



Cecilien-Carré  
Berlin, Tyskland

Bokslutskommuniké  
januari–december  
2025

Homes & Neighbourhoods



# Högre marginaler och ett väsentligt stärkt rörelseresultat

Nyckeltal, MSEK	2025 Okt-dec	2024 Okt-dec	Δ%	2025 Jan-dec	2024 Jan-dec	Δ%
<b>Segmentsrapportering</b>						
Nettoomsättning	2 603	2 403	8	8 218	8 312	-1
Operativt bruttoresultat	412	356	16	1 173	984	19
Operativ bruttomarginal, %	15,8	14,8		14,3	11,8	
Operativt rörelseresultat	257	183	41	548	326	68
Operativ rörelsemarginal, %	9,9	7,6		6,7	3,9	
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,52	0,24	114	0,16	-1,03	
Avkastning på eget kapital, R12, %	0,7	-4,0		0,7	-4,0	
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	4,2	2,2		4,2	2,2	
<b>IFRS</b>						
Nettoomsättning	3 252	3 144	3	7 725	8 194	-6
Bruttoresultat	493	462	7	987	680	45
Bruttomarginal, %	15,2	14,7		12,8	8,3	
Rörelseresultat	337	288	17	362	22	1 515
Rörelsemarginal, %	10,4	9,2		4,7	0,3	
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,71	0,49	44	-0,28	-1,85	85
Soliditet, %	44,4	41,7		44,4	41,7	
Nettoskuld	2 816	3 068	-8	2 816	3 068	-8
Nettoprojektstillgångar	4 856	4 651	4	4 856	4 651	4
Nettoprojektstillgångar / Nettoskuld exkl. leasing, ggr	1,8	1,6		1,8	1,6	
Operativt kassaflöde	369	523	-29	823	1 524	-46
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	476	461	3	417	621	-33
<b>Bostäder</b>						
Sålda bostäder konsument, antal	471	590	-20	1 717	1 727	-1
Sålda bostäder investerare, antal	445	484	-8	676	573	18
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	557	517	8	2 099	1 462	44
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	445	484	-8	676	573	18
Bostäder i produktion, antal	4 081	3 177	28	4 081	3 177	28
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	56	59		56	59	
Resultatavräknade bostäder, antal	811	801	1	1 996	2 095	-5

Operativ rörelsemarginal, R12

**6,7%**

Antal sålda bostäder, R12

**2 393**

Antal produktionsstartade bostäder, R12

**2 775**

## 1 oktober–31 december 2025

- Nettoomsättning uppgick till 2 603 (2 403) MSEK, en ökning med 8 procent. Justerat för valutaeffekter en ökning med 15 procent.
- Operativ bruttomarginal uppgick till 15,8 (14,8) procent.
- Operativt rörelseresultat uppgick till 257 (183) MSEK, en ökning med 41 procent. Justerat för valutaeffekter en ökning med 50 procent. Operativ rörelsemarginal uppgick till 9,9 (7,6) procent.
- Nettoomsättning enligt IFRS uppgick till 3 252 (3 144) MSEK. och rörelseresultat uppgick till 337 (288) MSEK.
- Operativt kassaflöde uppgick till 369 (523) MSEK.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 476 (461) MSEK.
- Resultat per aktie enligt IFRS, före och efter utspädning, uppgick till 0,71 (0,49) SEK.
- Antal sålda bostäder uppgick till 916 (1 074).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 1 002 (1 001).

## 1 januari–31 december 2025

- Nettoomsättning uppgick till 8 218 (8 312) MSEK, en minskning med 1 procent. Justerat för valutaeffekter en ökning med 3 procent.
- Operativ bruttomarginal uppgick till 14,3 (11,8) procent.
- Operativt rörelseresultat uppgick till 548 (326) MSEK, en ökning med 68 procent. Justerat för valutaeffekter en ökning med 77 procent. Operativ rörelsemarginal uppgick till 6,7 (3,9) procent.
- Nettoomsättning enligt IFRS uppgick till 7 725 (8 194) MSEK och rörelseresultat uppgick till 362 (22) MSEK.
- Operativt kassaflöde uppgick till 823 (1 524) MSEK.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 417 (621) MSEK.
- Resultat per aktie enligt IFRS, före och efter utspädning, uppgick till -0,28 (-1,85) SEK.
- Antal sålda bostäder uppgick till 2 393 (2 300).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 2 775 (2 035).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2025.

VD har ordet

# Stark avslutning på året

Det fjärde kvartalet sätter punkt för ett händelserikt år där vi gått från konsolidering till kontrollerad tillväxt. Året avslutas starkt med en ökad nettoomsättning, bättre bruttomarginal och lägre omkostnader som leder till en ökning av rörelseresultatet med 41 procent. Den operativa rörelsemarginalen uppgick till 6,7 procent för helåret och därmed överträffar vi våra tidigare kommunicerade utsikter. Marknadsförutsättningarna har förbättrats, men återhämtningen tar tid och vi bedömer att det kommer ta längre tid att nå vårt målintervall för starter än vår tidigare prognos. Trots det står Bonava väl positionerat för fortsatt operativ och finansiell förbättring 2026.

## Långsam återhämtning med positiva ljusglimtar framåt

Marknadsbilden är i stort oförändrad jämfört med det tredje kvartalet där vi ser en del ljusglimtar framåt även om de geopolitiska utmaningarna är oroande. De underliggande förutsättningarna i våra marknader förstärks fortsatt med ökade hushållsinkomster, en lägre inflations- och räntenivå samt en stabil nivå på arbetslösheten. För att vi ska se en tydlig förbättring av bostadsmarknaden krävs ett positivt sentiment och framtidstro. Trots ett stort uppdämt behov och ett tydligt intresse, har våra privatkunder skjutit på sina investeringsbeslut, vilket leder till en långsam återhämtning. Däremot ser vi en tydlig förbättring av investerarmarknaden där ökande hyresnivåer, låga vakansnivåer och låga driftkostnader i nyproduktion har lett till ökade transaktionsvolymen i framför allt Tyskland och Sverige. Under året har vi genomfört sex hyresrättsaffärer till ett sammanlagt värde om cirka 2 miljarder SEK vilket motsvarar en ökning med 11 procent jämfört med 2024. Behovet är stort för både konsument- och investerarsprojekt och vi står redo att möta det.

I Tyskland ser vi samma mönster som tidigare, där Berlin, Düsseldorf och Köln har snabbast försäljningstillväxt. De tyska konsumenternas köputrymme hämmas av höjda långräntor vilket medför att den tyska marknaden som helhet är avvaktande. I Sverige noteras ett ökande intresse där förväntningarna om stigande bostadspriser stärkts. Hushållsinkomsterna växer och överutbudet av bostäder på andrahandsmarknaden minskar. De baltiska marknaderna har fortsatt att visa en stark försäljningsutveckling, med Riga och Vilnius som draglok. Tallinn har legat efter men har under det fjärde kvartalet börjat visa tillväxt. Den finska marknaden släpar efter och överutbudet av osålda,

färdigställda bostäder har varit en källa till den svaga utvecklingen de senaste åren. Överutbudet är i stort hanterat och vi ser ett ökande intresse på både konsument- och investerarmarknaden.

## Starkt resultat och starkt kassaflöde i det fjärde kvartalet

Vår nettoomsättning ökade med 8 procent till 2,6 (2,4) miljarder SEK. Vi ökade den operativa bruttomarginalen till 15,8 (14,8) procent och fortsätter att minska våra omkostnader varför den operativa rörelsemarginalen ökade till 9,9 (7,6) procent. För helåret uppgick den operativa rörelsemarginalen till 6,7 (3,9) procent vilket innebär att vi överträffar vår prognos som höjdes till 6 procent i samband med att delårsrapporten för det tredje kvartalet publicerades.

Under 2025 ökade vi antalet produktionsstarter med 36 procent till 2 775 (2 035) bostäder och antalet pågående projekt ökade med 28 procent till 4 081 bostäder. Vi har en god försäljningsgrad i pågående produktion om 56 (59) procent och lagret av osålda bostäder minskade till 212 (309) stycken.

Den finansiella positionen stärktes ytterligare med ett bra kassaflöde under det fjärde kvartalet och vi kunde minska nettoskulden från cirka 3,1 miljarder SEK i utgången av det tredje kvartalet till 2,8 miljarder SEK vid årsskiftet. Med en soliditet om 44 (42) procent och ett kvottal om 1,8 gånger (nettoprojektillgångar i förhållande till nettoskuld) så uppfyller vi med god marginal vårt finansiella ramverk.

## Fortsatta förbättringar att vänta under 2026

Efter att under tidigare år ha genomfört långtgående strukturella förändringar, skiftade Bonava från konsolidering till



kontrollerad tillväxt från och med 2025. Målet är att gradvis öka produktionsstarterna i takt med försäljning och med bibehållen kostnadskontroll för att uppnå en varaktig årsvolym om 3 500–4 000 starter.

Med en ökad volym i pågående projekt ser vi möjligheter att öka rörelseresultatet väsentligt under 2026. För helåret 2026 bedömer vi att nettoomsättningen kommer att växa med 20–25 procent resulterande i en operativ rörelsemarginal om 8–9 procent. Marknadsutvecklingen har varit mer dämpad under det andra halvåret 2025, vilket inneburit en förskjutning av produktionsstarter. Därmed påverkas även den förväntade volymen av upparbetade intäkter och resultat för 2026, varför vi sänkt utsikterna avseende operativ rörelsemarginal något jämfört med tidigare bedömning.

Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla medarbetare, aktieägare och samarbetspartners för ert engagemang och stöd under det gångna året. Tillsammans fortsätter vi vår resa mot att skapa ännu fler lyckliga grannskap under 2026. Starten på det nya året har präglats av geopolitisk oro men med de alla åtgärder vi vidtagit de senaste åren står vi rustade att möta de utmaningar som kan uppstå och jag ser fram emot 2026 med tillförsikt.

**Peter Wallin**

*VD och koncernchef*

# Aktuellt under kvartalet



## Engagerade medarbetare

Medarbetarengagemang är ett av Bonavas strategiska mål. Vårt ledarskap är avgörande för engagerade medarbetare, därför samlar vi löpande våra ledare för att följa upp vårt ledarskap och vår affär. I den medarbetarundersökning som genomfördes under kvartalet uppnådde vi ett Engagemangsindex på 86 (mål 89), vilket vi är mycket stolta över givet de utmanande tider vi kommer ifrån.

## Bonava är återigen med på AllBrights lista över jämställda svenska börsbolag 2025

Bonava AB utsågs i november återigen till ett av Sveriges mest jämställda företag i AllBrights årliga jämställdhetsrapport. Företagen som finns med på Gröna listan har alla uppnått en balanserad könsfördelning inom sina ledningsgrupper och styrelser.

## Bonava Tyskland förvärvar över 350 byggrätter

Under kvartalet har Bonava Tyskland förvärvat nya byggrätter i de strategiskt viktiga delmarknaderna Berlin och Köln. De cirka 100 byggrätterna i Berlin och 260 i Köln, redovisas samtliga utanför balansräkningen. Byggrätterna medför möjligheten att utveckla både konsument- och investerarprojekt.

## Bonava färdigställer Lettlands största nya stadsdel

Dreilinga mājas är det största nya området i Lettlands huvudstad Riga. På bara sex år har Bonava utvecklat ett levande grannskap i Ropaži kommun, i utkanten av huvudstaden Riga. Dreilinga mājas har 751 energieffektiva bostäder. Byggnationen av de 16 husen påbörjades 2019 och området inhyser nu nästan 2 000 boende.



## Bonava summerar årets investeraraffärer till cirka 2 miljarder SEK

Bonava summerar årets investeraraffärer till ett värde om cirka 2 miljarder SEK, en ökning om 11 procent mot 2024, och konstaterar att transaktionsmarknaden visar ökad aktivitet. 850 MSEK är hänförligt Sverige och resterande del avser Tyskland. Under det fjärde kvartalet startades och såldes 445 hyresbostäder, varav 354 i Tyskland och 91 hyresbostäder i Sverige. Totalt såldes och startades sex hyresprojekt om 676 bostäder under 2025, jämfört med 573 under 2024.

# Produktionsstartade grannskap

Under det fjärde kvartalet startade Bonava produktion av 1 002 (1 001) bostäder.  
Samtliga projektstarter redovisas på [bonava.com/investor-relations/produktionsstarter](https://bonava.com/investor-relations/produktionsstarter)



## Tyskland Cecilien-Carré

**Läge:** Berlin  
**Bostadstyp:** Flerbostadshus  
**Antal bostäder:** 144 bostäder till investerare

Under kvartalet har Bonava tecknat sin andra affär med det kommunala bostadsbolaget GESOBAU AG om 144 bostäder. I östra Berlin med goda kollektivtrafikförbindelser och omgivet av stora grönområden, byggs ytterligare 144 nya hyreslägenheter. Taken kommer att förses med grönska och utrustas med solcellssystem för elförsörjning.



## Sverige Visthuset

**Läge:** Sigtuna  
**Bostadstyp:** Flerbostadshus  
**Antal bostäder:** 91 bostäder till investerare

Visthuset erbjuder en unik boendemiljö med inglasad innergård samt ett torg inspirerat av italienska piazzor. De 91 bostäderna upplåts som kooperativa hyresrätter i form av trygghetsboende med extra service, där minst en i hushållet ska ha fyllt 65 år. Detta koncept möter ett växande behov av boende för en äldre befolkning samt främjar både gemenskap och inflytande för de boende.



## Lettland Šampēteris etapp 2

**Läge:** Riga  
**Bostadstyp:** Flerbostadshus  
**Antal bostäder:** 66 bostäder till konsument

I Šampēteris, endast 20 minuter från centrala Riga, bygger Bonava fyra moderna hus med totalt 177 lägenheter, varav 66 bostäder i den andra etappen startades under kvartalet. Projektet erbjuder gröna innergårdar, solpaneler och laddstationer.



## Tyskland Stadtquartier Bremer Strasse

**Läge:** Leipzig  
**Bostadstyp:** Flerbostadshus  
**Antal bostäder:** 78 bostäder till investerare

I norra Leipzig i stadsdelen Gohlis sålde och startade Bonava 78 hyreslägenheter fördelat på tre flerfamiljshus. Totalt bygger Bonava cirka 150 nya bostäder i området. Grannskapet erbjuder närhet till storstaden samtidigt som det karaktäriseras av grönområden.



## Sverige Logementet 2

**Läge:** Göteborg  
**Bostadstyp:** Flerbostadshus  
**Antal bostäder:** 80 bostäder till konsument

I det populära grannskapet i Kvi-berg, Göteborg har Bonava startat den andra etappen i Logementet, ett grannskap som består av totalt 182 bostäder. Projektet omfattar 80 Svanenmärkta bostadsrätter och med Logementet 2 kompletteras gården med lekplats och ytterligare grillplats.

# Koncernöversikt

## Nettoomsättning<sup>1)</sup>

MSEK	2025 Okt–dec	2024 Okt–dec	2025 Jan–dec	2024 Jan–dec
Tyskland	1 673	1 766	5 480	5 757
Sverige	451	227	1 188	1 101
Finland	127	203	606	762
Baltikum	352	207	943	692
Övrig verksamhet <sup>2)</sup>	0	0	1	2
<b>Summa</b>	<b>2 603</b>	<b>2 403</b>	<b>8 218</b>	<b>8 312</b>

## Oktober–december 2025

### Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade till 2 603 (2 403) MSEK. Ökningen mot föregående år är driven av ökad omsättning inom alla affärstyper samt försäljning av mark om 184 (7) MSEK. Omräkning av utländsk valuta hade en effekt på omsättningen om -163 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Antal bostäder i pågående produktion ökade till 4 081 (3 177) med en försäljningsgrad om 56 (59) procent.

### Operativt resultat

Det operativa bruttoreultatet ökade till 412 (356) MSEK och den operativa bruttomarginalen stärktes till 15,8 (14,8) procent. Ökningen förklaras av såväl ökade projektmarginaler som lägre indirekta produktionskostnader, samt positivt resultat från markförsäljningar om 63 (-9) MSEK.

Operativt rörelseresultat ökade till 257 (183) MSEK och den operativa rörelsemarginalen ökade till 9,9 (7,6) procent, drivet av det stärkta bruttoreultatet och lägre försäljnings- och administrationskostnader.

Förändrade valutakurser har haft en effekt på det operativa rörelseresultatet om -16 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Förändringen i övrig verksamhet jämfört med samma period i föregående år kommer från posi-

tiva engångsposter i garantireserver i Danmark under 2024 samt minskad interndebitering av koncerngemensamma kostnader 2025. Antal anställda i Danmark och i koncerngemensamma funktioner har under samma period minskat.

### Nettoomsättning och resultat enligt IFRS

Nettoomsättningen enligt IFRS ökade något till 3 252 (3 144) MSEK till följd av att antal överlämnade bostäder ökade till 811 (801).

Bruttoreultatet ökade till 493 (462) MSEK och bruttomarginalen uppgick till 15,2 (14,7) procent. Rörelseresultatet förbättrades till 337 (288) MSEK.

### Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -99 (-123) MSEK. Räntekostnaderna minskade till följd av en lägre skuldvolym och lägre räntenivåer varför räntenettet förbättrades till -67 (-81) MSEK. För mer information om finansnettot se not 6.

Resultat före skatt enligt IFRS uppgick till 238 (166) MSEK. Skatt på resultatet enligt IFRS uppgick till -9 (-7) MSEK. Den låga skatten förklaras av att uppskjuten skatt inte har redovisats för underskott genererade under 2024 eller 2025.

## Operativt rörelseresultat

MSEK	2025 Okt–dec	2024 Okt–dec	2025 Jan–dec	2024 Jan–dec
Tyskland	195	152	547	439
Sverige	43	3	32	-62
Finland	-2	31	3	16
Baltikum	65	21	123	56
Övrig verksamhet <sup>2)</sup>	-44	-23	-157	-123
<b>Summa</b>	<b>257</b>	<b>183</b>	<b>548</b>	<b>326</b>

## Januari–december 2025

### Nettoomsättning

Nettoomsättningen var i linje med föregående år och uppgick till 8 218 (8 312) MSEK.

Omräkning av utländsk valuta hade en effekt på omsättningen om -300 MSEK jämfört med samma period föregående år.

### Operativt resultat

Det operativa bruttoreultatet ökade till 1 173 (984) MSEK och den operativa bruttomarginalen stärktes till 14,3 (11,8) procent. Ökningen förklaras av såväl ökade projektmarginaler som lägre indirekta produktionskostnader, samt positivt resultat från markförsäljningar om 98 (17) MSEK.

Operativt rörelseresultat ökade till 548 (326) MSEK och den operativa rörelsemarginalen var 6,7 (3,9) procent, drivet av det stärkta bruttoreultatet och lägre försäljnings- och administrationskostnader.

Förändrade valutakurser har haft en effekt på det operativa rörelseresultatet om -27 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Förändringen i övrig verksamhet jämfört med samma period i föregående år kommer från positiva engångsposter i garantireserver i Danmark under 2024 samt minskad interndebitering av koncerngemensamma kostnader 2025. Antal anställda i Danmark och i koncerngemensamma funktioner har under samma period minskat.

### Nettoomsättning och resultat enligt IFRS

Nettoomsättningen enligt IFRS minskade till 7 725 (8 194) MSEK, till följd av färre antal överlämnade bostäder 1 996 (2 095).

Bruttoreultatet ökade till 987 (680) MSEK och bruttomarginalen ökade till 12,8 (8,3) procent. Rörelseresultatet uppgick till 362 (22) MSEK. Jämförelseperioden belastades med operativa justeringar, främst avseende nedskrivning av mark, om -267 MSEK.

### Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -428 (-524) MSEK. Räntekostnaderna minskade till följd av en lägre skuldvolym och lägre räntenivåer varför räntenettet förbättrades till -267 (-394) MSEK. Till följd av refinansiering av obligationen i början av året belastades finansnettot dock med vissa engångskostnader. För mer information om finansnettot se not 6.

Resultat före skatt enligt IFRS uppgick till -67 (-501) MSEK. Skatt på resultatet enligt IFRS uppgick till -22 (-17) MSEK. Den låga skatten förklaras av att uppskjuten skatt inte har redovisats för underskott genererade under 2024 eller 2025.

<sup>1)</sup> Från och med den 1 januari 2025 redovisar koncernen sina segment enligt en ny metod för segmentsredovisning. I segmentsredovisningen redovisas resultat från bostadsförsäljningar med successiv vinstavräkning, innan redovisades resultatet vid kundens tillträde. Liksom under 2024 justeras segmentensresultatet även med vissa operativa justeringar. De tal som baseras på segmentsredovisningen är markerade med brunt i denna rapport, jämförelsetalen för 2024 har räknats om. En brygga mellan operativt rörelseresultat och rörelseresultat finns i not 4.

<sup>2)</sup> Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, eliminerings- och den danska verksamheten.

# Byggrättsportfölj

## Byggrättsportfölj

Totalt antal byggrätter vid periodens slut uppgick till 23 800 (25 900). Per den 30 september 2025 var antalet byggrätter 24 800.

Bonava redovisar en del av byggrätterna utanför balansräkningen, till exempel mark som kontrolleras genom optionsavtal eller andra avtal, där marken ännu inte tillträtts. Antal byggrätter utanför balansräkningen vid periodens slut uppgick till 6 500 (6 300). Investeringsåtaganden för byggrätter utanför balansräkningen uppgick på balansdagen till 1 253 MSEK, vilket är något lägre än vid utgången av föregående kvartal. Flertalet starter i kvartalet medför att byggrättsportföljen minskar samt att försäljning av mark i Tyskland, Baltikum och Sverige genomförts. Detta motverkas något av förvärv av byggrätter, främst i Tyskland och Baltikum.

Av möjliga produktionsstarter bedöms 32 procent kunna ske under 2026–2027, 27 procent under 2028–2029 och 41 procent efter år 2029.

## Värdering

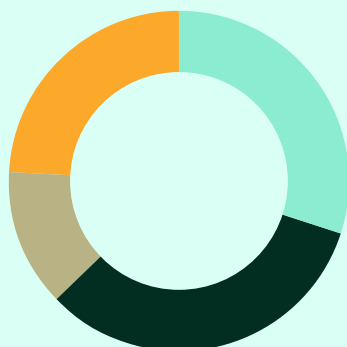
Byggrätterna redovisas som omsättningstillgångar och värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, post för post.

Under det tredje kvartalet 2025 värderades byggrättsportföljen, i portföljen ingick även vissa investeringar i Tyskland där delar av investeringen har påbörjats och därmed omrubricerats till pågående projekt. Värderingen av byggrättsportföljen baserades på interna värderingar av diskonterade framtida kassaflöden från tilltänkt projekt som ska uppföras på exploateringsmarken (diskonterat

nuvärde). Den genomsnittliga obelånade diskonteringsräntan uppgick till 8,8 (9,2) procent. För utvalda projekt kompletteras den interna värderingen med en extern värdering. För 2025 omfattade de externa värderingarna 13 procent av portföljen. 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 medförde en nedskrivning om -15 MSEK, motsvarande mindre än 1 procent av det bedömda värdet på portföljen, i det tredje kvartalet.

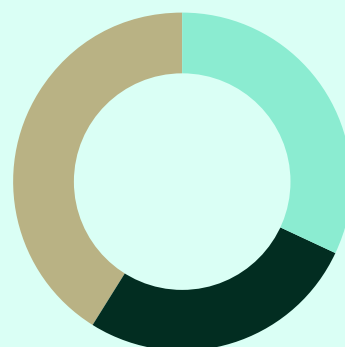
Det bedömda övervärdet på portföljen uppgick vid värderingen till 5,3 (4,6) miljarder SEK. Ökningen av övervärdet förklaras av en kombination av förbättrade kassaflöden och att kassaflödena har kommit närmare i tid. För mer information se not 1.

Geografisk fördelning



Tyskland, 30%  
Sverige, 33%  
Finland, 13%  
Baltikum, 24%

Möjlig produktionsstart



2026–2027, 32%  
2028–2029, 27%  
Senare, 41%

I/utanför balansräkningen



Optioner och villkorade avtal, 27%  
I balansräkningen, 73%

# Pågående produktion och färdigställda bostäder

Under kvartalet har Bonava produktionsstartat 1 002 (1 001) bostäder där 557 (517) var till konsument och 445 (484) till investerare.

Antal bostäder i pågående produktion uppgick till 4 081 (3 177), vid utgången av föregående kvartal var antalet 3 836. Majoriteten av bostäderna produceras i Tyskland, med tyngdpunkt i Berlin.

Försäljningsgraden var på balansdagen 56 (59) procent. Den något lägre försäljningsgraden är hänförlig till att en större andel av pågående projekt är inne i ett relativt tidigt skede av produktion.

## Sålda bostäder

Antal sålda bostäder i kvartalet uppgick till 916 (1 074). Motsvarande siffra föregående kvartal var 456. Antal sålda bostäder till konsument minskade till 471 (590) medan 445 (484) bostäder såldes till investerare.

## Osålda, färdigställda bostäder

Per den 31 december uppgick antalet färdigställda osålda bostäder till 212 (309) och det bokförda värdet uppgick till 602 (791) MSEK. Samtliga affärsenheter utom Tyskland har minskat antalet enheter under året. Det bokförda värdet motsvarar produktionskostnaden och innehåller inte det vinstpåslag som förväntas.

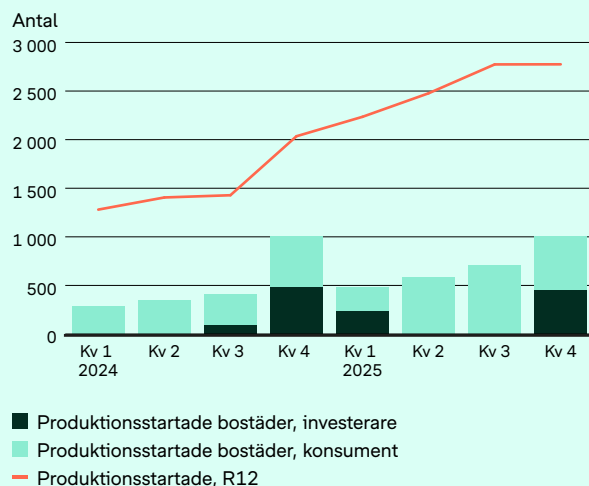
Det är stort fokus på att hålla ned kapitalbindningen i lagret av osålda, färdigställda bostäder och under det fjärde kvartalet såldes 31 procent av ingående volym den 30 september 2025. Majoriteten av den osålda volymen är baltiska bostäder där affärsmodellen innebär att majoriteten av försäljningen sker närmare inflyttning.

## Sålda, färdigställda, ej resultatavräknade bostäder

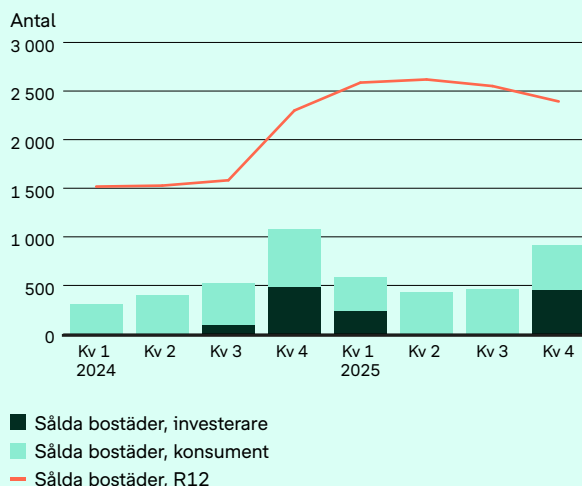
Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut uppgick till 31 (59). Per 30 september 2025 uppgick antalet till 23.

Försäljningsvärdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av perioden var 4 952 (4 314) MSEK för konsumenter och 3 496 (3 233) MSEK för investerare.

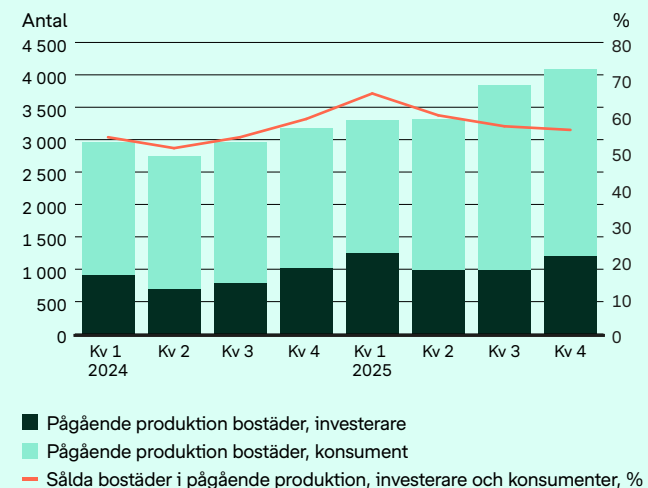
Produktionsstartade bostäder



Sålda bostäder



Pågående produktion



# Kassaflöde

## Operativt kassaflöde

MSEK	2025 Okt-dec	2024 Okt-dec	2025 Jan-dec	2024 Jan-dec
Operativt EBITDA – segmentsredovisning	277	209	634	435
Operativa justeringar	-	-	-	-267
Skillnader i redovisningsprinciper	80	107	-186	-37
<b>EBITDA – IFRS</b>	<b>358</b>	<b>314</b>	<b>448</b>	<b>132</b>
Nettoprojektinvesteringar/avyttringar	594	714	277	954
Nettomarkinvesteringar/avyttringar	241	101	819	988
Nettoinvesteringar/avyttringar, övrigt	7	-10	15	-56
<b>Nettoinvesteringar</b>	<b>842</b>	<b>806</b>	<b>1 111</b>	<b>1 886</b>
Förändring i kundfordringar	-2	-14	55	-19
Förändring i förskott från kunder	-768	603	-500	78
Förändring i leverantörsskulder	50	57	5	-45
Förändring i övrigt rörelsekapital	-111	-37	-297	-508
<b>Förändring i rörelsekapital</b>	<b>-831</b>	<b>-597</b>	<b>-736</b>	<b>-494</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>369</b>	<b>523</b>	<b>823</b>	<b>1 524</b>

## Kassaflöde oktober–december 2025

Rörelseresultatet före avskrivningar, EBITDA, ökade till 358 (314) MSEK.

Nettoinvesteringarna uppgick till 842 (806) MSEK. Det positiva kassaflödet avser främst överlämningar i det säsongsmässigt starka fjärde kvartalet. Förändringen i rörelsekapital var -831 (-597) MSEK, främst till följd av reducerade kundförskott i samband med överlämningar.

Totalt operativt kassaflöde uppgick till 369 (523) MSEK.

Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 476 (461) MSEK. Skillnaden mellan det legala och det operativa kassaflödet förklaras främst av förändring i finansiering i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag om 200 (-16) MSEK samt valutaeffekter om -59 (35) MSEK.

Se not 5 för en brygga mellan operativt och legalt kassaflöde.

## Kassaflöde januari–december 2025

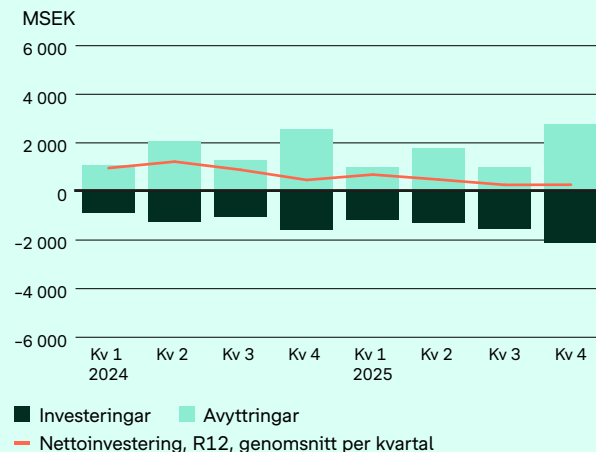
Rörelseresultatet före avskrivningar, EBITDA, ökade till 448 (132) MSEK.

Nettoinvesteringarna uppgick till 1 111 (1 886) MSEK, främst drivet av avyttringar av mark. Förändringen i rörelsekapital uppgick till -736 (-494) MSEK, där minskade kundförskott i samband med överlämningar stod för merparten av förändringen. Totalt operativt kassaflöde uppgick till 823 (1 524) MSEK.

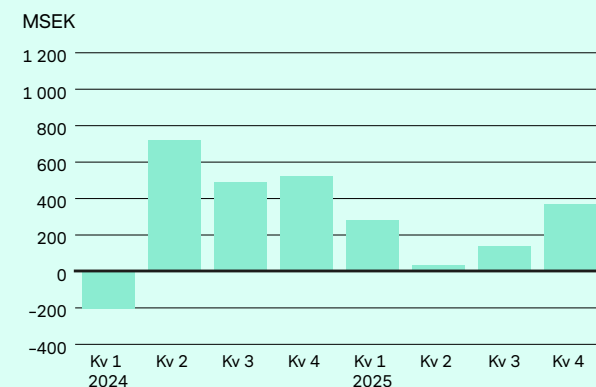
Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 417 (621) MSEK. Skillnaden mellan det legala och det operativa kassaflödet förklaras främst av finansiella poster om -360 (-482) MSEK.

Se not 5 för en brygga mellan operativt och legalt kassaflöde.

## 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. Moderbolaget finansierar verksamheten huvudsakligen med ett syndikerat kreditavtal och en grön obligation. För att säkerställa en stark kapitalstruktur följer Bonava upp nyckeltal för soliditet, likviditet och nettoprojektstillgångar.

## Nettoskuld

Nettoskulden uppgick till 2 816 (3 068) MSEK. Per 30 september 2025 var nettoskulden 3 054 MSEK. Likvida medel uppgick till 220 MSEK och utnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2 533 MSEK. Se vidare not 7. Förändrade valutakurser minskade nettoskulden med 191 MSEK, jämfört med 31 december 2024, och minskade nettoskulden med 68 MSEK jämfört med 30 september 2025.

## Soliditet

Soliditeten uppgick till 44,4 (41,7) procent. Per 30 september 2025 uppgick soliditeten till 40,6 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). På balansdagen uppgick kvoten mellan nettoprojektstillgångar och nettoskuld till 1,8 ggr och målet var därmed uppfyllt.

## Kapital och räntebindning

Vid periodens utgång var den genomsnittliga räntebindningstiden 0,5 (0,2) år exklusive projektfinansiering, och den genomsnittliga räntan var 6,91 (7,58) procent. Kapitalbindningstiden för skulder till kreditinstitut och investerare var 1,7 år vid periodens utgång. Under 2025 har ett ISDA-avtal, som möjliggör räntesäkring, ingåtts och under september säkrades en del av räntexponeringen.

## Koncernens finansieringsramar

Bonava har ett kreditavtal om 283 MEUR (ursprungligen om 398 MEUR) med löptid till och med mars 2027. Avtalet omfattar syndikerade krediter och en revolverande kreditfacilitet (RCF), med löpande kvartalsvisa amorteringar. Krediter under avtalet kan upptas i EUR, SEK och NOK.

Krediterna är uppdelade i dels tidsbestämda trancher, dels en RCF som kan nyttjas vid behov.

Bonava genomförde under februari 2025 en emission av en säkerställd grön obligation om 960 MSEK. Obligationen löper till september 2028 med en kupong på STIBOR +475 bps. Den tidigare obligationen, som på grund av en step-up struktur var betydligt dyrare, löstes och återköptes på en kurs motsvarande 102 procent av det nominella värdet.

## Villkor i låneavtal

Bonavas syndikerade kreditavtal inkluderar två lånevillkor ("covenants"). Den första är att rörelseresultatet, med vissa avtalsjusteringar, ska överstiga bestämda nivåer som varierar för varje kvartal. Den andra är en nivå för minsta tillgänglig likviditet som koncernen ska hålla i form av likvida medel eller tillgängliga krediter. Båda lånevillkoren var uppfyllda på balansdagen.

## Grön finansiering

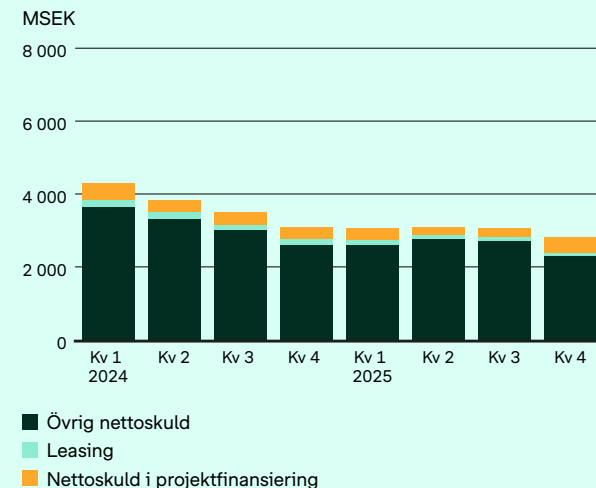
Bonava har sedan 2020 ett grönt finansieringsramverk, en uppdatering av detta gjordes i januari 2025. Under ramverket kan Bonava emittera obligationer och uppta lån för finansiering av hållbar bostadsutveckling. Bonava har emitterat en grön obligation, som är noterad på Nasdaq Sustainable Bond List. Gröna lån uppgick totalt till 2 288 (2 542) MSEK, där 960 MSEK avser obligationen.

## Utnyttjade kreditramar

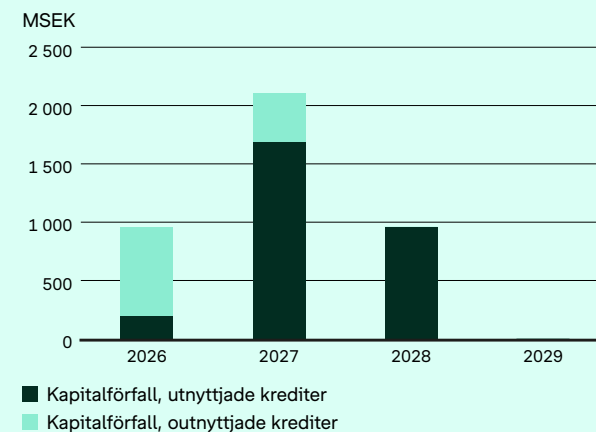
Obligationen uppgår till 960 MSEK. De syndikerade kreditramarna amorteras enligt avtal under perioden december 2024 till mars 2027. Utestående centrala banklån upptaget i EUR uppgick på balansdagen till 1 423 MSEK och upptaget i NOK till 457 MSEK. Utnyttjat belopp uppgick till 1 179 MSEK.

Utöver ovanstående tillkommer avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag om 1 801 MSEK varav utnyttjade krediter uppgick till 1 354 MSEK. Ytterligare projektfinansiering i Baltikum och Sverige tillkommer om 287 MSEK. Bonavas ambition är att fortsatt öka andelen projektfinansiering och därmed minska andelen centralt upptagna krediter.

## Nettoskuld



## Kapitalbindning, lån och obligation



# Tyskland

Tyskland är Bonavas största marknad. Bonava är en av Tysklands mest aktiva bostadsutvecklare och bygger bostäder i Berlin, Hamburg, Köln/Bonn, Stuttgart, Leipzig, Dresden, Frankfurt, Düsseldorf, Mannheim och storstadsregionerna Rhen-Ruhr, Rhen-Main, Rhen-Neckar och Östersjökusten. Vi erbjuder lägenheter och småhus till konsumenter och hyresprojekt till investerare.

## Marknadsutveckling

Det råder fortsatt brist på bostäder i Tyskland, vilket förväntas bestå under överskådlig framtid och ämnet ligger högt på den politiska agendan. Vi har fortfarande en avvaktande marknad i vissa delmarknader men Berlin är dragloket följt av Köln och Düsseldorf. Vi har noterat ett ökat intresse från investerarsegmentet där hyresnivåer fortsatt att öka under kvartalet och vakansnivåer är låga, särskilt i storstadsområden.

## Resultat oktober–december 2025

Nettoomsättningen minskade till 1 673 (1 766) MSEK, till följd av något lägre omsättning till konsument samt valutaomräkning.

Försäljningsgraden i pågående produktion minskade och uppgick till 64 (69) procent och bostäder i pågående produktion ökade till 2 156 (1 964).

Sålda bostäder till konsument minskade mot föregående år och uppgick till 202 (304). Produktionsstartade bostäder till konsument ökade och uppgick till 275 (171). Fyra projekt om 354 (385) bostäder till investerare har startats och sålts i kvartalet.

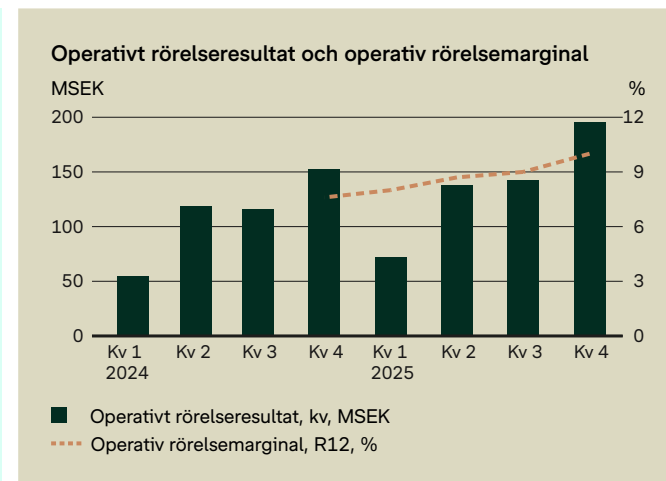
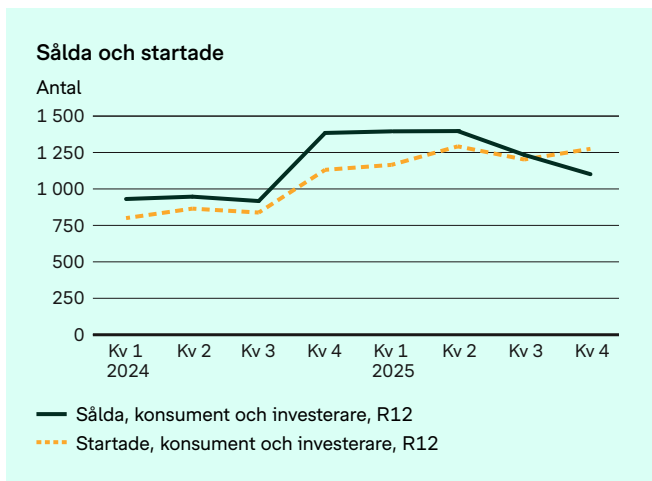
Operativ bruttomarginal förbättrades till 15,0 (12,8) procent. Den förbättrade marginalen är hänförlig till såväl stärkta projektmarginaler som lägre indirekta produktionskostnader samt en markförsäljning i kvartalet som påverkade positivt med cirka 18 MSEK.

Operativt rörelseresultat ökade till 195 (152) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 11,7 (8,6) procent. Försäljnings- och administrationskostnader minskade mot föregående år och bidrog till en högre operativ rörelsemarginal.

## Resultat januari–december 2025

Nettoomsättningen minskade till 5 480 (5 757) MSEK, vilket främst förklaras av att pågående projekt är i en tidigare produktionsfas jämfört med föregående år. Antal sålda bostäder till konsument uppgick till 747 (910) och antal starter till 921 (657). Antal produktionsstartade och sålda bostäder till investerare var 354 (474).

Operativ bruttomarginal förbättrades till 14,1 (12,2) procent, vilket främst är hänförligt till stärkta projektmarginaler och lägre indirekta produktionskostnader. Operativt rörelseresultat uppgick till 547 (439) MSEK, med en ökad operativ rörelsemarginal om 10,0 (7,6) procent.



NYCKELTAL, MSEK	2025	2024	2025	2024
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Nettoomsättning	1 673	1 766	5 480	5 757
Operativt bruttoreultat	250	225	773	702
Operativ bruttomarginal, %	15,0	12,8	14,1	12,2
Operativt rörelseresultat	195	152	547	439
Operativ rörelsemarginal, %	11,7	8,6	10,0	7,6
Sålda bostäder konsument, antal	202	304	747	910
Sålda bostäder investerare, antal	354	385	354	474
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	275	171	921	657
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	354	385	354	474
Bostäder i pågående produktion, antal	2 156	1 964	2 156	1 964
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	64	69	64	69
Osålda, färdigställda bostäder, antal	47	34	47	34
Byggrätter, antal	7 000	7 600	7 000	7 600

# Sverige

I Sverige erbjuder Bonava lägenheter och småhus till konsumenter i Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala, Umeå och Luleå. Vi erbjuder 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. Hushållens disponibla inkomster har stärkts under kvartalet och styrräntan är stabil men detta till trots är kunderna fortsatt avvaktande. Vi ser ett stort intresse men trenden med att det tar längre tid att konvertera bokningar till bindande kontrakt har bestått året ut. Investerarintresset och aktiviteten på transaktionsmarknaden har ökat under kvartalet.

## Resultat oktober–december 2025

Nettoomsättningen ökade till 451 (227) MSEK, till följd av en högre upparbetningsgrad i pågående produktion och en högre försäljningsgrad samt en markförsäljning om 75 MSEK.

Sålda bostäder till konsument minskade till 66 (94) och 178 (27) bostäder har produktionsstartats. Ett konsumentprojekt startades sent i kvartalet varför konvertering av reservationer kommer göras under första kvartalet. Om dessa hade inkluderats skulle försäljningen varit i linje med föregående år. Antal sålda och produktionsstartade bostäder till investerare uppgick till 91 (0) i kvartalet. Försäljningsgraden ökade till 58 (45) procent.

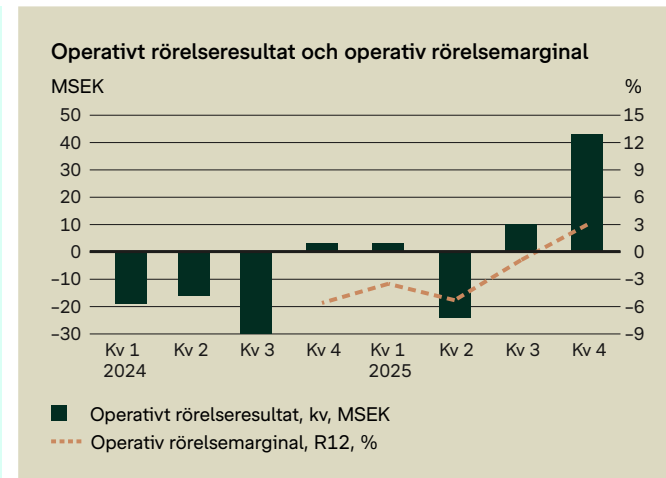
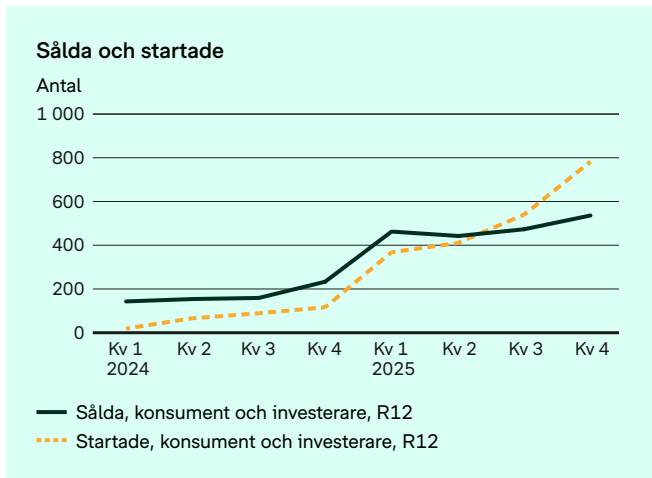
Operativ bruttomarginal uppgick till 15,9 (14,8) procent, till följd av förbättrade projektmarginaler och lägre indirekta produktionskostnader. Bruttoresultatet har även påverkats positivt av markförsäljning med cirka 27 MSEK.

Operativt rörelseresultat ökade till 43 (3) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 9,6 (1,1) procent.

## Resultat januari–december 2025

Nettoomsättningen ökade till 1 188 (1 101) MSEK, vilket främst förklaras av att flera pågående projekt samt försäljning av mark.

Sålda bostäder till konsument uppgick till 214 (233) och 460 (116) bostäder har produktionsstartats. Antal sålda och produktionsstartade bostäder till investerare uppgick till 322 (0) bostäder. Operativ bruttomarginal ökade till 12,5 (5,1) procent. Operativt rörelseresultat ökade till 32 (-62) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 2,7 (-5,6) procent. En högre volym i pågående produktion bidrar till ett positivt rörelseresultat.



NYCKELTAL, MSEK	2025	2024	2025	2024
	Okt–dec	Okt–dec	Jan–dec	Jan–dec
Nettoomsättning	451	227	1 188	1 101
Operativt bruttoresultat	72	34	149	56
Operativ bruttomarginal, %	15,9	14,8	12,5	5,1
Operativt rörelseresultat	43	3	32	-62
Operativ rörelsemarginal, %	9,6	1,1	2,7	-5,6
Sålda bostäder konsument, antal	66	94	214	233
Sålda bostäder investerare, antal	91	-	322	-
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	178	27	460	116
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	91	-	322	-
Bostäder i pågående produktion, antal	859	150	859	150
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	58	45	58	45
Osålda, färdigställda bostäder, antal	35	63	35	63
Byggrätter, antal	7 800	8 700	7 800	8 700

# Finland

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

## Marknadsutveckling

Den finska bostadsmarknaden är fortsatt koncentrerad till Helsingforsregionen samt städerna Tammerfors och Åbo. Bostadsmarknaden har påverkats av högre räntor, inflation, och låg kundaktivitet. Det finns tecken på stabilisering även om återhämtningen kommer ta tid. Transaktionsvolymerna ökar, utbudet av nya bostäder minskar och priserna har börjat stabiliseras. Med en stark närvaro i landets viktigaste tillväxtregioner är Bonava Finland väl positionerat att dra nytta av att förtroendet gradvis återvänder.

## Resultat oktober–december 2025

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 127 (203) MSEK, främst drivet av en lägre volym av pågående produktion.

Under kvartalet har 16 (19) bostäder sålts till konsument och 0 (0) har startats. Antal produktionsstartade och sålda bostäder till investerare är 0 (99). Försäljningsgraden i pågående produktion minskade till 41 (93) procent, vilket förklaras av att investerareaffärer stod för en hög andel av sålda bostäder föregående år. Bostäder i pågående produktion minskade till 145 (294).

Operativ bruttomarginal minskade till 14,4 (30,1). Jämförelseperioden påverkades av en återföring av tidigare avsatta kostnader för ett garantiärende som avgjordes till Bonavas fördel.

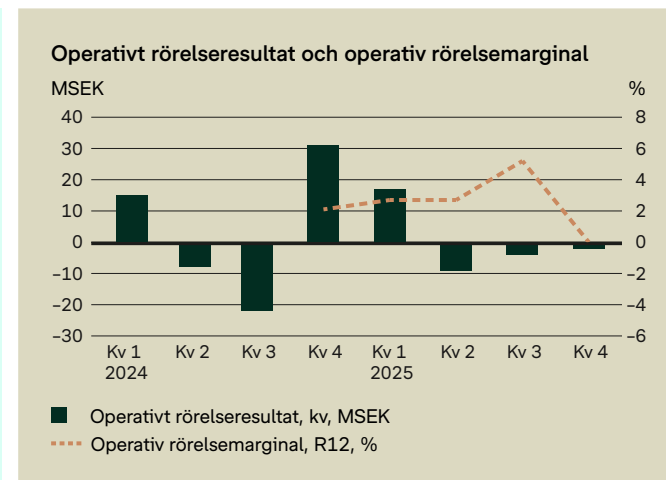
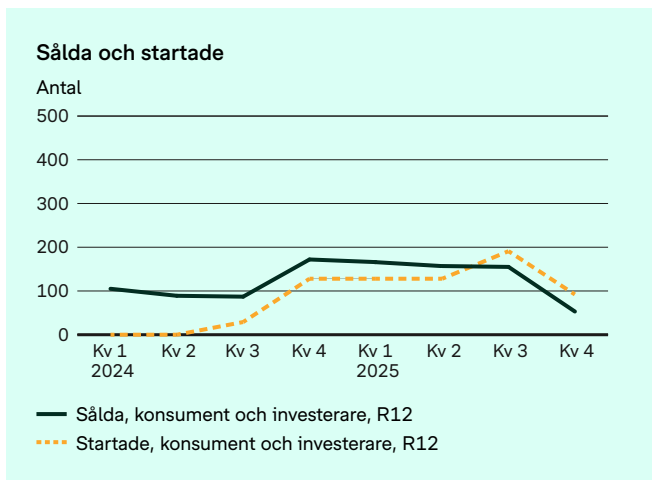
Operativt rörelseresultat uppgick till -2 (31) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om -1,4 (15,3) procent, där omkostnader inte täcks fullt ut på grund av för låg affärsvolym.

## Resultat januari–december 2025

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 606 (762) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal bostäder i pågående produktion och nyligen startade projekt. Under året har 53 (73) bostäder sålts till konsument och 92 (29) har startats. Antalet produktionsstartade och sålda bostäder till investerare uppgick till 0 (99).

Operativ bruttomarginal minskade till 14,5 (15,9) procent.

Operativt rörelseresultat minskade till 3 (16) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 0,5 (2,1) procent, det låga resultatet är en effekt av den låga affärsvolymen.



NYCKELTAL, MSEK	2025	2024	2025	2024
	Okt–dec	Okt–dec	Jan–dec	Jan–dec
Nettoomsättning	127	203	606	762
Operativt bruttoreultat	18	61	88	121
Operativ bruttomarginal, %	14,4	30,1	14,5	15,9
Operativt rörelseresultat	-2	31	3	16
Operativ rörelsemarginal, %	-1,4	15,3	0,5	2,1
Sålda bostäder konsument, antal	16	19	53	73
Sålda bostäder investerare, antal	-	99	-	99
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	-	-	92	29
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	-	99	-	99
Bostäder i pågående produktion, antal	145	294	145	294
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	41	93	41	93
Osålda, färdigställda bostäder, antal	34	60	34	60
Byggrätter, antal	3 200	3 200	3 200	3 200

# 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 hyresprojekt till investerare.

## Marknadsutveckling

Samtliga tre baltiska huvudstadsmarknader är växande ekonomier. De gynnsamma marknadsvillkoren på de baltiska marknaderna kvarstår, med låg arbetslöshet och utbudsbrist avseende moderna bostäder. Priserna på nya bostäder är stabila på samtliga marknader, med en svagt stigande trend. Vi noterade en ännu högre aktivitet främst i Riga men även i Vilnius i kvartalet. Tallinn är kvar på stabila nivåer. Den låga standarden i det befintliga bostadsbeståndet, i kombination med en växande efterfrågan på hyresbostäder, skapar goda möjligheter för denna affär.

## Resultat oktober–december 2025

Nettoomsättningen ökade till 352 (207) MSEK, till följd av ett ökat antal bostäder i pågående produktion och en högre försäljningsgrad samt en markförsäljning om 39 MSEK.

Sålda bostäder till konsument ökade till 187 (173), drivet främst av försäljning i Riga. Försäljningsgraden i pågående produktion ökade till 38 (23) procent. Produktionsstartade bostäder minskade till 104 (319).

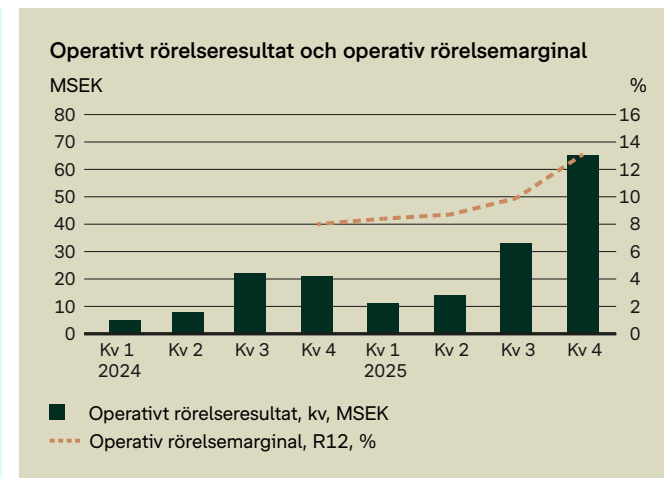
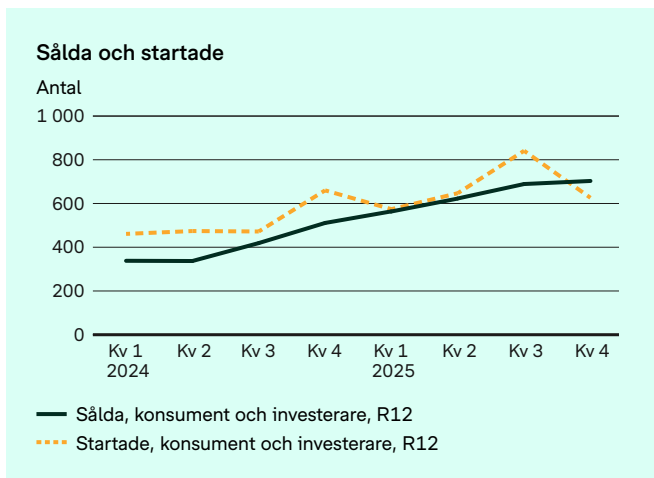
Operativt bruttoresultat ökade till 78 (34) MSEK och operativ bruttomarginal ökade till 22,3 (16,4) procent, till följd av ökade projektmarginaler och en markförsäljning som påverkade positivt med cirka 18 MSEK.

Operativt rörelseresultat mer än fördubblades till 65 (21) MSEK, med en hög operativ rörelsemarginal om 18,4 (9,9) procent, vilket är ett resultat av högre volym och stärkta projektmarginaler.

## Resultat januari–december 2025

Nettoomsättningen uppgick till 943 (692) MSEK, till följd av ett ökat antal bostäder i pågående produktion med en högre försäljningsgrad. Sålda bostäder till konsument ökade till 703 (511) och produktionsstartade bostäder uppgick till 626 (660).

Operativt bruttoresultat ökade till 175 (103) MSEK och operativ bruttomarginal ökade till 18,6 (14,9) procent, främst drivet av den ökade volymen, högre försäljningsgrad och högre projektmarginaler. Operativt rörelseresultat mer än fördubblades till 123 (56) MSEK, med en förbättrad operativ rörelsemarginal om 13,1 (8,0) procent.



NYCKELTAL, MSEK	2025	2024	2025	2024
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Nettoomsättning	352	207	943	692
Operativt bruttoresultat	78	34	175	103
Operativ bruttomarginal, %	22,3	16,4	18,6	14,9
Operativt rörelseresultat	65	21	123	56
Operativ rörelsemarginal, %	18,4	9,9	13,1	8,0
Sålda bostäder konsument, antal	187	173	703	511
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	104	319	626	660
Bostäder i pågående produktion, antal	921	769	921	769
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	38,1	23	38	23
Osålda, färdigställda bostäder, antal	96	152	96	152
Byggrätter, antal	5 800	6 400	5 800	6 400

# 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 2024, sidorna 55–57, som finns tillgänglig på [bonava.com](http://bonava.com).

## Organisation och medarbetare

Det genomsnittliga antalet anställda, uppgick under perioden januari till december 2025 till 873 (923).

## 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 588 604 747 röster. Antalet A-aktier uppgick på balansdagen till 29 531 999 och antalet B-aktier till 293 284 757. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 229 433, vilket motsvarade 0,4 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på [bonava.com/investerare](http://bonava.com/investerare).

## Väsentliga händelser under perioden

Inga väsentliga händelser har skett under perioden.

## 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 4 februari 2026  
Bonava AB (publ)

Peter Wallin  
VD och koncernchef

---

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



# Våra mål

Finansiella mål, segmentsredovisning	Mål	Utfall
Operativ rörelsemarginal, R12	≥ 10%	6,7%
Avkastning på eget kapital, R12	≥ 15%	0,7%
Utdelning av koncernens resultat efter skatt	40%	0%
Övriga strategiska mål	Mål	Utfall
Net Promoter Score (NPS) Consistency	100%	55%
Frekvens allvarliga incidenter, R12	<7,1	5,8
Everyone Plan måluppfyllelse	≥ 90%	98%
Engagerade medarbetare	89	86
Utsläpp, scope 1-2, absoluta tal	-42%	ET <sup>1)</sup>
Utsläpp, scope 3, kapitalvaror per kvm	-40,8%	ET <sup>1)</sup>
Utsläpp, scope 3, från sålda produkter per kvm	-51,6%	ET <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Scope 1-2 kommer mätas årligen från 2026. Scope 3 kvartalsvis från och med kv1 2026.



## Kommentarer till utfallet

För de finansiella målen ser vi en förbättring sedan årsskiftet och vi överträffar utsikten om 6 procent i operativ rörelsemarginal. Avkastning på eget kapital ökar till 0,7 (-4,0) procent. Utdelningsmålet är baserat på styrelsens förslag för verksamhetsåret 2025. Under nuvarande finansieringsavtal finns begränsningar som gör att utdelning inte kan lämnas. NPS har förbättrats sedan årsskiftet. Frekvens allvarliga incidenter uppgick till 5,8 vilket innebär att vi uppnår målet. Dock det har ökat något sedan föregående år. Everyone Plan löpte på enligt plan och målet är uppfyllt. I den medarbetarundersökning som genomfördes under kvartalet uppnådde vi ett Engagemangsindex på 86, vilket är en ökning mot föregående år. I tillägg till ovan mål åtar sig Bonava att ny utrustning, som ägs av eller ekonomiskt kontrolleras av bolaget i sina projektportföljer och som installeras från och med den 1 juli 2030, inte drivs av fossila bränslen.

## Utsikter för 2026 (uppdaterade)

- För helåret 2026 bedöms den operativa rörelsemarginalen uppgå till 8-9 procent.
- För helåret 2026 bedöms nettoomsättningen ha en tillväxt om 20-25 procent jämfört med 2025 (justerat för valutaeffekter).

Bonava uppdaterar utsikten för 2026 mot bakgrund av att marknaden återhämtade sig långsammare än förväntat under 2025. Detta innebar att planerade projektstarter försköts i tid vilket påverkar upparbetning av intäkter och resultat avseende 2026.

# Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

MSEK	Not 1	2025 Okt–dec	2024 Okt–dec	2025 Jan–dec	2024 Jan–dec
Nettoomsättning	3	2 603	2 403	8 218	8 312
Kostnader för produktion		-2 191	-2 047	-7 045	-7 328
<b>Bruttoresultat</b>		<b>412</b>	<b>356</b>	<b>1 173</b>	<b>984</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-155	-174	-625	-658
<b>Rörelseresultat</b>		<b>257</b>	<b>183</b>	<b>548</b>	<b>326</b>
Finansiella intäkter		36	32	185	48
Finansiella kostnader		-135	-155	-613	-571
<b>Finansnetto</b>	6	<b>-99</b>	<b>-123</b>	<b>-428</b>	<b>-524</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>158</b>	<b>60</b>	<b>119</b>	<b>-198</b>
Skatt på periodens resultat		10	19	-68	-90
<b>Periodens resultat<sup>1)</sup></b>		<b>168</b>	<b>79</b>	<b>52</b>	<b>-288</b>
<b>Data per aktie före och efter utspädning</b>					
Periodens resultat, SEK		0,52	0,24	0,16	-1,03
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		1,35	1,23	1,21	2,02
Eget kapital, SEK		21,61	22,36	21,61	22,36
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner		321,6	321,6	321,6	279,9
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång <sup>2)</sup>		321,6	321,6	321,6	321,6

<sup>1)</sup> Hela periodens resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

<sup>2)</sup> Totalt antal återköpta aktier uppgick på balansdagen till 1 229 433 (1 245 355) st.

## Koncernens resultaträkning

MSEK	Not 1	2025 Okt-dec	2024 Okt-dec	2025 Jan-dec	2024 Jan-dec
Nettoomsättning	3	3 252	3 144	7 725	8 194
Kostnader för produktion		-2 760	-2 682	-6 738	-7 514
<b>Bruttoresultat</b>		<b>493</b>	<b>462</b>	<b>987</b>	<b>680</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-155	-174	-625	-658
<b>Rörelseresultat</b>		<b>337</b>	<b>288</b>	<b>362</b>	<b>22</b>
Finansiella intäkter		36	32	185	48
Finansiella kostnader		-135	-155	-613	-571
<b>Finansnetto</b>	6	<b>-99</b>	<b>-123</b>	<b>-428</b>	<b>-524</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>238</b>	<b>166</b>	<b>-67</b>	<b>-501</b>
Skatt på periodens resultat		-9	-7	-22	-17
<b>Periodens resultat<sup>1)</sup></b>		<b>229</b>	<b>159</b>	<b>-89</b>	<b>-518</b>
<b>Data per aktie före och efter utspädning</b>					
Periodens resultat, SEK		0,71	0,49	-0,28	-1,85
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		1,35	1,23	1,21	2,02
Eget kapital, SEK		21,61	22,36	21,61	22,36
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner		321,6	321,6	321,6	279,9
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång <sup>2)</sup>		321,6	321,6	321,6	321,6

<sup>1)</sup> Hela periodens resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

<sup>2)</sup> Totalt antal återköpta aktier uppgick på balansdagen till 1 229 433 (1 245 355) st.

## Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2025 Okt-dec	2024 Okt-dec	2025 Jan-dec	2024 Jan-dec
<b>Periodens resultat</b>		<b>229</b>	<b>159</b>	<b>-89</b>	<b>-518</b>
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-57	46	-150	93
<b>Periodens övriga totalresultat</b>		<b>-57</b>	<b>46</b>	<b>-150</b>	<b>93</b>
<b>Periodens totalresultat <sup>1)</sup></b>		<b>172</b>	<b>205</b>	<b>-239</b>	<b>-425</b>

<sup>1)</sup> Hela periodens resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

## Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK	Not 1,8	2025 31 dec	2024 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	268	286
Övriga anläggningstillgångar		461	1 052
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>729</b>	<b>1 338</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter		6 331	7 150
Pågående bostadsprojekt		6 598	6 598
Färdigställda bostäder		727	1 007
Kortfristiga fordringar		1 043	568
Likvida medel	7	220	593
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 919</b>	<b>15 917</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 647</b>	<b>17 254</b>

MSEK		2025 31 dec	2024 31 dec
<b>EGET KAPITAL</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		6 945	7 184
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 950</b>	<b>7 189</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	7	2 835	2 913
Övriga långfristiga skulder		5	18
Långfristiga avsättningar		490	553
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 330</b>	<b>3 483</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	7	804	1 397
Övriga kortfristiga skulder		4 404	4 863
Kortfristiga avsättningar		159	322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 367</b>	<b>6 582</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 697</b>	<b>10 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 647</b>	<b>17 254</b>

## Koncernens förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 1 januari 2024</b>	<b>6 596</b>	<b>5</b>	<b>6 601</b>
Periodens totalresultat	-425		-425
Nyemission	1 050		1 050
Emissionskostnader	-37		-37
Prestationsbaserat incitamentsprogram	-		-
<b>Utgående eget kapital, 31 december 2024</b>	<b>7 184</b>	<b>5</b>	<b>7 189</b>
Periodens totalresultat	-239		-239
Prestationsbaserat incitamentsprogram	0		0
<b>Utgående eget kapital, 31 december 2025</b>	<b>6 945</b>	<b>5</b>	<b>6 950</b>

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	2025 Okt-dec	2024 Okt-dec	2025 Jan-dec	2024 Jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat före skatt	238	166	-67	-501
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	121	-239	276	-258
Betald skatt	10	-4	-8	-159
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>369</b>	<b>-77</b>	<b>201</b>	<b>-918</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Försäljningar av bostadsprojekt	2 710	2 641	6 492	6 943
Investeringar i bostadsprojekt	-2 126	-1 566	-6 149	-4 815
Förskott från kunder	-708	-675	-311	-39
Övriga förändringar i rörelsekapital	191	71	158	-605
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>66</b>	<b>470</b>	<b>189</b>	<b>1 484</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>435</b>	<b>393</b>	<b>390</b>	<b>566</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Försäljning av koncernföretag	43	68	43	93
Övrigt kassaflöde från investeringsverksamheten	-2	1	-16	-37
<b>KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>476</b>	<b>461</b>	<b>417</b>	<b>621</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Nyemission efter avdrag om emissionskostnader	-	-	-	1 013
Upptagna lån	264	1 683	988	7 551
Amortering av lån	-883	-2 288	-1 707	-8 729
Förändring av räntebärande fordringar	-5	-2	-6	-1
Amortering av leasingskulder	-25	-18	-56	-71
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-648</b>	<b>-625</b>	<b>-781</b>	<b>-237</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-173</b>	<b>-164</b>	<b>-364</b>	<b>384</b>
Likvida medel vid periodens början	394	741	593	180
Kursdifferens i likvida medel	-2	17	-9	29
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>220</b>	<b>593</b>	<b>220</b>	<b>593</b>

# Koncernens noter

## 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering, Årsredovisningslagen och RFR 1, Kompletterande redovisningsnormer för koncerner från Rådet för finansiell rapportering. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–28, och sidorna 1–16 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 2024, sidorna 62–65. Årsredovisningen finns tillgänglig på [bonava.com](http://bonava.com).

Från och med den 1 januari 2025 redovisar koncernen sina segment enligt en ny metod för segmentsredovisning. Anledningen är att den nya metoden för segmentsredovisning på ett tydligare sätt åskådliggör hur verksamheten bedrivs och skapar värde för koncernen. Den nya segmentsredovisningen innebär att resultat från

bostadsförsäljningar redovisas enligt metoden för successiv vinstavräkning till skillnad från den tidigare använda metoden där resultatet redovisas när kunden tillträder bostaden. Liksom under 2024 justeras segmentens resultat, i förekommande fall, även med vissa operativa justeringar avseende nedskrivningar, försäljning av mark, omstrukturingskostnader och förvärvskostnader. Den nya segmentredovisningen tillämpas från och med 1 januari 2025, i samband med att koncernledningen ändrade metod för uppföljning av verksamheten.

I segmentsredovisningen redovisas intäkterna över tid på basis av färdigställandegrad, (företagets kostnader vid mättillfället i relation till total förväntade kostnader för att uppfylla prestationsåtagandet) multiplicerat med försäljningsgrad (såld yta vid mättillfället i relation till total yta för prestationsåtagandet). Risk beaktas i marginalen vid vinstavräkning.

Segmentsredovisningen innebär att rörelseresultatet i segmenten avviker från rörelseresultatet enligt IFRS. Räntebärande tillgångar och skulder påverkas ej och sålunda är finansnetto i segmentredovisningen detsamma som i redovisningen enligt IFRS. Skatt enligt koncernens genomsnittliga skattesats tillkommer/avgår segmentsredovisningen på den skillnad i resultat före skatt som föreligger mellan IFRS och segmentsredovisning.

Koncernens balansräkning, kassaflöde och operativa kassaflöde påverkas ej av den ändrade metoden för segmentsredovisning.

Påverkan under 2024 av övergången till den ändrade segmentredovisningen redovisas per segment och för koncernen på [bonava.com](http://bonava.com). Jämförelsetal för 2024 har räknats om i denna rapport.

Värdet på Bonavas byggrättsportfölj provas för nedskrivning årligen. Bonavas värderingsmodell för byggrätter är en värderingsmodell där kassaflöde från tilltänkt projekt som ska uppföras på exploateringsmarken värderas genom en diskontering av framtida kassaflöden. Risk 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 2025 var diskonteringsräntan (obelånad) i ett spann om 7,9–11,5 (8,4–11,5) procent med en genomsnittlig obelånad diskonteringsränta om 8,8 (9,2) procent.

## 2 Rapportering av rörelsesegment

MSEK	2025 Okt-dec		2024 Okt-dec		2025 Jan-dec		2024 Jan-dec	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS
<b>Nettoomsättning</b>								
Tyskland	1 673	2 523	1 766	2 559	5 480	5 411	5 757	5 678
Sverige	451	226	227	131	1 188	723	1 101	1 073
Finland	127	136	203	226	606	750	762	791
Baltikum	352	368	207	228	943	839	692	651
Övrig verksamhet <sup>1)</sup>	0	0	0	0	1	1	2	2
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 603</b>	<b>3 252</b>	<b>2 403</b>	<b>3 144</b>	<b>8 218</b>	<b>7 725</b>	<b>8 312</b>	<b>8 194</b>
<b>Operativt rörelseresultat/rörelseresultat</b>								
Tyskland	195	315	152	267	547	424	439	316
Sverige	43	10	3	-8	32	-47	-62	-180
Finland	-2	-12	31	30	3	38	16	-38
Baltikum	65	69	21	22	123	104	56	47
Övrig verksamhet <sup>1)</sup>	-44	-44	-23	-23	-157	-157	-123	-123
<b>Summa operativt rörelseresultat/rörelseresultat</b>	<b>257</b>	<b>337</b>	<b>183</b>	<b>288</b>	<b>548</b>	<b>362</b>	<b>326</b>	<b>22</b>
Finansiella poster	-99	-99	-123	-123	-428	-428	-524	-524
<b>Resultat före skatt</b>	<b>158</b>	<b>238</b>	<b>60</b>	<b>166</b>	<b>119</b>	<b>-67</b>	<b>-198</b>	<b>-501</b>
Skatt på periodens resultat	10	-9	19	-7	-68	-22	-90	-17
<b>Periodens resultat</b>	<b>168</b>	<b>229</b>	<b>79</b>	<b>159</b>	<b>52</b>	<b>-89</b>	<b>-288</b>	<b>-518</b>

<sup>1)</sup> Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, eliminerings- och den danska verksamheten.

### 3 Nettoomsättning

Okt-dec MSEK	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning, konsumenter	1 194	1 421	293	213	67	58	307	202	-	-	1 862	1 894
Nettoomsättning, investerare	410	340	81	10	59	144	-	-	-	-	550	494
Nettoomsättning, mark	69	5	75	2	-	0	39	-	-	0	184	7
Övriga intäkter	0	0	2	2	0	0	6	5	0	0	8	8
<b>Summa nettoomsättning, segmentsredovisning</b>	<b>1 673</b>	<b>1 766</b>	<b>451</b>	<b>227</b>	<b>127</b>	<b>203</b>	<b>352</b>	<b>207</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 603</b>	<b>2 403</b>
Skillnader i redovisningsprinciper	850	793	-225	-96	9	23	16	21	0	0	649	741
<b>Summa nettoomsättning, IFRS</b>	<b>2 523</b>	<b>2 559</b>	<b>226</b>	<b>131</b>	<b>136</b>	<b>226</b>	<b>368</b>	<b>228</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 252</b>	<b>3 144</b>

Jan-dec MSEK	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning, konsumenter	4 105	4 248	794	777	209	211	882	678	-	-	5 991	5 915
Nettoomsättning, investerare	1 133	1 326	134	15	396	549	-	-	-	-	1 662	1 890
Nettoomsättning, mark	242	181	253	302	-	0	39	-	-	-	534	483
Övriga intäkter	0	1	6	7	1	1	22	13	1	2	31	24
<b>Summa nettoomsättning, segmentsredovisning</b>	<b>5 480</b>	<b>5 757</b>	<b>1 188</b>	<b>1 101</b>	<b>606</b>	<b>762</b>	<b>943</b>	<b>692</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>8 218</b>	<b>8 312</b>
Skillnader i redovisningsprinciper	-68	-79	-465	-28	145	29	-104	-41	0	-	-493	-118
<b>Summa nettoomsättning, IFRS</b>	<b>5 411</b>	<b>5 678</b>	<b>723</b>	<b>1 073</b>	<b>750</b>	<b>791</b>	<b>839</b>	<b>651</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>7 725</b>	<b>8 194</b>

#### 4 Brygga rörelseresultat

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Okt-dec MSEK</b>												
<b>Operativt rörelseresultat</b>	<b>195</b>	<b>152</b>	<b>43</b>	<b>3</b>	<b>-2</b>	<b>31</b>	<b>65</b>	<b>21</b>	<b>-44</b>	<b>-23</b>	<b>257</b>	<b>183</b>
Skillnader i redovisningsprinciper	120	115	-33	-10	-10	-2	5	2	-	-	80	106
<b>Rörelseresultat</b>	<b>315</b>	<b>267</b>	<b>10</b>	<b>-8</b>	<b>-12</b>	<b>30</b>	<b>69</b>	<b>22</b>	<b>-44</b>	<b>-23</b>	<b>337</b>	<b>288</b>
	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Jan-dec MSEK	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Operativt rörelseresultat</b>	<b>547</b>	<b>439</b>	<b>32</b>	<b>-62</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>123</b>	<b>56</b>	<b>-157</b>	<b>-123</b>	<b>548</b>	<b>326</b>
Nedskrivning av mark	0	-114	0	-123	0	-7	0	0	0	0	0	-244
Övrigt	0	0	0	0	0	-23	0	0	0	0	0	-23
<b>Summa operativa justeringar</b>	<b>-</b>	<b>-114</b>	<b>-</b>	<b>-123</b>	<b>-</b>	<b>-30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-267</b>
Skillnader i redovisningsprinciper	-123	-9	-79	5	35	-24	-20	-8	0	0	-186	-37
<b>Rörelseresultat</b>	<b>424</b>	<b>316</b>	<b>-47</b>	<b>-180</b>	<b>38</b>	<b>-38</b>	<b>104</b>	<b>47</b>	<b>-157</b>	<b>-123</b>	<b>362</b>	<b>22</b>

#### 5 Brygga operativt kassaflöde

MSEK	2025 Okt-dec	2024 Okt-dec	2025 Jan-dec	2024 Jan-dec
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>369</b>	<b>523</b>	<b>823</b>	<b>1 524</b>
Valutaomräkning	-59	35	-158	77
Finansiella poster	-42	-80	-360	-482
Betald skatt	6	-1	-16	-151
Förändring i räntebärande skulder i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	200	-16	127	-347
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	<b>476</b>	<b>461</b>	<b>417</b>	<b>621</b>

## 6 Finansnetto

MSEK	2025 Okt–dec	2024 Okt–dec	2025 Jan–dec	2024 Jan–dec
Räntenetto	-67	-81	-267	-394
Avgifter, garantikostnader och övrigt <sup>1)</sup>	-33	-52	-155	-140
Valutaomräkning	-1	10	-8	10
<b>Finansnetto</b>	<b>-99</b>	<b>-123</b>	<b>-430</b>	<b>-524</b>

<sup>1)</sup> Avgifter inkluderar engångseffekter från inlösen- och anbudsförfarandet avseende Bonavas gröna obligation som refinansierades i februari 2025.

## 7 Specifikation nettoskuld

MSEK	2025 31 dec	2024 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar <sup>1)</sup>	103	591
Kortfristiga räntebärande fordringar <sup>1)</sup>	500	57
Likvida medel <sup>2)</sup>	209	575
<b>Räntebärande tillgångar</b>	<b>812</b>	<b>1 224</b>
Långfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	2 357	2 719
Kortfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	449	1 021
<b>Räntebärande skulder till kreditinstitut och investerare</b>	<b>2 806</b>	<b>3 739</b>
Nettoskuld i projektfinansiering	725	393
<b>Nettoskuld exkl. leasing</b>	<b>2 719</b>	<b>2 908</b>
Leasingskulder	98	160
<b>Nettoskuld</b>	<b>2 816</b>	<b>3 068</b>

<sup>1)</sup> Inklusive säljarreverserna utställda till köparen av den norska verksamheten.

<sup>2)</sup> Exklusive likvida medel för projektfinansiering.

## 8 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 valuta- och ränteswappar där värderingen till verkligt värde baseras på publicerade terminskurser på en aktiv marknad.

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 3.

MSEK	2025 31 dec	2024 31 dec
Derivatinstrument	21	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21</b>	<b>-</b>
Derivatinstrument	-	6
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

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.

## 9 Förvaltningsfastigheter

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

	2025 31 dec	2024 31 dec
Verkligt värde vid periodens början	286	239
Investeringar	-	37
Valutaomräkning	-18	9
<b>Verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>268</b>	<b>286</b>

## 10 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 2025 uppgick värdet för dessa till 1 253 MSEK (1 360 MSEK per 30 september 2025). Investeringarna förväntas regleras med 583 MSEK 2026, 347 MSEK 2027 samt 323 MSEK 2028 och senare.

Avtalen är oftast villkorade av att bygglov erhålls eller att detaljplan godkänns. Därutöver har Bonava ingått avtal som ger möjlighet till 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.

## 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

MSEK	2025 31 dec	2024 31 dec
<b>Ställda säkerheter</b>		
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	765	355
Nettotillgångar i koncernen exkl moderbolaget	1 596	2 000
Övriga ställda säkerheter	563	611
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 924</b>	<b>2 966</b>
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>		
Egna förbindelser		
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	189	600
Eventalförpliktelser <sup>1)</sup>	381	395
Övriga borgensförbindelser <sup>2)</sup>	105	129
<b>Summa borgens- och garantiförpliktelser</b>	<b>675</b>	<b>1 124</b>

<sup>1)</sup> Kostnader relaterade till exploateringsfastigheter som bedöms uppstå även om bostadsprojekt inte startas.

<sup>2)</sup> Inklusive borgensåtaganden avseende avyttrade bolag att övertas av köparen enligt avtal, 105 (129) MSEK.

Fastighetsinteckningar utgörs av säkerhet på uppdrag av finska bostadsaktiebolag, svenska bostadsrättsföreningar och finansiering i Baltikum.

Motförbindelser gentemot externa garantigivare 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.

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.

Bonava Sverige AB har haft en skatterevison där Skatteverket den 4 december 2025 har beslutat om påförande av moms om cirka 30 MSEK plus skattetillägg. Beslutet har överklagats, och eftersom bolaget bedömer det som sannolikt att Bonava Sverige kommer att vinna i domstol så har ingen avsättning redovisats.

## 12 Finansiella mått och valutakurser

MSEK	2025 31 dec	2024 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	2,5	-0,3
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	0,9	0,1
Soliditet, %	44,4	41,7
Avkastning på eget kapital, R12, %	-1,3	-7,3
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	23,3	25,0
Nettoskuld	2 816	3 068
Nettoskuldssättningsgrad, ggr	0,4	0,4
Sysselsatt kapital	10 589	11 499
Kapitalomsättningshastighet, R12, ggr	0,7	0,7
Andel riskbärande kapital, %	44,6	41,9
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>1)</sup>	6,91	7,58
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>1)</sup>	0,5	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>2)</sup>	5,46	4,41
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>2)</sup>	0,3	0,5

<sup>1)</sup> Exklusive projektf finansiering och leasingavtal.

<sup>2)</sup> Avser projektf finansiering.

Valutakurser	2025 31 dec	2024 31 dec
<b>Genomsnittskurs</b>		
DKK	1,48	1,53
EUR	11,06	11,44
<b>Balansdagskurs</b>		
DKK	1,45	1,55
EUR	10,81	11,54

Finansiella nyckeltal per kvartal och helår finns tillgängliga på [bonava.com/investerare/finansiell-data](https://www.bonava.com/investerare/finansiell-data).

Här finns även redovisning av Bonavas alternativa nyckeltal.

# Moderbolaget i sammandrag

## Januari–december 2025

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 160 (167) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 164 (166) MSEK.

<b>RESULTATRÄKNING MSEK</b>	<b>Not 1</b>	<b>2025 Jan–dec</b>	<b>2024 Jan–dec</b>
Nettoomsättning		160	167
Försäljnings- och administrationskostnader		-279	-271
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-119</b>	<b>-103</b>
Finansiella intäkter		1 345	892
Finansiella kostnader		-1 062	-622
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>164</b>	<b>166</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>164</b>	<b>166</b>
Skatt på periodens resultat		0	-2
<b>Periodens resultat</b>		<b>164</b>	<b>164</b>
<b>BALANSRÄKNING MSEK</b>	<b>Not 1, 2</b>	<b>2025 31 dec</b>	<b>2024 31 dec</b>
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar		9 742	10 790
Omsättningstillgångar		614	341
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 356</b>	<b>11 131</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital		7 468	7 304
Avsättningar		19	17
Långfristiga skulder		2 341	2 719
Kortfristiga skulder		528	1 091
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 356</b>	<b>11 131</b>

# Moderbolagets noter

## 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 2024, sidorna 62–65 samt sidan 92. Årsredovisningen finns tillgänglig på [bonava.com](http://bonava.com).

## 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<b>MSEK</b>	<b>2025 31 dec</b>	<b>2024 31 dec</b>
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	3 644	5 731
Borgen för projektspecifik finansiering <sup>1)</sup>	351	192
Borgen för koncernföretag	1 415	993
Övriga borgensförbindelser <sup>2)</sup>	105	129
Aktier i dotterbolag	2 084	2 084
Fordran på dotterbolag	7 489	8 048
Övriga ställda säkerheter	563	611
<b>Summa</b>	<b>15 651</b>	<b>17 788</b>

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

<b>MSEK</b>	<b>2025 31 dec</b>	<b>2024 31 dec</b>
Motförbindelse gentemot externa garantigivare <sup>3)</sup>	200	789
Borgen för projektspecifik finansiering	351	192
<b>Summa</b>	<b>552</b>	<b>982</b>

<sup>1)</sup> Avser utnyttjat belopp. Beviljade kreditramar uppgår till 1 801 MSEK (229 MSEK per 31 december 2024).

<sup>2)</sup> Borgensåtaganden avseende avyttrade bolag att övertas av köparen enligt avtal 105 (129) MSEK.

<sup>3)</sup> 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.

# 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 summan av tillgångar.

### Avkastning på eget kapital

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på sysselsatt kapital

Resultatet efter finansiella poster 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 periodens slut.

### EBITDA

Rörelseresultat före finansnetto, skatt och avskrivningar.

### Genomsnittlig ränta

Räntesats 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.

### Kapitalomsättningshastighet

Nettoomsättning för rullande 12 månader dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.

### Kostnader för produktion

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 leasingskulder.

### Nettoskuld

Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

### Nettoskuldsättningsgrad

Nettoskuld dividerad med eget kapital.

### Operativt bruttoresultat och operativt rörelseresultat

Bruttoresultat och rörelseresultat enligt segmentsredovisning.

### Operativt bruttomarginal och operativt 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.

### Projektfiansiering

Lån som direkt finansierar projekttillgångar och förvaltningsfastigheter, samt vissa utvalda markinvesteringar där exploatering och byggnation ligger nära i tid.

### Resultat per aktie

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

### Räntebärande skulder/balansomslutning

Räntebärande skulder dividerade med balansomslutning.

### Räntetäckningsgrad

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

### Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

### Segmentsredovisning

Rapportering enligt IFRS justerad till successiv vinstavräkning och med operativa justeringar.

### Soliditet

Summan av eget kapital i procent av summan av tillgångar.

### Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minus icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skatteskulder.

### Totalavkastning

Summa av aktiekursens förändring under perioden och utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid periodens början.

## Branschrelaterade definitioner

### Bostäder i pågående produktion

Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter godkänd slutbesiktning.

### Bostäder till salu

Avser antal bostäder, i pågående produktion eller färdigställda, som är tillgängliga för försäljning.

### Exploateringsfastigheter

Avser Bonavas innehav av mark- och byggrätter för framtida bostadsutveckling samt aktiverade projektutvecklingsutgifter.

### 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.

### Färdigställandegrad

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

### Försäljningsgrad i pågående produktion

Antal sålda bostäder i produktion i relation till totalt antal bostäder i produktion, exklusive förvaltningsfastigheter.

### Försäljningsvärdet av sålda bostäder

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

### Produktionsstart

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

### 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 köparen och bostaden har produktionsstartats.

# 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.

Med sina 900 medarbetare utvecklar Bonava bostäder i Tyskland, Sverige, Finland, Lettland, Estland och Litauen. Bolaget har hittills uppfört cirka 50 000 hem och hade 2025 en nettoomsättning om cirka 8 miljarder kronor. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.

### Nettoomsättning

# 8,2

Mdr SEK, 2025

### Sålda bostäder

# 2 393

Under 2025

### Medarbetare

# 900

Utgången av kv 4, 2025

### Geografisk närvaro

# 6

Länder



### Finansiell kalender

Års- och hållbarhetsredovisning	18 mars 2026
Kv 1 delårsrapport jan-mar	28 april 2026
Kv 2 delårsrapport jan-jun	17 juli 2026
Kv 3 delårsrapport jan-sep	22 oktober 2026
Kv 4 bokslutskommuniké jan-dec	4 februari 2027

### Kontakt

**Jon Johnsson**  
Vice VD och CFO  
[jon.johnsson@bonava.com](mailto:jon.johnsson@bonava.com)  
+46 700 888 605

**Anna Falck Fyhrlund**  
Head of Investor Relations  
[anna.falck@bonava.com](mailto:anna.falck@bonava.com)  
+46 707 604 914

### Offentliggörande

Denna information är sådan information som Bonava AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom våra kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 4 februari 2026 kl. 07:00 CET.

Följ den webbsända presentationen live på:  
[https://qcnl.tv/p/C5Ziv-Wn5xncWARg9ba\\_jA](https://qcnl.tv/p/C5Ziv-Wn5xncWARg9ba_jA)

Presentationsmaterial finns tillgängligt på [bonava.com](https://www.bonava.com).

### Webbsänd presentation den 4 februari

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Jon Johnsson presenterar rapporten den 4 februari 2026, kl. 09:00 CET.