



Green Wave etapp 4
Vilnius, Litauen

Delårsrapport januari-mars 2026

Homes & Neighbourhoods


BONAVA

Fortsatt förbättrad lönsamhet med bibehållen finansiell stabilitet

Nyckeltal segmentsredovisning, MSEK	2026 Jan-mar	2025 Jan-mar	Δ%	Apr 2025 -mar 2026	2025 Jan-dec
Nettoomsättning	1 720	1 608	7	8 329	8 218
Bruttoresultat	231	223	4	1 181	1 173
Bruttomarginal, %	13,4	13,8		14,2	14,3
Rörelseresultat	83	65	28	566	548
Rörelsemarginal, %	4,8	4,0		6,8	6,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-0,17	-0,37	54	0,36	0,16
Avkastning på eget kapital, R12, %	1,7	-4,3		1,7	0,7
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	4,7	2,2		4,7	4,2
Nyckeltal IFRS-redovisning, MSEK					
Nettoomsättning	713	1 132	-37	7 306	7 725
Bruttoresultat	75	82	-8	980	987
Bruttomarginal, %	10,6	7,3		13,4	12,8
Rörelseresultat	-72	-76	5	365	362
Rörelsemarginal, %	-10,1	-6,7		5,0	4,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-0,54	-0,70	23	-0,12	-0,28
Soliditet, %	41,0	41,4		41,0	44,4
Nettoskuld	3 360	3 058	10	3 360	2 816
Nettoprojekttillgångar	4 891	4 016	22	4 891	4 856
Nettoprojekttillgångar / Nettoskuld exkl. leasing, ggr	1,5	1,4		1,5	1,8
Kassaflöde före finansiering och skatt	-269	132		257	657
Nyckeltal bostäder					
Sålda bostäder konsument, antal	368	358	3	1 727	1 717
Sålda bostäder investerare, antal	61	231	-74	506	676
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	268	250	7	2 117	2 099
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	61	231	-74	506	676
Produktionsstartade bostäder förvaltningsfastigheter, antal	59	-		59	-
Bostäder i produktion, antal	4 220	3 298	28	4 220	4 081
av vilket förvaltningsfastigheter	59	-		59	-
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	60	66		60	56
Resultatavräknade bostäder, antal	243	294	-17	1 945	1 996

Rörelsemarginal, R12

6,8%

Antal sålda bostäder, R12

2 233

Antal produktionsstartade bostäder, R12

2 682

Segmentsredovisning

1 januari-31 mars 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 1 720 (1 608) MSEK, en ökning med 7 procent. Justerat för valutaeffekter var ökningen 11 procent.
- Bruttomarginalen uppgick till 13,4 (13,8) procent.
- Rörelseresultatet uppgick till 83 (65) MSEK, en ökning med 28 procent. Justerat för valutaeffekter var ökningen 37 procent. Rörelsemarginalen uppgick till 4,8 (4,0) procent.
- Antal sålda bostäder uppgick till 429 (589).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 388 (481).

IFRS-redovisning

1 januari-31 mars 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 713 (1 132) MSEK, en minskning med 37 procent.
- Rörelseresultatet uppgick till -72 (-76) MSEK.
- Kassaflöde före finansiering och skatt uppgick till -269 (132) MSEK.
- Resultat per aktie, före och efter utspädning, uppgick till -0,54 (-0,70) SEK.

Allt som är markerat med brunt i denna rapport avser segmentsredovisning, se redovisningsprinciper i not 1.

VD har ordet

Kontrollerad tillväxt i en turbulent omvärld

Genomförandet av vår kontrollerade tillväxtresa fortsätter i en turbulent omvärld. I första kvartalet stärker vi försäljningsgraden i pågående produktion mot årsskiftet och bibehåller en god finansiell ställning. Nettoomsättning och rörelseresultat ökade. Hittills har vi inte sett några större effekter av den geopolitiska turbulensen på försäljning och produktionskostnader. Vi ser goda förutsättningar att gradvis öka antalet projektstarter och bibehåller våra utsikter för helåret 2026.

Stabil efterfrågan trots nya konflikter och orosmoln

Marknadsbilden är generellt sett oförändrad där vi hittills har sett begränsade effekter av de senaste konflikterna i Mellanöstern. De underliggande förutsättningarna för en förbättrad bostadsmarknad är goda, med ökade hushållsinkomster, oförändrade styrräntor, en stabil arbetsmarknad och ett uppdämt behov av nya bostäder. En osäker omvärld är det nya normala varför framför allt konsumentsegmentet präglats av en långsam och utdragen återhämtning, men ändå en förbättring.

I början av året noterade vi en något avvaktande marknad i Tyskland, bland annat till följd av de ökande räntorna för längre löptider, vilket bidrog till lägre försäljning initialt. Marknaden har trots en fortsatt hög räntenivå återhämtat sig och försäljningen har återgått till de nivåer vi såg i slutet av föregående år. Vi är etablerade på Tysklands tillväxtmarknader och våra verksamheter i Berlin, Düsseldorf och Köln är draglok för oss. På de svenska storstadsmarknaderna har efterfrågan stärkts ytterligare vilket även skapat förutsättningar att öka prisnivåerna. Allra tydligast är förbättringen kopplad till projekt i centrala lägen med unika erbjudanden och till projekt med tillträde nära i tiden. De baltiska marknaderna fortsätter att visa en stark försäljningsutveckling, med Riga och Vilnius i framkant, samtidigt som även Tallinn fortsätter att förbättras. Nya skattelättnader och löneökningar under det första kvartalet har lett till ökade disponibla inkomster i de baltiska länderna, vilket stärker sentimentet ytterligare framåt. Återhämtningen på den finska marknaden är fortsatt släpande men det finns ljusglimtar i form av ökande transaktioner inom investerarsegmentet.

Vi produktionsstartade 388 (481) bostäder i perioden, varav 61 (231) bostäder till investerare där vi i kvartalet startat ett projekt i Åbo, Finland. Investerarsegmentet fortsätter att utvecklas i positiv riktning på samtliga marknader tack vare ökande hyror och stabila produktionskostnader. Vi arbetar med en växande pipeline av framtida starter där majoriteten förväntas ske andra halvan av 2026. Totalt hade vi per den sista mars en pågående produktion om 4 220 (3 298) bostäder med en försäljningsgrad om 60 (66) procent. Vid årsskiftet uppgick försäljningsgraden till 56 procent.

Fortsatt förbättring av vår lönsamhet kombinerat med en stabil finansiell ställning

Vi rapporterar en tillväxt i både nettoomsättning och rörelseresultat i kvartalet jämfört med föregående år. Nettoomsättningen uppgick till 1 720 (1 608) MSEK en tillväxt om 7 procent eller 11 procent med oförändrad valutakurs. Rörelseresultatet ökade med 28 procent till 83 (65) MSEK motsvarande en rörelsemarginal om 4,8 (4,0) procent. På rullande tolv månader ökade rörelsemarginalen till 6,8 procent. Den stränga vintern över stora delar av Europa ledde till en långsammare produktion i framför allt Tyskland varför upparbetade intäkter förskjutits med cirka 200 MSEK från första kvartalet till andra kvartalet. Projektekonomi och framdrift går i övrigt enligt plan. Vi har en stabil finansiell ställning med en nettoskuld om 3,4 (3,1) miljarder SEK där ökningen helt är kopplad till en ökad andel projektfinansiering av pågående projekt. Soliditet och nettoprojektillgångar i förhållande till nettoskuld ligger väl inom det finansiella ramverket.



Stark lokal marknads närvaro och ökad effektivitet i fokus – bibehållen helårsprognos

Arbetet med att stärka våra tillväxtregioner fortsätter där vi ytterligare befast vår marknadsledande ställning i Riga, Vilnius och Berlin. I linje med vårt arbete att arbeta mer kapitaleffektivt och flexibelt avser vi att öka andelen byggrätter som inte ligger på vår balansräkning under hela utvecklingsprocessen. Under det första kvartalet har vi adderat drygt 700 attraktiva optioner till vår byggrättsportfölj som totalt uppgick till 24 200 byggrätter i slutet av mars. Vi har ett stort antal försäljningsstarter för konsumenter planerade och noterar ett stort intresse med ökade bokningar och besök. Vi räknar med att under 2026 vara en bra bit på väg mot vårt mål om 3 500 – 4 000 produktionsstarter. Ett fokusområde för 2026 är att utveckla och utöka andelen investeraraffärer på samtliga marknader. De senaste geopolitiska spänningarna har hittills inte givit några större utslag på vare sig försäljning eller produktionskostnader och med beaktande av vår kontrollerade hållning till produktionsstarter står vi fast med våra utsikter för helåret 2026 med tillväxt i nettoomsättning om 20 till 25 procent och en rörelsemarginal i intervallet 8 till 9 procent. Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till våra medarbetare för det fina arbetet ni gör.

Peter Wallin
VD och koncernchef

Aktuellt under kvartalet



Bonava Lettland utsedd till landets största bostadsutvecklare för sjunde året i rad

Bonava Lettland har utsetts till Lettlands största utvecklare av nya bostäder under 2025 och behåller därmed sin ledande position inom bostadsutveckling för sjunde året i rad. Utmärkelsen baseras på data sammanställd av fastighetskonsultbolaget Colliers.



Bonava startar produktion av förvaltningsfastighet i Litauen

Bonava går in i hyressegmentet i Litauen genom att starta produktion av 59 hyreslägenheter för egen förvaltning (enligt vår Build-to-Manage modell) i Green Wave, ett bostadsområde i huvudstaden Vilnius. Satsningen är en del av Bonavas strategi att utöka portföljen av förvaltningsfastigheter i Baltikum. Sedan 2023 har Bonava två hyresprojekt med 208 bostäder i drift i Riga och Tallinn. Projekten är fullt uthyrda med en yield om 5,7 procent.

Fjärilshusen 1 – Sveriges första småhusprojekt certifierat enligt Svanen generation 4

Den första etappen i Fjärilshusen blev Bonavas första bostadsprojekt som certifieras enligt Svanen generation 4. Husen är också de första småhusen i Sverige som uppnår denna nivå. Detta är en viktig milstolpe och ett steg framåt i Bonavas hållbarhetsarbete.



Bonava övergår från NPS till CSAT för att mäta kundnöjdhet

För att ytterligare fördjupa förståelsen av kundupplevelsen och stärka arbetet med kontinuerliga förbättringar har Bonava beslutat att uppdatera sin metod för att mäta återkoppling från kunder. Bolaget går från Net Promoter Score (NPS) till Customer Satisfaction (CSAT), vilket understryker ambitionen att lyssna aktivt på kunderna och omsätta deras synpunkter i konkreta åtgärder.

Bonava publicerar Års- och Hållbarhetsredovisning för 2025

Den 18 mars publicerade Bonava sin Års- och Hållbarhetsredovisning för 2025. Rapporten finns tillgänglig på [bolagets hemsida](#).



Produktionsstartade grannskap

Under det första kvartalet startade Bonava produktion av 388 (481) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på bonava.com/investor-relations/produktionsstarter



Finland Solina 13

Läge: Åbo
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 61 bostäder till investerare

I det växande bostadsområdet Kirstinpuisto i Åbo har Bonava sålt och startat produktion av 61 statligt subventionerade hyreslägenheter. Köpeskillingen uppgick till 13 MEUR och projektet såldes till fastighetsbolaget Avain Asunnot. Området präglas av hållbara utvecklingslösningar och gröna områden, med särskilt fokus på hållbar grundvattenhantering.



Litauen Lake Town etapp 4

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

Pašilaičiai är ett attraktivt bostadsområde i Vilnius med ett perfekt läge och ett brett serviceutbud. Området erbjuder närhet till skolor, förskolor och goda förbindelser. I grannskapet Lake Town bygger Bonava 18 flerbostadshus med totalt 740 lägenheter. Projektet präglas av effektiva planlösningar och gemensamma gårdsmiljöer.



Tyskland Römerquartier

Läge: Langen
Bostadstyp: Småhus
Antal bostäder: 6 bostäder till konsument

I Langen växer ett nytt grannskap fram och erbjuder en variation av bostäder i olika storlekar och planlösningar. Området har goda pendlarförbindelser till Frankfurt am Main och den vackra gamla stadskärnan ligger bara ett stenkast bort. Husen kännetecknas av stora fönster från golv till tak, moderna materialval och en hög energistandard.



Lettland Ēvalda Valtera etapp 3

Läge: Riga
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 48 bostäder till konsument

På Evalda Valtera-gatan i Dreilīņi, ett av Rigas snabbast växande områden, har Bonava startat 48 bostäder. Lägenheterna ligger i ett attraktivt område med närhet till grönområden, skolor, förskolor och goda kommunikationer. Samtliga lägenheter har terrass eller balkong. Projektet har ett tydligt hållbarhetsfokus med solpaneler på taken och energieffektiva system.



Lettland Hartmaņa kvartāls etapp 2

Läge: Riga
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 120 bostäder till konsument

Projektet är beläget i ett historiskt område nära Rigas stadskärna med mycket goda kommunikationer. Starten markerar den andra fasen i detta grannskap där Bonava totalt bygger 420 bostäder. De moderna bostäderna erbjuder effektiva planlösningar och utvecklas med ett tydligt hållbarhetsfokus, bland annat genom solpaneler på taken.

Koncernöversikt

Segmentsredovisning

Nettoomsättning

MSEK	2026 Jan-mar	2025 Jan-mar	Apr 2025 - mar 2026	2025 Jan-dec
Tyskland	1 079	991	5 568	5 480
Sverige	282	238	1 232	1 188
Finland	114	219	501	606
Baltikum	245	161	1 028	943
Övrig verksamhet ¹⁾	0	0	1	1
Summa	1 720	1 608	8 329	8 218

Januari-mars 2026

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 1 720 (1 608) MSEK, motsvarande en ökning om 7 procent. Justerat för valutaeffekter motsvarar detta en ökning om 11 procent. Ökningen jämfört med jämförelseperioden drevs av högre omsättning inom samtliga segment utom Finland samt av ökad omsättning till såväl konsumenter som investerare. Omräkning av utländsk valuta hade en negativ effekt på nettoomsättningen om -73 MSEK jämfört med jämförelseperioden.

Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 4 220 (3 298), med ett större antal enheter i produktion inom samtliga segment utom Finland. Försäljningsgraden uppgick till 60 (66) procent. Den högre försäljningsgraden i jämförelseperioden förklaras främst av att investerarraffären utgjorde en större andel av den pågående produktionen.

Rörelseresultat

MSEK	2026 Jan-mar	2025 Jan-mar	Apr 2025 - mar 2026	2025 Jan-dec
Tyskland	81	72	555	547
Sverige	0	3	29	32
Finland	-6	17	-21	3
Baltikum	45	11	157	123
Övrig verksamhet ¹⁾	-36	-39	-154	-157
Summa	83	65	566	548

Rörelseresultat

Bruttoresultatet ökade till 231 (223) MSEK och bruttomarginalen uppgick till 13,4 (13,8) procent.

Rörelseresultatet ökade till 83 (65) MSEK, motsvarande en ökning om 28 procent. Justerat för valutaeffekter innebär detta en ökning om 37 procent. Rörelsemarginalen steg till 4,8 (4,0) procent, drivet av lägre försäljnings- och administrationskostnader. Tyskland och Baltikum redovisade högre rörelseresultat, medan Sverige och Finland uppvisade lägre resultat jämfört med föregående år.

Omräkning av utländsk valuta hade en negativ effekt på rörelseresultatet om -6 MSEK jämfört med jämförelseperioden.

IFRS-redovisning

Januari-mars 2026

Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen minskade till 713 (1 132) MSEK till följd av att antalet överlämnade bostäder minskade till 243 (294). Tysklands andel av överlämnade bostäder var lägre under perioden än i jämförelseperioden, vilket hade en negativ effekt på den genomsnittliga omsättningen per överlämnad bostad. Omräkning av utländsk valuta påverkade nettoomsättningen negativt med -30 MSEK jämfört med jämförelseperioden.

Bruttoresultatet minskade till 75 (82) MSEK och bruttomarginalen uppgick till 10,6 (7,3) procent. Rörelseresultatet uppgick till -72 (-76) MSEK. Omräkning av utländsk valuta hade en positiv effekt på rörelseresultatet om 1 MSEK jämfört med jämförelseperioden.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -84 (-141) MSEK och räntenettet uppgick till -53 (-72) MSEK. I jämförelseperioden belastades finansnettot av kostnader för återköp av obligationen. Räntenettet har förbättrats då genomsnittlig central skuld har minskat under perioden.

Resultat före skatt uppgick till -156 (-216) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -17 (-8) MSEK. Den låga skatten förklaras av att uppskjuten skatt inte har redovisats för underskott genererade under 2025 eller 2026.

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

Byggrättsportfölj

Byggrättsportfölj

Totalt antal byggrätter vid periodens slut uppgick till 24 200 (25 800). Per den 31 december 2025 var antalet byggrätter 23 800.

Bonava redovisar en del av byggrätterna utanför balansräkningen, till exempel mark som kontrolleras genom optionsavtal eller andra avtal, där marken ännu inte tillträts. Antal byggrätter utanför balansräkningen vid periodens slut uppgick till 7 300 (6 500). Investeringsåtaganden för byggrätter utanför balansräkningen uppgick på balansdagen till 1 413 MSEK, vilket är högre än vid utgången av föregående kvartal. Betalning av åtagandena sker under förutsättning att byggrätterna som omfattas är startklara. Förvärv av byggrätter har gjorts i Tyskland, Sverige och Baltikum under kvartalet, samtliga redovisas utanför balansräkningen.

Av möjliga produktionsstarter bedöms 29 procent kunna ske under 2026–2027, 25 procent under 2028–2029 och 46 procent efter år 2029.

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

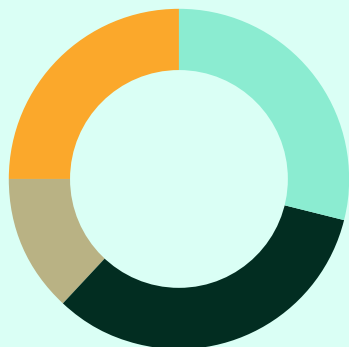
Under det tredje kvartalet 2025 värderades byggrättsportföljen och det bedömda övervärdet på portföljen uppgick vid värderingstidpunkten till 5,3 (4,6) miljarder SEK. Ökningen av övervärdet förklarades av en kombination av förbättrade kassaflöden och att kassaflödena kommit närmare i tid. En ny värdering av byggrättsportföljen kommer att genomföras i samband med tredje kvartalet 2026.

Antal byggrätter

24 200

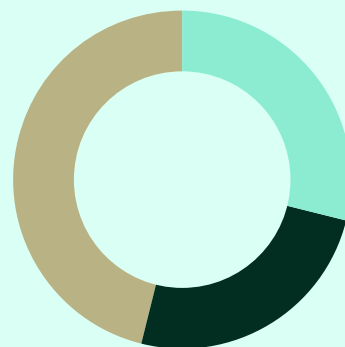
(25 800)

Geografisk fördelning antal enheter



Tyskland, 29%
Sverige, 33%
Finland, 13%
Baltikum, 25%

Möjlig produktionsstart



2026–2027, 29%
2028–2029, 25%
Senare, 46%

I/utanför balansräkningen



Optioner och villkorade avtal, 30%
I balansräkningen, 70%

Pågående produktion och färdigställda bostäder

Under kvartalet har Bonava produktionsstartat 388 (481) bostäder där 268 (250) var till konsument, 61 (231) till investerare och 59 (0) var förvaltningsfastigheter.

Antal bostäder i pågående produktion uppgick till 4 220 (3 298), vid utgången av föregående kvartal var antalet 4 081. Majoriteten av bostäderna produceras i Tyskland, med tyngdpunkt i Berlin.

Försäljningsgraden var på balansdagen 60 (66) procent.

Sålda bostäder

Antal sålda bostäder i kvartalet uppgick till 429 (589). Motsvarande siffra föregående kvartal var 916. Antal sålda bostäder till konsument ökade till 368 (358) medan 61 (231) bostäder såldes till investerare. Det lägre antalet sålda jämfört med föregående år, och föregående kvartal, förklaras främst av variationer i portföljens sammansättning mellan marknader, tidpunkt för projektstarter och en lägre andel investerarraffärer.

Osålda, färdigställda bostäder

Vid kvartalets utgång uppgick antalet färdigställda osålda bostäder till 208 (384) och det bokförda värdet uppgick till 576 (868) MSEK. Samtliga affärsenheter utom Tyskland har minskat antalet enheter under året. Det bokförda värdet motsvarar produktionskostnaden och innehåller inte det vinstpåslag som förväntas.

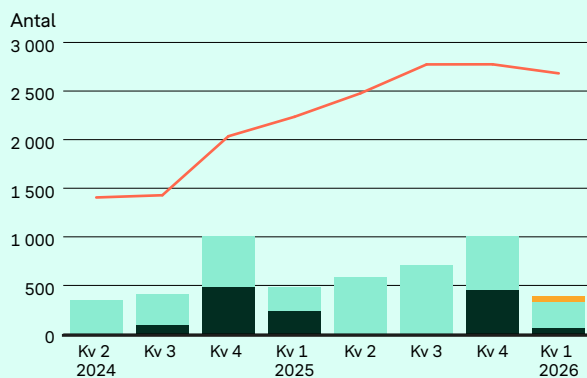
Det är stort fokus på att hålla ned kapitalbindningen i lagret av osålda, färdigställda bostäder och under det första kvartalet såldes 26 procent av ingående volym den sista december 2025. Majoriteten av den osålda volymen är baltiska bostäder där affärsmodellen innebär att majoriteten av försäljningen sker närmare inflyttning.

Sålda, färdigställda, ej resultatavräknade bostäder

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut uppgick till 41 (50). Per sista december 2025 uppgick antalet till 31.

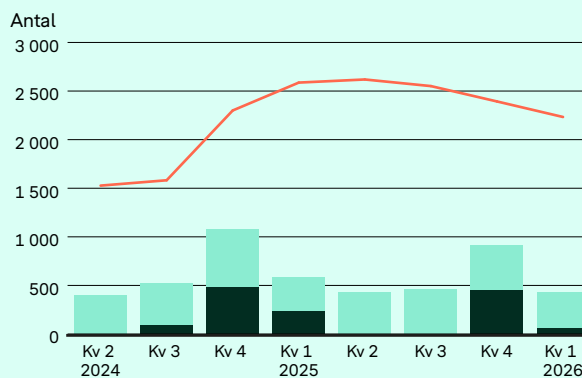
Försäljningsvärdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av perioden var 5 646 (4 667) MSEK för konsumenter och 3 553 (3 426) MSEK för investerare.

Produktionsstartade bostäder



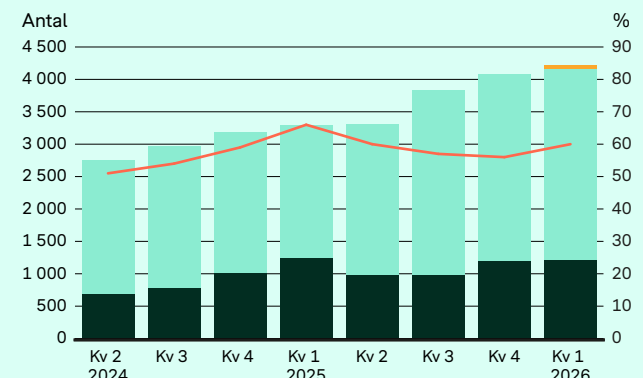
- Produktionsstartade bostäder, investerare
- Produktionsstartade bostäder, konsument
- Produktionsstartade bostäder, förvaltningsfastighet
- Produktionsstartade, R12

Sålda bostäder



- Sålda bostäder, investerare
- Sålda bostäder, konsument
- Sålda bostäder, R12

Pågående produktion



- Pågående produktion bostäder, investerare
- Pågående produktion bostäder, konsument
- Pågående produktion bostäder, förvaltningsfastighet
- Sålda bostäder i pågående produktion, investerare och konsumenter, %

Kassaflöde

Kassaflöde före finansiering och skatt

MSEK	2026 Jan-mar	2025 Jan-mar	Apr 2025 - mar 2026	2025 Jan-dec
EBITDA	-54	-53	447	448
Förändring i projektstillgångar	-606	38	-799	-155
Förändring i land	-17	-242	740	515
Förändring i förskott från kunder	620	360	-51	-311
Förändring i övrigt rörelsekapital	-208	38	-67	179
Förändring i rörelsekapital	-211	194	-177	228
Nettoinvesteringar i materiella och immateriella tillgångar	-4	-7	-13	-16
Nettoinvesteringar	-4	-7	-13	-16
Kassaflöde före finansiering och skatt	-269	132	257	657

Bonava följer verksamhetens kassagenerering genom ett kassaflödesmått som utgår från EBITDA och inkluderar förändringar i rörelsekapital samt förändringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar.

Måttet motsvarar det kassaflöde som tidigare benämndes operativt kassaflöde, men är nu rensat för valutaeffekter. I övrigt är beräkningsprinciperna oförändrade.

Kassaflöde före finansiering och skatt exkluderar effekter av finansiering, skatt och förändringar i finansiella tillgångar och används för att följa verksamhetens kassagenerering före finansiering. I den interna uppföljningen görs inga omföringar mellan delposter för ej kassaflödespåverkande effekter, undantaget avskrivningar. Detta kan innebära att förändringar i enskilda poster skiljer sig från uppställningen i kassaflödesanalysen enligt IAS 7, medan kassaflödet före finansiering och skatt är oförändrat.

Kassaflöde januari-mars 2026

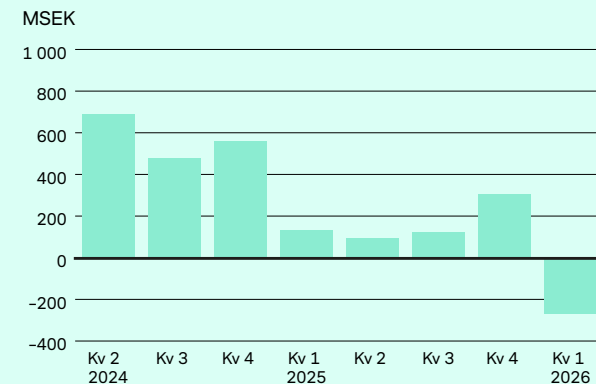
EBITDA uppgick till -54 (-53) MSEK, vilket är i nivå med föregående år trots att nettoomsättningen minskade med 37 procent.

Förändringen i rörelsekapital uppgick till -211 (194) MSEK. Ökade investeringar i projektstillgångar i Tyskland och Sverige, till följd av 28 procent fler bostäder i produktion, motverkades av erhållna kundförskott, främst i Tyskland.

Kassaflöde före finansiering och skatt uppgick till -269 (132) MSEK, sammanfattningsvis som en följd av många bostäder i produktion och relativt få överlämnade under kvartalet, vilket binder kapital i pågående projekt.

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

Kassaflöde före finansiering och skatt



Finansiering och nettoskuld

Bonavas målsättning är att ha en kostnadseffektiv kapitalstruktur och en god kreditvärdighet med hänsyn till verksamhetens finansieringsbehov. I dagsläget finansieras verksamheten huvudsakligen centralt med ett syndikerat kreditavtal som löper till mars 2027 och en grön obligation som löper till september 2028. För att säkerställa en stark kapitalstruktur följer Bonava löpande uppnyckeltal avseende soliditet, likviditet och nettoprojektstillgångar. Som ett led i vår effektivisering av Bonava jobbar vi med att refinansiera den centrala skulden och att öka andelen skuld som ligger närmare tillgångarna. Detta för att minska räntekostnader och refinansieringsrisken samt öka vår flexibilitet att skala upp och ner verksamheten med den naturliga cyklalitet som präglar bostadsutveckling. Då en del av den centrala skulden löper ut i mars 2027, dvs. inom ett år, har denna del av skulden klassificerats om från lång- till kortfristig skuld per den 31 mars 2026.

Nettoskuld

Nettoskulden uppgick till 3 360 (3 058) MSEK. Per 31 december 2025 var nettoskulden 2 816 MSEK. Likvida medel uppgick till 371 MSEK och utnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 534 MSEK. Se vidare not 7. Förändrade valutakurser ökade nettoskulden med 29 MSEK, jämfört med 31 mars 2025, och med 43 MSEK jämfört med 31 december 2025.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 41,0 (41,4) procent. Per 31 december 2025 uppgick soliditeten till 44,4 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 1,5 ggr och målet var därmed uppfyllt.

Kapital och räntebindning

Vid periodens utgång var den genomsnittliga räntebindningen med hänsyn tagen till ingångna ränteswappar 0,4 (0,2) år för central finansiering och den genomsnittliga räntan var 6,89 (7,22) procent. Kapitalbindningen för skulder till kreditinstitut och investerare var 1,4 år vid periodens utgång.

Koncernens finansieringsramar

Bonava har ett kreditavtal om 243 MEUR (ursprungligen 398 MEUR) med löptid 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.

Utöver bankfinansiering har Bonava en säkerställd grön obligation om 960 MSEK. Obligationen löper till september 2028 med en kupong på STIBOR +475 bps.

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

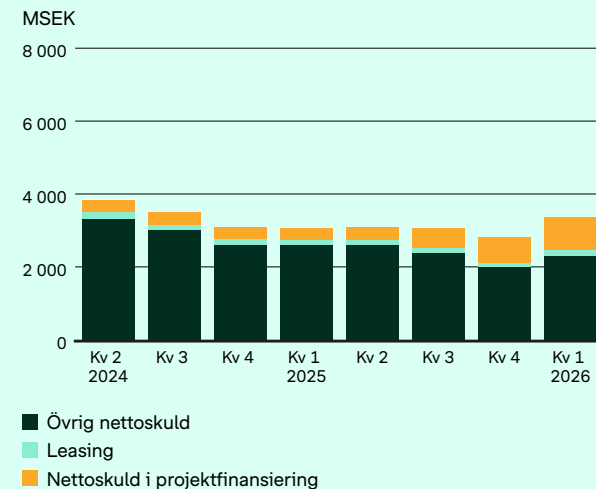
Bonava har sedan 2020 ett grönt finansieringsramverk, vilket uppdaterades i januari 2025. Under ramverket kan Bonava emittera obligationer och uppta lån för finansiering av hållbar bostadsutveckling. Bonava har emitterat en grön obligation, som är noterad på Nasdaq Sustainable Bond List. Gröna lån uppgick totalt till 1 891 (1 500) MSEK, där 960 MSEK avser obligationen.

Utnyttjade kreditramar

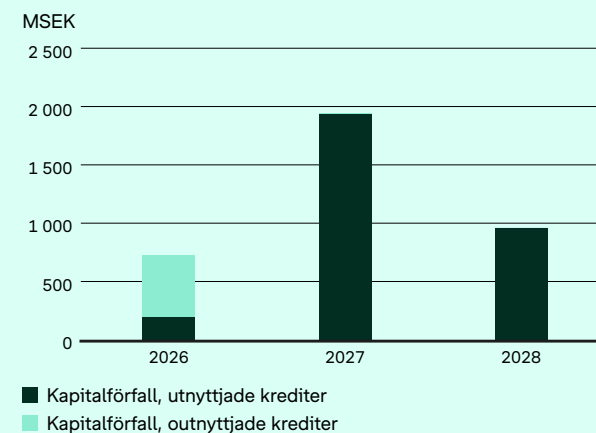
Obligationen uppgår till 960 MSEK. De syndikerade kreditramarna amorteras enligt avtal under perioden december 2024 till mars 2027. Utestående centrala banklån upptaget i EUR uppgick på balansdagen till 1 479 MSEK och upptaget i NOK till 489 MSEK. Outnyttjat belopp uppgick till 534 MSEK.

Utöver ovanstående tillkommer avtalade krediter för projektfinansiering i Baltikum, Finland, Sverige och Tyskland om tillsammans 2 068 MSEK varav utnyttjade krediter uppgick till 1 148 MSEK. Bonavas ambition är att fortsatt öka andelen projektfinansiering och därmed minska andelen centralt upptagna krediter.

Nettoskuld



Kapitalbindning, lån och obligation



Tyskland

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

Marknadsutveckling

Det råder fortsatt brist på bostäder i Tyskland, vilket förväntas bestå under överskådlig framtid och ämnet ligger högt på den politiska agendan. Vi har fortfarande en avvaktande marknad i vissa delmarknader där en ökande långränta gör att kunder skjuter på sitt investeringsbeslut. Berlin är fortsatt dragloket följt av Köln och Düsseldorf. Vi noterar fortsatt intresse från investerarsegmentet där hyresnivåer fortsatt att öka under kvartalet och vakansnivåer är låga, särskilt i storstadsområden.

Resultat januari-mars 2026

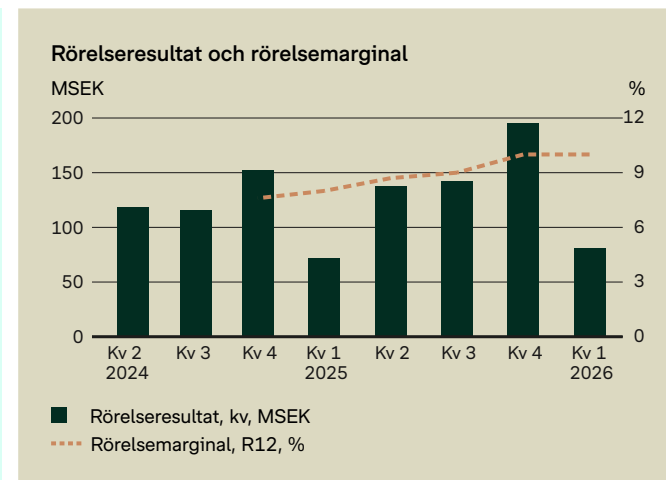
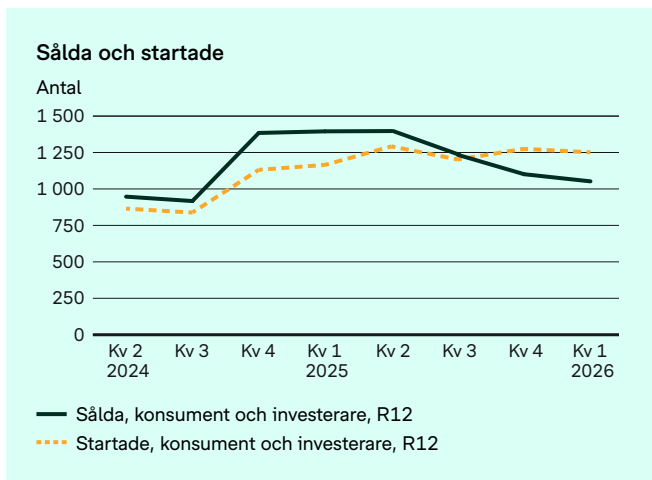
Nettoomsättningen ökade till 1 079 (991) MSEK, till följd av fler bostäder i pågående produktion. Antal bostäder i produktion ökade till 2 159 (1 893) bostäder.

Försäljningsgraden i pågående produktion är god och uppgick till 67 (72) procent.

Sålda bostäder till konsument minskade mot föregående år och uppgick till 108 (157). Ett starkt fjärde kvartal avseende försäljning medförde en lägre försäljningstakt i början av året. Produktionsstartade bostäder till konsument minskade till 50 (74), 0 (0) projekt till investerare har startats eller sålts i kvartalet.

Bruttomarginalen minskade till 12,3 (13,3) procent. Den lägre marginalen förklaras av mixen i pågående produktion.

Rörelseresultatet ökade till 81 (72) MSEK, med en rörelsemarginal om 7,5 (7,3) procent. Försäljnings- och administrationskostnader minskade mot föregående år och bidrog till en högre rörelsemarginal.



NYCKELTAL, MSEK	2026 Jan-mar	2025 Jan-mar	Apr 2025 - mar 2026	2025 Jan-dec
Nettoomsättning	1 079	991	5 568	5 480
Bruttoresultat	133	132	774	773
Bruttomarginal, %	12,3	13,3	13,9	14,1
Rörelseresultat	81	72	555	547
Rörelsemarginal, %	7,5	7,3	10,0	10,0
Sålda bostäder konsument, antal	108	157	698	747
Sålda bostäder investerare, antal	-	-	354	354
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	50	74	897	921
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	-	-	354	354
Bostäder i pågående produktion, antal	2 159	1 893	2 159	2 156
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	67	72	67	64
Osålda, färdigställda bostäder, antal	41	32	41	47
Byggrätter, antal	7 100	7 800	7 100	7 000

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 kännetecknats av avvaktande kunder, vilket har lett till lägre försäljningsnivåer och färre produktionsstarter. Gradvisa förstärkningar av hushållens inkomster märks framför allt i storstäder med viss prisuppgång under kvartalet. Styrrentan är fortsatt stabil med viss ökad osäkerhet för långsiktig utveckling till följd av konflikterna i Mellanöstern. Vi ser fortsatt ett stort intresse för nyproduktion, allra tydligast i centrala lägen med unika erbjudanden eller närmare tillträden. Investerarintresset och aktiviteten på transaktionsmarknaden var fortsatt hög under kvartalet.

Resultat januari-mars 2026

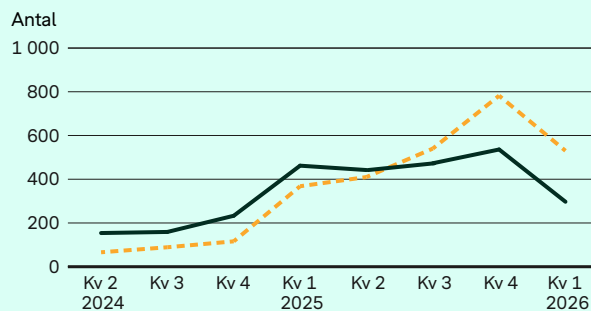
Nettoomsättningen ökade till 282 (238) MSEK, till följd av fler antal bostäder i pågående produktion och en högre uppbyggnadsgrad i pågående produktion. Bostäder i pågående produktion ökade till 836 (368) bostäder.

Sålda bostäder till konsument minskade till 37 (45) och 0 (21) bostäder har produktionsstartats. Antal sålda och produktionsstartade bostäder till investerare uppgick till 0 (231) i kvartalet. Försäljningsgraden uppgick till 62 (84) procent. Den höga försäljningsgraden föregående år förklaras av att investerareaffären utgjorde en stor del av den pågående produktionen.

Bruttomarginalen uppgick till 8,6 (12,8) procent. Bruttoresultatet föregående år påverkades positivt av en markförsäljning med cirka 15 MSEK. Projektmarginale till konsument ökade något mot föregående år.

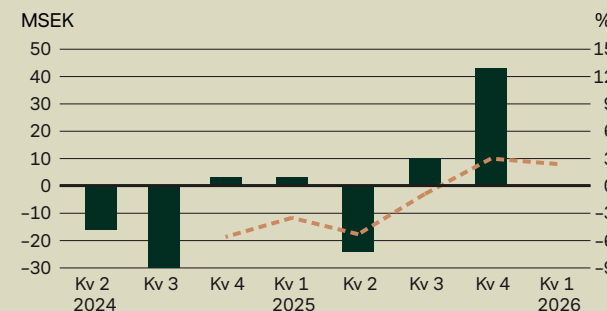
Rörelseresultatet uppgick till 0 (3) MSEK, med en rörelsemarginal om 0,0 (1,3) procent.

Sålda och startade



— Sålda, konsument och investerare, R12
 - - - Startade, konsument och investerare, R12

Rörelseresultat och rörelsemarginal



■ Rörelseresultat, kv, MSEK
 - - - Rörelsemarginal, R12, %

NYCKELTAL, MSEK	2026	2025	Apr 2025	2025
	Jan-mar	Jan-mar	- mar 2026	Jan-dec
Nettoomsättning	282	238	1 232	1 188
Bruttoresultat	24	30	142	149
Bruttomarginal, %	8,6	12,8	11,6	12,5
Rörelseresultat	0	3	29	32
Rörelsemarginal, %	0,0	1,3	2,4	2,7
Sålda bostäder konsument, antal	37	45	206	214
Sålda bostäder investerare, antal	-	231	91	322
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	-	21	439	460
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	-	231	91	322
Bostäder i pågående produktion, antal	836	368	836	859
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	62	84	62	58
Osålda, färdigställda bostäder, antal	36	63	36	35
Byggrätter, antal	8 000	8 400	8 000	7 800

Finland

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

Marknadsutveckling

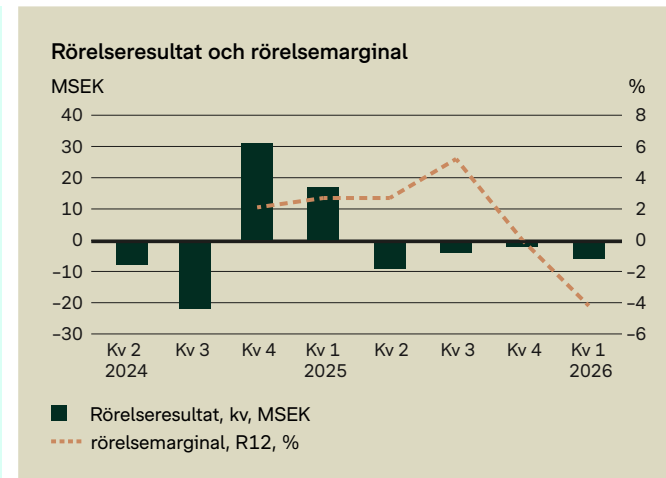
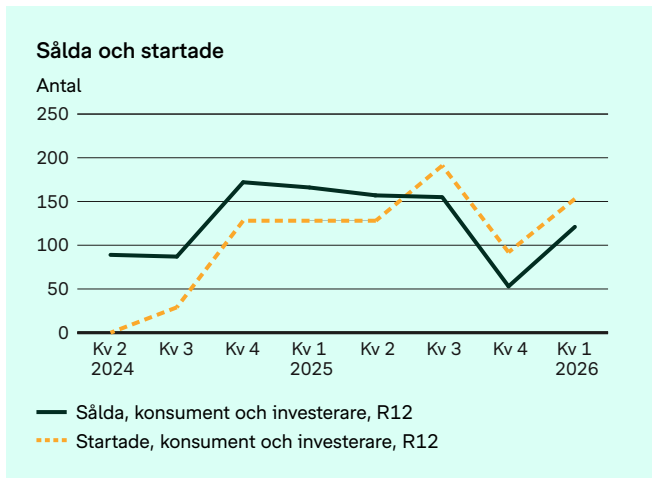
Den finska bostadsmarknaden är koncentrerad till Helsingforsregionen samt städerna Tammerfors och Åbo. Bostadsmarknaden har påverkats av högre räntor, inflation, och låg kundaktivitet. De nya geopolitiska oroligheterna i Mellanöstern medför att återhämtningen dröjer. Utbudet av nya bostäder fortsätter att minska och priserna har börjat stabiliseras. Med en stark närvaro i landets viktigaste tillväxtregioner är Bonava Finland väl positionerat att dra nytta av att förtroendet gradvis återvänder.

Resultat januari-mars 2026

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 114 (219) MSEK, drivet av en lägre volym av pågående produktion. Bostäder i pågående produktion minskade till 153 (294).

Under kvartalet har 19 (12) bostäder sålts till konsument och 0 (0) har startats. Nu kvarstår endast 18 (50) osålda färdigställda bostäder. Antal produktionsstartade och sålda bostäder till investerare var 61 (0). Försäljningsgraden i pågående produktion minskade till 46 (94) procent. Den höga försäljningsgraden föregående år förklaras av att investerareaffären utgjorde en stor del av den pågående produktionen.

Bruttomarginalen minskade till 13,0 (17,5) procent. Rörelseresultatet uppgick till -6 (17) MSEK, med en rörelsemarginal om -5,6 (7,9) procent, där omkostnader inte täcks fullt ut på grund av för låg affärsvolym.



NYCKELTAL, MSEK	2026	2025	Apr 2025	2025
	Jan-mar	Jan-mar	- mar 2026	Jan-dec
Nettoomsättning	114	219	501	606
Bruttoresultat	15	38	64	88
Bruttomarginal, %	13,0	17,5	12,8	14,5
Rörelseresultat	-6	17	-21	3
Rörelsemarginal, %	-5,6	7,9	-4,2	0,5
Sålda bostäder konsument, antal	19	12	60	53
Sålda bostäder investerare, antal	61	-	61	-
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	-	-	92	92
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	61	-	61	-
Bostäder i pågående produktion, antal	153	294	153	145
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	46	94	46	41
Osålda, färdigställda bostäder, antal	18	50	18	34
Byggrätter, antal	3 200	3 200	3 200	3 200

Baltikum

Segmentet Baltikum består av huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och Vilnius i Litauen. Erbjudandet är främst inriktat på lägenheter till konsumenter, som kompletteras av hyresprojekt till investerare.

Marknadsutveckling

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. Disponibla inkomster ökade för hushållen på samtliga delmarknader i kvartalet. Bostadsmarknaderna i Riga och Vilnius fortsätter att stärkas med högre aktivitet. Tallinn förbättrades fortsatt i kvartalet och är på stabila nivåer. Den låga standarden i det befintliga bostadsbeståndet, i kombination med en växande efterfrågan på hyresbostäder, skapar goda möjligheter för denna affär.

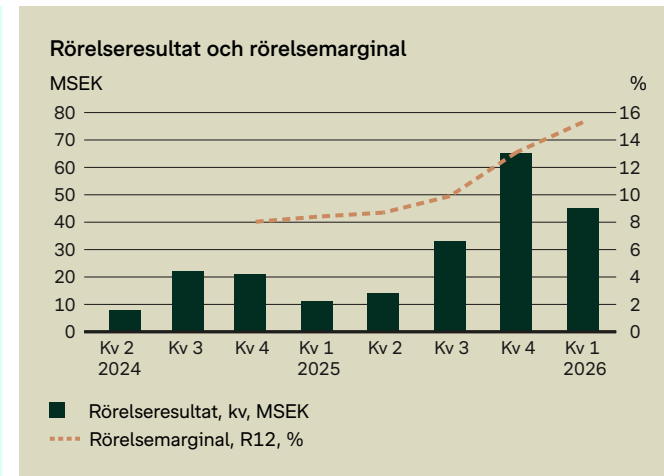
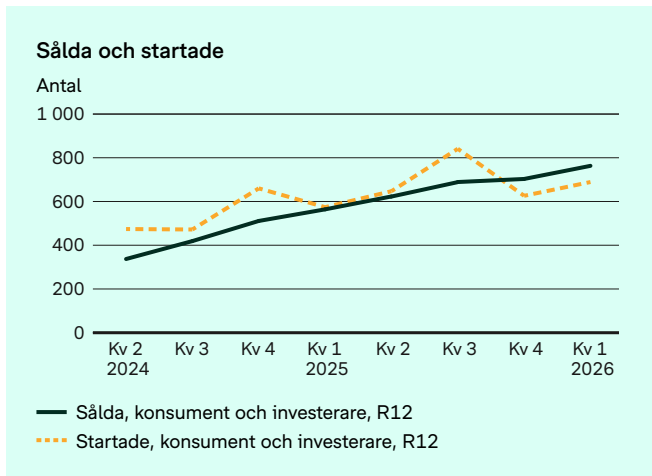
Resultat januari-mars 2026

Nettoomsättningen ökade till 245 (161) MSEK, främst drivet av ett ökat antal bostäder i pågående produktion och en högre försäljningsgrad. Bostäder i pågående produktion ökade till 1 072 (743) bostäder.

Sålda bostäder till konsument ökade till 204 (144), drivet främst av försäljning i Riga. Försäljningsgraden i pågående produktion ökade till 44 (31) procent. Produktionsstartade bostäder till konsument ökade till 218 (155). I kvartalet har 59 (0) bostäder för egen förvaltning produktionsstartas i Vilnius.

Bruttoresultatet ökade till 59 (24) MSEK och bruttomarginalen ökade till 24,0 (14,8) procent, till följd av ökade projektmarginaler i både pågående och färdigställda projekt.

Rörelseresultatet förbättras väsentligt till 45 (11) MSEK, med en hög rörelsemarginal om 18,4 (7,0) procent, vilket är ett resultat av högre volym och stärkta projektmarginaler.



NYCKELTAL, MSEK	2026 Jan-mar	2025 Jan-mar	Apr 2025 - mar 2026	2025 Jan-dec
Nettoomsättning	245	161	1 028	943
Bruttoresultat	59	24	211	175
Bruttomarginal, %	24,0	14,8	20,5	18,6
Rörelseresultat	45	11	157	123
Rörelsemarginal, %	18,4	7,0	15,3	13,1
Sålda bostäder konsument, antal	204	144	763	703
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	218	155	689	626
Produktionsstartade bostäder förvaltningsfastigheter, antal	59	-	59	-
Bostäder i pågående produktion, antal	1 072	743	1 072	921
Varav förvaltningsfastigheter	59	-	59	-
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	44	31	44	38
Osålda, färdigställda bostäder, antal	113	239	113	96
Byggrätter, antal	5 900	6 400	5 900	5 800

Övrig information

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I Bonavas verksamhet finns olika typer av risker, både operationella och finansiella. Under den kommande 12-månadersperioden finns ett antal osäkerhetsfaktorer som kan påverka vår verksamhet och försäljning. För mer information om väsentliga risker och riskhantering, se Bonavas årsredovisning 2025, sidorna 48-50, som finns tillgänglig på bonava.com.

Organisation och medarbetare

Det genomsnittliga antalet anställda, uppgick under perioden januari till mars 2026 till 899 (888).

Aktien

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

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 538 MSEK fördelat på 322 816 756 aktier och 587 861 023 röster. Antalet A-aktier

uppgick på balansdagen till 29 449 363 och antalet B-aktier till 293 367 393. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 229 433, vilket motsvarade 0,4 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på bonava.com/investerare.

Väsentliga händelser under perioden

Under kvartalet har antal röster i Bonava AB förändrats till följd av omvandling av 82 636 A-aktier till 82 636 B-aktier. Antal röster i bolaget uppgår därmed till 587 861 023. Se ytterligare information under avsnittet om aktien ovan.

Väsentliga händelser efter perioden

Den 22 april höll Bonava årsstämma. Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag och protokollet finns publicerat på bonava.com. Enligt valberedningens förslag omvaldes styrelseledamöterna Mats Jönsson, Nils Styf, Anette Frumerie, Anneli

Jansson och Paula Röttorp samt valdes Carl Bergsten, Tina Kleingarn och Henrik Thomsen till nya styrelseledamöter.

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 april 2026

Bonava AB (publ)

Peter Wallin

VD och koncernchef

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



Våra mål

Finansiella mål, segmentsredovisning	Mål	Utfall
Rörelsemarginal, R12	≥ 10%	6,8%
Avkastning på eget kapital, R12	≥ 15%	1,7%
Utdelning av koncernens resultat efter skatt	40%	0% ¹⁾
Övriga strategiska mål	Mål	Utfall
Customer Satisfaction (CSAT)	83	82
Frekvens allvarliga incidenter, R12	<7,1	4,7
Everyone Plan måluppfyllelse	≥ 90%	20% ²⁾
Engagerade medarbetare	89	86
Utsläpp, scope 1-2, absoluta tal	-42%	-17% ¹⁾
Utsläpp, scope 3, kapitalvaror per kvm	-40,8%	-8% ¹⁾
Utsläpp, scope 3, från sålda produkter per kvm	-51,6%	4% ¹⁾

¹⁾ Avser verksamhetsår 2025.

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



Kommentarer till utfallet

För de finansiella målen ser vi en förbättring sedan årsskiftet där rörelsemarginalen ökat från 6,7 procent till 6,8 procent på rullande tolv. Avkastning på eget kapital ökar till 1,7 procent från 0,7 procent. Vi upprepar de utsikter vi kommunicerade i samband med bokslutskommunikén 2025. Utdelningsmålet avser verksamhetsåret 2025. Bonava har bytt mätmetod från NPS till CSAT, läs mer på sid 4. Utfallet på CSAT i kvartalet är i linje med målet. Frekvens allvarliga incidenter uppgick till 4,7 vilket är i linje med föregående år och en minskning mot årsskiftet. Everyone Plan löper på enligt plan. Utfallet för Engagerade medarbetare kommer från den senaste undersökningen som färdigställdes under fjärde kvartalet 2025. 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 2026 (upprepade)

- För helåret 2026 bedöms rörelsemarginalen uppgå till 8–9 procent.
- För helåret 2026 bedöms nettoomsättningen ha en tillväxt om 20–25 procent jämfört med 2025 (justerat för valutaeffekter).

Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

MSEK	Not 1	2026 Jan-mar	2025 Jan-mar	Apr 2025 -mar 2026	2025 Jan-dec
Nettoomsättning	3	1 720	1 608	8 329	8 218
Kostnader för produktion		-1 489	-1 386	-7 148	-7 045
Bruttoresultat		231	223	1 181	1 173
Försäljnings- och administrationskostnader		-147	-158	-615	-625
Rörelseresultat		83	65	566	548
Finansiella intäkter		18	12	57	50
Finansiella kostnader		-102	-153	-428	-479
Finansnetto	6	-84	-141	-371	-428
Resultat före skatt		-1	-76	195	119
Skatt på periodens resultat		-55	-42	-80	-68
Periodens resultat¹⁾		-55	-118	114	52
Data per aktie före och efter utspädning					
Periodens resultat, SEK		-0,17	-0,37	0,36	0,16
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-1,37	0,07	-0,61	0,82
Eget kapital, SEK		21,16	21,24	21,16	21,61
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner		321,6	321,6	321,6	321,6
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		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 1 229 433 (1 245 355) st.

Koncernens resultaträkning

MSEK	Not 1	2026 Jan-mar	2025 Jan-mar	Apr 2025 -mar 2026	2025 Jan-dec
Nettoomsättning	3	713	1 132	7 306	7 725
Kostnader för produktion		-637	-1 050	-6 326	-6 738
Bruttoresultat		75	82	980	987
Försäljnings- och administrationskostnader		-147	-158	-615	-625
Rörelseresultat		-72	-76	365	362
Finansiella intäkter		18	12	57	50
Finansiella kostnader		-102	-153	-428	-479
Finansnetto	6	-84	-141	-371	-428
Resultat före skatt		-156	-216	-6	-67
Skatt på periodens resultat		-17	-8	-31	-22
Periodens resultat¹⁾		-173	-225	-38	-89
Data per aktie före och efter utspädning					
Periodens resultat, SEK		-0,54	-0,70	-0,12	-0,28
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-1,37	0,07	-0,61	0,82
Eget kapital, SEK		21,16	21,24	21,16	21,61
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner		321,6	321,6	321,6	321,6
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		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 1 229 433 (1 245 355) st.

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2026 Jan-mar	2025 Jan-mar	Apr 2025 -mar 2026	2025 Jan-dec
Periodens resultat		-173	-225	-38	-89
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		28	-134	11	-150
Periodens övriga totalresultat		28	-134	11	-150
Periodens totalresultat ¹⁾		-145	-359	-26	-239

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK	Not 1,8	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	9	272	269	268
Övriga anläggningstillgångar		453	907	461
Summa anläggningstillgångar		724	1 176	729
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		6 410	7 102	6 331
Pågående bostadsprojekt		7 318	6 110	6 598
Färdigställda bostäder		729	1 036	727
Kortfristiga fordringar		1 051	626	1 043
Likvida medel	7	371	438	220
Summa omsättningstillgångar		15 878	15 313	14 919
SUMMA TILLGÅNGAR		16 602	16 489	15 647

Koncernens förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari 2025	7 184	5	7 189
Periodens totalresultat	-239	-	-239
Prestationsbaserat incitamentsprogram	0	-	0
Utgående eget kapital, 31 december 2025	6 945	5	6 950
Periodens totalresultat	-145	-	-145
Prestationsbaserat incitamentsprogram	0	-	0
Utgående eget kapital, 31 mars 2026	6 801	5	6 805

MSEK	Not	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		6 801	6 826	6 945
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5	5
Summa eget kapital		6 805	6 831	6 950
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	7	1 589	2 833	2 835
Övriga långfristiga skulder		6	18	5
Långfristiga avsättningar		484	522	490
Summa långfristiga skulder		2 080	3 373	3 330
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	7	2 608	1 304	804
Övriga kortfristiga skulder		4 988	4 718	4 404
Kortfristiga avsättningar		121	263	159
Summa kortfristiga skulder		7 717	6 285	5 367
Summa skulder		9 797	9 658	8 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 602	16 489	15 647

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	2026 Jan-mar	2025 Jan-mar	Apr 2025 -mar 2026	2025 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	-156	-216	-7	-67
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-76	303	-103	276
Betald skatt	-113	-9	-112	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-345	78	-222	201
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Nettoinvesteringar i projekt	-606	40	-799	-153
Nettoinvesteringar i land	-20	-245	719	495
Förändring i förskott från kunder	620	360	-51	-311
Övriga förändringar i rörelsekapital	-90	-215	156	31
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-95	-60	26	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-440	18	-196	263
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Försäljning av koncernföretag	180	0	223	43
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5	-7	-14	-16
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	-266	11	13	290
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån - central finansiering	373	36	1 120	783
Amortering av lån - central finansiering	-132	-262	-1 577	-1 707
Nettoförändring av projektfinansiering	185	83	434	332
Nettoförändring av räntebärande fordringar	0	0	-6	-6
Amortering av leasingskulder	-12	-14	-54	-56
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	414	-157	-82	-654
PERIODENS KASSAFLÖDE	148	-147	-71	-364
Likvida medel vid periodens början	220	593	438	593
Kursdifferens i likvida medel	3	-8	2	-9
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	371	438	371	220

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

Koncernens noter

1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering, Årsredovisningslagen och RFR 1, Kompletterande redovisningsnormer för koncerner från Rådet för finansiell rapportering. De redovisningsprinciper 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 2025, sidorna 137–139. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

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

Skillnaden mellan IFRS och segmentsredovisningen avser tidpunkten för när intäkter och kostnader redovisas. Över ett projekts livscykel ger metoderna samma totala intäkter och kostnader. För att ge en rättvisande bild av verksamhetens utveckling presenterar vi därför både IFRS-mått och segmentsmått i delårsrapporten:

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

IFRS 8 tillåter att segmentinformationen bygger på ledningens interna mått, även om dessa inte följer IFRS och därför kan skilja sig från de siffror som redovisas i resultaträkningen.

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

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

Balansräkning och kassaflöde påverkas inte av segmentsredovisningen.

2 Rapportering av rörelsesegment

MSEK	2026 Jan–mar		2025 Jan–mar		2025 Jan–dec	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Nettoomsättning						
Tyskland	1 079	278	991	766	5 480	5 411
Sverige	282	117	238	195	1 188	723
Finland	114	153	219	34	606	750
Baltikum	245	164	161	137	943	839
Övrig verksamhet ¹⁾	0	0	0	0	1	1
Summa nettoomsättning	1 720	713	1 608	1 132	8 218	7 725
Rörelseresultat						
Tyskland	81	-44	72	-19	547	424
Sverige	0	-19	3	-8	32	-47
Finland	-6	-4	17	-17	3	38
Baltikum	45	31	11	8	123	104
Övrig verksamhet ¹⁾	-36	-36	-39	-39	-157	-157
Summa rörelseresultat	83	-72	65	-76	548	362
Finansiella poster	-84	-84	-141	-141	-428	-428
Resultat före skatt	-1	-156	-76	-216	119	-67
Skatt på periodens resultat	-55	-17	-42	-8	-68	-22
Periodens resultat	-55	-173	-118	-225	52	-89

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

3 Nettoomsättning

Jan-mar MSEK	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Nettoomsättning, konsumenter	769	753	184	204	58	41	240	155	-	-	1 251	1 154
Nettoomsättning, investerare	300	238	89	1	55	177	-	-	-	-	444	416
Nettoomsättning, mark	10	0	7	31	-	-	-	-	-	-	17	31
Övriga intäkter	0	0	2	1	1	0	5	5	0	0	7	8
Summa nettoomsättning, segmentsredovisning	1 079	991	282	238	114	219	245	161	0	0	1 720	1 608
Skillnader i redovisningsprinciper	-801	-225	-165	-42	39	-185	-81	-24	0	0	-1 007	-477
Summa nettoomsättning, IFRS	278	766	117	195	153	34	164	137	0	0	713	1 132

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

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

MSEK	Jan-mars
2025	1 608
Valutaeffekt	-4%
Tillväxt justerad för valuta	11%
Total	7%
2026	1 720

4 Brygga rörelseresultat

Jan-mar MSEK	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen	81	72	0	3	-6	17	45	11	-36	-39	83	65
Skilnader i redovisningsprinciper	-124	-91	-19	-11	2	-34	-14	-3	-	-	-155	-141
Rörelseresultat	-44	-19	-19	-8	-4	-17	31	8	-36	-39	-72	-76

Jan-dec MSEK	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet	Koncernen
	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen	547	32	3	123	-157	548
Skilnader i redovisningsprinciper	-123	-79	35	-20	-0	-186
Rörelseresultat	424	-47	38	104	-157	362

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

MSEK	Jan-mars
2025	65
Valutaeffekt	-9%
Tillväxt justerad för valuta	37%
Total	28%
2026	83

5 Brygga kassaflöde före finansiering och skatt

MSEK	2026 Jan-mar	2025 Jan-mar	Apr 2025 -mar 2026	2025 Jan-dec
Kassaflöde före finansiering och skatt	-269	132	257	657
Finansiella poster	-20	-123	-308	-411
Försäljning av koncernföretag och omvärderingseffekter	136	9	178	51
Betald skatt	-113	-9	-112	-8
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	-266	11	13	290

6 Finansnetto

MSEK	2026 Jan-mar	2025 Jan-mar	Apr 2025 -mar 2026	2025 Jan-dec
Räntenetto	-53	-72	-248	-267
Avgifter, garantikostnader och övrigt ¹⁾	-30	-62	-122	-155
Valutaomräkning	-1	-7	-2	-8
Finansnetto	-84	-141	-371	-428

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

7 Specifikation nettoskuld

MSEK	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	53	475	103
Kortfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	413	165	500
Likvida medel ²⁾	359	426	209
Räntebärande tillgångar	825	1 067	812
Långfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	964	2 544	2 357
Kortfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	2 149	958	449
Räntebärande skulder till kreditinstitut och investerare	3 113	3 502	2 806
Nettoskuld i projektfinansiering	908	476	725
Nettoskuld exkl. leasing	3 195	2 911	2 719
Leasingskulder	165	147	98
Nettoskuld	3 360	3 058	2 816

¹⁾ Inklusiva 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	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Derivatinstrument	9	21	21
Summa tillgångar	9	21	21
Derivatinstrument	40	-	-
Summa skulder	40	-	-

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	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Verkligt värde vid periodens början	268	286	286
Valutaomräkning	4	-17	-18
Verkligt värde vid periodens slut	272	269	268

10 Investeringsåtaganden

Bonava har ingått avtal om köp av byggrätter som är villkorade och som ännu inte redovisats som del av de finansiella rapporterna. Per 31 mars 2026 uppgick värdet för dessa till 1 413 MSEK (1 253 MSEK per 31 december 2025). Investeringarna förväntas regleras med 484 MSEK 2026, 634 MSEK 2027 samt 295 MSEK 2028 och senare. Majoriteten av ökningen förklaras av förvärvade, ej tillträdade, byggrätter i Tyskland.

Avtalen är oftast villkorade av att bygglov erhålls eller att detaljplan godkänns. Därutöver har Bonava ingått avtal som ger möjlighet till förvärv av byggrätter. I de fall möjligheten utnyttjas innebär det ett framtida 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	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Fastighetsinteckningar ¹⁾	781	477	765
Nettotillgångar i koncernen exkl moderbolaget	1 377	1 619	1 596
Övriga ställda säkerheter	427	602	563
Summa ställda säkerheter	2 585	2 698	2 924
Borgens- och garantiförpliktelser			
Egna förbindelser			
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ²⁾	189	600	189
Eventalförpliktelser ³⁾	381	395	381
Övriga borgensförbindelser ²⁾	108	107	105
Summa borgens- och garantiförpliktelser	678	1 102	675

¹⁾ Fastighetsinteckningar utgörs av säkerhet för finansiering.

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

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

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 haft en skatterevision där Skatteverket den 4 december 2025 har beslutat om påförande av moms om cirka 30 MSEK plus skattetillägg. Beslutet har överklagats, och eftersom bolaget bedömer det som sannolikt att Bonava Sverige kommer att vinna i domstol har ingen avsättning redovisats.

12 Finansiella mått och valutakurser

MSEK	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	2,9	-1,1	2,5
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	1,0	0,0	0,9
Soliditet, %	41,0	41,4	44,4
Avkastning på eget kapital, R12, %	-0,6	-8,5	-1,3
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	25,3	25,1	23,3
Nettoskuld	3 360	3 058	2 816
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,4	0,4
Sysselsatt kapital	11 003	10 968	10 589
Andel riskbärande kapital, %	41,1	41,7	44,6
Genomsnittlig ränta – central finansiering, vid periodens slut, %	6,89	7,22	6,91
Genomsnittlig räntebindningstid – central finansiering, år	0,4	0,2	0,5
Genomsnittlig ränta – projektfinansiering, vid periodens slut, %	5,48	4,54	5,46
Genomsnittlig räntebindningstid – projektfinansiering, år	0,4	0,4	0,3
Genomsnittskurs	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
DKK	1,43	1,51	1,48
EUR	10,69	11,24	11,06
Balansdagskurs	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
DKK	1,47	1,45	1,45
EUR	10,96	10,85	10,81

Finansiella nyckeltal per kvartal och helår finns tillgängliga på bonava.com/investerare/finansiell-data.

Här finns även redovisning av Bonavas alternativa nyckeltal.

Moderbolaget i sammandrag

Januari–mars 2026

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 39 (41) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 74 (22) MSEK.

RESULTATRÄKNING MSEK	Not 1	2026 Jan–mar	2025 Jan–mar	2025 Jan–dec
Nettoomsättning		39	41	160
Försäljnings- och administrationskostnader		-56	-68	-279
Rörelseresultat		-17	-27	-119
Finansiella intäkter		163	395	1 345
Finansiella kostnader		-72	-346	-1 062
Resultat efter finansiella poster		74	22	164
Resultat före skatt		74	22	164
Skatt på periodens resultat		-	-	-
Periodens resultat		74	22	164
BALANSRÄKNING MSEK	Not 1, 2	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		9 431	10 673	9 742
Omsättningstillgångar		452	462	614
Summa tillgångar		9 883	11 135	10 356
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7 543	7 326	7 468
Avsättningar		19	17	19
Långfristiga skulder		949	2 547	2 341
Kortfristiga skulder		1 373	1 245	528
Summa eget kapital och skulder		9 883	11 135	10 356

Moderbolagets noter

1 Redovisningsprinciper

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

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2025, sidorna 137–139 samt sidan 165. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

MSEK	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	3 866	4 726	3 644
Borgen för enheter som ingår i koncernredovisningen ²⁾	2 807	1 624	2 370
Övriga borgensförbindelser ³⁾	108	107	105
Aktier i dotterbolag	2 084	2 084	2 084
Fordran på dotterbolag	7 190	8 048	7 489
Övriga ställda säkerheter	427	602	563
Summa	16 482	17 191	16 255

¹⁾ Motförbindelse gentemot banker och kreditförsäkringsbolag som utfärdat garantier för koncernbolag. Inkluderar även motförbindelser för garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Ansatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

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

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

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

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

Jämförelsetal har räknats om för att möjliggöra jämförbarhet mellan perioder.

Definitioner

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

Finansiella nyckeltal

Andel riskbärande kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Balansomslutning

Summan av tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Bruttomarginal

Bruttoresultat i procent av nettoomsättning.

Bruttomarginal enligt segmentsredovisning

Bruttoresultat enligt segmentsredovisning i procent av nettoomsättning enligt segmentsredovisning.

Bruttoresultat enligt segmentsredovisning

Bruttoresultat baserat på uppärbetning i projektportföljen och faktisk försäljning.

Central finansiering

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

EBITDA

Rörelseresultat före finansnetto, skatt och avskrivningar.

Genomsnittlig ränta

Räntesats vägd med balansdagens utestående räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindningstid

Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder.

Genomsnittligt eget kapital

Medeltalet av redovisat eget kapital de fem senaste kvartalen.

Genomsnittligt sysselsatt kapital

Medeltalet av sysselsatt kapital de fem senaste kvartalen.

Kassaflöde före finansiering och skatt

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

Kostnader för produktion

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

Nettoomsättning enligt segmentsredovisning

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

Nettoprojektstillgångar

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

Nettoskuld

Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

Nettoskuld exkl. leasing

Totala nettoskulden exklusive leasingskulder. Används för att beräkna relationen till Nettoprojektstillgångar.

Nettoskuldssättningsgrad

Nettoskuld dividerad med eget kapital.

Projektfinansiering

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

Resultat per aktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i procent av nettoomsättning enligt segmentsredovisning.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning

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

Segmentsredovisning

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

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av summan av tillgångar.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minus icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skatteskulder.

Branschrelaterade definitioner

Bostäder i pågående produktion

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

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 köpskillingen 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.

Bonava i korthet

Vårt syfte

Vi skapar lyckliga grannskap för fler.

Verksamhet

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

Med sina 900 medarbetare utvecklar Bonava bostäder i Tyskland, Sverige, Finland, Lettland, Estland och Litauen. Bolaget har hittills uppfört cirka 50 000 hem och hade 2025 en nettoomsättning om cirka 8 miljarder kronor. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.

Nettoomsättning

8,2

Mdr SEK, 2025

Sålda bostäder

2 393

Under 2025

Medarbetare

900

Utgången av kv 4, 2025

Geografisk närvaro

6

Länder



Finansiell kalender

Kv 2 delårsrapport jan-jun

17 juli 2026

Kv 3 delårsrapport jan-sep

22 oktober 2026

Kv 4 bokslutskommuniké jan-dec

4 februari 2027

Kontakt

Jon Johnsson

Vice VD och CFO

jon.johnsson@bonava.com

+46 700 888 605

Anna Falck Fyhrlund

Head of Investor Relations

anna.falck@bonava.com

+46 707 604 914

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Bonava AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom våra kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 april 2026 kl. 07:00 CEST.

Webbsänd presentation den 28 april

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Jon Johnsson presenterar rapporten den 28 april 2026, kl. 09:00 CEST.

Följ den webbsända presentationen live på: <https://qcnl.tv/p/e6csKd504klhl6FouNnyA>

Presentationsmaterial finns tillgängligt på [bonava.com](https://www.bonava.com).