



Klockaren
Uppsala, Sverige

Delårsrapport januari-juni 2026

Homes & Neighbourhoods


BONAVA

Ökat antal bostäder i pågående produktion

Nyckeltal bostäder, MSEK	2026 Apr-jun	2025 Apr-jun	Δ%	2026 Jan-jun	2025 Jan-jun	Δ%	Jul 2025 -jun 2026	2025 Jan-dec
Sålda bostäder konsument, antal	535	432	24	903	790	14	1 830	1 717
Sålda bostäder investerare, antal	-	-	-	61	231	-74	506	676
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	636	584	9	904	834	8	2 169	2 099
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	-	-	-	61	231	-74	506	676
Produktionsstartade bostäder förvaltningsfastigheter, antal	-	-	-	59	-	-	59	-
Bostäder i produktion, antal	4 455	3 312	35	4 455	3 312	35	4 455	4 081
av vilket förvaltningsfastigheter	59	-	-	59	-	-	59	-
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	59	60	-	59	60	-	59	56
Resultatavräknade bostäder, antal	437	623	-30	680	917	-26	1 759	1 996

Segmentsredovisning

1 april–30 juni 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 2 090 (1 839) MSEK, en ökning med 14 procent. Justerat för valutaeffekter var ökningen 14 procent både före och efter justering för valutaeffekter.
- Bruttomarginal uppgick till 15,5 (13,0) procent.
- Rörelseresultat uppgick till 166 (78) MSEK, en ökning med 111 procent. Justerat för valutaeffekter var ökningen 113 procent. Rörelsemarginal uppgick till 7,9 (4,3) procent.
- Antal sålda bostäder uppgick till 535 (432).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 636 (584).

1 januari–30 juni 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 3 810 (3 447) MSEK, en ökning med 11 procent. Justerat för valutaeffekter var ökningen 13 procent.
- Bruttomarginal uppgick till 14,6 (13,4) procent.
- Rörelseresultat uppgick till 249 (143) MSEK, en ökning med 74 procent. Justerat för valutaeffekter var ökningen 79 procent. Rörelsemarginal uppgick till 6,5 (4,2) procent.
- Antal sålda bostäder uppgick till 964 (1 021).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 1 024 (1 065).

IFRS-redovisning

1 april–30 juni 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 1 768 (2 139) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 111 (128) MSEK.
- Kassaflöde före finansiering och skatt uppgick till -456 (95) MSEK.
- Resultat per aktie, före och efter utspädning, uppgick till -0,09 (0,07) SEK.
- Under kvartalet undertecknade Bonava ett avtal om en ny syndikerad kreditfacilitet om 200,5 MEUR samt refinansierade och utökade den gröna obligationen från 960 MSEK till 1 500 MSEK. Finansieringen slutfördes efter periodens utgång, se avsnittet Finansiering och nettoskuld.

1 januari–30 juni 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 2 480 (3 271) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 38 (53) MSEK.
- Kassaflöde före finansiering och skatt uppgick till -725 (228) MSEK.
- Resultat per aktie, före och efter utspädning, uppgick till -0,62 (-0,62) SEK.



Amberblick
Ludwigsburg, Tyskland

Försäljningsgrad

59%

Antal sålda bostäder, R12

2 336

Antal produktionsstartade bostäder, R12

2 734

Förbättrad lönsamhet med kontrollerad tillväxt

Nyckeltal segment, MSEK	2026 Apr-jun	2025 Apr-jun	Δ%	2026 Jan-jun	2025 Jan-jun	Δ%	Jul 2025 -jun 2026	2025 Jan-dec
Nettoomsättning	2 090	1 839	14	3 810	3 447	11	8 580	8 218
Bruttoresultat	325	239	36	556	462	20	1 266	1 173
Bruttomarginal, %	15,5	13,0		14,6	13,4		14,8	14,3
Rörelseresultat	166	78	111	249	143	74	653	548
Rörelsemarginal, %	7,9	4,3		6,5	4,2		7,6	6,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,04	-0,04	198	-0,13	-0,41		0,44	0,16
Avkastning på eget kapital, R12, %	2,1	-3,0		2,1	-3,0		2,1	0,7
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	5,0	2,4		5,0	2,4		5,0	4,2

Nyckeltal IFRS, MSEK	2026 Apr-jun	2025 Apr-jun	Δ%	2026 Jan-jun	2025 Jan-jun	Δ%	Jul 2025 -jun 2026	2025 Jan-dec
Nettoomsättning	1 768	2 139	-17	2 480	3 271	-24	6 934	7 725
Bruttoresultat	270	289	-7	345	371	-7	961	987
Bruttomarginal, %	15,3	13,5		13,9	11,4		13,9	12,8
Rörelseresultat	111	128	14	38	53	-27	347	362
Rörelsemarginal, %	6,3	6,0		1,6	1,6		5,0	4,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-0,09	0,07		-0,62	-0,62		0,28	-0,28
Soliditet, %	38,4	43,0		38,4	43,0		38,4	44,4
Nettoskuld	4 023	3 079	31	4 023	3 079	31	4 023	2 816
Nettoprojektstillgångar	5 285	4 345	22	5 285	4 345	22	5 285	4 856
Nettoprojektstillgångar / Nettoskuld exkl. leasing, ggr	1,4	1,5		1,4	1,5		1,4	1,8
Kassaflöde före finansiering och skatt	-456	95		-725	228		-296	657

Segmentsredovisningen speglar hur Bonava följer upp och styr verksamheten internt. Den baseras på upparbetning i projektportföljen, vilket återspeglar 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 presenteras dessa två mått i delårsrapporten:

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

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.



Rörelsemarginal, R12

7,6%

Omsättningstillväxt i lokal valuta, jan-jun

13%

Soliditet

38%

Väsentligt förbättrad lönsamhet

Vi har fortsatt på den inslagna vägen med kontrollerad tillväxt där vi säkerställer hög försäljningsgrad och kostnadskontroll i våra produktionsstarter kombinerat med förbättrad kapitaleffektivitet. Med ökande affärsvolym, god projektstyrning och kontroll på omkostnader ökar resultat och lönsamhet väsentligt i kvartalet. Det genomgripande arbetet som genomförts för att vända den svenska verksamheten syns tydligt i våra siffror. I början av juli slutförde vi en refinansiering som är bättre anpassad till den kontrollerade tillväxtfas vi befinner oss i samtidigt som vi sänker våra finansieringskostnader och utdelningsrestriktionen försvinner.

Förutsättningarna för ökad försäljning intakta trots ihållande geopolitisk oro

Marknadsbilden för det andra kvartalet är splittrad. Å ena sidan har den svenska bostadsmarknaden stärkts betydligt med ökande volymer och högre priser samtidigt som de baltiska marknaderna sammantaget är fortsatt starka. I Sverige har ökande reala inkomster hos hushållen och förväntningar på stigande bostadspriser givit ett positivt avtryck på bostadsmarknaden. Trenden är extra tydlig i storstäderna, men utvecklingen sprider sig även till våra regionstäder. Bland de baltiska marknaderna kännetecknas Riga och Vilnius fortsatt av hög efterfrågan med ökande volymer och priser, medan Tallinn har en mer avvaktande bostadsmarknad trots en bra makroekonomisk utveckling.

Å andra sidan ser vi en mer avvaktande marknadsutveckling i Tyskland där stigande långräntor i bakvattnet av Irankonflikten och ett generellt svagare sentiment påverkat efterfrågan på konsumentmarknaden. Utvecklingen är svårtydd med perioder av stark försäljning varvat med svagare perioder. Våra tillväxtmarknader Berlin, Düsseldorf och Köln fortsätter att vara våra draglok. I Tyskland har regeringen precis presenterat ett omfattande reformpaket med fokus på bland annat skattesänkningar för låg- och medelinkomsttagare samt åtgärder för att stimulera bostadsbyggande. Detta kommer att stärka hushållens köpkraft och förbättra förutsättningarna för vårt segment på bostadsmarknaden. Den finska marknaden släpar fortsatt efter med låga volymer och låg pristillväxt.

Totalt sett över våra marknader ökar transaktionsvolymerna av hyresrätter, och vår pipeline för kommande investerareaffärer fortsätter att växa. Efter periodens slut ingick vi ett avtal om att sälja ett hyresrättsprojekt i Sverige om drygt 500 bostäder med ett underliggande fastighetsvärde på 1,3 miljarder SEK med planerad produktionsstart i höst.

Fler produktionsstarter i kvartalet och grunden lagd för fler investerareaffärer

Vi produktionsstartade 636 (584) bostäder i kvartalet och hade per sista juni en pågående produktion om 4 455 bostäder med en försäljningsgrad, exklusive bokningar, om 59 (60) procent. Vi ökade försäljningen mot föregående år till 535 (432) sålda bostäder. Både sålda och startade i kvartalet avser konsumentprojekt.

Vi fortsätter att öka andelen byggrätter som inte ligger på vår balansräkning under hela utvecklingsprocessen. Under det andra kvartalet har vi adderat drygt 1 200 optioner till vår byggrättsportfölj som totalt uppgick till 24 400 byggrätter i slutet av juni. Av dessa optioner avser cirka 600 hyresrätter med möjlig produktionsstart närmaste året.

Väsentligt förbättrad lönsamhet och en ändamålsenlig finansiering

Vi fortsätter att stärka vår lönsamhet och öka vår omsättning. Omsättningstillväxten uppgick till 14 procent i kvartalet justerad för valuta. Bruttomarginalen förbättrades till 15,5 (13,0) procent. Med en ökande affärsvolym, förbättrade projektmarginaler och sjunkande omkostnader ökade rörelsemarginalen till 7,9 (4,3) procent i kvartalet och 7,6 procent på rullande tolv månader. Rörelseresultatet mer än fördubblades jämfört med föregående år och uppgick till 166 (78) MSEK. Resultatförbättringen är markant för den svenska verksamheten, en tydlig effekt av ett genomgripande arbete som bedrivits de senaste åren.

Den refinansiering som slutfördes i början av juli, efter kvartalets utgång, är ett viktigt steg i vårt långsiktiga strategiska arbete i syfte att öka andelen projektfinsiering samt öka flexibiliteten över en konjunkturcykel. Den nya finansieringen är bättre anpassad till den kontrollerade tillväxtfas vi befinner oss i och medför samtidigt en



lägre räntekostnad. I takt med att vi stärker vår lönsamhet innebär det även att vi kan genomföra utdelningar till våra aktieägare. Nettoskulden uppgick till 4,0 (3,1) miljarder SEK och i takt med ökande affärsvolym i Baltikum och Sverige är det förväntat att denna ökar mot föregående år. Vi fortsätter enligt plan att öka andelen projektfinsiering som i slutet av kvartalet uppgick till 1,2 miljarder SEK, en ökning med 61 procent mot årsskiftet. Soliditet och nettoprojektillgångar i förhållande till nettoskuld ligger väl inom det finansiella ramverket.

Bibehållna utsikter för 2026

Vi följer vår plan för kontrollerad tillväxt. Våra utsikter för helåret 2026 är bibehållna: en tillväxt i nettoomsättningen om 20 till 25 procent och en rörelsemarginal i intervallet 8 till 9 procent. För att nå dessa utsikter krävs både att vi kan öka antalet produktionsstarter gradvis och att vi kan börja att arbeta upp intäkter och resultat inom ramen för 2026. Vi kommer inte att kompromissa på vår regel om att ha uppnått ett gott försäljningsläge innan vi startar projektet.

Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare för ert stora engagemang och er förmåga att skapa attraktiva och lyckliga grannskap för våra kunder. Med en starkt finansiell ställning och ett fortsatt fokus på förbättrad lönsamhet ser jag fram emot en aktiv och händelserik andra hälft av 2026.

Peter Wallin
VD och koncernchef

Aktuellt under kvartalet



Bonava firar 10 år som självständigt bolag

I år är det 10 år sedan Bonava noterades på börsen den 9 juni 2016 men våra rötter går mer än 100 år tillbaka till pionjärer som den välkända byggmästaren Olle Engkvist. Sedan 2016 har vi uppfört cirka 50 000 hem.

Bonava har slutfört refinansiering och stärker finansiell flexibilitet

Bonava har slutfört refinansiering av sitt befintliga kreditfacilitetsavtal samt den seniora säkerställda gröna obligationen. Den nya finansieringen stärker Bonavas finansiella flexibilitet, sänker finansieringskostnaderna och utdelningsrestriktionen försvinner. På central nivå består finansieringen av en grön obligation om 1 500 MSEK med en löptid på 3,5 år och ett syndikerat låneavtal om 200,5 MEUR med en löptid på två år med möjlighet till två års förlängning.

Bonava tar ytterligare steg för att öka hyresrättsaffären – förvärvar mark för drygt 500 bostäder i Sundbyberg

Bonava har tecknat avtal med Fastighets AB Förvaltaren om förvärv av mark i Stora Ursvik, Sundbyberg. Förvärvet avser byggrätter av drygt 500 bostäder, som avses bli hyresrätter. Köpeskillingen för byggrätterna erläggs när vissa villkor är uppfylla och kommer därför att redovisas som ett framtida investeringsåtagande.

Happy Neighbourhood Report

Bonava utvecklar bostäder och bostadsområden som är tänkta att fungera i generationer. Undersökningen bakom Happy Neighbourhood Report 2026 är Bonavas sätt att ta ett bredare ansvar för bostadsutvecklingen i Sverige, Finland, Tyskland, Estland, Lettland och Litauen. Genom att samla in och analysera perspektiv från människor i olika åldrar skapar rapporten ett gemensamt kunskapsunderlag om vad som påverkar människors vilja att bo, stanna och känna sig hemma. Läs mer om rapporten [här](#).



Bonava Tyskland vinner utmärkelse för stark varumärkestillväxt i den europeiska fastighetssektorn

Bonava Tyskland uppmärksammades vid Real Estate Brand Awards 2026 i Berlin med utmärkelsen "Strongest Growth for Resilience" som ett erkännande av bolagets starka varumärke och framgångsrika utveckling i den europeiska fastighetssektorn. Priset delades ut av European Real Estate Brand Institute.

Produktionsstartade grannskap

Under det andra kvartalet startade Bonava produktion av 636 (584) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på bonava.com/investor-relations/produktionsstarter



Sverige Klockaren

Läge: Uppsala
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 72 bostäder till konsument

Projektet Klockaren är beläget i Luthagen och byggs i två etapper, där cirka 140 Svanenmärkta bostäder kommer att utvecklas. De boende får tillgång till en gemensam grön innergård med bland annat pool och bastu. Bostäderna och den närliggande miljön är utformade för en urban livsstil med fokus på funktionella lösningar och närhet till stadens utbud.



Finland Isla

Läge: Helsingfors
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 38 bostäder till konsument

I ett attraktivt kustnära läge har Bonava påbörjat produktionen av 38 lägenheter i åtta våningar, med fokus på större bostäder. Flerbostadshuset, som uppnår energiklass A, beräknas vara inflyttningsklart sommaren 2027. Projektet är beläget i Helsingin Isla, ett av Helsingfors mest eftertraktade bostadslägen, med närhet till stadsliv, hav och service.



Sverige Ekporten

Läge: Linköping
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 44 bostäder till konsument

Ekporten blir den tredje och sista etappen i det uppskattade grannskapet Kryddan i Linköping. Bostäderna erbjuder varierade planlösningar för olika livssituationer samt penthouselägenheter högst upp med generös takhöjd och stora terrasser. Alla bostäder blir Svanenmärkta och hela området präglas av hållbarhet. Inflyttning i Ekporten är planerad att inledas i slutet av 2027.



Lettland Dzirciema Pagalms

Läge: Riga
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 72 bostäder till konsument

Dzirciema Pagalms är den första etappen i Dzirciems och erbjuder en modern boendemiljö i ett av Pārdaugavas grönaste områden. Projektets första etapp omfattar ett sexvåningshus med 72 yteffektiva planerade lägenheter. Grannskapet har utformats för att främja en aktiv och bekväm livsstil och kommer bland annat att erbjuda gröna gårdsmiljöer, lekplatser, ytor för sport och cykelparkeringar.



Lettland Mūkusalas Pagalmi

Läge: Riga
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 59 bostäder till konsument

Mūkusalas Pagalmi ligger nära centrala Riga och erbjuder ett attraktivt läge med närhet till både stadens utbud och naturområden, inklusive Daugavaflodens strandpromenad. Projektet utgör den första etappen och kommer att erbjuda grönskande och bilfria innergårdar med lekplatser och ytor för sport. Solpaneler på taken och individuella ventilationssystem med värmeåtervinning bidrar till hög energieffektivitet.

Koncernöversikt

Segmentsredovisning

Nettoomsättning

MSEK	2026 Apr–jun	2025 Apr–jun	2026 Jan–jun	2025 Jan–jun	Jul 2025 –jun 2026	2025 Jan–dec
Tyskland	1 219	1 364	2 298	2 355	5 423	5 480
Sverige	541	157	823	395	1 616	1 188
Finland	96	130	210	348	467	606
Baltikum	233	187	478	348	1 073	943
Övrig verksamhet ¹⁾	0	0	0	1	1	1
Summa	2 090	1 839	3 810	3 447	8 580	8 218

April–juni 2026

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 2 090 (1 839) MSEK, motsvarande en ökning om 14 procent både före och efter justering för valutaeffekter. Ökningen jämfört med samma period föregående år drevs av högre omsättning i Sverige och Baltikum. Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräkningseffekt om –11 MSEK på nettoomsättningen.

Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 4 455 (3 312), med fler bostäder i produktion inom samtliga segment. Försäljningsgraden var i linje med föregående år och uppgick till 59 (60) procent.

Rörelseresultat

Bruttoresultatet ökade till 325 (239) MSEK och bruttomarginalen uppgick till 15,5 (13,0) procent. Bruttoresultatet påverkades positivt av markförsäljning i Sverige med 36 (–1) MSEK, vilket motverkades av prisjusteringar på fritidsbostäder vid Östersjökusten i Tyskland om –42 MSEK. Ökade marginaler i pågående produktion och avslutade projekt bidrog till en högre marginal.

Rörelseresultatet ökade till 166 (78) MSEK, en ökning om 111 procent. Justerat för valutaeffekter var detta en ökning med 113 procent. Rörelsemarginalen steg till 7,9 (4,3) procent, drivet av både den högre bruttomarginalen och lägre försäljnings- och administrationskostnader.

Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräkningseffekt om –2 MSEK på rörelseresultatet.

Rörelseresultat

MSEK	2026 Apr–jun	2025 Apr–jun	2026 Jan–jun	2025 Jan–jun	Jul 2025 –jun 2026	2025 Jan–dec
Tyskland	131	138	212	210	549	547
Sverige	55	–24	55	–21	108	32
Finland	–4	–9	–10	9	–16	3
Baltikum	26	14	71	25	169	123
Övrig verksamhet ¹⁾	–43	–40	–79	–79	–157	–157
Summa	166	78	249	143	653	548

Januari–juni 2026

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 3 810 (3 447) MSEK, motsvarande en ökning om 11 procent. Justerat för valutaeffekter motsvarar detta en ökning om 13 procent. Ökningen jämfört med samma period föregående år drevs av högre pågående produktion inom samtliga segment utom i Finland. Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräkningseffekt om –84 MSEK på nettoomsättningen.

Rörelseresultat

Bruttoresultatet ökade till 556 (462) MSEK och bruttomarginalen uppgick till 14,6 (13,4) procent. Bruttoresultatet påverkades positivt av markförsäljning, främst i Sverige, med 46 (14) MSEK, vilket motverkades av prisjusteringar i Tyskland på fritidsbostäder vid Östersjökusten om –42 MSEK. Ökade marginaler i pågående produktion och avslutade projekt bidrog till en högre marginal.

Rörelseresultatet ökade till 249 (143) MSEK, motsvarande en ökning om 74 procent. Justerat för valutaeffekter innebär detta en ökning om 79 procent. Rörelsemarginalen steg till 6,5 (4,2) procent, drivet av den stärkta bruttomarginalen och lägre försäljnings- och administrationskostnader.

Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräkningseffekt om –7 MSEK på rörelseresultatet.

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

Koncernöversikt

IFRS-redovisning

April-juni 2026

Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen minskade till 1 768 (2 139) MSEK och antalet överlämnade bostäder minskade till 437 (623). Tysklands andel av överlämnade bostäder var högre under perioden än i jämförelseperioden, vilket hade en positiv effekt på den genomsnittliga omsättningen per överlämnad bostad. Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräkningseffekt om -28 MSEK på nettoomsättningen.

Bruttoresultatet minskade till 270 (289) MSEK och bruttomarginalen uppgick till 15,3 (13,5) procent. Rörelseresultatet uppgick till 111 (128) MSEK. Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräkningseffekt om -4 MSEK på rörelseresultatet.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -138 (-101) MSEK och belastades med kostnader för återköp av obligationen uppgående till -38,5 MSEK. Räntenettot uppgick till -75 (-64) MSEK till följd av att genomsnittlig central skuld har ökat under perioden.

Resultat före skatt uppgick till -27 (28) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -1 (-4) MSEK. Ingen uppskjuten skattefordran har redovisats för underskott genererade under 2025 eller 2026.

Januari-juni 2026

Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen minskade till 2 480 (3 271) MSEK till följd av att antalet överlämnade bostäder minskade. Investeraraffärernas andel av överlämnade bostäder var lägre under perioden än i jämförelseperioden, vilket hade en positiv effekt på den genomsnittliga omsättningen per överlämnad bostad. Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräkningseffekt om -58 MSEK på nettoomsättningen.

Bruttoresultatet minskade till 345 (371) MSEK och bruttomarginalen uppgick till 13,9 (11,4) procent. Rörelseresultatet uppgick till 38 (53) MSEK. Skillnader i valutakurser jämfört med motsvarande period föregående år medförde en omräkningseffekt om -3 MSEK på rörelseresultatet.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -222 (-242) MSEK och räntenettot uppgick till -128 (-136) MSEK.

Resultat före skatt uppgick till -183 (-189) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -18 (-12) MSEK. Ingen uppskjuten skattefordran har redovisats för underskott genererade under 2025 eller 2026.



Byggrättsportfölj

Byggrättsportfölj

Totalt antal byggrätter vid periodens slut uppgick till 24 400 (25 500). Per den 31 mars 2026 var antalet byggrätter 24 200.

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 7 700 (7 000). Under kvartalet har vi totalt förvärvat drygt 1 200 byggrätter, samtliga redovisas utanför balansräkningen. Förvärv har skett i samtliga affärsenheter. Investeringsåtaganden för byggrätter utanför balansräkningen uppgick på balansdagen till 1 684 MSEK, vid utgången av föregående kvartal uppgick de till 1 413 MSEK.

Av möjliga produktionsstarter bedöms 27 procent kunna ske under 2026–2027, 25 procent under 2028–2029 och 48 procent efter år 2029.

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

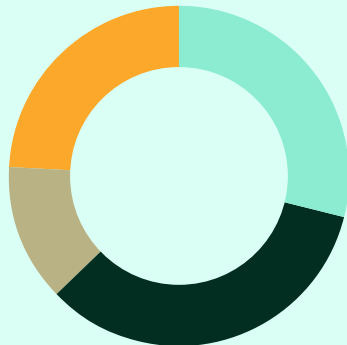
Under det tredje kvartalet 2025 värderades byggrättsportföljen och det bedömda övervärdet på portföljen uppgick vid värderingstidpunkten till omkring 5 300 (4 600) MSEK. Ökningen av övervärdet förklarades av en kombination av förbättrade kassaflöden och att kassaflödena kommit närmare i tid. En ny värdering av byggrättsportföljen kommer att genomföras i samband med tredje kvartalet 2026.

Antal byggrätter

24 400

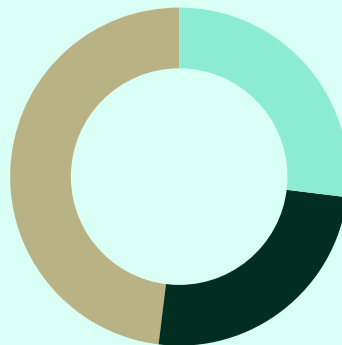
(25 500)

Geografisk fördelning antal enheter



Tyskland, 29%
Sverige, 34%
Finland, 13%
Baltikum, 24%

Möjlig produktionsstart



2026–2027, 27%
2028–2029, 25%
Senare, 48%

I/utanför balansräkningen



Optioner och villkorade avtal, 32%
I balansräkningen, 68%

Pågående produktion och färdigställda bostäder

Under kvartalet har Bonava produktionsstartat 636 (584) bostäder där 636 (584) var till konsument, 0 (0) till investerare och 0 (0) var förvaltningsfastigheter.

Antal bostäder i pågående produktion uppgick till 4 455 (3 312), vid utgången av föregående kvartal var antalet 4 220. Majoriteten av bostäderna i produktion är i Tyskland, med tyngdpunkt i Berlin.

Försäljningsgraden var på balansdagen 59 (60) procent.

Sålda bostäder

Antal sålda bostäder i kvartalet uppgick till 535 (432). Motsvarande siffra föregående kvartal var 429. Antal sålda bostäder till konsument ökade till 535 (432) medan 0 (0) bostäder såldes till investerare.

Osålda, färdigställda bostäder

Vid kvartalets utgång uppgick antalet färdigställda osålda bostäder till 189 (343) och det bokförda värdet uppgick till 527 (841) MSEK. Motsvarande siffra föregående kvartal var 208 bostäder. Samtliga affärsenheter utom Baltikum har minskat antalet enheter under året. Det bokförda värdet motsvarar nedlagda produktionskostnader och innehåller inte det vinstpåslag som förväntas.

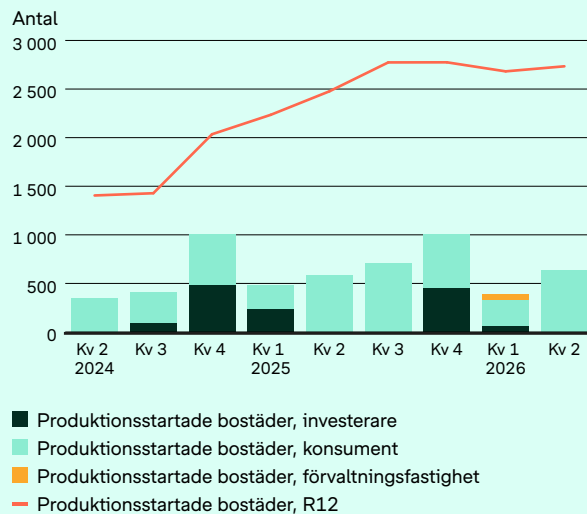
Det är stort fokus på att hålla ned kapitalbindningen i lagret av osålda, färdigställda bostäder och under det andra kvartalet såldes 21 procent av ingående volym den sista mars 2026. Majoriteten av den osålda volymen är baltiska bostäder där affärsmodellen innebär att merparten av försäljningen sker relativt nära färdigställande.

Sålda, färdigställda, ej resultatavräknade bostäder

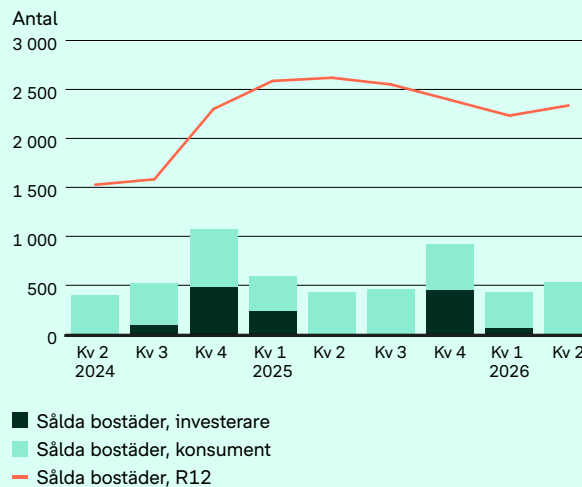
Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut uppgick till 24 (38). Per sista mars 2026 uppgick antalet till 41.

Försäljningsvärdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av perioden var 6 014 (4 965) MSEK för konsumenter och 3 502 (2 722) MSEK för investerare.

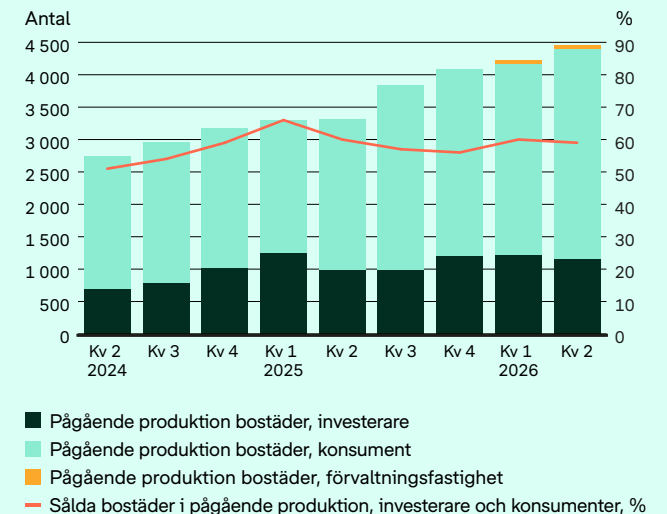
Produktionsstartade bostäder



Sålda bostäder



Pågående produktion



Kassaflöde

Kassaflöde före finansiering och skatt

MSEK	2026 Apr-jun	2025 Apr-jun	2026 Jan-jun	2025 Jan-jun	Jul 2025 -jun 2026	2025 Jan-dec
EBITDA	132	151	78	98	428	448
Förändring i projekttillgångar	-244	262	-851	300	-1 306	-155
Förändring i mark	-90	230	-107	-12	420	515
Förändring i förskott från kunder	-94	-501	526	-141	356	-311
Förändring i övrigt rörelsekapital	-158	-46	-366	-8	-179	179
Förändring i rörelsekapital	-587	-55	-797	138	-707	228
Nettoinvesteringar i materiella och immateriella tillgångar	-2	-	-6	-7	-15	-16
Nettoinvesteringar	-2	-	-6	-7	-15	-16
Kassaflöde före finansiering och skatt	-456	95	-725	228	-296	657

Bonava följer verksamhetens kassagenerering genom nyckeltalet kassaflöde före finansiering och skatt. Måttet utgår från EBITDA och justeras för förändringar i rörelsekapital samt nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar. Måttet motsvarar det som tidigare benämndes operativt kassaflöde, men är nu rensat för valutaeffekter. I övrigt är beräkningsprinciperna oförändrade.

Måttet 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, med undantag för avskrivningar. Det innebär att förändringar i enskilda poster kan avvika från kassaflödesanalysen enligt IAS 7, medan kassaflödet före finansiering och skatt är oförändrat.

Kassaflöde april-juni 2026

EBITDA minskade något och uppgick till 132 (151) MSEK. Sveriges rörelseresultat ökade tydligt medan Finlands minskade. Övriga affärsenheter var i huvudsak i nivå med föregående år.

Förändringen i rörelsekapital uppgick till -587 (-55) MSEK. Ökade investeringar i projekttillgångar i samtliga enheter utom Tyskland, i kombination med minskade kundförskott främst i Tyskland, hade en negativ påverkan på kassaflödet.

Kassaflöde före finansiering och skatt uppgick till -456 (95) MSEK.

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

Kassaflöde januari-juni 2026

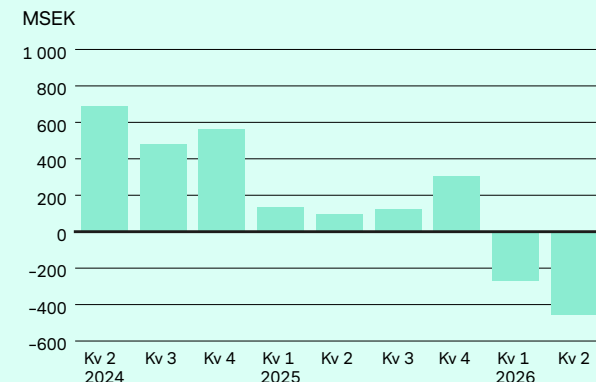
EBITDA uppgick till 78 (98) MSEK, vilket är något lägre än föregående år. Sverige och Baltikum ökade EBITDA medan Tyskland och Finland minskade.

Förändringen i rörelsekapital uppgick till -797 (138) MSEK. Samtliga affärsenheter investerade i projekttillgångar vilket minskade kassaflödet. Samtidigt bidrog ökade kundförskott i Tyskland och Sverige positivt, vilket delvis motverkade effekten av den högre investeringsnivån i rörelsekapital.

Kassaflöde före finansiering och skatt uppgick till -725 (228) MSEK.

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

Kassaflöde före finansiering och skatt



Finansiering och nettoskuld

Refinansiering tecknad under kvartalet och slutförd efter periodens utgång

Bonavas målsättning är att ha en kostnadseffektiv kapitalstruktur och en god kreditvärdighet anpassad till verksamhetens finansieringsbehov. Den centrala finansieringen kompletterar lokala byggkreditiv och eget kapital samt finansierar de delar av verksamheten som inte kan knytas direkt till enskilda projekt. Under kvartalet tog Bonava flera viktiga steg i refinansieringen av koncernens centrala finansiering.

Den nya gröna obligationen emitterades och det nya bankavtalet signerades före balansdagen, medan återbetalningen av den tidigare bankfinansieringen samt den återstående delen av den tidigare obligationen genomfördes efter periodens utgång, den 2 juli 2026. Sammantaget innebär refinansieringen längre löptider, lägre finansieringskostnader och ökad finansiell flexibilitet.

Det nya bankavtalet signerades den 17 juni 2026 och ersatte den tidigare bankfinansieringen efter periodens utgång, då återbetalningen genomfördes den 2 juli 2026. Det nya kreditavtalet uppgår till 200,5 MEUR och förfaller i juni 2028, med möjlighet till förlängning i två år. Avtalet ger Bonava tillgång till både lån och revolverande kreditfacilitet samt möjlighet till upplåning i både EUR och SEK.

Den nya gröna obligationen om 1 500 MSEK emitterades den 23 juni 2026. Samtidigt återköptes 801 MSEK av den utestående obligationen och den återstående delen om 159 MSEK återbetalades den 2 juli 2026 i samband med refinansieringen av bankavtalet. Nettolikviden om 663 MSEK från den nya obligationen placerades på ett pantsatt konto från utbetalningen fram till den 2 juli, vilket minskade nettoskulden med motsvarande belopp.

Nettoskuld och finansiell ställning

Nettoskulden uppgick till 4 023 (3 079) MSEK. Ökning i nettoskuld förklaras av att vi ökar pågående produktion där Sverige och Baltikum ökat sin andel av pågående volym. I Sverige och Baltikum betalar kunder mindre förskott i jämförelse med Tyskland varför projektfinansiering ökar mot föregående år. Projektfinansiering ökade till 1 170 (358) MSEK. Likvida medel uppgick till 188 MSEK och outnyttjade kreditfaciliteter centralt och i projekt uppgick till 1 295 MSEK. Förändrade valutakurser minskade nettoskulden med 9 MSEK jämfört med 30 juni 2025 och ökade med 39 MSEK jämfört med 31 mars 2026.

Soliditeten uppgick till 38,4 (43,0) procent. Per 31 december 2025 uppgick soliditeten till 44,4 procent. Bonavas mål är att soliditeten inte ska understiga 30 procent.

För att säkerställa kontroll över den finansiella risken har Bonava som mål att koncernens nettoprojektstillgångar ska överstiga nettoskuld exklusive leasing. På balansdagen uppgick nettoprojektstillgångarna till 1,4 gånger nettoskulden och målet var därmed uppfyllt.

Kapitalbindning och lånevillkor

Vid periodens utgång var den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till ingångna ränteswappar 0,3 (0,2) år för central finansiering och den genomsnittliga räntan uppgick till 6,49 (6,96) procent. Kapitalbindningstiden för skulder till kreditinstitut och investerare var 1,8 år vid periodens utgång.

Bonavas nya syndikerade kreditavtal inkluderar fyra lånevillkor (kovenanter): soliditet, rörelseresultat, kvoten mellan nettoprojektstillgångar och justerad skuld samt räntetäckningsgrad. Samtliga lånevillkor var uppfyllda på balansdagen.

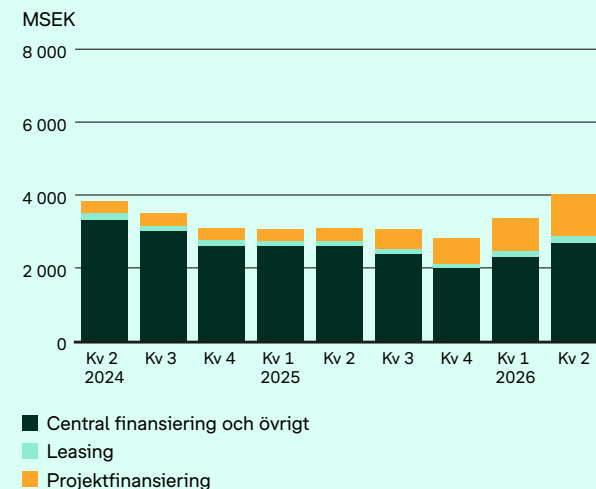
Grön finansiering och kreditramar

Bonava har sedan 2020 ett grönt finansieringsramverk som 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 2 721 (2 241) MSEK, varav 1 659 MSEK avser obligationer.

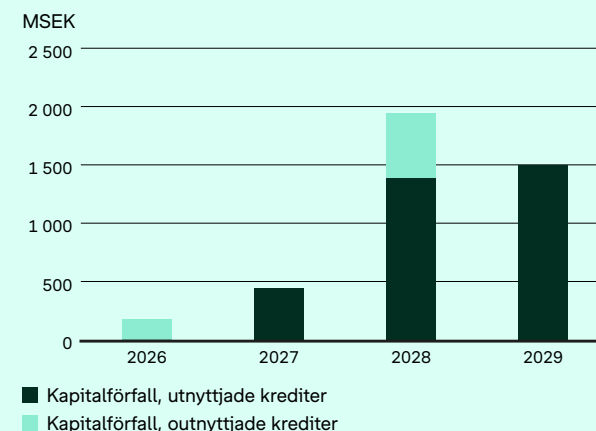
Obligationerna uppgick till 1 659 MSEK, varav 159 MSEK återbetalades efter periodens slut, den 2 juli 2026. Utestående centrala banklån upptagna i EUR uppgick per den sista juni till 1 949 MSEK och utestående centrala banklån upptagna i NOK till 385 MSEK.

Utöver detta uppgick avtalade kreditramar för projektfinansiering i Baltikum, Finland, Sverige och Tyskland till 2 424 MSEK, varav outnyttjade krediter uppgick till 1 254 MSEK. Bonavas ambition är fortsatt att öka andelen projektfinansiering och därmed minska andelen centralt upptagna krediter.

Nettoskuld



Kapitalbindning, lån och obligation¹⁾



¹⁾ Utnyttjade krediter exkluderar spärrade bankmedel om 663 MSEK med förfall 2026-07-02.

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. Nya reformer har presenterats under juli som stödjer bostadsmarknaden och vårt segment på sikt. Marknadsaktiviteten varierade under kvartalet, med perioder av stark försäljning som varvades med svagare veckor. Den stigande långräntan gör att kunder skjuter på sitt investeringsbeslut. Tillväxtmarknaderna Berlin, Düsseldorf och Köln är fortsatt starka. Hyresnivåerna fortsatte att öka samtidigt som vakansnivåerna är låga, särskilt i storstadsområden, vilket fortsatt ger goda förutsättningar för investeraraffärer.

Resultat april-juni 2026

Nettoomsättningen minskade något till 1 219 (1 364) MSEK. Antal bostäder i produktion ökade till 2 035 (1 953) bostäder.

Försäljningsgraden i pågående produktion är god och uppgick till 66 (68) procent.

Sålda bostäder till konsument minskade mot föregående år och uppgick till 154 (230). Produktionsstartade bostäder till konsument minskade till 129 (345), inga (0) projekt till investerare har startats eller sålts i kvartalet.

Bruttomarginalen ökade till 15,3 (13,7) procent till följd av högre projektmarginaler i både pågående och färdigställda projekt.

Rörelseresultatet uppgick till 131 (138) MSEK, med en rörelsemarginal om 10,7 (10,1) procent. Förbättrade projektmarginaler motverkades delvis av prisjusteringar på fritidsbostäder vid Östersjökusten om cirka -42 MSEK samt högre försäljnings- och administrationskostnader.

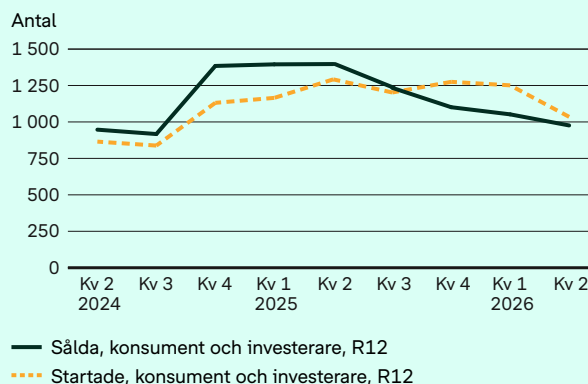
Resultat januari-juni 2026

Nettoomsättningen minskade till 2 298 (2 355) MSEK, till följd av negativa valutakurseffekter.

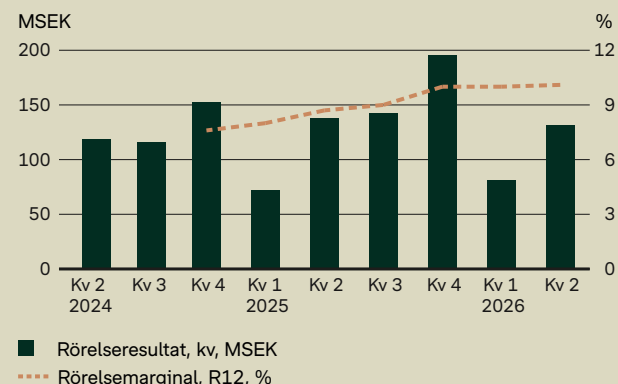
Sålda bostäder till konsument minskade mot föregående år och uppgick till 262 (387). Produktionsstartade bostäder till konsument minskade till 179 (419), inga (0) projekt till investerare har startats eller sålts hittills under året.

Bruttomarginalen ökade till 13,9 (13,6) procent. Den högre marginalen förklaras av mixen i pågående produktion och ökade marginaler i pågående och avslutade projekt. Rörelseresultatet uppgick till 212 (210) MSEK, med en rörelsemarginal om 9,2 (8,9) procent.

Sålda och startade



Rörelseresultat och rörelsemarginal



NYCKELTAL, MSEK	2026 Apr-jun	2025 Apr-jun	2026 Jan-jun	2025 Jan-jun	Jul 2025 -jun 2026	2025 Jan-dec
Nettoomsättning	1 219	1 364	2 298	2 355	5 423	5 480
Bruttoresultat	186	187	320	319	773	773
Bruttomarginal, %	15,3	13,7	13,9	13,6	14,3	14,1
Rörelseresultat	131	138	212	210	549	547
Rörelsemarginal, %	10,7	10,1	9,2	8,9	10,1	10,0
Sålda bostäder konsument, antal	154	230	262	387	622	747
Sålda bostäder investerare, antal	-	-	-	-	354	354
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	129	345	179	419	681	921
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	-	-	-	-	354	354
Bostäder i pågående produktion, antal	2 035	1 953	2 035	1 953	2 035	2 156
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	66	68	66	68	66	64
Osålda, färdigställda bostäder, antal	39	42	39	42	39	47
Byggrätter, antal	7 000	7 600	7 000	7 600	7 000	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

Utvecklingen på bostadsmarknaden har gradvis förbättrats och vi ser positiva tecken kopplat till hushållens reala inkomster och ökade förväntningar på stigande bostadspriser. Trenden är särskilt tydlig i storstäderna där också prisutvecklingen varit stark.

Intresset för nyproduktion är fortsatt stort och nya projekt har tagits emot väl. Aktivitetsnivån på transaktionsmarknaden har ökat och det finns ett stort intresse från investerare att öka sina portföljer med nyproducerade och energieffektiva bostäder. Hushållen har anpassat sig till styrräntan men vi noterar fortsatt längre beslutsprocesser kopplat till en osäkerhet på hur den egna ekonomin påverkas av geopolitisk osäkerhet.

Resultat april-juni 2026

Nettoomsättningen ökade till 541 (157) MSEK, till följd av fler antal bostäder i pågående produktion och en högre upparbetsgrad i pågående produktion. Bostäder i pågående produktion ökade till 971 (476) bostäder med en god försäljningsgrad om 62 (70) procent.

Sålda bostäder till konsument ökade till 126 (34) och 161 (108) bostäder har produktionsstartats. Antal sålda och produktionsstartade bostäder till investerare uppgick till 0 (0) i kvartalet.

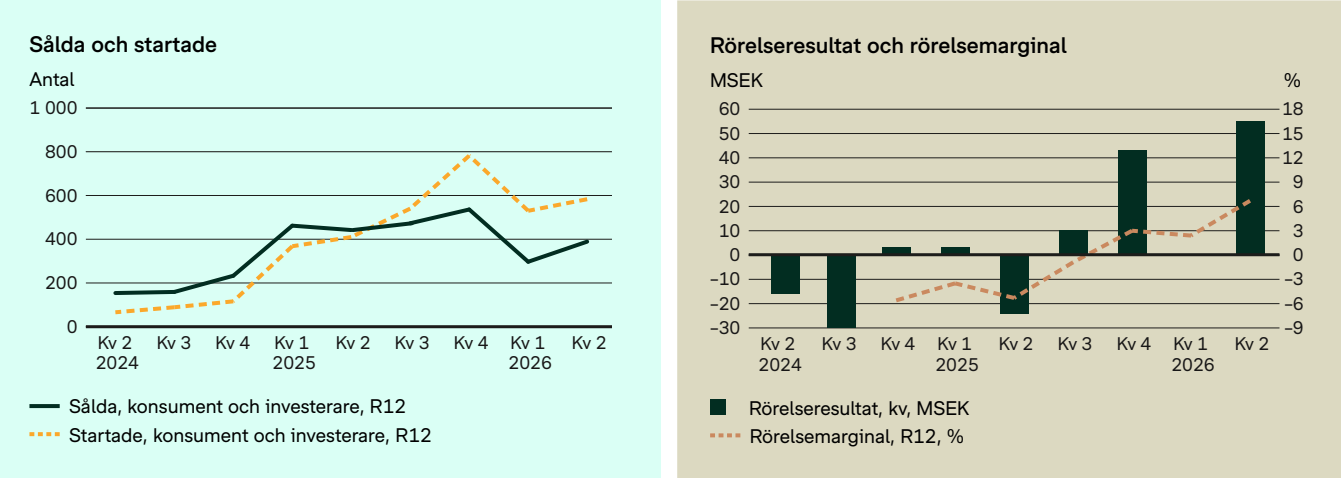
Bruttomarginalen ökade till 14,8 (6,7) procent. Bruttoresultatet påverkades positivt av en markförsäljning om 36 (0) MSEK och i övrigt stabil projektlönsamhet. Rörelseresultatet förbättrades till 55 (-24) MSEK, med en rörelsemarginal om 10,1 (-15,5) procent.

Resultat januari-juni 2026

Nettoomsättningen ökade till 823 (395) MSEK, drivet av ett högre antal bostäder i produktion och ökad upparbetsgrad i projekten.

Sålda bostäder till konsument ökade till 163 (79) och 161 (129) bostäder har produktionsstartats. Antal sålda och produktionsstartade bostäder till investerare uppgick till 0 (231).

Bruttomarginalen ökade till 12,7 (10,4) procent. Bruttoresultatet påverkades positivt av en markförsäljning om 36 (15) MSEK medan projektlönsamheten i övrigt var stabil. Rörelseresultatet uppgick till 55 (-21) MSEK, med en rörelsemarginal om 6,7 (-5,4) procent.



NYCKELTAL, MSEK	2026 Apr-jun	2025 Apr-jun	2026 Jan-jun	2025 Jan-jun	Jul 2025 -jun 2026	2025 Jan-dec
Nettoomsättning	541	157	823	395	1 616	1 188
Bruttoresultat	80	11	104	41	212	149
Bruttomarginal, %	14,8	6,7	12,7	10,4	13,1	12,5
Rörelseresultat	55	-24	55	-21	108	32
Rörelsemarginal, %	10,1	-15,5	6,7	-5,4	6,7	2,7
Sålda bostäder konsument, antal	126	34	163	79	298	214
Sålda bostäder investerare, antal	-	-	-	231	91	322
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	161	108	161	129	492	460
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	-	-	-	231	91	322
Bostäder i pågående produktion, antal	971	476	971	476	971	859
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	62	70	62	70	62	58
Osålda, färdigställda bostäder, antal	22	52	22	52	22	35
Byggrätter, antal	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	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 Helsingfors-regionen samt städerna Tammerfors och Åbo. Bostadsmarknaden har påverkats av högre räntor, inflation och låg kundaktivitet. De geopolitiska oroligheterna i Mellanöstern bidrar till att återhämtningen fortsatt är långsam. Samtidigt fortsätter utbudet av nya bostäder att minska och priserna har börjat stabiliseras.

Resultat april-juni 2026

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 96 (130) MSEK. Bostäder i pågående produktion ökade till 191 (128).

Försäljningsgraden i pågående produktion minskade till 40 (88) procent. Den höga försäljningsgraden föregående år förklaras av att investerarraffären utgjorde en stor del av den pågående produktionen.

Under kvartalet har 10 (14) bostäder sålts till konsument och 38 (0) har produktionsstartats. Nu kvarstår endast 13 (38) osålda färdigställda bostäder. Antal produktionsstartade och sålda bostäder till investerare var 0 (0).

Bruttomarginalen ökade till 19,6 (11,2) procent. Rörelseresultatet uppgick till -4 (-9) MSEK, med en rörelsemarginal om -3,7 (-6,7) procent, där omkostnader inte täcks fullt ut på grund av för låg affärsvolym.

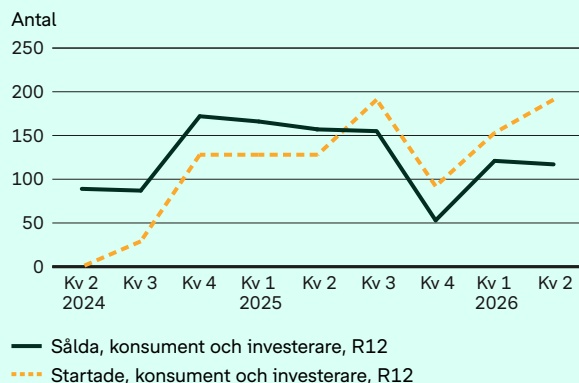
Resultat januari-juni 2026

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 210 (348) MSEK till följd av lägre antal bostäder i produktion.

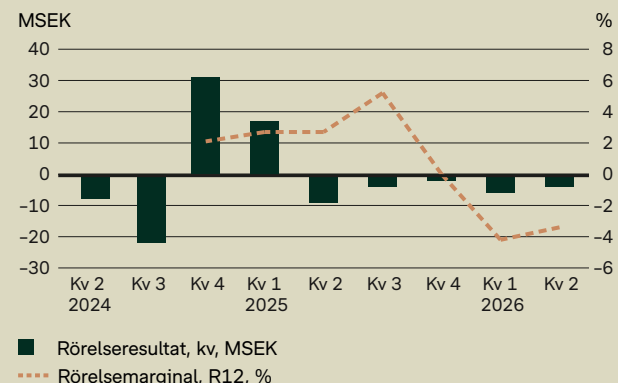
Under året har 29 (26) bostäder sålts till konsument och 38 (0) har startats. Antal produktionsstartade och sålda bostäder till investerare var 61 (0) under perioden.

Bruttomarginalen ökade till 16,0 (15,2) procent. Rörelseresultatet uppgick till -10 (9) MSEK, med en rörelsemarginal om -4,8 (2,5) procent, där omkostnader inte täcks fullt ut på grund av för låg affärsvolym.

Sålda och startade



Rörelseresultat och rörelsemarginal



NYCKELTAL, MSEK	2026	2025	2026	2025	Jul 2025	2025
	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	-jun 2026	Jan-dec
Nettoomsättning	96	130	210	348	467	606
Bruttoresultat	19	14	34	53	69	88
Bruttomarginal, %	19,6	11,2	16,0	15,2	14,7	14,5
Rörelseresultat	-4	-9	-10	9	-16	3
Rörelsemarginal, %	-3,7	-6,7	-4,8	2,5	-3,4	0,5
Sålda bostäder konsument, antal	10	14	29	26	56	53
Sålda bostäder investerare, antal	-	-	61	-	61	-
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	38	-	38	-	130	92
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	-	-	61	-	61	-
Bostäder i pågående produktion, antal	191	128	191	128	191	145
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	40	88	40	88	40	41
Osålda, färdigställda bostäder, antal	13	38	13	38	13	34
Byggrätter, antal	3 300	3 300	3 300	3 300	3 300	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 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 april-juni 2026

Nettoomsättningen ökade till 233 (187) MSEK, främst drivet av ett ökat antal bostäder i pågående produktion. Bostäder i pågående produktion ökade till 1 258 (755) bostäder.

Sålda bostäder till konsument ökade till 245 (154), drivet främst av försäljning i Riga följt av Vilnius. Försäljningsgraden i pågående produktion ökade till 48 (31) procent. Produktionsstartade bostäder till konsument ökade till 308 (131).

Bruttoresultatet ökade till 40 (27) MSEK och bruttomarginalen var 17,4 (14,6) procent till följd av ökade marginaler i pågående produktion. Rörelseresultatet förbättrades till 26 (14) MSEK, med en rörelsemarginal om 11,3 (7,5) procent, drivet av både högre volymer och förbättrad projektlönsamhet.

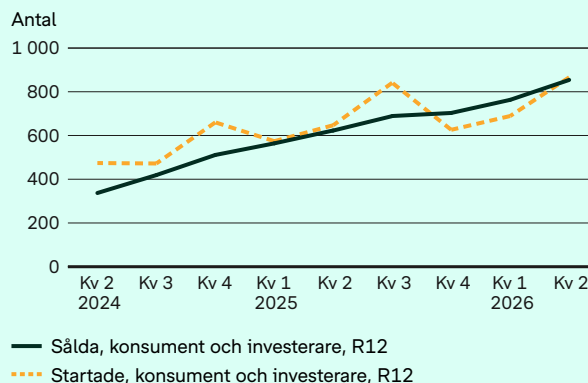
Resultat januari-juni 2026

Nettoomsättningen ökade till 478 (348) MSEK, främst drivet av ett ökat antal bostäder i pågående produktion.

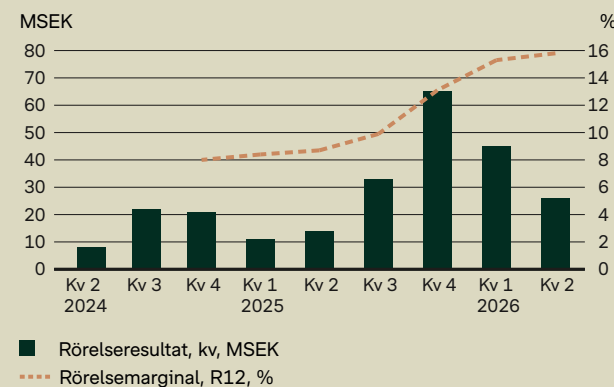
Sålda bostäder till konsument ökade till 449 (298). Produktionsstartade bostäder till konsument ökade till 526 (286). 59 (0) bostäder för egen förvaltning har produktionsstartats i Vilnius.

Bruttoresultatet ökade till 99 (51) MSEK och bruttomarginalen ökade till 20,8 (14,7) procent, till följd av ökade projektmarginaler i både pågående och färdigställda projekt. Rörelseresultatet förbättrades väsentligt till 71 (25) MSEK, med en rörelsemarginal om 14,9 (7,3) procent, drivet av högre volymer och stärkta projektmarginaler.

Sålda och startade



Rörelseresultat och rörelsemarginal



NYCKELTAL, MSEK	2026	2025	2026	2025	Jul 2025	2025
	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	-jun 2026	Jan-dec
Nettoomsättning	233	187	478	348	1 073	943
Bruttoresultat	40	27	99	51	224	175
Bruttomarginal, %	17,4	14,6	20,8	14,7	20,8	18,6
Rörelseresultat	26	14	71	25	169	123
Rörelsemarginal, %	11,3	7,5	14,9	7,3	15,8	13,1
Sålda bostäder konsument, antal	245	154	449	298	854	703
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	308	131	526	286	866	626
Produktionsstartade bostäder förvaltningsfastigheter, antal	-	-	59	-	59	-
Bostäder i pågående produktion, antal	1 258	755	1 258	755	1 258	921
Varav förvaltningsfastigheter	59	-	59	-	59	-
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	48	31	48	31	48	38
Osålda, färdigställda bostäder, antal	115	211	115	211	115	96
Byggrätter, antal	5 900	6 300	5 900	6 300	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 juni 2026 till 897 (882).

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 587 854 372 röster. Antalet A-aktier

uppgick på balansdagen till 29 448 624 och antalet B-aktier till 293 368 132. Antalet B-aktier i eget förvar har minskat i kvartalet med 33 335 aktier och uppgick till 1 196 098, vilket motsvarade 0,4 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösterna. Förändringen är hänförlig till utfall i 2023 års LTIP-program. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på bonava.com/investerare.

Väsentliga händelser under perioden

Bonava emitterade under kvartalet en ny grön obligation om 1 500 MSEK som en del av refinansieringen av den centrala finansieringen.

Under kvartalet har antal röster i Bonava AB förändrats till följd av omvandling av 739 A-aktier till 739 B-aktier. Antal röster i bolaget uppgår därmed till 587 854 372. Se ytterligare information under avsnittet om aktien ovan.

Väsentliga händelser efter perioden

Efter balansdagen trädde ett nytt syndikerat kreditavtal om 200,5 MEUR i kraft. För ytterligare information se not 11.

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.



Våra mål

Finansiella mål, segmentsredovisning	Mål	Utfall
Rörelsemarginal, R12, %	≥10	7,6
Avkastning på eget kapital, R12, %	≥15	2,1
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	4,0
Everyone Plan måluppfyllelse, %	≥90	36 ²⁾
Engagerade medarbetare	89	87
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 föregående kvartal där rörelsemarginalen ökat från 6,8 procent till 7,6 procent på rullande tolv månader. Avkastning på eget kapital ökar till 2,1 procent från 1,7 procent föregående kvartal. Utfallet på CSAT i kvartalet är i linje med målet. Frekvens allvarliga incidenter uppgick till 4,0 vilket är lägre jämfört 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 andra kvartalet 2026 och har förbättrats något mot tidigare mätning och uppgick till 87. Bonavas utfall vid senaste mätningen hamnar över Global Benchmark index som uppgick till 83. 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).

För att nå dessa utsikter krävs både att vi kan öka antalet produktionsstarter gradvis och att vi kan börja att arbeta upp intäkter och resultat inom ramen för 2026.

Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

MSEK	Not 1	2026 Apr–jun	2025 Apr–jun	2026 Jan–jun	2025 Jan–jun	Jul 2025 –jun 2026	2025 Jan–dec
Nettoomsättning	3	2 090	1 839	3 810	3 447	8 580	8 218
Kostnader för produktion		-1 765	-1 600	-3 254	-2 985	-7 314	-7 045
Bruttoresultat		325	239	556	462	1 266	1 173
Försäljnings- och administrationskostnader		-159	-161	-307	-319	-613	-625
Rörelseresultat		166	78	249	143	653	548
Finansiella intäkter		3	94	21	105	100	50
Finansiella kostnader		-141	-194	-243	-347	-509	-479
Finansnetto	6	-138	-101	-222	-242	-409	-428
Resultat före skatt		28	-22	27	-98	245	119
Skatt på periodens resultat		-14	8	-69	-34	-102	-68
Periodens resultat¹⁾		14	-14	-42	-132	142	52
Data per aktie före och efter utspädning							
Periodens resultat, SEK		0,04	-0,04	-0,13	-0,41	0,44	0,16
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-2,16	-0,06	-3,53	-0,00	-2,71	0,82
Eget kapital, SEK		21,17	21,48	21,17	21,48	21,17	21,61
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner		321,6	321,6	321,6	321,6	321,6	321,6
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 1 196 098 (1 245 355) st.

Koncernens resultaträkning

MSEK	Not 1	2026 Apr-jun	2025 Apr-jun	2026 Jan-jun	2025 Jan-jun	Jul 2025 -jun 2026	2025 Jan-dec
Nettoomsättning	3	1 768	2 139	2 480	3 271	6 934	7 725
Kostnader för produktion		-1 498	-1 850	-2 135	-2 900	-5 973	-6 738
Bruttoresultat		270	289	345	371	961	987
Försäljnings- och administrationskostnader		-159	-161	-307	-319	-613	-625
Rörelseresultat		111	128	38	53	347	362
Finansiella intäkter		3	94	21	105	100	50
Finansiella kostnader		-141	-194	-243	-347	-509	-479
Finansnetto	6	-138	-101	-222	-242	-409	-428
Resultat före skatt		-27	28	-183	-189	-61	-67
Skatt på periodens resultat		-1	-4	-18	-12	-28	-22
Periodens resultat¹⁾		-28	24	-201	-201	-89	-89
Data per aktie före och efter utspädning							
Periodens resultat, SEK		-0,09	0,07	-0,62	-0,62	-0,28	-0,28
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-2,16	-0,06	-3,53	-0,00	-2,71	0,82
Eget kapital, SEK		21,17	21,48	21,17	21,48	21,17	21,61
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner		321,6	321,6	321,6	321,6	321,6	321,6
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 1 196 098 (1 245 355) st.

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2026 Apr-jun	2025 Apr-jun	2026 Jan-jun	2025 Jan-jun	Jul 2025 -jun 2026	2025 Jan-dec
Periodens resultat		-28	24	-201	-201	-89	-89
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>							
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		57	52	57	-82	-11	-150
Periodens övriga totalresultat		57	52	57	-82	-11	-150
Periodens totalresultat ¹⁾		29	76	-144	-283	-100	-239

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK	Not 1, 8	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	9	275	276	268
Övriga anläggningstillgångar		393	575	461
Summa anläggningstillgångar		668	851	729
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		6 556	6 992	6 331
Pågående bostadsprojekt		7 784	6 093	6 598
Färdigställda bostäder		614	964	727
Kortfristiga fordringar		1 257	991	1 043
Spärrade bankmedel		663	-	-
Likvida medel	7	188	186	220
Summa omsättningstillgångar		17 061	15 226	14 919
SUMMA TILLGÅNGAR		17 729	16 078	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	-144		-144
Prestationsbaserat incitamentsprogram	1		1
Utgående eget kapital, 30 juni 2026	6 802	5	6 807

MSEK	Not 1	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
EGET KAPITAL				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		6 802	6 902	6 945
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5	5
Summa eget kapital		6 807	6 906	6 950
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	7	2 550	2 746	2 835
Övriga långfristiga skulder		30	20	5
Långfristiga avsättningar		468	525	490
Summa långfristiga skulder		3 048	3 291	3 330
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	7	2 766	1 164	804
Övriga kortfristiga skulder		4 999	4 495	4 404
Kortfristiga avsättningar		109	222	159
Summa kortfristiga skulder		7 874	5 881	5 367
Summa skulder		10 922	9 171	8 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 729	16 078	15 647

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	2026 Apr–jun	2025 Apr–jun	2026 Jan–jun	2025 Jan–jun	Jul 2025 –jun 2026	2025 Jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	-27	27	-183	-189	-62	-67
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-65	-161	-141	142	-7	276
Betald skatt	-23	-4	-136	-13	-132	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-116	-138	-461	-60	-200	201
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Nettoinvesteringar i projekt	-245	260	-851	300	-1 303	-153
Nettoinvesteringar i land	-92	231	-112	-14	397	495
Förändring i förskott från kunder	-94	-501	526	-141	356	-311
Övriga förändringar i rörelsekapital	-150	129	-240	-86	-123	31
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-579	118	-675	58	-672	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-695	-20	-1 136	-1	-872	263
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Försäljning av koncernföretag	33	-	213	-	256	43
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7	-	-12	-7	-21	-16
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	-670	-20	-936	-8	-638	290
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Upptagna lån – central finansiering	314	351	687	387	1 083	783
Amortering av lån – central finansiering	-144	-447	-276	-709	-1 275	-1 707
Upptagna lån – projektfinansiering	357	41	584	185	957	558
Amortering av lån – projektfinansiering	-25	-164	-67	-226	-67	-226
Nettoförändring av räntebärande fordringar					-6	-6
Amortering av leasingskulder	-12	-15	-24	-29	-51	-56
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	489	-234	903	-391	640	-654
PERIODENS KASSAFLÖDE	-181	-253	-33	-400	2	-364
Likvida medel vid periodens början	371	438	220	593	186	593
Kursdifferens i likvida medel	-1	2	2	-6	-1	-9
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	188	186	188	186	188	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. Jämförelsetalen har räknats om.

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 samt de väsentliga bedömningar och uppskattningar som tillämpats vid upprättandet av delårsrapporten gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de som beskrivs i Bonavas årsredovisning 2025. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

Bonava följer upp och styr verksamheten utifrån koncernens segmentsredovisning. Skillnaden mot IFRS avser tidpunkten för redovisning av intäkter och kostnader. För en beskrivning av segmentsredovisningen hänvisas till den inledande beskrivningen på sida 3 samt not 2 i årsredovisningen 2025.

2 Rapportering av rörelsesegment

MSEK	2026 Apr-jun		2025 Apr-jun		2026 Jan-jun		2025 Jan-jun		2025 Jan-dec	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Nettoomsättning										
Tyskland	1 219	1 262	1 364	1 329	2 298	1 540	2 355	2 095	5 480	5 411
Sverige	541	309	157	110	823	426	395	306	1 188	723
Finland	96	18	130	497	210	171	348	531	606	750
Baltikum	233	179	187	203	478	343	348	339	943	839
Övrig verksamhet ¹⁾	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1
Summa nettoomsättning	2 090	1 768	1 839	2 139	3 810	2 480	3 447	3 271	8 218	7 725
Rörelseresultat										
Tyskland	131	119	138	125	212	76	210	106	547	424
Sverige	55	30	-24	-37	55	11	-21	-45	32	-47
Finland	-4	-14	-9	65	-10	-19	9	48	3	38
Baltikum	26	18	14	15	71	49	25	23	123	104
Övrig verksamhet ¹⁾	-43	-43	-40	-40	-79	-79	-79	-79	-157	-157
Summa rörelseresultat	166	111	78	128	249	38	143	53	548	362
Finansiella poster	-138	-138	-101	-101	-222	-222	-242	-242	-428	-428
Resultat före skatt	28	-27	-22	28	27	-183	-98	-189	119	-67
Skatt på periodens resultat	-14	-1	8	-4	-69	-18	-34	-12	-68	-22
Periodens resultat	14	-28	-14	24	-42	-201	-132	-201	52	-89

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

3 Nettoomsättning

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Apr-jun MSEK	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Nettoomsättning, konsumenter	959	959	332	142	54	57	228	182	-	-	1 572	1 340
Nettoomsättning, investerare	245	266	123	14	42	72	-	-	-	-	410	352
Nettoomsättning, mark	16	139	85	-1	-	0	-	-	-	-	101	139
Övriga intäkter	0	0	2	3	0	0	5	5	0	0	7	9
Summa nettoomsättning, segmentsredovisning	1 219	1 364	541	157	96	130	233	187	0	0	2 090	1 839
Skilnader i redovisningsprinciper	42	-35	-233	-47	-79	368	-53	15	-	-	-322	301
Summa nettoomsättning, IFRS	1 262	1 329	309	110	18	497	179	203	0	0	1 768	2 139

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Jan-jun MSEK	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Nettoomsättning, konsumenter	1 727	1 712	516	346	112	98	468	337	-	-	2 823	2 494
Nettoomsättning, investerare	545	504	211	15	98	250	-	-	-	-	854	768
Nettoomsättning, mark	26	139	92	30	-	0	-	-	-	-	118	170
Övriga intäkter	0	0	3	4	1	1	10	11	0	1	15	16
Summa nettoomsättning, segmentsredovisning	2 298	2 355	823	395	210	348	478	348	0	1	3 810	3 447
Skilnader i redovisningsprinciper	-759	-260	-397	-90	-39	183	-135	-9	-	-	-1 330	-176
Summa nettoomsättning, IFRS	1 540	2 095	426	306	171	531	343	339	0	1	2 480	3 271

	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet	Koncernen
Jan-dec MSEK	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Nettoomsättning, konsumenter	4 105	794	209	882	-	5 991
Nettoomsättning, investerare	1 133	134	396	-	-	1 662
Nettoomsättning, mark	242	253	-	39	-	534
Övriga intäkter	0	6	1	22	1	31
Summa nettoomsättningar, segmentsredovisning	5 480	1 188	606	943	1	8 218
Skilnader 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	Apr-jun	Jan-jun
Nettoomsättning 2025	1 839	3 447
Valutaeffekt	0%	-2%
Tillväxt justerad för valuta	14%	13%
Rapporterad tillväxt	14%	11%
Nettoomsättning 2026	2 090	3 810

4 Brygga rörelseresultat

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Apr-jun MSEK	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen	131	138	55	-24	-4	-9	26	14	-43	-40	166	78
Skilnader i redovisningsprinciper	-12	-12	-25	-13	-11	74	-8	1	-	-	-55	50
Rörelseresultat	119	125	30	-37	-14	65	18	15	-43	-40	111	128
	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Jan-jun MSEK	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen	212	210	55	-21	-10	9	71	25	-79	-79	249	143
Skilnader i redovisningsprinciper	-136	-104	-44	-24	-9	39	-22	-2	-	0	-210	-91
Rörelseresultat	76	106	11	-45	-19	48	49	23	-79	-79	38	53
	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet	Koncernen						
Jan-dec MSEK	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	Apr-jun	Jan-jun
Rörelseresultat 2025	78	143
Valutaeffekt	-2%	-5%
Tillväxt justerad för valuta	113%	79%
Rapporterad tillväxt	111%	74%
Rörelseresultat 2026	166	249

5 Brygga kassaflöde före finansiering och skatt

MSEK	2026 Apr-jun	2025 Apr-jun	2026 Jan-jun	2025 Jan-jun	Jul 2025 -jun 2026	2025 Jan-dec
Kassaflöde före finansiering och skatt	-456	95	-725	228	-296	657
Finansiella poster	-216	-108	-236	-231	-416	-411
Försäljning av koncernföretag och omvärderingseffekter	25	-3	161	6	206	51
Betald skatt	-23	-4	-136	-13	-131	-8
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	-670	-20	-936	-8	-638	290

6 Finansnetto

MSEK	2026 Apr-jun	2025 Apr-jun	2026 Jan-jun	2025 Jan-jun	Jul 2025 -jun 2026	2025 Jan-dec
Räntenetto	-75	-64	-128	-136	-259	-267
Avgifter, garantikostnader och övrigt ¹⁾	-64	-38	-93	-100	-148	-155
Valutaomräkning	1	1	-1	-6	-2	-8
Finansnetto	-138	-101	-222	-242	-409	-428

¹⁾ Avgifter inkluderar effekter relaterade till inlösen- och anbudsförfaranden avseende Bonavas gröna obligation som refinansierades i februari 2025 respektive juni 2026.

I juni 2026 uppgick dessa till -38,5 MSEK och i februari 2025 till -30 MSEK. För mer information, se avsnittet Finansiering.

7 Specifikation nettoskuld

MSEK	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	14	166	103
Kortfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	428	478	500
Spärrade bankmedel	663	-	-
Likvida medel ²⁾	178	181	209
Räntebärande tillgångar	1 283	826	812
Långfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	1 645	2 438	2 357
Kortfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	2 318	984	449
Räntebärande skulder till kreditinstitut och investerare	3 963	3 422	2 806
Nettoskuld i projektfinansiering	1 170	352	725
Nettoskuld exkl. leasing	3 850	2 947	2 719
Leasingskulder	173	132	98
Nettoskuld	4 023	3 079	2 816

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 redovisar Bonava utestående obligationslån. Det verkliga värdet baseras på noterade marknadspriser och bedöms inte avvika väsentligt från redovisat värde.

Derivatinstrument på nivå 2 består av valuta- och ränteswappar där värderingen till verkligt värde baseras på observerbara marknadsdata, såsom publicerade terminskurser.

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 3.

MSEK	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Derivatinstrument	8	-	21
Summa tillgångar	8	-	21
Derivatinstrument	22	13	-
Summa skulder	22	13	-

Verkligt värde för lång- och kortfristiga räntebärande skulder bedöms inte skilja sig väsentligt 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 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Verkligt värde vid periodens början	268	286	286
Valutaomräkning	7	-10	-18
Verkligt värde vid periodens slut	275	276	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 30 juni 2026 uppgick värdet för dessa till 1 684 MSEK (1 413 MSEK per 31 mars 2026). Investeringarna förväntas regleras med 206 MSEK 2026, 905 MSEK 2027 samt 573 MSEK 2028 och senare. Majoriteten av ökningen förklaras av förvärvade, ej tillträdde, byggrätter i Sverige och Finland.

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 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Fastighetsinteckningar ¹⁾	1 339	391	765
Nettotillgångar i koncernen exkl moderbolaget	1 360	1 657	1 596
Övriga ställda säkerheter	401	606	563
Summa ställda säkerheter	3 100	2 654	2 924
Borgens- och garantiförpliktelser			
Egna förbindelser			
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ²⁾	270	189	189
Eventalförpliktelser ³⁾	377	391	381
Övriga borgensförbindelser ⁴⁾	113	179	105
Summa borgens- och garantiförpliktelser	759	759	675

¹⁾ Fastighetsinteckningar utgörs av säkerhet för finansiering.

²⁾ Motförbindelser avseende garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB.

³⁾ Kostnader relaterade till exploateringsfastigheter som bedöms uppstå även om bostadsprojekt inte startas.

⁴⁾ 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 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	2,3	-0,1	2,5
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	0,9	0,3	0,9
Soliditet, %	38,4	43,0	44,4
Avkastning på eget kapital, R12, %	-1,3	-6,2	-1,3
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	30,0	24,3	23,3
Nettoskuld	4 023	3 079	2 816
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,4	0,4
Sysselsatt kapital	12 123	10 816	10 589
Andel riskbärande kapital, %	38,5	43,2	44,6
Genomsnittlig ränta – central finansiering, vid periodens slut, %	6,49	6,96	6,91
Genomsnittlig räntebindningstid – central finansiering, år	0,3	0,2	0,5
Genomsnittlig ränta – projektfinansiering, vid periodens slut, %	6,12	4,70	5,46
Genomsnittlig räntebindningstid – projektfinansiering, år	0,4	0,5	0,3
Genomsnittskurs	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
DKK	1,44	1,49	1,48
EUR	10,79	11,10	11,06
Balansdagskurs	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
DKK	1,49	1,49	1,45
EUR	11,10	11,14	10,81

Den genomsnittskurs för EUR som tillämpats på rullande 12 månader är 11,03. Finansiella nyckeltal per kvartal och helår finns tillgängliga på [bonava.com/investerare/finansiell-data](https://www.bonava.com/investerare/finansiell-data).

Här finns även redovisning av Bonavas alternativa nyckeltal.

Moderbolaget i sammandrag

Januari–juni 2026

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 78 (84) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 94 (60) MSEK.

RESULTATRÄKNING MSEK	Not 1	2026 Jan–jun	2025 Jan–jun	2025 Jan–dec
Nettoomsättning		78	84	160
Försäljnings- och administrationskostnader		-127	-134	-279
Rörelseresultat		-48	-50	-119
Finansiella intäkter		509	686	1 345
Finansiella kostnader		-367	-576	-1 062
Resultat efter finansiella poster		94	60	164
Resultat före skatt		94	60	164
Skatt på periodens resultat		-1	-	0
Periodens resultat		93	60	164
BALANSRÄKNING MSEK	Not 1, 2	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		9 232	10 326	9 742
Omsättningstillgångar		1 073	659	614
Summa tillgångar		10 305	10 985	10 356
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7 562	7 364	7 468
Avsättningar		19	17	19
Långfristiga skulder		1 627	2 438	2 341
Kortfristiga skulder		1 097	1 166	528
Summa eget kapital och skulder		10 305	10 985	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 samt de väsentliga bedömningar och uppskattningar 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 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	3 612	4 126	3 644
Borgen för enheter som ingår i koncernredovisningen ²⁾	3 334	1 402	2 370
Övriga borgensförbindelser ³⁾	113	179	105
Aktier i dotterbolag	2 084	2 084	2 084
Fordran på dotterbolag	7 030	8 010	7 489
Övriga ställda säkerheter	401	606	563
Summa	16 574	16 407	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. Insatsgarantier 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 projektfinsiering 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.

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför:

Stockholm den 17 juli 2026

Mats Jönsson
Styrelseordförande

Carl Bergsten
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Styrelseledamot

Tina Kleingarn
Styrelseledamot

Paula Röttorp
Styrelseledamot

Nils Styf
Styrelseledamot

Henrik Thomsen
Styrelseledamot

Peter Wallin
Verkställande direktör

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

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.

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 och spärrade bankmedel.

Nettoskuld exkl. leasing

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

Nettoskuldsättningsgrad

Nettoskuld dividerad med eget kapital.

Projektf finansiering

Lån som direkt finansierar projektstillgångar 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.

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.

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 3 delårsrapport jan-sep

22 oktober 2026

Kv 4 bokslutskommuniké jan-dec

4 februari 2027

Kv 1 delårsrapport jan-mar

27 april 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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom våra kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 17 juli 2026 kl. 07:00 CEST.

Följ den webbsända presentationen live på:
<https://qcnl.tv/p/aGP-TWE5lsRyRCcQviWBig>

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com.

Webbsänd presentation den 17 juli

VD och koncernchef Peter Wallin och CFO Jon Johnsson presenterar rapporten den 17 juli 2026, kl. 09:00 CEST.