



Norrbodahöjden
Upplands-Bro, Sverige

Delårsrapport januari–september 2026

Homes & Neighbourhoods


BONAVA

Antalet sålda bostäder mer än fördubblades jämfört med föregående år

Nyckeltal bostäder	2026 Jul-sep	2025 Jul-sep	Δ%	2026 Jan-sep	2025 Jan-sep	Δ%	Okt 2025 -sep 2026	2025 Jan-dec
Sålda bostäder konsument, antal	453	456	-1	1 356	1 246	9	1 827	1 717
Sålda bostäder investerare, antal	506	-		567	231	145	1 012	676
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	441	708	-38	1 345	1 542	-13	1 902	2 099
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	506	-		567	231	145	1 012	676
Produktionsstartade bostäder förvaltningsfastigheter, antal	-	-		59	-		59	-
Bostäder i produktion, antal	4 931	3 836	29	4 931	3 836	29	4 931	4 081
av vilket förvaltningsfastigheter	59	-		59	-		59	-
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	64	57		64	57		64	56
Resultatavräknade bostäder, antal	445	268	66	1 125	1 185	-5	1 936	1 996

Segmentsredovisning

1 juli–30 september 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 2 216 (2 167) MSEK, en ökning med 2 procent. Justerat för valutaeffekter var ökningen 3 procent.
- Bruttomarginalen uppgick till 14,1 (13,8) procent.
- Rörelseresultatet uppgick till 168 (148) MSEK, en ökning med 14 procent. Justerat för valutaeffekter var ökningen 15 procent. Rörelsemarginalen uppgick till 7,6 (6,8) procent.
- Antal sålda bostäder uppgick till 959 (456).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 947 (708).

1 januari–30 september 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 6 026 (5 615) MSEK, en ökning med 7 procent. Justerat för valutaeffekter var ökningen 9 procent.
- Bruttomarginalen uppgick till 14,4 (13,5) procent.
- Rörelseresultatet uppgick till 417 (291) MSEK, en ökning med 43 procent. Justerat för valutaeffekter var ökningen 46 procent. Rörelsemarginalen uppgick till 6,9 (5,2) procent.
- Antal sålda bostäder uppgick till 1 923 (1 477).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 1 971 (1 773).
- Uppdaterade utsikter för 2026. För helåret 2026 bedöms rörelsemarginalen uppgå till cirka 7 procent (exklusive eventuella strukturstyrkostnader) och nettoomsättningen öka med cirka 10 procent mot 2025 (justerat för valutaeffekter).

IFRS-redovisning

1 juli–30 september 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 1 511 (1 201) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 85 (-28) MSEK.
- Kassaflöde före finansiering och skatt uppgick till -536 (95) MSEK.
- Resultat per aktie, före och efter utspädning, uppgick till -0,08 (-0,36) SEK.
- Den årliga värderingen av byggrättstportföljen visar ett bedömt övervärde om cirka 4,2 miljarder SEK (5,3) och medförde inga nedskrivningar.

1 januari–30 september 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 3 992 (4 473) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 123 (24) MSEK.
- Kassaflöde före finansiering och skatt uppgick till -1 128 (136) MSEK.
- Resultat per aktie, före och efter utspädning, uppgick till -0,71 (-0,99) SEK.



Waldpanorama
Berlin, Tyskland

Försäljningsgrad

64%

Antal sålda bostäder, R12

2 839

Antal produktionsstartade bostäder, R12

2 973

Fortsatt kontrollerad tillväxt

Nyckeltal segment, MSEK	2026 Jul-sep	2025 Jul-sep	Δ%	2026 Jan-sep	2025 Jan-sep	Δ%	Okt 2025 -sep 2026	2025 Jan-dec
Nettoomsättning	2 216	2 167	2	6 026	5 615	7	8 629	8 218
Bruttoresultat	313	299	5	868	761	14	1 281	1 173
Bruttomarginal, %	14,1	13,8		14,4	13,5		14,8	14,3
Rörelseresultat	168	148	14	417	291	43	674	548
Rörelsemarginal, %	7,6	6,8		6,9	5,2		7,8	6,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,11	0,05		-0,02	-0,36		0,51	0,16
Avkastning på eget kapital, R12, %	2,4	-0,5		2,4	-0,5		2,4	0,7
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	4,8	3,4		4,8	3,4		4,8	4,2

Nyckeltal IFRS, MSEK	2026 Jul-sep	2025 Jul-sep	Δ%	2026 Jan-sep	2025 Jan-sep	Δ%	Okt 2025 -sep 2026	2025 Jan-dec
Nettoomsättning	1 511	1 201	26	3 992	4 473	-11	7 244	7 725
Bruttoresultat	229	123	87	574	494	16	1 067	987
Bruttomarginal, %	15,1	10,2		14,4	11,0		14,7	12,8
Rörelseresultat	85	-28		123	24	404	460	362
Rörelsemarginal, %	5,6	-2,4		3,1	0,5		6,4	4,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-0,08	-0,36		-0,71	-0,99		-0,00	-0,28
Soliditet, %	38,3	40,6		38,3	40,6		38,3	44,4
Nettoskuld	4 786	3 054	57	4 786	3 054	57	4 786	2 816
Nettoprojektstillgångar	6 041	4 688	29	6 041	4 688	29	6 041	4 856
Nettoprojektstillgångar / Nettoskuld exkl. leasing, ggr	1,3	1,6		1,3	1,6		1,3	1,8
Kassaflöde före finansiering och skatt	-536	95		-1 128	136		-926	337

Segmentsredovisningen speglar hur Bonava följer upp och styr verksamheten internt. Den baseras på upparbetning i projektportföljen, vilket återspeglar hur värde skapas över tid i koncernens bostadsprojekt. Upparbetningen tar hänsyn till både projektens färdigställandegrad och faktisk försäljning, vilket innebär att intäkter och kostnader redovisas i takt med att projekt genomförs och bostäder säljs. En mer detaljerad beskrivning av hur segmentsredovisningen upprättas framgår av Bonavas årsredovisning 2025, not 2, sidorna 140-141.

Skillnaden mellan IFRS och segmentsredovisningen avser tidpunkten för när intäkter och kostnader redovisas. Över ett projekts livscykel ger metoderna samma totala intäkter och kostnader. För att ge en rättvisande bild av verksamhetens utveckling presenteras dessa två mått i delårsrapporten:

- IFRS – intäkter och kostnader redovisas vid överlämning.
- Segmentsredovisning – intäkter och kostnader redovisas i takt med upparbetning i projekten.

Tillsammans ger de två måtten en mer komplett bild av verksamheten. IFRS visar periodens legala resultat, medan segmentsredovisningen visar den underliggande operativa utvecklingen. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan metoderna.

Segmentsredovisningen innebär att nettoomsättningen och rörelseresultatet i segmenten avviker från rapporteringen enligt IFRS. Bryggor mellan IFRS- och segmentsmått för nettoomsättning och rörelseresultat framgår av not 3 och 4. De tal som baseras på segmentsredovisningen är markerade med brunt i denna rapport.



Rörelsemarginal, R12

7,8%

Omsättningstillväxt i lokal valuta, jan-sep

9%

Soliditet

38%

VD har ordet

Positiv utveckling trots försämrad tysk marknad – åtgärder initierade

Vi rapporterar en positiv utveckling inom de flesta områden i det tredje kvartalet. Antalet produktionsstarter och försäljning ökar samtidigt som lönsamheten förbättras. Det är särskilt glädjande att notera den tydliga vändningen för den svenska verksamheten. För att säkerställa motståndskraft och förbättrad effektivitet vidtar vi kostnadsreducerande åtgärder i främst Tyskland under det fjärde kvartalet.

Ökade långräntor försämrar de tyska tillväxtförutsättningarna

Geopolitisk osäkerhet är tyvärr ett fortsatt tema när vi ska beskriva utvecklingen på våra marknader. I bakvattnet av konflikten i Mellanöstern har ökade energipriser inneburit att inflationstrycket tilltagit, vilket föranlett flera centralbanker att höja sin styrränta. Samtidigt ökar emissionen av statspapper för att finansiera löpande budgetunderskott samt satsningar på infrastruktur och försvar. Sammantaget har detta lett till kraftigt stigande långräntor, en utveckling som accelererat under det tredje kvartalet.

Vi har tidigare flaggat för en långsammare försäljning till konsument i Tyskland mot bakgrund av ökande räntenivåer för längre löptider, en trend som blivit än tydligare i kvartalet och som även påverkat det tyska investerarsegmentet negativt. Berlin, Düsseldorf och Köln fortsätter att sälja på stabila nivåer till konsumenter, men tiden för att kontraktera försäljning tar längre tid. Efterfrågan på projekt med subventionerade hyresrätter är god men uppväger inte bortfallet av övriga hyresaffärer, varför vi bedömer att transaktionsvolymen blir väsentligt lägre än vad som tidigare antagits.

Positiv utveckling på våra övriga marknader

Den svenska bostadsmarknaden har fortsatt att utvecklas i positiv riktning med ökande volymer och högre priser, samtidigt som de baltiska marknaderna sammantaget är oförändrat starka. I Sverige har högre reala inkomster hos hushållen och förväntningar på stigande bostadspriser givit ett positivt avtryck på bostadsmarknaden. Efterfrågan på hyresfastigheter i de svenska storstäderna är hög, vilket lett till en ökande transaktionsvolym. Bland de baltiska marknaderna kännetecknas Riga och Vilnius fortsatt av hög efterfrågan med ökande volymer och priser. Även om den finska marknaden dras med låga volymer och låga prisnivåer på bostadsmarknaden, är det värt att notera att den finska ekonomins tillväxtprognoser reviderats uppåt.

Ökad försäljning och lönsamhet i det tredje kvartalet

Omsättningen i kvartalet ökade med 2 procent och uppgick till 2 216 (2 167) MSEK och rörelseresultatet ökade med 14 procent till 168 (148) MSEK. Rörelsemarginalen ökade och uppgick på rullande tolv månader till 7,8 procent. Förbättrade projektmarginaler och bättre kostnadstäckning förklarar förbättringen. Vändningen i den svenska verksamheten är markant och den tyska verksamheten levererar ett stabilt resultat trots en minskad nettoomsättning. Försäljningen i det tredje kvartalet fördubblades jämfört med föregående år främst tack vare försäljningen av hyresrättsprojektet Norrbodahöjden om 506 bostäder. Försäljningsgraden avseende bindande avtal i pågående produktion ökade till 64 (57) procent.

Nettoskulden uppgick till 4,8 (3,1) miljarder SEK. Den planerade ökningen av pågående projekt, finansierad med externa projektlån, förklarar ökningen av nettoskulden. Då ungefär 1 000 bostäder kommer att lämnas över till kund i det fjärde kvartalet kommer nettoskulden att minska kraftigt till årsskiftet.

Kraftfulla åtgärder för att skapa ett mer uthålligt Bonava

Vår strategi bygger på lönsam och kontrollerad tillväxt. Mot bakgrund av den omorganisation som genomfördes i Tyskland för tre år sedan hade vi redan tidigare identifierat möjligheterna att genomföra ett effektiviseringsprogram i syfte att sänka strukturella kostnader och därmed förbättra den tyska verksamhetens konkurrenskraft. Givet den ökade osäkerheten på den tyska marknaden har vi ökat omfattningen av detta program och initierat åtgärder för att anpassa organisationen till lägre produktionsvolymer. Våra främsta tillväxtmarknader kommer att prioriteras i ännu större utsträckning. Strukturåtgärder i Tyskland berör omkring 100 personer, varför vi kommer att redovisa cirka 75 MSEK i strukturkostnader. Den beräknade totala kostnadsreduktionen väntas uppgå till cirka 100 MSEK på årsbasis. Effekten realiseras gradvis och kommer att vara fullt genomförd vid halvårsskiftet 2027. I tillägg till en översyn av kostnader arbetar vi fortsatt för att anpassa kapital bundet i byggrätter.



Uppdaterade utsikter för 2026

Ett ramvillkor för de tidigare kommunicerade utsikterna var att Bonava kunde öka antalet produktionsstarter uppemot 3 500 starter. Mot bakgrund av en svagare marknad i Tyskland har planerade produktionsstarter skjutits i tid, vilket påverkar den förväntade volymen av upparbetade intäkter och resultat för 2026. Som en följd av detta uppdaterar vi de finansiella utsikterna där omsättningstillväxten beräknas uppgå till cirka 10 procent för helåret (tidigare 20–25 procent) och rörelsemarginalen väntas uppgå till cirka 7 procent för helåret (tidigare 8–9 procent) exklusive de eventuella strukturkostnader som kommer att belasta det fjärde kvartalet. Den lägre förväntade omsättningstillväxten förklarar också den nedjusterade rörelsemarginalen.

De senaste åren har varit ett pärlband av stora geopolitiska händelser med en snabb återgång till inflation och högre räntor. Det har inneburit stora utmaningar för hela branschen. En av de viktigaste lärdomarna från denna tid är att agera snabbt. Det innebär att vi tvingas fatta svåra men nödvändiga beslut. Vår resa mot ett livskraftigt och lönsamt Bonava fortsätter och jag vill rikta ett stort tack till de många fantastiska Bonavianer som gör detta möjligt.

Peter Wallin

VD och koncernchef

Aktuellt under kvartalet



Genom energigemenskap i grannskap ökar möjligheten till att tillvarata solenergi

Bonava Finlands första grannskap med energigemenskap har nu varit i drift i ett år i projektet Tampereen Tuike och har gett värdefulla erfarenheter av hur lokalt producerad sol kan delas med de boende. Det innebär att den sol som genereras används både för fastighetens gemensamma elbehov och för de enskilda lägenheterna. Efter de positiva erfarenheterna har Bonava Finland beslutat att etablera en energigemenskap i alla nya konsumentprojekt där solpaneler installeras.

Awareness Week

Under september har alla medarbetare på Bonava genomfört den årliga temaveckan om hälsa och säkerhet – Awareness Week. I år var det extra fokus på det gemensamma ansvar vi har för att skapa en säker och trygg arbetsmiljö.



Bonava Lettland erhåller branschutmärkelser

Under det tredje kvartalet 2026 mottog Bonava Lettland flera betydande branschutmärkelser som uppmärksammar byggkvaliteten och energieffektiviteten. I den årliga tävlingen "Årets byggnad i Lettland 2025" tilldelades Pīlādžu mājas förstapris för årets bästa nyproduktion och Ropažu 16 erhöll tredje pris. Bonava Lettland tilldelades även första pris i utmärkelsen Lettlands mest energieffektiva byggnad 2026.



Värdering av byggrättsportföljen

Vi har 24 200 välbelägna byggrätter som är basen för framtida tillväxt. Byggrättsportföljen värderas årligen i det tredje kvartalet och det bedömda övervärdet uppgick till 4,2 (5,3) miljarder SEK per 30 september. Läs mer på sidan 9.



Bonava Sverige startar produktionen av 500 hyresrätter med ett fastighetsvärde om 1,3 miljarder SEK

Projektet i Norrbodahöjden kommer att bidra till positivt kassaflöde och resultat löpande från start och ligger i linje med Bonavas strategi att öka andelen hyresrättsaffärer. Innan sommaren genomförde Bonava två strategiska markförvärv i Stockholmsområdet om totalt cirka 600 bostäder – 100 i Skogås och 500 i Stora Ursvik – som avses bli hyresrätter med ambitionen att produktionsstartas inom de närmaste tolv månaderna.

Produktionsstartade grannskap

Under det tredje kvartalet startade Bonava produktion av 947 (708) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på bonava.com/investor-relations/produktionsstarter.



Sverige Explora

Läge: Göteborg
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 62 bostäder till konsument

Bonava och OBOS har produktionsstartat de första 124 Svanen-märkta bostäderna i Explora. Hela projektet omfattar 207 lägenheter med en grön innergård och gemensamma takterrasser. Grannskapet kombinerar närhet till Göteborgs centrum med naturen i Änggårdsbergen.



Finland Silmu

Läge: Åbo
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 67 bostäder till konsument

Bonava utvecklar Silmu, ett flerbostadshus med 67 energieffektiva bostäder i Åbo, med färdigställande planerat till slutet av 2027. Projektet är en del av Kirstinpuisto, ett av Bonava Finlands största stadsutvecklingsområden där omkring 1 200 bostäder ska byggas med fokus på hållbarhet, grönområden och attraktiva stadsmiljöer.



Tyskland Paulshöfe

Läge: Düsseldorf
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 95 bostäder till konsument

Paulshöfe erbjuder moderna och energieffektiva bostäder i Düsseldorf-Benrath. Grannskapet har ett attraktivt läge med goda kommunikationer och karaktäriseras av många grönområden samt gemensamma ytor med möjlighet för grannar att mötas.



Estland Mäepealse, etapp 2

Läge: Tallinn
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 46 bostäder till konsument

Mäepealse erbjuder ett naturnära boende med ett attraktivt läge intill grönområden, vandringsleder och skidspår. Den andra etappen omfattar 46 välplanerade och energieffektiva lägenheter där de boende får tillgång till gym, cykel- och husdjurstvätt samt en grön innergård med lekplatser, odlingsytor och grillplats.



Lettland Ēvalda Valtera, etapp 5

Läge: Riga
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 60 bostäder till konsument

Ēvalda Valtera erbjuder ett attraktivt boende i en växande stadsdel med närhet till grönområden. Grannskapet präglas av modern arkitektur, lekplatser, rekreationsytor och sociala mötesplatser som beachvolleyboll. De energieffektiva bostäderna i energiklass A, utrustade med solpaneler, bidrar till lägre boendekostnader.

Koncernöversikt

Segmentsredovisning

Nettoomsättning

MSEK	2026 Jul-sep	2025 Jul-sep	2026 Jan-sep	2025 Jan-sep	Okt 2025 -sep 2026	2025 Jan-dec
Tyskland	1 420	1 451	3 719	3 807	5 392	5 480
Sverige	357	342	1 180	737	1 631	1 188
Finland	94	131	304	479	431	606
Baltikum	344	243	822	591	1 174	943
Övrig verksamhet ¹⁾	0	0	1	1	1	1
Summa	2 216	2 167	6 026	5 615	8 629	8 218

Juli–september 2026

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 2 216 (2 167) MSEK, motsvarande en ökning om 2 procent. Justerat för valutaeffekter motsvarade detta en ökning om 3 procent. Ökningen jämfört med samma period föregående år drevs främst av högre omsättning i Sverige och Baltikum till följd av högre volym av pågående produktion. Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräkningseffekt om –8 MSEK på nettoomsättningen.

Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 4 931 (3 836), framför allt till följd av en högre volym i Sverige och Baltikum. Försäljningsgraden ökade till 64 (57) procent. Antalet sålda bostäder mer än fördubblades till 959 (456), främst till följd av investeraraffären i Norrbodahöjden om 506 bostäder.

Rörelseresultat

Bruttoresultatet ökade till 313 (299) MSEK och bruttomarginalen uppgick till 14,1 (13,8) procent.

Rörelseresultatet ökade till 168 (148) MSEK, motsvarande en ökning om 14,1 procent. Rörelseresultatet inkluderar en positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheter om 11 MSEK. Tysklands rörelseresultat påverkas negativt av prisjusteringar vid Östersjökusten och Sachsen. Justerat för valutaeffekter uppgick ökningen till 14,8 procent. Rörelsemarginalen steg till 7,6 (6,8) procent, drivet av en högre bruttomarginal och lägre försäljnings- och administrationskostnader. De högre kostnaderna inom övrig verksamhet är främst hänförliga till rådgivningskostnader i samband med refinansieringen samt IT-relaterade kostnader. Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräkningseffekt om –1 MSEK på rörelseresultatet.

Rörelseresultat

MSEK	2026 Jul-sep	2025 Jul-sep	2026 Jan-sep	2025 Jan-sep	Okt 2025 -sep 2026	2025 Jan-dec
Tyskland	112	142	324	352	519	547
Sverige	24	10	79	–11	122	32
Finland	16	–4	6	4	4	3
Baltikum	62	33	134	59	198	123
Övrig verksamhet ¹⁾	–46	–34	–125	–113	–169	–157
Summa	168	148	417	291	674	548

Januari–september 2026

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 6 026 (5 615) MSEK, motsvarande en ökning om 7,3 procent. Justerat för valutaeffekter motsvarade detta en ökning om 9 procent. Ökningen jämfört med samma period föregående år drevs av högre omsättning i framför allt Sverige och Baltikum, medan omsättningen minskade i Tyskland och Finland. Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräkningseffekt om –92 MSEK på nettoomsättningen.

Försäljningen under perioden påverkades positivt av investeraraffären i Norrbodahöjden om 506 bostäder, som genomfördes under det tredje kvartalet.

Rörelseresultat

Bruttoresultatet ökade till 868 (761) MSEK och bruttomarginalen uppgick till 14,4 (13,5) procent. Resultatet i Tyskland påverkades negativt av prisjusteringar på fritidsbostäder vid Östersjökusten och Sachsen. Högre projektmarginaler bidrog samtidigt positivt till resultatet i framför allt Sverige och Baltikum.

Rörelseresultatet ökade till 417 (291) MSEK, motsvarande en ökning om 43,4 procent. Rörelseresultatet inkluderar en positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheter om 11 MSEK, redovisad under det tredje kvartalet. Rörelsemarginalen ökade till 6,9 (5,2) procent, främst till följd av ökad volym av pågående projekt, högre bruttomarginal och lägre försäljnings- och administrationskostnader. De högre kostnaderna inom övrig verksamhet är främst hänförliga till rådgivningskostnader i samband med refinansieringen samt IT-relaterade kostnader. Justerat för valutaeffekter uppgick ökningen till 46 procent. Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräkningseffekt om –8 MSEK på rörelseresultatet.

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

Koncernöversikt

IFRS-redovisning

Juli–september 2026

Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen ökade till 1 511 (1 201) MSEK och antalet överlämnade bostäder ökade till 445 (268). Tysklands andel av överlämnade bostäder var högre under perioden än i jämförelseperioden, vilket hade en positiv effekt på den genomsnittliga omsättningen per överlämnad bostad. Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräkningseffekt om –5 MSEK på nettoomsättningen.

Bruttoresultatet ökade till 229 (123) MSEK och bruttomarginalen uppgick till 15,1 (10,2) procent tack vare högre marginaler i överlämnade bostäder. Rörelseresultatet uppgick till 85 (–28) MSEK. Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräknings-effekt om –1 MSEK på rörelseresultatet.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till –123 (–87) MSEK och inkluderar engångskostnader hänförliga till lösen av den tidigare skulden uppgående till –29 MSEK. Räntenettot uppgick till –76 (–65) MSEK till följd av att genomsnittlig skuld har ökat under perioden.

Resultat före skatt uppgick till –39 (–116) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till 12 (–1) MSEK. Skatteintäkten är främst hänförlig till Tyskland där aktuell skatt redovisas kvartalsvis baserat på prognostiserat skattemässigt resultat för året. En nedreviderad helårsprognos medförde att tidigare redovisad skatt återfördes under kvartalet. Ingen uppskjuten skattefordran har redovisats för underskott genererade under 2025 eller 2026.

Januari–september 2026

Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen minskade till 3 992 (4 473) MSEK till följd av att antalet överlämnade bostäder minskade till 1 125 (1 185). Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräkningseffekt om –63 MSEK på nettoomsättningen.

Bruttoresultatet ökade till 574 (494) MSEK och bruttomarginalen uppgick till 14,4 (11,0) procent tack vare högre marginaler i överlämnade bostäder. Rörelseresultatet ökade till 123 (24) MSEK. Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräknings-effekt om –4 MSEK på rörelseresultatet.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till –345 (–329) MSEK och räntenettot uppgick till –204 (–200) MSEK. Engångskostnader hänförliga till lösen av den tidigare skulden och obligation uppgick till –67 MSEK.

Resultat före skatt uppgick till –222 (–305) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till –6 (–13) MSEK. Ingen uppskjuten skattefordran har redovisats för underskott genererade under 2025 eller 2026.



Byggrättsportfölj

Byggrättsportfölj

Totalt antal byggrätter vid periodens slut uppgick till 24 200 (24 800). Per 30 juni 2026 var antalet byggrätter 24 400.

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 8 000 (6 900). Under kvartalet har vi totalt förvärvat 665 byggrätter, varav ungefär hälften redovisas utanför balansräkningen. Förvärv har skett i Sverige, Tyskland och Baltikum. Investeringsåtaganden för byggrätter utanför balansräkningen uppgick på balansdagen till 1 817 MSEK, vid utgången av föregående kvartal uppgick de till 1 684 MSEK.

Av möjliga produktionsstarter bedöms 21 procent kunna ske under 2026–2027, 26 procent under 2028–2029 och 53 procent efter år 2029.

Byggrätterna redovisas som omsättningstillgångar och värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde, post för post. Under det tredje kvartalet 2026 genomfördes en värdering av

byggrättsportföljen. Liksom tidigare år ingår i den värderade portföljen även vissa investeringar i Tyskland där delar av investeringen har påbörjats och därför omklassificerats till pågående projekt.

Den interna värderingen av byggrättsportföljen görs genom diskontering av de framtida kassaflödena från de projekt som planeras att uppföras på exploateringsmarken. Diskonteringsräntorna bedöms individuellt utifrån investeringarnas riskprofil. Den genomsnittliga obelånade diskonteringsräntan uppgick till 8,5 (8,8) procent. För utvalda investeringar kompletteras den interna värderingen med externa värderingar. De externa värderingarna omfattade 12 (13) procent av portföljens redovisade värde. När en extern värdering har inhämtats används det lägsta av värdet enligt den externa värderingen och det diskonterade nuvärdet enligt den interna beräkningen.

Den genomförda värderingen medförde inga nedskrivningar under perioden, jämfört med en nedskrivning om 15 MSEK föregående år. Det bedömda övervärdet i portföljen uppgick vid värderings-tidpunkten till 4,2 (5,3) miljarder SEK. Minskningen av övervärdet

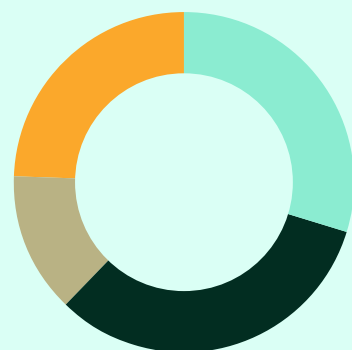
förklaras av att byggrätter skiftat till pågående produktion där tidigare redovisat övervärde successivt kommer att redovisas som vinst i takt med färdigställande och försäljning. Byggrättsportföljen har även minskat mot föregående år, vilket delvis motverkats av lägre diskonteringsräntor.

Antal byggrätter

24 200

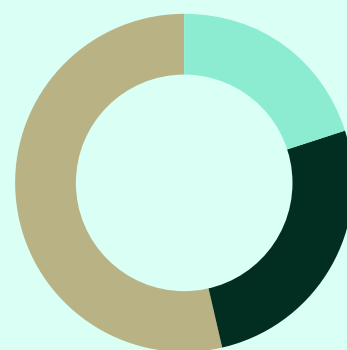
(24 800)

Geografisk fördelning antal bostäder



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

Möjlig produktionsstart



2026–2027, 21%
2028–2029, 26%
Senare, 53%

I/utanför balansräkningen



Optioner och villkorade avtal, 33%
I balansräkningen, 67%

Pågående produktion och färdigställda bostäder

Under kvartalet har Bonava produktionsstartat 947 (708) bostäder där 441 (708) var till konsument, 506 (0) till investerare och inga (0) var förvaltningsfastigheter.

Antal bostäder i pågående produktion ökade till 4 931 (3 836), antalet bostäder i pågående produktion ökar i samtliga affärsenheter utom Tyskland. Vid utgången av föregående kvartal var antalet 4 455. Försäljningsgraden var på balansdagen 64 (57) procent.

Sålda bostäder

Antal sålda bostäder i kvartalet uppgick till 959 (456). Motsvarande siffra föregående kvartal var 535. Antal sålda bostäder till konsument uppgick till 453 (456) medan 506 (0) bostäder såldes till investerare.

Osålda, färdigställda bostäder

Vid kvartalets utgång uppgick antalet färdigställda osålda bostäder till 214 (274) och det bokförda värdet uppgick till 533 (735) MSEK. Motsvarande siffra föregående kvartal var 189 bostäder. Samtliga affärsenheter utom Baltikum har minskat antalet enheter under året. Det bokförda värdet motsvarar nedlagda produktionskostnader och innehåller inte det vinstpåslag som förväntas.

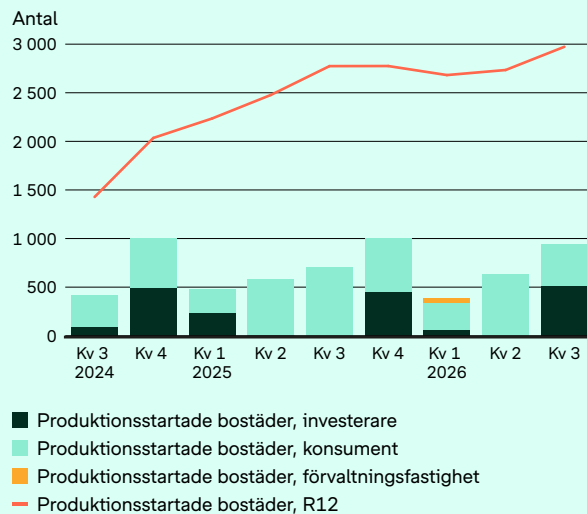
Det är stort fokus på att hålla ned kapitalbindningen i lagret av osålda, färdigställda bostäder och under det tredje kvartalet såldes 13 procent av ingående volym den sista juni 2026. Majoriteten av den osålda volymen är baltiska bostäder där affärsmodellen innebär att merparten av försäljningen sker relativt nära färdigställande.

Sålda, färdigställda, ej resultatavräknade bostäder

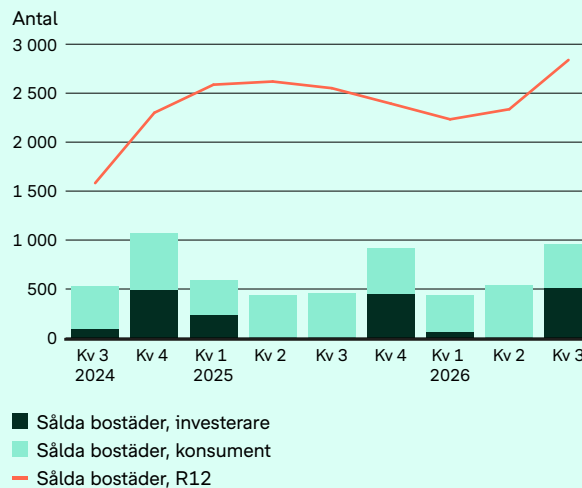
Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut uppgick till 21 (23). Per 30 juni 2026 uppgick antalet till 24.

Försäljningsvärdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av perioden var 6 789 (5 646) MSEK för konsumenter och 4 170 (2 715) MSEK för investerare.

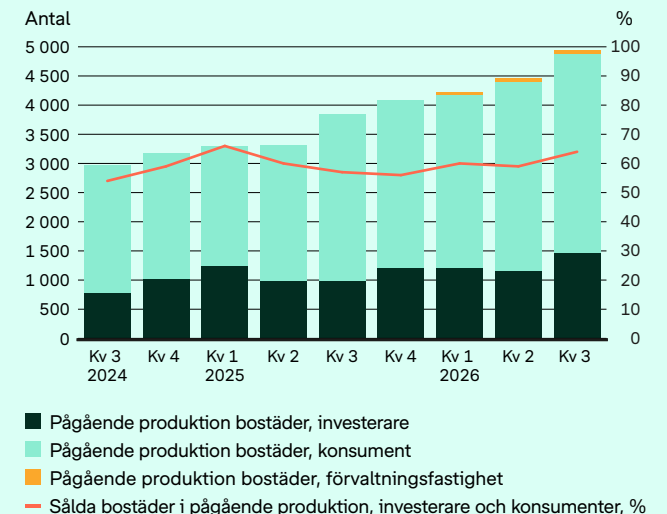
Produktionsstartade bostäder



Sålda bostäder



Pågående produktion



Kassaflöde

Kassaflöde före finansiering och skatt

MSEK	2026 Jul-sep	2025 Jul-sep	2026 Jan-sep	2025 Jan-sep	Okt 2025 -sep 2026	2025 Jan-dec
EBITDA	105	-7	183	90	541	448
Förändring i projekttillgångar	-678	-903	-1 529	-603	-1 081	-155
Förändring i mark	70	393	-38	381	96	515
Förändring i förskott från kunder	32	537	558	397	-150	-311
Förändring i övrigt rörelsekapital	-53	80	-285	-115	-311	-141
Förändring i rörelsekapital	-629	108	-1 293	59	-1 444	-92
Nettoinvesteringar i materiella och immateriella tillgångar	-12	-6	-18	-13	-21	-16
Nettoinvesteringar	-12	-6	-18	-13	-21	-16
Kassaflöde före finansiering och skatt	-536	95	-1 128	136	-926	337

Bonava följer verksamhetens kassagenerering genom nyckeltalet kassaflöde före finansiering och skatt. Måttet utgår från EBITDA och justeras för förändringar i rörelsekapital samt nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar. Måttet motsvarar det som tidigare benämndes operativt kassaflöde, men är nu rensat för valutaeffekter. I övrigt är beräkningsprinciperna oförändrade.

Måttet exkluderar effekter av finansiering, skatt och förändringar i finansiella tillgångar och används för att följa verksamhetens kassagenerering före finansiering. I den interna uppföljningen görs inga omföringar mellan delposter för ej kassaflödespåverkande effekter, med undantag för avskrivningar. Det innebär att förändringar i enskilda poster kan avvika från kassaflödesanalysen enligt IAS 7, medan kassaflödet före finansiering och skatt är oförändrat. Från och med det tredje kvartalet 2026 exkluderas valutaomräkningseffekter som tidigare inkluderats i Förändringar i övrigt rörelsekapital. Jämförelsetalen har räknats om enligt samma princip.

Kassaflöde juli–september 2026

EBITDA ökade jämfört med föregående år och uppgick till 105 (-7) MSEK. Förändringar i rörelsekapital påverkade kassaflödet negativt med -629 (108) MSEK, främst till följd av lägre kundförskott och ett lägre nettoinflöde från förvärv och försäljning av mark. Effekterna motverkades delvis av lägre kapitalbindning i projekttillgångar jämfört med föregående år.

Kassaflöde före finansiering och skatt uppgick till -536 (95) MSEK.

Se not 5 för en brygga mellan redovisat kassaflöde och kassaflöde före finansiering och skatt.

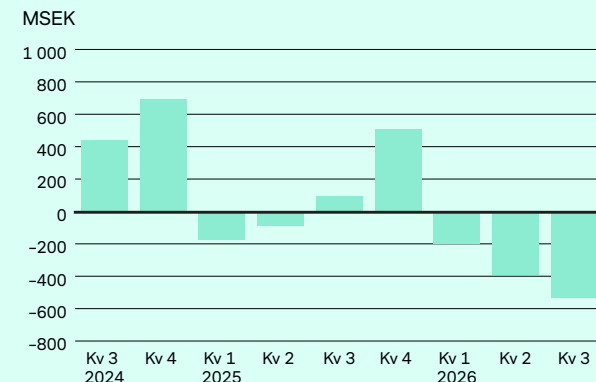
Kassaflöde januari–september 2026

EBITDA ökade och uppgick till 183 (90) MSEK. Förändringar i rörelsekapital påverkade kassaflödet negativt med -1 293 (59) MSEK. Utvecklingen förklaras främst av ökad kapitalbindning i projekttillgångar och ett lägre nettoinflöde från förvärv och försäljning av mark. Den högre kapitalbindningen i projekttillgångar jämfört med föregående år är främst hänförlig till Tyskland, där flera projekt som produktionsstartades under 2025 fortsatt är under produktion och medför högre investeringar under 2026. Effekterna motverkades delvis av högre kundförskott jämfört med föregående år.

Kassaflöde före finansiering och skatt uppgick till -1 128 (136) MSEK.

Se not 5 för en brygga mellan redovisat kassaflöde och kassaflöde före finansiering och skatt.

Kassaflöde före finansiering och skatt



Finansiering och nettoskuld

Ny finansiering på plats och andel projektfinansiering ökar

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 samt med lokal projektfinansiering. För att säkerställa en stark kapitalstruktur följer Bonava upp nyckeltal för soliditet, likviditet och projektbelåningsgrad.

Under kvartalet återbetalades de tidigare syndikerade lånen och den återstående gröna obligationen. Samtidigt utbetalades de nya syndikerade lån som tecknats under föregående kvartal. Obligationen refinansierades föregående kvartal. Kreditavtalet uppgår till 200,5 MEUR, varav 150,5 MEUR utgörs av en revolving-kreditfacilitet. Lånen förfaller i juni 2028, med möjlighet till förlängning i två år. Avtalet innehåller även en amortering om 20 MEUR i juni 2027 samt en ytterligare amortering om 20 MEUR i juni 2028. Refinansieringen medför engångseffekter om 67 MSEK, varav 29 MSEK redovisas innevarande kvartal medan 39 MSEK redovisats föregående kvartal.

Nettoskuld och finansiell ställning

Nettoskulden uppgick till 4 786 (3 054) MSEK. Den planliga ökningen av pågående projekt, finansierad med externa projekt-lån, förklarar ökningen av nettoskulden. Då ungefär 1 000 bostäder kommer att lämnas över till kund i det fjärde kvartalet kommer nettoskulden att minska kraftigt till årsskiftet. Likvida medel uppgick till 274 MSEK exklusive kassa i BRF:er. Outnyttjade kreditfaciliteter centralt och i projekt uppgick till 1 533 MSEK. Se vidare not 7. Förändrade valutakurser ökade nettoskulden med 64 MSEK, jämfört med 30 september 2025, och med 58 MSEK jämfört med 30 juni 2026.

Soliditeten uppgick till 38,3 (40,6) procent. Bonavas mål är att soliditeten inte ska understiga 30 procent.

För att säkerställa kontroll över den finansiella risken har Bonava som mål att koncernens nettoprojektstillgångar ska överstiga nettoskuld (exklusive leasing). På balansdagen uppgick nettoprojektstillgångarna till 1,3 ggr nettoskulden exklusive leasing och målet var därmed uppfyllt.

Kapitalbindning och lånevillkor

Vid periodens utgång var den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till ingångna ränteswappar 0,4 (0,5) år för central finansiering och den genomsnittliga räntan var 5,83 (6,86) procent. För projektfinansiering var den genomsnittliga räntan 5,37 procent.

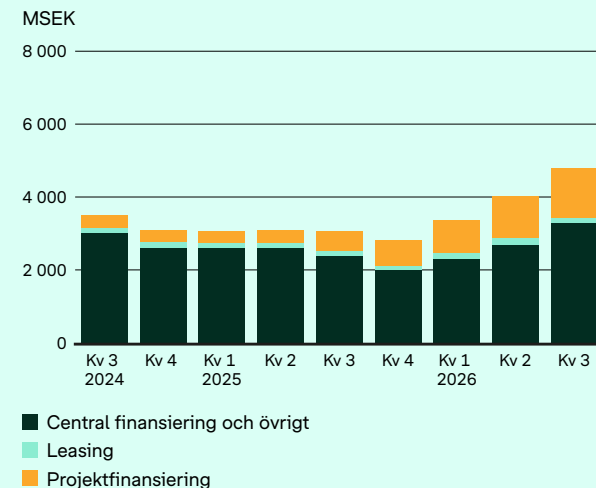
Kapitalbindningstiden för skulder till kreditinstitut och investerare var 1,8 år vid periodens utgång. Bonavas syndikerade lån inkluderar fyra lånevillkor (kovenanter): soliditet, rörelseresultat, kvot mellan nettoprojektstillgångar och justerad skuld samt räntetäckningsgrad. Samtliga lånevillkor var uppfyllda på balansdagen.

Grön finansiering och kreditramar

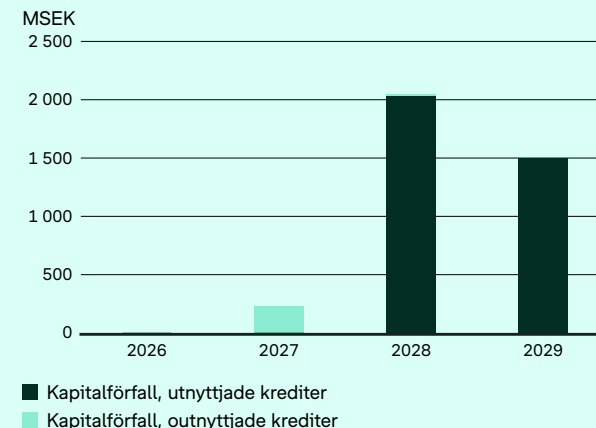
Bonava har sedan 2020 ett grönt finansieringsramverk, som uppdaterades i januari 2025. Under ramverket kan Bonava emittera obligationer och uppta lån för finansiering av hållbar bostadsutveckling. Bonava har under året emitterat en grön obligation om 1 500 MSEK, som är noterad på Nasdaq Sustainable Bond List och förfaller i december 2029. Övriga gröna lån uppgick till 1 756 (2 288) MSEK. Utestående centrala banklån upptagna i EUR uppgick på balansdagen till 2 029 MSEK och outnyttjat belopp på den centrala kreditfaciliteten uppgick till 243 MSEK.

Utöver ovanstående tillkommer avtalade kreditramar för projektfinansiering i Baltikum, Finland, Sverige och Tyskland som tillsammans uppgår till 2 479 MSEK varav outnyttjade krediter uppgick till 1 290 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. Den stigande långräntan leder till att kunder skjuter på sina investeringsbeslut. Tillväxtmarknaderna Berlin, Düsseldorf och Köln är fortsatt stabila. Hyresnivåerna fortsatte att öka samtidigt som vakansnivåerna är låga, särskilt i storstadsområden, vilket ger goda förutsättningar för investerarraffärer på sikt. Detta segment har dock kraftigt försvagats under kvartalet där vi ser att det finns en efterfrågan från investerare för subventionerade hyresrätter men svag efterfrågan på vanliga hyresrätter.

Resultat juli–september 2026

Nettoomsättningen minskade något till 1 420 (1 451) MSEK. Antal bostäder i produktion minskade till 1 952 (2 031) bostäder. Försäljningsgraden i pågående produktion är god och uppgick till 64 (66) procent.

Sålda bostäder till konsument var i linje med föregående år och uppgick till 150 (158). Produktionsstartade bostäder till konsument minskade till 164 (227). Inga (0) projekt till investerare har startats eller sålts i kvartalet.

Bruttomarginalen minskade till 12,4 (14,0) procent till följd av prisjusteringar genomförda främst på fritidsbostäder vid Östersjökusten och projekt i Sachsen.

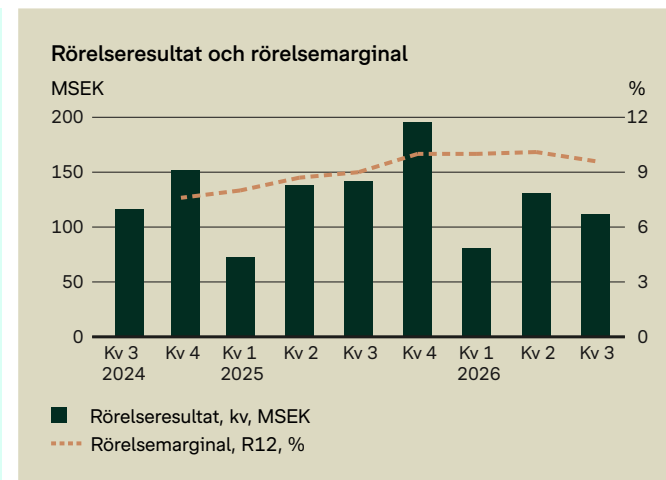
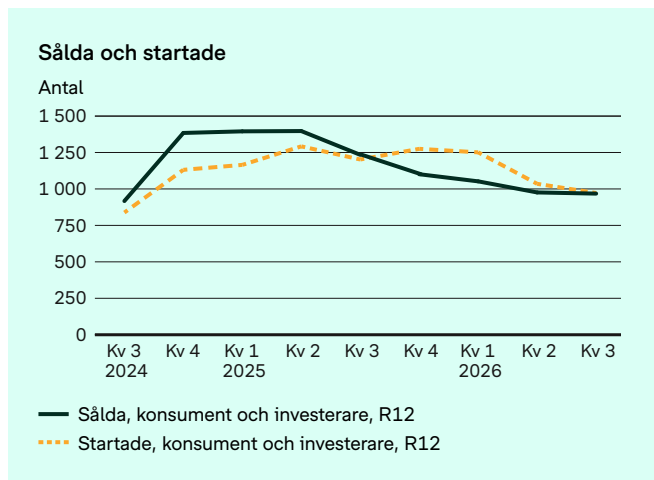
Rörelseresultatet uppgick till 112 (142) MSEK, med en rörelsemarginal om 7,9 (9,8) procent. Något högre försäljnings- och administrationskostnader tillsammans med lägre försäljningsvolym samt lägre marginaler i pågående produktion resulterade i ett lägre rörelseresultat jämfört med föregående år.

Resultat januari–september 2026

Nettoomsättningen minskade till 3 719 (3 807) MSEK.

Sålda bostäder till konsument minskade mot föregående år och uppgick till 412 (545). Produktionsstartade bostäder till konsument minskade till 343 (646), inga (0) projekt till investerare har startats eller sålts hittills under året.

Bruttomarginalen minskade till 13,3 (13,7) procent. Den lägre marginalen förklaras främst av prisjusteringar på fritidsbostäder vid Östersjökusten och i Sachsen. Rörelseresultatet uppgick till 324 (352) MSEK, med en rörelsemarginal om 8,7 (9,2) procent.



	2026 Jul–sep	2025 Jul–sep	2026 Jan–sep	2025 Jan–sep	Okt 2025 –sep 2026	2025 Jan–dec
NYCKELTAL, MSEK						
Nettoomsättning	1 420	1 451	3 719	3 807	5 392	5 480
Bruttoresultat	176	203	496	522	746	773
Bruttomarginal, %	12,4	14,0	13,3	13,7	13,8	14,1
Rörelseresultat	112	142	324	352	519	547
Rörelsemarginal, %	7,9	9,8	8,7	9,2	9,6	10,0
Sålda bostäder konsument, antal	150	158	412	545	614	747
Sålda bostäder investerare, antal	–	–	–	–	354	354
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	164	227	343	646	618	921
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	–	–	–	–	354	354
Bostäder i pågående produktion, antal	1 952	2 031	1 952	2 031	1 952	2 156
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	64	66	64	66	64	64
Osålda, färdigställda bostäder, antal	36	46	36	46	36	47
Byggrätter, antal	7 200	7 500	7 200	7 500	7 200	7 000

Sverige

I Sverige erbjuder Bonava lägenheter och småhus till konsumenter i Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala, Umeå och Luleå. Vi erbjuder också hyresrättsprojekt till investerare.

Marknadsutveckling

Utvecklingen på bostadsmarknaden har gradvis förbättrats och vi ser positiva tecken kopplade till hushållens reala inkomster och ökade förväntningar på stigande bostadspriser. Trenden är fortsatt tydlig särskilt i storstäderna där också prisutvecklingen varit stark.

Intresset för nyproduktion är fortsatt stort och nya projekt har tagits emot väl. Aktivitetsnivån på transaktionsmarknaden har ökat och det finns ett stort intresse från investerare att öka sina portföljer med nyproducerade och energieffektiva bostäder. Hushållen har anpassat sig till styrräntan men vi noterar fortsatt längre beslutsprocesser och ökat intresse närmare färdigställande kopplat till en oro kring hur den egna ekonomin påverkas av geopolitisk osäkerhet.

Resultat juli–september 2026

Nettoomsättningen ökade till 357 (342) MSEK, till följd av ett högre antal bostäder i pågående produktion, en högre försäljningsgrad samt en högre upparbetningsgrad i pågående produktion. Bostäder i pågående produktion ökade till 1 463 (629) bostäder med en hög försäljningsgrad om 75 (62) procent.

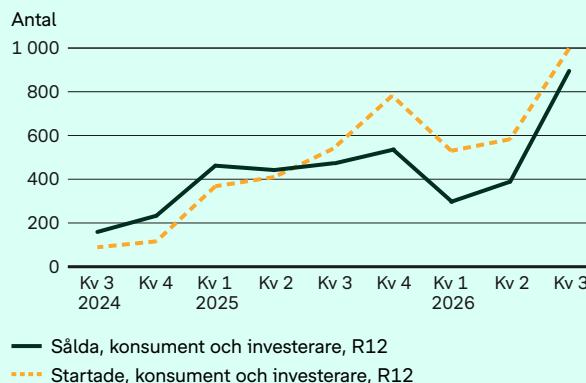
Sålda bostäder till konsument uppgick till 69 (69) och 62 (153) bostäder har produktionsstartats. Antal sålda och produktionsstartade bostäder till investerare uppgick till 506 (0) i kvartalet.

Bruttomarginalen ökade till 12,9 (10,4) procent. Rörelseresultatet förbättrades till 24 (10) MSEK, med en rörelsemarginal om 6,7 (3,0) procent, drivet av både högre volymer och förbättrad projektlönsamhet.

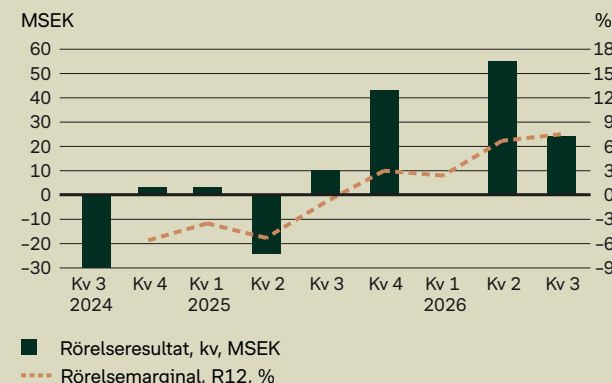
Resultat januari–september 2026

Nettoomsättningen ökade till 1 180 (737) MSEK, drivet av ett högre antal bostäder i produktion, högre försäljningsgrad och ökad upparbetning i projekten. Sålda bostäder till konsument ökade till 232 (148) och 223 (282) bostäder har produktionsstartats. Antal sålda och produktionsstartade bostäder till investerare uppgick till 506 (231). Bruttomarginalen ökade till 12,7 (10,4) procent. Rörelseresultatet förbättrades till 79 (–11) MSEK, med en rörelsemarginal om 6,7 (–1,5) procent, drivet av både högre volymer och förbättrad projektlönsamhet.

Sålda och startade



Rörelseresultat och rörelsemarginal



NYCKELTAL, MSEK

	2026 Jul–sep	2025 Jul–sep	2026 Jan–sep	2025 Jan–sep	Okt 2025 –sep 2026	2025 Jan–dec
Nettoomsättning	357	342	1 180	737	1 631	1 188
Bruttoresultat	46	36	150	77	222	149
Bruttomarginal, %	12,9	10,4	12,7	10,4	13,6	12,5
Rörelseresultat	24	10	79	–11	122	32
Rörelsemarginal, %	6,7	3,0	6,7	–1,5	7,5	2,7
Sålda bostäder konsument, antal	69	69	232	148	298	214
Sålda bostäder investerare, antal	506	–	506	231	597	322
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	62	153	223	282	401	460
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	506	–	506	231	597	322
Bostäder i pågående produktion, antal	1 463	629	1 463	629	1 463	859
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	75	62	75	62	75	58
Osålda, färdigställda bostäder, antal	16	42	16	42	16	35
Byggrätter, antal	7 900	8 100	7 900	8 100	7 900	7 800

Finland

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

Marknadsutveckling

Den finska bostadsmarknaden är koncentrerad till Helsingfors-regionen samt städerna Tammerfors och Åbo. Bostadsmarknaden har påverkats av höga räntor, inflation och låg kundaktivitet. Den geopolitiska oron bidrar till att återhämtningen fortsatt är långsam men under kvartalet noteras en positiv utveckling i makrostatistik med bland annat uppreviderade BNP-prognoser. Samtidigt fortsätter utbudet av nya bostäder att minska och priserna har börjat stabiliseras.

Resultat juli-september 2026

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 94 (131) MSEK på grund av lägre försäljningsgrad och upparbetningsgrad i pågående produktion. Bostäder i pågående produktion ökade till 258 (191). Försäljningsgraden i pågående produktion minskade till 43 (53) procent.

Under kvartalet har 35 (11) bostäder sålts till konsument och 67 (92) har produktionsstartats. Nu kvarstår endast 12 (45) osålda färdigställda bostäder. Antal produktionsstartade och sålda bostäder till investerare var 0 (0).

Bruttomarginalen ökade till 32,3 (12,8) procent till följd av goda projektmarginaler i både pågående och färdigställda projekt. Rörelseresultatet uppgick till 16 (-4) MSEK, med en rörelsemarginal om 17,1 (-3,2) procent.

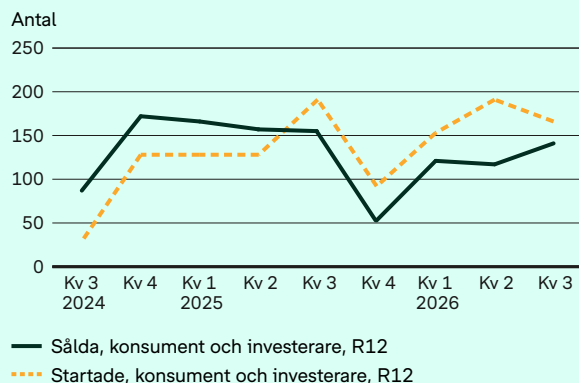
Resultat januari-september 2026

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 304 (479) MSEK på grund av lägre försäljningsgrad och upparbetningsgrad i pågående produktion.

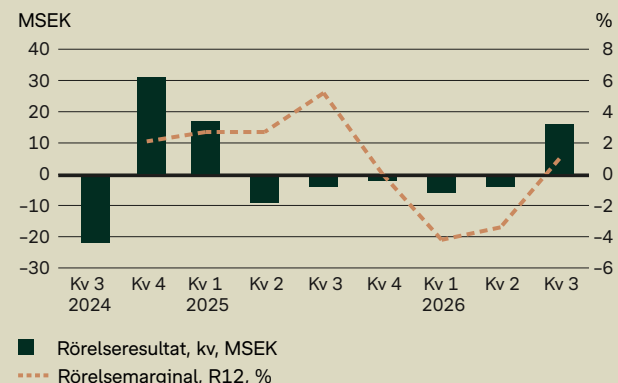
Under året har 64 (37) bostäder sålts till konsument och 105 (92) har startats. Antal produktionsstartade och sålda bostäder till investerare var 61 (0) under perioden.

Bruttomarginalen ökade till 21,0 (14,5) procent till följd av goda projektmarginaler i både pågående och färdigställda projekt. Rörelseresultatet uppgick till 6 (4) MSEK, med en rörelsemarginal om 2,0 (0,9) procent.

Sålda och startade



Rörelseresultat och rörelsemarginal



NYCKELTAL, MSEK	2026	2025	2026	2025	Okt 2025	2025
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	-sep 2026	Jan-dec
Nettoomsättning	94	131	304	479	431	606
Bruttoresultat	30	17	64	70	82	88
Bruttomarginal, %	32,3	12,8	21,0	14,5	19,1	14,5
Rörelseresultat	16	-4	6	4	4	3
Rörelsemarginal, %	17,1	-3,2	2,0	0,9	1,0	0,5
Sålda bostäder konsument, antal	35	11	64	37	80	53
Sålda bostäder investerare, antal	-	-	61	-	61	-
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	67	92	105	92	105	92
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	-	-	61	-	61	-
Bostäder i pågående produktion, antal	258	191	258	191	258	145
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	43	53	43	53	43	41
Osålda, färdigställda bostäder, antal	12	45	12	45	12	34
Byggrätter, antal	3 200	3 200	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

De gynnsamma marknadsvillkoren på de baltiska marknaderna kvarstår, med låg arbetslöshet och ett begränsat utbud av moderna bostäder. Priserna på nya bostäder är stabila på samtliga marknader. Hushållens disponibla inkomster ökade på samtliga delmarknader i kvartalet. Bostadsmarknaderna i Riga och Vilnius fortsätter att visa en hög aktivitet. Tallinn påverkas av ett högt utbud med försäljning på stabila men lägre nivåer. Den låga standarden i det befintliga bostadsbeståndet, i kombination med en växande efterfrågan på hyresbostäder, skapar goda möjligheter på längre sikt även för denna affär.

Resultat juli–september 2026

Nettoomsättningen ökade till 344 (243) MSEK, främst drivet av ett ökat antal bostäder i pågående produktion. Bostäder i pågående produktion ökade till 1 258 (985) bostäder.

Sålda bostäder till konsument minskade till 199 (218). Försäljningsgraden i pågående produktion är hög och uppgick till 55 (38) procent. Produktionsstartade bostäder till konsument uppgick till 148 (236).

Bruttoresultatet ökade till 64 (46) MSEK och bruttomarginalen var 18,8 (18,9) procent till följd av goda marginaler i pågående produktion. Rörelseresultatet förbättrades till 62 (33) MSEK, med en rörelsemarginal om 18,1 (13,7) procent, drivet av både högre volymer och marginaler samt en positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheter om 11 MSEK.

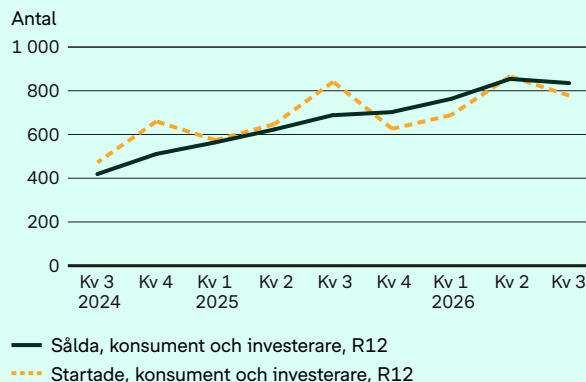
Resultat januari–september 2026

Nettoomsättningen ökade till 822 (591) MSEK, drivet av ett ökat antal bostäder i pågående produktion.

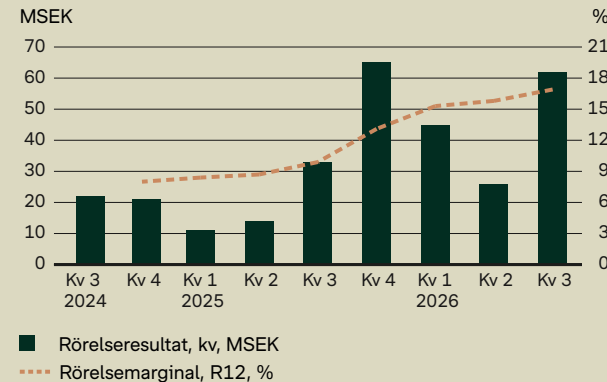
Sålda bostäder till konsument ökade till 648 (516). Produktionsstartade bostäder till konsument ökade till 674 (522). 59 (0) bostäder för egen förvaltning har produktionsstartats i Vilnius.

Bruttoresultatet ökade till 164 (97) MSEK och bruttomarginalen ökade till 19,9 (16,4) procent, till följd av ökade projektmarginaler i både pågående och färdigställda projekt. Rörelseresultatet ökade till 134 (59) MSEK, med en rörelsemarginal om 16,3 (9,9) procent, drivet av både högre volymer och förbättrad projektlösamhet.

Sålda och startade



Rörelseresultat och rörelsemarginal



NYCKELTAL, MSEK	2026	2025	2026	2025	Okt 2025	2025
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	-sep 2026	Jan-dec
Nettoomsättning	344	243	822	591	1 174	943
Bruttoresultat	64	46	164	97	242	175
Bruttomarginal, %	18,8	18,9	19,9	16,4	20,6	18,6
Rörelseresultat	62	33	134	59	198	123
Rörelsemarginal, %	18,1	13,7	16,3	9,9	16,9	13,1
Sålda bostäder konsument, antal	199	218	648	516	835	703
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	148	236	674	522	778	626
Produktionsstartade bostäder förvaltningsfastigheter, antal	-	-	59	-	59	-
Bostäder i pågående produktion, antal	1 258	985	1 258	985	1 258	921
Varav förvaltningsfastigheter	59	-	59	-	59	-
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	55	38	55	38	55	38
Osålda, färdigställda bostäder, antal	150	141	150	141	150	96
Byggrätter, antal	5 900	6 000	5 900	6 000	5 900	5 800

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 2025, sidorna 48-50, som finns tillgänglig på bonava.com.

Organisation och medarbetare

Det genomsnittliga antalet anställda uppgick under perioden januari till september 2026 till 889 (872).

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 587 854 372 röster. Antalet A-aktier uppgick på balansdagen till 29 448 624 och antalet B-aktier till 293 368 132. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 196 098, 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.

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 22 oktober 2026

Bonava AB (publ)

Peter Wallin

VD och koncernchef



Våra mål

Finansiella mål, segmentsredovisning	Mål	Utfall
Rörelsemarginal, R12, %	≥10	7,8
Avkastning på eget kapital, R12, %	≥15	2,4
Utdelning av koncernens resultat efter skatt, %	40	0 ¹⁾
Övriga strategiska mål	Mål	Utfall
Customer Satisfaction (CSAT)	83	83
Frekvens allvarliga incidenter, R12	<7,1	4,8
Everyone Plan måluppfyllelse, %	≥90	56 ²⁾
Engagerade medarbetare	89	87
Utsläpp, scope 1–2, absoluta tal, %	-42	-17 ¹⁾
Utsläpp, scope 3, kapitalvaror per kvm, %	-40,8	-8 ¹⁾
Utsläpp, scope 3, från sålda produkter per kvm, %	-51,6	4 ¹⁾

¹⁾ Avser verksamhetsår 2025.

²⁾ Målet avser aktiviteter som är planerade för kalenderåret, utfallet avser hittills genomförda aktiviteter.

Kommentarer till utfallet

De finansiella målen fortsätter att förbättras jämfört med föregående kvartal där rörelsemarginalen ökat från 7,6 procent till 7,8 procent på rullande tolv månader. Avkastning på eget kapital ökar till 2,4 procent från 2,1 procent föregående kvartal. Utfallet på CSAT i kvartalet är i linje med målet. Frekvens allvarliga incidenter uppgick till 4,8 vilket är lägre jämfört med föregående år och en minskning mot årsskiftet. Everyone Plan löper på enligt plan. Utfallet för Engagerade medarbetare kommer från den senaste undersökningen som färdigställdes under andra kvartalet 2026. Nästa undersökning kommer att genomföras under fjärde kvartalet. 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 1 juli 2030, inte drivs av fossila bränslen.



Utsikter för 2026 (uppdaterade)

- För helåret 2026 bedöms rörelsemarginalen uppgå till cirka 7 procent (exklusive eventuella strukturstyrkostnader) jämfört med den tidigare utsikten om 8–9 procent.
- För helåret 2026 bedöms nettoomsättningen ha en tillväxt om cirka 10 procent jämfört med 2025 (justerat för valutaeffekter). Den tidigare utsikten var en ökning om 20–25 procent.

Ett ramvillkor för de tidigare utsiktorna var att Bonava kunde öka antalet produktionsstarter närmare det långsiktiga målet om 3 500 starter. Då starterna under 2026 blir färre än planerat och där ett antal projekt senarelagts har utsiktorna uppdaterats. Förändringen är framförallt driven av färre startade projekt för investerareaffärer i Tyskland.

Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

MSEK	Not 1	2026 Jul-sep	2025 Jul-sep	2026 Jan-sep	2025 Jan-sep	Okt 2025 -sep 2026	2025 Jan-dec
Nettoomsättning	3	2 216	2 167	6 026	5 615	8 629	8 218
Kostnader för produktion		-1 903	-1 869	-5 158	-4 854	-7 348	-7 045
Bruttoresultat		313	299	868	761	1 281	1 173
Försäljnings- och administrationskostnader		-155	-151	-462	-470	-617	-625
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		11	-	11	-	11	-
Rörelseresultat		168	148	417	291	674	548
Finansiella intäkter		19	44	40	149	75	185
Finansiella kostnader		-142	-131	-385	-478	-520	-613
Finansnetto	6	-123	-87	-345	-329	-445	-428
Resultat före skatt		45	60	72	-38	230	119
Skatt på periodens resultat		-9	-44	-77	-78	-67	-68
Periodens resultat¹⁾		36	16	-5	-116	163	52
Data per aktie före och efter utspädning							
Periodens resultat, SEK		0,11	0,05	-0,02	-0,36	0,51	0,16
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-1,75	0,09	-5,28	0,09	-4,55	0,82
Eget kapital, SEK		21,21	21,08	21,21	21,08	21,21	21,61
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		321,6	321,6	321,6	321,6	321,6	321,6

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

²⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick på balansdagen till 1 196 098 (1 231 889) st.

Koncernens resultaträkning

MSEK	Not 1	2026 Jul-sep	2025 Jul-sep	2026 Jan-sep	2025 Jan-sep	Okt 2025 -sep 2026	2025 Jan-dec
Nettoomsättning	3	1 511	1 201	3 992	4 473	7 244	7 725
Kostnader för produktion		-1 283	-1 079	-3 418	-3 979	-6 177	-6 738
Bruttoresultat		229	123	574	494	1 067	987
Försäljnings- och administrationskostnader		-155	-151	-462	-470	-617	-625
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		11	-	11	-	11	-
Rörelseresultat		85	-28	123	24	460	362
Finansiella intäkter		19	44	40	149	75	185
Finansiella kostnader		-142	-131	-385	-478	-520	-613
Finansnetto	6	-123	-87	-345	-329	-445	-428
Resultat före skatt		-39	-116	-222	-305	16	-67
Skatt på periodens resultat		12	-1	-6	-13	-15	-22
Periodens resultat¹⁾		-27	-117	-228	-318	1	-89
Data per aktie före och efter utspädning							
Periodens resultat, SEK		-0,08	-0,36	-0,71	-0,99	0,00	-0,28
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-1,75	0,09	-5,28	0,09	-4,55	0,82
Eget kapital, SEK		21,21	21,08	21,21	21,08	21,21	21,61
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		321,6	321,6	321,6	321,6	321,6	321,6

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

²⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick på balansdagen till 1 196 098 (1 231 889) st.

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2026 Jul-sep	2025 Jul-sep	2026 Jan-sep	2025 Jan-sep	Okt 2025 -sep 2026	2025 Jan-dec
Periodens resultat		-27	-117	-228	-318	1	-89
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>							
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		47	-11	104	-93	46	-150
Periodens övriga totalresultat		47	-11	104	-93	46	-150
Periodens totalresultat ¹⁾		20	-128	-124	-411	47	-239

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK	Not 1, 8	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	9	292	274	268
Övriga anläggningstillgångar		385	532	461
Summa anläggningstillgångar		677	806	729
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		6 568	6 572	6 331
Pågående bostadsprojekt		8 601	7 091	6 598
Färdigställda bostäder		615	829	727
Kortfristiga fordringar		1 001	1 012	1 043
Likvida medel	7	334	394	220
Summa omsättningstillgångar		17 119	15 898	14 919
SUMMA TILLGÅNGAR		17 796	16 704	15 647

Koncernens förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari 2025	7 184	5	7 189
Periodens totalresultat	-239		-239
Prestationsbaserat incitamentsprogram	0		0
Utgående eget kapital, 31 december 2025	6 945	5	6 950
Periodens totalresultat	-124		-124
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-1	-5	-6
Prestationsbaserat incitamentsprogram	1		1
Utgående eget kapital, 30 september 2026	6 821	-	6 821

MSEK	Not 1	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		6 821	6 774	6 945
Innehav utan bestämmande inflytande		-	5	5
Summa eget kapital		6 821	6 779	6 950
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	7	4 262	3 724	2 835
Övriga långfristiga skulder		31	5	5
Långfristiga avsättningar		467	505	490
Summa långfristiga skulder		4 760	4 234	3 330
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	7	1 033	375	804
Övriga kortfristiga skulder		5 079	5 126	4 404
Kortfristiga avsättningar		103	190	159
Summa kortfristiga skulder		6 215	5 691	5 367
Summa skulder		10 975	9 925	8 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 796	16 704	15 647

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	2026 Jul-sep	2025 Jul-sep	2026 Jan-sep	2025 Jan-sep	Okt 2025 -sep 2026	2025 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	-39	-116	-222	-305	16	-67
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-150	13	-291	155	-170	276
Betald skatt	-6	-5	-142	-18	-132	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-195	-108	-655	-167	-287	201
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Nettoinvesteringar i projekt	-678	-903	-1 529	-603	-1 078	-153
Nettoinvesteringar i mark	283	376	171	362	304	495
Förändring i förskott från kunder	32	537	558	397	-149	-311
Övriga förändringar i rörelsekapital	-5	126	-244	40	-254	31
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-369	137	-1 043	196	-1 177	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-563	30	-1 699	28	-1 464	263
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Avyttring av verksamhet	283	-	496	-	539	43
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8	-7	-20	-14	-22	-16
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	-287	23	-1 223	14	-948	290
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Upptagna lån – central finansiering	2 536	124	3 222	511	3 495	783
Amortering av lån – central finansiering	-2 311	-116	-2 587	-825	-3 469	-1 707
Upptagna lån – projektfinansiering	261	191	845	376	1 027	558
Amortering av lån – projektfinansiering	-35	0	-102	-226	-102	-226
Nettoförändring av räntebärande fordringar	-	-	-	-	-6	-6
Amortering av leasingskulder	-13	-13	-37	-42	-51	-56
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-6	-	-6	-	-6	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	432	185	1 335	-206	887	-654
PERIODENS KASSAFLÖDE	145	208	112	-192	-60	-364
Likvida medel vid periodens början	188	186	220	593	394	593
Kursdifferens i likvida medel	1	-1	3	-7	1	-9
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	334	394	334	394	334	220

Från och med 2026 klassificerar Bonava kassaflöden hänförliga till projektfinansiering inom finansieringsverksamheten, i stället för inom kassaflöde från den löpande verksamheten där det ingick tidigare. Ändringen görs för att bättre återspegla projektfinansieringens ekonomiska karaktär och öka jämförbarheten med branschpraxis samt transparensen i kassaflödesanalysen. Jämförelsetalen har räknats om.

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. De redovisningsprinciper samt de väsentliga bedömningar och uppskattningar som tillämpats vid upprättandet av delårsrapporten gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de som beskrivs i Bonavas årsredovisning 2025. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

Bonava följer upp och styr verksamheten utifrån koncernens segmentsredovisning. Skillnaden mot IFRS avser tidpunkten för redovisning av intäkter och kostnader. För en beskrivning av segmentsredovisningen hänvisas till den inledande beskrivningen på sidan 3 samt not 2 i årsredovisningen 2025.

2 Rapportering av rörelsesegment

MSEK	2026 Jul-sep		2025 Jul-sep		2026 Jan-sep		2025 Jan-sep		2025 Jan-dec	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Nettoomsättning										
Tyskland	1 420	1 078	1 451	794	3 719	2 618	3 807	2 888	5 480	5 411
Sverige	357	246	342	192	1 180	672	737	498	1 188	723
Finland	94	10	131	84	304	181	479	614	606	750
Baltikum	344	177	243	132	822	520	591	471	943	839
Övrig verksamhet ¹⁾	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
Summa nettoomsättning	2 216	1 511	2 167	1 201	6 026	3 992	5 615	4 473	8 218	7 725
Rörelseresultat										
Tyskland	112	95	142	4	324	170	352	110	547	424
Sverige	24	4	10	-12	79	15	-11	-57	32	-47
Finland	16	1	-4	2	6	-17	4	50	3	38
Baltikum	62	31	33	11	134	80	59	34	123	104
Övrig verksamhet ¹⁾	-46	-46	-34	-34	-125	-125	-113	-113	-157	-157
Summa rörelseresultat	168	85	148	-28	417	123	291	24	548	362
Finansiella poster	-123	-123	-87	-87	-345	-345	-329	-329	-428	-428
Resultat före skatt	45	-39	60	-116	72	-222	-38	-305	119	-67
Skatt på periodens resultat	-9	12	-44	-1	-77	-6	-78	-13	-68	-22
Periodens resultat	36	-27	16	-117	-5	-228	-116	-318	52	-89

¹⁾ Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringsar och den danska verksamheten.

3 Nettoomsättning

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Jul-sep MSEK	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Nettoomsättning, konsumenter	1 149	1 199	266	155	53	44	339	237	-	-	1 807	1 635
Nettoomsättning, investerare	271	219	81	39	41	87	-	-	-	-	393	345
Nettoomsättning, mark	0	33	8	148	0	0	-	-	-	-	9	181
Övriga intäkter	0	0	2	0	0	0	5	5	0	0	8	6
Summa nettoomsättning, segmentsredovisning	1 420	1 451	357	342	94	131	344	243	0	0	2 216	2 167
Skilnader i redovisningsprinciper	-342	-658	-112	-150	-84	-47	-167	-111	-	-	-705	-966
Summa nettoomsättning, IFRS	1 078	794	246	192	10	84	177	132	0	0	1 511	1 201

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Jan-sep MSEK	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Nettoomsättning, konsumenter	2 877	2 911	782	502	165	142	807	575	-	-	4 630	4 129
Nettoomsättning, investerare	816	723	292	53	138	337	-	-	-	-	1 246	1 112
Nettoomsättning, mark	26	173	101	178	0	0	-	-	-	-	127	351
Övriga intäkter	0	0	5	4	1	1	16	16	1	1	22	23
Summa nettoomsättning, segmentsredovisning	3 719	3 807	1 180	737	304	479	822	591	1	1	6 026	5 615
Skilnader i redovisningsprinciper	-1 100	-918	-509	-240	-123	135	-302	-120	-	-	-2 034	-1 142
Summa nettoomsättning, IFRS	2 618	2 888	672	498	181	614	520	471	1	1	3 992	4 473

	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet	Koncernen
Jan-dec MSEK	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Nettoomsättning, konsumenter	4 105	794	209	882	-	5 991
Nettoomsättning, investerare	1 133	134	396	-	-	1 662
Nettoomsättning, mark	242	253	-	39	-	534
Övriga intäkter	0	6	1	22	1	31
Summa nettoomsättning, segmentsredovisning	5 480	1 188	606	943	1	8 218
Skilnader i redovisningsprinciper	-68	-465	145	-104	0	-493
Summa nettoomsättning, IFRS	5 411	723	750	839	1	7 725

Bonava är exponerat mot valutakursförändringar, främst i EUR, till följd av verksamhet i utländska dotterbolag. Tabellen nedan visar hur förändringar i valutakurser har påverkat nettoomsättningen genom denna omräkningseffekt av utländska dotterbolag. Beräkningen har gjorts genom att jämförelseperiodens genomsnittskurs tillämpats på periodens omsättning i lokal valuta för de utländska dotterbolagen.

MSEK	Jul-sep	Jan-sep
Nettoomsättning 2025	2 167	5 615
Valutaeffekt	0%	-2%
Tillväxt justerad för valuta	3%	9%
Rapporterad tillväxt	2%	7%
Nettoomsättning 2026	2 216	6 026

4 Brygga rörelseresultat

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Jul-sep MSEK	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen	112	142	24	10	16	-4	62	33	-46	-34	168	148
Skiltnader i redovisningsprinciper	-18	-138	-20	-22	-15	6	-32	-22	-	-	-84	-176
Rörelseresultat	95	4	4	-12	1	2	31	11	-46	-34	85	-28
	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Jan-sep MSEK	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen	324	352	79	-11	6	4	134	59	-125	-113	417	291
Skiltnader i redovisningsprinciper	-154	-242	-63	-46	-23	46	-54	-24	-	-	-294	-267
Rörelseresultat	170	110	15	-57	-17	50	80	34	-125	-113	123	24
	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet	Koncernen						
Jan-dec MSEK	2025	2025	2025	2025	2025	2025						
Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen	547	32	3	123	-157	548						
Skiltnader i redovisningsprinciper	-123	-79	35	-20	-	-186						
Rörelseresultat	424	-47	38	104	-157	362						

Bonava är exponerat mot valutakursförändringar, främst i EUR, till följd av verksamhet i utländska dotterbolag. Tabellen nedan visar hur förändringar i valutakurser har påverkat rörelseresultatet genom denna omräkningseffekt av utländska dotterbolag. Beräkningen har gjorts genom att jämförelseperiodens genomsnittskurs tillämpats på periodens rörelseresultat i lokal valuta för de utländska dotterbolagen.

MSEK	Jul-sep	Jan-sep
Rörelseresultat 2025	148	291
Valutaeffekt	-1%	-3%
Tillväxt justerad för valuta	15%	46%
Rapporterad tillväxt	14%	43%
Rörelseresultat 2026	168	417

5 Brygga kassaflöde före finansiering och skatt

MSEK	2026 Jul-sep	2025 Jul-sep	2026 Jan-sep	2025 Jan-sep	Okt 2025 -sep 2026	2025 Jan-dec
Kassaflöde före finansiering och skatt	-536	95	-1 128	136	-926	337
Finansiella poster	-244	-66	-665	-104	-644	-82
Avyttring av verksamhet	283	-	496	-	539	43
Betald skatt	-6	-5	-142	-18	-132	-8
Övriga justeringar	216	-	216	-	216	-
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	-287	23	-1 223	14	-948	290

6 Finansnetto

MSEK	2026 Jul-sep	2025 Jul-sep	2026 Jan-sep	2025 Jan-sep	Okt 2025 -sep 2026	2025 Jan-dec
Räntenetto	-76	-65	-204	-200	-271	-267
Avgifter, garantikostnader och övrigt ¹⁾	-52	-22	-145	-122	-178	-155
Valutaomräkning	4	-1	4	-7	3	-8
Finansnetto	-123	-87	-345	-329	-445	-428

¹⁾ Avgifter inkluderar effekter relaterade till inlösen- och anbudsförfaranden avseende Bonavas gröna obligation som refinansierades i februari 2025 respektive juni 2026. Dessa uppgick till -29 MSEK i Q3 2026, -39 MSEK i Q2 2026 och -30 MSEK i Q1 2025. För mer information, se avsnittet Finansiering.

7 Specifikation nettoskuld

MSEK	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	3	131	103
Kortfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	171	520	500
Likvida medel ²⁾	274	387	209
Räntebärande tillgångar	449	1 037	812
Långfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	3 227	3 206	2 340
Kortfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	251	201	450
Räntebärande skulder till kreditinstitut och investerare	3 478	3 408	2 789
Nettoskuld i projektfinansiering	1 359	544	725
Övriga räntebärande skulder	239	17	17
Nettoskuld exkl. leasing	4 627	2 931	2 719
Leasingskulder	159	123	98
Nettoskuld	4 786	3 054	2 816

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

²⁾ 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 redovisar Bonava utestående obligationslån. Det verkliga värdet baseras på noterade marknadspriser och bedöms inte avvika väsentligt från redovisat värde.

Derivatinstrument på nivå 2 består av valuta- och ränteswappar där värderingen till verkligt värde baseras på observerbara marknadsdata, såsom publicerade terminkurser.

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 3.

MSEK	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Derivatinstrument	10	-	21
Summa tillgångar	10	-	21
Derivatinstrument	14	8	-
Summa skulder	14	8	-

Verkligt värde för lång- och kortfristiga räntebärande skulder bedöms inte skilja sig väsentligt 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, leverantörs-skulder och andra räntefria skulder överensstämma med det verkliga värdet.

9 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Verkligt värde har fastställts genom externa värderingar baserade på diskonterade framtida kassaflöden. Värderingarna klassificeras i nivå 3 enligt IFRS 13. Under perioden har en orealiserad värdeförändring om 11 MSEK redovisats till följd av uppdaterade marknadsvärderingar.

MSEK	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Verkligt värde vid periodens början	268	286	286
Värdeförändringar	11	-	-
Valutaomräkning	13	-12	-18
Verkligt värde vid periodens slut	292	274	268

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 30 september 2026 uppgick värdet för dessa till 1 817 MSEK (1 684 MSEK per 30 juni 2026). Investeringarna förväntas regleras med 90 MSEK 2026, 1 212 MSEK 2027 samt 514 MSEK 2028 och senare. Majoriteten av ökningen förklaras av förvärvade, ej tillträdde, byggrätter i Sverige och Tyskland.

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 kassaflöde. 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	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Fastighetsinteckningar	1 438	608	765
Nettotillgångar i koncernen exkl moderbolaget	1 377	1 450	1 596
Övriga ställda säkerheter	132	613	563
Summa ställda säkerheter	2 947	2 671	2 924
Borgens- och garantiförpliktelser			
Egna förbindelser			
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	269	189	189
Eventalförpliktelser ¹⁾	377	382	381
Övriga borgensförbindelser ²⁾	113	175	105
Summa borgens- och garantiförpliktelser	759	746	675

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 avser säkerheter ställda för finska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar samt säkerheter för finansiering i Baltikum.

Motförbindelser gentemot externa garantigivare avser säkerheter för belopp som betalats in till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantierna gäller till dess att ett år har förflutit från det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus har fastställts.

Inom ramen för koncernens finansiering från kreditinstitut och Bonavas gröna obligation har säkerheter ställts i form av aktier i dotterbolag och väsentliga fordringar med tillhörande säkerheter samt borgens- och garantiförpliktelser. Vissa koncerninterna fordringar har också pantsatts. Dessa har eliminerats i koncernen.

Skatteverket beslutade 4 december 2025, efter genomförd skatterevision av Bonava Sverige AB, att påföra bolaget ytterligare moms om cirka 31 MSEK och skattetillägg om cirka 6 MSEK. Beslutet har överklagats. Eftersom bolaget bedömer att det inte är sannolikt att förpliktelsen kommer att behöva regleras, har ingen avsättning redovisats.

12 Finansiella mått och valutakurser

MSEK	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	2,9	2,0	2,5
Soliditet, %	38,3	40,6	44,4
Avkastning på eget kapital, R12, %	0,0	-2,3	-1,3
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	29,8	24,5	23,3
Nettoskuld	4 786	3 054	2 816
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,5	0,4
Sysselsatt kapital	12 116	10 878	10 589
Andel riskbärande kapital, %	38,5	40,8	44,6
Genomsnittlig ränta – central finansiering, vid periodens slut, %	5,83	6,86	6,91
Genomsnittlig räntebindningstid – central finansiering, år	0,4	0,5	0,5
Genomsnittlig ränta – projektf finansiering, vid periodens slut, %	5,37	4,79	5,46
Genomsnittlig räntebindningstid – projektf finansiering, år	0,3	0,3	0,3
Genomsnittskurs	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
DKK	1,46	1,49	1,48
EUR	10,90	11,10	11,06
Balansdagskurs	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
DKK	1,52	1,48	1,45
EUR	11,33	11,07	10,81

Den genomsnittskurs för EUR som tillämpats på rullande 12 månader är 11,0178. 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–september 2026

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 121 (125) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 91 (140) MSEK.

RESULTATRÄKNING MSEK	Not 1	2026 Jan–sep	2025 Jan–sep	2025 Jan–dec
Nettoomsättning		121	125	160
Försäljnings- och administrationskostnader		-182	-185	-279
Rörelseresultat		-61	-60	-119
Finansiella intäkter		564	994	1 345
Finansiella kostnader		-412	-794	-1 062
Resultat efter finansiella poster		91	140	164
Resultat före skatt		91	140	164
Skatt på periodens resultat		-1	-	0
Periodens resultat		90	140	164
BALANSRÄKNING MSEK	Not 1, 2	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		8 829	10 497	9 742
Omsättningstillgångar		279	588	614
Summa tillgångar		9 107	11 085	10 356
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7 559	7 444	7 468
Avsättningar		19	17	19
Långfristiga skulder		1 472	3 208	2 341
Kortfristiga skulder		57	417	528
Summa eget kapital och skulder		9 107	11 085	10 356

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 samt de väsentliga bedömningar och uppskattningar 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 2025, sidorna 137–139 samt sidan 165. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

MSEK	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	4 080	4 126	3 644
Borgen för enheter som ingår i koncernredovisningen ²⁾	3 592	1 402	2 370
Övriga borgensförbindelser ³⁾	113	179	105
Aktier i dotterbolag	2 084	2 084	2 084
Fordran på dotterbolag	6 638	8 217	7 489
Övriga ställda säkerheter	132	606	563
Summa	16 640	16 614	16 255

¹⁾ Motförbindelse gentemot banker och kreditförsäkringsbolag som utfärdat garantier för koncernbolag. Inkluderar även motförbindelser för 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.

²⁾ Angivna belopp baserat på respektive garantis maximala åtagande, vid var tid utestående åtagande kan vara lägre. Omfattar även borgensåtaganden för avtalade kreditramar för byggtidsfinansiering för svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

³⁾ Borgensåtaganden avseende avyttrade bolag att övertas av köparen enligt avtal.

Tidigare har koncernen upplyst om utställda garantier för projektfinsiering till det belopp som var utnyttjat per balansdagen.

För att ge en mer rättvisande bild av koncernens faktiska åtaganden och maximala exponering upplyser koncernen nu om garantiernas nominella belopp vilka ingår i beloppet hänförligt till enheter som ingår i koncernredovisningen.

Jämförelsetal har räknats om för att möjliggöra jämförbarhet mellan perioder.

Definitioner

Bonava redovisar ett antal alternativa nyckeltal som är centrala för att följa koncernens utveckling och måluppfyllelse. Dessa nyckeltal används som komplement till de finansiella rapporterna för att bedöma Bonavas förmåga att skapa värde, genomföra strategiska investeringar, leva upp till finansiella åtaganden och utvärdera lönsamhet och tillväxt.

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.

Bruttomarginal

Bruttoresultat i procent av nettoomsättning.

Bruttomarginal enligt segmentsredovisning

Bruttoresultat enligt segmentsredovisning i procent av nettoomsättning enligt segmentsredovisning.

Bruttoresultat enligt segmentsredovisning

Bruttoresultat baserat på upparbetning i projektportföljen och faktisk försäljning.

Central finansiering

Lån och kreditfaciliteter som upptas av moderbolaget eller koncernens centrala finansieringsfunktion och används för att finansiera koncernens verksamhet som helhet.

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.

Kassaflöde före finansiering och skatt

EBITDA justerat för förändringar i rörelsekapital samt förändringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar. Måttet är rensat för valutaeffekter och exkluderar effekter av finansiering, skatt samt förändringar i finansiella tillgångar.

Nettoomsättning enligt segmentsredovisning

Nettoomsättning baserat på upparbetning i projektportföljen och faktisk försäljning. Skillnaden mot nettoomsättning enligt IFRS avser tidpunkten för redovisning av intäkterna. Över ett projekts livscykel är det totala utfallet detsamma.

Nettoprojektstillgångar

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

Nettoskuld

Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar, inklusive likvida medel och spärrade bankmedel.

Nettoskuld exkl. leasing

Totala nettoskulden exklusive leasing-skulder. Används för att beräkna relationen till Nettoprojektstillgångar.

Nettoskuldsättningsgrad

Nettoskuld dividerad med eget kapital.

Projektfinansiering

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.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i procent av nettoomsättning enligt segmentsredovisning.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat baserat på upparbetning i projektportföljen och faktisk försäljning. Skillnaden mot rörelseresultat enligt IFRS avser tidpunkten för redovisning av intäkter och kostnader. Över ett projekts livscykel är det totala utfallet detsamma.

Segmentsredovisning

Intäkter och kostnader redovisas i takt med upparbetning i projekten. I övrigt samma som IFRS.

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av summan av tillgångar.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minus icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skatteskulder.

Branschrelaterade definitioner

Bostäder i pågående produktion

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

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 köpskillingen som nettoomsättning och nedlagda utgifter för bostaden redovisas som kostnader för produktion.

Sålda bostäder

Antal bostäder där bindande försäljningsavtal är tecknat med köparen och bostaden har produktionsstartats.

Revisorns granskningsrapport

Bonava AB (publ) org nr 556928-0380

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Bonava AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 22 oktober 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Johan Wirén
Auktoriserad revisor

Bonava i korthet

Vårt syfte

Vi skapar lyckliga grannskap för fler.

Verksamhet

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i Europa med syftet att skapa lyckliga grannskap för fler.

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

Kv 4 bokslutskommuniké jan-dec

4 februari 2027

Kv 1 delårsrapport jan-mar

27 april 2027

Kv 2 delårsrapport jan-jun

16 juli 2027

Kontakt

Jon Johnsson

Vice VD och CFO

jon.johnsson@bonava.com

+46 700 888 605

Anna Falck Fyhrlund

Head of Investor Relations

anna.falck@bonava.com

+46 707 604 914

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Bonava AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom våra kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 22 oktober 2026 kl. 07:00 CEST.

Följ den webbsända presentationen live på:

<https://access.dnbcarnegie.com/companies/1081/live>

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com.

Webbsänd presentation den 22 oktober

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Jon Johnsson presenterar rapporten den 22 oktober 2026, kl. 09:00 CEST.