uppgick till 132 (-302) MSEK och inkluderar nedskrivningar som inte ingår i operativt EBITDA om 244 (721) MSEK.

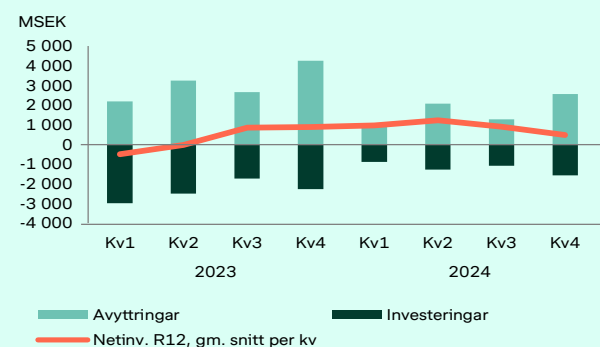
Nettoinvesteringarna uppgick till 1 886 (3 534) MSEK där nettoavyttringarna i projektverksamheten om 954 MSEK var lägre än de 3 926 MSEK som redovisades föregående år. Nettoförändringen av mark uppgick till 988 (-374) Mkr, där 244 (721) MSEK av effekten beror på redovisade nedskrivningar. Rensat för dessa uppgår förändringar i mark till 744 MSEK för perioden, vilket förklaras av ett fåtal strategiska försäljningar av exploateringsfastigheter samt omklassificeringar till pågående projekt.

Förändringen i rörelsekapital summerade till -494 (-2 694) MSEK där ökade förskott från kunder bidrog med 78 (-2 046) MSEK.

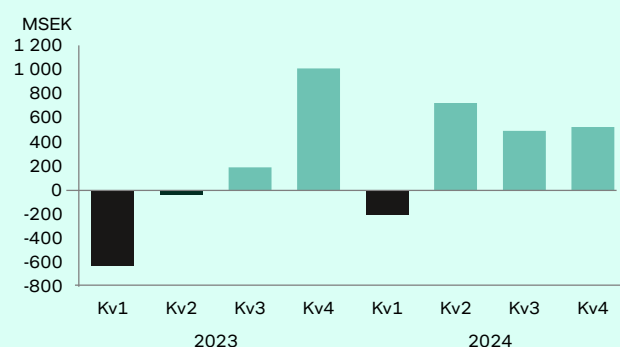
Totalt stärktes operativa kassaflödet under perioden och uppgick till 1 524 (538) MSEK.

Kassaflöde före finansieringsverksamheten var 621 (716) MSEK där den negativa avvikelser mot det operativa kassaflödet främst förklaras av finansiella poster om -482 (-521) MSEK samt förändring i projektfinsiering om -347 (-807) MSEK. Föregående år inkluderade även en positiv effekt från försäljningen av verksamheterna i Norge och S:t Petersburg. Se not 11 för brygga mellan operativt kassaflöde och legalt kassaflöde.

Investeringar och avyttringar, totalt



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 3 068 (4 951) MSEK. Per 30 september 2024 var nettoskulden 3 491 MSEK. Minskningen under kvartalet beror på ett positivt kassaflöde från rörelsen. Likvida medel uppgick till 593 MSEK och utnyttjade krediter uppgick till 1 530 MSEK. Se vidare not 4. Förändrade valutakurser påverkade nettoskulden med 67 MSEK, jämfört med 31 december 2023, och med 55 MSEK jämfört med 30 september 2024.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 41,7 (34,6) procent. Per 30 september 2024 uppgick soliditeten till 38,2 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 1,6 (1,2) ggr och målet var därmed uppfyllt.

Kapital och räntebindning

Vid periodens utgång var den genomsnittliga räntebindningstiden 0,2 (0,1) år, exklusive projektfinsiering och den genomsnittliga räntan var 7,58 (7,07) procent. Kapitalbindningstiden för skulder till kreditinstitut och investerare var 1,7 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 2024 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 nominellt 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 tillgängliga likviditet som koncernen ska hålla i form av likvida medel 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. Grön finansiering uppgick totalt till 1 998 (2 889) MSEK.

Utnyttjade kreditramar

Obligationslånet uppgår nominellt till 960 MSEK, inlösenpriset enligt gällande lånevillkor uppgår på balansdagen till 970 MSEK.

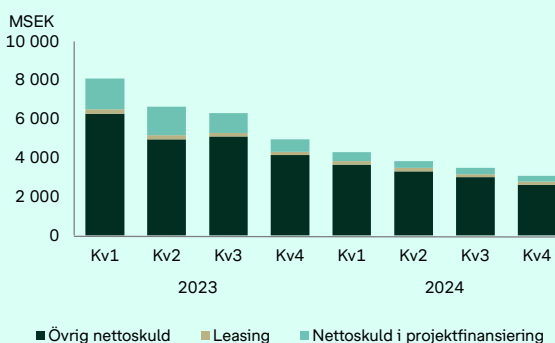
De syndikerade krediterna amorteras enligt avtal under perioden december 2024 till mars 2027. Utestående belopp för lån, upptaget i EUR, uppgick på balansdagen till 1 325 MSEK.

Utnyttjat belopp på RCF uppgick på balansdagen till 1 527 MSEK, varav 489 MSEK var upptaget i NOK och 1 038 MSEK i EUR. Outnyttjat belopp uppgick till 1 530 MSEK.

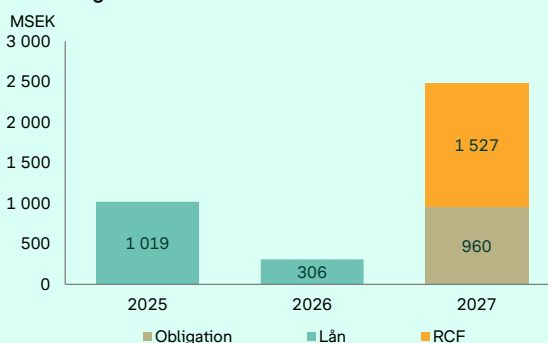
Utöver ovanstående tillkommer avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag där 320 MSEK var utnyttjade på balansdagen, avtalade outnyttjade krediter var 74 MSEK.

Under det fjärde kvartalet har Bonava även säkrat finansiering från lokala banker för förvaltningsfastigheterna i Baltikum. I december erhöll Bonava låneutbetalning om 92 MSEK (8 MEUR) avseende fastigheten i Estland, ingen outnyttjad kredit kvarstår för detta lån. Ytterligare låneavtal om 69 MSEK (6 MEUR) tecknades för utbetalning i januari 2025 avseende fastigheten i Lettland.

Nettoskuld

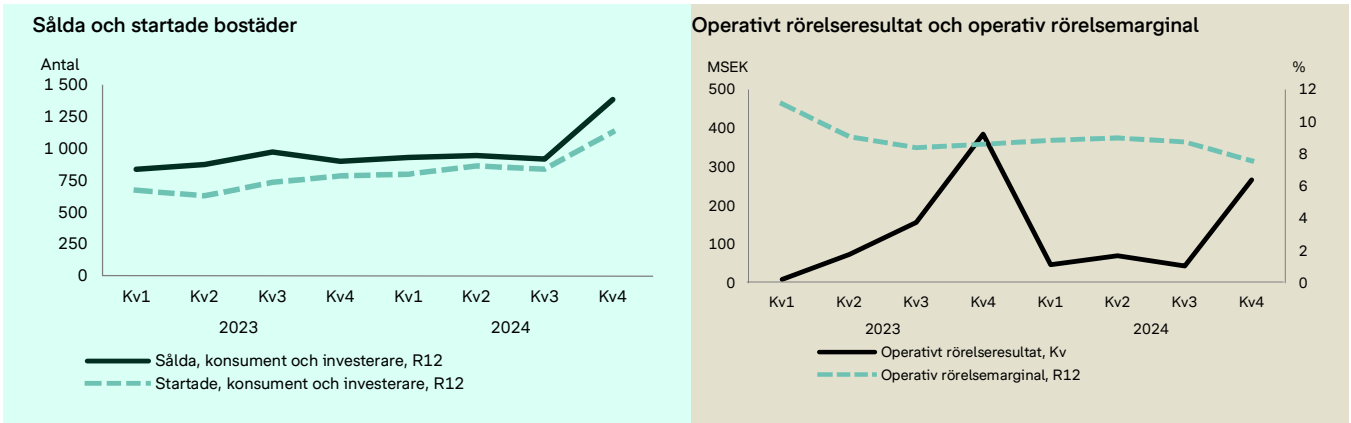


Amorteringsstruktur lån



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 staten uppskattar att det behöver byggas 400 000 nyproducerade 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 OKTOBER-DECEMBER 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 2 559 (3 154) MSEK, vilket förklaras av färre antal överlämnade bostäder till konsument. Under kvartalet resultatavräknades 360 (475) bostäder till konsument och 195 (166) bostäder till investerare.

Ytterligare investeraraffärer har genomförts under det fjärde kvartalet, vilket innebär att Bonava i Tyskland redovisar 385 sålda och startade bostäder till investerare. Även antalet sålda enheter till konsument ökar jämfört med motsvarande kvartal föregående år, medan startade enheter till konsument var något lägre.

Operativ bruttomarginal uppgick till 13,3 (14,8) procent vilket förklaras av mixen i överlämnade bostäder i 2024.

Operativt rörelseresultat uppgick till 267 (386) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 10,4 (12,2) procent, där genomförda omstruktureringar börjar få allt större genomslag i lägre försäljnings- och administrationskostnader i detta kvartal. Omstruktureringen går enligt plan där vi sett en minskning av dessa kostnader under 2024 med fullt genomslag från och med 2025.

RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 5 678 (7 283) MSEK, vilket förklaras av färre antal överlämnade bostäder till konsument.

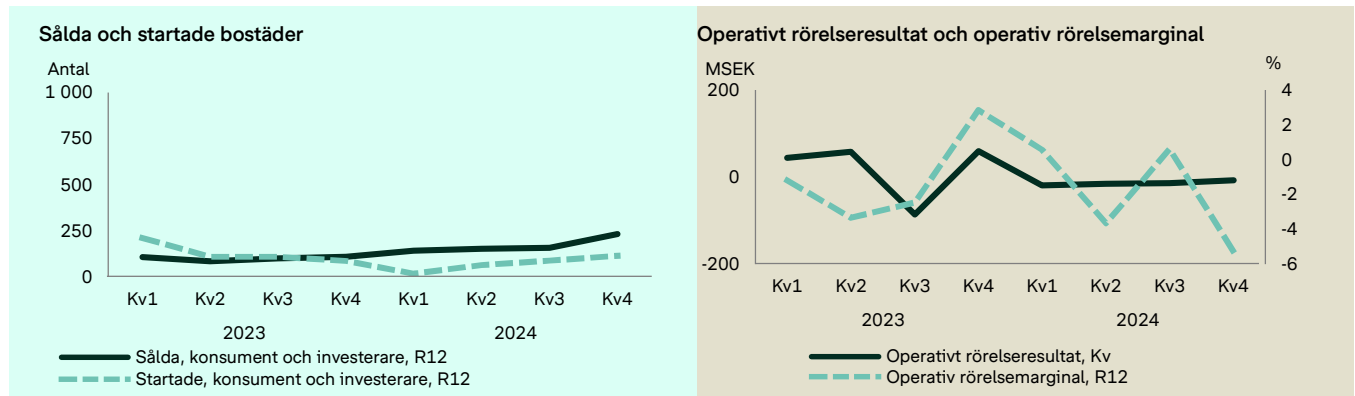
Operativ bruttomarginal var något lägre än föregående år och uppgick till 12,2 (12,6) procent, vilket förklaras av mixen i överlämnade bostäder.

Operativt rörelseresultat uppgick till 431 (628) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 7,6 (8,6) procent, där genomförda omstruktureringar börjar få allt större genomslag i lägre försäljnings- och administrationskostnader.

NYCKELTAL	2024	2023	2024	2023
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Nettoomsättning	2 559	3 154	5 678	7 283
Operativt bruttoresultat	341	468	693	917
Operativ bruttomarginal, %	13,3	14,8	12,2	12,6
Operativt rörelseresultat	267	386	431	628
Operativ rörelsemarginal, %	10,4	12,2	7,6	8,6
Sysselsatt kapital	6 087	6 936	6 087	6 936
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,1	8,2	4,1	8,2
Bostäder i pågående produktion, antal	1 964	1 930	1 964	1 930
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	56	100	56	100
Sålda bostäder konsument, antal	304	222	910	724
Sålda bostäder investerare, antal	385		474	176
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	171	263	657	610
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	385		474	176
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	69	58	69	58
Resultatavräknade bostäder, antal	555	641	1 141	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. 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 OKTOBER-DECEMBER 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 131 (858) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder till både konsument och investerare. Under kvartalet resultatavräknades 33 (140) bostäder till konsument och 0 (162) bostäder till investerare.

Sålda bostäder till konsumenter ökade jämfört med föregående år och i kvartalet har ytterligare 27 bostäder till konsument startats, jämfört med inga föregående år. Försäljningsgraden i pågående produktion har ökat och uppgick till 45 (24) procent.

Operativ bruttomarginal ökade till 18,0 (11,5) procent, till följd av upplösning av avsättningar för risker som inte längre föreligger.

Operativt rörelseresultat uppgick till -8 (60) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om -5,7 (7,0) procent, till följd av lägre volym och lägre marginal i resultatavräknade bostäder.

RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 1 073 (2 685) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder till konsument och investerare.

Operativ bruttomarginal uppgick till 5,7 (8,4) procent.

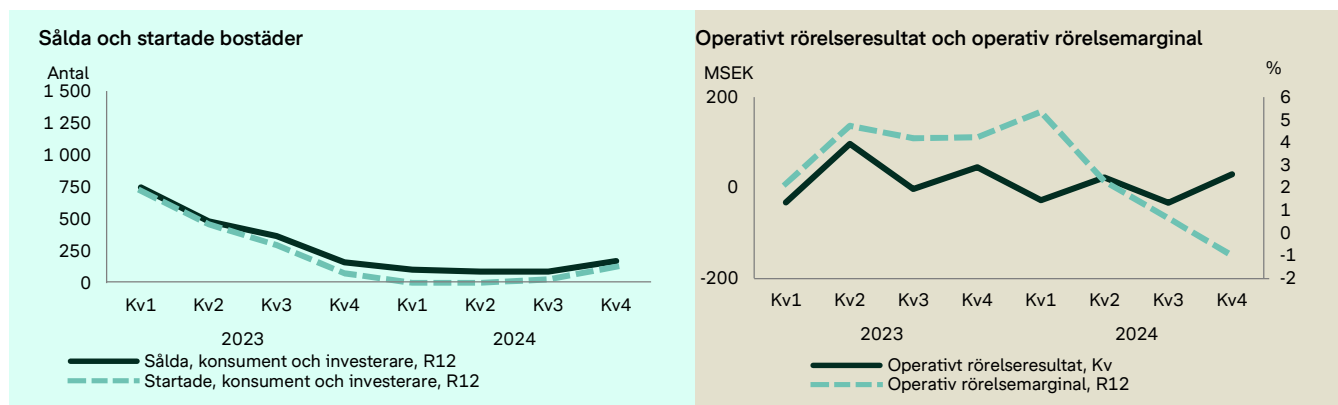
Operativt rörelseresultat uppgick till -57 (77) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om -5,3 (2,9) procent.

NYCKELTAL	2024	2023	2024	2023
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Nettoomsättning	131	858	1 073	2 685
Operativt bruttoresultat	24	99	61	225
Operativ bruttomarginal, %	18,0	11,5	5,7	8,4
Operativt rörelseresultat	-8	60	-57	77
Operativ rörelsemarginal, %	-5,7	7,0	-5,3	2,9
Sysselsatt kapital	2 636	3 189	2 636	3 189
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-6,6	1,9	-6,6	1,9
Bostäder i pågående produktion, antal	150	180	150	180
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	98	156	98	156
Sålda bostäder konsument, antal	94	20	233	110
Sålda bostäder investerare, antal				
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	27		116	88
Produktionsstartade bostäder investerare, antal				
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	45	24	45	24
Resultatavräknade bostäder, antal	33	302	204	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. På bostadsmarknaden i Finland råder det fortsatt större utbud än efterfrågan och låg kundaktivitet. Inflationen minskar snabbare än i övriga EU och styrräntorna har fortsatt att minska, det kommer dock att ta tid innan marknaden normaliseras.

RESULTAT OKTOBER-DECEMBER 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 226 (646) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder. Under kvartalet resultatavräknades 16 (71) bostäder till konsument och 54 (216) bostäder till investerare.

Under kvartalet har ett hyresprojekt i Åbo om 99 bostäder sålts till investerare och produktionsstartats. Sålda bostäder till konsument uppgick till 19 (33).

Operativ bruttomarginal ökade till 26,4 (10,2) procent till följd av förbättrade projektmarginaler och återföring av tidigare avsatta kostnader för ett garantiärende som har avgjorts till Bonavas fördel.

Operativt rörelseresultat uppgick till 30 (45) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 13,1 (7,0) procent. Förbättringen i rörelsemarginal förklaras primärt av den förbättrade bruttomarginalen.

RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 791 (2 531) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder.

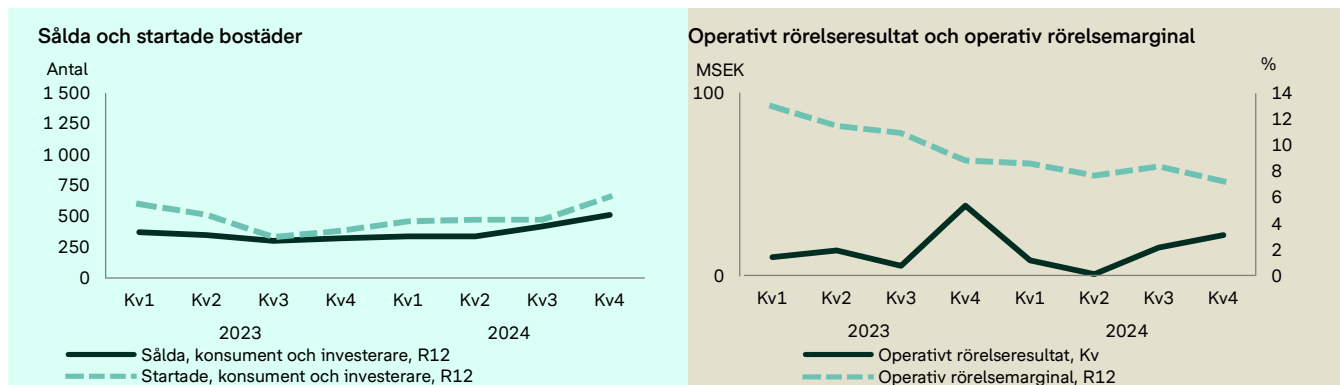
Operativ bruttomarginal ökade mot föregående år till 12,3 (7,6) procent till följd av förbättrade projektmarginaler och återföring av tidigare avsatta kostnader för ett garantiärende som har avgjorts till Bonavas fördel.

Trots förbättrade projektmarginaler sjönk det operativa rörelseresultatet till -8 (107) MSEK till följd av lägre volymer som inte täcker de indirekta kostnaderna. Därmed uppgick den operativa rörelsemarginalen -1,0 (4,2) procent.

NYCKELTAL	2024	2023	2024	2023
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Nettoomsättning	226	646	791	2 531
Operativt bruttoresultat	60	66	97	192
Operativ bruttomarginal, %	26,4	10,2	12,3	7,6
Operativt rörelseresultat	30	45	-8	107
Operativ rörelsemarginal, %	13,1	7,0	-1,0	4,2
Sysselsatt kapital	669	789	669	789
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-3,8	11,3	-3,8	11,3
Bostäder i pågående produktion, antal	294	418	294	418
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	60	124	60	124
Sålda bostäder konsument, antal	19	33	73	87
Sålda bostäder investerare, antal	99		99	75
Produktionsstartade bostäder konsument, antal			29	
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	99		99	75
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	93	100	93	100
Resultatavräknade bostäder, antal	70	287	316	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 än i Litauen.

RESULTAT OKTOBER-DECEMBER 2024

Nettoomsättningen uppgick till 228 (332) MSEK. Under kvartalet resultatavräknades 143 (214) bostäder till konsument och 0 (0) bostäder till investerare.

Sålda bostäder till konsument ökade till 173 (81) och även produktionsstarterna till konsument ökade till 319 (131).

Operativ bruttomarginal uppgick till 15,8 (15,5) procent, vilket var i linje med föregående år.

Operativt rörelseresultat minskade till 22 (38) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 9,9 (11,6) procent. Minskningen av rörelseresultat främst förklaras av en lägre affärsvolym.

Uthyrningsgraden fortsätter att öka i de två förvaltningsfastigheterna (Build-to-manage) och har möjliggjort extern finansiering.

RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2024

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 651 (770) MSEK, vilket förklaras av färre antal överlämnade bostäder till konsument.

Operativ bruttomarginal minskade något till 14,5 (15,0) procent.

Operativt rörelseresultat uppgick till 47 (68) MSEK med en operativ rörelsemarginal som minskade mot föregående år till 7,3 (8,9) procent, vilket förklaras av lägre volymer.

NYCKELTAL	2024	2023	2024	2023
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Nettoomsättning	228	332	651	770
Operativt bruttoresultat	36	51	95	116
Operativ bruttomarginal, %	15,8	15,5	14,5	15,0
Operativt rörelseresultat	22	38	47	68
Operativ rörelsemarginal, %	9,9	11,6	7,3	8,9
Sysselsatt kapital	1 584	1 409	1 584	1 409
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,1	5,2	3,1	5,2
Bostäder i pågående produktion, antal	769	527	769	527
av vilket förvaltningsfastigheter				
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	154	170	154	170
Sålda bostäder konsument, antal	173	81	511	321
Sålda bostäder investerare, antal				
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	319	131	660	384
Produktionsstartade bostäder investerare, antal				
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	23	19	23	19
Resultatavräknade bostäder, antal	143	214	434	521

¹⁾ Exklusive förvaltningsfastigheter.

Aktuella grannskap i kvartalet

Under fjärde kvartalet produktionsstartade Bonava 1 001 (394) bostäder. Samtliga projektstarter redovisas på <https://www.bonava.com/investor-relations/produktionsstarter>

Tyskland – Gartenstadt Karlshorst

Läge: Berlin

Bostadstyp: Flerbostadshus till investerare

Antal bostäder: 194 hyreslägenheter

I Berlin har Bonava sålt och startat produktionen av 194 hyreslägenheter. Detta utgör den inledande byggnationen av Gartenstadt Karlshorst där Bonava fram till 2031 ska bygga drygt 500 nya bostäder genom att skapa en trädgårdsstad. De aktuella hyreslägenheterna kommer att uppföras i tre flerbostadshus med hög energieffektivitet, gröna tak och hållbara energi- och värmesystem.



Tyskland – Cecilien-Carré

Läge: Berlin

Bostadstyp: Flerbostadshus till investerare

Antal bostäder: 128 hyreslägenheter

Bonava har sålt och startat produktion av 128 hyreslägenheter i de östra delarna av Berlin. Detta utgör den första etappen av det kommande grannskapet Cecilien-Carré där Bonava fram till 2028 totalt ska uppföra 272 bostäder med blandade upplåtelseformer. När grannskapet är färdigställt kommer det att bestå av åtta flerbostadshus placerade som ett torg runt en gemensam innergård.



Tyskland – Paulshöfe

Läge: Düsseldorf

Bostadstyp: Flerbostadshus till konsument och investerare

Antal bostäder: 128 bostäder, 63 hyreslägenheter och 65 lägenheter till konsument

Bonava har sålt och startat produktion av 63 hyreslägenheter i Düsseldorf. Därtill har 65 bostäder till konsument produktionsstartats i samma område, Paulshöfe. I slutet av 2028 kommer hela bostadsområdet att ha cirka 550 ägar- och hyreslägenheter i tolv flerbostadshus. Området är beläget med närhet till kommunikationer, service och förskolor.



Finland – Kirstinpuisto

Läge: Åbo

Bostadstyp: Flerbostadshus till investerare

Antal bostäder: 99 hyreslägenheter

Bonava har sålt och startat produktion av 99 hyreslägenheter i Åbo. Totalt planerar Bonava att uppföra 1 400 bostäder i Kirstinpuisto och detta är Bonavas åttonde och nionde flerbostadshus i området. I planeringen av området betonas hållbara utvecklingslösningar och högkvalitativa offentliga ytor och grönområden med särskilt fokus på hållbar hantering av dagvatten.



Sverige – Fjärilshusen

Läge: Stockholm

Bostadstyp: Enfamiljshus till konsument

Antal bostäder: 16 småhus till konsument

Bonava har startat produktionen av 16 enfamiljshus i Järfälla, strax norr om Stockholm. I grannskapet Fjärilshusen ska Bonava bygga ett hållbart grannskap om totalt 70 Svanenmärkta hus och radhus i olika storlekar med äganderätter som upplåtelseform. Hela grannskapet präglas av hållbara lösningar, med skyfallsdammar, energieffektiva material, solpaneler på taken, och elbilsaddare till varje hus. Med över 1 500 småhus byggda under de senaste tio åren är Bonava bland de största utvecklarna av småhus i Sverige.





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 december 2024 till 923 (1 486).

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 31 december 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 HÄNDELSE EFTER PERIODEN

Den 26 juni meddelade Bonava att bolaget utsett Jon Johnsson till ny CFO och medlem av Bonavas koncernledning. I december fattade Bonavas styrelse beslut om att även utse Jon Johnsson till vice VD för Bonava med tillträde 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 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.

Stockholm den 4 februari 2025

Bonava AB (publ)

Peter Wallin

VD och koncernchef

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

Aktuellt inom hållbarhet

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.

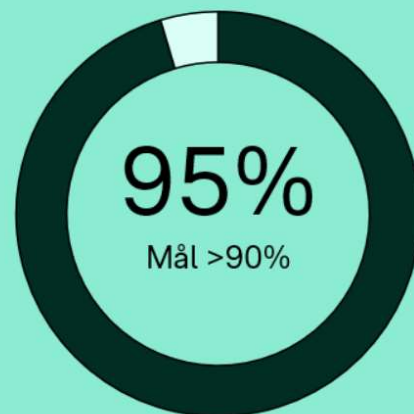
Åtgärder för att skapa en säker arbetsplats

Ett av Bonava strategiska mål är att halvera antalet allvarliga incidenter 2026, jämfört med 2022. För att nå målet ska varje affärsenhet årligen ta fram en aktivitetsplan att genomföra, en så kallad Everyone-plan. Dessa är också en del i att säkerställa vår ambition att etablera ett proaktivt arbetssätt år 2026.

Planerna ska uppnås till minst 90 procent. I framtagandet av hälsa- och säkerhetsplanerna finns det tre bolagsövergripande teman som varje plan ska innehålla:

- Ledarskap - kultur med omtanke som drivkraft.
- Proaktivt arbete genom systematiskt och standardiserat arbetssätt.
- Lära från både incidenter och det vi gjort rätt med fokus på att reducera allvarliga incidenter.

Utfallet för 2024 blev 95,4 procents uppfyllelse av förbättringsaktiviteter, vilket innebär att i stort sett samtliga aktiviteter som planerades för 2024 har genomförts.



Bonava belönar klimatprestationer

Att bekämpa klimatförändringarna är ett strategiskt mål för oss, som vi mäter och härnäst kommer att belöna på individuell basis.

Från och med 2025 kommer utvärdering av klimatprestationer att vara en del av den totala prestationsbedömningen som tillämpas på både kortsiktiga (STI) och långsiktiga (LTI) incitamentsprogram.

Vi integrerar klimat i prestationsbedömningar genom utvärdering av tre principer:

- Väsentlighet, med fokus på att premiera insikter som leder till höga utsläppsminskningar i kombination med ekonomisk hållbarhet i projekten.
- Mätbarhet, som säkerställer att insatserna är kvantifierbara för bättre beslutsfattande.
- Marknad, som tar hänsyn till olika marknadens lokala förutsättningar att skapa insikter till utsläppsminskningar baserat på till exempel utbudet av utsläppsreducerande material eller leverantörsmarknadens mognad att leverera specifika utsläppsdata.

Bonavas hållbarhetsrelaterade strategiska mål

Hälsosam och säker arbetsplats

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

Frekvens allvarliga incidenter

- Mål 2026: <7,1 (bas: 14,3)
Utfall 2024: 4.1

Everyone Plan målfyllnelse

- Mål ≥90 procent
Utfall 2024: 95 procent

Engagerade medarbetare

Medarbetarnas engagemang i linje med de 10 procent bästa företagen.

Utfall för 2024: 83 (83), utifrån en skala om 0–100. Genomsnittet för de 10 procent bästa företagen under 2024, var 88 (87).

För mer information om målet, arbetet för att nå målet, och utfallet, se Bonavas kommande Års- och hållbarhetsredovisning för 2024.

Bekämpa klimatförändringarna

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

Scope 1, 2 och 3 utsläpp ska minska med 50 procent till år 2030.

För mer information om målet, arbetet för att nå målet, och utfallet, se Bonavas kommande Års- och hållbarhetsredovisning för 2024.

Koncernens resultaträkning

	Not	2024	2023	2024	2023
	1	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Kvarvarande verksamhet					
Nettoomsättning	2	3 144	4 989	8 194	13 269
Kostnader för produktion		-2 682	-4 316	-7 514	-11 849
Bruttoresultat		462	672	680	1 421
Försäljnings- och administrationskostnader		-174	-209	-658	-760
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	288	464	22	660
Jämförelsestörande poster	3		-37		-1 279
Rörelseresultat	2	288	427	22	-619
Finansiella intäkter		32	-8	48	19
Finansiella kostnader		-155	-124	-571	-537
Finansnetto		-123	-132	-524	-518
Resultat före skatt	2	166	294	-501	-1 137
Skatt på periodens resultat		-7	-5	-17	-5
Periodens resultat¹⁾		159	289	-518	-1 143
Avvecklad verksamhet					
Periodens resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt			52		-194
Periodens resultat från avvecklad verksamhet			52		-194
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet och avvecklad verksamhet		159	341	-518	-1 337
Data per aktie före och efter utspädning					
Periodens resultat, SEK		0,49	2,70	-1,85	-10,66
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		1,23	4,44	2,02	-3,15
Eget kapital, SEK		22,36	61,58	22,36	61,58
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner		321,6	107,2	279,9	107,2
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		321,6	107,2	321,6	107,2

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

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

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2024	2023	2024	2023
	1	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Periodens resultat		159	341	-518	-1 337
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		46	-82	93	-3
Periodens omräkningsdifferenser som omklassificerats till resultaträkningen			-38		-43
Periodens övriga totalresultat		46	-120	93	-47
Periodens totalresultat¹⁾		205	221	-425	-1 384

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2024 31 dec	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	286	239
Övriga anläggningstillgångar		1 052	1 119
Summa anläggningstillgångar		1 338	1 358
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		7 150	8 138
Pågående bostadsprojekt		6 598	6 966
Färdigställda bostäder		1 007	1 593
Kortfristiga fordringar		568	861
Likvida medel	4	593	180
Summa omsättningstillgångar		15 917	17 738
SUMMA TILLGÅNGAR		17 254	19 097
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 184	6 596
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5
Summa eget kapital		7 189	6 601
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	4	2 913	227
Övriga långfristiga skulder		18	11
Långfristiga avsättningar		553	1 214
Summa långfristiga skulder		3 483	1 452
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4	1 397	5 594
Övriga kortfristiga skulder		4 863	5 450
Kortfristiga avsättningar		322	
Summa kortfristiga skulder		6 582	11 044
Summa skulder		10 065	12 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 254	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	-425		-425
Nyemission	1 050		1 050
Emissionskostnader	-37		-37
Prestationsbaserat incitamentsprogram			
Utgående eget kapital, 31 december 2024	7 184	5	7 189

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2024 Okt-dec	2023 Okt-dec	2024 Jan-dec	2023 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt ¹⁾	166	342	-501	-1 297
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-239	61	-258	1 665
Betald skatt	-4	41	-159	-139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-77	444	-918	229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	2 641	3 460	6 943	11 293
Investeringar i bostadsprojekt	-1 566	-1 244	-4 815	-8 099
Förskott från kunder	-675	-2 165	-39	-2 135
Övriga förändringar i rörelsekapital	71	-19	-605	-1 625
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	470	31	1 484	-567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	393	476	566	-337
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Försäljning av koncernföretag	68	502	93	1 239
Övrigt kassaflöde från investeringsverksamheten	1	-37	-37	-185
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	461	940	621	716
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission efter avdrag om emissionskostnader			1 013	
Ökning av räntebärande skulder	1 665	1 837	7 480	6 662
Minskning av räntebärande skulder	-2 288	-3 103	-8 729	-7 495
Förändring av räntebärande fordringar	-2		-1	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-625	-1 266	-237	-833
PERIODENS KASSAFLÖDE	-164	-326	384	-117
Likvida medel vid periodens början	741	462	180	303
Kursdifferens i likvida medel	17	45	29	-6
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	593	180	593	180

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

Koncernens kassaflöde från avvecklad verksamhet

	2024 Okt-dec	2023 Okt-dec	2024 Jan-dec	2023 Jan-dec
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-33		360
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		502		1 248
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten		-188		-375
Nettoökning likvida medel, avvecklad verksamhet¹⁾		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.

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 (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. Bonavas värderingsmodell för byggrätter är en värderingsmodell där kassaflöde från tilltänkt projekt som ska uppföras på exploateringsmarken värderas genom en diskontering av framtida kassaflöden. Risken 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

Okt–dec 2024	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Koncernen
Nettoomsättning, konsumenter	1 860	127	47	223		2 256
Nettoomsättning, investerare	694	1	179			874
Nettoomsättning, mark	5	2				7
Övriga intäkter		2		5		8
Operativt rörelseresultat	267	–8	30	22	–23	288
Operativa justeringar						
Jämförelsestörande poster						
Rörelseresultat	267	–8	30	22	–23	288
Finansiella poster						–123
Resultat före skatt						166
Okt–dec 2023	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Koncernen
Nettoomsättning, konsumenter	2 490	481	152	331		3 454
Nettoomsättning, investerare	659	369	491			1 520
Nettoomsättning, mark	3	4	3			10
Övriga intäkter		4				4
Operativt rörelseresultat	386	60	45	38	–66	464
Operativa justeringar						
Jämförelsestörande poster	–35	5			–7	–37
Rörelseresultat	351	65	45	38	–73	427
Finansiella poster						–132
Resultat före skatt						294

Jan-dec 2024	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Koncernen
Nettoomsättning, konsumenter	4 723	759	169	638		6 288
Nettoomsättning, investerare	773	5	621			1 399
Nettoomsättning, mark	181	302				483
Övriga intäkter	1	7	1	13	2	24
Operativt rörelseresultat	431	-57	-8	47	-124	290
Operativa justeringar	-114	-123	-30			-267
Jämförelsestörande poster						
Rörelseresultat	316	-180	-38	47	-124	22
Finansiella poster						-524
Resultat före skatt						-501
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-dec	2023 Jan-dec
Nedskrivning av mark		-606
Värdeförändring av B2M-Projekt i Sverige		-123
Nedskrivning av aktiverade projektutvecklingskostnader		-115
Organisatoriska förändringar		-435
Summa jämförelsestörande poster		-1 279
Nedskrivning av mark	-244	
Övrigt	-23	
Summa operativa justeringar	-267	

NOT 4 Specifikation nettoskuld

	2024	2023
	31 dec	31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	591	582
Kortfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	57	108
Likvida medel ²⁾	575	167
Räntebärande tillgångar	1 224	857
Långfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	2 719	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	1 021	4 994
Räntebärande skulder till kreditinstitut och investerare	3 739	4 994
Nettoskuld i projektfinansiering	393	654
Nettoskuld exkl. leasing	2 908	4 791
Leasingskulder	160	160
Nettoskuld	3 068	4 951

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

²⁾ Exklusive likvida medel för projektfinansiering.

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, verkligt värde för lånet avviker endast marginellt från bokfört värde.

Derivatinstrument på nivå 2 består av valutaswappar där värderingen till verkligt värde baseras på publicerade terminkurser på en aktiv marknad.

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 3.

	2024	2023
	31 dec	31 dec
Derivatinstrument		35
Summa tillgångar		35
Derivatinstrument	6	6
Summa skulder	6	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
	31 dec	31 dec
Verkligt värde vid periodens början	239	262
Investeringar	37	140
Värdeförändring		-123
Omklassificering		-36
Årets omräkningsdifferens	9	-4
Verkligt värde vid periodens slut	286	239

NOT 7 Investeringsåtaganden

Bonava har ingått avtal om köp av byggrätter som är villkorade och som ännu inte redovisats som del av de finansiella rapporterna. Per 31 december 2024 uppgick värdet för dessa till 1,2 miljarder SEK (1,4 miljarder SEK per 30 september 2024).

Investeringarna förväntas regleras med 0,7 miljarder SEK 2025, 0,1 miljarder SEK 2026 samt 0,4 miljarder SEK 2027 och senare. Majoriteten av minskningen i kvartalet förklaras av tillträdd mark i Sverige. Avtalen är oftast villkorade av att bygglov erhålls eller att detaljplan godkänns.

Därutöver har Bonava ingått avtal som ger möjlighet till att förvärv av byggrätter. I de fall möjligheten utnyttjas innebär det ett framtida kassautflöde. I de fall möjligheten inte utnyttjas kan det innebära en kostnad för Bonava, främst genom nedskrivning av redovisade förskott.

NOT 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024	2023
	31 dec	31 dec
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	355	235
Nettotillgångar i koncernen exkl moderbolaget	2 000	
Övriga ställda säkerheter	611	13
Summa ställda säkerheter	2 966	249

Borgens- och garantiförpliktelser

<i>Egna förbindelser</i>		
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	600	600
Eventalförpliktelser ¹⁾	395	393
Övriga borgensförbindelser ²⁾	129	803
Summa borgens- och garantiförpliktelser	1 124	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, svenska bostadsrättsföreningar och finansiering av förvaltningsfastigheter i Baltikum.

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 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.

NOT 10 Finansiella mått och valutakurser

	2024	2023
	31 dec	31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	-0,3	4,3
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	0,1	-1,1
Soliditet, %	41,7	34,6
Avkastning på eget kapital, R12, %	-7,3	-18,5
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	25,0	30,5
Nettoskuld	3 068	4 951
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,8
Sysselsatt kapital	11 499	12 422
Kapitalomsättningshastighet, R12, ggr	0,7	0,9
Andel riskbärande kapital, %	41,9	34,7
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ¹⁾	7,58	7,07
Genomsnittlig räntebindningstid, år ¹⁾	0,2	0,1
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ²⁾	4,41	5,58
Genomsnittlig räntebindningstid, år ²⁾	0,5	0,4

¹⁾ Exklusive lån i projekt och leasingavtal.

²⁾ Avser projektfinsiering.

Valutakurser	2024	2023
	31-dec	31-dec
<i>Genomsnittskurs</i>		
DKK	1,53	1,54
EUR	11,44	11,47
<i>Balansdagskurs</i>		
DKK	1,55	1,49
EUR	11,54	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-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Operativt kassaflöde	523	1 008	1 524	538
Valutaomräkning	35	181	77	-63
Finansiella poster	-80	-106	-482	-521
Betald skatt	-1	33	-151	-137
Förändring i projektfinsiering	-16	-455	-347	-807
Försäljning av koncernföretag		500		1 239
Övrigt		-219		469
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	461	940	621	716

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI-DECEMBER 2024

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 167 (213) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 166 (-1 109) 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 (-480 MSEK) i det tredje och fjärde kvartalet 2023. Försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg som slutfördes i fjärde kvartalet 2023 gav en positiv effekt om 564 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. 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.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2024 Jan-dec	2023 Jan-dec
Nettoomsättning		167	213
Försäljnings- och administrationskostnader		-271	-378
Rörelseresultat		-103	-165
Resultat från andelar i koncernföretag			-1 119
Finansiella intäkter		892	646
Finansiella kostnader		-622	-471
Resultat efter finansiella poster		166	-1 109
Bokslutsdispositioner			-170
Resultat före skatt		166	-1 279
Skatt på periodens resultat		-2	-3
Periodens resultat		164	-1 282

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

BALANSRÄKNING	Not 1, 2	2024 31 dec	2023 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar		10 790	2 766
Omsättningstillgångar		341	9 554
Summa tillgångar		11 131	12 320
Eget kapital och skulder			
Eget kapital		7 304	6 127
Avsättningar		17	14
Långfristiga skulder		2 719	
Kortfristiga skulder		1 091	6 179
Summa eget kapital och skulder		11 131	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 31 dec	2023 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	5 731	6 528
Borgen för projektspecifik finansiering	192	432
Borgen för koncernföretag	993	1 723
Övriga borgensförbindelser ¹⁾	129	803
Aktier i dotterbolag	2 084	
Fordran på dotterbolag	8 048	
Övriga ställda säkerheter	611	13
Summa	17 788	9 499

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

	2024 31 dec	2023 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ²⁾	789	600
Borgen för projektspecifik finansiering	192	432
Summa	982	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 resultatteffekter 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 leasingkulder.

Nettoskuld Räntebärande skulder, leasingkulder, 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.

Projektfinansiering – lån upptagna i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag samt skuld som direkt finansierar förvaltningsfastigheter.

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.

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.



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 900 medarbetare utvecklar Bonava bostäder i Tyskland, Sverige, Finland, Lettland, Estland och Litauen. Bolaget har hittills uppfört cirka 40 000 hem och hade 2024 en nettoomsättning om cirka 8 miljarder kronor. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.

8,2

MDR SEK
NETTOOMSÄTTNING 2024

6

LÄNDER

900

MEDARBETARE
UTGÅNGEN AV KV4 2024

2 300

ANTAL SÅLDA BOSTÄDER
2024

FINANSIELL KALENDER

Publicering av Års- och hållbarhetsredovisning, vecka 12

Kapitalmarknadsdag, 27 mars 2025

Årsstämma, 9 april 2025

Kv 1 delårsrapport jan-mar, 9 maj 2025

Kv 2 delårsrapport jan-jun, 18 juli 2025

Kv 3 delårsrapport jan-sep, 24 oktober 2025

KONTAKT

Jon Johnsson, CFO

Jon.Johnsson@bonava.com

+46 700 888 605

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 4 februari 2025 kl. 07.30 CET.

WEBBSÄND PRESENTATION DEN 4 FEBRUARI

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Jon Johnsson presenterar rapporten den 4 februari 2025, kl. 09.00.

Följ den webbsända presentationen live på:

<https://bonava.videosync.fi/2025-02-04-q4-2024>

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

<https://service.flikmedia.se/teleconference/?id=5001921>

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

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com.