



Bokslutskommuniké januari–december 2021



Förbättrad lönsamhet i våra största affärsenheter

1 OKTOBER–31 DECEMBER 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 6 649 (7 553) MSEK, en minskning med 10 procent justerat för valutaeffekter
- Bruttomarginalen uppgick till 13,9 (15,2) procent
- Jämförelsestörande poster i kvartalet avser realisationsvinsten vid försäljningen av Bonavas byggrättsportfölj i Köpenhamn om 226 MSEK samt kostnader till följd av den strategiska översynen om 188 MSEK
- Före jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 660 (910) MSEK och rörelsemarginalen till 9,9 (12,0) procent
- Efter jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 698 (910) MSEK och rörelsemarginalen till 10,5 (12,0) procent
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till 5,04 (5,97) SEK
- Antal sålda bostäder uppgick till 1 577 (2 026)
- Antal produktionsstarter uppgick till 2 060 (3 185)
- Antal byggrätter uppgick till 35 300 (31 800)
- För helåret 2022 bedöms antalet produktionsstarter öka med 20 procent till 6 000

1 JANUARI–31 DECEMBER 2021

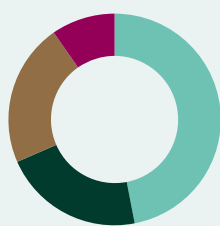
- Nettoomsättningen uppgick till 15 491 (16 997) MSEK, en minskning med 6 procent justerat för valutaeffekter
- Bruttomarginalen uppgick till 13,7 (11,6) procent
- Jämförelsestörande poster i perioden avser kostnader i andra kvartalet relaterade till avveckling av verksamheten i Danmark om 117 MSEK utöver posterna i fjärde kvartalet
- Före jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 1 236 (1 121) MSEK och rörelsemarginalen till 8,0 (6,6) procent
- Efter jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 1 156 (1 121) MSEK och rörelsemarginalen till 7,5 (6,6) procent
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till 7,54 (6,82) SEK
- Antal sålda bostäder uppgick till 5 295 (5 568)
- Antal produktionsstarter uppgick till 4 955 (5 710)
- Antal byggrätter uppgick till 35 300 (31 800)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,50 (ordinarie utdelning 3,25, extra utdelning 2,00) SEK per aktie

	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	Δ%	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec	Δ%
Nettoomsättning	6 649	7 553	-12	15 491	16 997	-9
Bruttoresultat	921	1 148	-20	2 117	1 979	7
Bruttomarginal, %	13,9	15,2		13,7	11,6	
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster ¹⁾	660	910	-27	1 236	1 121	10
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	9,9	12,0		8,0	6,6	
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	698	910	-23	1 156	1 121	3
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	10,5	12,0		7,5	6,6	
Resultat före skatt	663	873	-24	1 020	999	2
Resultat per aktie, SEK ²⁾	5,04	5,97	-16	7,54	6,82	11
Nettolåneskuld	3 313	3 311		3 313	3 311	
Avkastning på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	9,6	7,9		9,6	7,9	
Soliditet, %	35,1	34,6		35,1	34,6	
Byggrätter, antal	35 300	31 800	11	35 300	31 800	11
Sålda bostäder, antal	1 577	2 026	-22	5 295	5 568	-5
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	5 519	6 218	-11	15 928	16 852	-5
Startade bostäder, antal	2 060	3 185	-35	4 955	5 710	-13
Bostäder i produktion, antal	9 767	9 769	-0	9 767	9 769	-0
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	71	70		71	70	
Resultatavräknade bostäder, antal	2 352	2 620	-10	5 278	5 814	-9

¹⁾ Se not 6 Jämförelsestörande poster.

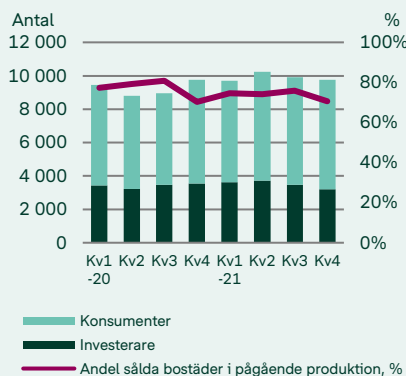
²⁾ Före och efter utspädning. För mer information om koncernens nyckeltal och definitioner se sidan 23 samt bonava.com/investor-relations/finansuell-information.

Nettoomsättning per segment
rullande 12 månader

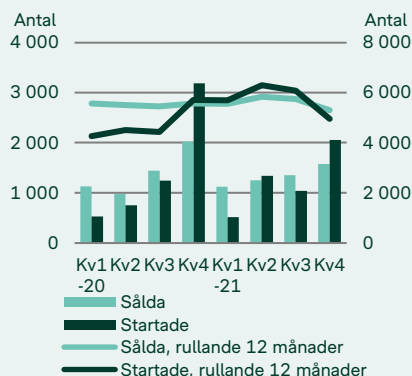


■ Tyskland, 47%
■ Sverige, 21%
■ Nordic, 22%
■ S:t Petersburg-Baltikum, 10%

Antal bostäder i pågående produktion
och andel sålda bostäder



Antal sålda och
antal startade bostäder



VD har ordet

Under 2021 har vi förbättrat lönsamheten i våra största affärsenheter. Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster ökade med 10 procent och rörelsemarginalen ökade till 8 procent. Vi har under det fjärde kvartalet tagit flera viktiga steg i det långsiktiga arbetet för att kunna uppnå en marknadsledande lönsamhet inom några år.

Fortsatt god efterfrågan

Stark ekonomisk utveckling resulterade i god efterfrågan och en positiv eller stabil prisutveckling på våra marknader. Som väntat blev prisökningstakten mer balanserad under andra halvåret 2021. Vi kunde notera ett fortsatt stort intresse för våra nya projekt till försäljning, såväl bostäder till privatpersoner som hyresrättsprojekt till investerare. Antalet produktionsstarter uppgick till 4 955 för helåret 2021 innebärande en minskning med 8 procent att jämföras med den indikation om 5 procent i ökning som vi lämnade i samband med rapporten för det tredje kvartalet. Avvikelsen förklaras främst av att vi inte erhöll förväntade bygglov före årsskiftet, bland annat beroende på effekter av spridningen av Omikron, men också på att vi själva valt att inte starta projekt där vi inte haft rätt förutsättningar på plats. Detta innebär att cirka 700 projektstarter förskjutits in i 2022. För helåret 2022 förväntar vi oss därför att produktionsstarterna ökar med 20 procent till 6 000.

Successivt förbättrad lönsamhet

Under året har vi ökat effektiviteten i vår affär med allt bättre projektmarginaler, något som förstärktes i det fjärde kvartalet. Att vi använder färdigställandemetod som redovisningsprincip kan ge stora utslag i enskilda kvartal och förra året påverkades fördelningen av affärsverksamheten över året av pandemin, vilket innebar att andelen resultatavräknade och produktionsstartade bostäder försköts till det fjärde kvartalet. Detta medförde att både nettoomsättning och rörelseresultat var ovanligt höga i fjärde kvartalet 2020. Det fjärde kvartalet i år påverkas även av jämförelsestörande poster som tagits till följd av den strategiska översynen som genomförts.

För helåret 2021 kan vi summera en förbättring av rörelseresultatet före jämförelsestörande poster med 10 procent och stärkta projektmarginaler i de största marknaderna. Jag är mycket nöjd med hur organisationen hanterat situationen och begränsat effekterna på våra projekt och för våra kunder. Dessutom har vi en stark finansiell ställning vilket innebär att vi har ett gott investeringsutrymme och därmed bra förutsättningar att genomföra affärsplanen.

Stark marginal i Tyskland

Vår största marknad Tyskland visade en fortsatt god utveckling. Utbudet av nya bostäder är lågt samtidigt som efterfrågan utvecklas starkt, vilket gynnar vår affär. Trots lägre nettoomsättning jämfört med föregående år stärktes rörelsemarginalen, vilket är ett resultat av successiva förbättringar av verksamheten under året. Bland annat har projektmarginalerna stärkts. I kvartalet gjordes ytterligare markförvärv som lägger en god grund för framtida lönsamhet.

Bra avslutning i Sverige

Den svenska bostadsmarknaden avslutade året starkt med ökad efterfrågan på nyproducerade hem. Vi ökade antalet överlämnade bostäder vilket gav en fortsatt förstärkning av både nettoomsättning och rörelseresultat. Även projektmarginalerna förbättrades inom båda våra affärer. Att en stor andel av överlämnade och resultatavräknade bostäder utgjordes av investeringsprojekt medförde en lägre bruttomarginal jämfört med tredje kvartalet. Året avslutades med flera intressanta markförvärv som möjliggör en fortsatt lönsam utveckling av verksamheten.

Lägre aktivitet i Nordic

Marknaderna i Norge och Finland visade en fortsatt god efterfrågan. I Finland minskade nettoomsättningen på grund av betydligt lägre volym av överlämnade bostäder jämfört med föregående år. Avräkning av ett stort lönsamt projekt i Finland i jämförelseperioden förklarar skillnaden i resultat. Rörelsemarginalen minskade som en effekt av högre kostnader i avslutade projekt, samt tillkommande kostnader och ökade garantiåtaganden för under tidigare kvartal avslutade projekt.

I Norge minskade antalet starter och sålda enheter.

Bruttomarginalen minskade, påverkad av skiftande projektmarginal i överlämnade projekt samt av lägre volymer. I både Finland och Norge har omfattande förändringar av ledningarna genomförts och arbetet har fokuserat på att skapa bra förutsättningar för starter och överlämnningar under 2022 och framåt.

I Danmark slutfördes försäljningen av byggrättsportföljen. Avveckling går enligt plan och kvarvarande pågående produktion överlämnas till kunder under 2022.



"Vi genererar fler affärsförslag och har en ökad marknadsaktivitet sedan vi förstärkt beslutskraften i våra lokala enheter."

Hög efterfrågan i S:t Petersburg-Baltikum

Marknaderna i S:t Petersburg och Baltikum visade en fortsatt god utveckling med hög efterfrågan och stigande priser, bland annat drivet av lågt utbud och god tillgång på finansiering. Vi följer utvecklingen av det geopolitiska läget, men vi ser i nuläget inga förändringar för vår verksamhet sett till den lokala efterfrågan. Färre överlämnade bostäder under fjärde kvartalet bidrog till lägre nettoomsättning och lönsamhet. I Baltikum färdigställdes det första hyresrättsprojektet till investerare och vi startade våra två första investeringar i hyresrättsprojekt avsedda för egen förvaltning, enligt vår build-to-hold-modell.

Förändringsarbete med full kraft

För ett år sedan tillträdde jag som VD för Bonava. Mitt fokus för 2021 har varit den strategiska genomlysning av bolaget som resulterat i nya mål och en uppdaterad strategi i syfte att främja ett långsiktigt värdeskapande. År 2026 ska vi nå ett resultat före skatt om 2,2 miljarder SEK, och sälja 8 000 bostäder.

För att kunna uppfylla våra nya målsättningar driver vi ett intensivt förändringsarbete av bolaget. Det första steget togs redan under våren då vi beslutade att avveckla vår verksamhet i Danmark, där Bonava länge haft svag lönsamhet. Vidare har vi accelererat investeringarna i byggrätter som ökat med 3 500 med utgångspunkten att utveckla större sammansatta områden. De spännande markförvärv vi genomfört i Tyskland och Sverige under årets andra hälft bidrar till att säkra framtida produktionsvolym av både flerbostadshus och enfamiljshus.

Vi genererar fler affärsförslag och har en ökad marknadsaktivitet sedan vi förstärkt beslutskraften i våra lokala enheter. Dessutom har Bonava stärkt sin position som etablerad hållbar bostadsutvecklare. Under året fick bolaget högsta betyg av Carbon Disclosure Project (CDP) och utsågs till börsens mest hållbara konsumentbolag.

Vi bedriver ett företag med ett fantastiskt syfte, att utveckla lyckliga grannskap för fler. Tillsammans med alla engagerade medarbetare är jag övertygad om att vi har rätt plattform för att fortsätta förändringsresan och skapa långsiktigt värde för såväl kunder och aktieägare som samhället i stort. Jag vill avslutningsvis tacka alla våra duktiga medarbetare för ett fint arbete.

Peter Wallin

VD och koncernchef

Utsikter produktionsstarter 2022

För helåret 2022 bedöms antalet produktionsstarter öka till 6 000, en ökning om 20 procent mot 2021. Startvolymen är beroende av att nödvändiga tillstånd erhålls.

Koncernens utveckling

Från 1 april 2021 har Bonava återinfört raden jämförelsestörande poster i resultaträkningen. För mer information, se not 1 och not 6.

OKTOBER-DECEMBER 2021

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 6 649 (7 553) MSEK, färre bostäder till konsumenter resultatavräknades jämfört med samma kvartal föregående år.

Under kvartalet resultatavräknades 1 457 (1 878) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 4 624 (5 829) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad uppgick till 3,2 (3,1) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 1 911 (1 420) MSEK, antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 895 (742).

Försäljningen av mark i kvartalet, ej medräknat försäljningen av mark i Danmark om 545 MSEK som klassificeras som en jämförelsestörande post netto, uppgick till 105 (300) MSEK.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om -183 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 698 (910) MSEK och rörelsemarginalen var 10,5 (12,0) procent. Justerat för jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 660 (910) MSEK och rörelsemarginalen till 9,9 (12,0) procent. Jämförelsestörande poster i kvartalet avser realisationsvinster vid försäljningen av Bonavas byggrättsportfölj i

Köpenhamn om 226 MSEK samt kostnader i Sverige, Nordic samt Moderbolaget och justeringar till följd av den strategiska översynen om 188 MSEK. Se not 6 för mer information.

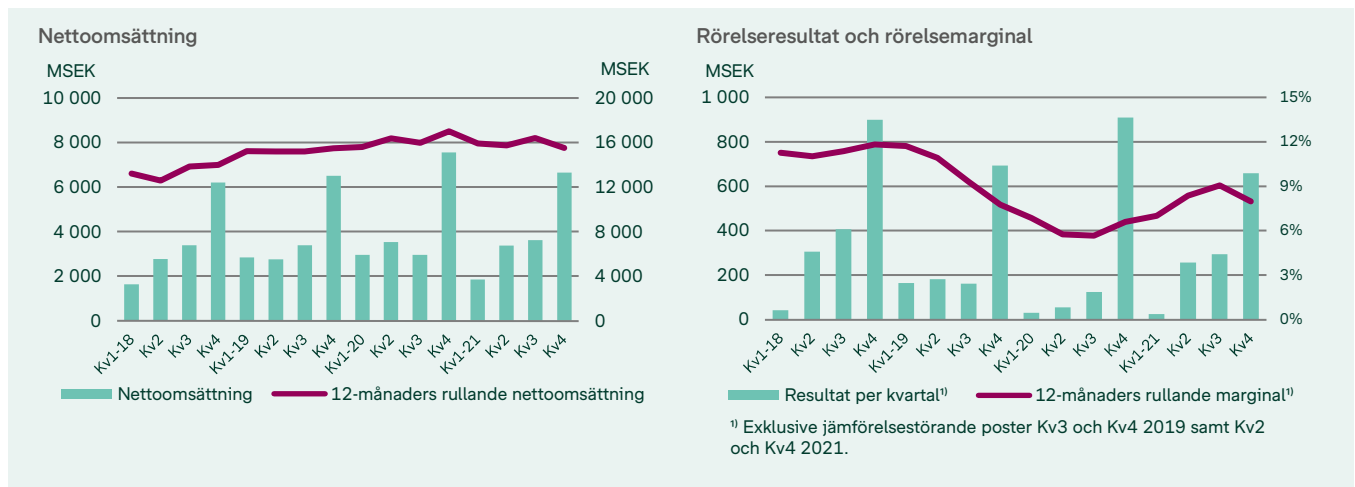
Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 673 (878) MSEK och rörelsemarginalen var 11,2 (12,1) procent. Bruttomarginalen till konsumenter stärktes jämfört med föregående år men färre enheter till konsumenter resultatavräknades och bruttomarginalen på resultatavräknade bostäder till investerare var lägre.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om -32 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma kvartal föregående år.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och kvartalets resultat

Finansnettot uppgick till -35 (-37) MSEK. Lägre avgifter för lånefaciliteter motverkades delvis av att 3 MSEK avseende ersättning till NCC (se legal struktur på sidan 14) belastar finansnettot per kvartal från och med 2021 till dess att optionen nyttjas, senast 2027.

Resultat före skatt för kvartalet uppgick till 663 (873) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till 122 (233) MSEK, motsvarande en skattesats om 18 (27) procent. Den lägre skattesatsen förklaras av att större delen av försäljningen av byggrättsportföljen i Köpenhamn gjordes i bolagsform.



Koncernens utveckling (forts)

JANUARI-DECEMBER 2021

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 15 491 (16 997) MSEK, färre bostäder resultatavräknades till konsumenter jämfört med föregående år.

Under perioden resultatavräknades 3 712 (4 295) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 11 725 (13 484) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad var i linje med föregående år och uppgick till 3,2 (3,1) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 3 293 (3 085) MSEK, antalet överlämnade bostäder uppgick till 1 566 (1 519).

Försäljningen av mark i perioden, ej medräknat försäljningen av mark i Danmark i det fjärde kvartalet om 545 MSEK som klassificeras som en jämförelsestörande post, uppgick till 446 (411) MSEK.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om -432 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 1 156 (1 121) MSEK och rörelsemarginalen var 7,5 (6,6) procent. Justerat för jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 1 236 (1 121) MSEK och rörelsemarginalen till 8,0 (6,6) procent. Jämförelsestörande poster avser kostnader i andra kvartalet relaterade till avveckling av verksamheten i Danmark om 117 MSEK, realisationsvinsten vid försäljningen av Bonavas byggrättsportfölj i Köpenhamn i det fjärde kvartalet om 226 MSEK samt kostnader i Sverige, Nordic samt Moderbolaget och justeringar till följd av den strategiska översynen om 188 MSEK. Se not 6 för mer information.

Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 1 160 (1 100) och marginalen till 7,7 (6,6). Rörelsemarginalen stärktes jämfört med föregående år till följd av en högre bruttomarginal till konsumenter.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om -56 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period föregående år.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -136 (-122) MSEK. Kostnaderna var högre till följd av upptagandet av långsiktig finansiering i september 2020 samt till följd av att 12 MSEK avseende ersättning till NCC (se legal struktur på sidan 14) belastat finansnettot under perioden.

Resultat före skatt för perioden uppgick till 1 020 (999) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till 212 (267) MSEK, motsvarande en skattesats om 21 (27) procent. Den lägre skattesatsen förklaras av att större delen av försäljningen av byggrättsportföljen i Köpenhamn gjordes i bolagsform.

	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	Δ%	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec	Δ%
Nettoomsättning						
Tyskland	3 109	3 648	-15	7 276	7 466	-3
Sverige	1 000	768	30	3 327	3 528	-6
Nordic	1 821	2 410	-24	3 386	4 563	-26
S:t Petersburg-Baltikum	718	726	-1	1 502	1 439	4
Summa	6 649	7 553	-12	15 491	16 997	-9

	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	Δ%	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec	Δ%
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster¹⁾						
Tyskland	482	551	-13	914	752	21
Sverige	67	64	6	292	283	3
Nordic	68	236	-71	16	97	-83
S:t Petersburg-Baltikum	124	152	-18	237	236	
Moderbolaget och justeringar	-82	-93		-223	-247	
Summa	660	910	-27	1 236	1 121	10

¹⁾ Jämförelsestörande poster avser kostnader i andra kvartalet relaterade till avveckling av verksamheten i Danmark om 117 MSEK, realisationsvinsten vid försäljningen av Bonavas byggrättsportfölj i Köpenhamn i det fjärde kvartalet om 226 MSEK samt kostnader i Sverige, Nordic samt Moderbolaget och justeringar till följd av den strategiska översynen om 188 MSEK i det fjärde kvartalet. Se not 6 för mer information.

Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 23 711 (22 874) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till en ökad volym av pågående bostadsprojekt. Per den 30 september 2021 var de totala tillgångarna 24 404 MSEK.

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden var i linje med föregående år och uppgick till 3 313 (3 311) MSEK vid kvartalets slut. Skulderna minskade till följd av avvecklingen av den danska verksamheten och genom försäljningen av färdigställda bostäder i Sverige. Skulderna ökade i resten av koncernen främst till följd av en ökad volym i pågående produktion. Per 30 september 2021 uppgick nettolåneskulden till 3 976 MSEK.

SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital uppgick till 12 794 (12 640) MSEK vid kvartalets slut. Förändringen förklaras av en ökad volym pågående bostadsprojekt i Tyskland vilket till viss del motverkades av lägre volym pågående bostadsprojekt i Sverige och ökade förskott från kunder i Tyskland. Per 30 september 2021 uppgick det sysselsatta kapitalet till 12 704 MSEK.

Avkastningen på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster uppgick till 9,6 (7,9) procent. Ökningen beror både på ett lägre genomsnittligt sysselsatt kapital och en något högre lönsamhet på rullande tolv månaders basis.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per den 31 december till 35,1 (34,6) procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,4 (0,4).

KASSAFLÖDE OKTOBER-DECEMBER 2021

Kassaflöde före finansiering uppgick till 808 (1 918) MSEK. Ett lägre resultat och negativa omräkningseffekter ledde till att kassaflödet före förändringar i rörelsekapitalet blev 781 (1 186) MSEK.

Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 5 750 (6 175) MSEK, en minskning i Tyskland motverkades till viss del av en ökning i Sverige.

Investeringar i bostadsprojekt var lägre i Nordic men högre i de andra segmenten och uppgick till -4 477 (-4 327) MSEK. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var -1 187 (-1 094) MSEK. Lägre kassaflöde från räntefria fordringar i Tyskland och Sverige motverkades till viss del av högre kassaflöde från förskott från kunder i Tyskland.

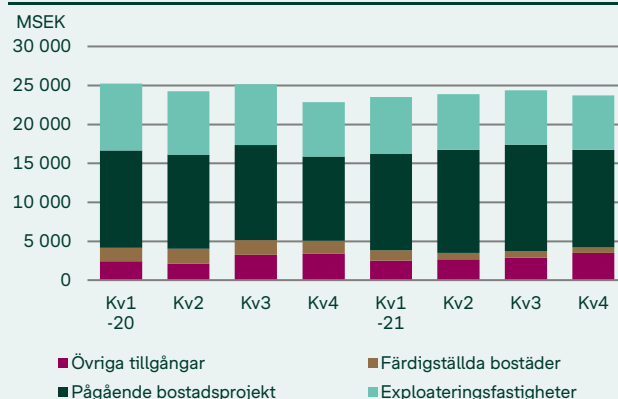
KASSAFLÖDE JANUARI-DECEMBER 2021

Kassaflöde före finansiering uppgick till 631 (3 662) MSEK. Resultatet (inklusive jämförelsestörande poster) var bättre än föregående år men ej kassaflödespåverkande poster påverkades av negativa omräkningseffekter. Tillsammans med högre betalda skatter i Tyskland, uppskjutna från föregående år, ledde det till att kassaflödet före förändringar i rörelsekapitalet var lägre och uppgick till 991 (1 394) MSEK.

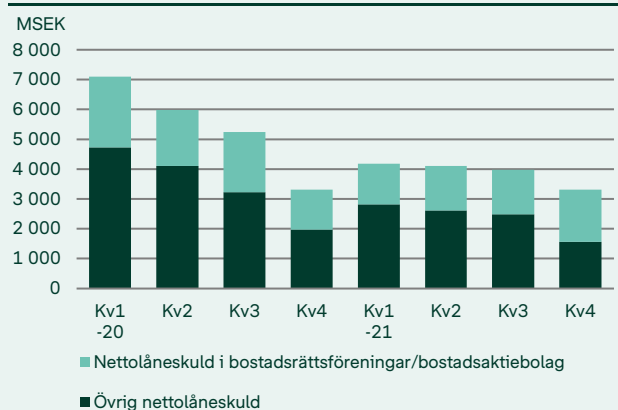
Försäljningar av bostadsprojekt minskade till 12 910 (14 521) MSEK, en minskning i samtliga segment.

Investeringar i bostadsprojekt uppgick till -13 270 (-14 179) MSEK, en minskning i framför allt Tyskland och Nordic. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var 88 (2 054) MSEK, föranlett av ett minskat kassaflöde från förskott från kunder i Tyskland. I Tyskland erhålls förskott från kunder i olika faser, såväl tidpunkt för startade projekt och tidpunkt för överlämnade bostäder påverkar kassaflödet. Under perioden sammanföll dessa tidpunkter på ett sådant sätt att kassaflödet blev mindre positivt jämfört med föregående år.

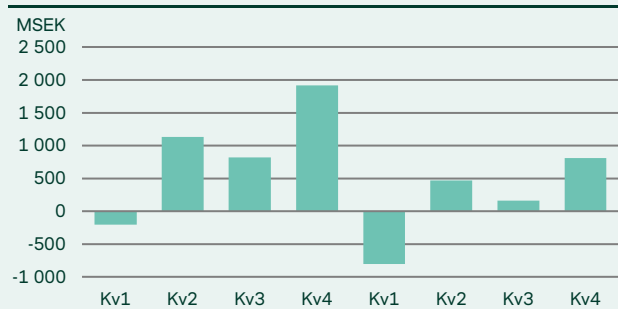
Fördelning av tillgångar



Nettolåneskuld



Kassaflöde före finansiering



Byggrätter

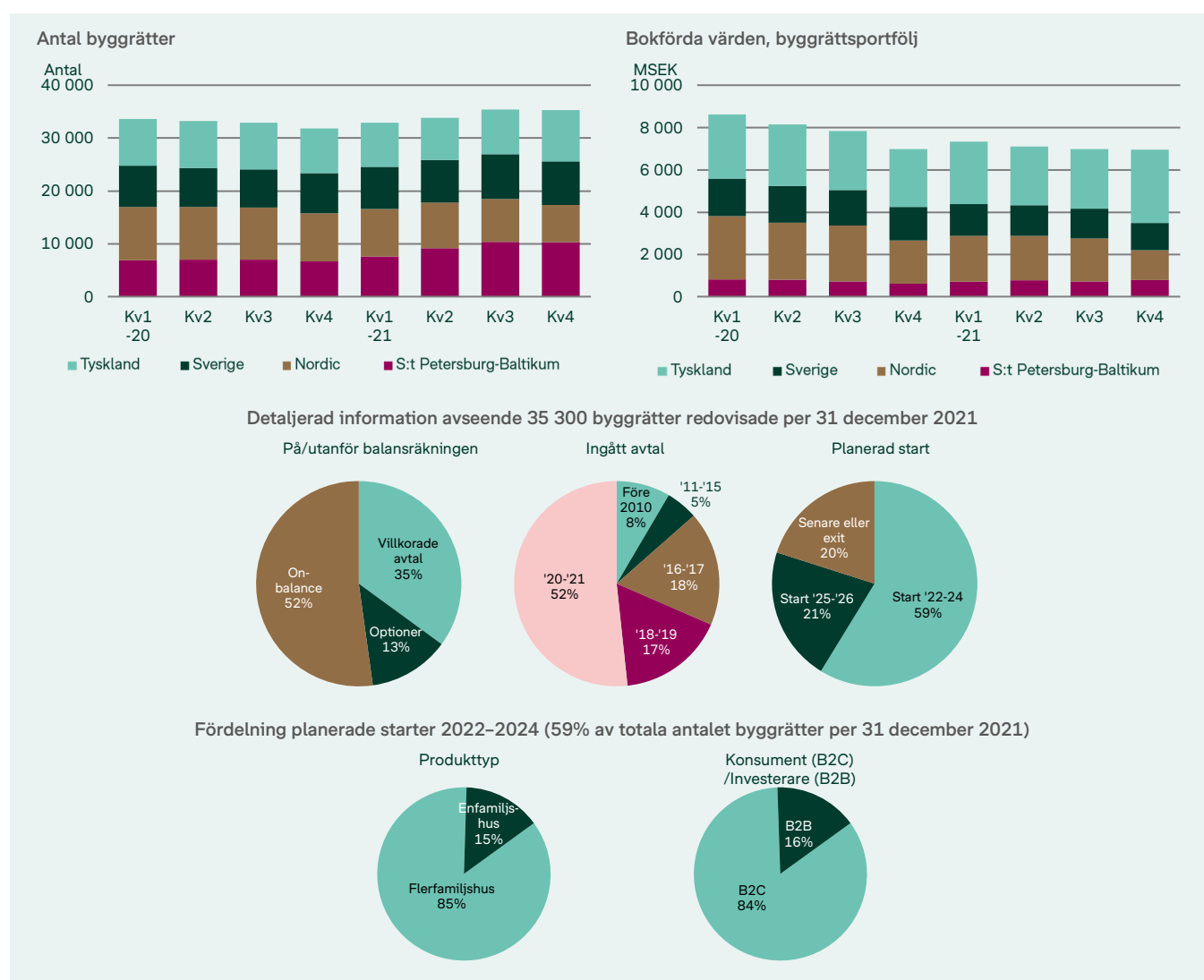
Bonavas byggrättsportfölj är relativt jämnt fördelad mellan segmenten och utgör en god grund för framtida projekt. Den måste dock utökas framgent. Relativt många markförsäljningar skedde under åren 2016–2018 för att strukturera upp en byggrättsportfölj som skulle passa Bonavas affär. Byggrättsportföljen har över tid blivit något underdimensionerad i förhållande till våra tillväxtambitioner och den uppdaterade strategin. Stabila volymer över tid som möjliggör stordriftsfördelar i affären är en avgörande framgångsfaktor i vår bransch, därav behöver vi stärka byggrättsportföljen ytterligare för att lyckas med vår strategi.

Totalt antal byggrätter vid kvartalet slut uppgick till 35 300 (31 800), en ökning med 11 procent. Tyskland, Sverige och S:t Petersburg-Baltikum har ökat medan Nordic har minskat väsentligt delvis till följd av det strategiska beslutet att sälja byggrättsportföljen om cirka 500 byggrätter i Köpenhamn.

Bonava redovisar en del av byggrätterna utanför balansräkningen, till exempel mark som Bonava kontrollerar genom optionsavtal eller annan form av avtal, men där marken ännu ej tillträtts. Antal byggrätter utanför balansräkningen vid kvartalets slut uppgick till 16 900 (12 300).

Bonava ska fortsätta utöka byggrättsportföljen för att nå tillväxtmålet om 8 000 sålda bostäder år 2026. I diagrammen nedan redogörs för byggrättsportföljens utveckling under 2021 och dess sammansättning vid utgången av 2021.

Exploateringsfastigheter vid kvartalet slut uppgick till 6 959 (6 998) MSEK. Förklaringen till att nivån är i linje med föregående år trots en ökning av totalt antal byggrätter är att en större andel av byggrätterna per 31 december 2021 rapporteras utanför balansräkningen samt att vi har relativt sett fler byggrätter i segmentet St. Petersburg-Baltikum.



Färdigställande och överlämnande av bostäder

REDOVISNING AV BOSTADSPROJEKT

Bonavas affärsmodell och bostadsprojektens avtalsstruktur innebär att när produktionen färdigställts och kunderna fått tillträde till bostäderna redovisas försäljningsvärdet för dessa bostäder som nettoomsättning i resultaträkningen. Detta gäller för bostäder till både konsumenter och investerare.

Det bokförda värdet för färdigställda men ej tillträdna bostäder övergår från pågående bostadsprojekt till färdigställda bostäder i balansräkningen.

Färdigställda bostäder från tidigare perioder tillkommer till nettoomsättningen i det kvartal som kunderna får tillträde.

För mer information om Bonavas värdekedja, se bonava.com/erbjudande-och-verksamhet/bonavas-vardekedja.

SÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA, EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid kvartalets slut var 125 (132). En stor andel av bostäderna avser det projekt i S:t Petersburg som redan per 30 september 2021 var sålt och färdigställt. Som tidigare kommunicerat förväntas resterande bostäder att överlämnas under första kvartalet 2022. Under kvartalet har 118 bostäder överlämnats i det projektet. Per 30 september 2021 var antalet 254; minskningen under fjärde kvartalet förklaras främst av överlämnandet av projektet i S:t Petersburg.

OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet osålda färdigställda bostäder vid kvartalets slut var 122 (441). Per 30 september 2021 var antalet 126. Under kvartalet har 48 bostäder tillkommit (färdigställt utan att säljas) och 52 tidigare färdigställda har sålts och resultatavräknats.

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Vid utgången av föregående kvartal uppskattade Bonava att cirka 1 260 konsumentbostäder skulle färdigställas under fjärde kvartalet. Totalt färdigställdes 1 324 bostäder under kvartalet, färdigställandet gick snabbare än planerat i S:t Petersburg-Baltikum medan några projekt fördröjdes något i Tyskland. I Sverige och Nordic färdigställdes antalet bostäder i stort enligt plan.

Under kvartalet färdigställdes 895 bostäder till investerare i samtliga segment vilket var i linje med Bonavas uppskattning vid utgången av föregående kvartal.

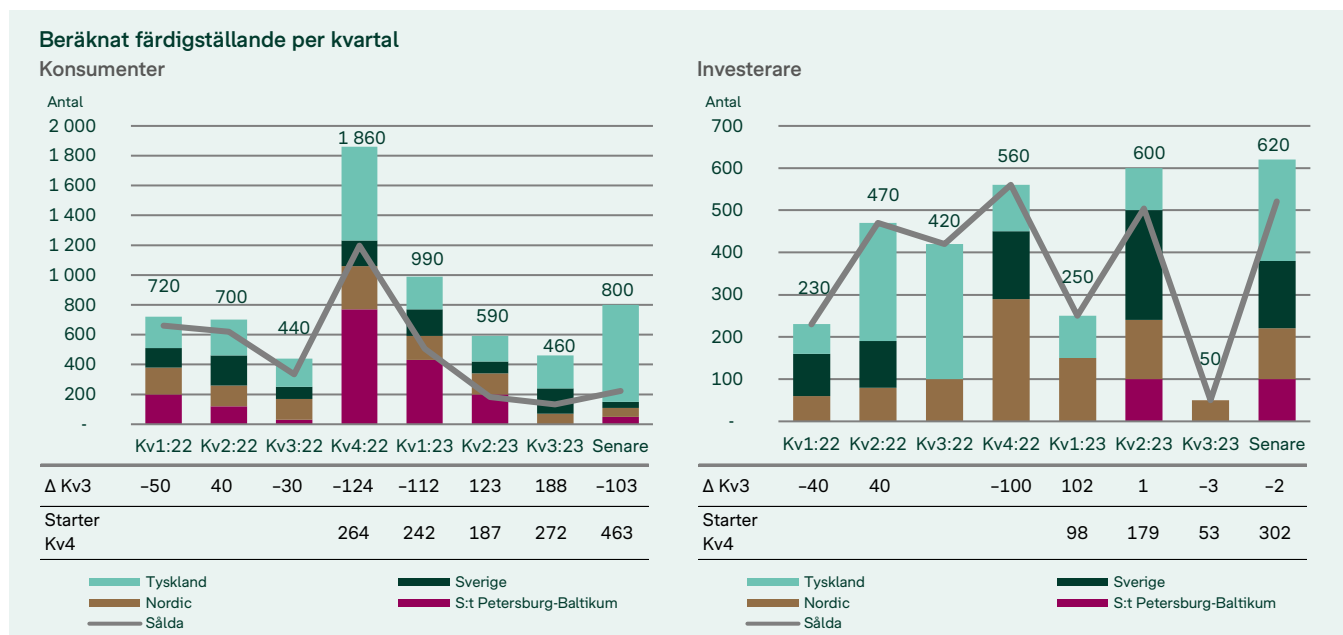
RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 1 457 (1 878). Majoriteten av dessa färdigställdes och överlämnades till kund under kvartalet men ytterligare 52 sedan tidigare färdigställda bostäder såldes och resultatavräknades under kvartalet.

Under kvartalet resultatavräknades de 895 (742) bostäder till investerare i samtliga segment som färdigställdes under kvartalet.

VÄRDET PÅ SÅLDA EJ RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER

Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av kvartalet var 14 548 (12 558) MSEK för konsumenter och 7 157 (7 861) MSEK för investerare.



Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter respektive investerare. Antalet bostäder är avrundade då det är en uppskattning av när i tiden färdigställande ska ske. Kurvorna visar såld andel per 31 december 2021. Diagrammen ger därmed en indikation på framtida nettoomsättning förutsatt att bostäderna även hinna överlämnas till slutkund.

Raderna under diagrammet förtydligar de förändringar som har skett sedan den bedömning som presenterades i delårsrapporten för det senaste kvartalet.

Den övre raden visar en ändrad uppskattning av när enheterna bedöms färdigställas jämfört med den senast publicerade delårsrapporten. Förändringar som tidpunkt för erhållna bygglov, störningar i logistik- och produktionskedjan eller andra faktorer kan påverka det bedömda färdigställande i båda riktningarna.

Den nedre raden visar när de enheter som har produktionsstartats under kvartalet bedöms färdigställas. Dessa enheter innebär därmed en ökning av det totala antalet enheter som inkluderas i graferna.

Tyskland

Tyskland är Bonavas största marknad med verksamhet i storstadsregionerna Berlin, Hamburg, Östersjön, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/Stuttgart. Vi erbjuder lägenheter och småhus till privatpersoner och flerbostadshus med hyresrätter till investerare.

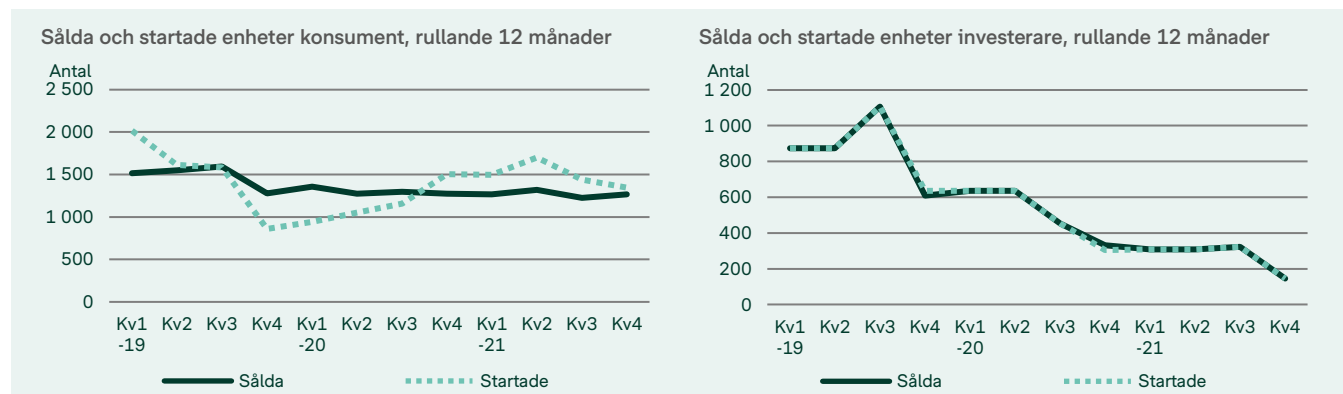
MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Prisutvecklingen var fortsatt god samtidigt som utbudet är lågt och efterfrågan hög på bostäder. Utökade restriktioner, till följd av Omikron, påverkade kvartalet främst av fortsatta längre handläggningstider för bland annat bygglov samt projektstarter som förskjutits till 2022.

Antalet sålda bostäder till konsumenter ökade till 407 (368), trots förseningar i starter. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 71 (76) procent. Antalet startade bostäder till konsumenter

uppgick till 589 (683). Starter i fjärde kvartalet är lägre än förväntat på grund av förseningar i handläggningstider, vilket innebär förskjutningar in i 2022. Ett projekt till investerare med 80 bostäder såldes och startades i Düsseldorf under kvartalet.

Avtal tecknades om intressanta markförvärv i flera regioner, däribland Berlin och Leipzig.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober–december 2021

Nettoomsättningen uppgick till 3 109 (3 648) MSEK, färre bostäder resultatavräknades till investerare.

Rörelseresultatet uppgick till 482 (551) MSEK och rörelsemarginalen var 15,5 (15,1) procent. Ingen markförsäljning skedde i kvartalet. Rörelsemarginalen stärktes av en högre andel resultatavräknade bostäder till konsumenter med en bruttomarginal något högre än samma kvartal föregående år.

Januari–december 2021

Nettoomsättningen uppgick till 7 276 (7 466) MSEK, färre bostäder till investerare resultatavräknades jämfört med föregående år. Rörelseresultatet uppgick till 914 (752) MSEK och rörelsemarginalen var 12,6 (10,1) procent. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 902 (761) MSEK och rörelsemarginalen var 12,5 (10,2) procent. Bruttomarginalen stärktes både till både konsumenter och investerare.

	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	Δ%	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec	Δ%
Nettoomsättning	3 109	3 648	-15	7 276	7 466	-3
Bruttoresultat	566	623	-9	1 210	1 036	17
Bruttomarginal, %	18,2	17,1		16,6	13,9	
Försäljnings- och administrationskostnader	-83	-72		-296	-284	
Rörelseresultat	482	551	-13	914	752	21
Rörelsemarginal, %	15,5	15,1		12,6	10,1	
Sysselsatt kapital	4 393	4 128	6	4 393	4 128	6
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	3 463	2 751	26	3 463	2 751	26
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,0	16,7		21,0	16,7	
Sålda bostäder, antal	487	624	-22	1 409	1 605	-12
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	2 110	2 476	-15	6 244	6 765	-8
Startade bostäder, antal	669	939	-29	1 490	1 805	-17
Bostäder i pågående produktion, antal	3 749	4 041	-7	3 749	4 041	-7
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	71	76		71	76	
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	22	53	-58	22	53	-58
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	1 108	1 027	8	1 108	1 027	8
Resultatavräknade bostäder, antal	733	979	-25	1 813	2 030	-11

Nyckeltalen har ej påverkats av jämförelsestörande poster då sådana ej har redovisats.

Sverige

I Sverige erbjuder Bonava lägenheter och småhus till konsumenter i Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Till investerare erbjuder vi flerbostadshus med hyresrätter i cirka 15 städer.

MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

På den svenska marknaden var efterfrågan fortsatt god och priserna har stabiliserats. Den kortsiktiga osäkerheten kring cementproduktionen på Gotland minskade något efter att regeringen fattade beslut om att förlänga brytningstillståndet av kalk fram till 31 december 2022. Vi fortsätter vårt arbete med att identifiera åtgärder och alternativa lösningar för att kunna säkra framtida projektstarter.

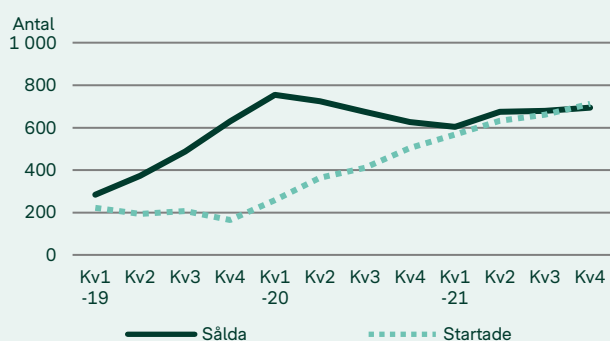
Antalet sålda bostäder ökade både för konsument och investerare jämfört med föregående år. Ökning främst drivet av antalet sålda

bostäder till investerare 83 (0). Försäljningen av bostäder till konsumenter uppgick till 181 (167). Försäljningsgraden i pågående produktion var 79 (85) procent.

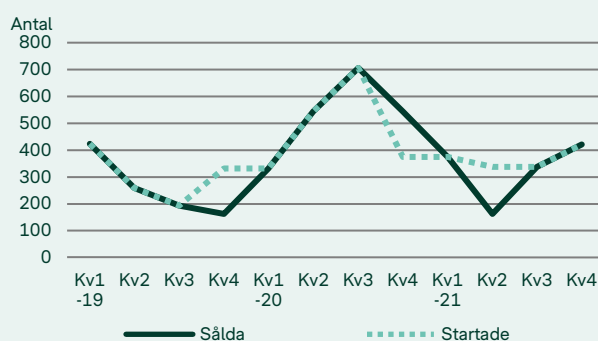
Antalet produktionsstarter ökade och uppgick till 327 (193), varav ett hyresrättsprojekt om 83 bostäder såldes och startades i Umeå.

Byggrättssportföljen utökades under kvartalet med byggrätter i attraktiva lägen, däribland cirka 370 byggrätter i Umeå.

Sålda och startade enheter konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade enheter investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober–december 2021

Nettoomsättningen uppgick till 1 000 (769) MSEK, fler bostäder till investerare resultatavräknades med ett högre snittpris jämfört med samma kvartal föregående år.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 67 (64) MSEK och rörelsemarginalen var 6,7 (8,3) procent. I kvartalet har nedskrivningar till följd av den strategiska översynen om totalt 44 MSEK klassificerats som jämförelsestörande poster.

Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 81 (45) MSEK och rörelsemarginalen var 8,6 (6,2) procent. Bruttomarginalen på resultatavräknade bostäder till både konsumenter och investerare var högre jämfört med samma kvartal föregående år.

Januari–december 2021

Nettoomsättningen uppgick till 3 327 (3 528) MSEK, totalt sett resultatavräknades fler bostäder och andelen resultatavräknade bostäder till investerare ökade jämfört med föregående år.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 292 (283) MSEK och rörelsemarginalen var 8,8 (8,0) procent. Jämförelsestörande poster i perioden var 44 MSEK.

Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 261 (264) MSEK och rörelsemarginalen var 8,4 (7,6) procent. Den högre rörelsemarginalen förklaras av högre bruttomarginal på resultatavräknade bostäder till både konsumenter och investerare.

	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	Δ%	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec	Δ%
Nettoomsättning	1 000	769	30	3 327	3 528	-6
Bruttoresultat	104	92	13	420	411	2
Bruttomarginal, %	10,4	11,9		12,6	11,7	
Försäljnings- och administrationskostnader	-36	-28		-129	-128	
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	67	64	6	292	283	3
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	6,7	8,3		8,8	8,0	
Jämförelsestörande poster ¹⁾	-44			-44		
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	23	64	-64	247	283	-13
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	2,3	8,3		7,4	8,0	
Sysselsatt kapital	3 135	3 020	4	3 135	3 020	4
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	1 293	1 575	-18	1 293	1 575	-18
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	9,1	7,7		9,1	7,7	
Sålda bostäder, antal	264	167	58	1 113	1 168	-5
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	928	675	38	3 640	3 513	4
Startade bostäder, antal	327	193	69	1 131	878	29
Bostäder i pågående produktion, antal	1 849	1 638	13	1 849	1 638	13
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	79	85		79	85	
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	24	159	-85	24	159	-85
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	398	380	5	398	380	5
Resultatavräknade bostäder, antal	384	202	90	1 055	897	18

¹⁾ Se not 6 Jämförelsestörande poster.

Nordic

Segment Nordic omfattar marknaderna Köpenhamn i Danmark, Bergen och Oslo i Norge samt Helsingfors, Esbo, Vanda, Åbo och Tammerfors i Finland. Vi erbjuder lägenheter och småhus till privatpersoner och flerbostadshus med hyresrätter till investerare.

MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Bostadsmarknaderna Finland och Norge har fortsatt en god efterfrågan. I Finland och Bergen ökade priserna medan i Oslo har priserna gått ner marginellt. I Finland har man noterat en viss ökad osäkerhet kring påverkan av Omikron på våra produktionssiter.

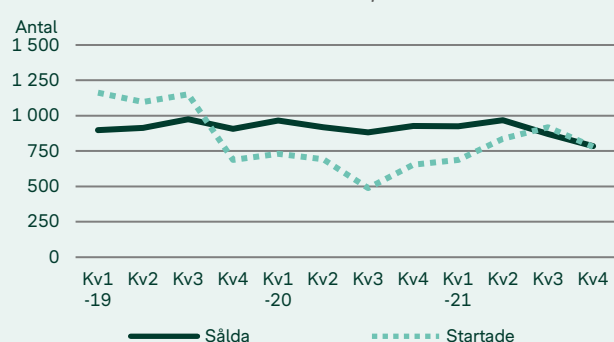
Antalet sålda bostäder till konsumenter minskade till 229 (314) dels på grund av att ingen försäljning skedde i Danmark, dels på grund av ett lågt utbud av bostäder i Norge. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 80 (81) procent.

Antalet startade bostäder uppgick till 522 (950). En lägre volym än

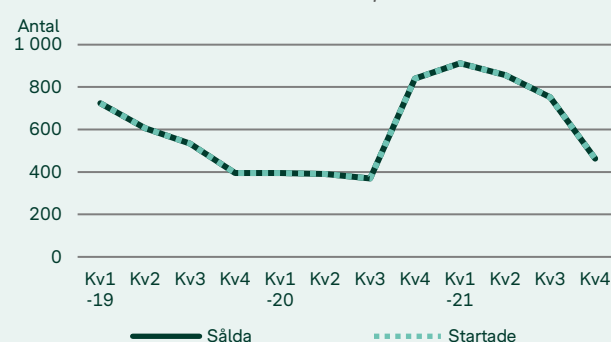
förväntat som dels förklaras att vi valt att skjuta på starter till 2022 då inte alla förutsättningar funnits på plats. Under kvartalet såldes och produktionsstartades fyra hyresrättsprojekt i Finland, bland annat 86 bostäder i Tammerfors och 123 hyreslägenheter i Esbo.

Avvecklingen av den danska verksamheten fortsatte enligt plan och i kvartalet avyttrades den återstående byggrättsportföljen i Köpenhamn, vilket medför en positiv resultateffekt om 226 MSEK. Kvarvarande pågående produktion överlämnas till kunder under 2022.

Sålda och startade enheter konsument, rullande 12 månader



Sålda och startade enheter investerare, rullande 12 månader



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober–december 2021

Nettoomsättningen sjönk till 1 821 (2 410) MSEK till följd av väsentligt färre resultatavräknade bostäder till konsumenter.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 68 (236) MSEK och rörelsemarginalen var 3,7 (9,8) procent. Jämförelsestörande poster avser realisationsvinster vid försäljningen av byggrättsportföljen i Köpenhamn om 226 MSEK samt nedskrivningar till följd av den strategiska översynen om 86 MSEK.

Rörelsemarginalen minskade i Finland som en effekt av högre kostnader i avslutade projekt, samt tillkommande kostnader och ökade garantiåtaganden för under tidigare kvartal avslutade projekt. 2020 överlämnades även ett stort projekt med väsentligt högre bruttomarginal än snittet i pågående produktion. I Norge pågår uppbyggnaden av verksamheten och utbudet av bostäder är för närvarande för lågt för att generera en tillfredsställande marginal. Den danska verksamheten är under avveckling och utbudet av bostäder är därmed begränsat och stadigt sjunkande.

Januari–december 2021

Nettoomsättningen uppgick till 3 386 (4 563) MSEK, väsentligt färre bostäder till konsumenter resultatavräknades.

Före jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 16 (97) MSEK och rörelsemarginalen var 0,5 (2,1) procent. Utöver de jämförelsestörande posterna i fjärde kvartalet ingår även kostnaden om 117 MSEK hänförlig till avvecklingen i Danmark. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till -15 (87) MSEK och rörelsemarginalen var -0,5 (2,0) procent. Rörelsemarginalen var lägre till följd av låga volymer och fortsatt högre kostnader för uppbyggnaden av de finska och norska verksamheterna för att kunna leverera i enlighet med Bonavas nya finansiella mål.

Den strategiska genomlysningen visar att ytterligare arbete återstår med att öka lönsamheten i projekt, genom förbättrad projektstyrning och högre kostnadskontroll, och därmed få upp volymerna i Finland och Norge.

	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	Δ%	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec	Δ%
Nettoomsättning	1 821	2 410	-24	3 386	4 563	-26
Bruttoresultat	125	275	-55	220	274	-20
Bruttomarginal, %	6,8	11,4		6,5	6,0	
Försäljnings- och administrationskostnader	-58	-39		-205	-177	
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	68	236	-71	16	97	-83
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	3,7	9,8		0,5	2,1	
Jämförelsestörande poster ¹⁾	140			23		
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	208	236	-12	39	97	-60
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	11,4	9,8		1,2	2,1	
Sysselsatt kapital	3 518	3 427	3	3 518	3 427	3
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	1 415	2 060	-29	1 415	2 060	-29
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	0,3	2,2		0,3	2,2	
Sålda bostäder, antal	503	878	-43	1 246	1 766	-29
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	2 073	2 708	-23	4 314	5 448	-21
Startade bostäder, antal	522	950	-45	1 241	1 492	-17
Bostäder i pågående produktion, antal	2 171	1 855	17	2 171	1 855	17
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	80	81		80	81	
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	46	151	-70	46	151	-70
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	472	480	-2	472	480	-2
Resultatavräknade bostäder, antal	569	804	-29	1 023	1 620	-37

¹⁾ Se not 6 Jämförelsestörande poster.

S:t Petersburg-Baltikum

Segment S:t Petersburg-Baltikum omfattar femmiljonersstaden S:t Petersburg samt huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och sedan slutet av 2020 Vilnius i Litauen. Erbjudandet är främst inriktat på flerbostadshus till konsumenter.

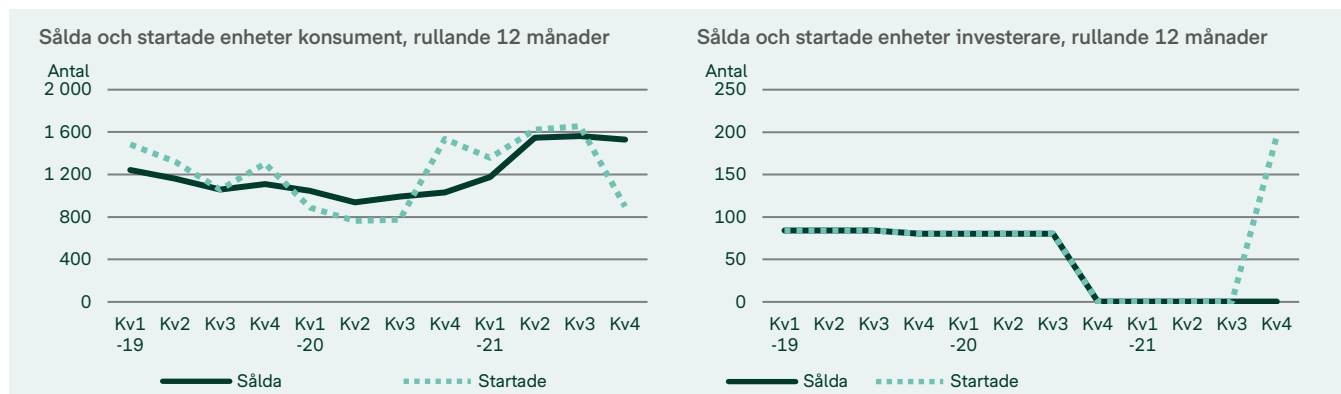
MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Marknaderna i S:t Petersburg och Baltikum visade en god utveckling med hög efterfrågan, stigande priser och god tillgång på finansiering. Vi följer utvecklingen av det geopolitiska läget i S:t Petersburg, men vi ser i nuläget inga förändringar för vår verksamhet. Samtliga marknader visade en stabil försäljningsutveckling.

Sålda bostäder till konsumenter uppgick till 323 (357). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 51 (41) procent. Antalet startade bostäder till konsumenter var 347 (1 103). Den stora

skillnaden mellan kvartalen förklaras främst av att S:t Petersburg föregående år startade två projekt om 488 enheter. Därtill har vi haft en förskjutning av cirka 250 starter till 2022. I kvartalet startade vi de två första investeringar i hyresrättsprojekt avsedda för egen förvaltning, enligt vår build-to-hold-modell. Detta innebär att vi bygger, behåller och förvaltar under en period istället för att avyttra direkt.

Byggrättsportföljen utökades i Estland och Lettland.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober–december 2021

Nettoomsättningen var i linje med samma kvartal föregående år och uppgick till 718 (726) MSEK. Under kvartalet överlämnades projekt till investerare i Baltikum vilket uppvägs av något färre överlämnade bostäder till konsumenter.

Rörelseresultatet uppgick till 124 (152) MSEK och rörelsemarginalen var 17,3 (21,0) procent. Bruttomarginalen ligger på en hög och stabil nivå även om den minskar till följd av en annan produktmix i jämförelsekvartalet. Uppbyggnaden av Litauen resulterade i högre försäljnings- och administrationskostnader.

Januari–december 2021

Nettoomsättningen uppgick till 1 502 (1 439) MSEK. Något färre överlämnade bostäder till konsumenter uppvägs av fler överlämnade bostäder till investerare.

Rörelseresultatet uppgick till 237 (236) MSEK och rörelsemarginalen var 15,8 (16,4) procent. Mixen av överlämnade bostäder till både konsumenter och investerare förklarar den något lägre marginalen i kombination med högre försäljnings- och administrationskostnader. Investeringar i Litauen fortlöper enligt plan och kostnadskontrollen i etablerade länder är god. Under året har ytterligare projekt startats i Litauen och under 2022 förväntas de första bostäderna överlämnas.

	2021	2020		2021	2020	
	Okt-dec	Okt-dec	Δ%	Jan-dec	Jan-dec	Δ%
Nettoomsättning	718	726	-1	1 502	1 439	4
Bruttoresultat	145	168	-13	306	300	2
Bruttomarginal, %	20,2	23,1		20,3	20,8	
Försäljnings- och administrationskostnader	-21	-15		-69	-63	
Rörelseresultat	124	152	-18	237	236	
Rörelsemarginal, %	17,3	21,0		15,8	16,4	
Sysselsatt kapital	1 562	1 126	39	1 562	1 126	39
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	788	611	29	788	611	29
Avkastning på sysselsatt kapital, %	18,5	19,1		18,5	19,1	
Sålda bostäder, antal	323	357	-10	1 527	1 029	48
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	409	360	13	1 729	1 127	53
Startade bostäder, antal	542	1 103	-51	1 093	1 535	-29
Bostäder i pågående produktion, antal	1 998	2 235	-11	1 998	2 235	-11
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	51	41		51	41	
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	155	210	-26	155	210	-26
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	826	1 453	-30	826	1 453	-30
Resultatavräknade bostäder, antal	666	635	5	1 387	1 267	9

Nyckeltalen har ej påverkats av jämförelsestörande poster då sådana ej har redovisats.

Aktuella projekt i kvartalet

Under fjärde kvartalet produktionsstartade Bonava 2 060 (3 185) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på bonava.com/investor-relations/produktionsstarter

Tyskland

Fellbachquartier

Läge: Region Rhein/Neckar-Stuttgart

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 60 lägenheter till konsument

Bostadsområdet har ett utmärkt läge med närhet till centrum och med endast 170 meter från Fellbachs tågstation finns goda kommunikationsmöjligheter. Boendet erbjuder en avkopplande miljö och i hjärtat av grannskapet finns en grönskande innergård som blir en perfekt mötespunkt för grannar.



Sverige

Olles länga, Öjersjö, Partille

Läge: Partille

Bostadstyp: Småhus

Antal bostäder: 21 äganderätter till konsument

I Öjersjö, 15 minuter från Göteborg, skapar Bonava grannskapet Olles länga bestående av äganderätter i form av radhus. Projektet ligger nära naturen och service. I området byggs bland annat en ny stor mataffär. Grannskapet är barnvänligt och en lekplats ska uppföras. Totalt bygger Bonava 100 bostäder i området.



Nordic – Finland

Espoon Tuulikello 2

Läge: Tapiola, Esbo

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 66 lägenheter till konsument

Med tillgång till gemensam bastu, klubbbrum och verkstad på innergården erbjuder Tuulikello ett attraktivt grannskap för sina boende. Tuulikello har ett fantastiskt läge i det parkliknande bostadsområdet Taipola med närhet till kollektivtrafik, service, skolor, kultur samt flera idrottsanläggningar.



Nordic – Norge

Kleppekollen (I, II & III)

Läge: Askøy, Bergen

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 66 lägenheter till konsument

Området Kleppekollen kommer att präglas av lekplatser, grillplatser och aktivitetsområden där de boende kan samlas och umgås. Totalt planerar Bonava för 103 Svanenmärkta bostäder i området, fördelat på flera etapper.



S:t Petersburg-Baltikum – Lettland

Ropažu Street 16 (I & II)

Läge: Teika, Riga

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 120 lägenheter till konsument

Med ett centralt läge i Riga bygger Bonava bostadskvarteret Ropažu Street 16 där byggnationen av 120 lägenheter påbörjats. Grannskapet präglas av flera lekplatser, utomhusgym, picknickbord och cykelparkering under tak.



Övrig information

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I Bonavas verksamhet finns flera olika typer av risker, både operationella och finansiella. Den strategiska översynen har inte resulterat i någon väsentlig påverkan på Bonavas väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.

Bonava har en riskkommitté som är ansvarig för att organisera, samordna och driva det löpande riskhanteringsarbetet. Riskkommittén rapporterar regelbundet till revisionsutskottet och koncernledningen. För mer information om väsentliga risker och riskhantering, se Bonavas års- och hållbarhetsredovisning 2020 på sidorna 55–58 som finns tillgänglig på bonava.com.

COVID-19 UPPDATERING

Bonavas styrelse och ledning fortsätter att följa utvecklingen av pandemin noggrant och planerar för olika scenarios samt hör samman rekommendationer från myndigheter. Bonava har även en beredskapsgrupp som aktivt arbetar tillsammans med ledningen.

Den pågående pandemin har påverkat Bonavas riskexponering under det gångna året och kommer fortsätta att påverka bolagets verksamhet även om effekterna är mindre allt eftersom hanteringen av pandemin införlivas i processer och arbetssätt. Under det fjärde kvartalet återinfördes restriktioner på några av Bonavas marknader. Med hälsa och säkerhet för medarbetare, kunder och projekt som högsta prioritet är Bonavas aktiva riskbegränsande arbete inriktat på att säkerställa den löpande verksamheten. Produktionen har under kvartalet i stort sett löpt på som vanligt.

Avseende de finansiella riskerna har de tidigare bedömda förhöjda riskerna avseende likviditet, finansiering och värdering reducerats till en nivå som innan pandemin. Påverkan på den finansiella ställningen samt betalningsberedskap bevakas och bedöms dock fortsatt löpande. Bostadsmarknaden visade en fortsatt stark utveckling trots pandemin. Försäljningen av färdigställda bostäder har fortsatt varit god och antalet färdigställda osålda bostäder har fortsatt att minska jämfört med föregående år. Under kvartalet har Bonava inte identifierat något nedskrivningsbehov till följd av ökad osäkerhet på grund av pandemin.

Eftersom Bonavas redovisningsmetodik innebär att resultatet redovisas först i samband med att färdigställda bostäder överlämnas till kund, så kan även mindre störningar i logistik- och produktionskedjan i ett projekt leda till att resultat effekter redovisas i en senare period än planerat. Den risken är fortsatt högre som en konsekvens av den osäkerhet som pågående pandemi medför även om kvartalets resultat inte påverkades nämnvärt av störningar till följd av pandemin.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 2 136 (2 050) medarbetare.

LEGAL STRUKTUR

NCC AB delade per den 9 juni 2016 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 som löper till 2027. På grund av denna option konsolideras det tyska bolaget i sin helhet. Genom ett avtal om vinst-delning avser sig NCC AB utdelning för att istället erhålla en årlig ersättning om 1,3 MEUR vilken kostnadsförs löpande.

AKTIEN OCH STÖRSTA ÄGARNA

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst. Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 210 180 660 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 31 december 2021 till 11 304 982 och antalet B-aktier till 97 130 840. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 245 355 vilket motsvarade 1,1 procent av kapitalet och 0,6 procent av rösterna.

Vid kvartalets utgång uppgick antalet aktieägare till 30 738 (31 089). Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,5 procent av kapitalet och 49,0 procent av rösterna följt av Fjärde AP-fonden med 7,8 procent av kapitalet och 4,6 procent av rösterna och Swedbank Robur Fonder med 5,9 procent av kapitalet och 3,1 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade totalt 53,6 procent av kapitalet och 65,0 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på bonava.com/investor-relations.

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 8.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Försäljningen av bygggrätsportföljen i Danmark slutfördes till en köpeskilling på 545 MSEK. Avyttringen medförde en positiv resultateffekt före skatt om 226 MSEK och redovisas som en jämförelsestörande post i det fjärde kvartalet.

Den strategiska översynen resulterade i kostnader om 188 MSEK som redovisas som en jämförelsestörande post i kvartalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 31 januari meddelade Bonava ett antal förändringar i koncernledningen.

Alexandra Laurén tillträder rollen som affärsenhetschef för Bonava Sverige och medlem av koncernledningen i augusti 2022. Fredrik Hemborg kommer att lämna Bonava och sin roll som Affärsenhetschef för Bonava Sverige under våren 2022.

Hedvig Wallander, chefsjurist på Bonava, tar plats i koncernledningen och Sofia Rudbeck kommer att lämna Bonava och sin roll som Marknads-, försäljnings- och kommunikationschef under våren 2022. Rollen som ansvarig för Operations i koncernledningen har avvecklats. Ansvar för området har delats upp på olika medlemmar av övriga koncernledningen.

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 3 februari 2022
Bonava AB (publ)

Peter Wallin
VD och koncernchef

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

Koncernens resultaträkning

	Not 1	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec
Nettoomsättning	2	6 649	7 553	15 491	16 997
Kostnader för produktion		-5 727	-6 406	-13 373	-15 018
Bruttoresultat		921	1 148	2 117	1 979
Försäljnings- och administrationskostnader		-262	-238	-882	-857
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	660	910	1 236	1 121
Jämförelsestörande poster	6	38		-80	
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster		698	910	1 156	1 121
Finansiella intäkter		4	3	17	16
Finansiella kostnader		-39	-40	-153	-138
Finansnetto		-35	-37	-136	-122
Resultat före skatt	2	663	873	1 020	999
Skatt på periodens resultat		-122	-233	-212	-267
Periodens resultat¹⁾		541	640	808	733
Data per aktie före och efter utspädning					
Periodens resultat efter jämförelsestörande poster, SEK		5,04	5,97	7,54	6,82
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		8,10	18,08	6,71	35,30
Eget kapital, SEK		77,60	73,87	77,60	73,87
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		107,2	107,2	107,2	107,2

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

²⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick per 31 december till 1 245 355 (1 245 355) st.

Koncernens rapport över totalresultat

	Not 1	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec
Periodens resultat		541	640	808	733
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		41	-127	150	-330
Periodens övrigt totalresultat		41	-127	150	-330
Periodens totalresultat¹⁾		582	513	958	403

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar		877	847
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		6 959	6 998
Pågående bostadsprojekt		12 546	10 785
Färdigställda bostäder		706	1 706
Kortfristiga fordringar		1 556	1 151
Likvida medel	3	1 066	1 387
Summa omsättningstillgångar		22 834	22 027
SUMMA TILLGÅNGAR		23 711	22 874
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		8 318	7 918
Innehav utan bestämmande inflytande		5	4
Summa eget kapital		8 322	7 923
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3	2 396	3 063
Övriga långfristiga skulder		462	227
Långfristiga avsättningar		898	805
Summa långfristiga skulder		3 755	4 095
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	3	2 076	1 655
Övriga kortfristiga skulder		9 557	9 202
Summa kortfristiga skulder		11 633	10 857
Summa skulder		15 389	14 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 711	22 874

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 2020	7 536	5	7 540
Periodens totalresultat	403		403
Förvärv av egna aktier	-19		-19
Förvärv av egna aktier	-1		-1
Utgående eget kapital, 31 december 2020	7 918	4	7 923
Periodens totalresultat	958		958
Utdelning ¹⁾	-563		-563
Prestationsbaserat incitamentsprogram	4		4
Utgående eget kapital, 31 december 2021	8 318	5	8 322

¹⁾ Årsstämmen i Bonava AB beslutade den 31 mars 2021 om en total utdelning till aktieägarna om 563 MSEK att betalas i två delar; 391 MSEK som betalades i april och 172 MSEK som betalades i oktober.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	663	873	1 020	999
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	119	409	236	579
Betald skatt	-1	-95	-265	-184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	781	1 186	991	1 394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Försäljningar av bostadsprojekt	5 750	6 175	12 910	14 521
Investeringar i bostadsprojekt	-4 477	-4 327	-13 270	-14 179
Övriga förändringar i rörelsekapital	-1 187	-1 094	88	2 054
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	87	754	-272	2 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	868	1 941	719	3 790
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60	-22	-88	-128
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	808	1 918	631	3 662
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utdelning	-172		-563	
Förvärv av egna aktier				-19
Ökning av räntebärande skulder	505	446	2 085	2 669
Minskning av räntebärande skulder	-976	-1 742	-2 439	-5 328
Förändring av räntebärande fordringar	-71	-3	-70	1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-713	-1 299	-987	-2 676
PERIODENS KASSAFLÖDE	95	620	-356	986
Likvida medel vid periodens början	972	800	1 387	499
Kursdifferens i likvida medel		-32	35	-98
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	1 066	1 387	1 066	1 387

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. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–27 och sidorna 1–14 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av delårsrapporten gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2020, sidorna 64–68. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

Inga ändringar i IFRS eller IFRIC-tolkningar förväntas ha någon väsentlig inverkan på Bonava. Från 1 april 2021 har Bonava återinfört raden jämförelsestörande poster i resultaträkningen. De poster som redovisas som jämförelsestörande poster avser kostnader i andra kvartalet relaterade till avveckling av verksamheten i Danmark om 117 MSEK, realisationsvinsten vid försäljningen av Bonavas byggrättsportfölj i Köpenhamn i det fjärde kvartalet om 226 MSEK samt kostnader i Sverige, Nordic samt Moderbolaget och justeringar till följd av den strategiska översynen om 188 MSEK. Se not 6 för mer information.

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

Okt–dec 2021	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg- Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	2 985	406	669	564		4 624
Nettoomsättning, investerare	124	534	1 107	147		1 911
Nettoomsättning, mark		60	40	5		105
Övriga intäkter			6	3		10
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	482	67	68	124	–82	660
Jämförelsestörande poster		–44	140		–58	38
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	482	23	208	124	–139	698
Finansiella poster						–35
Resultat före skatt						663
Sysselsatt kapital	4 393	3 135	3 518	1 562	185	12 794

Okt–dec 2020	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg- Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	2 754	604	1 746	724		5 829
Nettoomsättning, investerare	885	119	417			1 420
Nettoomsättning, mark	9	46	246			300
Övriga intäkter			2	2		4
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	551	64	236	152	–93	910
Jämförelsestörande poster						0
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	551	64	236	152	–93	910
Finansiella poster						–37
Resultat före skatt						873
Sysselsatt kapital	4 128	3 020	3 427	1 126	940	12 641

Jan–dec 2021	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg- Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	6 331	2 149	1 904	1 341		11 725
Nettoomsättning, investerare	876	965	1 306	147		3 293
Nettoomsättning, mark	68	212	161	5		446
Övriga intäkter		1	14	10		26
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	914	292	16	237	–223	1 236
Jämförelsestörande poster		–44	23		–58	–80
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	914	247	39	237	–280	1 156
Finansiella poster						–136
Resultat före skatt						1 020
Sysselsatt kapital	4 393	3 135	3 518	1 562	185	12 794

Jan-dec 2020	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg- Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	5 843	3 086	3 125	1 429		13 484
Nettoomsättning, investerare	1 604	374	1 106			3 085
Nettoomsättning, mark	17	67	326			411
Övriga intäkter	1	1	6	10		18
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	752	283	97	236	-247	1 121
Jämförelsestörande poster						0
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	752	283	97	236	-247	1 121
Finansiella poster						-122
Resultat före skatt						999
Sysselsatt kapital	4 128	3 020	3 427	1 126	940	12 641

NOT 3 Specifikation nettolåneskuld

	2021 31 dec	2020 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	2	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	90	17
Likvida medel	1 066	1 387
Räntebärande fordringar	1 159	1 407
Långfristiga räntebärande skulder	2 396	3 063
Kortfristiga räntebärande skulder	2 076	1 655
Räntebärande skulder¹⁾	4 472	4 718
Nettolåneskuld	3 313	3 311

¹⁾ Varav gröna lån 1 816 (1 301) MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige, Norge och Danmark som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanenmärkning.

Bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

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 ökar Bonavas nettolåneskuld.

Andel av nettolåneskuld som avser bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

	2021 31 dec	2020 31 dec
Likvida medel	37	20
Bruttolåneskuld	1 789	1 361
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	1 752	1 341

Koncernens finansieringsramar

Nedan tabell specificerar koncernens finansieringsramar. Därutöver finns utnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag samt S:t Petersburg om 2,1 Mdr SEK.

Finansiering	Förfall	Belopp	Utnyttjad	Outnyttjad
Kontokrediter	<364 dagar	626		626
Lån	2022	822	822	
RCF/Certifikat	2023	3 000		3 000
Obligation	2024	1 200	1 200	
Lån	2025	205	205	
Lån	2026-27	512	512	
Summa		6 365	2 739	3 626

NOT 4 Verkligt värde för finansiella instrument

I nedanstående tabell lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestäms 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.

På nivå 1 har Bonava ett utestående obligationslån värderat till 1 200 (997) MSEK.

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

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 3.

	2021 31 dec	2020 31 dec
Derivatinstrument	5	55
Summa tillgångar	5	55
Derivatinstrument	46	1
Summa skulder	46	1

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

NOT 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021 31 dec	2020 31 dec
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	1 491	869
Spärrande bankmedel	15	7
Övriga ställda säkerheter	10	6
Summa ställda säkerheter	1 516	882
Borgens- och garantiförpliktelser		
<i>Egna förbindelser</i>		
Motförbindelse gentemot externa garatigivare ¹⁾	3 416	3 913
Övriga borgensförbindelser		
Summa borgens- och garantieförpliktelser	3 416	3 913

¹⁾ Motförbindelserna avser garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förlutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

NOT 6 Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster avser kostnader i andra kvartalet relaterade till avveckling av verksamheten i Danmark om 117 MSEK. Kostnaderna avser främst avsättningar för garantiåtaganden, kostnader relaterade till uppsägning av personal samt kvarvarande organisation. I enlighet med den planerade avvecklingen av Danmark avyttrades även Bonavas byggrättsportfölj i Köpenhamn i det fjärde kvartalet till en kontant köpeskilling om 545 MSEK. Affären medförde en positiv resultateffekt före skatt om 226 MSEK som redovisas som en jämförelsestörande post.

Bonava har genomfört en strategisk översyn som resulterade i kostnader i Sverige, Nordic samt Moderbolaget och justeringar om 188 MSEK som redovisas som jämförelsestörande poster. Kostnaderna är främst hänförliga till nedskrivningar av tillgångar, både projektrelaterade tillgångar och immateriella tillgångar, samt förgäveskostnader som med anledning av den reviderade strategin inte kan försvaras, och avsättningar för organisatoriska förändringar.

Nedanstående tabell visar var i koncernen de jämförelsestörande posterna skulle ha redovisats om de ej klassificerats som jämförelsestörande poster.

Okt-dec 2021	Sverige	Nordic	Moderbolaget och justeringar	Summa
Jämförelsestörande poster	-44	140	-58	38

Jan-dec 2021	Sverige	Nordic	Moderbolaget och justeringar	Summa
Jämförelsestörande poster	-44	23	-58	-80

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI–DECEMBER 2021

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 280 (281) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 393 (431) MSEK.

	Not 1	2021 Jan–dec	2020 Jan–dec
RESULTATRÄKNING			
Nettoomsättning		280	281
Försäljnings- och administrationskostnader		-530	-505
Rörelseresultat		-249	-225
Resultat från andelar i koncernföretag		551	568
Finansiella intäkter		181	178
Finansiella kostnader		-91	-90
Resultat efter finansiella poster		393	431
Bokslutsdispositioner		-144	161
Resultat före skatt		249	591
Skatt på periodens resultat		68	-1
Periodens resultat		316	590
	Not 1, 2	2021 31 dec	2020 31 dec
BALANSRÄKNING			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar		2 694	2 742
Omsättningstillgångar		8 214	8 492
Summa tillgångar		10 908	11 234
Eget kapital och skulder			
Eget kapital		7 467	7 709
Obeskattade reserver			
Avsättningar		10	6
Långfristiga skulder		1 918	2 176
Kortfristiga skulder		1 513	1 343
Summa eget kapital och skulder		10 908	11 234

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 2020, sidorna 64–68 samt sidan 93. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

NOT 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021 31 dec	2020 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	13 290	13 534
Borgen för projektspecifik finansiering	1 201	811
Borgen för koncernföretag	4 654	5 092
Övriga ställda säkerheter	10	6
Summa	19 155	19 443

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

	2021 31 dec	2020 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	4 196	4 741
Borgen för projektspecifik finansiering	940	925
Summa	5 136	5 666

¹⁾ Motförbindelserna avser garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts. Jämförelsesiffrorna har justerats och inkluderar även garantier direkt utställda av Bonava AB i syfte att utgöra säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningarna bildade av Bonava Sverige AB.

Branschrelaterade nyckeltal för koncernen

	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec
Antal om inget annat anges				
Byggrätter	35 300	31 800	35 300	31 800
Varav byggrätter utanför balansräkningen	16 900	12 300	16 900	12 300
Bostadsutveckling till konsumenter				
Sålda bostäder	1 140	1 206	4 267	3 854
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	3 737	3 843	13 058	12 479
Startade bostäder	1 428	2 365	3 732	4 193
Bostäder i pågående produktion	6 563	6 218	6 563	6 218
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	59	53	59	53
Reservationsgrad i pågående produktion, %	3	3	3	3
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	44	49	44	49
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	247	573	247	573
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	2 804	3 340	2 804	3 340
Resultatavräknade bostäder	1 457	1 878	3 712	4 295
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	14 548	12 558	14 548	12 558
Bostadsutveckling till investerare				
Sålda bostäder	437	820	1 028	1 714
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1 782	2 375	2 870	4 373
Startade bostäder	632	820	1 223	1 517
Bostäder i pågående produktion	3 204	3 551	3 204	3 551
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	94	100	94	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	41	38	41	38
Resultatavräknade bostäder	895	742	1 566	1 519
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	7 157	7 861	7 157	7 861

	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal				
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	6 459	5 489	6 218	6 179
Förändring av ingående värde			-1	
Startade bostäder	1 428	2 365	3 732	4 193
Resultatavräknade bostäder	-1 457	-1 878	-3 712	-4 295
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder	133	242	326	141
Bostäder i pågående produktion till konsument, vid periodens slut	6 563	6 218	6 563	6 218
Bostäder i produktion till investerare, antal				
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 467	3 473	3 551	3 553
Förändring av ingående värde ¹⁾			-4	
Startade bostäder	632	820	1 223	1 517
Resultatavräknade bostäder	-895	-742	-1 566	-1 519
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	3 204	3 551	3 204	3 551

¹⁾ Av investerare initierad förändring.

Branschrelaterade nyckeltal för segmenten

Tyskland	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>				
Byggrätter				
Byggrätter	9 700	8 400	9 700	8 400
varav byggrätter ej i balansräkningen	4 500	2 600	4 500	2 600
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	2 985	2 754	6 331	5 843
Sålda bostäder	407	368	1 263	1 273
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1 822	1 636	5 770	5 699
Startade bostäder	589	683	1 344	1 501
Bostäder i pågående produktion	2 521	2 595	2 521	2 595
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	57	62	57	62
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	22	53	22	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	1 108	1 027	1 108	1 027
Resultatavräknade bostäder	685	612	1 449	1 350
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK	124	885	876	1 604
Sålda bostäder	80	256	146	332
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	288	840	474	1 066
Startade bostäder	80	256	146	304
Bostäder i pågående produktion	1 228	1 446	1 228	1 446
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	48	367	364	680
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			911	905

Sverige	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>				
Byggrätter				
Byggrätter	8 200	7 600	8 200	7 600
varav byggrätter ej i balansräkningen	3 800	2 700	3 800	2 700
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	406	604	2 149	3 086
Sålda bostäder	181	167	693	625
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	791	678	2 846	2 565
Startade bostäder	244	193	711	504
Bostäder i pågående produktion	1 055	724	1 055	724
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	64	65	64	65
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	24	159	24	159
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	398	380	398	380
Resultatavräknade bostäder	105	128	515	659
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK	534	119	965	374
Sålda bostäder	83		420	543
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	137	-4	795	948
Startade bostäder	83		420	374
Bostäder i pågående produktion	794	914	794	914
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	279	74	540	238
Anställda, medelantal under räkenskapsåret ¹⁾			223	188

¹⁾ Medelantalet anställda föregående år påverkades av korttidspermitteringar under andra kvartalet.

Nordic (Finland, Danmark och Norge)	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>				
Byggrätter				
Byggrätter	7 100	9 100	7 100	9 100
varav byggrätter ej i balansräkningen	3 900	4 900	3 900	4 900
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	669	1 746	1 904	3 125
Sålda bostäder	229	314	784	927
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	713	1 169	2 713	3 092
Startade bostäder	248	386	779	653
Bostäder i pågående produktion	1 184	828	1 184	828
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	63	58	63	58
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	46	151	46	151
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	472	480	472	480
Resultatavräknade bostäder	165	503	525	1 019
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK	1 107	417	1 306	1 106
Sålda bostäder	274	564	462	839
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1 360	1 538	1 601	2 355
Startade bostäder	274	564	462	839
Bostäder i pågående produktion	987	1 027	987	1 027
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	404	301	498	601
Anställda, medelantal under räkenskapsåret ¹⁾			369	374

¹⁾ Medelantalet anställda föregående år påverkades av korttidspermitteringar i Finland och Norge under andra kvartalet.

S:t Petersburg- Baltikum (S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen)	2021 Okt-dec	2020 Okt-dec	2021 Jan-dec	2020 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>				
Byggrätter				
Byggrätter	10 300	6 700	10 300	6 700
varav byggrätter ej i balansräkningen	4 700	2 100	4 700	2 100
Bostadsutveckling till konsumenter				
Nettoomsättning, MSEK	564	724	1 341	1 429
Sålda bostäder	323	357	1 527	1 029
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	411	360	1 729	1 123
Startade bostäder	347	1 103	898	1 535
Bostäder i pågående produktion	1 803	2 071	1 803	2 071
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	57	37	57	37
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	155	210	155	210
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	826	1 453	826	1 453
Resultatavräknade bostäder	502	635	1 223	1 267
Bostadsutveckling till investerare				
Nettoomsättning, MSEK	147		147	
Sålda bostäder				
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK				4
Startade bostäder	195		195	
Bostäder i pågående produktion	195	164	195	164
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		100		100
Resultatavräknade bostäder	164		164	
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			545	524

Finansiella nyckeltal vid periodens slut

	2021 31 dec	2020 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, % ^{1,2)}	9,6	7,9
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	7,7	8,3
Soliditet, %	35,1	34,6
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	18,9	20,6
Nettolåneskuld	3 313	3 311
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4
Sysselsatt kapital	12 794	12 640
Sysselsatt kapital, genomsnitt	12 677	13 953
Kapitalomsättningshastighet, ggr ¹⁾	1,2	1,2
Andel riskbärande kapital, %	35,6	35,2
Ordinarie utdelning, SEK per aktie		3,25
Extra utdelning, SEK per aktie		2,00
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	2,38	2,18
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,2	0,1
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	1,65	1,50
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,2	0,3

¹⁾ Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader.

²⁾ Före jämförelsestörande poster.

³⁾ Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och leasingavtal.

⁴⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

VALUTAKURSER

	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Danska kronor	1,36	1,41	1,38	1,35
Euro	10,15	10,49	10,26	10,05
Norska kronor	1,00	0,98	1,03	0,95
Ryska rubel	0,12	0,13	0,12	0,11

MER INFORMATION OM NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal per kvartal och helår finns tillgängliga på bonava.com/investor-relations.
Här finns även definitioner av nyckeltal samt redovisning av Bonavas alternativa nyckeltal.

Kort om Bonava

VÅRT SYFTE

"Vi skapar lyckliga grannskap för fler"

VERKSAMHET

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Med våra 2 100 medarbetare har Bonava verksamhet i Tyskland, Sverige, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen. Tyskland är vår största marknad.

Bonava fokuserar på 22 storstadsregioner med tydlig tillväxt och 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. Därmed bidrar Bonava till att skapa nya levande grannskap.

Bonavas aktie och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.



9

LÄNDER

22

REGIONER

2 100

MEDARBETARE

17

MDR SEK
NETTOOMSÄTTNING 2020

FINANSIELL KALENDER

- Års- och hållbarhetsredovisning 2021, 11 mars 2022
- Årsstämma 2022, 1 april 2022
- Kv 1 delårsrapport jan-mar, 28 april 2022
- Kv 2 delårsrapport jan-jun, 21 juli 2022
- Kv 3 delårsrapport jan-sep, 27 oktober 2022
- Kv 4 bokslutskommuniké jan-dec 2022, 2 februari 2023

KONTAKT

Lars Granlöf, CFO
lars.granlof@bonava.com, +46 790 631 609

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 ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 3 februari 2022 kl. 07.00 CET.

WEBBSÄND PRESENTATION DEN 3 FEBRUARI

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Granlöf presenterar rapporten den 3 februari 2022, kl. 09.00.

Följ den webbsända presentationen live på:
https://bonava.videosync.fi/2022-02-03-q4_2021

För att delta på telefonkonferensen, ring in på något av följande telefonnummer några minuter innan presentationen börjar:

SE: +46 856642651, DE: +49 6913803430,
UK: +44 3333000804 eller US: +1 6319131422
Ange kod: 73694087#

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com innan presentationen startar.