



Delårsrapport januari–september 2021



Stabil positiv utveckling och nya finansiella mål

1 JULI-30 SEPTEMBER 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 3 618 (2 958) MSEK, en ökning med 26 procent justerat för valutaeffekter
- Bruttomarginalen uppgick till 13,6 (10,8) procent
- Rörelseresultatet uppgick till 293 (125) MSEK och rörelsemarginalen till 8,1 (4,2) procent
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till 1,85 (0,68) SEK
- Soliditeten uppgick till 31,7 (29,4) procent
- Antal sålda bostäder uppgick till 1 353 (1 438)
- Antal produktionsstarter uppgick till 1 036 (1 243)

HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Återstående landbank i Köpenhamn avyttrades till en kontant köpeskilling om 545 MSEK och medför en positiv resultat effekt före skatt om 226 MSEK i det fjärde kvartalet 2021
- Nya finansiella och icke-finansiella mål fastställda och en resultat-effekt om -150 till -200 MSEK redovisas som jämförelsestörande poster i det fjärde kvartalet till följd av den strategiska översynen (för mer information se sidan 13)

1 JANUARI-30 SEPTEMBER 2021

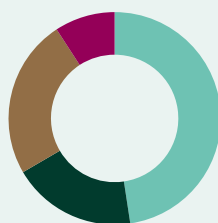
- Nettoomsättningen uppgick till 8 842 (9 444) MSEK, en minskning med 3 procent justerat för valutaeffekter
- Bruttomarginalen uppgick till 13,5 (8,8) procent
- Före jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 576 (211) MSEK och rörelsemarginalen till 6,5 (2,2) procent
- Efter jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 459 (211) MSEK och rörelsemarginalen till 5,2 (2,2) procent
- Resultat per aktie²⁾ uppgick till 2,49 (0,86) SEK
- Soliditeten uppgick till 31,7 (29,4) procent
- Antal sålda bostäder uppgick till 3 718 (3 542)
- Antal produktionsstarter uppgick till 2 895 (2 525)

	2021 Jul-sep	2020 Jul-sep	Δ%	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	Δ%	Okt 2020 - sep 2021	2020 Jan-dec
Nettoomsättning	3 618	2 958	22	8 842	9 444	-6	16 396	16 997
Bruttoresultat	490	318	54	1 196	831	44	2 344	1 979
Bruttomarginal, %	13,6	10,8		13,5	8,8		14,3	11,6
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster ¹⁾	293	125	135	576	211	172	1 486	1 121
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	8,1	4,2		6,5	2,2		9,1	6,6
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	293	125	135	459	211	117	1 368	1 121
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	8,1	4,2		5,2	2,2		8,3	6,6
Resultat före skatt	265	99	168	358	126	184	1 231	999
Resultat per aktie, SEK ²⁾	1,85	0,68	172	2,49	0,86	190	8,45	6,82
Nettolåneskuld	3 976	5 245	-24	3 976	5 245	-24	3 976	3 311
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	11,5	6,1		11,5	6,1		11,5	7,9
Soliditet, %	31,7	29,4		31,7	29,4		31,7	34,6
Byggrätter, antal	35 400	32 900	8	35 400	32 900	8	35 400	31 800
Sålda bostäder, antal	1 353	1 438	-6	3 718	3 542	5	5 744	5 568
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	3 898	4 347	-10	10 409	10 634	-2	16 627	16 852
Startade bostäder, antal	1 036	1 243	-17	2 895	2 525	15	6 080	5 710
Bostäder i produktion, antal	9 926	8 962	11	9 926	8 962	11	9 926	9 769
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	76	81		76	81		76	70
Resultatavräknade bostäder, antal	1 218	931	31	2 926	3 194	-8	5 546	5 814

¹⁾ Jämförelsestörande poster avser kostnader i andra kvartalet relaterade till avveckling av verksamheten i Danmark om 117 MSEK.

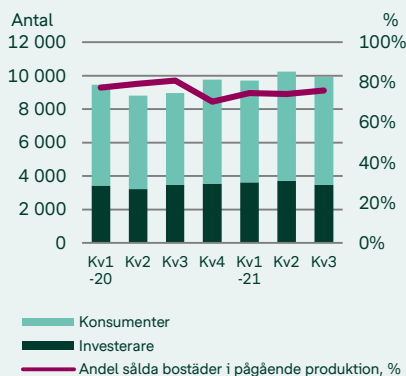
²⁾ Före och efter utspädning. För mer information om koncernens nyckeltal och definitioner se sidan 22 samt bonava.com/investor-relations/finansiell-information

Nettoomsättning per segment
rullande 12 månader

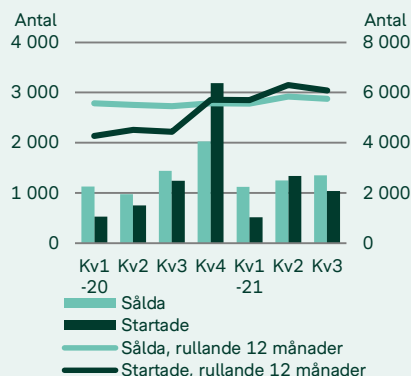


- Tyskland, 48%
- Sverige, 19%
- Nordic, 24%
- S:t Petersburg-Baltikum, 9%

Antal bostäder i pågående produktion
och andel sålda bostäder



Antal sålda och
antal startade bostäder



VD har ordet

Kvartalet kännetecknades av en fortsatt god efterfrågan och en förbättrad lönsamhet. Med höjda och förtydligade mål, och en uppdaterad strategi inkluderande ökade investeringar i byggrätter, styr vi verksamheten mot lönsam tillväxt och hållbart värdeskapande i hela koncernen.

Goda marknadsförutsättningar

Den starka ekonomiska återhämtningen med gynnsamma marknadsförutsättningar resulterade i en god efterfrågan på samtliga av Bonavas marknader. Intresset var stort för våra nya projekt till försäljning, såväl bostäder till privatpersoner som hyresrättsprojekt till investerare. Sammantaget var också prisutvecklingen på våra marknader god. Även om ökningstakten dämpats något på vissa marknader har den stabiliserats på en hög nivå.

Antalet produktionsstartade bostäder var i linje med plan och vi ser fram emot en hög aktivitet av starter under nästa kvartal. Handläggningstiderna avseende nödvändiga tillstånd är fortsatt utmanande, vilket är den största risken för att uppnå vårt mål för starter. Skulle nödvändiga beslut dröja innebär det en förskjutning in i 2022.

Successivt ökad lönsamhet

Kvartalet visade en stabil utveckling mot ökad effektivitet och lönsamhet. Nettoomsättningen var högre och rörelseresultatet förbättrades väsentligt då antalet resultatavräknade bostäder till investerare var fler. Samtidigt var antalet resultatavräknade bostäder i S:t Petersburg och Baltikum lägre då ett större antal färdigställda bostäder överlämnas kommande två kvartal. En effekt av färdigställandemetoden, som vi använder som redovisningsprincip, och som kan ge stora utslag i enskilda kvartal.

Bruttomarginalen stärktes till följd av en förbättrad projekt- och marknadsmix. Detta trots att verksamheten i S:t Petersburg, med normalt högre marginaler relativt övriga marknader, hade ett litet genomslag detta kvartal. Vi visade också en fortsatt god kontroll över våra omkostnader vilket bidrog till det förbättrade rörelseresultatet.

Vi har fortsatt kunnat hantera stigande priser, brist på insatsvaror och utmaningar i leveranskedjan utan någon större påverkan på våra pågående projekt. Ökade försäljningspriser har överträffat kostnadsökningarna, vilket generellt sett stärkt marginalen i pågående projekt. Kostnadsökningstakten för insatsvaror och tjänster har planat ut på en hög nivå och vi kan starta nya projekt med bibehållna marginalkrav.

Stabil utveckling i Tyskland

Efterfrågan på nyproducerade hem var liksom prisutvecklingen fortsatt god på vår tyska marknad. Verksamheten visade en stabil utveckling med en högre nettoomsättning och ett förbättrat rörelseresultat. Bruttomarginalen stärktes som en effekt av en mer gynnsam projekt- och regionmix. Sammantaget är förutsättningarna för en fortsatt positiv utveckling på vår största marknad goda där det fjärde kvartalet är normalt det säsongsmissigt starkaste kvartalet.

Ett starkt kvartal i Sverige

God efterfrågan kännetecknade också den svenska marknaden där priserna fortsatte att öka men i en lägre takt. Detta avspeglades i både nettoomsättning och rörelseresultat som stärktes väsentligt, som ett resultat av att antalet överlämnade bostäder ökade i kvartalet. Intresset för hyresrättsprojekt var högt, inte minst från internationella investerare. I det fjärde kvartalet kommer en stor andel av överlämnade och resultatavräknade bostäder utgöras av investeringsprojekt, vilket kommer att medföra en mixeffekt med lägre bruttomarginal jämfört med tredje kvartalet.

Vi följer noga situationen med ett eventuellt produktionsstopp av cement på Gotland som skulle få stora och oöverblickbara konsekvenser för hela den svenska byggindustrin och dess logistikkedja. Samtidigt arbetar vi aktivt med att identifiera åtgärder och alternativa lösningar för att förebygga risk och så långt som möjligt säkra antalet projektstarter.

Låg volym i Nordic och avyttring av danska tillgångar

Marknaderna i både Finland och Norge visade en fortsatt god utveckling. Finland hade en god försäljningsutveckling och en hyresrättsaffär genomfördes i Helsingfors. I Norge överlämnades endast ett fåtal bostäder, vilket påverkade segmentets utveckling tillsammans med avvecklingen av den danska verksamheten. Bruttomarginalen och rörelseresultatet stärktes till följd av en förbättrad styrning och effektivitet i Finland där stegvisa förbättringar förväntas under flera år.

I Norge är vårt fokus att säkerställa överlämnningar av bostäder kommande kvartal och på att starta nya projekt när vi har rätt förutsättningar.



"Genom ambitiösa mål och genom att beakta hållbarhet genom hela vår värdekedja styr vi vår affär mot ett ökat värdeskapande."

Med försäljningen av den återstående landbanken i Köpenhamn, som kommunicerades efter kvartalets slut och kommer att ingå i resultatet för det fjärde kvartalet, har vi tagit ett viktigt steg i avvecklingen av vår danska verksamhet. Intresset för vår landbank var stort, vilket var ett bevis på det värdeskapande arbete som bedrivits av vår organisation.

Färre överlämnade bostäder i S:t Petersburg-Baltikum

Marknaderna i S:t Petersburg och Baltikum visade en fortsatt god utveckling med hög efterfrågan och stigande priser. Väsentligt färre färdigställda bostäder resultatavräknades under kvartalet vilket påverkade nettoomsättning och resultat negativt. I kvartalet färdigställdes ett större antal sålda bostäder med överlämning kommande två kvartal.

Nya mål och uppdaterad strategi för hållbar tillväxt

Den strategiska genomlysning som inleddes i och med mitt tillträde som VD och koncernchef är nu slutförd. Med nya ambitiösa målsättningar och genom att beakta hållbarhet i hela vår värdekedja styr vi vår affär mot ett ökat värdeskapande. Det står också klart att vårt syfte att skapa och erbjuda hållbara, lyckliga grannskap för fler ger oss rätt förutsättningar att skapa värde för våra kunder, medarbetare, aktieägare och samhället i stort.

Vi avser att mer än fördubbla resultat före skatt över fem år till 2,2 miljarder kronor för år 2026, främst kopplat till en förbättrad lönsamhet men också genom en ökad volym. Vi behöver öka investeringarna i byggrätter för att lyckas med denna ambition, då vi är underinvesterade idag. Resultatförbättringen kommer att uppnås genom ett tydligare affärsfokus och ett mer integrerat och balanserat arbetssätt mellan våra lokala organisationer och koncernens stödfunktioner. Ökade investeringar i byggrätter i de regioner som erbjuder bäst förutsättningar, högre effektivitet i produktionen samt ett vässat erbjudande ska bidra till vår framgång.

Bonava har de senaste fem åren etablerat en position som en ledande hållbar bostadsutvecklare. Nu fortsätter nästa etapp av vår resa för att få ytterligare hävstång i det gedigna arbete som vår organisation lagt ner. Vår verksamhet kännetecknas av långa ledtider och det krävs tid och ett målmedvetet arbete innan vi är där, men jag är övertygad om att vi har rätt förutsättningar för att lyckas.

Peter Wallin
VD och koncernchef

Utsikter produktionsstarter 2021

För helåret 2021 bedöms antalet produktionsstarter öka med cirka 5 procent jämfört med 5 364 startade bostäder under 2020, justerat för starter i Danmark. Startvolymen är beroende av att nödvändiga tillstånd erhålls.

Koncernens utveckling

Från 1 april 2021 har Bonava återinfört raden jämförelsestörande poster i resultaträkningen, se not 1. Under kvartalet har inga jämförelsestörande poster redovisats.

JULI-SEPTEMBER 2021

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 3 618 (2 958) MSEK. Den högre nettoomsättningen förklaras av fler resultatavräknade bostäder till investerare.

Under kvartalet resultatavräknades 687 (818) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 389 (2 687) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad var något högre än föregående år och uppgick till 3,5 (3,3) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 1 088 (249) MSEK, antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 531 (113).

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om -102 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 293 (125) MSEK. Inga jämförelsestörande poster har redovisats i kvartalet. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 258 (135) MSEK och

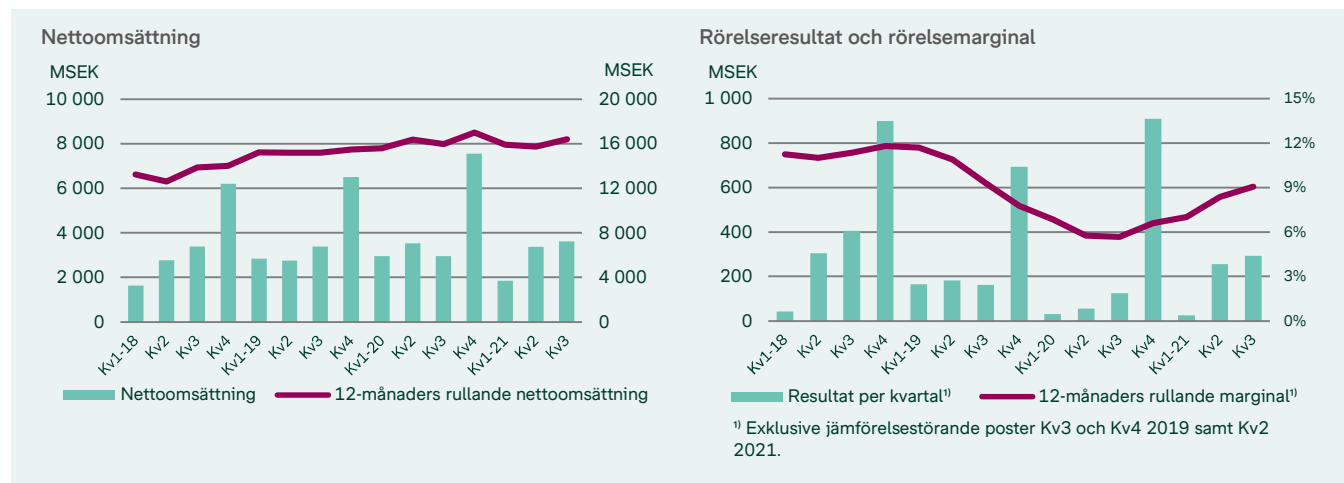
rörelsemarginalen var 7,4 (4,6) procent. Den högre rörelsemarginalen förklaras av stärkta bruttomarginaler i samtliga segment förutom i S:t Petersburg-Baltikum där antalet resultatavräknade bostäder var lägre jämfört med samma kvartal föregående år på grund av att ett stort projekt hann färdigställas men ej resultatavräknas vid kvartalets utgång.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om -8 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma kvartal föregående år.

Finansnetto, skatt och kvartalets resultat

Finansnettot uppgick till -29 (-26) MSEK. Kostnaderna var högre till följd av att 3 MSEK avseende ersättning till NCC (se legal struktur på sidan 13) belastar finansnettot per kvartal från och med 2021.

Resultat efter finansiella poster för kvartalet uppgick till 198 (73) MSEK. Skatt på kvartalets resultat uppgick till 67 (26) MSEK, motsvarande en skattesats om 25 (26) procent.



Koncernens utveckling (forts)

JANUARI-SEPTEMBER 2021

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 8 842 (9 444) MSEK. Den lägre nettoomsättningen förklaras av färre resultatavräknade bostäder till både konsumenter och investerare.

Under perioden resultatavräknades 2 255 (2 417) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 7 102 (7 655) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad var i linje med föregående år och uppgick till 3,1 (3,2) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 1 382 (1 664) MSEK, antalet överlämnade bostäder uppgick till 671 (777).

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om -314 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Före jämförelsestörande poster var rörelseresultatet för perioden 576 (211) MSEK och rörelsemarginalen var 6,5 (2,2) procent.

Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 459 (211) MSEK och marginalen var 5,2 (2,2) procent. Den jämförelsestörande posten avser kostnaden om 117 MSEK relaterat till utvecklingen av Bonavas danska verksamhet i andra kvartalet.

Exklusive markförsäljning och före jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 493 (222) MSEK och rörelsemarginalen

var 5,8 (2,4) procent. Den högre rörelsemarginalen förklaras av projektmixen samt stärkta bruttomarginaler i samtliga segment.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om -30 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period föregående år.

Finansnetto, skatt och kvartalets resultat

Finansnettot uppgick till -101 (-85) MSEK. Kostnaderna var högre till följd av upptagandet av ny långsiktig finansiering i september 2020 samt till följd av att 9 MSEK avseende ersättning till NCC (se legal struktur på sidan 13) belastat finansnettot under perioden.

Resultat efter finansiella poster för perioden uppgick till 267 (93) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till 91 (34) MSEK, motsvarande en skattesats om 25 (27) procent.

	2021 Jul-sep	2020 Jul-sep	Δ%	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	Δ%	Okt 2020 - sep 2021	2020 Jan-dec
Nettoomsättning								
Tyskland	1 959	1 503	30	4 166	3 818	9	7 815	7 466
Sverige	845	527	60	2 327	2 759	-16	3 096	3 528
Nordic	666	679	-2	1 564	2 153	-27	3 974	4 563
S:t Petersburg-Baltikum	148	248	-40	784	713	10	1 510	1 439
Summa	3 618	2 958	22	8 842	9 444	-6	16 396	16 997

	2021 Jul-sep	2020 Jul-sep	Δ%	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	Δ%	Okt 2020 - sep 2021	2020 Jan-dec
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster¹⁾								
Tyskland	229	134	71	432	201	115	983	752
Sverige	106	36	197	224	220	2	288	283
Nordic	-13	-27		-51	-139		185	97
S:t Petersburg-Baltikum	10	31	-70	112	84	34	265	236
Moderbolaget och justeringar	-38	-49		-141	-154		-234	-247
Summa	293	125	135	576	211	172	1 486	1 121

¹⁾ Jämförelsestörande poster avser kostnader i andra kvartalet relaterade till utvecklingen av verksamheten i Danmark om 117 MSEK.

Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

TOTALA TILLGÅNGAR

De totala tillgångarna uppgick till 24 404 (25 165) MSEK. Minskningen var främst hänförlig till en minskad volym av exploateringsfastigheter och färdigställda bostäder. Per den 30 juni 2021 var de totala tillgångarna 23 878 MSEK.

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 3 976 (5 245) MSEK vid kvartalets slut. Per 30 juni 2021 uppgick nettolåneskulden till 4 105 MSEK. Minskningen jämfört med samma period föregående år var primärt hänförlig till Sverige och Nordic där antalet färdigställda osålda bostäder har minskat till följd av en stark försäljning. I Nordic har även antal byggrätter minskat och volymen av exploateringsmark har gått ner vilket bidragit till det lägre lånebehovet.

SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital uppgick till 12 704 (13 472) MSEK vid kvartalets slut. Förändringen förklaras av lägre sysselsatt kapital i Sverige där den starka försäljningen har reducerat antal färdigställda bostäder. I övriga segment har sysselsatt kapital ökat något. Per 30 juni 2021 uppgick det sysselsatta kapitalet till 12 514 MSEK.

Avkastningen på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster uppgick till 11,5 (6,1) procent. Ökningen beror både på ett lägre sysselsatt kapital och en högre lönsamhet på rullande tolv månaders basis.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per den 30 september till 31,7 (29,4) procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,5 (0,7).

KASSAFLÖDE JULI-SEPTEMBER 2021

Kassaflödet före finansiering uppgick till 159 (817) MSEK. Ett högre resultat ledde till att kassaflödet före förändringar i rörelsekapitalet blev 221 (62) MSEK.

Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 2 948 (2 550) MSEK, en ökning i samtliga affärsområden med undantag av Nordic.

Investeringar i bostadsprojekt ökade i samtliga affärsområden och uppgick till -3 094 (-2 475) MSEK. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var 89 (725) MSEK. Minskningen var främst hänförlig till lägre kassaflöde från förskott från kunder i samtliga affärsområden förutom S:t Petersburg-Baltikum.

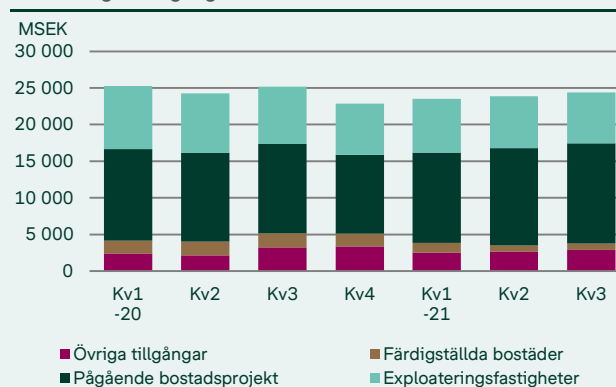
KASSAFLÖDE JANUARI-SEPTEMBER 2021

Kassaflödet före finansiering uppgick till -177 (1 744) MSEK. Ett högre resultat motverkades av högre betalda skatter i Tyskland, uppskjutna från föregående år. Kassaflöde före förändringar i rörelsekapitalet var i princip oförändrat och uppgick till 210 (208) MSEK.

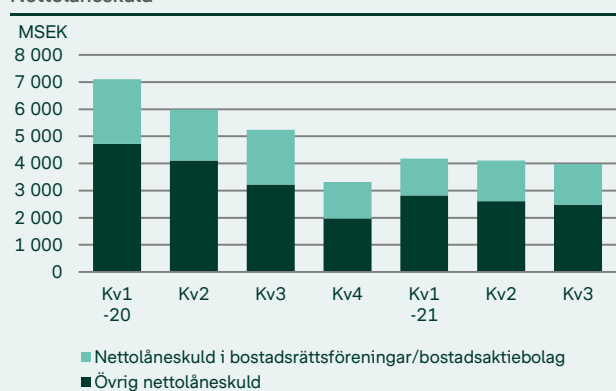
Försäljningar av bostadsprojekt minskade till 7 159 (8 345) MSEK, huvudsakligen i Sverige, Nordic och S:t Petersburg-Baltikum.

Investeringar i bostadsprojekt uppgick till -8 793 (-9 852) MSEK, en minskning i framför allt Tyskland. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var 1 275 (3 148) MSEK, vilket främst berodde på lägre kassaflöde från förskott från kunder i Tyskland och Sverige.

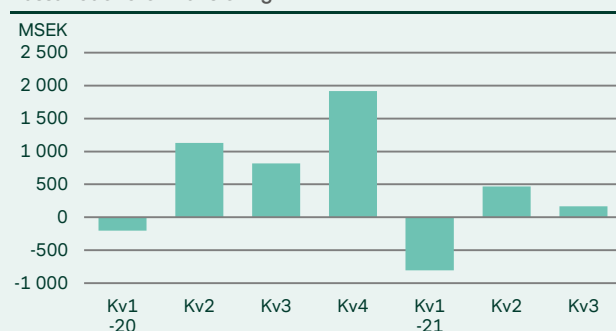
Fördelning av tillgångar



Nettolåneskuld



Kassaflöde före finansiering



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 254 (348). En stor andel av bostäderna avser ett projekt i S:t Petersburg där projektets storlek (totalt 214 bostäder) gör att processen för tillträden förväntas löpa under två kvartal. Bostäderna förväntas således att resultatavräknas under både fjärde kvartalet 2021 och första kvartalet 2022. Per 30 juni 2021 var antalet 53, ökningen under tredje kvartalet förklaras av färdigställandet av projektet i S:t Petersburg.

OSÅLDA, FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER VID KVARTALETSLUT

Antalet osålda färdigställda bostäder vid kvartalets slut var 126 (467). Per 30 juni 2021 var antalet 189. Under kvartalet har 16 bostäder tillkommit (färdigställts utan att säljas) och 79 tidigare färdigställda har sålts och resultatavräknats. Stark försäljning och hög efterfrågan har

resulterat i att antalet osålda färdigställda bostäder har minskat i samtliga segment.

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Vid utgången av föregående kvartal uppskattade Bonava att cirka 890 konsumentbostäder skulle färdigställas under andra kvartalet. Totalt färdigställdes 825 bostäder under kvartalet, något färre i Tyskland och Nordic medan bostäderna Sverige och S:t Petersburg-Baltikum färdigställdes enligt plan.

Under kvartalet färdigställdes 531 bostäder till investerare i Tyskland, Sverige och Nordic vilket var i linje med Bonavas uppskattning vid utgången av föregående kvartal.

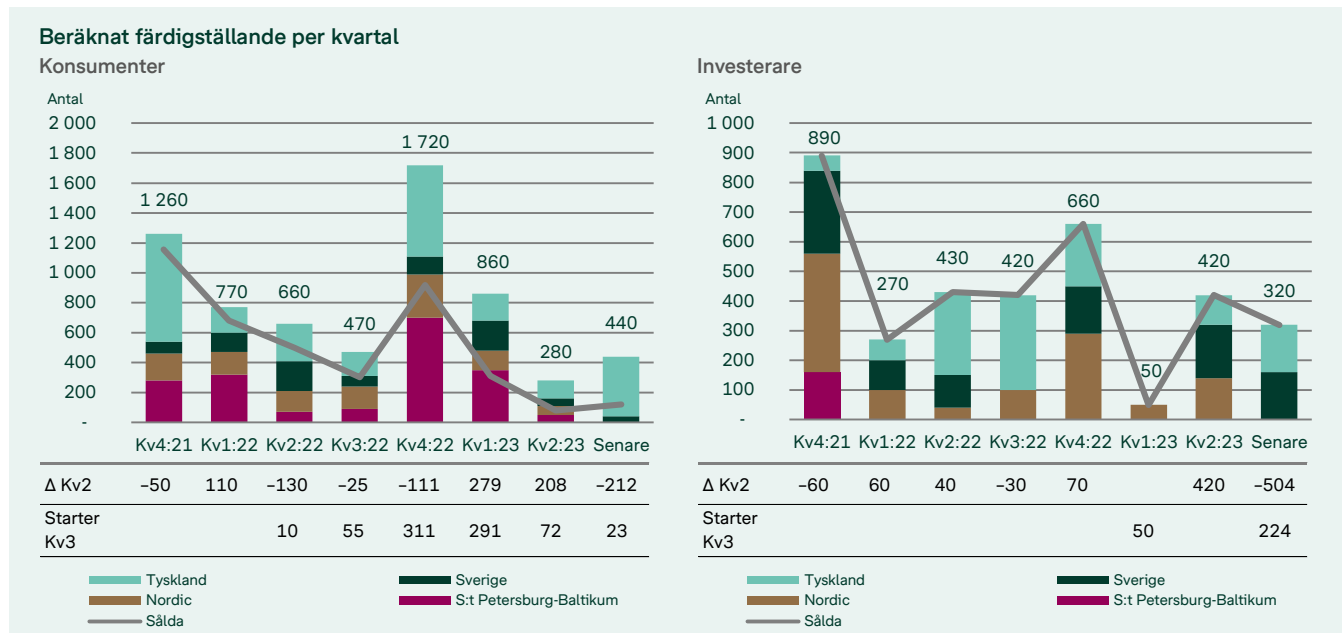
RESULTATAVRÄKNADE BOSTÄDER UNDER KVARTALET

Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter i kvartalet uppgick till 687 (818). Majoriteten av dessa färdigställdes och överlämnades till kund under kvartalet men ytterligare 79 sedan tidigare färdigställda bostäder såldes och resultatavräknades under kvartalet.

Under kvartalet resultatavräknades de 531 (113) bostäder till investerare i Tyskland, Sverige och Nordic som färdigställdes under kvartalet.

VÄRDE 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 15 205 (14 629) MSEK för konsumenter och 7 824 (7 311) 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 30 september 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. Till privatpersoner erbjuder vi lägenheter och småhus och till investerare erbjuder vi flerbostadshus med hyresrätter.

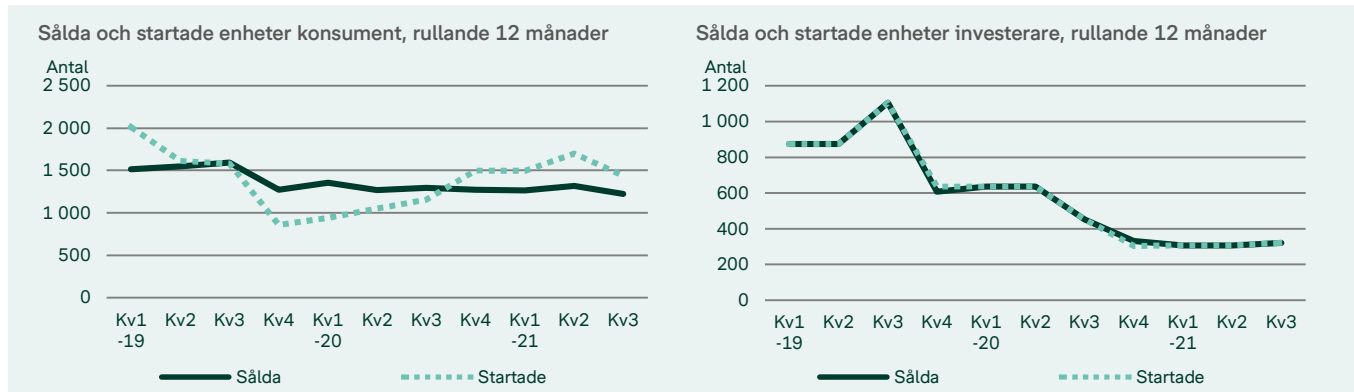
MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Efterfrågan på bostäder var liksom prisutvecklingen fortsatt god. Handläggningstider för tillståndsgivning bedöms fortsatt kunna ha påverkan på både överlämning av bostäder och starter.

Antalet sålda bostäder till konsumenter uppgick till 310 (403). Fjolårets kvartal stärktes delvis av förskjutningar på grund av pandemin under första halvåret. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 76 (83) procent. Antalet startade bostäder till konsumenter

uppgick till 219 (479). Årets starter är mer jämnt fördelade under årets första tre kvartal till skillnad från föregående år där pandemin medförde förskjutningar. Ett projekt till investerare med 62 bostäder såldes och startades i Hamburg under kvartalet.

Avtal tecknades om markförvärv i flera regioner, däribland Berlin.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Juli-september 2021

Nettoomsättningen uppgick till 1 959 (1 503) MSEK. Ökningen förklaras av fler resultatavräknade bostäder till investerare, 268 (0).

Rörelseresultatet uppgick till 229 (134) MSEK och rörelsemarginalen var 11,7 (8,9) procent. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 216 (147) MSEK och rörelsemarginalen var 11,4 (9,7) procent. Den högre rörelsemarginalen förklaras av både fler överlämnade bostäder samt en högre bruttomarginal till konsument. Bruttomarginalen stärktes dels av en gynnsam region- och produktmix jämfört med föregående år, dels av en successivt förbättrad lönsamhet i projektportföljen.

Januari-september 2021

Nettoomsättningen uppgick till 4 166 (3 818) MSEK, ökningen förklaras av fler resultatavräknade bostäder till konsumenter till ett högre snittpris. Rörelseresultatet uppgick till 432 (201) MSEK och rörelsemarginalen var 10,4 (5,3) procent. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 417 (208) MSEK och rörelsemarginalen var 10,2 (5,5) procent. Den högre rörelsemarginalen förklaras av en mer gynnsam region- och projektmix samt en ökad kostnadskontroll.

	2021 Jul-sep	2020 Jul-sep	Δ%	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	Δ%	2020 Jan-dec
Nettoomsättning	1 959	1 503	30	4 166	3 818	9	7 466
Bruttoresultat	303	197	53	644	413	56	1 036
Bruttomarginal, %	15,5	13,1		15,5	10,8		13,9
Försäljnings- och administrationskostnader	-74	-63		-213	-212		-284
Rörelseresultat	229	134	71	432	201	115	752
Rörelsemarginal, %	11,7	8,9		10,4	5,3		10,1
Sysselsatt kapital	4 102	4 042	1	4 102	4 042	1	4 128
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	2 811	2 773	1	2 811	2 773	1	2 751
Avkastning på sysselsatt kapital, %	22,9	14,1		22,9	14,1		16,7
Sålda bostäder, antal	372	451	-18	922	981	-6	1 605
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 668	1 947	-14	4 134	4 289	-4	6 765
Startade bostäder, antal	281	527	-47	821	866	-5	1 805
Bostäder i pågående produktion, antal	3 808	4 088	-7	3 808	4 088	-7	4 041
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	76	83		76	83		76
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	27	46	-41	27	46	-41	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	926	712	30	926	712	30	1 027
Resultatavräknade bostäder, antal	568	344	65	1 080	1 051	3	2 030

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.

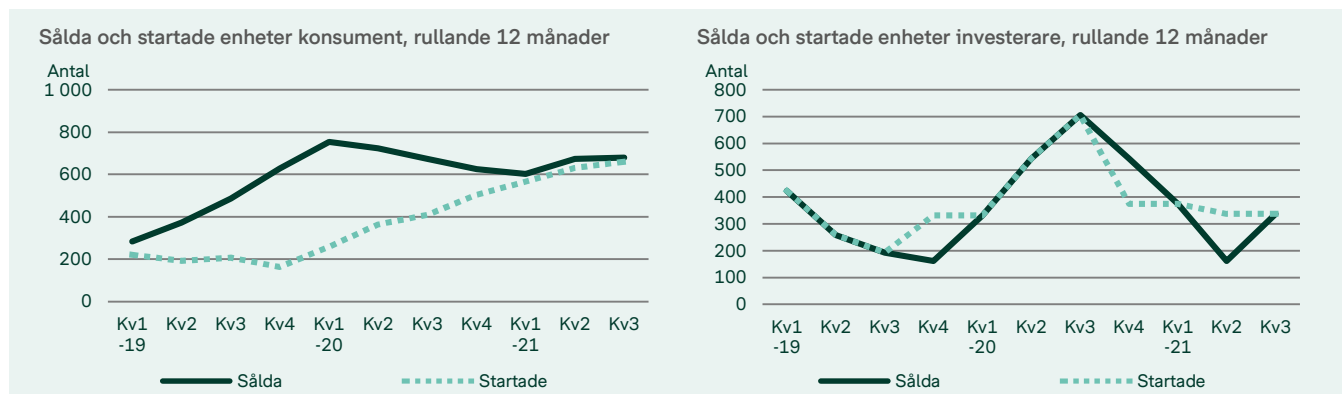
MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

God efterfrågan kännetecknade den svenska marknaden där priserna fortsatte att öka men i en lägre takt.

Antalet sålda bostäder ökade jämfört med föregående år främst drivet av antalet sålda bostäder till investerare som ökade till 337 (162). Försäljningen av bostäder till konsumenter uppgick till 149 (144) och försäljningen av tidigare färdigställda bostäder var fortsatt stark. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 84 (86) procent.

Antalet produktionsstarter var något högre och uppgick till 289 (260), varav ett hyresrättsprojekt om 162 bostäder såldes och startades i centrala Västerås.

Byggrättsportföljen utökades under kvartalet med byggrätter i attraktiva lägen med närhet till Stockholm och centrala Linköping, däribland cirka 350 byggrätter för Svanenmärkta enfamiljshus.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Juli–september 2021

Nettoomsättningen uppgick till 845 (527) MSEK drivet av fler överlämnade bostäder till konsumenter jämfört med samma kvartal föregående år samt av ett överlämnat projekt till investerare.

Rörelseresultatet uppgick till 106 (36) MSEK och rörelsemarginalen var 12,6 (6,8) procent. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 94 (34) MSEK och rörelsemarginalen var 11,4 (6,6) procent. Den högre rörelsemarginalen förklaras av fler överlämnade bostäder samt av högre bruttomarginal på överlämnade bostäder. Även lägre försäljnings- och administrationskostnader i kvartalet bidrog positivt.

Januari–september 2021

Nettoomsättningen uppgick till 2 327 (2 759) MSEK, minskningen förklaras av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter även om fler överlämnade bostäder till investerare bidrog positivt.

Rörelseresultatet uppgick till 224 (220) MSEK och rörelsemarginalen var 9,6 (8,0) procent. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 180 (219) MSEK och rörelsemarginalen var 8,3 (8,0) procent.

	2021 Jul–sep	2020 Jul–sep	Δ%	2021 Jan–sep	2020 Jan–sep	Δ%	2020 Jan–dec
Nettoomsättning	845	527	60	2 327	2 759	-16	3 528
Bruttoresultat	133	69	93	317	320	-1	411
Bruttomarginal, %	15,7	13,0		13,6	11,6		11,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-26	-33		-92	-100		-128
Rörelseresultat	106	36	197	224	220	2	283
Rörelsemarginal, %	12,6	6,8		9,6	8,0		8,0
Sysselsatt kapital	2 990	3 418	-13	2 990	3 418	-13	3 020
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	1 423	1 685	-16	1 423	1 685	-16	1 575
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,0	11,7		9,0	11,7		7,7
Sålda bostäder, antal	486	306	59	849	1 001	-15	1 168
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 261	874	44	2 712	2 838	-4	3 513
Startade bostäder, antal	289	260	11	804	685	17	878
Bostäder i pågående produktion, antal	1 880	1 656	14	1 880	1 656	14	1 638
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	84	86		84	86		85
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	50	150	-67	50	150	-67	159
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	335	354	-5	335	354	-5	380
Resultatavräknade bostäder, antal	315	109	189	671	695	-3	897

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

Nordic

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

MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Bostadsmarknaderna Finland och Norge var fortsatt god med ökande priser. Finland hade en god försäljningsutveckling medan vårt utbud av bostäder till försäljning i Norge var begränsat.

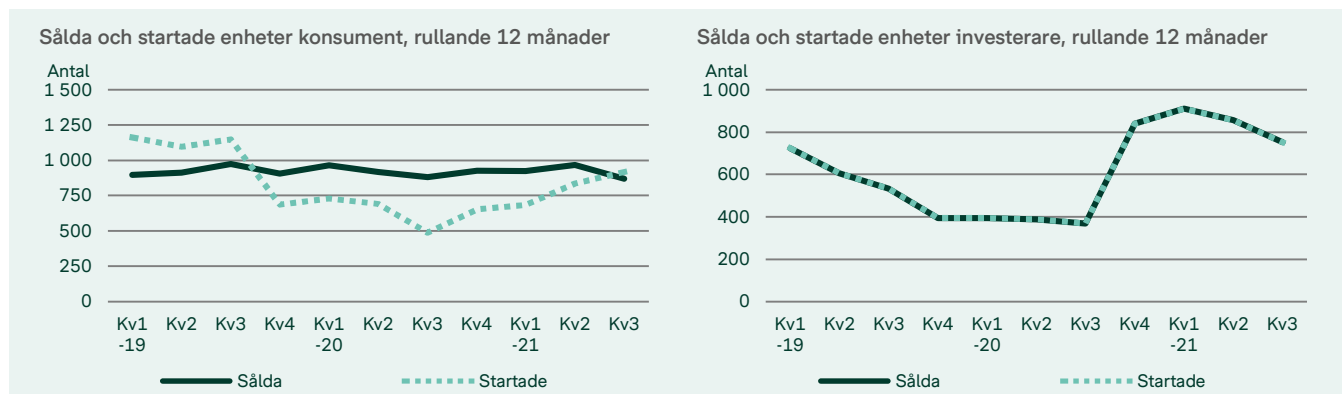
Antalet sålda bostäder till konsumenter minskade till 138 (235).

Försäljningsgraden i pågående produktion minskade till 81 (84) procent.

Antalet startade bostäder till konsumenter uppgick till 131 (49).

Under kvartalet såldes och produktionsstartades ett hyresrättsprojekt i Helsingfors om 50 lägenheter.

Avvecklingen av den danska verksamheten fortsatte enligt plan och efter kvartalet avyttrades den återstående landbanken i Köpenhamn, vilket medför en positiv resultat effekt om 226 MSEK i fjärde kvartalet 2021. För mer information se sidan 13.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Jul–september 2021

Nettoomsättningen uppgick till 666 (679). Minskningen förklaras av färre resultatavräknade bostäder till både konsumenter och investerare.

Rörelseresultatet uppgick till -13 (-27) MSEK och rörelsemarginalen var -1,9 (-4,0) procent. Inga jämförelsestörande poster har redovisats i kvartalet. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till -23 (-27) och rörelsemarginalen var -3,7 (-4,0) procent. Låga volymer i samtliga länder i kombination med högre omkostnader till följd av uppbyggnaden av den norska verksamheten belastade fortsatt rörelsemarginalen även om bruttomarginalen i Finland gradvis har förbättrats.

Januari–september 2021

Nettoomsättningen uppgick till 1 564 (2 153), minskningen förklaras av färre resultatavräknade bostäder till både konsumenter och investerare.

Före jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till -51 (-139) MSEK och rörelsemarginalen var -3,3 (-6,5) procent. Den jämförelsestörande posten avsåg kostnaden om 117 MSEK relaterat till avvecklingen av Bonavas danska verksamhet. Justerat även för markförsäljning blev rörelseresultatet -75 (-135) MSEK och rörelsemarginalen -5,2 (-6,5) procent. Bruttomarginalen förbättrades men låga volymer och kostnader till följd av att uppbyggnaden av den norska verksamheten fortsatt belastade rörelsemarginalen.

	2021 Jul-sep	2020 Jul-sep	Δ%	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	Δ%	2020 Jan-dec
Nettoomsättning	666	679	-2	1 564	2 153	-27	4 563
Bruttoresultat	34	18	93	96	-1		274
Bruttomarginal, %	5,2	2,6		6,1	-0,1		6,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-47	-45		-147	-138		-177
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	-13	-27	-53	-51	-139	-63	97
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	-1,9	-4,0		-3,3	-6,5		2,1
Jämförelsestörande poster ¹⁾				-117			
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-13	-27	-52	-169	-139	21	97
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	-1,9	-4,0		-10,8	-6,5		2,1
Sysselsatt kapital	4 460	4 355	2	4 460	4 355	2	3 427
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	2 027	2 648	-23	2 027	2 648	-23	2 060
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	4,6	-5,8		4,6	-5,8		2,2
Sålda bostäder, antal	188	389	-52	743	888	-16	1 766
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	576	1 228	-53	2 242	2 740	-18	5 448
Startade bostäder, antal	181	203	-11	719	542	33	1 492
Bostäder i pågående produktion, antal	2 223	1 714	30	2 223	1 714	30	1 855
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	81	84		81	84		81
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	41	146	-72	41	146	-72	151
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	453	407	11	453	407	11	480
Resultatavräknade bostäder, antal	194	239	-19	454	816	-44	1 620

¹⁾ Jämförelsestörande poster avser kostnader i andra kvartalet relaterade till avveckling av verksamheten i Danmark om 117 MSEK.

S:t Petersburg-Baltikum

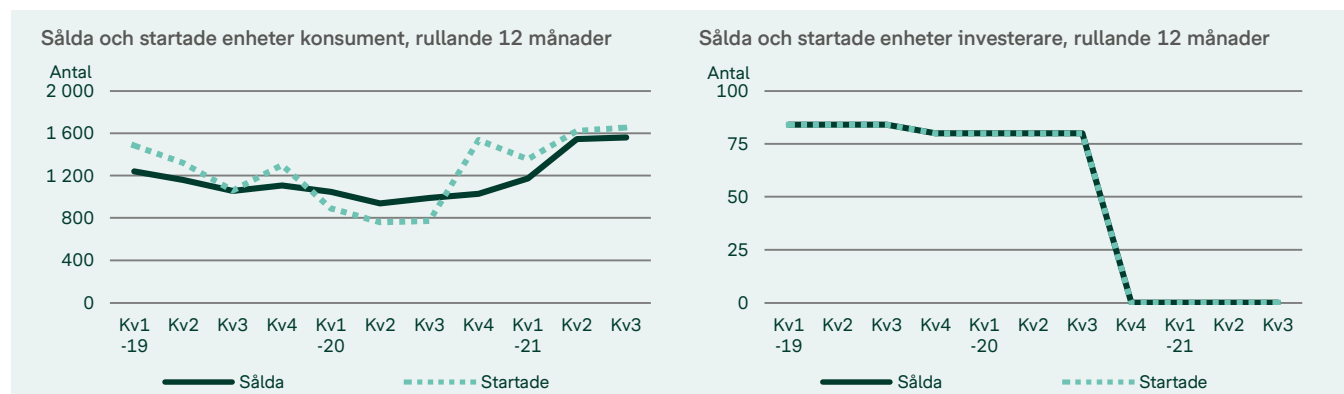
Segment S:t Petersburg-Baltikum omfattar femmiljonersstaden S:t Petersburg samt huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och sedan slutet av 2020 Vilnius i Litauen. Erbjudandet är främst inriktat på flerbostadshus till konsumenter.

MARKNAD, SÅLDA OCH STARTADE BOSTÄDER

Marknaderna i S:t Petersburg och Baltikum visade en god utveckling med hög efterfrågan och stigande priser. Samtliga marknader visade en stabil försäljningsutveckling.

Sålda bostäder till konsumenter uppgick till 307 (292). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 62 (65). Antalet startade bostäder till konsumenter var 285 (253).

Byggrättsportföljen utökades i Estland och Litauen samt i S:t Petersburg där nuvarande plan är att bygga cirka 950 nya bostäder.



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Juli–september 2021

Nettoomsättningen uppgick till 148 (248), minskningen förklaras av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter, 141 (239). Ett stort projekt färdigställdes mot slutet av kvartalet och antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid kvartalets slut uppgick därmed till 221. Vid utgången av andra kvartalet var antalet 10. En stor andel av de 221 bostäderna avser ett projekt i S:t Petersburg där projektets storlek (totalt 214 bostäder) gör att processen för tillträden förväntas löpa under två kvartal.

Rörelseresultatet uppgick till 10 (31) och rörelsemarginalen var 6,4 (12,6) procent. Den lägre rörelsemarginalen i kvartalet förklaras av lägre volym; bruttomarginalen till konsumenter är fortsatt på en stabil nivå.

Januari–juni 2021

Nettoomsättningen uppgick till 784 (713) MSEK, ökningen förklaras av fler resultatavräknade bostäder till konsumenter, 721 (632).

Rörelseresultatet uppgick till 112 (84) MSEK och rörelsemarginalen var 14,3 (11,7) procent. Högre bruttomarginal i kombination med ökade volymer förklarar den förbättrade rörelsemarginalen.

	2021 Jul–sep	2020 Jul–sep	Δ%	2021 Jan–sep	2020 Jan–sep	Δ%	2020 Jan–dec
Nettoomsättning	148	248	-40	784	713	10	1 439
Bruttoresultat	26	47	-44	160	132	21	300
Bruttomarginal, %	17,6	18,8		20,4	18,5		20,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-17	-15		-48	-48		-63
Rörelseresultat	10	31	-70	112	84	34	236
Rörelsemarginal, %	6,4	12,6		14,3	11,7		16,4
Sysselsatt kapital	1 426	1 226	16	1 426	1 226	16	1 126
av vilket bokfört värde exploateringsfastigheter	727	726	0	727	726	0	611
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,6	9,4		21,6	9,4		19,1
Sålda bostäder, antal	307	292	5	1 204	672	79	1 029
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	393	298	32	1 321	767	72	1 127
Startade bostäder, antal	285	253	13	551	432	28	1 535
Bostäder i pågående produktion, antal	2 015	1 504	34	2 015	1 504	34	2 235
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	62	65		62	65		41
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, antal	262	473	-45	262	473	-45	210
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda), antal	800	707	13	800	707	13	1 453
Resultatavräknade bostäder, antal	141	239	-41	721	632	14	1 267

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

Aktuella projekt i kvartalet

Under tredje kvartalet produktionsstartade Bonava 1 036 (1 243) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på bonava.com/investor-relations/produktionsstarter

Tyskland

Parkstadt Karlshorst (WA2)

Projektstart: Kv3, 2021

Läge: Region Berlin

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 90 lägenheter till konsument

Det nya grannskapet Parkstadt Karlshorst, 13 km från centrala Berlin, omfattar totalt cirka 1 000 hyres- och bostadsrättslägenheter och rymmer även en stor förskola, grundskola, lokalt köpcentrum och grönområde på totalt 18 000 kvm. Bostadskvarteret kommer uppföras etappvis under flera år och erbjuder en bred målgrupp, utifrån både inkomst och ålder, en bekväm och naturnära miljö för att bo, leva och arbeta.



Sverige

Fläderstråket II, Kareby

Projektstart: Kv3, 2021

Läge: Kareby, Kungälv

Bostadstyp: Småhus

Antal bostäder: 31 äganderätter till konsument

Kvarteret Kareby Ång är ett nytt bostadsområde under byggnation strax utanför Göteborg, nära skog, sjö och hav. Området kommer att präglas av en lantlig idyll och modern bykänsla med lekplatser, grillplatser och en gemensamhetslokal där de boende kan samlas och umgås. Totalt planerar Bonava för 170 Svanenmärkta småhus i området, fördelat på flera etapper med både äganderätter och bostadsrätter.



Nordic – Finland

Tampereen Rosmariini

Projektstart: Kv3, 2021

Läge: Kaleva, Tammerfors

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 70 lägenheter till konsument

Med tillgång till bastu och terrass på översta våningen, innergård med sommarkök, lekplats och träningsfaciliteter samt gemensamt utrymme för distansarbete, erbjuder Rosmariini ett attraktivt grannskap för sina boende. Bostadsområdet har ett utmärkt läge med 2,5 km till Tammerfors centrum, matbutiker, förskolor och skolor samt flera idrottsanläggningar.



S:t Petersburg-Baltikum – Estland

Aiandi 9, Uus-Mustamäe

Projektstart: Kv3, 2021

Läge: Mustamäe-distriktet, Tallinn

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 99 lägenheter till konsument

I det välkända bostadsområdet Mustamäe i Tallinn uppförs Bonavas största bostadsområde i Estland. Grannskapet erbjuder en bekväm livsmiljö med närhet till skolor, förskolor, köpcentrum, fritidsanläggningar och kollektivtrafik med moderna och energieffektiva bostäder för såväl singlar som par och familjer. I hjärtat av grannskapet finns en 7 000 kvm stor park med bland annat ytor för fritids- och utomhusmotion, en fruktträdgård och olika platser för socialt umgänge.



Övrig information

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I Bonavas verksamhet finns flera olika typer av risker, både operationella och finansiella. 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 hörsammar rekommendationer från myndigheter. Bonava har även en beredskapsgrupp som aktivt arbetar tillsammans med ledningen. Dessa planer beslutas om och genomförs successivt beroende på utvecklingen och med ett långsiktigt fokus.

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 tredje kvartalet togs restriktioner bort på några av Bonavas marknader emedan smittspridningen är fortsatt utmanande på några av våra andra 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 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 värdet på Bonavas 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 resultateffekter 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 av störningar till följd av pandemin.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 2 116 (2 050) medarbetare.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNLEDNINGEN

Jonas Granström utsågs den 25 augusti till tillförordnad affärsenhetschef för Bonava Norge och medlem av koncernledningen och ersätter Kristina Olsen som lämnade bolaget den 30 september 2021. Den 15 september utsågs Anna Wenner till ny HR-direktör och medlem av koncernledningen och tillträder i februari 2022.

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 vinstdelning 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 30 september 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 30 873 (33 075). Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,5 procent av kapitalet och 49,0 procent av rösterna följt av Swedbank Robur Fonder med 5,7 procent av kapitalet och 3,0 procent av rösterna och Lannebo Fonder (per 1 oktober 2021) med 4,9 procent av

kapitalet och 2,5 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade totalt 54,2 procent av kapitalet och 65,3 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på bonava.com/investor-relations.

Efter kvartalet flaggade Fjärde AP-fonden över 5-procentgränsen och innehavet uppgick per den 18 oktober till 6,1 procent av kapitalet och 3,7 procent av rösterna vilket innebär att de är Bonavas näst största ägare.

SÅSONGSEFFEKTER

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 7.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET

Avyttring av tillgångar i Danmark

Den 1 oktober tecknades avtal om att avyttra återstående landbank i Köpenhamn till Ikano Bolig A/S för en kontant köpeskilling om 545 MSEK. Avyttringen medför en positiv resultat effekt före skatt, inklusive transaktionskostnader, om 226 MSEK under det fjärde kvartalet 2021. Bonava kommer slutföra och överlämna fyra pågående byggprojekt till slutkund enligt plan. Transaktionen beräknas vara slutförd under det fjärde kvartalet 2021. Den danska verksamheten förväntas vara helt avvecklad under 2023, medan garantiåtaganden kvarstår under perioden fram till 2032.

Reviderade finansiella målsättningar och finansiella effekter efter strategisk översyn

Den 28 oktober meddelades styrelsens beslut om reviderade målsättningar och en uppdaterad strategi för Bonava i syfte att främja långsiktigt värdeskapande. Från 2022 kommer verksamheten styras utifrån sex målsättningar varav två är finansiella. Målet är att mer än fördubbla resultat före skatt till 2,2 miljarder svenska kronor år 2026.

Som en effekt av den uppdaterade strategin kommer jämförelsestörande poster om -150 till -200 MSEK redovisas i det fjärde kvartalet. De jämförelsestörande posterna utgörs främst av nedskrivningar av värde på mark, som en följd av den reviderade strategin, samt förgäveskostnader relaterade till projekt som ej materialiserats.

Bonavas mål och utdelningspolicy från och med 2022

- Lönsamhet: Resultat före skatt om 2,2 miljarder kronor år 2026 (en ökning med 120 procent från 2020)
- Tillväxt: 8 000 sålda bostäder år 2026 (en ökning med 44 procent från 2020)
- Hälsa och säkerhet: Vårt mål är en hälsosam och säker arbetsplats för alla
- Nöjda kunder: Net Promoter Score (NPS) > 50
- Klimatåtgärder: Fram till år 2030 ska Bonava minska både de direkta och de indirekta utsläppen av klimatgaser med 50 procent, jämfört med basåret 2018
- Engagerade medarbetare: Medarbetarnas engagemang i linje med topp 10 procent bästa företag

I tillägg till de reviderade målen kvarstår målet att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent. Bonavas utdelningspolicy är att dela ut minst 40 procent av koncernens resultat efter skatt till aktieägarna över en konjunkturcykel.

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 28 oktober 2021
Bonava AB (publ)

Peter Wallin
VD och koncernchef

Koncernens resultaträkning

	Not 1	2021 Jul-sep	2020 Jul-sep	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	Okt 2020 - sep 2021	2020 Jan-dec
Nettoomsättning	2	3 618	2 958	8 842	9 444	16 396	16 997
Kostnader för produktion		-3 127	-2 640	-7 646	-8 612	-14 052	-15 018
Bruttoresultat		490	318	1 196	831	2 344	1 979
Försäljnings- och administrationskostnader		-197	-193	-620	-619	-858	-857
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	293	125	576	211	1 486	1 121
Jämförelsestörande poster				-117		-117	
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster		293	125	459	211	1 368	1 121
Finansiella intäkter		6	5	14	12	17	16
Finansiella kostnader		-35	-31	-114	-98	-154	-138
Finansnetto		-29	-26	-101	-85	-137	-122
Resultat efter finansiella poster	2	265	99	358	126	1 231	999
Skatt på periodens resultat		-67	-26	-91	-34	-324	-267
Periodens resultat¹⁾		198	72	267	93	907	733
Data per aktie före och efter utspädning							
Periodens resultat före jämförelsestörande poster, SEK		1,85	0,68	3,35	0,86	9,31	6,82
Periodens resultat efter jämförelsestörande poster, SEK		1,85	0,68	2,49	0,86	8,45	6,82
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		1,52	8,04	-1,39	17,22	16,69	35,30
Eget kapital, SEK		72,15	69,09	72,15	69,09	72,15	73,87
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		107,2	107,2	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 30 september till 1 245 355 (1 245 355) st.

Koncernens rapport över totalresultat

	Not 1	2021 Jul-sep	2020 Jul-sep	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	Okt 2020 - sep 2021	2020 Jan-dec
Periodens resultat		198	73	267	93	907	733
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>							
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		35	-85	108	-203	-19	-330
Periodens övrigt totalresultat		35	-85	108	-203	-19	-330
Periodens totalresultat¹⁾		233	-12	375	-110	888	403

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 4, 5	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar		828	949	847
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter ¹⁾		6 987	7 822	6 998
Pågående bostadsprojekt		13 643	12 238	10 785
Färdigställda bostäder		878	1 885	1 706
Kortfristiga fordringar		1 096	1 472	1 151
Likvida medel	3	972	800	1 387
Summa omsättningstillgångar		23 576	24 217	22 027
SUMMA TILLGÅNGAR		24 404	25 165	22 874
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 734	7 406	7 918
Innehav utan bestämmande inflytande		4	5	4
Summa eget kapital		7 738	7 411	7 923
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	3	2 307	3 540	3 063
Övriga långfristiga skulder		289	268	227
Långfristiga avsättningar		848	659	805
Summa långfristiga skulder		3 443	4 466	4 095
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	3	2 659	2 521	1 655
Övriga kortfristiga skulder		10 564	10 767	9 202
Summa kortfristiga skulder		13 223	13 288	10 857
Summa skulder		16 666	17 754	14 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 404	25 165	22 874

¹⁾ Varav 312 MSEK avser de fastigheter som avyttrades efter kvartalets utgång som ett led i avvecklingen av den danska verksamheten.

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	375		375
Utdelning ¹⁾	-563		-563
Prestationsbaserat incitamentsprogram	4		4
Utgående eget kapital, 30 september 2021	7 734	4	7 738

¹⁾ Årsstämman 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. Den per 30 september icke utbetalade delen rapporterades som en kortfristig räntefri skuld.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2021 Jul-sep	2020 Jul-sep	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	Okt 2020 - sep 2021	2020 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	265	99	358	126	1 231	999
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	11	23	117	170	526	579
Betald skatt	-55	-60	-265	-89	-360	-184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	221	62	210	208	1 397	1 394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Försäljningar av bostadsprojekt	2 948	2 550	7 159	8 345	13 335	14 521
Investeringar i bostadsprojekt	-3 094	-2 475	-8 793	-9 852	-13 120	-14 179
Övriga förändringar i rörelsekapital	89	725	1 275	3 148	181	2 054
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-58	801	-359	1 642	396	2 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163	862	-149	1 849	1 793	3 790
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4	-45	-29	-105	-52	-128
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING						
159	817	-177	1 744	1 741	3 662	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utdelning			-391		-391	
Förvärv av egna aktier				-19		-19
Ökning av räntebärande skulder	771	1 349	1 580	2 223	2 026	2 669
Minskning av räntebärande skulder	-858	-1 585	-1 463	-3 586	-3 205	-5 328
Förändring av räntebärande fordringar	8		1	4	-2	1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-79	-236	-274	-1 377	-1 572	-2 676
PERIODENS KASSAFLÖDE	80	581	-451	367	169	986
Likvida medel vid periodens början	879	252	1 387	499	800	499
Kursdifferens i likvida medel	13	-34	35	-65	2	-98
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	972	800	972	800	972	1 385

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 1-13 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 IFRICtolkningar 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 avser kostnader relaterade till avvecklingen av verksamheten i Danmark. Den totala kostnaden på 117 MSEK har belastat resultatet i det andra kvartalet och har redovisats som en jämförelse störande post under Nordic. Se Väsentliga händelser under kvartalet för mer information.

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment

Jul-sep 2021	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg- Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	1 258	573	412	146		2 389
Nettoomsättning, investerare	640	248	199			1 088
Nettoomsättning, mark	61	23	51			134
Övriga intäkter			5	2		7
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	229	106	-13	10	-38	293
Jämförelsestörande poster						
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	229	106	-13	10	-38	293
Finansiella poster						-29
Resultat efter finansiella poster						265
Sysselsatt kapital	4 102	2 990	4 460	1 426	-274	12 704

Jul-sep 2020	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg- Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	1 506	509	425	246		2 687
Nettoomsättning, investerare	-4		253			249
Nettoomsättning, mark		17	-1			17
Övriga intäkter	1		1	2		5
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	134	36	-27	31	-49	125
Jämförelsestörande poster						
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	134	36	-27	31	-49	125
Finansiella poster						-26
Resultat efter finansiella poster						99
Sysselsatt kapital	4 042	3 418	4 355	1 226	432	13 473

Jan-sep 2021	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg- Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	3 346	1 743	1 236	777		7 102
Nettoomsättning, investerare	752	431	199			1 382
Nettoomsättning, mark	68	152	121			342
Övriga intäkter		1	8	7		16
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	432	224	-51	112	-141	576
Jämförelsestörande poster			-117			-117
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	432	224	-169	112	-141	459
Finansiella poster						-101
Resultat efter finansiella poster						358
Sysselsatt kapital	4 102	2 990	4 460	1 426	-274	12 704

Jan-sep 2020	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg- Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	3 089	2 482	1 379	705		7 655
Nettoomsättning, investerare	719	256	689			1 664
Nettoomsättning, mark	9	21	81			110
Övriga intäkter	1	1	4	8		14
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	201	220	-139	84	-154	211
Jämförelsestörande poster						
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	201	220	-139	84	-154	211
Finansiella poster						-85
Resultat efter finansiella poster						126
Sysselsatt kapital	4 042	3 418	4 355	1 226	432	13 473

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				0
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	752	283	97	236	-247	1 121
Finansiella poster						-122
Resultat efter finansiella poster						999
Sysselsatt kapital	4 128	3 020	3 427	1 126	940	12 641

NOT 3 Specifikation nettolåneskuld

	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	2	2	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	16	15	17
Likvida medel	972	800	1 387
Räntebärande fordringar	990	817	1 407
Långfristiga räntebärande skulder	2 307	3 540	3 063
Kortfristiga räntebärande skulder	2 659	2 521	1 655
Räntebärande skulder¹⁾	4 966	6 062	4 718
Nettolåneskuld	3 976	5 245	3 311

¹⁾ Varav gröna lån 1 811 (1 316) MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige 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 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Likvida medel	112	37	20
Bruttolåneskuld	1 606	2 021	1 361
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	1 494	1 984	1 341

Koncernens finansieringsramar

Nedan tabell specificerar koncernens finansieringsramar. Därutöver finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag samt S:t Petersburg om 2,0 Mdr SEK.

Finansiering	Förfall	Belopp	Utnyttjad	Outnyttjad
Kontokrediter	<364 dagar	624		624
Lån	2021	611	611	
lån	2022	805	805	
RCF/Certifikat	2023	3 000		3 000
Obligation	2024	1 200	1 200	
Lån	2025-27	712	712	
Summa		6 952	3 328	3 624

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 1 203 (997) MSEK.

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

	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Derivatinstrument	4	11	55
Summa tillgångar	4	11	55
Derivatinstrument	4	34	1
Summa skulder	4	34	1

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 3.

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 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar	1 280	1 227	869
Spärrande bankmedel		8	7
Övriga ställda säkerheter	6	4	6
Summa ställda säkerheter	1 286	1 240	882
Borgens- och garantiförpliktelser			
<i>Egna förbindelser</i>			
Motförbindelse gentemot externa garatigivare ¹⁾	2 579	2 845	3 913
Övriga borgensförbindelser		29	
Summa borgens- och garantieförpliktelser	2 579	2 874	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 förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

Moderbolaget i sammandrag

JANUARI-SEPTEMBER 2021

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 217 (205) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 26 (76) MSEK.

	Not 1	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	2020 Jan-dec
RESULTATRÄKNING				
Nettoomsättning		217	205	281
Försäljnings- och administrationskostnader		-336	-343	-505
Rörelseresultat		-119	-139	-225
Resultat från andelar i koncernföretag		78	139	568
Finansiella intäkter		136	141	178
Finansiella kostnader		-68	-65	-90
Resultat efter finansiella poster		26	76	431
Bokslutsdispositioner			3	161
Resultat före skatt		26	79	591
Skatt på periodens resultat		8	13	-1
Periodens resultat		34	92	590
BALANSRÄKNING				
	Not 1, 2	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		2 681	2 618	2 742
Omsättningstillgångar		8 233	8 848	8 492
Summa tillgångar		10 914	11 467	11 234
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7 185	7 210	7 709
Obeskattade reserver			29	
Avsättningar		6	4	6
Långfristiga skulder		1 913	2 844	2 176
Kortfristiga skulder		1 811	1 379	1 343
Summa eget kapital och skulder		10 914	11 467	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 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	12 963	13 993	13 534
Borgen för projektspecifik finansiering	1 140	994	811
Borgen för koncernföretag	4 672	5 308	5 092
Övriga ställda säkerheter	6	4	6
Summa	18 781	20 300	19 443

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

	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	3 818	4 725	4 741
Borgen för projektspecifik finansiering	1 052	994	811
Summa	4 870	5 719	5 552

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

Antal om inget annat anges	2021	2020	2021	2020	2020
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
Byggrätter	35 400	32 900	35 400	32 900	31 800
Varav byggrätter utanför balansräkningen	16 100	11 300	16 100	11 300	12 300
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder	904	1 074	3 127	2 648	3 854
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	2 925	3 534	9 321	8 636	12 479
Startade bostäder	762	879	2 304	1 828	4 193
Bostäder i pågående produktion	6 459	5 489	6 459	5 489	6 218
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	63	69	63	69	53
Reservationsgrad i pågående produktion, %	4	4	4	4	3
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	48	56	48	56	49
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	380	815	380	815	573
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	2 514	2 180	2 514	2 180	3 340
Resultatavräknade bostäder	687	818	2 255	2 417	4 295
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	15 205	14 629	15 205	14 629	12 558
Bostadsutveckling till investerare					
Sålda bostäder	449	364	591	894	1 714
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	973	812	1 088	1 998	4 373
Startade bostäder	274	364	591	697	1 517
Bostäder i pågående produktion	3 467	3 473	3 467	3 473	3 551
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	49	43	49	43	38
Resultatavräknade bostäder	531	113	671	777	1 519
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	7 824	7 311	7 824	7 311	7 861

	2021	2020	2021	2020	2020
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
Bostäder i produktion till konsumenter, antal					
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	6 523	5 588	6 218	6 179	6 179
Förändring av ingående värde	-1		-1		
Startade bostäder	762	879	2 304	1 828	4 193
Resultatavräknade bostäder	-687	-818	-2 255	-2 417	-4 295
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder	-138	-160	193	-101	141
Bostäder i pågående produktion till konsument, vid periodens slut	6 459	5 489	6 459	5 489	6 218
Bostäder i produktion till investerare, antal					
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 724	3 222	3 551	3 553	3 553
Förändring av ingående värde ¹⁾			-4		
Startade bostäder	274	364	591	697	1 517
Resultatavräknade bostäder	-531	-113	-671	-777	-1 519
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	3 467	3 473	3 467	3 473	3 551

¹⁾ Av investerare initierad förändring.

Branschrelaterade nyckeltal för segmenten

Tyskland	2021 Jul-sep	2020 Jul-sep	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	2020 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>					
Byggrätter					
Byggrätter	8 400	8 800	8 400	8 800	8 400
varav byggrätter ej i balansräkningen	2 600	2 700	2 600	2 700	2 600
Bostadsutveckling till konsumenter					
Nettoomsättning, MSEK	1 258	1 502	3 346	3 089	5 843
Sålda bostäder	310	403	856	905	1 273
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	1 483	1 815	3 948	4 063	5 699
Startade bostäder	219	479	755	818	1 501
Bostäder i pågående produktion	2 612	2 531	2 612	2 531	2 595
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	65	73	65	73	62
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	27	46	27	46	53
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	926	712	926	712	1 027
Resultatavräknade bostäder	300	344	764	738	1 350
Bostadsutveckling till investerare					
Nettoomsättning, MSEK	640		752	719	1 604
Sålda bostäder	62	48	66	76	332
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	186	131	186	226	1 066
Startade bostäder	62	48	66	48	304
Bostäder i pågående produktion	1 196	1 557	1 196	1 557	1 446
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	268		316	313	680
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			910	896	905

Sverige	2021 Jul-sep	2020 Jul-sep	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	2020 Jan-dec
<i>antal om inget annat anges</i>					
Byggrätter					
Byggrätter	8 500	7 200	8 500	7 200	7 600
varav byggrätter ej i balansräkningen	3 800	2 700	3 800	2 700	2 700
Bostadsutveckling till konsumenter					
Nettoomsättning, MSEK	573	509	1 743	2 482	3 086
Sålda bostäder	149	144	512	458	625
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	598	566	2 055	1 887	2 565
Startade bostäder	127	98	467	311	504
Bostäder i pågående produktion	890	668	890	668	724
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	65	64	65	64	65
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	50	150	50	150	159
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	335	354	335	354	380
Resultatavräknade bostäder	146	109	410	531	659
Bostadsutveckling till investerare					
Nettoomsättning, MSEK	248		431	256	374
Sålda bostäder	337	162	337	543	543
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	664	308	658	951	948
Startade bostäder	162	162	337	374	374
Bostäder i pågående produktion	990	988	990	988	914
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	169		261	164	238
Anställda, medelantal under räkenskapsåret ¹⁾			220	185	188

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

	2021 Jul-sep	2020 Jul-sep	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	2020 Jan-dec
Nordic (Finland, Danmark och Norge)					
<i>antal om inget annat anges</i>					
Byggrätter					
Byggrätter	8 100	9 900	8 100	9 900	9 100
varav byggrätter ej i balansräkningen	4 500	4 900	4 500	4 900	4 900
Bostadsutveckling till konsumenter					
Nettoomsättning, MSEK	412	425	1 236	1 379	3 125
Sålda bostäder	138	235	555	613	927
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	452	855	2 000	1 923	3 092
Startade bostäder	131	49	531	267	653
Bostäder i pågående produktion	1 106	950	1 106	950	828
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	62	71	62	71	58
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	41	146	41	146	151
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	453	407	453	407	480
Resultatavräknade bostäder	100	126	360	516	1 019
Bostadsutveckling till investerare					
Nettoomsättning, MSEK	199	253	199	689	1 106
Sålda bostäder	50	154	188	275	839
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	124	373	241	817	2 355
Startade bostäder	50	154	188	275	839
Bostäder i pågående produktion	1 117	764	1 117	764	1 027
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder	94	113	94	300	601
Anställda, medelantal under räkenskapsåret ¹⁾			370	374	374

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

	2021 Jul-sep	2020 Jul-sep	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	2020 Jan-dec
S:t Petersburg- Baltikum (S:t Peterstburg, Estland, Lettland och Litauen)					
<i>antal om inget annat anges</i>					
Byggrätter					
Byggrätter	10 400	7 000	10 400	7 000	6 700
varav byggrätter ej i balansräkningen	5 200	1 000	5 200	1 000	2 100
Bostadsutveckling till konsumenter					
Nettoomsättning, MSEK	146	246	777	705	1 429
Sålda bostäder	307	292	1 204	672	1 029
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	393	298	1 318	763	1 123
Startade bostäder	285	253	551	432	1 535
Bostäder i pågående produktion	1 851	1 340	1 851	1 340	2 071
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	59	61	59	61	37
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	262	473	262	473	210
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	800	707	800	707	1 453
Resultatavräknade bostäder	141	239	721	632	1 267
Bostadsutveckling till investerare					
Nettoomsättning, MSEK					
Sålda bostäder					
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK			3	4	4
Startade bostäder					
Bostäder i pågående produktion	164	164	164	164	164
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	100	100
Resultatavräknade bostäder					
Anställda, medelantal under räkenskapsåret			527	507	524

Finansiella nyckeltal vid periodens slut

	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾²⁾	11,5	6,1	7,9
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	9,0	5,7	8,3
Soliditet, %	31,7	29,4	34,6
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	20,3	24,1	20,6
Nettolåneskuld	3 976	5 245	3 311
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,7	0,4
Sysselsatt kapital	12 704	13 472	12 641
Sysselsatt kapital, genomsnitt	12 766	14 385	13 953
Kapitalomsättningshastighet, ggr ¹⁾	1,3	1,1	1,2
Andel riskbärande kapital, %	32,2	30,0	35,2
Ordinarie utdelning, SEK per aktie			3,25
Extra utdelning, SEK per aktie			2,00
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	2,20	2,15	2,18
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,2	0,1	0,1
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	1,62	1,23	1,50
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,2	0,3	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		
	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Danska kronor	1,37	1,42	1,41	1,37	1,42	1,35
Euro	10,15	10,56	10,49	10,19	10,55	10,05
Norska kronor	0,99	0,99	0,98	1,00	0,95	0,95
Ryska rubel	0,11	0,13	0,13	0,12	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.

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen i Bonava AB (publ), org nr 556928-0380

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Bonava AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor,

att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

Stockholm den 28 oktober 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson

Auktoriserad revisor

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

- Kv 4 bokslutskommuniké jan–dec 2021, 3 februari 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

Carolina Strömlid, Head of Investor Relations
carolina.stromlid@bonava.com, +46 708 807 173

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 28 oktober 2021 kl. 07.15 CET.

WEBBSÄND PRESENTATION DEN 28 OKTOBER

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Lars Granlöf presenterar rapporten den 28 oktober 2021, kl. 11.00.

Följ den webbsända presentationen live på:
[bonava.com/audiocast Q3 2021](https://bonava.com/audiocast/Q3_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.