



Bokslutskommuniké januari–december 2019



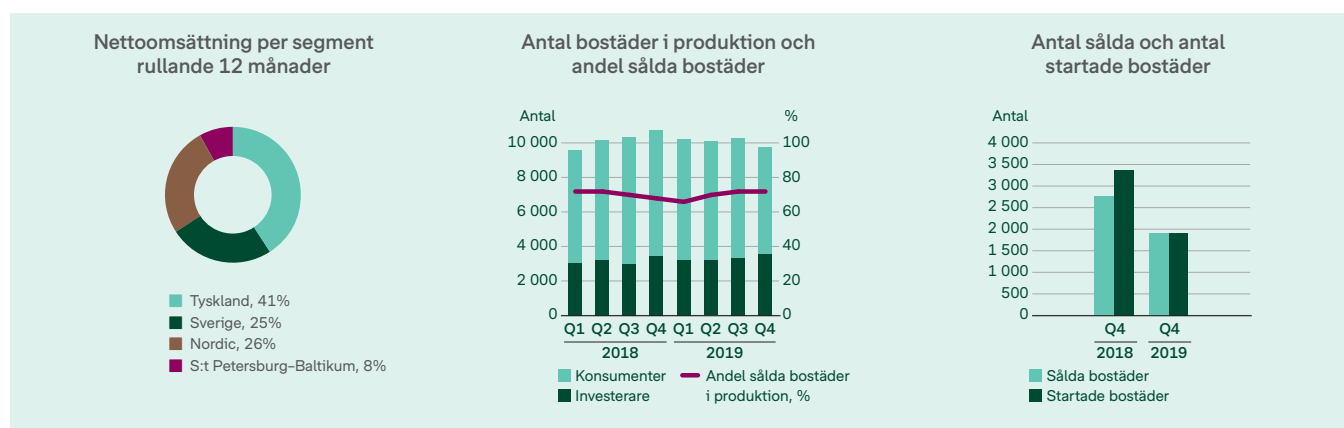
Konsolidering och marknadsanpassningar lägger grunden för positiv utveckling

1 OKTOBER – 31 DECEMBER 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 6 499 (6 206) MSEK
- Rörelseresultatet¹⁾ uppgick till 693 (899) MSEK, varav resultat från markförsäljning uppgick till 181 (61) MSEK. Kostnaden för omstruktureringen i Finland på 159 MSEK redovisas som en jämförelsestörande post.
- Rörelsemarginalen¹⁾ uppgick till 10,7 (14,5) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 504 (870) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 368 (762) MSEK
- Kassaflöde före finansiering uppgick till 969 (956) MSEK
- Resultat per aktie justerat för jämförelsestörande poster uppgick till 4,55 (7,07) SEK²⁾
- Resultat per aktie uppgick till 3,42 (7,07) SEK²⁾
- Avkastning på sysselsatt kapital¹⁾ uppgick till 8,1 (12,8) procent

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 15 474 (14 008) MSEK
- Rörelseresultatet¹⁾ uppgick till 1 202 (1 654) MSEK, varav resultat från markförsäljning uppgick till 272 (245) MSEK. Kostnaden för uppgörelsen i en gammal rättsprocess om -100 MSEK samt kostnaden för omstruktureringen i Finland om -159 MSEK redovisas som jämförelsestörande poster.
- Rörelsemarginalen¹⁾ uppgick till 7,8 (11,8) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 834 (1 513) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 615 (1 265) MSEK
- Kassaflöde före finansiering uppgick till -138 (-764) MSEK
- Resultat per aktie justerat för jämförelsestörande poster uppgick till 7,54 (11,74) SEK²⁾
- Resultat per aktie uppgick till 5,71 (11,74) SEK²⁾
- Avkastning på sysselsatt kapital¹⁾ uppgick till 8,1 (12,8) procent
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,00 (5,20) SEK per aktie



	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Nettoomsättning	6 499	6 206	15 474	14 008
Rörelseresultat ¹⁾	693	899	1 202	1 654
Rörelsemarginal, % ¹⁾	10,7	14,5	7,8	11,8
Resultat efter finansiella poster	504	870	834	1 513
Periodens resultat efter skatt	368	762	615	1 265
Resultat per aktie justerat för jämförelsestörande poster, SEK ²⁾	4,55	7,07	7,54	11,74
Resultat per aktie, SEK ²⁾	3,42	7,07	5,71	11,74
Kassaflöde före finansiering	969	956	-138	-764
Nettolåneskuld ³⁾	6 873	5 542	6 873	5 542
Sysselsatt kapital vid periodens slut ⁴⁾	14 933	13 332	14 933	13 332
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	8,1	12,8	8,1	12,8
Soliditet, %	32,1	34,9	32,1	34,9
Sålda bostäder under perioden, antal	1 905	2 769	5 162	6 009
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	5 335	7 367	14 477	14 919
Startade bostäder under perioden, antal	1 909	3 368	4 451	6 478
Bostäder i produktion vid periodens slut, antal	9 732	10 712	9 732	10 712
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	72	68	72	68
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	21,1	21,1	21,1	21,1
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	2 220	2 471	5 511	5 225

¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster.

²⁾ Före och efter utspädning.

³⁾ Nettolåneskulden per 31 december 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 6 616 MSEK.

⁴⁾ Sysselsatt kapital vid periodens slut den 31 december 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 14 679 MSEK.

För definitioner av nyckeltal, se www.bonava.com/investor-relations/finansiell-information

VD har ordet

Vi kan konstatera att 2019 har varit ett utmanande år men också ett år då vi tagit strategiskt viktiga beslut som lägger grunden för positiv utveckling framåt. I Tyskland har vi en stark affär och vi har arbetat hårt under året för att kunna växla upp starterna betydligt till 2020. Stabiliseringen på den svenska marknaden och en stark försäljning talar för fortsatt god efterfrågan på våra bostäder. Omstruktureringen i Finland som meddelades i januari var nödvändig och för-utsättningarna är på plats, för att på sikt, både i Finland och i Danmark, stärka lönsamheten.

Nettoomsättningen i kvartalet ökade till följd av högre snittpris, hänförligt till både marknads- och produktmix och uppgick till 6 499 (6 206). Resultatet, exklusive omstrukturingskostnaden i Finland, uppgick till 693 (899). Minskningen beror på lägre projekt-marginaler i överlämnade bostäder i Nordic och Sverige samt färre resultatavräknade bostäder till investerare. Vi överträffar soliditetsmålet och vårt kassaflöde före finansiering uppgick till 969 (956) MSEK, inklusive förvärvet av Urbanium AS om -404 MSEK.

Sålda bostäder uppgick till 1 905 (2 769) motsvarande ett försäljningsvärde om 5,3 (7,4) Mdr SEK. Vi har framförallt sålt färre bostäder till investerare medan konsument är i nivå med föregående år. Bostäder i produktion uppgick vid kvartalets slut till 9 732 bostäder, med ett totalt försäljningsvärde om 21,1 (21,1) Mdr SEK.

Tysklands ekonomi har under året bromsat in, men bostadsmarknaden är fortsatt stark med hög efterfrågan. Den låga arbetslösheten är positiv, men innebär också konkurrens om resurser. Bonava Tyskland har 2019 haft en god lönsamhet. Den lägre takten i produktionsstarter i år berodde på längre ledtider hos myndigheterna att behandla detalj- och bygglovsansökningar. Vi har därför under året arbetat proaktivt genom att förbereda fler projekt för starter. På så sätt kunde vi starta fler bostäder under andra halvåret 2019 och vi förväntar oss att starta betydligt fler under 2020.

Den svenska bostadsmarknaden har haft en positiv utveckling under 2019. Lägre prisnivåer med ökat intresse från konsumenterna har inneburit en god försäljningsutveckling och därmed minskat överutbud. Bonava Sveriges försäljning av bostäder fortsatte att öka under kvartalet med 216 (74) sålda bostäder till konsument. Vi har haft fokus på fler projektstarter och trots att ett antal konsumentprojekt tyvärr förskjutits till 2020 uppgick antalet produktionsstarter i kvartalet till 430 (335) bostäder till konsument och investerare. Rörelsemarginalen, exklusive markförsäljning, var lägre i kvartalet jämfört med föregående år. Detta beror på färre resultatavräknade bostäder till investerare samt lägre projektmarginer till konsument till följd av prisjusterade bostäder.

Bostadsmarknaderna i segmentet Nordic har varit varierande under året. Medan den norska marknaden utvecklades starkt, har ökade produktionskostnader och ett högt utbud i Finland och Danmark varit utmanande. Vi är inte nöjda med Nordics svaga resultatutveckling under året. I höstas gjorde vi därför en genomlysning av den finska verksamheten och meddelade den 8 januari om en rad planerade omstrukturingsåtgärder, bland annat att lämna Uleåborg. Som en del av översynen stod det också klart att vi behövde skärpa interna processer för att öka kostnadskontrollen för projekt. Med det gjort har vi dock fortsatt bostäder som påverkas av tidigare kostnadsöverdrag och därmed kommer belasta marginalen när de lämnas över under 2020. Vi räknar dock med att projekt som startat på senare tid kommer att leverera marginaler i linje med våra avkastningskrav. Utsikterna för Norge är goda och i och med förvärvet av Urbanium AS under hösten kommer vi från 2021 att växa ytterligare i Norge.



JOACHIM HALLENGREN, VD OCH KONCERNCHEF

Bostadsmarknaden i både S:t Petersburg och Baltikum har varit fortsatt god med god efterfrågan och stigande priser. Vår utveckling 2019 har varit stark med fördubblat antal resultatavräknade bostäder. Samtidigt har vi stärkt lönsamheten. Det lägre resultatet i kvartalet jämfört förklaras av att en större andel av bostäderna, framförallt i S:t Petersburg, färdigställdes tidigare under året. Totalt startades 342 (99) bostäder under kvartalet främst hänförligt till Baltikum.

Sammanfattningsvis har vi brottats med utmaningar under året; lägre produktionsstarter i Tyskland, prisjusteringar i Sverige, och svag lönsamhet i Danmark och Finland. Detta har krävt hårt arbete och aktiva åtgärder som nu, i kombination med en fortsatt stark finansiell position, gör att vi står stärkta inför det nya året. Och trots signaler om en vikande konjunktur talar urbaniseringen, bristen på bostäder, gynnsam räntemiljö, och låg arbetslöshet för fortsatt stark efterfrågan för Bonavas bostäder.

Joachim Hallengren,
Vd och koncernchef

Om Bonava

Bonava utvecklar och säljer bostäder i 23 regioner i åtta länder. De utvalda geografiska marknaderna är Tyskland, Sverige, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland. Den gemensamma nämnaren för etableringarna är att vi fokuserar på storstadsregioner med en tydlig tillväxt och en stabil lokal arbetsmarknad, som skapar efterfrågan på nya bostäder över tid. Vi förädlar byggbar mark till prisvärda och hållbara bostadsmiljöer där boendet anpassas till såväl kundens önskemål och behov som områdets unika

förutsättningar. Bonava erbjuder både flerbostadshus och småhus och utvecklar bostäder åt konsumenter och investerare, som till exempel pensionsfonder, tillsammans med kommuner och andra aktörer. Härigenom bidrar Bonava till att skapa nya levande stadsdelar.

Bonava har skapat hem och grannskap sedan 1930-talet och är sedan 2016 börsnoterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

Vision

Vår vision är att skapa grannskap där människor är lyckliga och har högsta livskvalité. Självlärt betyder det olika saker för olika människor och kan förändras över tid. Därför försöker vi alltid lära oss och förstå vad som gör människor lyckliga där de bor.

Mission

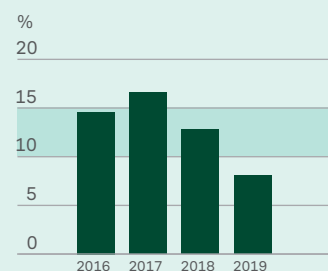
Vi utmanar oss själva varje dag för att utveckla branschen och skapa bättre hem och liv för fler.

Strategiska initiativ

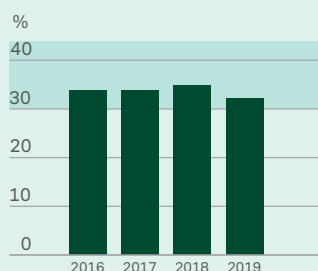
- Forma ett differentierat varumärke och erbjudande utifrån datadrivna kundinsikter.
- Öka avkastningen genom att konsolidera marknader och växa i Tyskland.
- Öka effektiviteten genom att ta kontroll över och digitalisera design- och produktionsprocessen.
- Reducera kostnader genom ökade skaleffekter från koncerngemensamma inköp.

Finansiella mål

Avkastning sysselsatt kapital¹⁾ (%), mål 10–15%

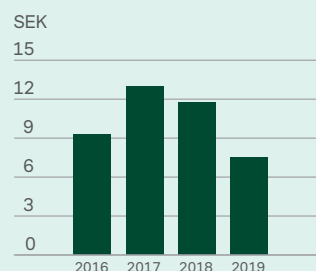


Soliditet (%), mål >30%



Minst 40 procent av koncernens resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna

Resultat per aktie¹⁾, SEK



¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster.

Hållbarhetsmål



Happy neighbourhoods for the many

År 2020 ska 50 procent av Bonavas produktionsstartade bostäder tillhöra det prisvärda segmentet.



Protecting our planet

År 2020 ska Bonava bekämpa klimatförändringen med Science Based Targets. År 2020 ska 50 procent av Bonavas alla bostäder som produktionstartas på marknader där Svanen eller Green Zoom kan tillämpas miljömärkas eller miljöcertifieras.



Passionate workplace

Långsiktigt mål för Zero Harm; ingen människa, vare sig Bonava-anställd, leverantör, allmänhet eller kund ska skadas eller bli sjuk av Bonavas arbetsplatser.

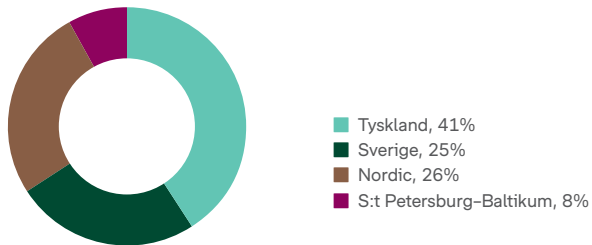


Reliable business

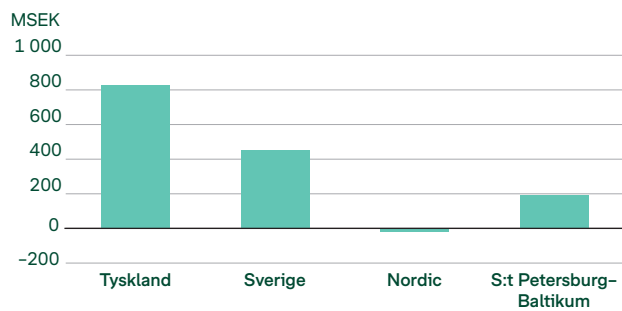
Bonava ska årligen hållbarhetsrapportera enligt GRI:s riktlinjer och redovisa framsteg till FN:s Global Compact.

En ledande bostadsutvecklare i norra Europa

Nettoomsättning per segment
rullande 12 månader



Rörelseresultat exkl jämförelsestörande poster¹⁾



¹⁾ Exklusive moderbolaget och justeringar



Koncernens utveckling

Från den 1 januari 2019 har Bonava justerat segmentsindelningen. Samtliga jämförelsetal har räknats om, se not 1 och 2. Bonava tillämpar även IFRS 16 Leasingavtal från den 1 januari 2019, se not 1 och 5 för mer information. Från 1 juli 2019 har Bonava infört raden jämförelsestörande poster i resultaträkningen, se not 1 samt Väsentliga händelser efter periodens utgång.

OKTOBER–DECEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade jämfört med samma kvartal föregående år och uppgick till 6 499 (6 206) MSEK.

Under kvartalet resultatavräknades 1 557 (1 555) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 4 748 (4 620) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var i linje med samma kvartal föregående år och uppgick till 3,0 (3,0) MSEK.

Under kvartalet resultatavräknades 663 (916) bostäder till investerare i Tyskland och Nordic och nettoomsättningen uppgick till 1 335 (1 521) MSEK. Genomsnittspris per bostad var 2,0 (1,7) MSEK. Ökningen förklaras av högre genomsnittspriser i Tyskland.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 162 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma kvartal föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 693 (899) MSEK. Markförsäljningar bidrog med 181 (61) MSEK till resultatet, där merparten är hänförlig till tillträden av de sista sålda markområdena i Ursvik, Sverige. Färre resultatavräknade enheter och lägre projektmarginaler i Sverige och Nordic påverkade resultatet negativt. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 534 (899) MSEK. Den jämförelsestörande posten består av kostnaden om 159 MSEK relaterat till de planerade omstruktureringsåtgärderna i Finland. Se Väsentliga händelser efter periodens utgång för mer information.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 13 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma kvartal förra året.

Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -31 (-30) MSEK. Resultat efter finansiella poster för kvartalet uppgick till 504 (870) MSEK.

Skatt på kvartalets resultat uppgick till -136 (-108) MSEK, motsvarande en skattesats om 27 (12) procent. Den högre skattesatsen förklaras av att en högre andel av koncernens resultat utgjordes av Tyskland där skattesatsen är högre samt att kvartalet föregående år påverkades av återvunna skattemässiga underskott i Tyskland på 72 MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 368 (762) MSEK.

JANUARI–DECEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 15 474 (14 008) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter.

Under perioden resultatavräknades 4 170 (3 539) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 12 088 (10 709) MSEK. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter var 2,9 (3,0) MSEK.

Under perioden resultatavräknades 1 341 (1 686) bostäder till investerare i Tyskland, Sverige och Nordic och nettoomsättningen uppgick till 2 650 (2 766) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 2,0 (1,6) MSEK. Ökningen förklaras av högre snittpriser i både Tyskland och Sverige.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 356 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster för perioden uppgick till 1 202 (1 654) MSEK. Fler överlämnade bostäder till konsumenter i Tyskland, Nordic och S:t Petersburg–Baltikum motverkades av färre resultatavräknade bostäder till investerare samt lägre projektmarginaler. Försäljning av mark uppgick till 272 (245) MSEK. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster var 943 (1 654) MSEK. Jämförelsestörande poster består av kostnaden om 159 MSEK relaterat till de planerade omstruktureringsåtgärderna i Finland och kostnaden för uppgörelsen i en gammal rättsprocess i Tyskland om 100 MSEK.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 24 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period förra året.

Finansnetto, skatt och periodens resultat

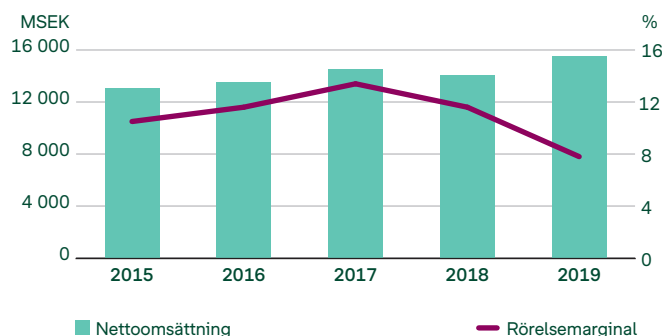
Finansnettot uppgick till -110 (-141) MSEK. Förbättringen var primärt hänförlig till lägre belåning i rubel.

Resultat efter finansiella poster för perioden uppgick till 834 (1 513) MSEK.

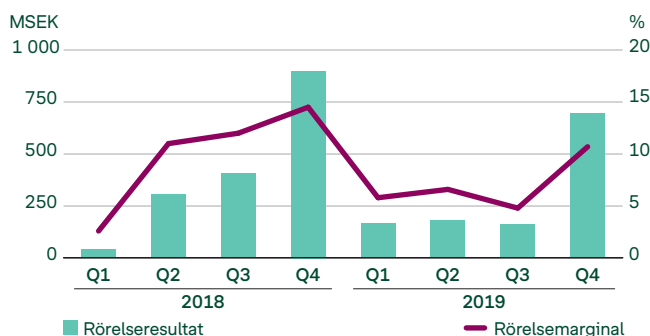
Skatt på periodens resultat uppgick till -219 (-249) MSEK, motsvarande en skattesats om 26 (16) procent. Föregående års skattesats påverkades av återvunna förlustavdrag i Tyskland.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 615 (1 265) MSEK.

Nettoomsättning och rörelsemarginal¹⁾



Rörelseresultat och rörelsemarginal¹⁾



¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster.

	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Nettoomsättning per segment				
Tyskland	2 873	2 764	6 361	5 736
Sverige	1 272	1 158	3 861	3 976
Nordic	2 072	1 868	4 000	3 488
S:t Petersburg-Baltikum	282	415	1 252	808
Moderbolaget och justeringar				
Summa	6 499	6 206	15 474	14 008

	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster				
Tyskland	457	490	829	796
Sverige	240	193	450	761
Nordic	42	204	-23	196
S:t Petersburg-Baltikum	33	72	194	108
Moderbolaget och justeringar ¹⁾	-78	-60	-248	-206
Summa	693	899	1 202	1 654

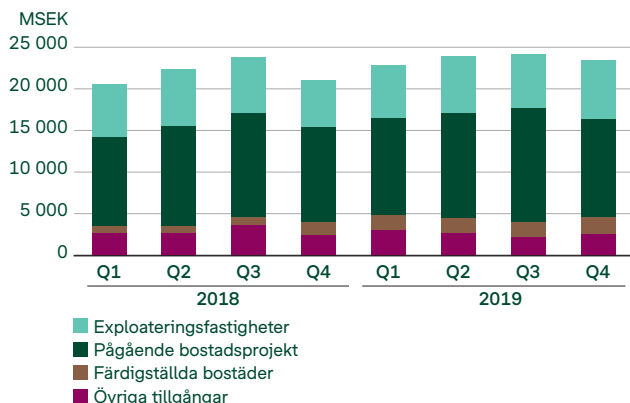
¹⁾ Förvärvsrelaterade utgifter uppgår till 13,3 MSEK och har resultatförts under 2019.

Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 23 487 (21 074) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till ett högre värde på exploateringsfastigheter och fler färdigställda bostäder.

Fördelning av tillgångar

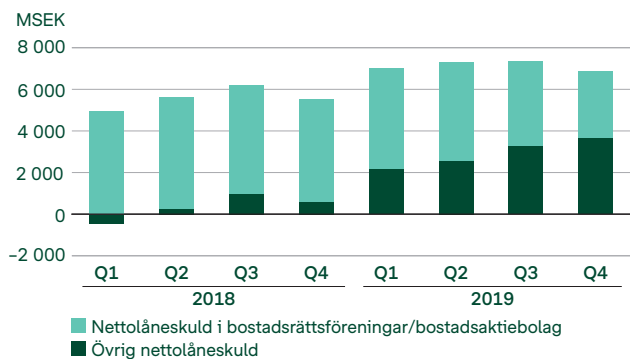


NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 6 873 (5 542) MSEK. Nettolåneskulden i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgick till 3 238 (4 965) MSEK, varav 891 (999) MSEK avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter som är direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar.

Koncernens nettolåneskuld för övrig verksamhet uppgick till 3 635 (577) MSEK. Ökningen förklaras av ett antal faktorer; förvärvet av Urbanium AS, ökad kapitalbindning i Tyskland till följd av fördröjningar i bygglovsprocessen samt fler färdigställda bostäder i primärt Sverige och Nordic. Per 30 september 2019 uppgick nettolåneskulden till 7 331 MSEK. Nettolåneskuld exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, uppgick till 6 616 MSEK. Se not 1 och not 5 för mer information.

Nettolåneskuld



SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Avkastning på sysselsatt kapital (exklusive jämförelsestörande poster) uppgick till 8,1 (12,8) procent. Den lägre avkastningen var hänförlig till ett lägre genomsnittligt rörelseresultat exklusive räntekostnader samt av ett högre genomsnittligt sysselsatt kapital som uppgick till 14 933 (13 332) MSEK vid periodens utgång. Det sysselsatta kapitalet ökade främst till följd av högre värde avseende exploateringsfastigheter, och en ökning av färdigställda bostäder. Per 30 september 2019 uppgick det sysselsatta kapitalet till 14 798 MSEK. Exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var det

sysselsatta kapitalet 14 679 MSEK vid periodens utgång och avkastningen på sysselsatt kapital var 8,3 procent.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per den 31 december 2019 till 32,1 (34,9) procent. Soliditeten påverkas av säsongseffekter då tillgångarna och skulderna normalt ökar under årets tre första kvartal för att sedan minska i det fjärde kvartalet då ett stort antal bostäder lämnas över till kunderna och resultatavräknas. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,9 (0,8).

KASSAFLÖDE

OKTOBER-DECEMBER 2019

Kassaflödet före finansiering uppgick i kvartalet till 969 (956) MSEK. Exklusive förvärvet av Urbanium AS som påverkade investeringsverksamheten med 404 MSEK uppgick kassaflödet före finansiering till 1 373 (956) MSEK. Ökningen förklaras främst av förändring i övrigt rörelsekapital. Kassaflödet från förändringar i övrigt rörelsekapital var högre då förskott från kunder ökat i Tyskland, Sverige och S:t Petersburg-Baltikum.

Investeringar i bostadsprojekt var högre, framför allt i Tyskland. Försäljningen av bostäder ökade i samtliga segment.

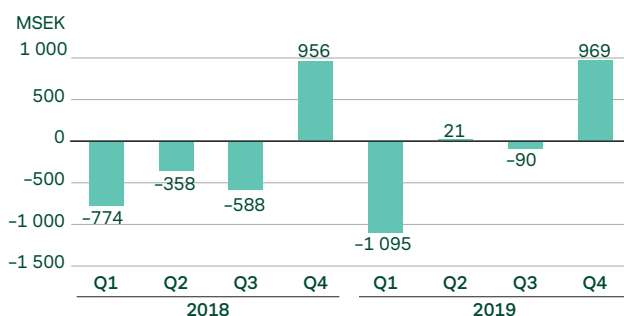
JANUARI-DECEMBER 2019

Kassaflödet före finansiering uppgick till -138 (-764) MSEK. Exklusive förvärvet av Urbanium AS som påverkade investeringsverksamheten med 404 MSEK uppgick kassaflödet före finansiering till 266 (-764) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet var lägre som en följd av lägre resultat efter finansnetto och högre betald skatt.

Försäljningen av bostäder ökade i samtliga segment. Investeringar var högre i Tyskland och S:t Petersburg-Baltikum men lägre i Sverige.

Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapital var högre då kassaflödet från förskott från kunder ökade i Sverige.

Kassaflöde före finansiering



SÄSONGSEFFEKTER

Bonava redovisar intäkter och resultat från försäljning av bostäder i samband med överlämnandet av sålda och färdigställda bostäder till kunderna. Bonavas verksamheter påverkas av säsongsvariationer, vilket innebär att majoriteten av bostäder överlämnas i det fjärde kvartalet. Resultatet och kassaflödet före finansiering för fjärde kvartalet är därmed normalt starkare än för övriga kvartal. Detta illustreras i graferna som visar beräknat färdigställande per kvartal på sidan 10.

Bostadsförsäljning, byggstarter och byggrätter

OKTOBER–DECEMBER 2019

Bostadsförsäljning och byggstarter

Under kvartalet såldes 1 193 (1 386) bostäder till konsumenter och 712 (1 383) bostäder till investerare. Försäljningen till konsumenter var högre i Sverige och i S:t Petersburg–Baltikum men lägre i Tyskland och Nordic. Snittpriset på sålda bostäder till konsumenter ökade till 3,2 (2,9) MSEK. Ökningen förklaras av högre snittpriser i samtliga segment samt att en högre andel av koncernens totala försäljning skedde i Sverige. Under kvartalet startades 1 000 (1 985) bostäder till konsumenter och 909 (1 383) till investerare. Totala antalet produktionsstarter ökade i Sverige och i S:t Petersburg–Baltikum men minskade i Tyskland och Nordic jämfört med samma kvartal föregående år.

JANUARI–DECEMBER 2019

Bostadsförsäljning och byggstarter

Under perioden såldes 3 918 (3 906) bostäder till konsumenter och 1 244 (2 103) bostäder till investerare. Försäljningen till konsumenter ökade främst i Sverige och minskade i Tyskland och S:t Petersburg–Baltikum jämfört med samma period föregående år. Snittpriset på sålda bostäder till konsumenter ökade till 3,1 (2,6) MSEK. Ökningen förklaras av högre snittpriser i samtliga segment samt att en högre andel av koncernens totala försäljning skedde i Sverige. Under perioden startades 3 010 (4 375) bostäder till konsumenter och 1 441 (2 103) till investerare. Totala antalet produktionsstarter minskade i samtliga segment förutom S:t Petersburg–Baltikum jämfört med samma period föregående år.

	2019 Okt–dec	2018 Okt–dec	2019 Jan–dec	2018 Jan–dec
Sålda bostäder under perioden till konsumenter	1 193	1 386	3 918	3 906
Sålda bostäder under perioden till investerare	712	1 383	1 244	2 103
Summa sålda bostäder under perioden	1 905	2 769	5 162	6 009
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till konsumenter	3 872	3 985	12 080	10 223
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden till investerare	1 464	3 382	2 397	4 696
Summa försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	5 335	7 367	14 477	14 919
Startade bostäder under perioden till konsumenter	1 000	1 985	3 010	4 375
Startade bostäder under perioden till investerare	909	1 383	1 441	2 103
Summa startade bostäder under perioden	1 909	3 368	4 451	6 478
Bostäder i pågående produktion till konsumenter vid periodens slut	6 179	7 259	6 179	7 259
Bostäder i pågående produktion till investerare vid periodens slut	3 553	3 453	3 553	3 453
Summa bostäder i pågående produktion vid periodens slut	9 732	10 712	9 732	10 712
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	72	68	72	68
Reserveringsgrad i pågående produktion, %	2	3	2	3
Summa sålda och reserverade bostäder i pågående produktion, %	75	71	75	71

Bostäder i produktion 31 december 2019

Vid periodens utgång var 6 179 (7 259) bostäder till konsumenter och 3 553 (3 453) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden per den 31 december 2019 var 59 (52) procent för bostäder till konsumenter respektive 94 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid periodens utgång var 48 (46) procent för konsumenter respektive 33 (30) procent för investerare.

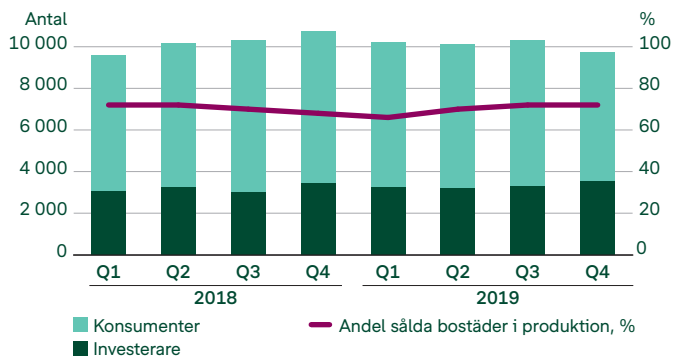
Byggrätter 31 december 2019

Antalet byggrätter uppgick till 33 300 (30 600) varav 19 300 (15 300) inkluderades i balansräkningen.

Osålda, färdiga bostäder vid periodens slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 477 (379). Samtliga dessa bostäder var till konsumenter, där Nordic stod för ökningen jämfört med föregående år.

Antal bostäder i produktion och andel sålda bostäder

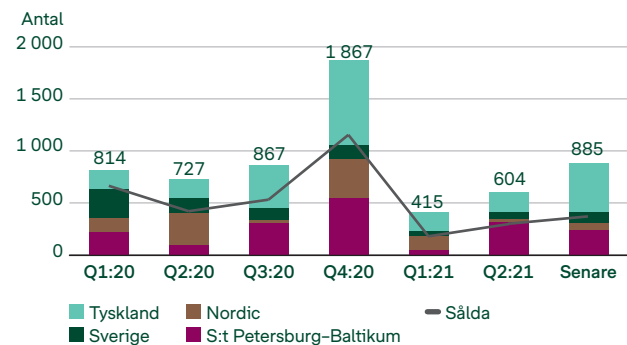
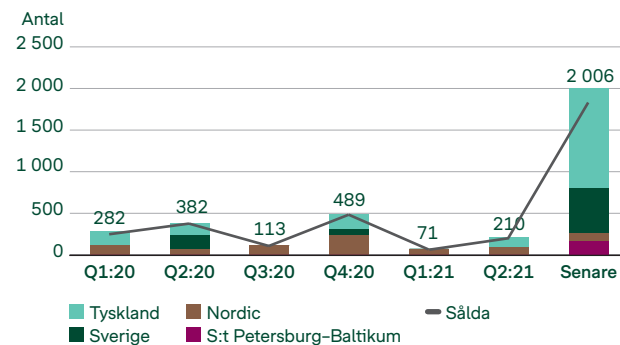


Diagrammet visar antal bostäder i produktion per kvartal och hur stor andel av bostäderna som var sålda.

Beräknat färdigställande per kvartal

Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter samt bostäder till investerare som ännu inte resultatavräknats. Kurvorna visar såld andel. Jämfört med samma tidpunkt i fjol har vi färre bostäder att färdigställa från första kvartalet 2020 och framåt. Av det totala antalet bostäder som ännu inte har färdig-

stälts beräknas 57 (53) procent att färdigställas under 2020. Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats per 31 december 2019 var 13,8 (14,0) Mdr SEK för konsument och 7,3 (7,1) Mdr SEK för investerare.

Konsumenter**Investerare**

Övrigt

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I Bonavas verksamhet finns flera olika typer av risker, både operationella och finansiella. De operationella riskerna berör den dagliga verksamheten. Dessa kan gälla investering i mark, projektutveckling, säsongsexponering eller bedömning av projektens vinstförmåga.

Operationella risker hanteras av den interna verksamhetsstyrning som Bonava har upprättat. Affärsenheterna bedömer och hanterar risker genom verksamhetssystem och utvecklade processer och rutiner.

Koncernens finansiella risker såsom ränte-, valuta-, refinansierings-, likviditets- och kreditrisker hanteras centralt av koncernens finansavdelning i syfte att minimera och kontrollera riskexponeringen i enlighet med finanspolicyn.

Kundkreditrisker hanteras av respektive affärsenhet. En centraliserad försäkringsfunktion ansvarar för koncerngemensamma försäkringar inom sak- och ansvarsförsäkringar, huvudsakligen egendom och entreprenad. Funktionen bedriver även förebyggande riskhante-ringsarbete tillsammans med affärsenheterna, och därmed uppnås kostnadseffektivitet och samordning av försäkringsbara risker. Risker för att Bonava inte efterlever bolagets uppförandekod hanteras av CSR-funktionen Compliance (Efterlevnad).

Se vidare avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 67–69 i Bonavas årsredovisning 2018 på www.bonava.com.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 2 033 (1 923) medarbetare.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Sista betalkurs per den 30 december 2019 var 102,00 kronor per A-aktie och 99,50 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 11,0 Mdr SEK.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 215 591 586 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 31 december 2019 till 11 906 196 och antalet B-aktier till 96 529 626. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets utgång till 30 158 (30 941). Den största ägaren i Bonava var Nordstjernen AB. De tio största aktieägarna kontrollerade per den 31 december 2019 totalt 63,0 procent av kapitalet och 69,8 procent av rösterna.

LEGAL STRUKTUR

NCC AB har per den 9 juni 2016 delat ut samtliga aktier i Bonava AB till aktieägarna. NCC AB kvarstår som minoritetsägare i Bonava Deutschland GmbH men Bonava innehar en option att förvärva NCC AB:s andelar under 2021. Genom ett avtal om vinstdelning avsåger sig NCC AB utdelning för att istället erhålla en årlig ersättning om 1,3 MEUR tills avtalet sägs upp, vilket tidigast kan ske 5 år från avtalets ingående. Avtalad vinstdelning innebär att en skuld om 27 MSEK till NCC AB har redovisats som motsvarar verkligt värde av två års utbetalningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Förvärvet av Urbanium AS godkändes av den norska konkurrensmyndigheten den 16 oktober 2019. Förvärvet konsolideras från den 25 oktober. Transaktions- och integrationskostnader beräknas uppgå till cirka 15 MSEK respektive 20 MSEK. Merparten av transaktionskostnaderna har belastat resultatet under det tredje kvartalet och merparten av integrationskostnaderna förväntas belasta resultatet under 2020.

Kristina Olsen utsågs till ny affärsenhetschef för Bonava Danmark–Norge och tillträdde den 1 oktober. Kristina Olsen har varit tillförordnad affärsenhetschef för Bonava Danmark–Norge sedan oktober 2018.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bonava meddelade efter kvartalets utgång avsikten att genomföra omstruktureringsåtgärder i Finland. Kostnaden om 159 MSEK redovisas som en jämförelsestörande post i fjärde kvartalet. Omstruktureringsåtgärder innefattar bland annat planen att lämna regionen Uleåborg, vilket medför nedskrivningar av tidigare upparbetade kostnader. Bonava gör också en nedskrivning av tidigare upparbetade kostnader avseende två fastigheter som inte är en del av bolagets kärnverksamhet samt nedskrivning av färdigställda projekt i övriga Finland.

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.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNAS PER DEN 31 DECEMBER 2019

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjernen AB	9 000 000	12 323 759	19,7	47,5
AMF – Försäkring och Fonder		10 895 036	10,1	5,1
Swedbank Robur fonder	128 119	9 116 228	8,5	4,8
Lannebo fonder		6 814 447	6,3	3,2
SEB Investment Management		5 157 791	4,8	2,4
Handelsbanken Fonder		4 906 982	4,5	2,3
State Street Bank and Trust Co	1 921	3 320 904	3,1	1,6
Fjärde AP-fonden	3 343	2 490 520	2,3	1,2
CBNY, Norges Bank	4 239	2 115 822	2,0	1,0
Carnegie Fonder		2 000 000	1,8	0,9
Summa 10 största aktieägarna	9 137 622	59 141 489	63,0	69,8
Övriga	2 768 574	37 388 137	37,0	30,2
Totalt	11 906 196	96 529 626	100,0	100,0

Aktuella projekt

Tyskland

I Tyskland verkar Bonava i regionerna Berlin, Hamburg, Östersjön, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/ Stuttgart. Erbjudandet riktar sig till konsumenter och investerare med såväl småhus som flerbostadshus.

Am Entenfang

Projektstart: Kv. 4, 2019

Läge: Wesseling, Tyskland

Bostadstyp: Fristående hus och radhus

Antal bostäder: 142 bostäder till konsument

I det nya och växande kvarteret i Wesseling erbjuder Bonava fristående hus och radhus med egna små tomter och närhet till innerstan.



Anemonenweg

Projektstart: Kv.4, 2019

Läge: Mannheim, Tyskland

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 28 bostäder till konsument

I Mannheim utvecklar Bonava prisvärda bostäder i ett område med goda förbindelser och närhet till shopping och fritidsaktiviteter.



Sverige

I Sverige riktar sig Bonavas erbjudande både till konsumenter och till investerare med såväl flerbostadshus som småhus. Konsumentmarknaderna utgörs av Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Investeraraffären fokuserar på cirka 15 städer i Sverige.

Solkatten

Projektstart: Kv. 4, 2019

Läge: Lund, Sverige

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 169 bostäder till investerare

Hyresrättsprojektet i Lund, ligger i ett populärt område med nära till kommunikation, universitet och kulturella aktiviteter.



Nordic, Finland

Bonava verkar i Köpenhamn i Danmark, i Bergen i Norge samt i Helsingfors, Esbo, Vanda, Åbo, Tammerfors och Uleåborg i Finland. Erbjudandet riktar sig till konsumenter och investerare med flerbostadshus som småhus.

Helsingin Kaiku 1

Projektstart: Kv. 4, 2019

Läge: Helsingfors, Finland

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 31 hem till konsument

Projektet Helsingin Kaiku 1 i Helsingfors innefattar varierande storlekar på lägenheter för både små och stora hushåll med uteplats som uppmuntrar till umgänge och lek.



Nordic, Norge

Meieritaket

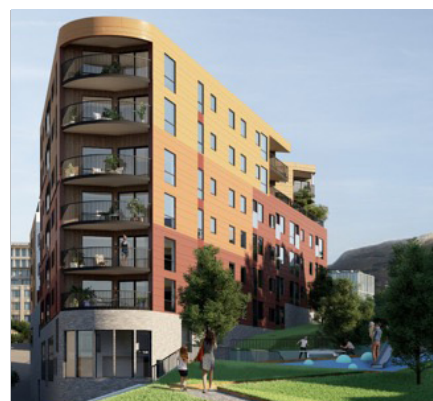
Projektstart: Kv. 4, 2019

Läge: Bergen, Norge

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 65 bostäder till konsument

I ett nytt område i Bergen har Bonava startat produktion av ett flerbostadshus med gemensam takterrass. Bostäderna ligger nära till kommunal transport samtidigt som området planerar för affärer och caféer.



Tyskland

MARKNADENS UTVECKLING

Tysklands ekonomi saktade ner under 2019, men bostadsmarknaden fortsatte att utvecklas starkt. Den historiskt låga arbetslösheten främjade privatkonsumtionen som steg med drygt 1,5 procent. Även den offentliga konsumtionen ökade och investeringar i bostäder steg med 3,8 procent. Fler bygglovsansökningar och myndigheternas personalbrist har under året lett till förseningar i detalj- och bygglovsförfarandet.

OKTOBER-DECEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 2 873 (2 764) MSEK. Under kvartalet resultatavräknades 554 (586) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 182 (2 048) MSEK. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter ökade till 3,9 (3,5) MSEK vilket förklaras av stigande marknadspriser samt projektmixen för kvartalet. Under kvartalet resultatavräknades 296 (339) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 680 (717) MSEK. Genomsnittspriset per bostad till investerare uppgick till 2,3 (2,1) MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 457 (490) MSEK. Fler resultatavräknade bostäder till investerare motverkades av färre överlämnade enheter till konsumenter. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 0 (0) MSEK.

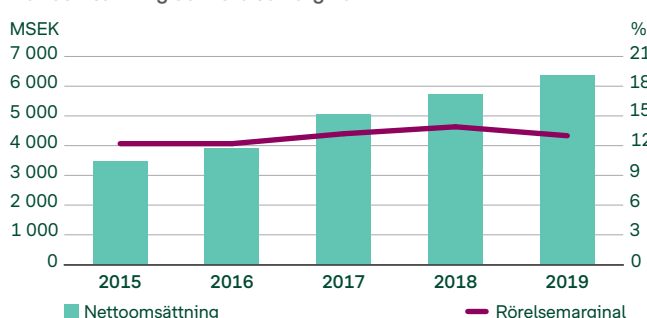
JANUARI-DECEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 6 361 (5 736) MSEK. Under perioden resultatavräknades 1 325 (1 246) bostäder till konsumenter och netto-

Nettoomsättning och rörelsemarginal



omsättningen uppgick till 5 063 (4 371) MSEK. Genomsnittspriset per bostad uppgick till 3,8 (3,5) MSEK och förklaras av stigande marknadspriser. Under perioden resultatavräknades 518 (648) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 1 158 (1 346) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 2,2 (2,1) MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 829 (796) MSEK. Det högre resultatet förklaras av fler resultatavräknade bostäder till konsumenter samt resultat från markförsäljningar som uppgick till 33 (10) MSEK.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 4 814 (3 985) MSEK. Ökningen var hänförlig till fler pågående bostadsprojekt vilket till viss del motverkades av högre andel räntefri finansiering. Avkastningen på sysselsatt kapital var lägre jämfört med föregående period på grund av en högre genomsnittlig kapitalbindning.

	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Finansiella nyckeltal				
Nettoomsättning	2 873	2 764	6 361	5 736
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	457	490	829	796
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	15,9	17,7	13,0	13,9
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 814	3 985	4 814	3 985
Avkastning på sysselsatt kapital, %	17,6	21,8	17,6	21,8
Antal anställda, medelantal under räkenskapsåret			877	847
Byggrätter				
Byggrätter, vid periodens slut, antal	8 900	7 400	8 900	7 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	3 400	2 700	3 400	2 700
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden, antal	391	710	1 275	1 563
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	1 659	2 547	5 363	5 521
Startade bostäder under perioden, antal	338	1 061	858	2 061
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	2 456	2 932	2 456	2 932
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	69	59	69	59
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	554	586	1 325	1 246
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder under perioden, antal	376	873	608	873
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	891	2 357	1 410	2 357
Startade bostäder under perioden, antal	404	873	636	873
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 822	1 704	1 822	1 704
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	98	100	98	100
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	296	339	518	648

Sverige

MARKNADENS UTVECKLING

Den svenska bostadsmarknaden stabiliserades under 2019 och försäljningen av bostäder utvecklades positivt. Enligt Boverket påbörjades 9 procent färre bostäder än föregående år och prognosen för 2020 bedöms ytterligare något lägre. Prisutvecklingen för nyproduktion har stabiliserats under året, dock till lägre utbudpris än föregående år.

OKTOBER-DECEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 1 272 (1 158) MSEK. Ökningen var primärt hänförlig till försäljning av mark.

Under kvartalet resultatavräknades 183 (185) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 873 (867) MSEK. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter uppgick till 4,8 (4,7) MSEK.

Under kvartalet resultatavräknades 0 (221) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 0 (269) MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 240 (193) MSEK. Resultat från markförsäljningar bidrog med 181 (48) MSEK. Resultatet exklusive markförsäljningar minskade på grund av lägre projektmarginaler.

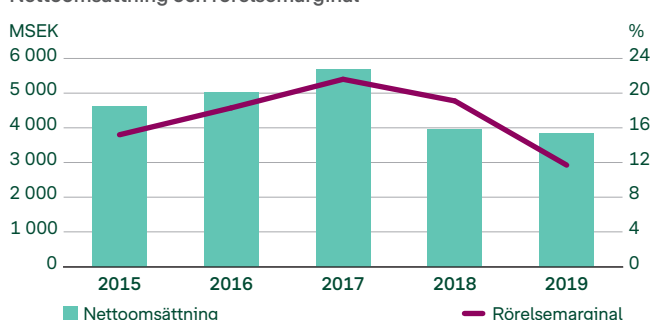
JANUARI-DECEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 3 861 (3 976) MSEK. Under perioden resultatavräknades 653 (775) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 949 (3 130) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 4,5 (4,0) MSEK. Ökningen förklaras av en ändrad produkt- och marknadsmix.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Under perioden resultatavräknades 192 (322) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 434 (416) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 2,3 (1,3) MSEK och förklaras av region- och projektmix.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 450 (761) MSEK. Det lägre resultatet förklaras av färre överlämnade bostäder till konsumenter och lägre marginaler i överlämnade projekt. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 239 (222) MSEK.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Det sysselsatta kapitalet minskade till 4 200 (5 164) MSEK och var hänförligt till färre pågående projekt och lägre investeringar i exploateringsfastigheter. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade jämfört med föregående år på grund av det lägre resultatet.

	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Finansiella nyckeltal				
Nettoomsättning	1 272	1 158	3 861	3 976
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	240	193	450	761
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	18,9	16,7	11,7	19,1
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 200	5 164	4 200	5 164
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,3	14,8	9,3	14,8
Antal anställda, medelantal under räkenskapsåret			206	189
Byggrätter				
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 300	7 400	7 300	7 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 900	5 100	2 900	5 100
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden, antal	216	74	629	233
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	1 087	329	2 886	1 037
Startade bostäder under perioden, antal	99	142	164	269
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	890	1 342	890	1 342
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	54	39	54	39
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	183	185	653	775
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder under perioden, antal	162	193	162	423
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	301	527	300	948
Startade bostäder under perioden, antal	331	193	331	423
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	778	639	778	639
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	78	100	78	100
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	0	221	192	322

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i Finland har präglats av hög konkurrens och ökade produktionskostnader. Bostadsutbudet har varit stort men har under året minskat något. Den danska bostadsmarknaden har varit avvaktande, förklarat av de tidigare införda åtstramade kreditreglerna samt stora volymer ute till försäljning. Den norska marknaden har varit solid under året och prisutvecklingen positiv. Finansinspektionen förslag om att minska maximal belåningsgradskvot, från 5x till 4,5x inkomsten gick inte igenom. Istället kommer det nuvarande belåningstaket kvarstå fram till 2021.

OKTOBER-DECEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 2 072 (1 868) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter.

Under kvartalet resultatavräknades 544 (461) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 1 413 (1 296) MSEK. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter var 2,6 (2,8) MSEK.

Under kvartalet resultatavräknades 367 (356) bostäder till investerare i Finland och Norge och nettoomsättningen uppgick till 655 (536) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 1,8 (1,5) MSEK, ökningen förklaras av projektmix.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster för kvartalet uppgick till 42 (204) MSEK. Resultatet påverkades negativt av överlämnade bostäder med lägre projektmarginaler i både Finland och Danmark. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 0 (13) MSEK.

JANUARI-DECEMBER 2019

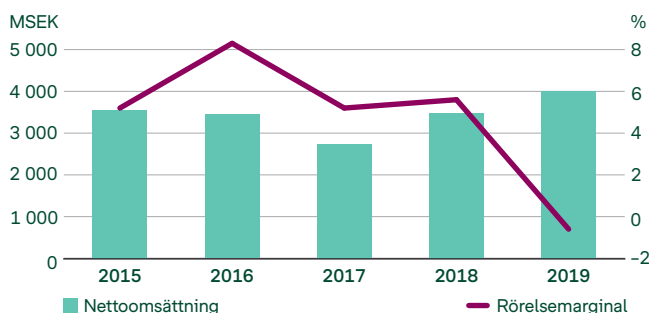
Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 4 000 (3 488) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter.

Under perioden resultatavräknades 1 015 (887) bostäder till

Nettoomsättning och rörelsemarginal



konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 863 (2 424) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 2,8 (2,7) MSEK.

Under perioden resultatavräknades 631 (716) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 1 057 (1 003) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 1,7 (1,4) MSEK, där ökningen förklaras av överlämnade enheter i Danmark med högre snittpris.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster för perioden uppgick till -23 (196) MSEK. Det lägre resultatet förklaras av färre resultatavräknade enheter till investerare samt överlämnade bostäder med lägre projektmarginaler i både Finland och Danmark. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 0 (14) MSEK.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 4 152 (2 986) MSEK. Ökningen var hänförlig till förvärvet av Urbanium AS, fler pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder, samt lägre förskott från kund. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade jämfört med föregående år på grund av det lägre resultatet.

	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Finansiella nyckeltal				
Nettoomsättning	2 072	1 868	4 000	3 488
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	42	204	-23	196
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	2,0	10,9	-0,6	5,6
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 152	2 986	4 152	2 986
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-0,7	7,1	-0,7	7,1
Antal anställda, medelantal under räkenskapsåret			409	338
Byggrätter				
Byggrätter, vid periodens slut, antal	10 600	10 000	10 600	10 000
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	6 300	6 600	6 300	6 600
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden, antal	268	336	906	884
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	737	892	2 508	2 410
Startade bostäder under perioden, antal	221	683	687	1 108
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 080	1 531	1 080	1 531
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	52	46	52	46
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	544	461	1 015	887
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder under perioden, antal	94	233	394	723
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden	198	426	613	1 319
Startade bostäder under perioden, antal	94	233	394	723
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	789	1 026	789	1 026
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	367	356	631	716

S:t Petersburg–Baltikum

S:t Petersburg, Estland och Lettland

MARKNADENS UTVECKLING

Bostadsmarknaden i S:t Petersburg har varit stark under året med stigande priser och god efterfrågan. I december sänkte Centralbanken styrräntan för femte gången i följd, från 7,75 till 6,35 procent. Baltikum länderna har haft en stark bostadsmarknad. Efterfrågan på bostäder är stor, och aktiviteten är hög. Konkurrenten har varit särskilt stor i Estland.

OKTOBER–DECEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 282 (415) MSEK. Minskningen var hänförlig till färre överlämnade bostäder till konsumenter.

Under kvartalet resultatavräknades 276 (323) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 279 (410) MSEK. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter var 1,0 (1,3) MSEK. Minskningen var hänförlig till produktmix i S:t Petersburg.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 33 (72) MSEK. Minskningen förklaras av färre resultatavräknade bostäder.

JANUARI–DECEMBER 2019

Verksamhetens utveckling

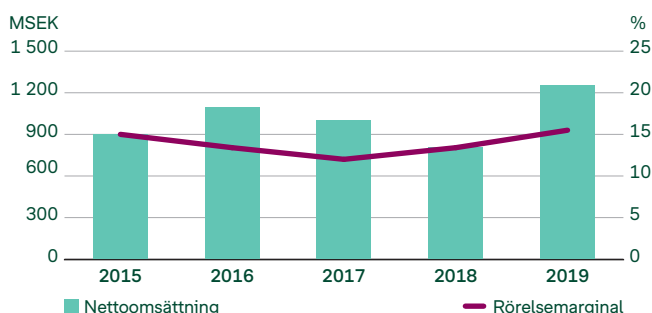
Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 1 252 (808) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter.

Under perioden resultatavräknades 1 177 (631) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 1 232 (785) MSEK.

Genomsnittspriset per bostad var 1,0 (1,2) MSEK. Minskningen var hänförlig till ändrad produktmix i S:t Petersburg.

Nettoomsättning och rörelsemarginal



Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 194 (108) MSEK. Ökningen var hänförlig till fler resultatavräknade bostäder till konsumenter.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 1 367 (1 118) MSEK. Ökningen var hänförlig till Baltikum, med högre andel pågående projekt och lägre andel räntefri finansiering. Avkastningen på sysselsatt kapital ökade tack vare det förbättrade resultatet.

	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Finansiella nyckeltal				
Nettoomsättning	282	415	1 252	808
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	33	72	194	108
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	11,5	17,4	15,5	13,4
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	1 367	1 118	1 367	1 118
Avkastning på sysselsatt kapital, %	15,8	8,4	15,8	8,4
Antal anställda, medelantal under räkenskapsåret			473	400
Byggrätter				
Byggrätter, vid periodens slut, antal	6 500	5 800	6 500	5 800
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 400	900	1 400	900
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden, antal	318	266	1 108	1 226
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	389	220	1 324	1 257
Startade bostäder under perioden, antal	342	99	1 301	937
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 753	1 454	1 753	1 454
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	53	58	53	58
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	276	323	1 177	631
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder under perioden, antal	80	84	80	84
Försäljningsvärde av sålda bostäder	73	71	73	71
Startade bostäder under perioden, antal	80	84	80	84
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	164	84	164	84
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal				

Koncernens resultaträkning

	Not 1	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Nettoomsättning	2	6 499	6 206	15 474	14 008
Kostnader för produktion		-5 569	-5 074	-13 368	-11 452
Bruttoresultat		930	1 132	2 107	2 557
Försäljnings- och administrationskostnader		-236	-232	-905	-903
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	693	899	1 202	1 654
Jämförelsestörande poster		-159		-259	
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	2	534	899	943	1 654
Finansiella intäkter		6	3	16	9
Finansiella kostnader		-37	-32	-125	-150
Finansnetto		-31	-30	-110	-141
Resultat efter finansiella poster	2	504	870	834	1 513
Skatt på periodens resultat		-136	-108	-219	-249
Periodens resultat		368	762	615	1 265
Hänförs till:					
Bonava AB:s aktieägare		368	762	615	1 265
Innehav utan bestämmande inflytande					
Periodens resultat		368	762	615	1 265
Data per aktie före och efter utspädning					
Resultat före jämförelsestörande poster, SEK		4,55	7,07	7,54	11,74
Resultat efter jämförelsestörande poster, SEK		3,42	7,07	5,71	11,74
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		13,32	9,25	3,55	-5,84
Eget kapital, SEK		70,02	68,36	70,02	68,36
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ¹⁾		107,6	107,6	107,6	107,6

¹⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick per 31 december 2019 till 815 061 (815 061) st.

Bonavas affärsmodell och bostadsprojektens avtalsstruktur innebär att kontrollen övergår till köparen vid tillträdet till bostaden respektive projektet. Bonava uppfyller därmed åtagandet av att överföra bostaden respektive projektet vid tillträdet och redovisar intäkt och resultat från försäljning av bostadsprojekt till fullo vid denna tidpunkt. Inga intäkter redovisas baserat på prognostiserad försäljning av bostadsprojekt. Detta gäller för bostäder till både konsumenter och investerare.

Eftersom Bonava utser majoriteten av styrelsen i bostadsrättsföreningar i Sverige och bostadsaktiebolag i Finland, ställer ut garantier och genomför utlåning till eller upplåning för bostadsrättsföreningarna och bostadsaktiebolagens räkning, har Bonava bestämmande inflytande och konsoliderar därför bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag i sin helhet.

Som en konsekvens av att bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag konsolideras i sin helhet ökar Bonavas nettolåneskuld eftersom räntebärande skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgår till väsentliga belopp. Se not 3 för mer information.

Koncernens rapport över totalresultat

	Not 1	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Periodens resultat		368	762	615	1 265
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-61	-64	139	44
Periodens övrigt totalresultat		-61	-64	139	44
Periodens totalresultat		307	698	754	1 309
<i>Hänförs till:</i>					
Bonava AB:s aktieägare		307	698	754	1 309
Innehav utan bestämmande inflytande					
Periodens totalresultat		307	698	754	1 309

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5, 6	2019 31 dec	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar		904	720
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		7 149	5 720
Pågående bostadsprojekt		11 761	11 381
Färdigställda bostäder		2 013	1 510
Kortfristiga fordringar		1 161	1 418
Likvida medel	3	499	325
Summa omsättningstillgångar		22 583	20 354
SUMMA TILLGÅNGAR		23 487	21 074
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 536	7 357
Innehav utan bestämmande inflytande		5	4
Summa eget kapital		7 540	7 362
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3	1 378	1 625
Övriga långfristiga skulder		334	221
Långfristiga avsättningar		712	554
Summa långfristiga skulder		2 424	2 400
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	3	6 015	4 345
Övriga kortfristiga skulder		7 508	6 967
Summa kortfristiga skulder		13 523	11 312
Summa skulder		15 947	13 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 487	21 074

Förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari 2018	6 633	5	6 638
Periodens totalresultat	1 309		1 309
Utdelning	-560	-1	-561
Förvärv av egna aktier	-29		-29
Prestationsbaserat incitamentsprogram	5		5
Utgående eget kapital, 31 december 2018	7 357	4	7 362
Periodens totalresultat	754		754
Utdelning ¹⁾	-560		-560
Prestationsbaserat incitamentsprogram	-16		-16
Utgående eget kapital, 31 december 2019	7 536	5	7 540

¹⁾ Årsstämman i Bonava AB beslutade den 9 april 2019 om en total utdelning till aktieägarna om 560 MSEK att betalas i två lika stora delar, i april respektive i oktober.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	504	870	834	1 513
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	440	99	343	-60
Betald skatt	43	9	-405	-75
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	986	977	772	1 379
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	5 510	4 659	12 902	11 082
Investeringar i bostadsprojekt	-4 062	-3 334	-13 919	-13 445
Övriga förändringar i rörelsekapital	-1 005	-1 305	624	354
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	443	19	-393	-2 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 429	997	379	-630
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-460	-41	-517	-135
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	969	956	-138	-764
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-280	-280	-560	-561
Förvärv av egna aktier				-29
Ökning av räntebärande finansiella skulder			3 140	3 048
Minskning av räntebärande finansiella skulder	-408	-1 073	-2 376	-2 476
Förändring av räntebärande fordringar	5	-25	82	-25
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-683	-1 378	286	-42
PERIODENS KASSAFLÖDE	286	-422	148	-806
Likvida medel vid periodens början	207	754	325	1 122
Kursdifferens i likvida medel	7	-6	26	10
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	499	325	499	325

Koncernens noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering, Årsredovisningslagen och RFR 1, Kompletterande redovisningsnormer för koncerner från Rådet för finansiell rapportering. De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport, med undantag för IFRS 16, Leasingavtal, som beskrivs nedan, gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2018, sidorna 98–102. Årsredovisningen finns tillgänglig på www.bonava.com.

Från 1 juli 2019 har Bonava infört raden jämförelsestörande poster i resultaträkningen. Under denna rubrik redovisas händelser och transaktioner, vilkas resultateffekter är viktiga att uppmärksamma när periodens resultat jämförs med tidigare perioder, såsom väsentliga tvister samt övriga väsentliga ej återkommande kostnader eller intäkter. Skatt på jämförelsestörande poster och skatteposter som av sig själva klassificeras som jämförelsestörande poster redovisas på raden skatt i koncernens resultaträkning. Poster som redovisats som jämförelsestörande i en period redovisas konsekvent i kommande perioder genom att eventuell återföring av dessa poster också redovisas som jämförelsestörande poster.

De poster som redovisas som jämförelsestörande per den 31 december 2019 avser dels en uppgörelse i en rättsprocess som härrör från en verksamhet som Bonava har avslutat sedan många år tillbaka. Den totala kostnaden på 100 MSEK har belastat resultatet i det tredje kvartalet och har redovisats som en jämförelsestörande post under "Moderbolaget och justeringar" eftersom posten inte är hänförlig till Bonavas nuvarande verksamhet. Under det fjärde kvartalet har Bonava även redovisat en total kostnad på 159 MSEK relaterat till de planerade omstruktureringssåtgärderna i Finland. Kostnaden har redovisats som en jämförelsestörande post under Nordic. Omstruktureringen innefattar också nedskrivningar av tidigare upparbetade kostnader. Se Väsentliga händelser efter periodens utgång för mer information.

IFRS 16, Leasingavtal, tillämpas från 1 januari 2019 och reglerar hur leasing ska redovisas. Alla avtal redovisas som leasingavtal i koncernredovisningen i de fall Bonava i allt väsentligt har rätt till alla ekonomiska fördelar som uppkommer genom att använda den hyrda tillgången samt om Bonava har rätt att styra användningen av den hyrda tillgången.

Leasingkontrakten redovisas i balansräkningen. Rättigheten att använda en leasad tillgång redovisas som antingen materiella anläggningstillgångar (byggnader samt maskiner och inventarier) eller omsättningstillgångar (pågående bostadsprojekt) beroende på hur den leasade tillgången hade klassificerats om den istället ägdes. Hyresavtal för mark (pågående bostadsprojekt) redovisas som leasingavtal först när det finns en beslutad detaljplan eller bygglovintyg inte längre går att överklaga, innan dess har Bonava inte kontroll över marken och heller några rättigheter och skyldigheter för marken.

Skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas som en långfristig eller kortfristig finansiell skuld beroende på avtalets längd. Leasingkostnaderna redovisas som avskrivningar och räntekostnader i resultaträkningen.

Bonava har vissa åtaganden till svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och andra parter att betala medlemsavgifter eller hyror avseende färdigställda osålda bostäder. Avsikten är att omgående avyttra dessa färdigställda osålda bostäder och därmed redovisas inte dessa åtaganden som leasingavtal.

Bonava tillämpar den implicita räntan för hyresavtal för mark, för resterande leasingavtal tillämpas den marginella låneränta som fastställs med beaktande av geografisk marknad och löptid. Vid övergången till IFRS 16, Leasingavtal, uppgick den ej viktade genomsnittliga marginella låneräntan till 3,80 procent.

Löptiden på avtalen fastställs genom i avtal fastställda start- och slutdatum. Bonava har i allt väsentligt valt att inte beakta möjligheten att förlänga leasingavtalen eftersom det inte är ekonomiskt fördelaktigt att förlänga kontrakten; tillgångarna är inte kritiska för Bonavas verksamhet, tillgångarna är inte specialiserade och andra lämpliga alternativ bedöms finnas tillgängliga. Dessutom är kostnaderna för att inte förlänga kontrakten, t ex förhandlingskostnader, omlokaliseringskostnader eller kostnader för att identifiera en annan lämplig tillgång inte väsentliga.

Bonava har inga finansiella leasingavtal i egenskap av leasegivare.

Se not 5 samt årsredovisningen 2018 för ytterligare upplysningar om effekten av övergången till IFRS 16, Leasingavtal.

Rörelsesegment i Bonava är som tidigare baserat på geografiska områden, liknande karaktär på produkterna samt liknande intäktsströmmar. De tidigare segmenten Tyskland och Sverige är oförändrade medan beslut har fattats att från och med 1 januari 2019 slå ihop segmenten Danmark–Norge med Finland till det nya segmentet Nordic. Dessutom har verksamheterna i Estland och Lettland inkluderats tillsammans med S:t Petersburg i det nya segmentet S:t Petersburg–Baltikum. Jämförelsesiffror finns tillgängliga på www.bonava.com.

Inga andra ändringar i IFRS eller IFRIC-tolkningar förväntas ha någon väsentlig inverkan på Bonava.

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

Okt-dec 2019	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	2 182	873	1 413	279		4 748
Nettoomsättning, investerare	680		655			1 335
Nettoomsättning, mark	7	400	2			408
Övriga intäkter	4		1	3		8
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	457	240	42	33	-78	693
Jämförelsestörande poster			-159			-159
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	457	240	-117	33	-78	534
Finansiella poster						-31
Resultat efter finansiella poster						504
Sysselsatt kapital	4 814	4 200	4 152	1 367	399	14 933
Okt-dec 2018	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	2 048	867	1 296	410		4 620
Nettoomsättning, investerare	716	269	536			1 522
Nettoomsättning, mark	1	22	35			58
Övriga intäkter			2	5		7
Rörelseresultat	490	193	204	72	-59	899
Finansiella poster						-30
Resultat efter finansiella poster						870
Sysselsatt kapital	3 985	5 164	2 986	1 118	80	13 332
Jan-dec 2019	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	5 063	2 949	2 844	1 232		12 088
Nettoomsättning, investerare	1 158	434	1 057			2 650
Nettoomsättning, mark	136	473	92			700
Övriga intäkter	3	5	7	20		36
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	829	450	-23	194	-248	1 202
Jämförelsestörande poster			-159		-100	-259
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	829	450	-182	194	-348	943
Finansiella poster						-110
Resultat efter finansiella poster						834
Sysselsatt kapital	4 814	4 200	4 152	1 367	399	14 933
Jan-dec 2018	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	4 371	3 130	2 424	785		10 709
Nettoomsättning, investerare	1 346	416	1 003			2 766
Nettoomsättning, mark	18	422	55			496
Övriga intäkter		8	7	23		38
Rörelseresultat	796	761	196	108	-206	1 654
Finansiella poster						-141
Resultat efter finansiella poster						1 513
Sysselsatt kapital	3 985	5 164	2 986	1 118	80	13 332

¹⁾ Förvärvsrelaterade utgifter uppgår till 13,3 MSEK och har resultatförts under 2019.

NOT 3 Specifikation nettolåneskuld

	2019 31 dec	2018 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	2	8
Kortfristiga räntebärande fordringar	19	95
Likvida medel	499	325
Räntebärande fordringar	520	428
Långfristiga räntebärande skulder	1 378	1 625
Kortfristiga räntebärande skulder	6 015	4 345
Räntebärande skulder	7 393	5 970
Nettolåneskuld	6 873	5 542
<i>varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag¹⁾</i>		
Likvida medel	17	106
Räntebärande skulder extern projektfinansiering	2 364	4 072
Räntebärande skulder för projektfinansiering ²⁾	891	999
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag	3 238	4 965
<i>varav övrig verksamhet³⁾</i>		
Likvida medel	482	219
Räntebärande fordringar	19	103
Räntebärande leasingskulder, IFRS 16	257	
Räntebärande skulder övrig verksamhet	3 880	899
Nettolåneskuld övrig verksamhet	3 635	577

¹⁾ Som en konsekvens av att bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag konsolideras i sin helhet inkluderas räntebärande skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag i Bonavas nettolåneskuld.

²⁾ Avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar.

³⁾ Avser finansiering av verksamheter i samtliga segment exklusive den svenska och finska konsumentaffären. Förändringen under 2019 förklaras primärt av förvärvet av Urbanium AS, ökad kapitalbindning i Tyskland till följd av fördröjningar i bygglovsprocessen samt fler färdigställda bostäder i Sverige och Nordic.

NOT 4 Verkligt värde för finansiella instrument

I nedanstående tabell lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestämts för de finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde i Bonavas balansräkning. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms ska göras utifrån tre nivåer. Under perioden har inga förflyttningar gjorts mellan nivåerna.

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 1 och 3. Derivat i nivå 2 består av valutaterminer där värderingen till verkligt värde baseras på publicerade terminskurser på en aktiv marknad.

	2019 31 dec	2018 31 dec
Derivatinstrument	47	49
Summa tillgångar	47	49
Derivatinstrument	11	1
Summa skulder	11	1

Verkligt värde för lång- och kortfristiga räntebärande skulder avviker inte från redovisat värde. För finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde; kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och andra räntefria skulder, bedöms det verkliga värdet överensstämma med det redovisade värdet.

NOT 5 Leasing

Operationella leasingåtaganden per 31 december 2018 enligt upplysning i årsredovisning uppgick till 582 MSEK. Bonava tillämpar inte undantaget för korttidsleasingavtal och de längsta avtalen har en löptid på 30 år. En genomsnittlig löptid på 17 år har därvid tillämpats vid beräkning för avstämning mellan nuvärdet av operationella leasingkostnader enligt årsredovisningen 2018 och öppningsbalansen för leasingskulden enligt IFRS 16, Leasingavtal. Den marginella låneräntan fastställs med beaktande av geografisk marknad och löptid. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,80 procent per den 1 januari 2019. Bonavas finansiella leasingskulder per 31 december 2018 uppgick endast till ett mindre värde. Som framgår av redovisningsprinciperna förekommer inga rimligt säkra förlängningsoptioner och några väsentliga variabla leasingbetalningar kopplade till index eller pris förekommer inte. Det diskonterat beloppet uppgår därmed till 427 MSEK vilket överensstämmer med den leasingskuld på 427 MSEK som redovisades per 1 januari 2019.

NOT 6 Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser

	2019 31 dec	2018 31 dec
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar	4 837	4 049
Spärrade bankmedel	1	11
Övriga ställda säkerheter	4	3
Summa ställda säkerheter	4 842	4 063
Borgens- och garantiförpliktelser		
<i>Egna förbindelser:</i>		
Insatser och upplåtelseavgifter ¹⁾	3 361	2 879
Övriga borgensförbindelser	111	
Summa borgens- och garantiförpliktelser	3 471	2 879

¹⁾ Insatsgaranti utgör säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Garantin ska återställas när ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

NOT 7 Förvärv av rörelse

Den 25 oktober 2019 förvärvade Bonava 100 procent i bostads-utvecklaren Urbanium AS, en grupp bestående av fem företag med en attraktiv landbank med potential för färdigställande av närmare 1 000 bostäder de kommande sju åren. Förvärvspriset var 495 MNOK. Urbaniums verksamhet innefattar främst en landbank i Oslo med omnejd. I och med förvärvet har Bonava stärkt positionen på den norska marknaden.

Under tiden från förvärvet till den 31 december 2019 har Urbanium bidragit med 0 MSEK till nettoomsättningen och -5 MSEK till nettoresultat efter skatt. Om förvärvet inträffat den 1 januari 2019 uppskattas att Bonavas nettoomsättning hade ökat med 0 MSEK och nettoresultatet efter skatt minskat med 29 MSEK. Bonava avser att integrera bolagets befintliga organisation och inom ramen för Bonavas verksamhet utveckla bostäder. Nettoresultat avser en uppskattad kostnad för att bedriva verksamheten i region Oslo. Förvärvskalkylen är preliminär.

Den förvärvade verksamhetens nettotillgångar värderade till verkligt värde vid förvärvet	MSEK
Omsättningsstillgångar	
Exploateringsfastigheter	650
Pågående bostadsprojekt	52
Uppskjutna skattefordringar	5
Kortfristiga fordringar	3
Likvida medel	10
Långfristiga skulder	
Långfristiga räntebärande skulder	193
Kortfristiga skulder	
Kortfristiga räntebärande skulder	72
Kortfristiga ej räntebärande skulder	46
Uppskjutna skatteskulder	6
Netto identifierbara tillgångar och skulder	402
Övervärde exploateringsfastigheter	191
Uppskjuten skatt	74
Förvärvspris	519

Förvärvsrelaterade utgifter uppgår till 13,3 MSEK och har resultatförts under 2019.

Förvärvspris:	MSEK
Likvida medel	414
Kortfristig skuld	105
	519

Förvärvade likvida medel uppgick till 10 MSEK.

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI-DECEMBER 2019

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Omsättningen för bolaget uppgick till 266 (267) MSEK.
Resultatet efter finansiella poster uppgick till 679 (1 618) MSEK.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Nettoomsättning		266	267
Försäljnings- och administrationskostnader		-501	-455
Rörelseresultat		-235	-187
Resultat från andelar i koncernföretag		793	1 722
Finansiella intäkter		170	150
Finansiella kostnader		-50	-66
Resultat efter finansiella poster		679	1 618
Bokslutsdispositioner		227	730
Resultat före skatt		905	2 348
Skatt på periodens resultat		-21	-142
Periodens resultat		884	2 206

BALANSRÄKNING	Not 1, 2	2019 31 dec	2018 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar		2 411	2 423
Omsättningstillgångar		9 471	6 389
Summa tillgångar		11 882	8 812
Eget kapital och skulder			
Eget kapital		7 139	6 830
Obeskattade reserver		32	
Avsättningar		4	3
Långfristiga skulder		844	617
Kortfristiga skulder		3 863	1 362
Summa eget kapital och skulder		11 882	8 812

Moderbolagets noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Bolaget har upprättat delårsrapporten enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2018, sidorna 98–102 samt sidan 123. Årsredovisningen finns tillgänglig på www.bonava.com.

NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Utnyttjat belopp	
	2019 31 dec	2018 31 dec
Insatser och upplåtelseavgifter	3 971	3 516
Kreditiv under byggtid för bostadsrättsföreningar	1 470	3 225
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	8 648	8 018
Övriga borgensförpliktelser	4 988	4 539
Övriga ställda säkerheter	3	3
Summa	19 079	19 301

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Antal om inget annat anges				
Byggrätter, vid periodens slut	33 300	30 600	33 300	30 600
Varav byggrätter utanför balansräkningen	14 000	15 300	14 000	15 300
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder under perioden	1 193	1 386	3 918	3 906
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	3 872	3 985	12 080	10 223
Startade bostäder under perioden	1 000	1 985	3 010	4 375
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 179	7 259	6 179	7 259
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	59	52	59	52
Reservationsgrad i pågående produktion, %	4	4	4	4
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	48	46	48	46
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	714	718	714	718
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	3 001	3 833	3 001	3 833
Resultatavräknade bostäder under perioden	1 557	1 555	4 170	3 539
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	13,8	14,0	13,8	14,0
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder under perioden	712	1 383	1 244	2 103
Försäljningsvärdet av sålda bostäder under perioden, MSEK	1 464	3 382	2 397	4 696
Startade bostäder under perioden	909	1 383	1 441	2 103
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 553	3 453	3 553	3 453
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	94	100	94	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	33	30	33	30
Resultatavräknade bostäder under perioden	663	916	1 341	1 686
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	7,3	7,1	7,3	7,1

	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal				
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	6 994	7 343	7 259	6 844
Återupptagande av startade bostäder ¹⁾			76	
Startade bostäder under perioden	1 000	1 985	3 010	4 375
Resultatavräknade bostäder under perioden	-1 557	-1 555	-4 170	-3 539
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut	-258	-514	4	-421
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 179	7 259	6 179	7 259
Bostäder i produktion till investerare, antal				
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 307	2 986	3 453	3 036
Startade bostäder under perioden	909	1 383	1 441	2 103
Resultatavräknade bostäder under perioden	-663	-916	-1 341	-1 686
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 553	3 453	3 553	3 453

¹⁾ Projekt redovisas som startade bostäder vid det initiala starttillfället. Vid eventuella förseningar i samband med överklagande av bygglov exkluderas projekt från bostäder i pågående produktion. I Sverige har ett projekt återupptagits efter en försenad process på grund av överklagande av bygglov.

Finansiella nyckeltal vid periodens slut

	2019 31 dec	2018 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, % ^{1) 2) 3)}	8,1	12,8
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	7,7	11,1
Soliditet, %	32,1	34,9
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	31,5	28,3
Nettolåneskuld ⁴⁾	6 873	5 542
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,8
Sysselsatt kapital vid periodens slut ⁵⁾	14 933	13 332
Sysselsatt kapital, genomsnitt ⁶⁾	14 579	12 683
Kapitalomsättningshastighet, ggr ¹⁾	1,1	1,1
Andel riskbärande kapital, %	32,7	35,0
Utdelning, SEK per aktie ⁷⁾	3,00	5,20
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁸⁾	1,12	1,41
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁹⁾	0,1	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁹⁾	1,23	1,30
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁹⁾	0,3	0,2

1) Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader.

2) Avkastningen på sysselsatt kapital exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 8,3 procent.

3) Exklusive jämförelsestörande poster.

4) Nettolåneskulden per 31 december 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 6 616 MSEK.

5) Sysselsatt kapital vid periodens slut den 31 december 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 14 679 MSEK.

6) Genomsnittligt sysselsatt kapital per 31 december 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 14 312 MSEK.

7) Utdelning för 2019 avser styrelsens förslag till årsstämman.

8) Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och effekter av IFRS 16, Leasingavtal.

9) Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

UNDERTECKNANDE

Stockholm den 23 januari 2020

För styrelsen i Bonava AB (publ)

Joachim Hallengren
Vd och koncernchef

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

För mer information
Louise Tjeder, IR-ansvarig
louise.tjeder@bonava.com
Tel: +46 (0) 707 82 63 74

FINANSIELL KALENDER

- Årsstämma 2020: 31 mars 2020
- Kv1 delårsrapport jan-mar: 23 april 2020
- Kv2 delårsrapport jan-juni: 15 juli 2020
- Kv3 delårsrapport jan-september: 23 oktober 2020

KONTAKT

Louise Tjeder, IR-ansvarig
louise.tjeder@bonava.com
Tel: +46 (0) 707 82 63 74

OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan information som Bonava AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 januari 2020 kl. 07:30 CET.

INBJUDAN TILL PRESENTATION AV BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Joachim Hallengren, vd och Ann-Sofi Danielsson, ekonomi- och finansdirektör, presenterar bokslutskommunikén och presentationen avslutas med en frågestund.

Tid: 23 januari 2020, 10:00–11:00

För att delta på telefonkonferensen och ställa frågor, vänligen ring in på något av följande telefonnummer:

SE: +46 856 642 651

DE: +49 691 380 34 30

UK: +44 333 300 08 04

US: +16 319 131 422

För att registrera dig, ange kod: 73694087#

Det går även att följa presentationen på bonava.com/audiocast Q4. Presentationsmaterial kommer att finnas tillgänglig på bonava.com innan presentationen startar.