



Fredman
Stockholm, Sverige

Delårsrapport januari–september 2025

Homes & Neighbourhoods


BONAVA

Ökad affärsvolym och förbättrad lönsamhet

Nyckeltal, MSEK	2025 Jul-sep	2024 Jul-sep	Δ%	2025 Jan-sep	2024 Jan-sep	Δ%	Okt 2024 -sep 2025	2024 Jan-dec
Segmentsrapportering								
Nettoomsättning	2 167	1 978	10	5 615	5 909	-5	8 018	8 312
Operativt bruttoresultat	299	217	38	761	628	21	1 117	984
Operativ bruttomarginal, %	13,8	10,9		13,5	10,6		13,9	11,8
Operativt rörelseresultat	148	54	173	291	143	103	474	326
Operativ rörelsemarginal, %	6,8	2,7		5,2	2,4		5,9	3,9
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,05	-0,49		-0,36	-1,38	74	-0,12	-1,03
Avkastning på eget kapital, R12, %	-0,5	-6,1		-0,5	-6,1		-0,5	-4,0
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	3,4	-0,3		3,4	-0,3		3,4	2,2
IFRS								
Nettoomsättning	1 201	1 431	-16	4 473	5 050	-11	7 617	8 194
Bruttoresultat	123	-96		494	218	126	956	680
Bruttomarginal, %	10,2	-6,7		11,0	4,3		12,6	8,3
Rörelseresultat	-28	-258	89	24	-266		313	22
Rörelsemarginal, %	-2,4	-18,1		0,5	-5,3		4,1	0,3
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-0,36	-1,23	70	-0,99	-2,55	61	-0,50	-1,85
Soliditet, %	40,6	38,2		40,6	38,2		40,6	41,7
Nettoskuld	3 054	3 491	-13	3 054	3 491	-13	3 054	3 068
Nettoprojekttillgångar	4 688	4 756	-1	4 688	4 756	-1	4 688	4 651
Nettoprojekttillgångar / Nettoskuld exkl. leasing, ggr	1,6	1,4		1,6	1,4		1,6	1,6
Operativt kassaflöde	140	489	-71	455	1 001	-55	977	1 524
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	67	335	-80	-59	160		402	621
Bostäder								
Sålda bostäder konsument, antal	456	435	5	1 246	1 137	10	1 836	1 727
Sålda bostäder investerare, antal	-	89		231	89	97	715	573
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	708	322	120	1 542	945	63	2 059	1 462
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	-	89		231	89	160	715	573
Bostäder i produktion, antal	3 836	2 964	29	3 836	2 964	29	3 836	3 177
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	57	54		57	54		57	59
Resultatavräknade bostäder, antal	268	337	-20	1 185	1 294	-8	1 986	2 095

Operativ rörelsemarginal, R12

5,9%

Antal sålda bostäder, R12

2 551

Antal produktionsstartade bostäder, R12

2 774

1 juli–30 september 2025

- Nettoomsättning uppgick till 2 167 (1 978) MSEK.
- Operativ bruttomarginal uppgick till 13,8 (10,9) procent.
- Operativt rörelseresultat uppgick till 148 (54) MSEK, operativ rörelsemarginal uppgick till 6,8 (2,7) procent.
- Nettoomsättning enligt IFRS uppgick till 1 201 (1 431) MSEK och rörelseresultat uppgick till -28 (-258) MSEK.
- Operativt kassaflöde uppgick till 140 (489) MSEK.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 67 (335) MSEK.
- Resultat per aktie enligt IFRS, före och efter utspädning, uppgick till -0,36 (-1,23) SEK.
- Antal sålda bostäder uppgick till 456 (524).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 708 (411).
- Värdering av byggrättsportföljen har genomförts, vilket medförde en nedskrivning om -15 MSEK. Efter genomförd nedskrivning uppgår övervärdet i portföljen till 5,3 miljarder SEK.

1 januari–30 september 2025

- Nettoomsättning uppgick till 5 615 (5 909) MSEK.
- Operativ bruttomarginal uppgick till 13,5 (10,6) procent.
- Operativt rörelseresultat uppgick till 291 (143) MSEK, operativ rörelsemarginal uppgick till 5,2 (2,4) procent.
- Nettoomsättning enligt IFRS uppgick till 4 473 (5 050) MSEK och rörelseresultat uppgick till 24 (-266) MSEK.
- Operativt kassaflöde uppgick till 455 (1 001) MSEK.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till -59 (160) MSEK.
- Resultat per aktie enligt IFRS, före och efter utspädning, uppgick till -0,99 (-2,55) SEK.
- Antal sålda bostäder uppgick till 1 477 (1 226).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 1 773 (1 034).

Väsentligt förbättrat resultat på stabil grund

Vi följer vår plan för kontrollerad tillväxt. Vi fortsätter att öka produktionsstarterna samtidigt som vi bibehåller en god försäljningsgrad och en stabil finansiell ställning. Med god projektstyrning och lägre omkostnader förbättrar vi resultat och lönsamhet väsentligt. Återhämtningen i marknaden går långsammare än förväntat då geopolitiska utmaningar påverkar negativt. Stärkta disponibla inkomster hos hushållen och sänkta styrräntor ger dock goda förutsättningar framåt.

En långsammare återhämtning trots goda förutsättningar

Hushållens disponibla inkomster stärks, styrräntorna har sänkts och den uppdämda efterfrågan är stor i våra delmarknader. Detta till trots är marknaden avvaktande med ett sentiment som påverkas främst av alla geopolitiska utmaningar och vi ser en långsammare och avvaktande återhämtning efter sommaren.

I Tyskland är marknadsbilden splittrad där Berlin, Düsseldorf och Köln fortsätter att vara draglok. Den tyska regeringen arbetar för ökade investeringar i försvar och infrastruktur, något som långsiktigt kommer att stödja en tillväxt men som kortsiktigt påverkar bostadsmarknaden negativt på grund av stigande långräntor. I Sverige har det under kvartalet presenterats flera åtgärder för att stödja hushållens konsumtion och Riksbanken sänkte styrräntan i september. Dessa tillskott stärker fundamenten för att bostadsmarknaden ska komma igång, men återhämtningen tar tid på den svenska marknaden där trenden med längre tid att konvertera bokningar till bindande avtal har fortsatt under hösten. Baltikum växer fortsatt snabbast drivet av utvecklingen i Riga och Vilnius. Tallinn har haft en lägre aktivitet tidigare i år, men vi märker även här av en förbättring. Finland är i ett tidigt skede av återhämtning och vi förväntar oss en gradvis ökande aktivitet.

Intresset för investerarsegmentet ökar på våra marknader och vi arbetar med en växande pipeline av framtida starter, främst i Tyskland, där vi förväntar oss att kunna starta och sälja projekt



i fjärde kvartalet och framåt. Med försäljning före produktionsstart och en bättre betalningsplan jämfört med konsumentaffären skapar investeraraffärerna en bra och stabil grund för oss.

Förbättrat resultat i kvartalet – ökat antal produktionsstarter med bibehållen finansiell ställning

Nettoomsättningen ökade med 10 procent och uppgick till 2 167 (1 978) MSEK. Den operativa bruttomarginalen ökade till 13,8 (10,9) procent och den operativa rörelsemarginalen mer än fördubblades till 6,8 (2,7) procent. Samtliga affärsenheter förbättrade sina marginaler tack vare god projektstyrning och lägre omkostnader. Våra pågående projekt är inne i ett relativt tidigt skede av produktion och vi tillämpar en konservativ resultat-

avräkning varför tillväxten i nettoomsättning från den pågående projektvolymen kommer att tillta. Den utdragna marknadsåterhämtningen kommer att ha en dämpande effekt på våra planerade produktionsstarter och därmed tillväxt från nya projekt.

Vi fortsätter att leverera enligt vår plan där vi gradvis ökar affärsvolymen. Vi har nu en pågående produktion om 3 836 bostäder att jämföra med 2 964 föregående år. Försäljningsgraden ökade till 57 (54) procent i pågående produktion och vi tummar inte på vår regel om att ha en god försäljning i projektet innan vi startar. Volymen färdigställda osålda bostäder uppgick till 274 mot 343 i föregående kvartal. Glädjande är att vi i kvartalet startat två konsumentprojekt med gott reservationsläge i Finland. Projekten startades sent i kvartalet varför de inte bidrar med några försäljningssiffror i det tredje kvartalet. Reservationerna kommer att börja konverteras under fjärde kvartalet och redovisas då som sålda bostäder.

Trots en ökande projektvolym har vi en stabil finansiell position med en nettoskuld om 3 miljarder SEK, oförändrad jämfört med utgången av andra kvartalet, och en soliditet om 41 (38) procent.

Vi har 24 800 välbelägna byggrätter som är basen för framtida tillväxt. Byggrättsportföljen värderas årligen i det tredje kvartalet och det bedömda övervärdet ökade till 5,3 (4,6) miljarder SEK per den 30 september.

I början av vår förbättringsresa

Med vår attraktiva byggrättsportfölj, vår erfarna och professionella organisation och alla de steg vi har tagit de senaste åren är vi i början på vår förbättringsresa. Vi höjer prognosen för operativ rörelsemarginal för 2025 från 5–6 procent till att vi kommer nå en operativ rörelsemarginal om 6 procent. Vi siktar fortsatt på att nå vårt mål om lägst 10 procent i rörelsemarginal för helåret 2026. För att nå vårt mål krävs det att marknaden möjliggör att vi kan starta projekt och att vi hinner arbeta upp intäkterna inom ramen för 2026.

Peter Wallin

VD och koncernchef

Aktuellt under kvartalet

Bonava tar steget in i Luleå

I Bonavas kvarter i Kronandalen, Luleå, planeras en blandning av Svanenmärkta radhus och flerbostadshus med drygt 200 bostäder nära naturen. Här finns skidbackar, motionsspår, utegym och de nyinvigda Origoparken och Träffparken. Efter många års bostadsutveckling i Umeå tar Bonava nu nästa steg – vårt första småhusprojekt i norra Sverige. Luleå växer och kommunen har en ambition att vara 100 000 invånare 2050.



Rico Kallies ny affärsenhetschef för Bonava Tyskland

Rico Kallies tillträdde den 1 september tjänsten som affärsenhetschef för Bonava Tyskland. Han anställdes 1996 på Bonava, tidigare NCC Housing, och har sedan dess innehaft en rad olika chefsbefattningar inom bolaget. Han har bland annat varit platschef, Development Manager, regionchef för Berlin och var fram till och med september chef för projektutveckling i Tyskland. Han är en erkänt skicklig ledare med gedigen affärskompetens och starkt fokus på resultat.



Awareness Week

Under september har alla medarbetare på Bonava genomfört den årliga temaveckan om hälsa och säkerhet – Awareness Week. I år var det extra fokus på hur vi skapar trygga och säkra arbetsplatser där temat var lärdomar och förbättringar.



Uppdaterade Science Based Targets godkända – nya insikter gör Bonavas klimatåtgärder mer precisa

Efter en grundlig process och med stöd av nya insikter har Bonava fått en uppdatering av sina kortsiktiga utsläppsminskningmål godkänd av Science Based Targets-initiativet (SBTi). Till år 2030 är målet att utsläppen från nya byggnader ska minska med 40,8 procent, utsläppen från användningen av sålda bostäder med 51,6 procent, och företagets egna direkta utsläpp med 42 procent, jämfört med nivåerna för 2024.

Med livscykelanalys (LCA) för alla projekt och införandet av koldioxidbudgetar på projektnivå kan Bonava nu följa klimatpåverkan i större utsträckning – från materialval till färdig bostad. Detta möjliggör mer träffsäkra och effektiva klimatåtgärder, där insatserna styrs dit de gör störst nytta.



Produktionsstartade grannskap

Under det tredje kvartalet startade Bonava produktion av 708 (411) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på bonava.com/investor-relations/produktionsstarter



Tyskland Lichtenrader Bogen

Läge: Berlin
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 79 bostäder till konsument

I Berlins sydligaste och grönaste stadsdel utvecklas 79 bostäder. Med en busshållplats precis utanför dörren och mataffärer, förskolor, skolor och fritidsanläggningar i omedelbar närhet finns allt för en bekväm vardag. Energin tillförs genom klimatsmarta energikoncept så som solceller.



Sverige Fjärilshusen

Läge: Stockholm
Bostadstyp: Enfamiljshus
Antal bostäder: 33 bostäder till konsument

I det grönskande grannskapet Fjärilshusen i Järfälla startar Bonava den tredje etappen omfattande 33 småhus som äganderätt, samtliga utrustade med solceller och laddbox för elbil. Alla bostäder miljömärks med Svanen. I denna etapp skapas även Villa Verde – ett extra hållbart hus som minskar klimatpåverkan med 36 procent jämfört med referenshus.



Estland Mäepealse 1

Läge: Tallinn
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 92 bostäder till konsument

Grannskapet Mäepealse ligger nära ett grönområde med vandringsleder, äventyrspark och skidbackar. Hela Mäepealse grannskapet kommer att bestå av 3 byggnader med totalt 138 hem. De gemensamma utrymmena präglas av hållbara lösningar för regnvattenuppsamling, varierad landskapsarkitektur, lekplatser, gemensam trädgård och grillplats.



Tyskland Gartenstadt Karlshorst

Läge: Berlin
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 50 bostäder till konsument

I det nya kvarteret Gartenstadt Karlshorst skapas en härlig mix av bostadsrätter, enfamiljshus och hyreslägenheter. Grannskapet innefattar också grönområden och lekplatser. Bostäderna värms effektivt upp med fjärrvärme och kompletteras med solenergi via solceller. Gröna tak och ett genomtänkt regnvattenhanteringssystem bidrar ytterligare till projektets starka hållbarhetsprofil.



Finland Renata

Läge: Helsingfors
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 77 bostäder till konsument

Renata är beläget i ett snabbväxande bostadsområde i Helsingfors. Läget är svårslaget med närhet till friluftsliv, service och utmärkta kommunikationer. Många av de 77 lägenheterna har havsutsikt och planlösningen är genomgående välplanerad. I grannskapet kan de boende ta del av gemensamma utrymmen såsom bastu och cykelverkstad. Husen utrustas med solpaneler och gröna tak.

Koncernöversikt

Nettoomsättning¹⁾

MSEK	2025 Jul-sep	2024 Jul-sep	2025 Jan-sep	2024 Jan-sep	Okt 2024 -sep 2025	2024 Jan-dec
Tyskland	1 451	1 368	3 807	3 990	5 573	5 757
Sverige	342	288	737	874	964	1 101
Finland	131	100	479	559	682	762
Baltikum	243	221	591	484	798	692
Övrig verksamhet ²⁾	0	0	1	2	1	2
Summa	2 167	1 978	5 615	5 909	8 018	8 312

Juli-september 2025

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade till 2 167 (1 978) MSEK, främst drivet av ökad omsättning till konsument. Antal bostäder i pågående produktion ökade till 3 836 (2 964) med en försäljningsgrad om 57 (54) procent.

Omräkning av utländsk valuta hade en effekt på omsättningen om -54 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Operativt resultat

Det operativa bruttoresultatet ökade till 299 (217) MSEK och den operativa bruttomarginalen ökade till 13,8 (10,9) procent. Ökningen förklaras av såväl ökade projektmarginaler som lägre indirekta produktionskostnader. Bruttoresultatet innefattar även resultatet från värderingen av landbanken, en nedskrivning om -15 MSEK i Tyskland, vilken kompenseras av en realisationsvinst från markförsäljning i Sverige.

Operativt rörelseresultat ökade till 148 (54) MSEK och den operativa rörelsemarginalen ökade till 6,8 (2,7) procent, drivet av det stärkta bruttoresultatet och lägre försäljnings- och administrationskostnader.

Förändrade valutakurser har haft en effekt på det operativa rörelseresultatet om -5 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Nettoomsättning och resultat enligt IFRS

Nettoomsättningen enligt IFRS minskade till 1 201 (1 431) MSEK då antal överlämnade bostäder minskade till 268 (337).

Bruttoresultatet ökade till 123 (-96) MSEK och bruttomarginalen ökade till 10,2 (-6,7) procent. Rörelseresultatet uppgick till -28 (-258) MSEK. Föregående års resultat belastades med operativa justeringar, främst avseende nedskrivning av mark, om -239 MSEK.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -87 (-132) MSEK. Räntekostnaderna minskade till följd av en lägre skuldvolym och lägre räntenivåer varför räntenettot förbättrades till -65 (-100) MSEK. För mer information om finansnettot se not 6.

Resultat före skatt enligt IFRS uppgick till -116 (-391) MSEK. Skatt på resultatet enligt IFRS uppgick till -1 (-4) MSEK, motsvarande en skattesats om -1 (-1) procent. Den låga skattesatsen förklaras av att uppskjuten skatt inte har redovisats för underskott genererade under 2024 eller 2025. Tyskland förväntas visa ett visst skattemässigt överskott under 2025.

Operativt rörelseresultat

MSEK	2025 Jul-sep	2024 Jul-sep	2025 Jan-sep	2024 Jan-sep	Okt 2024 -sep 2025	2024 Jan-dec
Tyskland	142	116	352	288	503	439
Sverige	10	-30	-11	-64	-8	-62
Finland	-4	-22	4	-15	36	16
Baltikum	33	22	59	35	79	56
Övrig verksamhet ²⁾	-34	-32	-113	-100	-136	-123
Summa	148	54	291	143	474	326

Januari-september 2025

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 5 615 (5 909) MSEK, där minskningen främst förklaras av att flera pågående projekt är i en tidig produktionsfas jämfört med föregående år.

Omräkning av utländsk valuta hade en effekt på omsättningen om -137 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Operativt resultat

Det operativa bruttoresultatet ökade till 761 (628) MSEK och den operativa bruttomarginalen ökade till 13,5 (10,6) procent. Ökningen förklaras av såväl ökade projektmarginaler som lägre indirekta produktionskostnader.

Operativt rörelseresultat ökade till 291 (143) MSEK och den operativa rörelsemarginalen ökade till 5,2 (2,4) procent, drivet av det stärkta bruttoresultatet och lägre försäljnings- och administrationskostnader.

Förändrade valutakurser har haft en effekt på det operativa rörelseresultatet om -11 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Nettoomsättning och resultat enligt IFRS

Nettoomsättningen enligt IFRS minskade till 4 473 (5 050) MSEK, till följd av färre antal överlämnade bostäder.

Bruttoresultatet ökade till 494 (218) MSEK och bruttomarginalen ökade till 11,0 (4,3) procent. Rörelseresultatet uppgick till 24 (-266) MSEK. Jämförelseperioden belastades med operativa justeringar, främst avseende nedskrivning av mark, om -267 MSEK.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -329 (-401) MSEK. Räntekostnaderna minskade till följd av en lägre skuldvolym och lägre räntenivåer varför räntenettot förbättrades till -200 (-313) MSEK. Till följd av refinansiering av obligationen i början av året belastades finansnettot dock med vissa engångskostnader. För mer information om finansnettot se not 6.

Resultat före skatt enligt IFRS uppgick till -305 (-667) MSEK. Skatt på resultatet enligt IFRS uppgick till -13 (-10) MSEK, motsvarande en skattesats om -4 (-1) procent. Den låga skattesatsen förklaras av att uppskjuten skatt inte har redovisats för underskott genererade under 2024 eller 2025.

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

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

Byggrättsportfölj

Byggrättsportfölj

Totalt antal byggrätter vid periodens slut uppgick till 24 800 (27 500). Per den 30 juni 2025 var antalet byggrätter 25 500.

Bonava redovisar en del av byggrätterna utanför balansräkningen, till exempel mark som kontrolleras genom optionsavtal eller andra avtal, där marken ännu inte tillträtts. Antal byggrätter utanför balansräkningen vid periodens slut uppgick till 6 900 (7 200). Investeringsåtaganden för byggrätter utanför balansräkningen uppgick på balansdagen till 1 360 MSEK, vilket är i nivå med utgången av föregående kvartal. Under 2025 förväntas 558 MSEK av dessa investeringsåtaganden att regleras.

Flertalet starter minskar byggrättsportföljerna i Tyskland, Baltikum och Finland. Även i Sverige minskar byggrätterna genom projektstarter, kompletterat med ett par försäljningar. I Tyskland har ett förvärv av cirka 100 byggrätter genomförts under kvartalet, dessa redovisas utanför balansräkningen.

Av möjliga produktionsstarter bedöms 17 procent kunna ske under 2025–2026, 27 procent under 2027–2028 och 56 procent efter år 2028.

Värdering

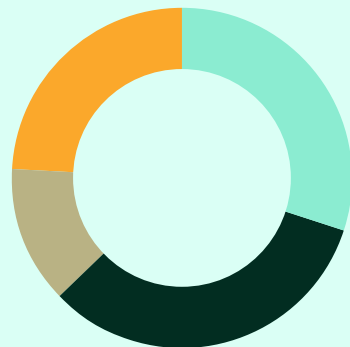
Byggrätterna redovisas som omsättningstillgångar och värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, post för post.

Under det tredje kvartalet 2025 har byggrättsportföljen värderats, i portföljen ingår även vissa investeringar i Tyskland där delar av investeringen har påbörjats och därmed omrubricerats till pågående projekt. Värderingen av byggrättsportföljen baseras på interna värderingar av diskonterade framtida kassaflöden från tilltänkt projekt som ska uppföras på exploateringsmarken (diskonterat nuvärde). Den genomsnittliga obelånade diskonteringsräntan uppgår till 8,8 (9,2) procent. För utvalda projekt kompletteras den

interna värderingen med en extern värdering. För 2025 omfattar de externa värderingarna 13 procent av portföljen. I de fall en extern värdering har erhållits för en post har Bonava använt sig av det lägsta av värdet enligt extern värdering och det diskonterade nuvärdet enligt intern beräkning. Den genomförda värderingen har medfört en nedskrivning om –15 MSEK, motsvarande mindre än 1 procent av det bedömda värdet på portföljen.

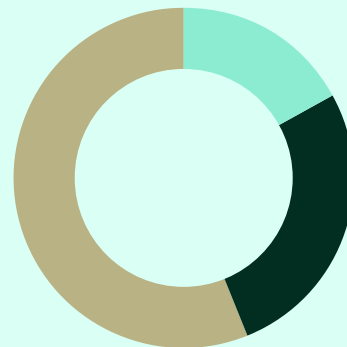
Det bedömda övervärdet på portföljen uppgick vid värderingen till 5,3 (4,6) miljarder SEK. Ökningen av övervärdet förklaras av en kombination av förbättrade kassaflöden och att kassaflödena har kommit närmare i tid. För mer information se not 1.

Geografisk fördelning



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

Möjlig produktionsstart



2025–2026, 17%
2027–2028, 27%
Senare, 56%

I/utanför balansräkningen



Optioner och villkorade avtal, 28%
I balansräkningen, 72%

Pågående produktion och färdigställda bostäder

Under kvartalet har Bonava produktionsstartat 708 (411) bostäder där 708 (322) är till konsument och 0 (89) till investerare.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 3 836 (2 964), vid utgången av föregående kvartal var antalet 3 312. Majoriteten av bostäderna produceras i Tyskland, med tyngdpunkt i Berlin.

Försäljningsgraden var på balansdagen 57 (54) procent. Försäljningsgraden minskade något jämfört med det andra kvartalet 2025. I Finland har två projektstarter skett relativt sent under kvartalet, vilket innebär att reservationerna inte har konverterats till bindande säljkontrakt än.

Sålda bostäder

Antal sålda bostäder i kvartalet uppgick till 456 (524). Motsvarande siffra föregående kvartal var 432. Antal sålda bostäder till konsument ökade till 456 (435) medan 0 (89) bostäder såldes till investerare, vilket förklarar den totala minskningen jämfört med föregående år.

Osålda, färdigställda bostäder

Per den 30 september uppgick antalet färdigställda osålda bostäder till 274 (330) och det bokförda värdet uppgick till 735 (933) MSEK. Det bokförda värdet motsvarar produktionskostnaden och innehåller inte det vinstpåslag som förväntas. Det är stort fokus på att hålla ned kapitalbindningen i lagret av färdigställda osålda bostäder och under det tredje kvartalet såldes 42 procent av ingående

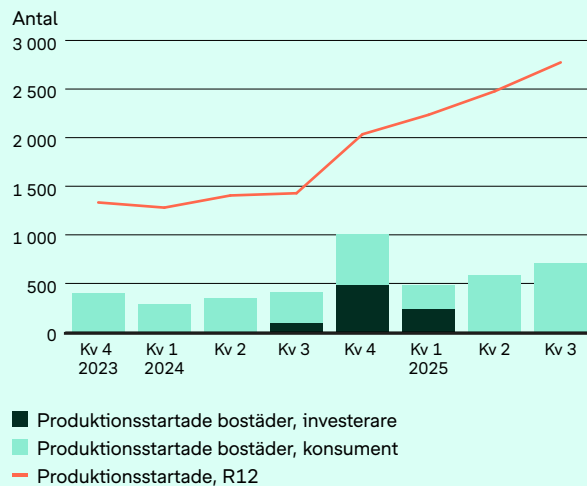
volym per den 30 juni 2025. Majoriteten av den osålda volymen är baltiska bostäder där affärsmodellen innebär att majoriteten av försäljningen sker närmare inflyttning.

Sålda, färdigställda, ej resultatavräknade bostäder

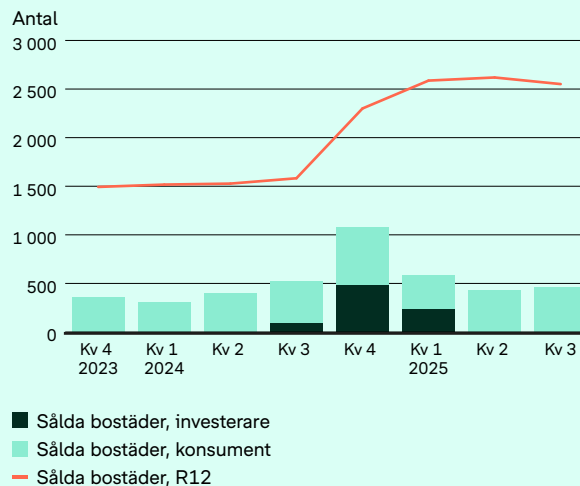
Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut uppgick till 23 (51). Per 30 juni 2025 uppgick antalet till 38.

Försäljningsvärdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av perioden var 5 646 (4 051) MSEK för konsumenter och 2 715 (2 662) MSEK för investerare.

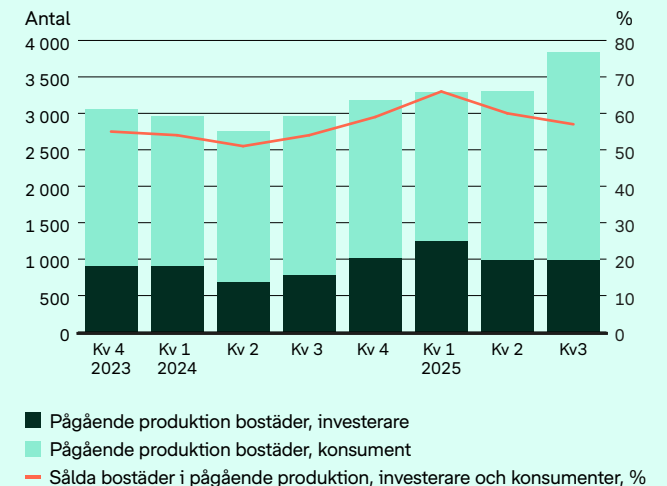
Produktionsstartade bostäder



Sålda bostäder



Pågående produktion



Kassaflöde

Operativt kassaflöde

MSEK	2025 Jul-sep	2024 Jul-sep	2025 Jan-sep	2024 Jan-sep	Okt 2024 -sep 2025	2024 Jan-dec
Operativt EBITDA – segmentsredovisning	169	80	357	227	565	435
Operativa justeringar	–	–239	–	–267	–	–267
Skillnader i redovisningsprinciper	–176	–73	–267	–142	–161	–37
EBITDA – IFRS	–7	–232	90	–183	404	132
Nettoprojektinvesteringar/avyttringar	–863	–143	–317	240	397	954
Nettomarkinvesteringar/avyttringar	420	608	578	887	679	988
Nettoinvesteringar/avyttringar, övrigt	–3	–33	8	–46	–2	–56
Nettoinvesteringar	–446	431	269	1 081	1 075	1 886
Förändring i kundfordringar	18	53	58	–5	43	–19
Förändring i förskott från kunder	519	486	269	681	–335	78
Förändring i leverantörsskulder	–14	–64	–45	–102	12	–45
Förändring i övrigt rörelsekapital	70	–185	–186	–471	–223	–508
Förändring i rörelsekapital	594	290	95	103	–502	–494
Operativt kassaflöde	140	489	455	1 001	977	1 524

Kassaflöde juli–september 2025

Rörelseresultatet före avskrivningar, EBITDA, ökade till –7 (–232) MSEK.

Nettoinvesteringarna uppgick till –446 (431) MSEK, där det negativa kassaflödet främst avser investeringar i pågående projekt, i enlighet med ökningen av byggstarter. Förändringen i rörelsekapital var 594 (290) MSEK, där ökade förskott från kunder förklarar förändringen.

Totalt operativt kassaflöde uppgick till 140 (489) MSEK.

Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 67 (335) MSEK. Skillnaden mellan det legala och det operativa kassaflödet förklaras främst av finansiella poster om –94 (–124) MSEK samt förändring i finansiering i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag om 45 (6) MSEK.

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

Kassaflöde januari–september 2025

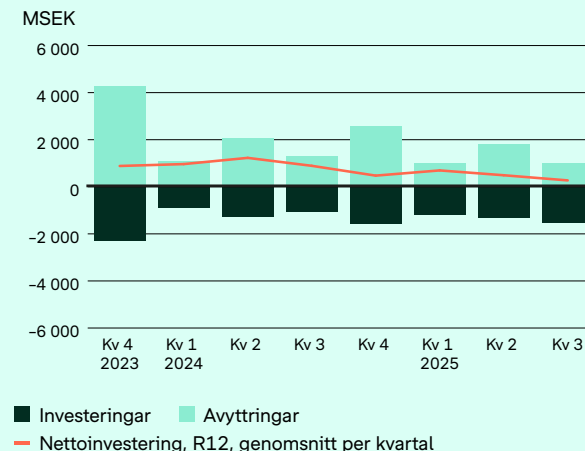
Rörelseresultatet före avskrivningar, EBITDA, ökade till 90 (–183) MSEK.

Nettoinvesteringarna uppgick till 269 (1 081) MSEK. Förändringen i rörelsekapital var 95 (103) MSEK. Totalt operativt kassaflöde uppgick till 455 (1 001) MSEK.

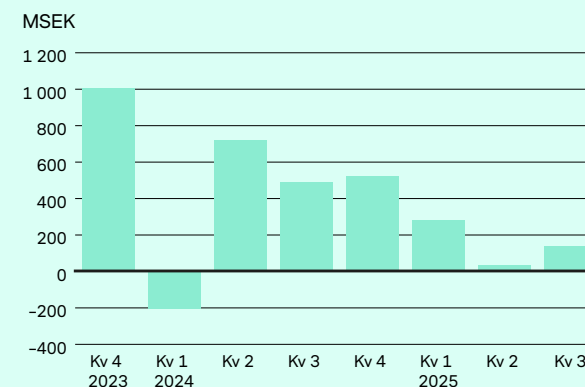
Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till –59 (160) MSEK. Skillnaden mellan det legala och det operativa kassaflödet förklaras främst av finansiella poster om –318 (–402) MSEK.

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

Investeringar och avyttringar



Operativt kassaflöde



Finansiering och nettoskuld

Bonavas målsättning är att ha en kostnadseffektiv kapitalstruktur och en god kreditvärdighet med hänsyn till verksamhetens finansieringsbehov. Moderbolaget finansierar verksamheten huvudsakligen med ett syndikerat kreditavtal och en grön obligation. För att säkerställa en stark kapitalstruktur följer Bonava upp nyckeltal för soliditet, likviditet och nettoprojektstillgångar.

Nettoskuld

Nettoskulden uppgick till 3 054 (3 491) MSEK. Per 30 juni 2025 var nettoskulden 3 079 MSEK. Likvida medel uppgick till 394 MSEK och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 1 208 MSEK. Se vidare not 7. Förändrade valutakurser minskade nettoskulden med 62 MSEK, jämfört med 30 september 2024, och minskade nettoskulden med 13 MSEK jämfört med 30 juni 2025.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 40,6 (38,2) procent. Per 30 juni 2025 uppgick soliditeten till 43,0 procent. Bonavas mål är att soliditeten inte ska understiga 30 procent.

Nettoprojektstillgångar

För att säkerställa kontroll över den finansiella risken har Bonava som mål att koncernens nettoprojektstillgångar ska överstiga nettoskuld (exklusive leasing). På balansdagen uppgick kvoten mellan nettoprojektstillgångar och nettoskuld till 1,6 ggr och målet var därmed uppfyllt.

Kapital och räntebindning

Vid periodens utgång var den genomsnittliga räntebindningstiden 0,5 (0,2) år exklusive projektfinansiering, och den genomsnittliga räntan var 6,9 (8,2) procent. Kapitalbindningstiden för skulder till kreditinstitut och investerare var 1,6 år vid periodens utgång. Under 2025 har ett ISDA-avtal, som möjliggör räntesäkring, ingåtts och under september säkrades en del av räntexponeringen.

Koncernens finansieringsramar

Bonava har ett kreditavtal om totalt 398 MEUR som löper till mars 2027. Avtalet omfattar syndikerade krediter och en revolverande kreditfacilitet (RCF), med löpande kvartalsvisa amorteringar. Krediter under avtalet kan upptas i EUR, SEK och NOK. Krediterna är uppdelade i dels tidsbestämda trancher, dels en RCF som kan nyttjas vid behov.

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

Villkor i låneavtal

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

Grön finansiering

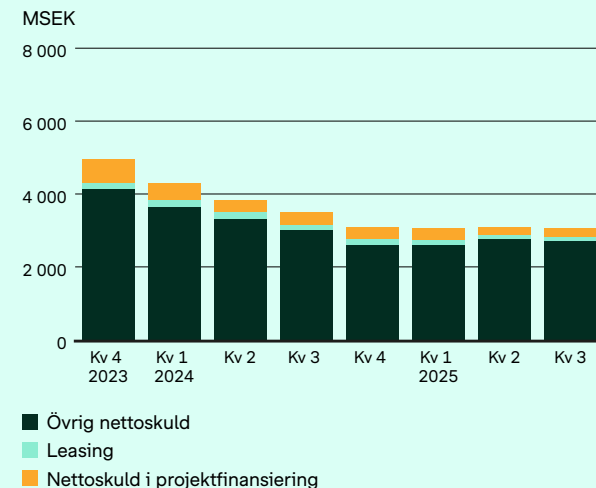
Bonava har sedan 2020 ett grönt finansieringsramverk, en uppdatering av detta gjordes i januari 2025. Under ramverket kan Bonava emittera obligationer och uppta lån för finansiering av hållbar bostadsutveckling. Bonava har emitterat en grön obligation, som är noterad på Nasdaq Sustainable Bond List.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

Utnyttjade kreditramar

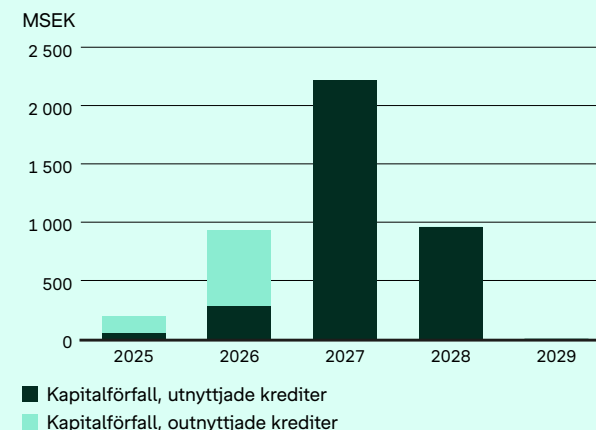
Obligationen uppgår till 960 MSEK. De syndikerade kreditramarna amorteras enligt avtal under perioden december 2024 till mars 2027. Utestående centrala banklån upptaget i EUR uppgick på balansdagen till 2 073 MSEK och upptaget i NOK till 472 MSEK. Outnyttjat belopp uppgick till 893 MSEK.

Utöver ovanstående tillkommer avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag där 247 MSEK var utnyttjade på balansdagen, avtalade outnyttjade krediter var 315 MSEK. Ytterligare projektfinansiering i Baltikum och Sverige tillkommer och total projektfinansiering uppgick på balansdagen till 551 MSEK. Bonavas ambition är att fortsatt öka andelen projektfinansiering och därmed minska andelen centralt upptagna krediter.

Nettoskuld



Kapitalbindning, lån och obligation



Tyskland

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

Marknadsutveckling

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

Resultat juli–september 2025

Nettoomsättningen ökade till 1 451 (1 368) MSEK, drivet av ökad omsättning till konsument.

Försäljningsgraden i pågående produktion ökade och uppgick till 66 (63) procent och bostäder i pågående produktion ökade till 2 031 (1 954).

Sålda bostäder till konsument minskade mot föregående år och uppgick till 158 (232). Produktionsstartade bostäder till konsument är i linje med föregående år och uppgick till 227 (228). Inga (89) bostäder till investerare har startats eller sålts i kvartalet.

Operativ bruttomarginal förbättrades till 14,0 (13,3) procent, trots en nedskrivning från värdering av byggrättsportföljen om –15 MSEK. Den förbättrade marginalen är hänförlig till såväl stärkta projektmarginaler som lägre indirekta produktionskostnader.

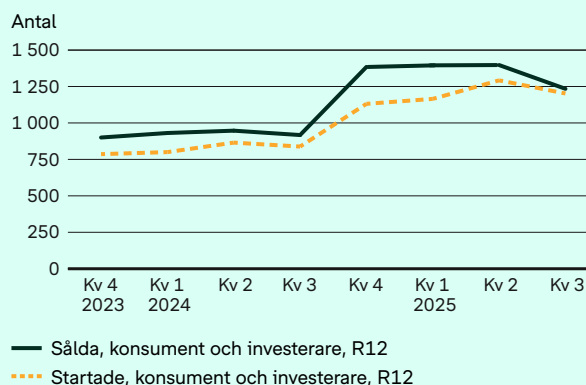
Operativt rörelseresultat ökade till 142 (116) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 9,8 (8,5) procent. Försäljnings- och administrationskostnader minskade mot föregående år och bidrog till en högre operativ rörelsemarginal.

Resultat januari–september 2025

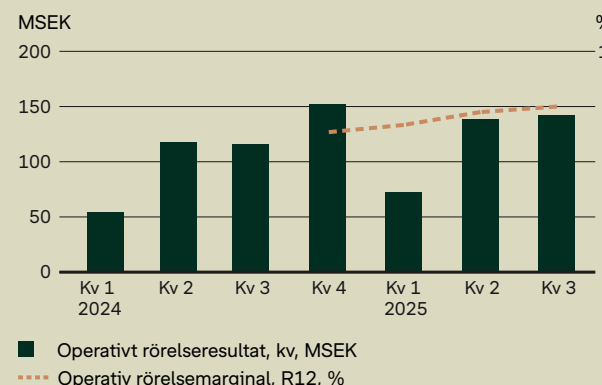
Nettoomsättningen minskade till 3 807 (3 990) MSEK, vilket främst förklaras av att pågående projekt är i en tidigare produktionsfas jämfört med föregående år. Antal sålda bostäder uppgick till 545 (695) och antal startade till 646 (575).

Operativ bruttomarginal förbättrades till 13,7 (11,9) procent, vilket är hänförligt till stärkta projektmarginaler och lägre indirekta produktionskostnader. Operativt rörelseresultat uppgick till 352 (288) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 9,2 (7,2) procent.

Sålda och startade



Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal



	2025 Jul-sep	2024 Jul-sep	2025 Jan-sep	2024 Jan-sep	Okt 2024 -sep 2025	2024 Jan-dec
NYCKELTAL, MSEK						
Nettoomsättning	1 451	1 368	3 807	3 990	5 573	5 757
Operativt bruttoresultat	203	182	522	476	748	702
Operativ bruttomarginal, %	14,0	13,3	13,7	11,9	13,4	12,2
Operativt rörelseresultat	142	116	352	288	503	439
Operativ rörelsemarginal, %	9,8	8,5	9,2	7,2	9,0	7,6
Sålda bostäder konsument, antal	158	232	545	606	849	910
Sålda bostäder investerare, antal	–	89	–	89	385	474
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	227	228	646	486	817	657
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	–	89	–	89	385	474
Bostäder i pågående produktion, antal	2 031	1 954	2 031	1 954	2 031	1 964
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	66	63	66	63	66	69
Osålda, färdigställda bostäder, antal	46	53	46	53	46	34
Byggrätter, antal	7 500	8 200	7 500	8 200	7 500	7 600

Sverige

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

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden har de senaste åren varit pressad av det höga ränteläget som gjort kunder avvaktande, med lägre försäljningsnivåer och färre produktionsstarter som följd. Hushållens disponibla inkomster har stärkts under kvartalet och styrräntan har sänkts men detta till trots är kunderna fortsatt avvaktande. Vi har ett högt intresse men trenden med att det tar längre tid att konvertera bokningar till bindande kontrakt har fortsatt under hösten.

Resultat juli–september 2025

Nettoomsättningen ökade jämfört med föregående år till 342 (288) MSEK.

Sålda bostäder till konsument ökade till 69 (38) och 153 (23) bostäder har produktionsstartats. Försäljningsgraden ökade till 62 (6) procent.

Operativ bruttomarginal uppgick till 10,4 (–1,2) procent, till följd av förbättrade projektmarginaler och lägre indirekta produktionskostnader. Bruttoresultatet har även påverkats positivt av realisationsvinst från försäljning av mark, om cirka 20 MSEK.

Operativt rörelseresultat ökade till 10 (–30) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 3,0 (–10,3) procent, en effekt av det förbättrade bruttoresultatet.

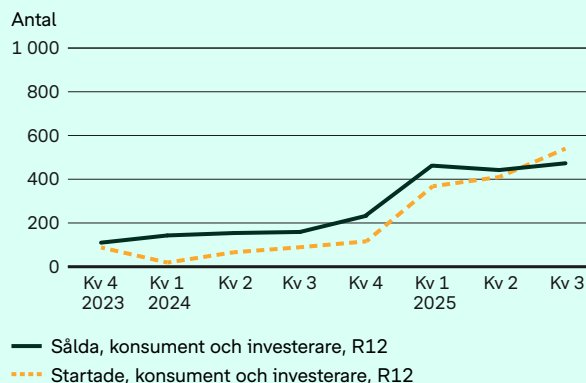
Resultat januari–september 2025

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 737 (874) MSEK, vilket främst förklaras av att flera pågående projekt är i en tidig produktionsfas jämfört med föregående period.

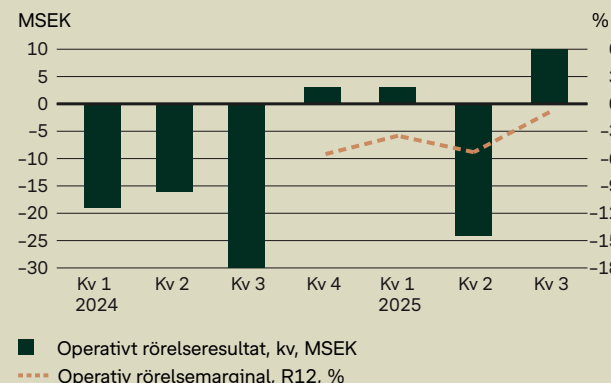
Sålda bostäder till konsument uppgick till 148 (139) och 282 (89) bostäder har produktionsstartats. 231 (0) bostäder har startats och sålts till investerare.

Operativ bruttomarginal uppgick till 10,4 (2,6) procent. Den lägre affärsvolymen resulterar i att omkostnaderna inte täcktes fullt ut, varför operativt rörelseresultat uppgick till –11 (–64) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om –1,5 (–7,3) procent.

Sålda och startade



Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal



	2025 Jul–sep	2024 Jul–sep	2025 Jan–sep	2024 Jan–sep	Okt 2024 –sep 2025	2024 Jan–dec
NYCKELTAL, MSEK						
Nettoomsättning	342	288	737	874	964	1 101
Operativt bruttoresultat	36	–3	77	22	110	56
Operativ bruttomarginal, %	10,4	–1,2	10,4	2,6	11,4	5,1
Operativt rörelseresultat	10	–30	–11	–64	–8	–62
Operativ rörelsemarginal, %	3,0	–10,3	–1,5	–7,3	–0,9	–5,6
Sålda bostäder konsument, antal	69	38	148	139	242	233
Sålda bostäder investerare, antal	–	–	231	–	231	–
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	153	23	282	89	309	116
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	–	–	231	–	231	–
Bostäder i pågående produktion, antal	629	158	629	158	629	150
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	62	6	62	6	62	45
Osålda, färdigställda bostäder, antal	42	65	42	65	42	63
Byggrätter, antal	8 100	8 900	8 100	8 900	8 100	8 700

Finland

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

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden är främst koncentrerad till storstadsregionerna med störst befolkningstillväxt – Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Utbudet av nya bostäder minskar och priserna har börjat stabiliseras. Bostadsmarknaden har påverkats av högre räntor, inflation, och låg kundaktivitet men det finns positiva signaler där Finland befinner sig i ett tidigt skede av återhämtningen. Transaktionsvolymerna inom investerarsegmentet har ökat men är fortsatt på en låg nivå.

Resultat juli–september 2025

Nettoomsättningen ökade jämfört med föregående år till 131 (100) MSEK, främst drivet av ökad upparbetsgrad i investerarprojekt.

Under kvartalet har 11 (13) bostäder sålts till konsument och 92 (29) har startats. Eftersom produktionsstarterna skedde relativt sent under kvartalet, har reservationerna inte konverterats till bindande försäljningskontrakt. Som en effekt av detta minskade försäljningsgraden i pågående produktion till 53 (90) procent. Bostäder i pågående produktion minskade till 191 (249).

Operativ bruttomarginal ökade till 12,8 (4,4) procent till följd av goda projektmarginaler i både pågående och färdigställda projekt, samt minskade indirekta produktionskostnader.

Operativt rörelseresultat uppgick till -4 (-22) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om -3,2 (-22,2) procent, där omkostnader inte täcks fullt ut på grund av för låg affärsvolym.

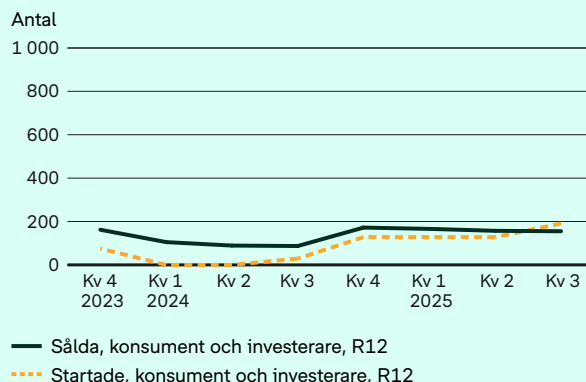
Resultat januari–september 2025

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 479 (559) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal bostäder i pågående produktion och nyligen startade projekt. Under året har 37 (54) bostäder sålts till konsument och 92 (29) har startats.

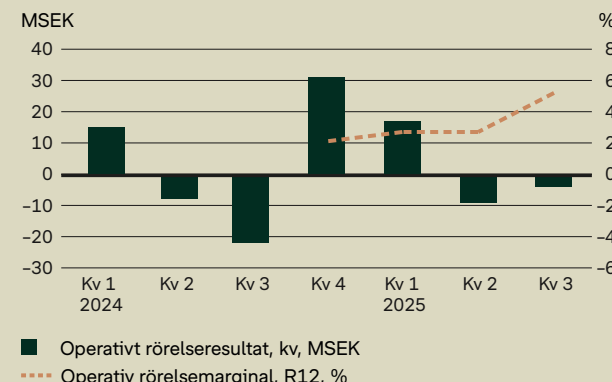
Operativ bruttomarginal ökade till 14,5 (10,7) procent till följd av förbättrad projektmarginal i både pågående och färdigställda projekt samt minskade indirekta kostnader.

Operativt rörelseresultat ökade till 4 (-15) MSEK, med en förbättrad operativ rörelsemarginal om 0,9 (-2,6) procent, vilket är ett resultat av ett förbättrat operativt bruttoresultat och minskade försäljnings- och administrationsomkostnader.

Sålda och startade



Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal



NYCKELTAL, MSEK	2025	2024	2025	2024	Okt 2024	2024
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	-sep 2025	Jan-dec
Nettoomsättning	131	100	479	559	682	762
Operativt bruttoresultat	17	4	70	60	131	121
Operativ bruttomarginal, %	12,8	4,4	14,5	10,7	19,2	15,9
Operativt rörelseresultat	-4	-22	4	-15	36	16
Operativ rörelsemarginal, %	-3,2	-22,2	0,9	-2,6	5,2	2,1
Sålda bostäder konsument, antal	11	13	37	54	56	73
Sålda bostäder investerare, antal	-	-	-	-	99	99
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	92	29	92	29	92	29
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	-	-	-	-	99	99
Bostäder i pågående produktion, antal	191	249	191	249	191	294
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	53	90	53	90	53	93
Osålda, färdigställda bostäder, antal	45	75	45	75	45	60
Byggrätter, antal	3 200	3 600	3 200	3 600	3 200	3 200

Baltikum

Segmentet Baltikum består av huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och Vilnius i Litauen.

Erbjudandet är främst inriktat på lägenheter till konsumenter, som kompletteras av hyresprojekt till investerare.

Marknadsutveckling

Samtliga tre baltiska huvudstadsmarknader är växande ekonomier. De gynnsamma marknadsvillkoren på de baltiska marknaderna kvarstår, med låg arbetslöshet och utbudsbrist avseende moderna bostäder. Priserna på nya bostäder är stabila på samtliga marknader, med en svagt stigande trend. Högst aktivitet ser vi i Riga följt av Vilnius. Tallinn är kvar på stabila nivåer. Den låga standarden i befintligt bostadsbestånd i kombination med en växande efterfrågan på hyresbostäder skapar möjlighet att bygga och förvalta dessa.

Resultat juli-september 2025

Nettoomsättningen ökade till 243 (221) MSEK, till följd av ett ökat antal bostäder i pågående produktion och en högre försäljningsgrad.

Sålda bostäder till konsument ökade till 218 (152), drivet främst av försäljning i Riga. Försäljningsgraden i pågående produktion ökade till 38 (24) procent. Produktionsstartade bostäder ökade till 236 (42).

Operativt bruttoresultat uppgick till 46 (33) MSEK och operativ bruttomarginal ökade till 18,9 (15,0) procent, till följd av ökade projektmarginaler.

Operativt rörelseresultat uppgick till 33 (22) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 13,7 (10,0) procent.

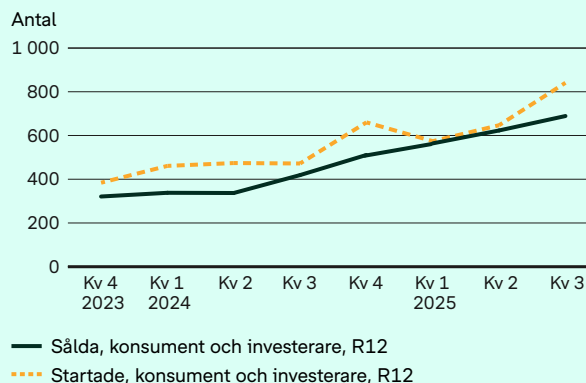
Resultat januari-september 2025

Nettoomsättningen uppgick till 591 (484) MSEK, till följd av ett ökat antal bostäder i pågående produktion med en högre försäljningsgrad. Sålda bostäder till konsument ökade till 516 (338) och starter uppgick till 522 (341).

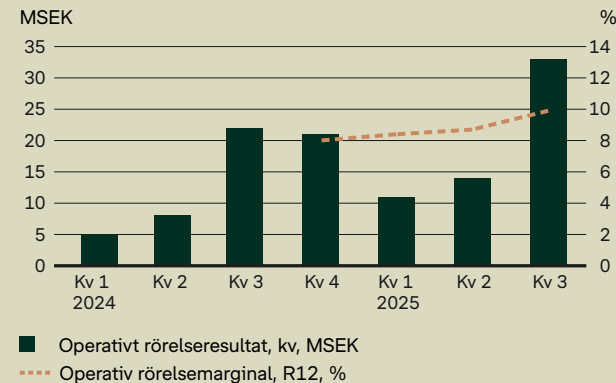
Operativt bruttoresultat uppgick till 97 (69) MSEK och operativ bruttomarginal ökade till 16,4 (14,2) procent, stärkt av den ökade volymen och högre projektmarginaler.

Operativt rörelseresultat uppgick till 59 (35) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 9,9 (7,2) procent.

Sålda och startade



Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal



NYCKELTAL, MSEK	2025 Jul-sep	2024 Jul-sep	2025 Jan-sep	2024 Jan-sep	Okt 2024 -sep 2025	2024 Jan-dec
Nettoomsättning	243	221	591	484	798	692
Operativt bruttoresultat	46	33	97	69	131	103
Operativ bruttomarginal, %	18,9	15,0	16,4	14,2	16,4	14,9
Operativt rörelseresultat	33	22	59	35	79	56
Operativ rörelsemarginal, %	13,7	10,0	9,9	7,2	9,9	8,0
Sålda bostäder konsument, antal	218	152	516	338	689	511
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	236	42	522	341	841	660
Bostäder i pågående produktion, antal	985	603	985	603	985	769
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	38	24	38	24	38	23
Osålda, färdigställda bostäder, antal	141	137	141	137	141	152
Byggrätter, antal	6 000	6 800	6 000	6 800	6 000	6 400

Övrig information

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I Bonavas verksamhet finns olika typer av risker, både operationella och finansiella. Under den kommande 12-månadersperioden finns ett antal osäkerhetsfaktorer som kan påverka vår verksamhet och försäljning. För mer information om väsentliga risker och riskhantering, se Bonavas årsredovisning 2024, sidorna 55–57, som finns tillgänglig på bonava.com.

Organisation och medarbetare

Det genomsnittliga antalet anställda, uppgick under perioden januari till september 2025 till 872 (984).

Aktien

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Varje A-aktie är berättigad till tio röster och varje B-aktie är berättigad till en röst.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 538 MSEK fördelat på 322 816 756 aktier och 588 604 747 röster. Antalet A-aktier uppgick på balansdagen till 29 531 999 och antalet B-aktier till 293 284 757. Under kvartalet har antalet B-aktier i eget förvar minskat och uppgick till 1 231 889 vilket motsvarade 0,4 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösterna. Förändringen är hänförlig till utfall i 2022 års LTIP-program. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på bonava.com/investor-relations.

Väsentliga händelser under perioden

Den 24 september meddelades att Olle Boback lämnar Bonavas styrelse på grund av sjukdom. Utträdet sker på egen begäran och med omedelbar verkan.

Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens slut.

Belopp och datum

Om inget annat sägs anges belopp i miljoner svenska kronor (MSEK). Alla jämförelsetal i denna rapport avser samma period föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Stockholm den 24 oktober 2025

Bonava AB (publ)

Peter Wallin

VD och koncernchef



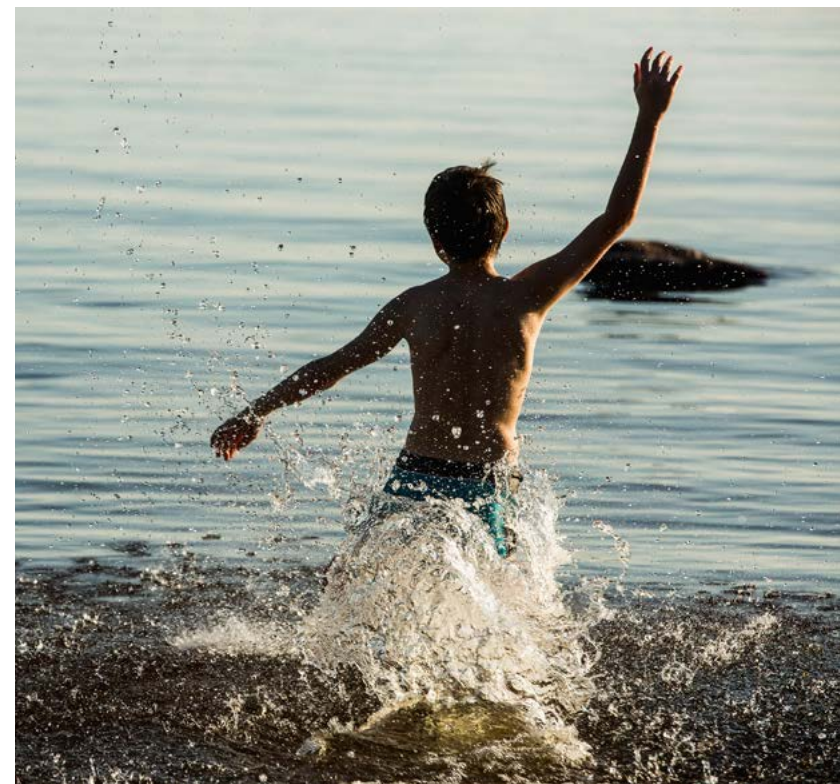
Våra mål

Finansiella mål, segmentsredovisning	Mål	Utfall
Operativ rörelsemarginal, R12	≥ 10%	5,9%
Avkastning på eget kapital, R12	≥ 15%	-0,5%
Utdelning av koncernens resultat efter skatt	40%	0% ¹⁾
Övriga strategiska mål	Mål	Utfall
Net Promoter Score (NPS) Consistency	100%	52%
Frekvens allvarliga incidenter, R12	<7,1	5,7
Everyone Plan måluppfyllelse	≥ 90%	60% ²⁾
Engagerade medarbetare	89	85
Utsläpp, scope 1-2, absoluta tal	-42%	ET ³⁾
Utsläpp, scope 3, kapitalvaror per kvm	-40,8%	ET ³⁾
Utsläpp, scope 3, från sålda produkter per kvm	-51,6%	ET ³⁾

¹⁾ Avser 2024.

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

³⁾ Scope1-2 kommer mätas årligen från 2026. Scope 3 kvartalsvis från och med kv1 2026.



Kommentarer till utfallet

För de finansiella mål där utfallet har uppdaterats 30 september 2025 ser vi en förbättring sedan årsskiftet och föregående kvartal. Bonava uppdaterar utsikten för 2025 men utsikten för 2026 upprepas som kommunicerades i samband med Kapitalmarknadsdagen den 27 mars 2025. För utdelningsmålet kommer ett nytt utfall att finnas tillgängligt i samband med Bokslutskommunikén 2025. För de övriga strategiska målen finns det ett uppdaterat utfall för NPS, frekvens allvarliga incidenter och Everyone Plan. Everyone Plan löper på enligt plan och frekvensen allvarliga incidenter har ökat något sedan senaste rapporteringen. NPS har förbättrats sedan årsskiftet. Bonava har uppdaterat sina Science Based Targets under kvartalet där utfall kommer att presenteras kvartalsvis från och med kv 1, 2026. I tillägg till ovan mål åtar sig Bonava att ny utrustning, som ägs av eller ekonomiskt kontrolleras av bolaget i sina projektportföljer och som installeras från och med den 1 juli 2030, inte drivs av fossila bränslen.

Utsikter för 2025 och 2026 (uppdaterade)

- För helåret 2025 höjer vi utsikten från 5–6 procent till att vi kommer nå en operativ rörelsemarginal om 6 procent.
- För helåret 2026 bedöms den operativa rörelsemarginalen uppnå lägst 10 procent. För att nå detta krävs det att marknaden möjliggör att vi kan starta projekt och att vi hinner arbeta upp intäkterna inom ramen för 2026.

Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

MSEK	Not 1	2025 Jul-sep	2024 Jul-sep	2025 Jan-sep	2024 Jan-sep	Okt 2024 -sep 2025	2024 Jan-dec
Nettoomsättning	3	2 167	1 978	5 615	5 909	8 018	8 312
Kostnader för produktion		-1 869	-1 761	-4 854	-5 282	-6 901	-7 328
Bruttoresultat		299	217	761	628	1 117	984
Försäljnings- och administrationskostnader		-151	-163	-470	-484	-643	-658
Rörelseresultat		148	54	291	143	474	326
Finansiella intäkter		44	-9	149	16	181	48
Finansiella kostnader		-131	-123	-478	-417	-632	-571
Finansnetto	6	-87	-132	-329	-401	-452	-524
Resultat före skatt		60	-78	-38	-258	22	-198
Skatt på periodens resultat		-44	-79	-78	-109	-60	-90
Periodens resultat¹⁾		16	-157	-116	-367	-38	-288
Data per aktie före och efter utspädning							
Periodens resultat, SEK		0,05	-0,49	-0,36	-1,38	-0,12	-1,03
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		0,23	1,08	-0,14	0,65	1,08	2,02
Eget kapital, SEK		21,08	21,72	21,08	21,72	21,08	22,36
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner		321,6	321,6	321,6	266,0	321,6	279,9
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		321,6	321,6	321,6	321,6	321,6	321,6

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

²⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick på balansdagen till 1 231 889 (1 245 355) st.

Koncernens resultaträkning

MSEK	Not 1	2025 Jul-sep	2024 Jul-sep	2025 Jan-sep	2024 Jan-sep	Okt 2024 -sep 2025	2024 Jan-dec
Nettoomsättning	3	1 201	1 431	4 473	5 050	7 617	8 194
Kostnader för produktion		-1 079	-1 527	-3 979	-4 832	-6 661	-7 514
Bruttoresultat		123	-96	494	218	956	680
Försäljnings- och administrationskostnader		-151	-163	-470	-484	-643	-658
Rörelseresultat		-28	-258	24	-266	313	22
Finansiella intäkter		44	-9	149	16	181	48
Finansiella kostnader		-131	-123	-478	-417	-632	-571
Finansnetto	6	-87	-132	-329	-401	-452	-524
Resultat före skatt		-116	-391	-305	-667	-139	-501
Skatt på periodens resultat		-1	-4	-13	-10	-20	-17
Periodens resultat¹⁾		-117	-394	-318	-677	-159	-518
Data per aktie före och efter utspädning							
Periodens resultat, SEK		-0,36	-1,23	-0,99	-2,55	-0,50	-1,85
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		0,23	1,08	-0,14	0,65	1,08	2,02
Eget kapital, SEK		21,08	21,72	21,08	21,72	21,08	22,36
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner		321,6	321,6	321,6	266,0	321,6	279,9
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		321,6	321,6	321,6	321,6	321,6	321,6

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

²⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick på balansdagen till 1 231 889 (1 245 355) st.

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2025 Jul-sep	2024 Jul-sep	2025 Jan-sep	2024 Jan-sep	Okt 2024 -sep 2025	2024 Jan-dec
Periodens resultat		-117	-394	-318	-677	-159	-518
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>							
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-11	-11	-93	47	-46	93
Periodens övriga totalresultat		-11	-11	-93	47	-46	93
Periodens totalresultat¹⁾		-128	-405	-411	-630	-205	-425

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK	Not 1, 8	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	9	274	280	286
Övriga anläggningstillgångar		532	1 039	1 052
Summa anläggningstillgångar		806	1 319	1 338
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		6 572	7 251	7 150
Pågående bostadsprojekt		7 091	7 200	6 598
Färdigställda bostäder		829	1 120	1 007
Kortfristiga fordringar		1 012	664	568
Likvida medel	7	394	741	593
Summa omsättningstillgångar		15 898	16 976	15 917
SUMMA TILLGÅNGAR		16 704	18 294	17 254

MSEK		2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		6 774	6 980	7 184
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5	5
Summa eget kapital		6 779	6 985	7 189
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	7	3 724	3 581	2 913
Övriga långfristiga skulder		5	1	18
Långfristiga avsättningar		505	967	553
Summa långfristiga skulder		4 234	4 549	3 483
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	7	375	1 342	1 397
Övriga kortfristiga skulder		5 126	5 419	4 863
Kortfristiga avsättningar		190	-	322
Summa kortfristiga skulder		5 691	6 761	6 582
Summa skulder		9 925	11 310	10 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 704	18 294	17 254

Koncernens förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari 2024	6 596	5	6 601
Periodens totalresultat	-425	-	-425
Nyemission	1 050	-	1 050
Emissionskostnader	-37	-	-37
Prestationsbaserat incitamentsprogram	0	-	0
Utgående eget kapital, 31 december 2024	7 184	5	7 189
Periodens totalresultat	-411	-	-411
Prestationsbaserat incitamentsprogram	1	-	1
Utgående eget kapital, 30 september 2025	6 774	5	6 779

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	2025 Jul-sep	2024 Jul-sep	2025 Jan-sep	2024 Jan-sep	Okt 2024 -sep 2025	2024 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	-116	-391	-305	-667	-139	-501
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	13	269	155	-19	-84	-258
Betald skatt	-5	-25	-18	-155	-23	-159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-108	-146	-168	-840	-246	-918
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Försäljningar av bostadsprojekt	1 006	1 181	3 782	4 302	6 423	6 943
Investeringar i bostadsprojekt	-1 532	-1 064	-4 023	-3 249	-5 589	-4 815
Förskott från kunder	537	511	397	636	-278	-39
Övriga förändringar i rörelsekapital	171	-134	-33	-676	38	-605
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	182	494	123	1 014	593	1 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74	348	-45	174	347	566
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Försäljning av koncernföretag	-	25	-	25	68	93
Övrigt kassaflöde från investeringsverksamheten	-7	-37	-14	-38	-13	-37
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	67	335	-59	160	402	621
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	-	-	-	1 014	-1	1 013
Ökning av räntebärande skulder	257	1 594	692	5 815	2 357	7 480
Minskning av räntebärande skulder	-115	-2 494	-824	-6 441	-3 112	-8 729
Förändring av räntebärande fordringar	0	-	-0	1	-2	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	141	-900	-133	389	-759	-237
PERIODENS KASSAFLÖDE	209	-564	-192	550	-357	384
Likvida medel vid periodens början	186	1 311	593	180	741	180
Kursdifferens i likvida medel	-1	-6	-7	12	11	29
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	394	741	394	741	394	593

Koncernens noter

1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering, Årsredovisningslagen och RFR 1, Kompletterande redovisningsnormer för koncerner från Rådet för finansiell rapportering. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–29, och sidorna 1–16 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av delårsrapporten gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2024, sidorna 62–65. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

Från och med den 1 januari 2025 redovisar koncernen sina segment enligt en ny metod för segmentsredovisning. Anledningen är att den nya metoden för segmentsredovisning på ett tydligare sätt åskådliggör hur verksamheten bedrivs och skapar värde för koncernen. Den nya segmentsredovisningen innebär att resultat från bostadsförsäljningar redovisas enligt metoden för successiv vinstavräkning till skillnad från den tidigare använda metoden där resultatet

redovisas när kunden tillträder bostaden. Liksom under 2024 justeras segmentens resultat, i förekommande fall, även med vissa operativa justeringar avseende nedskrivningar, försäljning av mark, omstrukturingskostnader och förvärvskostnader. Den nya segmentredovisningen tillämpas från och med 1 januari 2025, i samband med att koncernledningen ändrade metod för uppföljning av verksamheten.

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

Segmentsredovisningen innebär att rörelseresultatet i segmenten avviker från rörelseresultatet enligt IFRS. Räntebärande tillgångar och skulder påverkas ej och sålunda är finansnetto i segmentredovisningen detsamma som i redovisningen enligt IFRS. Skatt enligt koncernens genomsnittliga skattesats tillkommer/avgår

i segmentsredovisningen på den skillnad i resultat före skatt som föreligger mellan IFRS och segmentsredovisning.

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

Påverkan under 2024 av övergången till den ändrade segmentredovisningen redovisas per segment och för koncernen på bonava.com. Jämförelsetal för 2024 har räknats om i denna rapport.

Värdet på Bonavas byggrättsportfölj provas för nedskrivning årligen. Bonavas värderingsmodell för byggrätter är en värderingsmodell där kassaflöde från tilltänkt projekt som ska uppföras på exploateringsmarken värderas genom en diskontering av framtida kassaflöden. Risker i kassaflöden beaktas dels genom att det där inkluderas riskavstättningar dels via bedömning utifrån var i projektfasen projekten befinner sig. Utifrån den bedömda risken tilldelas en diskonteringsränta som reflekterar risken. Vid värdering 2025 var diskonteringsräntan (obelånad) i ett spann om 7,9–11,5 (8,4–11,5) procent med en genomsnittlig obelånad diskonteringsränta om 8,8 (9,2) procent.

2 Rapportering av rörelsesegment

MSEK	2025 Jul–sep		2024 Jul–sep		2025 Jan–sep		2024 Jan–sep		2024 Jan–dec	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Nettoomsättning										
Tyskland	1 451	794	1 368	813	3 807	2 888	3 990	3 119	5 757	5 678
Sverige	342	192	288	413	737	498	874	942	1 101	1 073
Finland	131	84	100	27	479	614	559	565	762	791
Baltikum	243	132	221	178	591	471	484	423	692	651
Övriga verksamhet ¹⁾	0	0	0	0	1	1	2	2	2	2
Summa nettoomsättning	2 167	1 201	1 978	1 431	5 615	4 473	5 909	5 050	8 312	8 194
Operativt rörelseresultat/rörelseresultat										
Tyskland	142	4	116	-70	352	110	288	49	439	316
Sverige	10	-12	-30	-109	-11	-57	-64	-172	-62	-180
Finland	-4	2	-22	-63	4	50	-15	-68	16	-38
Baltikum	33	11	22	16	59	34	35	25	56	47
Övrig verksamhet ¹⁾	-34	-34	-32	-32	-113	-113	-100	-100	-123	-124
Summa operativt rörelseresultat/rörelseresultat	148	-28	54	-258	291	24	143	-266	326	22
Finansiella poster	-87	-87	-132	-132	-329	-329	-401	-401	-524	-524
Resultat före skatt	60	-116	-78	-391	-38	-305	-258	-667	-198	-501
Skatt på periodens resultat	-44	-1	-79	-4	-78	-13	-109	-10	-90	-17
Periodens resultat	16	-117	-157	-394	-116	-318	-367	-677	-288	-518

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

3 Nettoomsättning

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Jul-sep, MSEK	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning, konsumenter	1 199	977	155	98	44	44	237	218	-	-	1 635	1 337
Nettoomsättning, investerare	219	322	39	2	87	55	-	-	-	-	345	379
Nettoomsättning, mark	33	70	148	186	0	0	-	-	-	-	181	256
Övriga intäkter	0	0	0	1	0	0	5	4	0	0	6	5
Summa nettoomsättning, segmentsredovisning	1 451	1 368	342	288	131	100	243	221	0	0	2 167	1 978
Skilnader i redovisningsprinciper	-658	-556	-150	125	-47	-73	-111	-43	-	-	-966	-547
Summa nettoomsättning, IFRS	794	813	192	413	84	27	132	178	0	0	1 201	1 431

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Jan-sep, MSEK	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning, konsumenter	2 911	2 828	502	564	142	153	575	476	-	-	4 129	4 021
Nettoomsättning, investerare	723	985	53	5	337	405	-	-	-	-	1 112	1 395
Nettoomsättning, mark	173	176	178	300	0	0	-	-	-	-	351	476
Övriga intäkter	0	1	4	5	1	1	16	8	1	2	23	16
Summa nettoomsättning, segmentsredovisning	3 807	3 990	737	874	479	559	591	484	1	2	5 615	5 909
Skilnader i redovisningsprinciper	-918	-872	-240	68	135	6	-120	-61	-	-	-1 142	-859
Summa nettoomsättning, IFRS	2 888	3 119	498	942	614	565	471	423	1	2	4 473	5 050

	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet	Koncernen
Jan-dec, MSEK	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Nettoomsättning, konsumenter	4 248	777	211	678	-	5 915
Nettoomsättning, investerare	1 326	15	549	-	-	1 890
Nettoomsättning, mark	181	302	0	-	-	483
Övriga intäkter	1	7	1	13	2	24
Summa nettoomsättning, segmentsredovisning	5 757	1 101	762	692	2	8 312
Skilnader i redovisningsprinciper	-79	-28	29	-41	-	-118
Summa nettoomsättning, IFRS	5 678	1 073	791	651	2	8 194

4 Brygga rörelseresultat

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Jul-sep, MSEK	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Operativt rörelseresultat	142	116	10	-30	-4	-22	33	22	-34	-32	148	54
Nedskrivning av mark	-	-114	-	-95	-	-7	-	-	-	-	-	-216
Övrigt	-	-	-	-	-	-23	-	-	-	-	-	-23
Summa operativa justeringar	-	-114	-	-95	-	-30	-	-	-	-	-	-239
Skillnader i redovisningsprinciper	-138	-71	-22	16	6	-11	-22	-7	-	-	-176	-73
Rörelseresultat	4	-70	-12	-109	2	-63	11	16	-34	-32	-28	-258

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Jan-sep, MSEK	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	-2025	2024
Operativt rörelseresultat	352	288	-11	-64	4	-15	59	35	-113	-100	291	143
Nedskrivning av mark	-	-114	-	-123	-	-7	-	-	-	-	-	-244
Övrigt	-	-	-	-	-	-23	-	-	-	-	-	-23
Summa operativa justeringar	-	-114	-	-123	-	-30	-	-	-	-	-	-267
Skillnader i redovisningsprinciper	-242	-124	-46	15	46	-23	-24	-10	-	-	-267	-142
Rörelseresultat	110	49	-57	-172	50	-68	34	25	-113	-100	24	-266

	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet	Koncernen
Jan-dec, MSEK	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Operativt rörelseresultat	439	-62	16	56	-123	326
Nedskrivning av mark	-114	-123	-7	-	-	-244
Övrigt	-	-	-23	-	-	-23
Summa operativa justeringar	-114	-123	-30	-	-	-267
Skillnader i redovisningsprinciper	-9	5	-24	-8	-	-37
Rörelseresultat	316	-180	-38	47	-123	22

5 Brygga operativt kassaflöde

MSEK	2025 Jul-sep	2024 Jul-sep	2025 Jan-sep	2024 Jan-sep	Okt 2024 -sep 2025	2024 Jan-dec
Operativt kassaflöde	140	489	455	1 001	977	1 524
Valutaomräkning	-16	-8	-99	42	-64	77
Finansiella poster	-94	-124	-318	-402	-398	-482
Betald skatt	-7	-26	-22	-150	-25	-151
Förändring i räntebärande skulder i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	45	6	-73	-331	-89	-347
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	67	335	-59	160	402	621

6 Finansnetto

MSEK	2025 Jul-sep	2024 Jul-sep	2025 Jan-sep	2024 Jan-sep	Okt 2024 -sep 2025	2024 Jan-dec
Räntenetto	-65	-100	-200	-313	-281	-394
Avgifter, garantikostnader och övrigt ¹⁾	-22	-27	-122	-89	-173	-140
Valutaomräkning	-1	-5	-7	0	3	10
Finansnetto	-87	-132	-329	-401	-452	-524

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

7 Specifikation nettoskuld

MSEK	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	131	572	591
Kortfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	520	119	57
Likvida medel ²⁾	387	741	575
Räntebärande tillgångar	1 037	1 432	1 224
Långfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	3 223	3 482	2 719
Kortfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	201	949	1 021
Räntebärande skulder till kreditinstitut och investerare	3 425	4 432	3 739
Nettoskuld i projektfinansiering	544	336	393
Nettoskuld exkl. leasing	2 931	3 336	2 908
Leasingskulder	123	155	160
Nettoskuld	3 054	3 491	3 068

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

²⁾ Exklusive likvida medel för projektfinansiering.

8 Verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för de finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde i Bonavas balansräkning bestäms utifrån tre nivåer. Under perioden har inga förflyttningar gjorts mellan nivåerna.

På nivå 1 har Bonava ett utestående obligationslån, verkligt värde för lånet avviker endast marginellt från bokfört värde.

Derivatinstrument på nivå 2 består av valuta- och ränteswappar där värderingen till verkligt värde baseras på publicerade terminskurser på en aktiv marknad.

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 3.

MSEK	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Derivatinstrument	-	5	-
Summa tillgångar	-	5	-
Derivatinstrument	8	1	6
Summa skulder	8	1	6

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

9 Förvaltningsfastigheter

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

MSEK	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Verkligt värde vid periodens början	286	239	239
Investeringar	-	37	37
Valutaomräkning	-12	4	9
Verkligt värde vid periodens slut	274	280	286

10 Investeringsåtaganden

Bonava har ingått avtal om köp av byggrätter som är villkorade och som ännu inte redovisats som del av de finansiella rapporterna. Per 30 september 2025 uppgick värdet för dessa till 1 360 MSEK (1 389 MSEK per 30 juni 2025). Investeringarna förväntas regleras med 558 MSEK 2025, 315 MSEK 2026 samt 487 MSEK 2027 och senare.

Avtalen är oftast villkorade av att bygglov erhålls eller att detaljplan godkänns. Därutöver har Bonava ingått avtal som ger möjlighet till förvärv av byggrätter. I de fall möjligheten utnyttjas innebär det ett framtida kassautflöde. I de fall möjligheten inte utnyttjas kan det innebära en kostnad för Bonava, främst genom nedskrivning av redovisade förskott.

11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

MSEK	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Fastighetsinteckningar	608	286	355
Nettotillgångar i koncernen exkl. moderbolaget	1 450	1 852	2 000
Övriga ställda säkerheter	613	652	611
Summa ställda säkerheter	2 671	2 790	2 966
Borgens- och garantiförpliktelser			
Egna förbindelser			
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	189	600	600
Eventalförpliktelser ¹⁾	382	395	395
Övriga borgensförbindelser ²⁾	175	197	129
Summa borgens- och garantiförpliktelser	746	1 192	1 124

¹⁾ Kostnader relaterade till exploateringsfastigheter som bedöms uppstå även om bostadsprojekt inte startas.

²⁾ Inklusive borgensåtaganden avseende avyttrade bolag att övertas av köparen enligt avtal, 105 (197) MSEK.

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

Motförbindelser gentemot externa garantigivare utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

Koncernen har inom ramen för sin finansiering från kreditinstitut samt Bonavas gröna obligation ställt säkerheter över aktier i dotterbolag och väsentliga fordringar (med därtill vidhängande säkerheter) samt borgens- och garantiförpliktelser. Vissa koncerninterna fordringar har också pantsatts. Dessa har eliminerats i koncernen.

Bonava Sverige AB har en pågående skatterevision där Skatteverket i sitt förslag till beslut indikerar en upptaxering av moms om cirka 30 MSEK plus skattetillägg. Ingen avsättning finns redovisad, eftersom bolaget bedömer det som sannolikt att Bonava Sverige kommer att vinna en slutlig överklagan i domstol.

12 Finansiella mått och valutakurser

MSEK	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	2,0	-0,1	-0,3
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	0,8	-0,0	0,1
Soliditet, %	40,6	38,2	41,7
Avkastning på eget kapital, R12, %	-2,3	-4,8	-7,3
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	24,5	26,9	25,0
Nettoskuld	3 054	3 491	3 068
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,5	0,4
Sysselsatt kapital	10 878	11 908	11 499
Kapitalomsättningshastighet, R12, ggr	0,7	0,7	0,7
Andel riskbärande kapital, %	40,8	38,4	41,9
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ¹⁾	6,86	8,19	7,58
Genomsnittlig räntebindningstid, år ¹⁾	0,5	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ²⁾	4,79	5,13	4,41
Genomsnittlig räntebindningstid, år ²⁾	0,3	0,4	0,5

¹⁾ Exklusive projektfinansiering och leasingavtal.

²⁾ Avser projektfinansiering.

Valutakurser	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Genomsnittskurs			
DKK	1,49	1,53	1,53
EUR	11,10	11,42	11,44
Balansdagskurs			
DKK	1,48	1,52	1,55
EUR	11,07	11,30	11,54

Finansiella nyckeltal per kvartal och helår finns tillgängliga på bonava.com/investor-relations/finansiell-information.

Här finns även redovisning av Bonavas alternativa nyckeltal.

Moderbolaget i sammandrag

Januari–september 2025

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 125 (119) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 140 (111) MSEK.

RESULTATRÄKNING, MSEK	Not 1	2025 Jan–sep	2024 Jan–sep	2024 Jan–dec
Nettoomsättning		125	119	167
Försäljnings- och administrationskostnader		-185	-198	-271
Rörelseresultat		-60	-79	-103
Finansiella intäkter		994	677	892
Finansiella kostnader		-794	-488	-622
Resultat efter finansiella poster		140	111	166
Bokslutsdispositioner		-	-	-
Resultat före skatt		140	111	166
Skatt på periodens resultat		-	-	-2
Periodens resultat		140	111	164
BALANSRÄKNING, MSEK	Not 1, 2	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		10 497	11 453	10 790
Omsättningstillgångar		588	301	341
Summa tillgångar		11 085	11 754	11 131
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7 444	7 251	7 304
Avsättningar		17	13	17
Långfristiga skulder		3 208	3 483	2 719
Kortfristiga skulder		417	1 007	1 091
Summa eget kapital och skulder		11 085	11 754	11 131

Moderbolagets noter

1 Redovisningsprinciper

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

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2024, sidorna 62–65 samt sidan 92. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

MSEK	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	3 845	4 601	5 731
Borgen för projektspecifik finansiering	123	181	192
Borgen för koncernföretag	1 251	1 045	993
Övriga borgensförbindelser ¹⁾	175	197	129
Aktier i dotterbolag	2 084	2 084	2 084
Fordran på dotterbolag	8 217	8 732	8 048
Övriga ställda säkerheter	613	652	611
Summa	16 308	17 492	17 788

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

MSEK	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ²⁾	200	600	789
Borgen för projektspecifik finansiering	123	181	192
Summa	323	781	982

¹⁾ Inklusive borgensåtaganden avseende avyttrade bolag att övertas av köparen enligt avtal 105 (197) MSEK.
²⁾ Motförbindelserna avser garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

Definitioner

Bonava använder sig bland annat av de alternativa nyckeltalen avkastning på sysselsatt kapital, nettoskuld och soliditet. Koncernen anser att nyckeltalen är användbara för användarna av de finansiella rapporterna som ett komplement för att bedöma koncernens möjlighet till att lämna utdelning, förmåga att genomföra strategiska investeringar, förutsättningar för att leva upp till finansiella åtaganden, samt för att kunna utvärdera lönsamheten.

Finansiella nyckeltal

Andel riskbärande kapital

Summan av eget kapital och uppskjutna skatteskulder i procent av summan av tillgångar.

Avkastning på eget kapital

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultatet efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader för rullande 12 månader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

Balansomslutning

Summan av tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Bruttomarginal

Bruttoresultat i procent av nettoomsättning.

Direktavkastning

Utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

EBITDA

Rörelseresultat före finansnetto, skatt och avskrivningar.

Genomsnittlig ränta

Räntesats vägd med balansdagens utestående räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindningstid

Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder.

Genomsnittligt eget kapital

Medeltalet av redovisat eget kapital de fem senaste kvartalen.

Genomsnittligt sysselsatt kapital

Medeltalet av sysselsatt kapital de fem senaste kvartalen.

Kapitalomsättningshastighet

Nettoomsättning för rullande 12 månader dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.

Kostnader för produktion

Kostnader för mark, utvecklingskostnader som arkitekter och övriga byggherrekostnader, anslutningsavgifter och uppförande av byggnad.

Nettoprojektstillgångar

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

Nettoprojektstillgångar i förhållande till nettoskuld

Förhållandet mellan nettoprojektstillgångar och nettoskulden exklusive leasingskulder.

Nettoskuld

Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

Nettoskuldsättningsgrad

Nettoskuld dividerad med eget kapital.

Operativt bruttoresultat och operativt rörelseresultat

Bruttoresultat och rörelseresultat enligt segmentsredovisning.

Operativ bruttomarginal och operativ rörelsemarginal

Operativt bruttoresultat respektive rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

Operativt kassaflöde

EBITDA justerat för nettoinvesteringar i anläggningstillgångar, exploateringsfastigheter, pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder samt förändringar i rörelsekapital, utan korrigeringar för ej kassaflödespåverkande poster.

Projektfinsiering

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

Resultat per aktie

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

Räntebärande skulder/balansomslutning

Räntebärande skulder dividerade med balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

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

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Segmentsredovisning

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

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av summan av tillgångar.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minus icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skatteskulder.

Totalavkastning

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

Branschrelaterade definitioner

Bostäder i pågående produktion

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

Bostäder till salu

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

Exploateringsfastigheter

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

Färdigställda bostäder

Avser bostäder där slutbesiktning har skett men bostaden ännu inte har sålts, alternativt där den färdigställda bostaden sålts men ännu ej tillträtts av köparen.

Färdigställandegrad

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

Försäljningsgrad i pågående produktion

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

Försäljningsvärdet av sålda bostäder

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

Produktionsstart

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

Resultatavräknade bostäder

Antal sålda bostäder som tillträtts av köparen. Vid köparens tillträde redovisas köpeskillingen som nettoomsättning och nedlagda utgifter för bostaden redovisas som kostnader för produktion.

Reservationsgrad

Antal reserverade bostäder i produktion i relation till totalt antal bostäder i produktion.

Sålda bostäder

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

Revisorns granskningsrapport

Bonava AB (publ) org nr 556928-0380

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Bonava AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av

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

Slutsats

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

Stockholm den 24 oktober 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Bonava i korthet

Vårt syfte

Vi skapar lyckliga grannskap för fler.

Verksamhet

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

Med sina 900 medarbetare utvecklar Bonava bostäder i Tyskland, Sverige, Finland, Lettland, Estland och Litauen. Bolaget har hittills uppfört cirka 40 000 hem och hade 2024 en nettoomsättning om cirka 8 miljarder kronor. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.

Nettoomsättning

8,2

Mdr SEK, 2024

Medarbetare

900

Utgången av kv 4, 2024

Sålda bostäder

2 300

Under 2024

Geografisk närvaro

6

Länder



Finansiell kalender

Kv 4 bokslutskommuniké jan-dec	4 februari 2026
Kv 1 delårsrapport jan-mar	28 april 2026
Kv 2 delårsrapport jan-jun	17 juli 2026

Kontakt

Jon Johnsson
Vice VD och CFO
jon.johnsson@bonava.com
+46 700 888 605

Anna Falck Fyhrlund
Head of Investor Relations
anna.falck@bonava.com
+46 707 604 914

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Bonava AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom våra kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24 oktober 2025 kl. 07:00 CET.

Webbsänd presentation den 24 oktober

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Jon Johnsson presenterar rapporten den 24 oktober 2025, kl. 08:00 CET.

Följ den webbsända presentationen live på:
<https://bonava.videosync.fi/2025-10-24-q3>

För att delta på telefonkonferensen, registrera er på denna länk:
<https://service.flikmedia.se/teleconference/?id=5003915>
Efter registrering kommer du erhålla ett telefonnummer och konferens ID för att kunna delta i presentationen.

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com.