

Års- och hållbarhets-  
redovisning 2025

# Lyckliga grannskap för fler



**BONAVA**

# Innehåll

Den legala årsredovisningen omfattar Förvaltningsberättelsen på sidorna 40–130 och Finansiella rapporter på sidorna 131–168. Hållbarhetsförklaringen och Bolagsstyrningsrapporten utgör delar av Förvaltningsberättelsen. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalversion och har tolkningsföreträde före den engelska.

## 01

### Verksamhet

- 03 – Bonava i korthet
- 07 – 2025 i korthet
- 09 – VD har ordet
- 12 – Strategiskt ramverk
- 14 – > Syfte
- 15 – > Värderingar
- 16 – > Mål
- 18 – > Strategiska prioriteringar
- 21 – > Vår grund
- 23 – Marknad och trender
- 26 – Segment
- 27 – > Tyskland
- 29 – > Sverige
- 31 – > Finland
- 33 – > Baltikum
- 35 – Finansiering
- 36 – > Finansieringsstrategi
- 37 – > Kapitalstruktur och finansiering
- 39 – > Lokala betalningsmodeller

## 02

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamhetsberättelse

- 41 – Koncernen
- 44 – Segment
- 48 – Risker och riskhantering

#### Bolagsstyrning

- 52 – Bolagsstyrningsrapport
- 57 – Styrelse
- 58 – Koncernledning

#### Hållbarhetsförklaring

- 60 – Allmänna upplysningar
- 72 – Miljöinformation
- 98 – Samhällsansvarsinformation
- 117 – Bolagsstyrningsinformation
- 119 – Appendix

## 03

### Finansiella rapporter

- 132 – Innehållsförteckning
- 133 – Koncernens räkenskaper och noter
- 161 – Moderbolagets räkenskaper och noter
- 168 – Underskrifter

## 04

### Övrig information

- 170 – Revisionsberättelse årsredovisningen och koncernredovisningen
- 174 – Revisorns granskningsberättelse av hållbarhetsrapporten
- 175 – Bonava-aktien och ägarna
- 177 – Femårsöversikt
- 178 – Definitioner
- 179 – Information till aktieägarna
- 180 – Kontaktinformation
- 181 – Historia

## Varför?

# Vårt syfte är att bygga lyckliga grannskap för fler

Lycka hör ihop med var du bor. Bonava har sedan starten drivits av en stark nyfikenhet att förstå vad det innebär. Att skapa platser och miljöer där människor trivs och där framtida generationer kan växa upp handlar om så mycket mer än fyra väggar.

Därför bygger vi mer än bostäder. Vi skapar lyckliga grannskap för fler.



### Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
- Finansiering

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

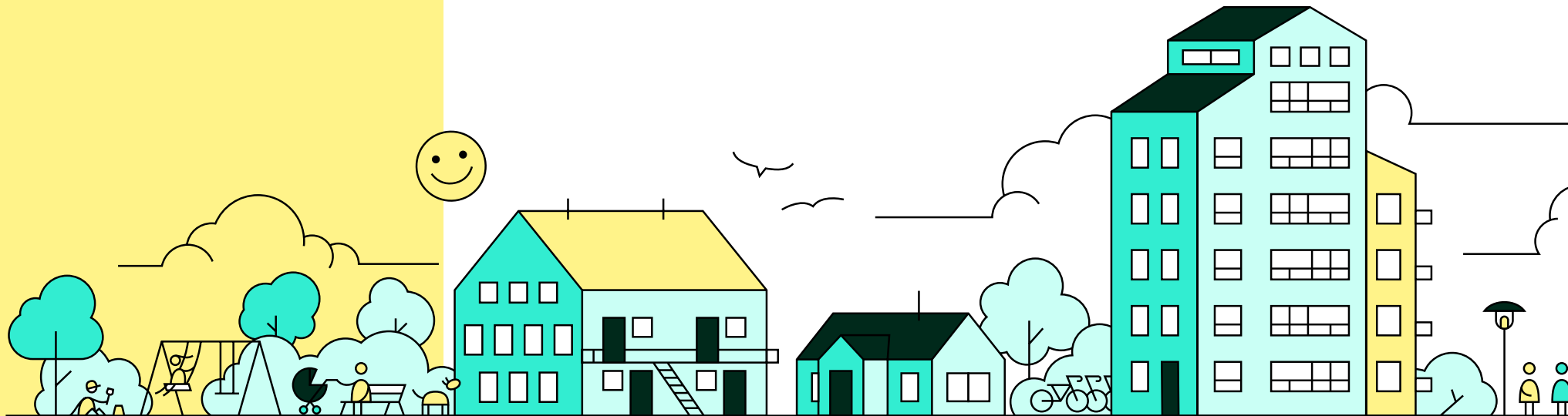
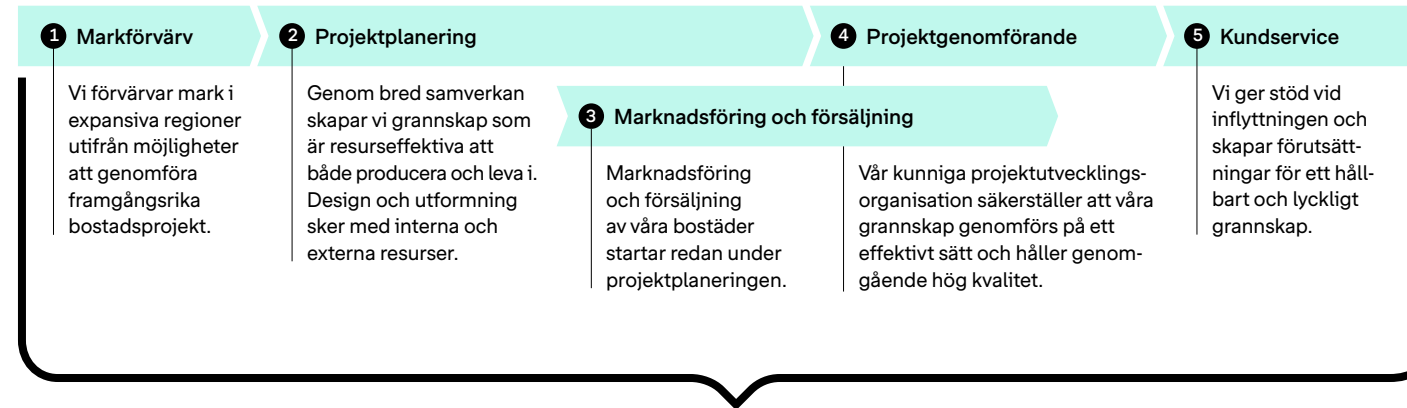
Övrig information

# Vad?

## En ledande bostadsutvecklare

Vi utvecklar attraktiva, hållbara och konkurrenskraftiga bostäder samtidigt som vi bidrar till att minska bostadsbristen och ökar förutsättningarna för städer att växa.

Vi förädlar byggbar mark till attraktiva och hållbara grannskap utifrån en genuin förståelse för våra kunders behov och områdets unika förutsättningar. Vi bygger flera typer av bostäder, flerbostadshus, småhus och radhus, med olika upplåtelseformer. Våra resurseffektiva och hållbara hus skapar värde såväl för våra kunder, ägare, medarbetare som för samhället i stort.



### Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
- Finansiering

### Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# Var? I Europa

Med cirka 900 medarbetare var vi under 2025 verksamma i Tyskland, Sverige, Finland, Lettland, Estland och Litauen. Tyskland är vår största marknad.

Vi fokuserar vår verksamhet på 21 utvalda delmarknader och strävar efter att stärka positionen på marknader med stor potential för ett långsiktigt värdeskapande.

## Nettoomsättning

SEK Mdr  
**8,2** <sup>(8,3)</sup>

Per segment



■ Tyskland, 67%  
■ Sverige, 15%  
■ Finland, 7%  
■ Baltikum, 11%

## Medarbetare

Antal medarbetare  
**900** <sup>(900)</sup>

Per segment

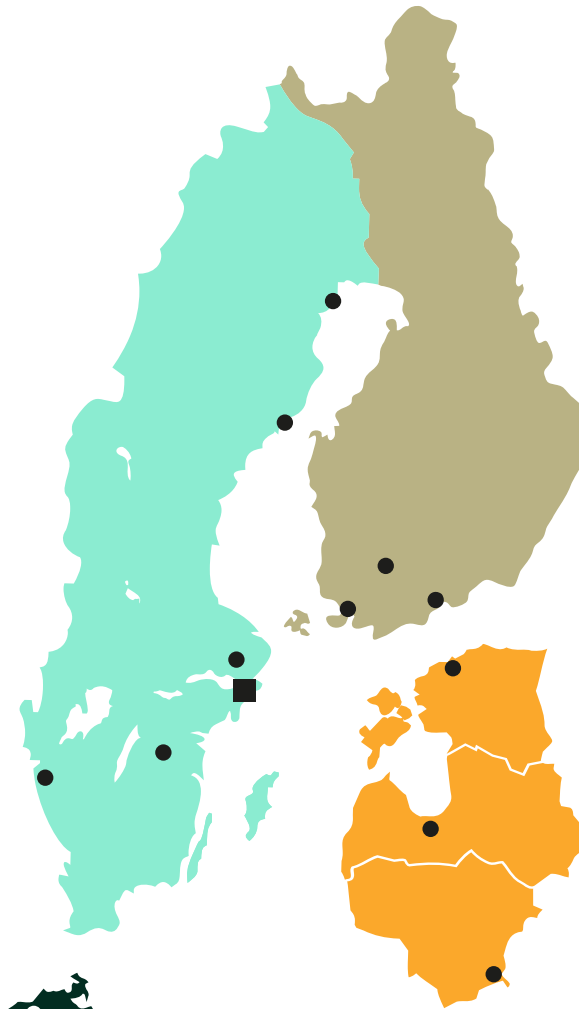


■ Tyskland, 51%  
■ Sverige, 9%  
■ Finland, 11%  
■ Baltikum, 24%  
■ Övrig verksamhet, 5%

## Geografisk närvaro

Länder  
**6** <sup>(6)</sup>

Delmarknader  
**21** <sup>(20)</sup>



Markeringarna på kartan visar i vilka storstäder Bonava är verksamt. Bonavas huvudkontor ligger i Stockholm och Bonavas aktie och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.

## Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
- Finansiering

- Förvaltningsberättelse
- Finansiella rapporter
- Övrig information

# Hur?

## En diversifierad affärsmodell som tillgodoser kunders behov

Bonavas projektportfölj är diversifierad avseende kundsegment, produkttyp och upplåtelseform samt geografi. Vilket segment som är starkt och vilken typ av bostäder som efterfrågas varierar över tid. Dessutom kan den makroekonomiska situationen skilja sig mellan länder.

Vår balanserade affärsmodell ger oss högre flexibilitet, lägre riskprofil och ökade möjligheter att styra våra investeringar till de projekt som skapar mest värde.

### Konsumenter och investerare

Bonavas affär riktar sig till både konsumenter och investerare. Kärnverksamheten är att utveckla och sälja bostäder till såväl konsument som investerare. Projekt riktade till investerare, som i sin tur hyr ut bostäderna till hyresgäster, är ett attraktivt komplement till konsumentaffären, och minskar risken i verksamheten. Generellt medför investerarprojekten en lägre risk och mer fördelaktigt kassaflöde jämfört med projekt till konsument.

#### Kundsegment



Konsumenter



#### Kunddiversifiering

Olika marginaler, riskprofiler och kassaflöden



Investerare

### Produktmix och upplåtelseformer

Vårt erbjudande innefattar såväl flerbostadshus som småhus och vi erbjuder olika upplåtelseformer. Vår produktmix bidrar till att minska risken genom att marginaler, volymer samt försäljnings- och bygghastighet varierar. Bland upplåtelseformerna är ägandelägenheter den vanligaste, men till investerare säljer vi hyresrätter. Vi har även ett fåtal fastigheter i egen förvaltning.

Produktmixen och olika upplåtelseformer ökar möjligheterna att möta en skiftande efterfrågan över tid.

#### Produktmix



Flerfamiljshus



#### Produktdiversifiering

Olika volym och hastighet



Enfamiljshus

### Geografisk spridning

Med geografisk närvaro i sex länder, och 21 delmarknader, kan vi möta lokala förändringar i efterfrågan genom att investera i de marknader som genererar bäst avkastning.

Bonava bevakar och utvärderar makroekonomi och andra kriterier på marknaderna löpande för att säkerställa att vi verkar i de marknader som är mest attraktiva för bolagets långsiktiga affär. Vi strävar mot att vara topp tre störst inom varje delmarknad.

#### Geografisk spridning



Marknad X



#### Geografisk diversifiering

Olika makroekonomiska lägen



Marknad Y

### Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
- Finansiering

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# 2025 i korthet

## Finansiellt

Nyckeltal, MSEK om inte annat anges <sup>1)</sup>	2025	2024
<b>IFRS</b>		
Nettoomsättning	7 725	8 194
Bruttomarginal, %	12,8	8,3
Rörelseresultat	362	22
Rörelsemarginal, %	4,7	0,3
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-0,28	-1,85
Soliditet, %	44,4	41,7
Nettoskuld	2 816	3 068
Nettoprojekt tillgångar / Nettoskuld exkl. leasing, ggr	1,8	1,6

Från och med den 1 januari 2025 tillämpar koncernen en ny redovisningsprincip för bostadsförsäljning i segmentsredovisningen. Resultatet från bostadsförsäljningar redovisas nu enligt principen om successiv vinstavräkning, i stället för vid kundens tillträde som tidigare. I segmentsresultatet sker även vissa operativa justeringar avseende nedskrivningar och andra poster som påverkar jämförbarheten som uppgick till 0 (-267) MSEK under 2025. De tal som baseras på segmentsredovisningen är markerade med brunt i denna rapport. Jämförelsetalen för 2024 har räknats om. En brygga mellan resultatmått enligt segmentsredovisningen och IFRS finns i not 2.

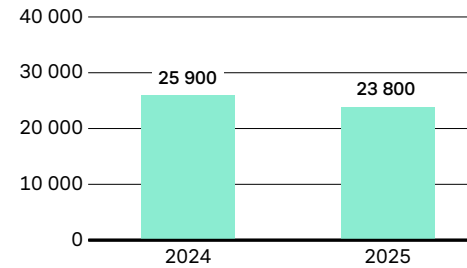
### Segmentsredovisning

Nettoomsättning	8 218	8 312
Operativ bruttomarginal, %	14,3	11,8
Operativt rörelseresultat	548	326
Operativ rörelsemarginal, %	6,7	3,9
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,16	-1,03
Avkastning på eget kapital, R12, %	0,7	-4,0



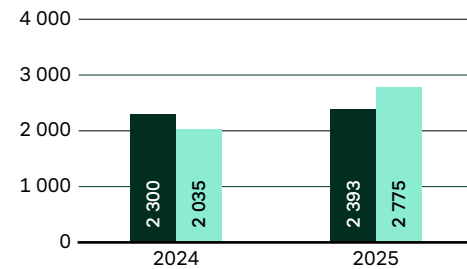
## Byggrätter, försäljning och starter

### Antal byggrätter



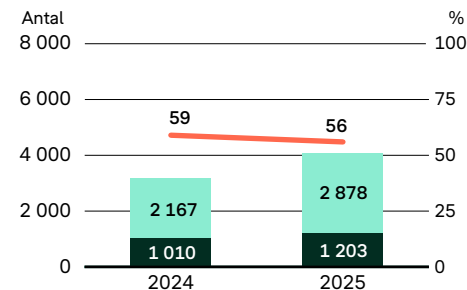
Byggrättsportföljen minskade under året med 2 100 byggrätter till 23 800 (25 900) byggrätter till följd av ett stort antal produktionsstarter under året.

### Antal sålda och antal startade bostäder



Antalet startade bostäder ökade med 36 procent och uppgick till 2 775 (2 035). Antalet sålda bostäder uppgick 2025 till 2 393 (2 300), vilket är en ökning med 4 procent.

### Antal bostäder i pågående produktion och försäljningsgrad



Antalet bostäder i pågående produktion ökade och uppgick till 4 081 (3 177). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 56 (59) procent.

<sup>1)</sup> För mer information om koncernens nyckeltal och definitioner se sidorna 177-178.

## Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
- Finansiering
- Förvaltningsberättelse
- Finansiella rapporter
- Övrig information

## Händelser i urval 2025

- Bonava införde från och med det första kvartalet 2025 successiv vinstavräkning i vår segmentsrapportering.
- Bonava refinansierade den gröna obligationen om 960 MSEK med förfall 2028. Obligationen blev väsentligt övertecknad. Emissionen stärker bolagets finansiella flexibilitet, förlänger löptiden och ger förbättrade finansieringsvillkor.
- Bonava höll kapitalmarknadsdag den 27 mars 2025.
- Årets investeraraffärer uppgick till cirka 2 miljarder SEK.
- Bonava överträffade prognosen för 2025 där den operativa rörelsemarginalen uppgick till 6,7 procent mot tidigare kommunicerad prognos 5–6 procent.



## Bolagsstyrning

- Jon Johnsson tillträdde den 2 januari tjänsten som vice VD och CFO.
- Vid årsstämman den 9 april 2025 valdes Anneli Jansson och Paula Röttorp in som nya ledamöter i styrelsen.
- Rico Kallies tillträdde den 1 september tjänsten som affärsenhetschef för Bonava Tyskland.
- Olle Boback lämnade den 24 september Bonavas styrelse på egen begäran och med omedelbar verkan på grund av sjukdom.

## Hållbarhet

- Bonava har tagits upp på Financial Times lista över Europas klimatledare 2025. Rankningen, framtagen med Statista, lyfter fram företag som sänkt sin klimatpåverkan. Bonava tilldelades 69,5 av 100 poäng.
- Bonava fick uppdaterade Science Based Targets godkända i september.
- Vi startade vårt mest hållbara småhus någonsin – Villa Verde.
- Bonava har fått godkänd grundlicens enligt Svanen generation 4 i Sverige.



## Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
- Finansiering
- Förvaltningsberättelse
- Finansiella rapporter
- Övrig information

# 2025 – ett år som bekräftar att vi är på rätt väg

2025 har varit ett år av tydlig förflyttning för Bonava – från konsolidering till kontrollerad tillväxt. Vi har fortsatt att stärka vår decentraliserade organisation och vår finansiella position, samtidigt som vi mött en omvärld präglad av osäkerhet och långsammare återhämtning än väntat. Trots detta har vi lyckats öka antalet startade bostäder väsentligt, förbättrat marginalerna och stärkt bolagets finansiella ställning.

## En långsammare återhämtning trots goda förutsättningar

Tyskland är Bonavas största marknad och kännetecknas av en fortsatt bostadsbrist, särskilt i storstäder som Berlin, Köln och Düsseldorf. Marknaden är dock splittrad – vissa regioner visar stark tillväxt medan andra är mer avvaktande. Bonava är positionerad i regioner med tillväxt och har en stark position som en av Tysklands mest aktiva bostadsutvecklare. Den tyska regeringen satsar på ökade investeringar i försvar och infrastruktur, vilket långsiktigt kommer att gynna bostadsmarknaden men på kort sikt bidrar till stigande långräntor och dämpad efterfrågan. Vår viktiga investerarmarknad tog fart under december där ökade hyresnivåer under året och fortsatt låga vakansgrader, särskilt i storstadsområden, bidrog till den positiva utvecklingen. Vi är övertygade om att den tyska marknaden är en källa till fortsatt lönsam långsiktig tillväxt för Bonava.

Den svenska bostadsmarknaden har under 2025 präglats av en fortsatt försiktighet bland hushållen, trots att disponibelinkomsterna stärkts och styrräntan sänkts. Flera åtgärder har presenterats för att stödja hushållens konsumtion, och det finns en underliggande uppdämd efterfrågan på moderna och



”2025 har varit ett år av tydlig förflyttning för Bonava – från konsolidering till kontrollerad tillväxt.”

Peter Wallin  
VD och koncernchef

## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

– VD har ordet

Strategiskt ramverk

Marknad och trender

Segment

Finansiering

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

hållbara bostäder. Efterfrågan var stabil i storstadsregionerna, där befolkningen växer. Vi hade hoppats på en bredare uppgång under 2025 men trenden att det tagit längre tid att konvertera reservationer till bindande kontrakt höll i sig året ut. Vi noterade en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden i slutet av året där intresset från investerare ökade och vi genomförde två investerarraffärer under året.

De baltiska huvudstäderna Tallinn, Riga och Vilnius fortsatte att uppvisa stark tillväxt, med låg arbetslöshet och ett underskott på moderna bostäder. Priserna var stabila eller svagt stigande. Aktiviteten har varit särskilt hög i Riga följt av Vilnius, framför allt under andra halvan av 2025. I Tallinn noterade vi en stabil försäljning under året.

Den finska bostadsmarknaden befinner sig i ett tidigt skede av återhämtning efter en period av låg aktivitet, högre räntor och inflation. Priserna har börjat stabiliseras och transaktionsvolymerna inom investerarsegmentet ökar, även om de fortfarande är på låga nivåer. Överutbudet av färdigställda osålda bostäder har varit dämpande för bostadsmarknaden. Detta överutbud är i allt väsentligt hanterat nu och vi ser ett gradvis

ökande intresse från både konsumenter och investerare där återhämtningen kommer att ta tid.

#### Ökad omsättning och operativt rörelseresultat

Vår decentraliserade och marknadsnära organisation har varit avgörande för att snabbt kunna anpassa oss till förändrade förutsättningar. Genom god projektstyrning och kostnadskontroll har vi successivt förbättrat lönsamheten, särskilt i Tyskland och Baltikum där marginalerna utvecklats väl under året. Våra affärsverksamheter Sverige och Finland, som har haft störst utmaningar med en vikande marknad de senaste åren, rapporterade ett positivt operativt rörelseresultat för 2025. Koncernens nettoomsättning uppgick till 8,2 (8,3) miljarder SEK, vilket innebar en tillväxt på 3 procent justerat för valutaeffekter. Den operativa bruttomarginalen uppgick till 14,3 (11,8) procent och den operativa rörelsemarginalen ökade till 6,7 (3,9) procent. Genom de åtgärder vi genomfört för att stärka våra projektmarginaler och sänka våra kostnader kunde vi överträffa vår helårsprognos som vi angav i mars 2025 om en operativ rörelsemarginal på 5–6 procent.

Med utgångspunkt i den ökade volymen pågående projekt ser vi möjligheter att öka rörelseresultatet väsentligt under 2026. För helåret 2026, bedömer vi att nettoomsättningen kommer att växa med 20–25 procent resulterande i en operativ rörelsemarginal om 8–9 procent. Marknadsutvecklingen har varit mer dämpad under det andra halvåret 2025, vilket inneburit en förskjutning av produktionsstarter. Därmed påverkas även den förväntade volymen av upparbetade intäkter och resultat för 2026, varför vi sänkt utsikterna avseende rörelsemarginal något jämfört med tidigare bedömning.

#### Ökad tillväxt i produktionsstarter och en bibehållen god försäljningsgrad

Vi ökade våra starter väsentligt under året med en tillväxt om 36 procent mot 2024. Antal startade bostäder under 2025 uppgick till 2 775 (2 035), varav 676 (573) var till investerare. Vår pågående produktion uppgick vid årets slut till 4 081 (3 177) med en god försäljningsgrad om 56 (59) procent. Under året såldes 2 393 (2 300) bostäder. Vi har inte tummat på vår princip att ha ett gott försäljningsunderlag inför produktionsstart. Lagret av osålda färdigställda bostäder minskade under hela året och när vi stängde 2025 hade vi 212 (309) bostäder i vår balansräkning. Organisationen har fullt fokus på att vässa kunderbjudanden och skapa framdrift i



”Genom god projektstyrning och kostnadskontroll har vi successivt förbättrat lönsamheten.”

Peter Wallin  
VD och koncernchef



### Konsumentprojekt Green Wave i västra Vilnius

Bostadstyp: Flerbostadshus till konsumenter  
Antal bostäder: 59 lägenheter

I Pašilaičiai, ett växande område i västra Vilnius, har Bonava startat produktion av 59 bostäder – första etappen i det nya grannskapet Green Wave. Området utvecklas på tidigare industrimark och kommer totalt att rymma 731 energieffektiva hem. Här planeras grönskande gårdar, lekplatser och gångstråk – ett modernt och hållbart kvarter med närhet till service och kollektivtrafik.

#### Verksamhet

Bonava i korthet  
2025 i korthet  
– VD har ordet  
Strategiskt ramverk  
Marknad och trender  
Segment  
Finansiering

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

våra projekt. Ett koncept vi lanserade under året var kooperativa hyresrätter i form av trygghetsboende med extra service. Detta koncept möter ett växande behov av boende för en äldre befolkning samt främjar både gemenskap och inflytande för de boende. Genom att möta förändrade behov och trender skapar vi fler möjligheter för människor att bo och leva i lyckliga grannskap.

### Stark finansiell ställning med refinansierad grön obligation

Bonava drog nytta av det starka läget i obligationsmarknaden under februari och refinansierade den gröna obligationen om 960 MSEK med en drygt ettårig förlängning till hösten 2028 med bättre villkor. Det stora intresset från investerare gav en kraftigt övertecknad orderbok, vilket innebär att våra finansieringskostnader sänkts. Under året har vi tagit flera steg i processen att öka andelen projektfinsiering, vilket kommer att innebära en mer anpassad finansiering för vår verksamhet och därmed lägre kostnader för finansiering. Projektfinsieringen ökade med 79 procent under 2025. Vi genomförde vår första

lokala finansiering i Tyskland i samband med förvärv av 450 byggrätter med bygglov i Berlin och vi tog upp ytterligare lokal finansiering i Baltikum. Vår finansiella ställning är fortsatt god med en låg nettoskuld om 2,8 (3,1) miljarder SEK och en soliditet om 44 (42) procent.

Vi har en attraktiv byggrättsportfölj om 23 800 byggrätter som utgör grunden för framtida expansion. Under de senaste årens avvaktande marknad har vi haft stort fokus på att förädla befintlig mark i portföljen. Tack vare detta har vi i dagläget ett stort antal byggrätter där förutsättningarna för produktionsstart är uppfyllda. Byggrättsportföljen värderas årligen i det tredje kvartalet och det bedömda övertärdet ökade till 5,3 (4,6) miljarder SEK per den 30 september.

### Hög aktivitet inom hållbarhet

Vi har en ambitiös målsättning inom hållbarhet. Efter en grundlig process och med stöd av nya insikter har Bonava fått uppdaterade mål för utsläppsminskningar ratificerade av Science Based Targetsinitiativet (SBTi) under hösten. Med livscykel-

## ”Vi har en attraktiv byggrättsportfölj om 23 800 byggrätter som utgör grunden för framtida expansion.”

analyser (LCA) för alla projekt och införandet av koldioxidbudgetar på projektnivå kan Bonava nu följa klimatpåverkan i större utsträckning – från materialval till färdig bostad och under bostadens livstid. Detta möjliggör mer träffsäkra och effektiva klimatåtgärder, där insatserna styrs dit de gör störst nytta. Vi arbetar med många olika spännande områden för att minska vårt klimatavtryck och ett exempel är Villa Verde, Bonavas mest klimatsmarta småhus som startades under året. Detta är ett pilotprojekt där vi reducerar klimatpåverkan med 36 procent.

### Ytterligare steg mot ett starkare och mer lönsamt Bonava

Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare, aktieägare och samarbetspartners för ert engagemang och fina stöd under året. Under 2025 har vi vidtagit viktiga åtgärder för att stärka vår finansiella ställning, skapa en ännu mer effektiv och lokalt förankrad organisation samt utveckla vårt kunderbudande för att möta nya marknadsförutsättningar. Jag nämner vår decentraliserade modell ofta. I den nya världsordning som uppstått i ljuset av konflikter, handelstullar och en AI-driven investeringsvåg är en stark lokal marknadsnärvaro central för att lyckas. För att Europa ska säkerställa tillväxt och egen säkerhet krävs ekonomisk tillväxt och uthållighet. För att stödja dessa nyckelfaktorer krävs utveckling av nya bostäder. Tillsammans bygger vi ett starkare och mer flexibelt Bonava – rustat för framtidens möjligheter och utmaningar. Den kontrollerade tillväxtresa vi slagit in på sedan årsskiftet innebär att vi gradvis kommer att öka volym och lönsamhet. Vi har under helåret infriat våra prognoser med god marginal. Det visar på styrkan i vår organisation och att vi har god kontroll över våra projekt. Genom att kombinera hållbarhet, innovation och lokal marknadskunskap bygger vi en verksamhet som är lönsam och långsiktig, vilket ger oss möjlighet att skapa lyckliga grannskap för fler.

Mars 2026

Peter Wallin  
VD och koncernchef

## Investerarprojekt Cecilien-Carré i den växande stadsdelen Marzahn-Hellersdorf i Berlin

**Bostadstyp:** Flerbostadshus till investerare  
**Antal bostäder:** 144 hyreslägenheter

Under året har Bonava tecknat sin andra affär med det kommunala bostadsbolaget GESOBAU AG. Bonava har sålt och startat 144 hyreslägenheter i det nya bostadskvarteret ”Cecilien-Carré” i Berlins växande stadsdel Marzahn-Hellersdorf. Överlämning av lägenheterna beräknas ske i slutet av 2027. Affären kompletterar de 128 hyreslägenheter som såldes till GESOBAU AG i samma kvarter under 2024. De aktuella hyreslägenheterna skapar prisvärda bostäder i en växande del av Berlin. Grannskapet kännetecknas av modern arkitektur, energieffektiva lösningar och goda kommunikationer, vilket gör det attraktivt för en bred målgrupp.



### Verksamhet

Bonava i korthet  
2025 i korthet  
– VD har ordet  
Strategiskt ramverk  
Marknad och trender  
Segment  
Finansiering

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# Strategiskt ramverk

Allt vi gör ska ta oss mot våra mål.

Vi är en bostadsutvecklare vars syfte är att förädla marken i vår byggrättsportfölj till lyckliga grannskap för våra kunder. På så sätt vill vi bidra till minskad bostadsbrist, bra boendemiljöer samt skapa hållbara samhällen.

För att uppnå vårt syfte arbetar vi strategiskt med våra fokusområden och vår hållbara grund utan att kompromissa med våra värderingar. Tillsammans ger det förutsättningar att skapa affärsmöjligheter och nå våra mål.



## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

– Strategiskt ramverk

Syfte

Värderingar

Mål

Strategiska prioriteringar

Vår grund

Marknad och trender

Segment

Finansiering

Finansieringsstrategi

Kapitalstruktur och finansiering

Lokala betalningsmodeller

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# Vår resa mot fler lyckliga grannskap fortsätter

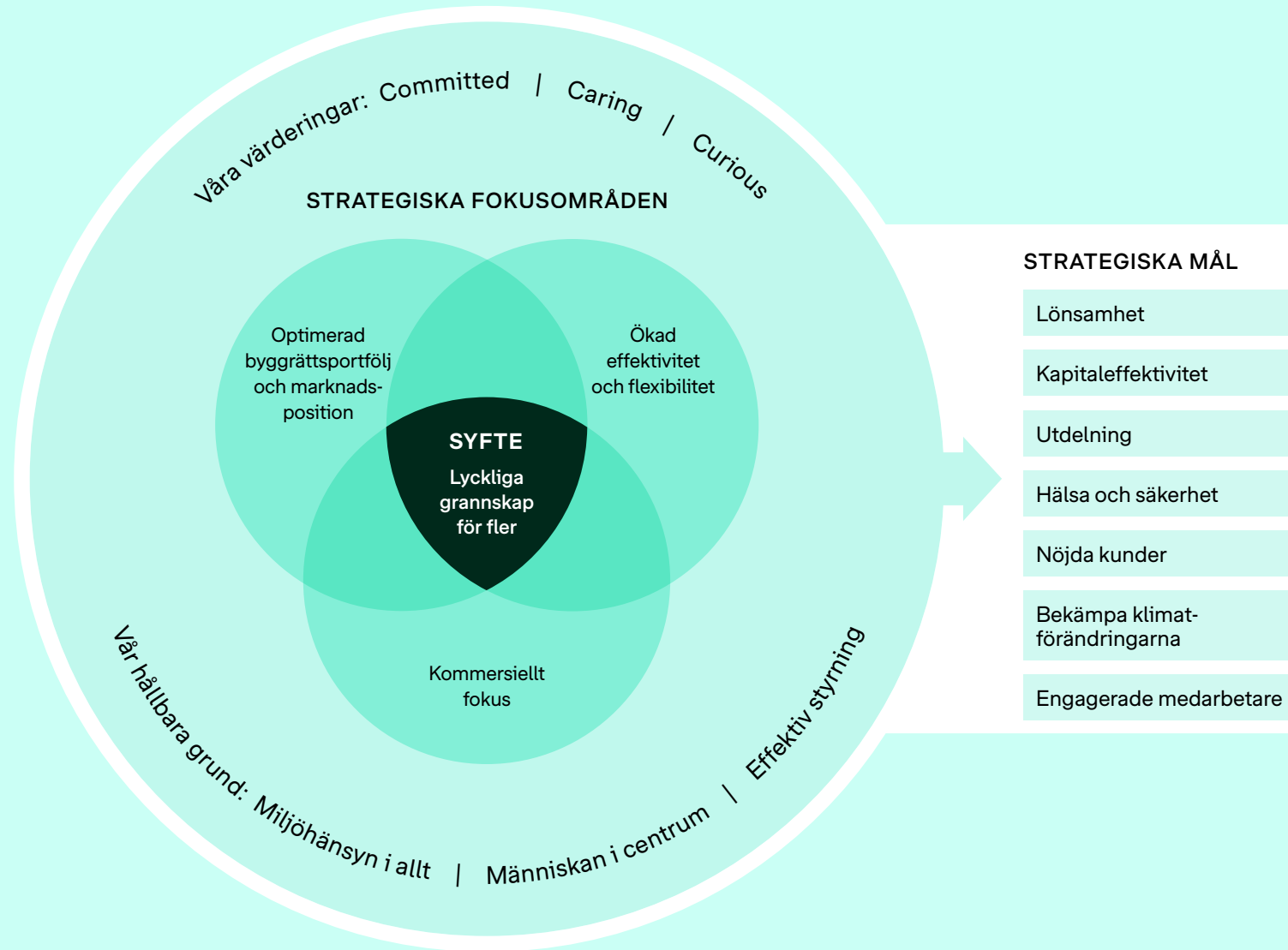
Bonava befinner sig på en tydlig utvecklingsresa från kontrollerad tillväxt mot full potential, med ambitionen att vara ett ledande och långsiktigt lönsamt bostadsutvecklingsbolag som kan skapa god avkastning över hela konjunkturcykeln.

Strategin kombinerar finansiell disciplin med offensiv marknadspositionering och en hög grad av operationell flexibilitet.

I den inledande fasen har fokus varit på kontrollerad tillväxt, en gradvis ökning av starter har skett utan kompromisser på marginaler, kassaflöde eller nettoskuldsättning. Selektiv markanskaffning, tydlig investeringsdisciplin och effektiva processer har byggt ett robust fundament och en stark balansräkning, vilket skapar handlingsutrymme för nästa tillväxtfas.

Med denna grund förväntas Bonava 2027 gå in i en fas av accelererad tillväxt. Genom riktade investeringar i mark, produktutveckling och ett tydligt differentierat kunderbjudande förväntas bolaget ta marknadsandelar på prioriterade delmarknader med målsättningen att bli en ledande aktör på samtliga marknader. Full potential nås när bolaget är tillräckligt stort och agilt för att vara lönsamt i både hög- och lågkonjunktur.

Läs mer om vårt strategiska ramverk och dess delar på följande sidor.



## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

– Strategiskt ramverk

Syfte

Värderingar

Mål

Strategiska prioriteringar

Vår grund

Marknad och trender

Segment

Finansiering

Finansieringsstrategi

Kapitalstruktur och finansiering

Lokala betalningsmodeller

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# Vårt syfte – Lyckliga grannskap för fler

För att skapa platser och miljöer där människor trivs och där framtida generationer kan växa bygger vi mer än bara bostäder – vi skapar lyckliga grannskap för fler. Arbetet grundar sig i en genuin förståelse för kundens behov och drivkrafter.

## Vi bygger bostäder för olika behov

Vi utvecklar bostäder som fler människor har möjlighet att leva i. Genom att utveckla bostadsområden med en mångfald av bostäder, i olika storlekar, prisklasser och upplåtelseformer, skapar vi valmöjligheter och bidrar till mer levande grannskap. På så sätt möjliggör vi också för människor att bo kvar i samma område under livets olika faser.

## Utveckling med kundinsikter som grund

Våra värdeskapande boendemiljöer bygger på en genuin förståelse av våra kunders behov och drivkrafter. Vi jobbar strategiskt med att förstå och kartlägga vad som är viktigt för att människor ska trivas där de bor. Det gör vi genom årliga undersökningar, samråd och samtal med relevanta målgrupper. Genom vårt arbete har vi fått goda insikter i vilka faktorer som bidrar till ett levande och fungerande grannskap. Vi vet att trygga och gröna utomhusmiljöer, socialt utbyte mellan grannar och möjligheten till en mer hållbar livsstil är avgörande faktorer för att trivas.

## Vi utgår från de lokala förutsättningarna

Vi har en stark lokal närvaro och arbetar nära våra kunder för att förstå deras behov och de specifika förutsättningarna på varje marknad. Vi kan se att kundernas behov och drivkrafter ofta är likartade men att lösningarna är olika beroende på marknad. Vi utvecklar våra processer, strukturer och arbetsätt kontinuerligt för att stärka vår förmåga att möta kundernas drivkrafter och leverera bästa möjliga resultat på alla våra marknader.

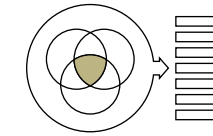


## Ambitiösa mål och ständiga förbättringar

Hur väl vi lyckas med vårt arbete utvärderas kortsiktigt och långsiktigt genom Bonavas program för kundnöjdhet. Inom programmet följer vi våra kunders upplevelse och kundnöjdhet avseende vår produkt, service och bemötande under hela kundresan.

Vårt strategiska mål är att nå 100 procent NPS Consistency till år 2026. Målet innefattar att vi ska leverera på samma höga nivå till alla våra kunder.

Under 2025 nådde 55 procent av Bonavas projekt totalt sett målet om NPS Consistency.



## Kundnöjdhet Net Promoter Score och NPS Consistency

	2025	2024
<b>NPS</b>		
Tyskland	31	40
Sverige	40	25
Finland	53	50
Baltikum	60	49
<b>NPS Consistency, %</b>		
Tyskland	50	49
Sverige	69	14
Finland	73	83
Baltikum	56	58
<b>Totalt koncern</b>	<b>55</b>	<b>45</b>

Net Promoter Score (NPS) mäter sannolikheten att rekommendera Bonava. NPS följs upp sex veckor efter inflyttning och kan variera från -100 till +100. När alla projekt på en marknad når NPS  $\geq 50$  definieras detta som 100 procent NPS Consistency.

## Bonava övergår från NPS till CSAT under 2026

Hos Bonava är våra kunder i centrum i allt vi gör. För att fördjupa vår förståelse av kundupplevelser och driva kontinuerliga förbättringar uppdaterar Bonava sin metod för att mäta feedback och går från Net Promoter Score (NPS) till Customer Satisfaction (CSAT) under 2026. Denna övergång understryker vårt engagemang för att aktivt lyssna på våra kunder, lära av deras feedback och vidta åtgärder för att säkerställa att vi skapar hem och grannskap där människor verkligen känner sig hemma. Vi kommer att börja rapportera resultat enligt CSAT från första kvartalet 2026, där målet för 2026 är satt till 83.

## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

– Strategiskt ramverk

> Syfte

Värderingar

Mål

Strategiska prioriteringar

Vår grund

Marknad och trender

Segment

Finansiering

Finansieringsstrategi

Kapitalstruktur och finansiering

Lokala betalningsmodeller

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# Våra värderingar genomsyrar vår kultur och verksamhet

Våra värderingar bygger vår kultur där vi alltid sätter människan i centrum. Våra värderingar utgör också vårt förhållningssätt för att uppnå en hållbar, högpresterande och lönsam verksamhet.

Med en strävan om att skapa det bästa för våra kunder, leverantörer och partners – bygger vår framgång på att ha rätt förutsättningar på plats för att våra medarbetare ska kunna prestera. För att skapa den bästa kulturen och arbetsmiljön har varje anställd en viktig roll att fylla varje dag, och våra värderingar är till för att vägleda och stötta i denna roll. Våra värderingar beskriver framgångsrika aspekter av beteenden och beslutsfattande på Bonava, och är nyckeln i vårt arbete, vår utveckling samt i vår rekrytering av medarbetare.

Med en engagerad, omtänksam och nyfiken kultur bygger vi en stark verksamhet och ett starkt varumärke som säkerställer att vi fortsätter att attrahera talang och kompetens samt fortsätter att skapa det bästa för våra kunder, leverantörer och partners.



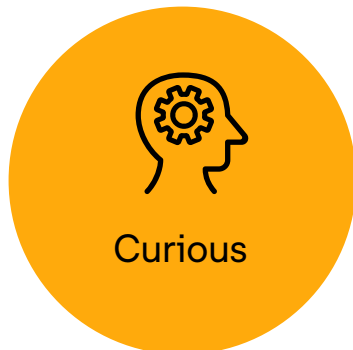
## We are committed

Vi är engagerade, vi driver affärsresultat och kundnöjdhet. Vi strävar efter att överträffa oss själva, att uppnå bästa resultat för såväl våra kunder, vår verksamhet som för samhället i stort.



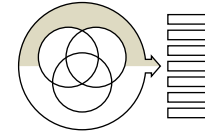
## We are caring

Vi är omtänksamma, vi vill varandras bästa liksom det bästa för våra kunder och samhället i stort. Vi har ett inkluderande och omtänksamt förhållningssätt och tycker om att samarbeta och dela kunskap.



## We are curious

Vi är nyfikna, vi strävar alltid efter att lära och förbättra oss samt skapa det som är bäst för våra kunder. Vi strävar efter att förbättra för människor och för planeten, inte bara idag utan även framåt genom att vara med och bygga morgondagens samhälle.



## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

– Strategiskt ramverk

Syfte

> Värderingar

Mål

Strategiska prioriteringar

Vår grund

Marknad och trender

Segment

Finansiering

Finansieringsstrategi

Kapitalstruktur och finansiering

Lokala betalningsmodeller

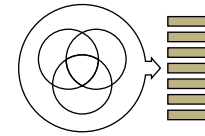
Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information



# Målen som styr oss



För att uppfylla vårt syfte och skapa värde för samhället och våra aktieägare, har Bonava satt upp ett antal strategiska mål. Målen, som delas upp i finansiella och övriga strategiska mål, styr bolagets verksamhet och följs upp regelbundet. De finansiella målen vilar på ett ramverk i syfte att balansera de finansiella riskerna i verksamheten. De finansiella målen följs upp baserat på bolagets segmentsredovisning.

Finansiella mål	Mål (målperiod)	Utfall 2025
<b>Lönsamhet</b>		
Operativ rörelsemarginal	≥10% (2025)	<b>6,7%</b>
<b>Kapitaleffektivitet</b>		
Avkastning på eget kapital, över tid	≥15%	<b>0,7%</b>
<b>Utdelning</b>		
Utdelning av koncernens resultat efter skatt, över tid	40%	<b>0%</b>
<b>Finansiellt ramverk</b>	Mål	Utfall 2025
<b>Nettoskuld</b>		
Koncernens nettoprojektillgångar ska överstiga nettoskulden (exkl. leasing)	>1,0 ggr	<b>1,8 ggr</b>
<b>Soliditet</b>	≥30%	<b>44%</b>

## Utsikter för 2026<sup>3)</sup>

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

Se nästa sida för kommentar om utsikter för 2026.

Övriga strategiska mål	Mål (målperiod)	Utfall 2025
<b>Kundnöjdhet</b>		
Net Promoter Score (NPS) Consistency	100% (2025)	<b>55%</b>
<b>Hälsa och säkerhet</b>		
Frekvens allvarliga incidenter	<7,1 (2026)	<b>5,7</b>
Everyone Plan målluppfyllelse	≥90%	<b>97%</b>
<b>Engagerade medarbetare</b>		
Topp 10 procent bästa företagen	89 <sup>1)</sup> (2026)	<b>86</b>
<b>Bekämpa klimatförändringarna</b>		
Minskad klimatpåverkan i linje med våra långsiktiga klimatmål validerade av Science Based Targets initiative för nivå 1,5°C <sup>2)</sup>		
Utsläpp, scope 1-2, absoluta tal	-42% (2030)	<b>-17%</b>
Utsläpp uppströms, scope 3, utsläpp från nya byggnader, inklusive kapitalvaror	-40,8%/m <sup>2</sup> (2030)	<b>-8%</b>
Utsläpp nedströms, scope 3, användning av sålda produkter	-51,6%/m <sup>2</sup> (2030)	<b>4%</b>

<sup>1)</sup> Medarbetarnas engagemang ska vara i linje med de 10 procent bästa företagen enligt Brilliant Future högpresterande benchmark, vilket var 86 vid den senaste genomförda undersökningen 2025.

<sup>2)</sup> Bonava har under 2025 uppdaterat sin baslinje och mål, baserat på LCA data, i linje med SBTi Building Sector Guidance. 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.

<sup>3)</sup> Utsiktterna är baserade på segmentsredovisning.

## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

– Strategiskt ramverk

Syfte

Värderingar

> Mål

Strategiska prioriteringar

Vår grund

Marknad och trender

Segment

Finansiering

Finansieringsstrategi

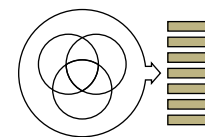
Kapitalstruktur och finansiering

Lokala betalningsmodeller

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information



## Finansiella mål och finansiellt ramverk

### Kommentar om utsikter för 2026

Under 2025 skiftade Bonava från konsolidering till kontrollerad tillväxt. Det innebär en gradvis ökning av antalet projektstarter för att uppnå intervallet 3 500–4 000 årligen. 2025 uppgick antalet starter till 2 775 (2 035). Även om vi ökade antalet starter med 36 procent under 2025 så återhämtade marknaden sig långsammare än förväntat under 2025, i synnerhet under det andra halvåret. Detta innebar att planerade projektstarter försköts i tid vilket även kommer att påverka uppärböring av intäkter och resultat avseende 2026. Den uppdaterade utsikten för 2026 är att vi bedömer att den operativa rörelsemarginalen kommer att ligga i intervallet om 8–9 procent för helåret. Vi bedömer att målet om en operativ rörelsemarginal på lägst 10 procent kan uppnås på årsbasis när vi uppnår vårt mål om antal starter. Vid 3 500–4 000 produktionsstarter kommer vi ha en pågående produktion om minst 5 000 bostäder, vilket medför att vi då har en tillräckligt stor affärsvolym för att nå minst 10 procent i operativ rörelsemarginal.

### Lönsamhet, kapitaleffektivitet och utdelning

Baserat på segmentsredovisningen uppgick den operativa rörelsemarginalen till 6,7 procent (3,9) för 2025, vilket överträffade vår kommunicerade prognos om 6 procent. Detta tack vare förbättrade projektmarginaler och fullt genomslag av de besparingsåtgärder som genomförts för att minska koncernens indirekta produktionskostnader och övriga omkostnader. Åtgärderna har resulterat i en årlig bruttobesparing om knappt 1,1 miljard SEK från och med 2025, jämfört med 2022. Utöver utsikten för rörelsemarginalen så bedömer vi att nettoomsättningen för helåret 2026 bedöms öka med cirka 20–25 procent justerat för valutaeffekter jämfört med 2025 mot bakgrund av ökningen av produktionsstarter.

Målet avseende kapitaleffektivitet innebär att avkastning på eget kapital över tid ska uppgå till minst 15 procent. För 2025 var utfallet 0,7 (–4,0) procent, vilket är en förbättring mot föregående år. Det kommer att ta tid att nå de 15 procent där vi vill vara. Vi behöver öka affärsvolymen och därmed bygga resultat samt få ner våra finansiella kostnader.

Koncernens utdelningspolicy innebär att 40 procent av

koncernens resultat efter skatt över tid ska delas ut till aktieägarna. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2025 då detta inte är möjligt under nuvarande finansieringsavtal.

### Finansiellt riskramverk för soliditet och nettoskuld

De finansiella målen vilar på ett finansiellt ramverk för att säkerställa kontrollen över den finansiella risken. Enligt ramverket ska soliditeten överstiga 30 procent och nettoprojekt-tillgångarna ska överstiga koncernens nettoskuld (exklusive leasing). Därmed förtydligas att investeringar i byggrätter endast ska ske med eget kapital.

Vid utgången av 2025 var kriterierna i det finansiella ramverket uppfyllda med god marginal. Soliditeten ökade till 44,4 (41,7) procent och nettoprojekt-tillgångar/nettoskuld exklusive leasing var 1,8 (1,6) ggr.

## Övriga strategiska mål

### Kundnöjdhet

Under 2025 uppnådde koncernen ett NPS Consistency-värde på 55, en tydlig förbättring jämfört med 2024 (45) och 2023 (29). Sverige och Finland uppvisade de högsta resultaten. Nedgången i Tyskland kan förklaras av en förändrad projektmix där flera lågt betygsatta projekt haft en högre svarsfrekvens och därmed påverkat totalresultatet. De lägre betygen drivs i huvudsak av tidsplaneförskjutningar. Sammantaget visar resultatet på en stark positiv trend och bekräftar att Bonavas arbets-sätt, drivet av nära kundrelationer och ett systematiskt fokus på kundupplevelsen, stärker kundupplevelsen i hela koncernen.

### Hälsa och säkerhet

Under 2025 rapporterades 23 allvarliga incidenter, varav 11 skador och 12 tillbud. Ökningen från 2024 är kopplad till ett högre antal rapporterade tillbud i Baltikum, vilket främst beror på en stärkt rapporteringskultur och en mer proaktiv riskidentifiering, snarare än en faktisk ökning av inträffade olyckor.

Utfallet för Everyone plan 2025 uppgick till 97 (95) procent, vilket överstiger koncernens mål och 2024 års resultat.

Ökningen bedöms vara i linje med förväntningarna och kan förklaras av ett mer fokuserat angreppssätt där färre, men tydligare prioriterade och operativt förankrade förbättrings-initiativ har identifierats, med fokus på stärkt ägarskap och leveransförmåga. Läs mer på sidorna 103 och 114.

### Engagerade medarbetare

Engagemangsindex uppgick till 86 (83) i en fortsatt utmanande marknad. Även om målet om 89 inte uppnåddes bedöms resultatet som starkt och är i linje med interna förväntningar. Resultatet visar en positiv utveckling som indikerar effekt av genomförda ledarskapsinitiativ och en gradvis förbättrad marknadssituation. Läs mer på sidan 102.

### Bekämpa klimatförändringarna

Utsläppen i scope 1 och 2 minskade med 17 procent, drivet av en minskad användning av fossila bränslen, färre green-field-utvecklingar och en lägre energianvändning i våra kontor. Väsentliga åtgärder inkluderade förändringar i fordonsflottan, minskad kontorsyta i Baltikum, förbättrad data för förnybar el i Tyskland och omklassificering av privat användning av tjänstebilar i Sverige.

Utsläppsintensiteten för inbäddade utsläpp minskade med 8 procent, främst till följd av förändringar i projektportföljens sammansättning och byggnaders utformning. Fördelningen mellan småhus och flerbostadshus samt materialval påverkade utfallet i Tyskland och Sverige, högre uppvärmningsrelaterade utsläpp påverkade utfallet i Finland och byggnaders utformning påverkade utsläppen i Baltikum.

Utsläppsintensiteten ökade med 4 procent, främst till följd av projektspecifika energilösningar och metodrelaterade effekter. Tyskland uppvisade inga avvikelser medan Sverige och Finland påverkades av en högre andel fjärrvärme jämfört med 2024 och Baltikum av att beräkningsmetoden för energicertifikat ändrats.

Årliga variationer kan förekomma för scope-3 målen då resultaten påverkas av Bonavas projektportfölj och inte nödvändigtvis speglar prestationen under ett år.

Läs mer på sidorna 82–84.

## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

– Strategiskt ramverk

Syfte

Värderingar

> Mål

Strategiska prioriteringar

Vår grund

Marknad och trender

Segment

Finansiering

Finansieringsstrategi

Kapitalstruktur och finansiering

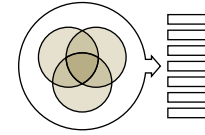
Lokala betalningsmodeller

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# Finansiell styrka och strategisk flexibilitet för hållbar tillväxt

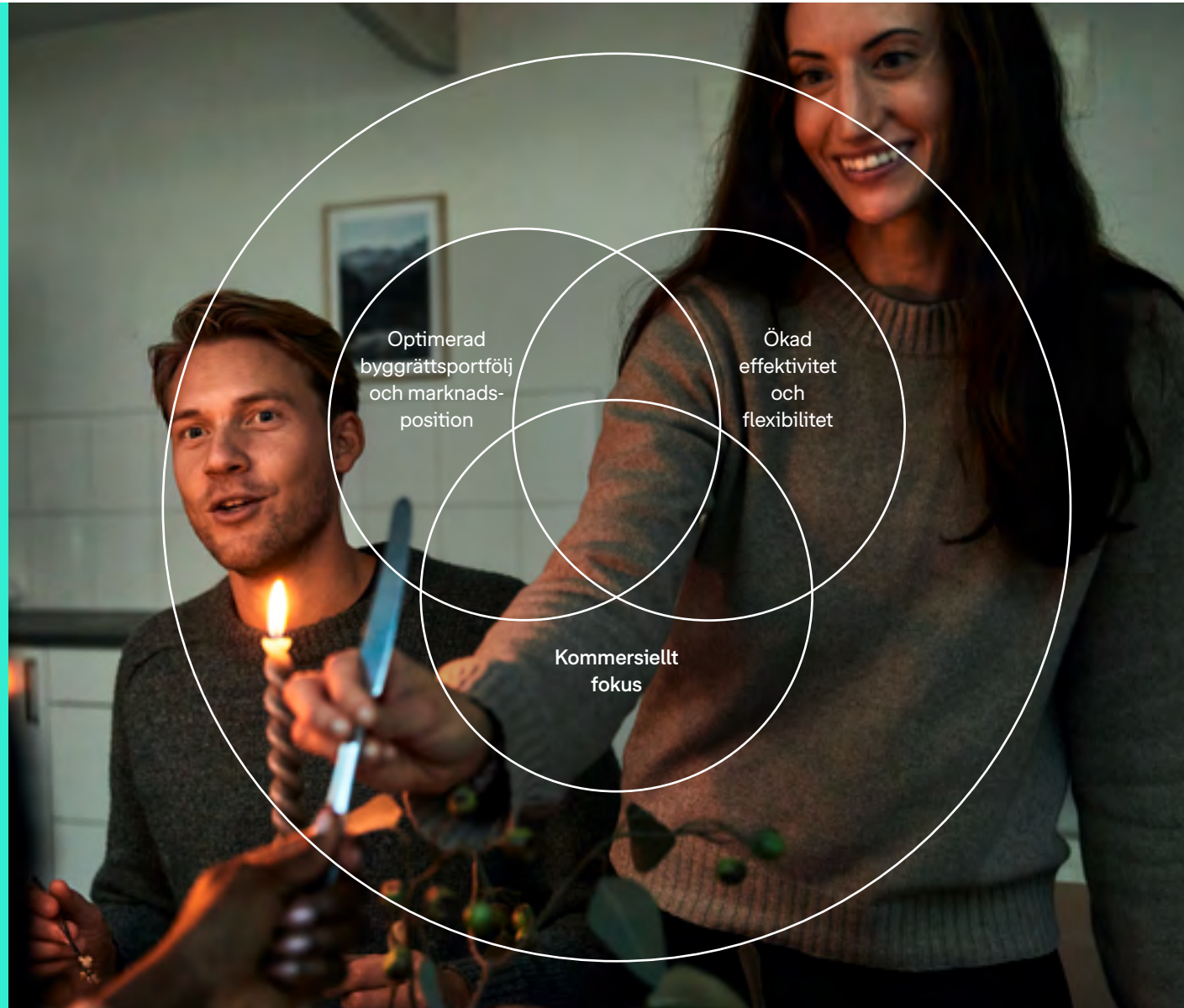


Under 2025 har vi vidtagit viktiga åtgärder för att stärka vår finansiella ställning, skapa en ännu mer effektiv och lokalt förankrad organisation samt utveckla vårt kunderbudande för att möta nya marknadsförutsättningar.

Arbetet har skett inom ramen för vår strategi, där våra tre fokusområden samverkar:

1. Kommersiellt fokus
2. Ökad effektivitet och flexibilitet
3. Optimerad byggrättsportfölj och marknadsposition

Tillsammans utgör dessa områden grunden för vår långsiktiga konkurrenskraft och förmåga att skapa värde för både kunder och samhälle. Genom att kombinera hållbarhet, innovation och lokal marknadskunskap bygger vi en verksamhet som är lönsam och långsiktig, och ger oss möjlighet att skapa lyckliga grannskap för fler.



## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

– Strategiskt ramverk

Syfte

Värderingar

Mål

> Strategiska prioriteringar

Vår grund

Marknad och trender

Segment

Finansiering

Finansieringsstrategi

Kapitalstruktur och finansiering

Lokala betalningsmodeller

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information



Visthuset i Sigtuna – kooperativa trygghetsbostäder för seniorer



Kvarteret Dreilinga mājas i Riga



Förvärv av byggrätter i Järveaasa, Tallinn

## 1. Kommersiellt fokus

Med en decentraliserad organisation kan vi ligga nära den lokala marknaden och vara snabbfotade i att anpassa vår verksamhet och våra erbjudanden för att möta kundernas efterfrågan. I en föränderlig marknad utforskar vi ständigt alternativa affärsmodeller och kunderbidanden för att stärka vår finansiella position och möta nya behov. På finansieringssidan har vi under året utvecklat nya arbets-sätt för att knyta till oss fler långsiktiga finansiärer och investerare, vilket bland annat möjliggör snabbare och fler projektstarter.

En tydlig trend i flera av våra marknader är att befolkningen blir allt äldre. För att tillgodose denna kundgrupp har vi under året utvärderat möjligheten till nya affärsupp-lägg, samarbeten och kunderbidanden som passar en mogen kundgrupp. Mot slutet av året startades ett projekt med 91 kooperativa hyresrätter som trygghetsboende för seniorer i Sigtuna. Med detta grannskap möter vi både det underliggande behovet av bostäder för äldre och kan erbjuda en alternativ upplåtelseform med större möjlighet till inflytande för de boende.

## 2. Ökad effektivitet och flexibilitet

För att säkerställa långsiktig lönsamhet måste vi arbeta effektivt och kundfokuserat. Vår strategi är att kombinera standardiserade lösningar med kontinuerlig förbättring för att korta ledtider, öka kostnadseffektiviteten och höja kundnöjdheten. Vi tillämpar repetitiva arbetsmetoder och beprövade byggsystem för både flerbostadshus och små-hus, vilket ger en hög grad av repetition och skalbarhet.

Inom ramen för våra standardiserade arbetssätt finns ut-rymme för flexibilitet i utformningen av bostäderna. Med små medel säkerställs ett varierat uttryck och vi erbjuder en attraktiv mix av produkter inom våra segment. Vi stärker dess-utom effektiviteten genom att successivt integrera digitala verktyg och AI-baserad teknik i våra processer för bättre ana-lysis och styrning. Ett konkret exempel är investeringen Dreil-inga mājas i Riga, där vi utvecklat flerfamiljshus i flera etap-per. Genom ökad effektivitet i projektstyrningen har vi kun-nat förbättra både projektmarginaler och kundnöjdhet över tid.

Bonava har de senaste åren genomfört omorganisationer för att öka effektiviteten och få en mer flexibel kostnadsbas. De totala bruttobesparingarna för koncernen uppgår till cirka 1,1 miljarder SEK på årsbasis från 1 januari 2025.

## 3. Optimerad byggrättsportfölj och marknadsposition

För att starta projekt behöver vi en byggrättsportfölj som är optimerad utifrån både geografi och utvecklingspotential. I en cyklisk marknad med långa ledtider och stora fluktua-tioner ställs höga krav på uthållighet och motståndskraft. Vår strategiska ambition är att ha en portfölj som står emot marknadssvängningar och samtidigt ger flexibilitet att agera när förutsättningar förändras. Detta kräver en balans mellan byggklar mark för snabb projektstart och mark för framtida utveckling med möjlighet till vägval efter att ha utvärderat marknadsläget.

Vi arbetar aktivt med att sprida risker och öka vår kapital-effektivitet genom samarbeten och alternativa upplägg. Vi utvärderar alla investeringar noggrant genom en robust investeringsprocess för att säkerställa bästa avkastning och en klok användning av resurser. Under året har vi dels gjort en större investering i byggklar mark utanför Berlin, dels en investering i byggrätter utanför balansräkningen för fram-tida utveckling i Tallinn. Dessa bidrar båda till en effektiv kapitalanvändning och högre motståndskraft i en föränder-lig marknad. Läs mer på nästa sida.

### Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

– Strategiskt ramverk

Syfte

Värderingar

Mål

> Strategiska prioriteringar

Vår grund

Marknad och trender

Segment

Finansiering

Finansieringsstrategi

Kapitalstruktur och finansiering

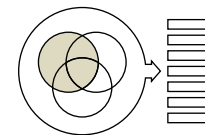
Lokala betalningsmodeller

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# Vår byggrättsportfölj är grunden för framtida lönsamhet



Vår byggrättsportfölj innehåller 23 800 (25 900) byggrätter. Målet är att fördelningen av byggrätter mellan våra regioner ska spegla den tillväxtpotential vi ser i respektive marknad. Med strategiska förvärv och avyttringar säkerställer vi över tid en optimal fördelning av byggrätter i portföljen.

Under de senaste årens avvaktande marknad har vi haft stort fokus på att förädla befintlig mark i portföljen. Tack vare detta har vi i dagsläget ett stort antal byggrätter där förutsättningarna för produktionsstart är uppfyllda, bland annat genom att detaljplan för bostadsbyggnation har vunnit laga kraft. Sådan förädlad mark värderas högre och är mer attraktiv på

marknaden vid potentiella markförsäljningar. Vi har under året genomfört strategiska förvärv där vi bland annat i Tyskland förvärvade cirka 450 byggrätter med bygglov i Berlin.

Tillgångarna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde. Det bedömda ej bokförda övervärdet i byggrättsportföljen påverkar inte balansräkningen utan används i detta sammanhang för att illustrera portföljens långsiktiga värdepotential. För att synliggöra detta har vi under året genomfört en uppdaterad värdering av vår byggrättsportfölj. Med en värderingsmodell där varje byggrätt värderas utifrån ett antaget framtida kassaflöde, baserat på det projekt som avses upp-

föras, kan byggrättsportföljens nuvärde ställas i relation till bokfört värde. Efter årliga värderingen som genomfördes under det tredje kvartalet har en nedskrivning om 15 MSEK gjorts, motsvarande mindre än 1 procent av totala uppskattade värdet av portföljen.

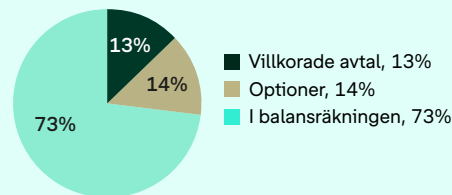
Det bedömda övervärdet i portföljen uppgick vid värderingstillfället till 5,3 (4,6) miljarder SEK. Ökningen av övervärdet förklaras av en kombination av förbättrade kassaflöden och att kassaflödena har kommit närmare i tid.

## Byggrätter vid utgången av 2025

Antal byggrätter

# 23 800

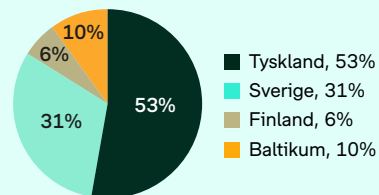
Antal byggrätter i och utanför balansräkningen



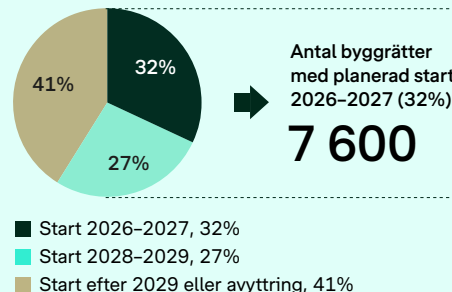
Bokfört värde

# 6,3 Mdr SEK

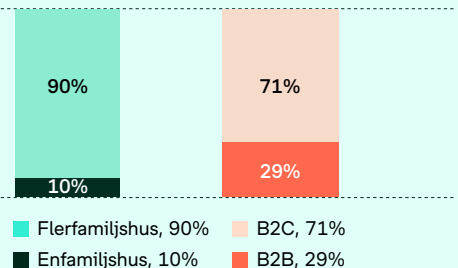
Bokförda värden i byggrättsportföljen



Tilltänkt start för byggrätter

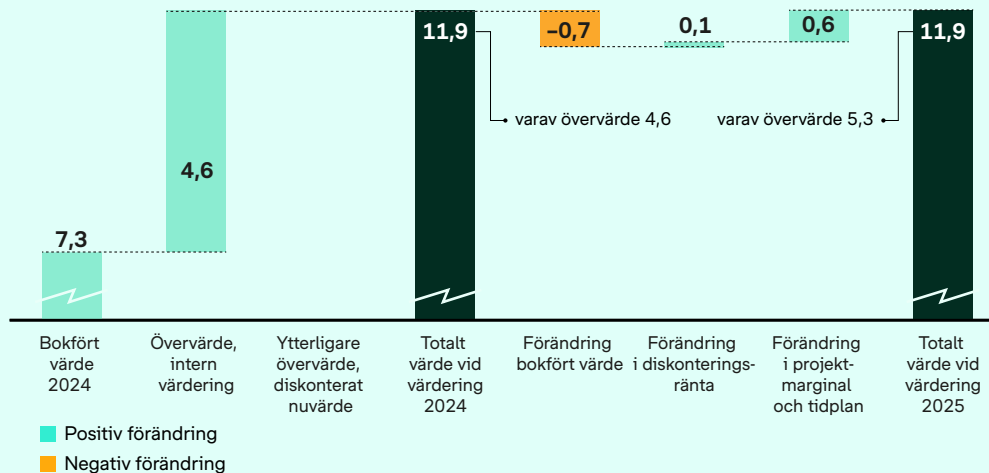


Fördelning byggrätter med start 2026-2027



Värdering av byggrättsportfölj

Illustration av bedömt övervärde i byggrättsportföljen, baserat på en kombination av extern värdering genomförd 2025 och en intern värdering som gjorts utifrån diskontering av antagna framtida kassaflöden. En nedskrivning om 15 MSEK gjordes i samband med värderingen. En kombination av förbättrade kassaflöden och att kassaflödena kommit närmare i tid har haft en positiv effekt på byggrättsportföljens totala värde 2025.

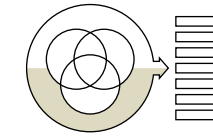


## Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
  - Syfte
  - Värderingar
  - Mål
- > Strategiska prioriteringar
  - Vår grund
  - Marknad och trender
  - Segment
  - Finansiering
  - Finansieringsstrategi
  - Kapitalstruktur och finansiering
  - Lokala betalningsmodeller

- Förvaltningsberättelse
- Finansiella rapporter
- Övrig information

# Allt vi gör ska vila på vår stadiga grund



Bonavas verksamhet vilar på en stabil grund tack vare våra fokusområden inom hållbarhet. Grunden är utgångspunkten för vår strategi och innebär att vi har ett integrerat förhållnings-sätt till hållbarhet i vår affär och värdekedja.

Vår kultur sätter människan i centrum. Det är kärnan i hur vi arbetar för våra kunders bästa. Vi integrerar även miljöhänsyn i allt vi gör och tillämpar en effektiv styrmodell med fokus på regelefterlevnad. Våra arbetssätt, processer och strukturer tar sin utgångspunkt i projektens behov och möjligheter och vi jobbar balanserat mellan affärsenheterna och koncernens stödfunktioner med strävan att driva vår affär nära den lokala marknaden.



## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

– Strategiskt ramverk

Syfte

Värderingar

Mål

Strategiska prioriteringar

> Vår grund

Marknad och trender

Segment

Finansiering

Finansieringsstrategi

Kapitalstruktur och finansiering

Lokala betalningsmodeller

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information



## Miljöhänsyn genomsyrar allt

Bygg- och fastighetsbranschens klimatpåverkan är betydande och att utveckla bostäder i linje med de internationella klimatmålen har blivit allt viktigare för kunder och investerare. Bonava har klimatmål som är validerade av Science Based Targets initiative och vi arbetar systematiskt för att minska vår miljö- och klimatpåverkan genom hela värdekedjan.

För att begränsa klimatförändringar fokuserar vi på att minska utsläppen från inköpta material och minimera energianvändning under byggnadens livslängd. Vi strävar efter en cirkulär produktionsmodell med så lite jungfrulig produktionsråvara och så lite avfall som möjligt. Vi jobbar även för att energieffektivisera våra bostäder och främjar användning av förnybara energilösningar såsom solceller och lokala energisystem.

För att anpassa våra bostäder till ett förändrat klimat arbetar vi systematiskt med att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker och anpassa projekt efter extremväder såsom kraftiga skyfall, översvämningar eller värmeböljor.

Där tidigare oexploaterad mark tas i anspråk arbetar vi för att den biologiska mångfalden och andra ekologiska värden ska skyddas. Där det behövs sanerar vi marken för att göra den lämplig för bostäder. Vi fokuserar också på att använda rätt material för sunda hem med så få miljö- och hälsostörande ämnen som möjligt.

Läs mer om vårt arbete i avsnittet Miljöinformation på sidorna 72–97.



## Kultur med människan i centrum

Bonava sätter alltid människan i centrum – i våra projekt, på våra arbetsplatser och i våra samarbeten. Vi tar ansvar för goda arbetsvillkor och en trygg, hälsosam och inkluderande arbetsmiljö för både egna medarbetare och arbetstagare i värdekedjan.

För Bonavas medarbetare finns ett starkt skydd genom lagstiftning och kollektivavtal vilket bland annat inkluderar rätt till sjuklön, föräldraledighet och semester. Genom ett starkt fokus på lärande och ständiga förbättringar strävar vi efter en kultur som främjar välmående, engagemang och prestation.

Vi säkerställer en hälsosam och säker arbetsplats genom att integrera vårt hälsa- och säkerhetsarbete i hela verksamheten samt genom att fokusera på ständigt lärande och förbättringsarbete. Vårt mål är att halvera allvarliga olyckor och tillbud till 2026 jämfört med 2022. I leverantörsledet ställer vi krav på goda arbetsvillkor, en säker arbetsmiljö och nolltolerans mot diskriminering och trakasserier.

Genom att erbjuda trygga anställningar, utvecklingsmöjligheter och ett inkluderande ledarskap kan vi stärka vår attraktionskraft som arbetsgivare.

Läs mer om vårt arbete i avsnittet Samhällsansvarsinformation på sidorna 98–116.



## Styrning för bästa resultat

Utveckling av bostäder och bostadsområden är en central del i varje samhälle och det är viktigt att upprätthålla förtroendefulla relationer till många olika intressenter. God styrning är en förutsättning för att nå bästa resultat och det finns en förväntan hos alla våra intressenter om att vår verksamhet ska drivas med hög affärsetik.

Under året har vi påbörjat implementeringen av Bonava Way. Ett koncerngemensamt ramverk som tydliggör våra centrala arbetssätt och de principer som vägleder hur vi agerar som bolag. Ramverket kommer att införas fullt ut under 2026 och syftar till att skapa tydlighet i mandat och ansvar, stärka intern styrning och bidra till en långsiktigt hållbar och lönsam verksamhet.

Våra interna regler och processer för god affärsetik och efterlevnad definieras i vår Uppförandekod, samt i andra policyer och verksamhetsledningssystem.

Vi har ett strukturerat program för efterlevnad och etik som omfattar utbildning, kontrollmekanismer och rapporteringskanaler såsom vår visuellblåsfunktion, *Speak Up*. Vi följer FN:s Global Compact för ansvarsfullt företagande och integrerar dessa principer i våra processer för inköp, partnerskap och styrning.

För att motverka korruption och mutor genomgår våra anställda utbildning i antikorrupktion och etik. Vi ställer även affärsetiska koncerngemensamma krav på alla leverantörer som levererar till Bonavas bostadsprojekt.

Läs mer om vårt arbete i avsnittet Bolagsstyrningsinformation på sidorna 117–118.

### Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

– Strategiskt ramverk

Syfte

Värderingar

Mål

Strategiska prioriteringar

> Vår grund

Marknad och trender

Segment

Finansiering

Finansieringsstrategi

Kapitalstruktur och finansiering

Lokala betalningsmodeller

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# Marknad och trender

Förutsättningarna för bostadsutveckling på våra delmarknader är gynnsamma på lång sikt men har varit utmanande de senaste åren. Vi ser en gradvis förbättring även om en normalisering kommer att ta tid.



Bonava är verksam i Riga-regionen som har cirka 1,1 miljoner invånare.

Bonava års- och hållbarhetsredovisning 2025

23

## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

Strategiskt ramverk

– Marknad och trender

Segment

Finansiering

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information



**BONAVA**

# En lokal och långsiktigt attraktiv marknad i förändring

Bostadsutveckling fortsätter att präglas av osäkerhet och långa ledtider, men vi ser gradvisa tecken på stabilisering. Bonavas styrka ligger i lokal närvaro och djup marknadskunskap, vilket ger förutsättningar att agera proaktivt även i en utmanande omvärld. Samtidigt är det tydligt att långsiktiga drivkrafter – demografiska skiften, teknologisk utveckling och behovet av hög motståndskraft i en cyklisk marknad – kommer att forma branschen framöver. Genom att kombinera insikter om kundernas förändrade behov med digitalisering och flexibla affärsmodeller skapas förutsättning för kontrollerad tillväxt inom Bonavas olika delmarknader.

## Regional närvaro och strategisk anpassning

Vi är verksamma i sex länder och 21 delmarknader. Bonava strävar efter att vara topp tre i alla de delmarknader vi väljer att befinna oss på. Förutsättningarna på våra marknader är fortsatt gynnsamma för bostadsutvecklare på lång sikt, även om skillnaderna mellan länder och delmarknader kvarstår. Lokala regelverk, konkurrenssituation och kundpreferenser kräver fortsatt anpassning och flexibilitet i våra erbjudanden. Samtidigt ser vi att lägre inflation och förbättrade finansieringsmöjligheter påverkar efterfrågan positivt och motiverar en större investeringsvilja.

## Fokus på hållbarhet och samhällsansvar

Bygg- och fastighetsbranschen har ett stort ansvar för miljö och klimat. På Bonava arbetar vi målmedvetet för att minska klimatpåverkan, öka resurseffektiviteten och skapa hållbara grannskap som en integrerad del av vår beslutsprocess. Hållbarhet är inte bara ett ansvar utan en strategisk drivkraft som stärker vår konkurrenskraft och långsiktiga lönsamhet. Genom att följa utvecklingen av lagstiftning och konsumentkrav noggrant och anpassa våra erbjudanden därefter ser vi hållbarhet som en möjlighet att skapa värde för både kunder och samhälle – idag och i framtiden.



I Aachen utvecklar Bonava det nya grannskapet Rütcherhof med 139 bostäder i energieffektiva flerbostadshus och radhus. Området är beläget nära stadskärnan, med närhet till skolor och universitet. Kvarteret utformas som ett grönt och bilfritt område där hållbarhetsprofilen stärks av solceller, gröna tak och energiprestanda-standarden Effizienzstandard 55 EE.

## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

Strategiskt ramverk

– Marknad och trender

Segment

Finansiering

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# Långsiktiga trender

## Trend

### Demografiska skiften innebär nya kundbehov

Demografiska förändringar över tid – som urbanisering, befolkningstillväxt och en successivt åldrande befolkning – påverkar bostadsmarknaden i grunden. Kundernas behov blir allt mer diversifierade, med ökade krav på flexibla boendeformer, hållbara lösningar och olika upplåtelseformer. Samtidigt ser vi en växande efterfrågan på bostäder som stödjer livskvalitet och sociala värden. Dessa skiften skapar nya utmaningar men också möjligheter för aktörer som kan anpassa sig snabbt.

## Bonavas svar

Vi följer den demografiska utvecklingen på våra delmarknader noggrant för att förstå lokala behov och trender. Baserat på djupgående marknadsanalys utvecklar vi attraktiva koncept som kombinerar hållbarhet, flexibilitet och livskvalitet. För att möta nya kundbehov utvecklar vi för närvarande bland annat produkter och erbjudanden riktade till äldre kundgrupper. Genom att ligga nära våra lokala delmarknader kan vi snabbt justera våra kunderbjudanden och möta förändrade preferenser över tid.

### Ny teknik som möjliggörare vid eftersläpande effektivitet

Bygg- och bostadssektorn har länge präglats av eftersläpande digitalisering och utdragna myndighetsprocesser, vilket påverkar effektiviteten negativt. Samtidigt accelererar den teknologiska utvecklingen och öppnar för nya lösningar som kan förändra branschen i grunden. Digitala verktyg och AI-baserad teknik skapar möjligheter att förbättra både beslutsfattande och kundupplevelse. Denna utveckling är avgörande för att stärka aktörers konkurrenskraft och möta ökade krav på kostnadseffektivitet.

Vi arbetar målmedvetet för att kombinera kostnadsoptimering med digital transformation. Genom att successivt integrera AI-baserad teknik i våra processer kan vi förbättra analys, planering och styrning. Vi standardiserar repetitiva arbetssätt och använder smarta verktyg för att skapa skalbarhet och kvalitet. Dessutom arbetar vi för ökad transparens och mer datadrivna beslut för att korta ledtider och höja precisionen i våra projekt. Detta gör oss bättre rustade för en mer digital och effektiv framtid.

### En cyklisk marknad som ställer krav på hög motståndskraft

Bostadsmarknaden är cyklisk och påverkas i hög grad av konjunktursvängningar, ränteläge och politiska beslut. Samtidigt gör långa ledtider och stora kapitalbindningar branschen sårbar för snabba förändringar. För att lyckas långsiktigt krävs affärsmodeller som kan hantera osäkerhet och skapa flexibilitet. Motståndskraft blir en nyckelfaktor för att kunna agera proaktivt i en volatil omvärld.

Vi bygger motståndskraft genom att ständigt optimera vår byggrättsportfölj och stärka vår finansiella ställning. Utöver det utvecklar vi metodiskt mer flexibla affärsmodeller och uppbygg som gör oss mindre känsliga för marknadssvängningar. Genom vår decentraliserade organisation kan vi snabbt skifta fokus mellan olika delmarknader och kundsegment utifrån hur aktuella marknadsförutsättningar stödjer vår affär. Detta ger oss förmågan att agera mer dynamiskt och säkerställa motståndskraft i verksamheten över tid.

## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

Strategiskt ramverk

– Marknad och trender

Segment

Finansiering

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# Segment

Våra marknader skiljer sig åt och därför möter vi dem på olika sätt.



## Verksamhet

Bonava i korthet  
2025 i korthet  
VD har ordet  
Strategiskt ramverk  
Marknad och trender  
– Segment  
Tyskland  
Sverige  
Finland  
Baltikum  
Finansiering

Förvaltningsberättelse

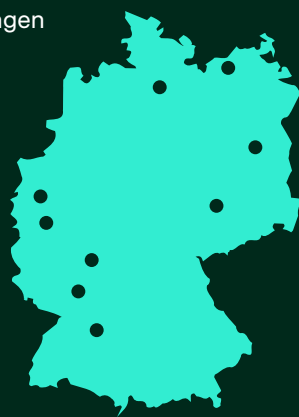
Finansiella rapporter

Övrig information

## Tyskland

Andel av nettoomsättningen

67% (69%)



### Marknadsfakta Tyskland

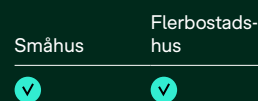
**Befolkning** (årlig tillväxt sedan 2014): 83,6 miljoner invånare (0,3%)

**Andel som bor i städer:** 82,0%

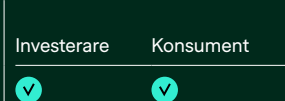
**Arbetslöshet 2025 (2024):** 3,7% (3,4%)

**Konkurrenter:** BPD, BUWOG/DEUWO, Instone, Ten Brinke, Deutsche Reihenhaus

### Typ av produkt



### Typ av kund



MSEK	2025	2024
Nettoomsättning	5 480	5 757
Operativ bruttomarginal, %	14,1	12,2
Operativ rörelsemarginal, %	10,0	7,6
Byggrätter, antal	7 000	7 600

Segment

# Bonava Tyskland går in i en ny fas av kontrollerad tillväxt

Förbättrade projektmarginaler och starkare finansieringsstruktur stödjer expansionen i viktiga tyska storstadsregioner.

### Marknadspotential och drivkrafter

I Tyskland råder det fortsatt stor brist på bostäder, en fråga som står högt på den politiska agendan och förväntas bestå under överskådlig tid. Regeringens mål om att bygga 400 000 nya bostäder årligen uppnås inte, och byggvolymerna ligger långt under efterfrågan. Trots att lagstiftning införts med åtgärder för att påskynda bostadsbyggandet genom att för enkla regelverk och snabba upp planering, godkännande och byggprocesser. Det uppskattade behovet av nya bostäder till 2030 är cirka 2 400 000 (Källa: CEIC, ZIA, JLL).

Under 2025 var marknaden fortsatt något försiktig, men sentimentet förbättrades i takt med att räntor sjönk och att byggkostnader stabiliserades under året vilket stödjer segmentet "affordable". Efterfrågan var starkast i Berlin, som fortsätter att vara landets tillväxtmotor, följt av Köln och Düsseldorf där dynamiska arbetsmarknader och en motståndskraftig tjänstesektor driver långsiktiga bostadsbehov. Den tyska regeringen satsar dock på ökade investeringar i försvar och infrastruktur. Detta stödjer tillväxten på lång sikt men påverkar bostadsmarknaden negativt på kort sikt genom stigande långräntor.

Bonava har noterat ökat intresse från investerarsektorn, drivet av stigande hyresnivåer och fortsatt låga vakansgrader i storstadsområden. Under året ökade den institutionella efterfrågan på hållbara hyresbostäder, särskilt i storstadsnära områden, vilket stärker de långsiktiga fundamenten för den tyska bostadsmarknaden.

### Bonavas regioner och erbjudande

Tyskland är Bonavas största marknad med verksamhet i Berlin, Hamburg, Köln/Bonn, Stuttgart, Leipzig, Dresden, Frankfurt, Düsseldorf, Mannheim samt storstadsregionerna Rhen-Ruhr, Rhen-Main, Rhen-Neckar och Östersjökusten. Med en total befolkning på cirka 84 miljoner täcker Bonavas verksamhet



### Bonava utvecklar 450 nya hem i Berlin-Buch

I Berlin har Bonava förvärvat byggrätter för 450 bostäder finansierat med lokala tyska banker. Investeringen markerar det första projektet som finansieras genom lokala partnerskap. Det nya bostadsområdet kommer att utvecklas i en tidigare bebyggd del av nordöstra Berlin, omgiven av grönområden, närhet till skolor, förskolor och mataffärer. Kvarteret kommer att erbjuda en mix av bostäder för både konsumenter och investerare och speglar Bonavas strategi att kombinera lokalt finansierad tillväxt med långsiktig finansiell stabilitet. Byggstarten förväntas ske i mitten av 2026.

### Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
  - > Tyskland
  - Sverige
  - Finland
  - Baltikum
  - Finansiering

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

cirka 30 miljoner invånare (cirka 35 procent av totalbefolkningen). Som en av landets mest aktiva bostadsutvecklare är vi väl positionerade för att möta bostadsbristen. Vårt erbjudande omfattar lägenheter och småhus för konsumenter samt hyresprojekt för investerare – utformade med förnybara energilösningar som solpaneler och värmepumpar. Genom att optimera planlösningar, material och energiprestanda erbjuder Bonava hållbara, kostnadseffektiva hem anpassade till aktuella marknadsförhållanden och demografiska behov.

### Utveckling under året

#### Startade projekt för investerare och konsumenter

Bonava sålde 747 (910) bostäder till konsumenter och 354 (474) till investerare. Den lägre försäljningen beror främst på att projekt befinner sig i en tidigare fas jämfört med föregående år. Bonava lanserade flera konsumentprojekt i större städer och skiftade från konsolidering till kontrollerad tillväxt, bland annat startades projekt Rütcherhof med 139 bostäder i form av flerbostadshus och radhus i Aachen, projekt Werftquartier med 50 bostäder i Germersheim och projekt Gartenstadt Karlshorst med 50 bostäder i Berlin. Totalt startade Bonava 921 (657) konsumentbostäder.

Intresset för investerarsegmentet ökade under 2025, och Bonava hade ett aktivt avslut på året där vi genomförde fyra investerarraffärer under december. Vi startade och sålde 354 (474) hyreslägenheter, till fyra olika investerare på delmarknaderna Berlin, Hamburg och Leipzig. Det totala värdet av investerarraffärer under 2025 uppgick till cirka 114 MEUR (140).

#### Effektiva arbetsmetoder och starkare organisation

Bonava Tysklands byggverksamhet baseras på en beprövad teknisk plattform som möjliggör effektiv produktion med hög kvalitet. Standardiserade metoder säkerställer kostnadseffektivitet där flexibla processer tillåter anpassning till kunders önskemål och lokala myndigheters krav. Systemet gör det flexibelt att skala produktionen upp eller ner beroende på marknadens efterfrågan. Dessutom trädde Bonavas omstruktureringsåtgärder under de senaste åren i full kraft i början av 2025, vilket har stärkt konkurrenskraften ytterligare.

#### Gynnsam kassaflödesmodell

I Tyskland kan vi starta konsumentprojekt i mindre etapper och dessa finansieras delvis genom förskottsbetalningar, vilket genererar ett sunt kassaflöde och minskad finansiell



#### Investerarprojekt i Leipzig

I december startade Bonava produktion av 78 hyreslägenheter som såldes till en pensionsfond. Projektet omfattar tre flerfamiljshus med gröna tak och solpaneler. Det nya grannskapet erbjuder ett attraktivt läge som kombinerar stadens bekvämlighet med grönskande omgivningar och utmärkta kommunikationer.

risk. I projekt för investerare förhandlar Bonava om betalningsplaner som genererar positivt kassaflöde från start.

#### Lokal projektfinansiering

Under året inledde Bonava Tyskland sitt första samarbete med lokala tyska banker för att finansiera projekt, med start i förvärvet av 450 byggrätter i Berlin (se case). Den nya strukturen stödjer Bonavas strategi att öka projektfinansiering, minska central skuld och stärka finansiell stabilitet över tid.

#### Hög varumärkeskännedom

Bonava är väl positionerat på den tyska marknaden. Bolaget är den näst största bostadsutvecklaren i Tyskland och varumärket är topp 10 i alla våra delmarknader. Bonavas attraktiva marknadserbjudande i kombination med den höga varumärkeskännedomen öppnar för investeringsmöjligheter.

#### Optimering av portföljen

Vid slutet av 2025 hade den tyska verksamheten totalt 7 000 (7 600) byggrätter. Flera produktionsstarter och försäljningar av byggrätter under året bidrog till en minskning av portföljen. Bonava stärkte bland annat sin marknadsposition i Berlin genom förvärv av 450 byggrätter, i Düsseldorf genom cirka 100 byggrätter och säkrade ytterligare 100 byggrätter i Köln och 100 i Mannheim genom optionsavtal. Den nuvarande portföljen säkerställer verksamhet för de kommande 2–3 åren, och Bonavas ambition är att växa portföljen i Tyskland för att uppnå optimala projektstartvolymerna.

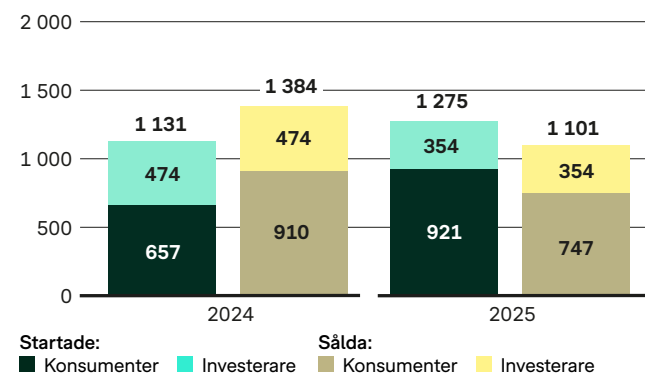
#### Strategiskt fokus framåt

Som en del av vår strategi arbetar vi aktivt med att bredda och stärka kapitalstrukturen genom projektfinansiering. Detta ökar den finansiella flexibiliteten och säkerställer att vi kan stödja framtida tillväxt och investeringar.

För att förbli konkurrenskraftiga och möta förändrade marknadsbehov fokuserar vi på att utveckla innovativa och anpassningsbara bostadskoncept. Genom att kombinera kundinsikter med framåtblickande lösningar strävar vi efter att leverera produkter som är relevanta och attraktiva på en dynamisk marknad.

Med Rico Kallies som efterträdare till Sabine Helterhoff som affärsenhetschef i september 2025 fokuserar Bonava Tyskland på hållbar lönsamhet och utnyttjar sin starka projektpipeline, attraktiva byggrättsportfölj och erfarna team för att driva nästa tillväxtfas.

Antal startade och sålda bostäder



#### Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
- > Tyskland
- Sverige
- Finland
- Baltikum
- Finansiering

Förvaltningsberättelse

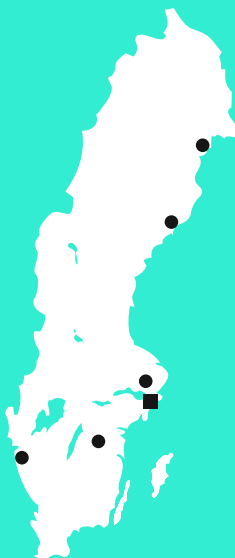
Finansiella rapporter

Övrig information

# Sverige

Andel av nettoomsättningen

15% (13%)



## Marknadsfakta Sverige

**Befolkning** (årlig tillväxt sedan 2014): 10,6 miljoner invånare (0,9%)

**Andel som bor i städer:** 88,9%

**Arbetslöshet 2025 (2024):** 8,9% (8,4%)

**Konkurrenter:** JM, Riksbyggen, HSB, OBOS, Skanska, Peab, Besqab, Nordr, BoKlok

### Typ av produkt

Småhus	Flerbostads- hus
✓	✓

### Typ av kunder

Investerare	Konsument
✓	✓

MSEK	2025	2024
Nettoomsättning	1 188	1 101
Operativ bruttomarginal, %	12,5	5,1
Operativ rörelsemarginal, %	2,7	-5,6
Byggrätter, antal	7 800	8 700

Segment

# Sverige – stärkt position i en återhämtande marknad

Bonava Sverige noterade gradvis förbättrade marknadsförhållanden med ökad aktivitet bland både konsumenter och investerare. Nya partnerskap och tio produktionsstarter i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Linköping illustrerar skiftet från stabilisering till kontrollerad tillväxt.

## Marknadspotential och drivkrafter

Bostadsmarknaden har de senaste åren varit pressad av det höga ränteläget, vilket gjort kunder försiktiga och lett till lägre försäljningsnivåer och färre produktionsstarter. En stor andel av svenska hushåll har bolån med rörlig ränta, vilket innebär att ränteutvecklingen direkt påverkar konsumtionsutrymme och köpkraft.

Hushållens disponibla inkomster stärktes under 2025 i takt med att styrräntan sjönk. Trots detta var kunderna fortsatt försiktiga. Det finns ett stort intresse för våra bostäder, men trenden med längre tid från bokning till bindande avtal fortsatte under året.

Samtidigt råder ett betydande underskott av bostäder, uppskattat till 300 000 fram till 2030 (Källa: Boverket). I Sverige väntas bostadsbristen öka ytterligare de kommande åren på grund av det låga antalet produktionsstarter av nya bostäder, och Bonava är aktiv i de regioner som har, och förväntas få, underskott. Regeringens tydliga ambition att bygga fler småhus samt utredningar om att underlätta konsumenters inträde på bostadsmarknaden, inklusive lättnader i amorteringskrav och minskade kontantinsatser, signalerar fortsatt politiskt stöd för bostadsutveckling.

## Bonavas regioner och erbjudande

Bonava Sverige är verksam i landets viktigaste tillväxtregioner, Stockholm, Göteborg, Uppsala, Linköping, Umeå och Luleå. Tillsammans omfattar dessa regioner cirka 4 miljoner invånare (cirka 40 procent av Sveriges befolkning) och fortsätter att attrahera människor som söker både urban bekvämlighet och hållbara boendemiljöer. Med stark lokal närvaro och många års erfarenhet är Bonava väl positionerat för att möta den växande efterfrågan på högkvalitativa bostäder i dessa områden.

Vårt erbjudande omfattar flerbostadshus och småhus för konsumenter samt hyresbostäder för investerare.



## Fredman – ett nytt miljömärkt kvarter i Hägersten

Bonava har startat produktionen av Fredman i Axelsberg, Hägersten – den första etappen i en ny stadsdel i södra Stockholm. Projektet omfattar 120 Svanenmärkta bostadsrätter i två 11 våningshus, utformade för att kombinera stadsliv med närhet till naturen. Solpaneler på taken, gemensamma ytor och gröna omgivningar främjar ett hållbart och socialt boende.

## Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
  - Tyskland
  - > Sverige
  - Finland
  - Baltikum
  - Finansiering

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

## Utveckling under året

### Ökat antal byggstartar

I takt med att marknadsförhållandena förbättrades under 2025 ökade Bonava Sverige antalet byggstartar för konsumenter till 460 (116) bostäder och för investerare till 322 (0). Antalet bostäder sålda till konsumenter uppgick till 214 (233) och till investerare 322 (0).

Projektstartar koncentrerades till landets större städer, där efterfrågan är starkast. Det mest betydande projektet var Fredman i Hägersten, Stockholm, där byggnation påbörjades av 120 Svanenmärkta bostadsrätter – första etappen av ett område med 450 bostäder och två förskolor (se case).

Bonava sålde och startade ett stort investerarsprojekt i början av året. Det utgör en milstolpe för den svenska verksamheten



### Hållbara hyresbostäder i Årsta Park, Uppsala

Årsta Park är ett nytt hyreskvarter med 231 Svanenmärkta lägenheter fördelade på fem byggnader. Projektet ligger i östra Uppsala och erbjuder närhet till en av stadens största parker, goda kollektivtrafikförbindelser och service i närområdet. De första bostäderna beräknas stå klara 2026.

då det är den första investerarsaffären på flera år. Årsta Park ligger i Uppsala och omfattar 231 lägenheter (se case). Projektet såldes till fastighetsinvesteraren Nrep (numera Urban Partners) och finansieras direkt av köparen, med löpande betalningar under produktionen. Detta ligger i linje med Bonavas ambition att öka andelen projektfinansiering och därmed minska andelen centralt hållna krediter. Det underliggande fastighetsvärdet i transaktionen uppgår till 485 MSEK.

I december sålde och startade Bonava ett hyresbostadsprojekt med 91 enheter i Sigtuna. Bostäderna erbjuds som kooperativa hyresrätter. Konceptet möter det växande behovet av bostäder för en åldrande befolkning samtidigt som det främjar både gemenskap och boendeinflytande. Transaktionen uppgick till 363 MSEK.

### Joint ventures och partnerskap

Partnerskap är fortsatt en viktig framgångsfaktor för Bonava Sverige. Genom att bilda joint ventures kan vi frigöra kapital för nya projektstartar samtidigt som vi delar kompetens och resurser med våra partners.

Under 2024 etablerade Bonava en struktur för långsiktigt samarbete med OBOS Nya hem, som tillsammans utvecklar Explora Block i Södra Änggården i Göteborg.

Under 2025 stärkte Bonava sin position i Göteborg genom att bilda ett joint venture med Kynningsrud Bostäder AB (numera Spira Bostäder) för att utveckla 220 lägenheter i Södra Centrum. Partnerskapet möjliggör kapitaleffektivitet och delad risk samtidigt som det stödjer fortsatt tillväxt i en av Sveriges mest dynamiska marknader. Samarbetet markerar en fortsättning på Bonavas partnerskapsstrategi och visar vår förmåga att anpassa oss till lokala marknadsförhållanden. Transaktionen gav en positiv resultateffekt om 16 MSEK.

### Tillbaka till lönsamhet

Den svenska organisationen har arbetat hårt de senaste åren med att optimera verksamheten, se över kostnader och förbättra effektiviteten. Marknaden har varit utmanande, men trots detta har affärsenheten återgått till ett positivt rörelseresultat under 2025. Bonava Sverige fortsatte att öka volymerna utan att kompromissa med försäljningsgraden 2025, vilket kommer att bidra till nettoomsättning och resultat framöver.

### Optimering av byggrättsportföljen

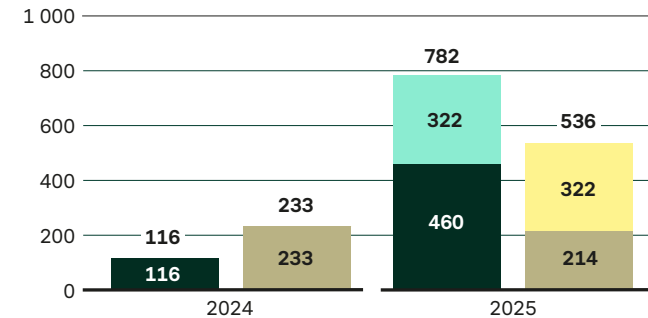
Vi fortsatte att optimera vår byggrättsportfölj för att fokusera på högmarginalregioner och -produkter. Vi arbetar aktivt med kommuner för att driva detaljplaner och säkra byggrätter i strategiskt viktiga områden. Samtidigt avyttrar vi mark som inte längre passar vår långsiktiga strategi, vilket stärker kassaflödet och möjliggör nya projektstartar i takt med att marknaden återhämtar sig. Antalet byggrätter minskade genom produktionsstartar kompletterat med ett fåtal försäljningar under året. Bonava Sveriges byggrättsportfölj uppgick vid årets slut till 7 800 byggrätter (8 700), med majoriteten i Stockholm.

### Strategiskt fokus framåt

Fokus ligger fortsatt på kontrollerad tillväxt genom att starta lönsamma projekt med relevant projektfinansiering när lokala marknadsförhållanden är rätt.

Bonava ökar gradvis andelen investerarsprojekt för att stärka marginaler och kassaflöde. Dessa projekt ger stabilitet och minskar risken vid utveckling av nya stadsdelar.

Antal startade och sålda bostäder



Startade: Konsumenter (mörk blå), Investerare (ljus blå)  
Sålda: Konsumenter (mörk blå), Investerare (gul)

### Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
  - Tyskland
  - > Sverige
  - Finland
  - Baltikum
  - Finansiering
- Förvaltningsberättelse
- Finansiella rapporter
- Övrig information

# Finland

Andel av nettoomsättningen

# 7%

(10%)



## Marknadsfakta Finland

**Befolkning** (årlig tillväxt sedan 2014): 5,6 miljoner invånare (0,3%)

**Andel som bor i städer:** 74,3%

**Arbetslöshet 2025** (2024): 9,7% (8,4%)

**Bonavas regioner:** Helsingfors, Åbo, Tammerfors

**Konkurrenter:** YIT, Skanska, SRV, JM Suomi, Peab, Pohjola Rakennus, T2H, Lujatalo

### Typ av projekt

Småhus	Flerbostads- hus
	✓

### Typ av kunder

Investerare	Konsument
✓	✓

MSEK	2025	2024
Nettoomsättning	606	762
Operativ bruttomarginal, %	14,5	15,9
Operativ rörelsemarginal, %	0,5	2,1
Byggrätter, antal	3 200	3 200

Segment

# Finland – motståndskraft genom en långsam men ändå gradvis bättre marknad

Tidiga tecken på återhämtning när efterfrågan och förtroende börjar återvända.

Bonava Finland fortsätter att visa anpassningsförmåga i en utmanande bostadsmarknad. Efter en lång period med svag efterfrågan och begränsad konsumentaktivitet syns nu tidiga tecken på stabilisering. Med en stark närvaro i landets viktigaste tillväxtregioner är Bonava Finland väl positionerat att dra nytta av att förtroendet i marknaden gradvis återvänder.

### Marknadspotential och drivkrafter

Den finska bostadsmarknaden är fortsatt koncentrerad till Helsingforsregionen samt städerna Tammerfors och Åbo. Tillsammans står dessa för den största befolkningstillväxten och de mest omfattande infrastruktuursatsningarna i landet.

Marknaden har påverkats av höga räntor, inflation och försiktiga konsumenter, men det finns tecken på en tidig återhämtningsfas. Efter flera år med dämpad aktivitet har utbudet av nya bostäder minskat, vilket bidrar till att stabilisera priserna, vilket också kan leda till prisökningar framöver.

Transaktionsvolymerna på den finska investerarmarknaden ökade under 2025, även om de fortfarande ligger på låga nivåer. Urbanisering och demografiska förändringar samt flera år med låga byggstarter fortsätter att driva långsiktig efterfrågan på nya, hållbara bostäder, särskilt i Finlands största storstadsregioner. Det uppskattade behovet av bostäder till 2030 är cirka 200 000 (Källa: stat.fi, VTT).

### Bonavas regioner och erbjudande

Bonava är verksamt i Helsingforsregionen samt i Tammerfors och Åbo, där 2,3 miljoner invånare (cirka 40 procent av Finlands befolkning) bor och som utgör landets starkaste tillväxtregioner. Dessa universitetsstäder fortsätter att attrahera invånare tack vare expanderande infrastruktur och goda arbetsmöjligheter.

Bonava Finland erbjuder flerbostadshus för konsumenter och hyresbostadsprojekt för investerare, med fokus på energi-effektivitet och hållbar design. Vår portfölj innehåller ett brett



### Hållbara flerbostadshus i Helsingfors

Renata ligger i ett snabbt växande bostadsområde i Helsingfors. Med närhet till friluftsområden, service och utmärkta kollektivtrafikförbindelser är läget svårslaget. Många av de 77 lägenheterna för konsumenter har havsutsikt, och deras utformning är noggrant planerad. Boende i området kan nyttja gemensamma utrymmen, inklusive bastu och cykelverkstad. Byggnaderna kommer att utrustas med solpaneler och gröna tak.

### Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender

### – Segment

- Tyskland
- Sverige
- > Finland
- Baltikum
- Finansiering

### Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

### Övrig information

utbud av hem, från kompakta mindre lägenheter till rymliga lägenheter för större familjer och kombinerar modern funktionalitet med fokus på hållbara lösningar i syfte att skapa levande grannskap som främjar samhällsengagemang och miljömedvetenhet.

### Utveckling under året

#### Startade och sålda projekt

Under året sålde vi 53 (73) bostäder till konsumenter och 0 (99) bostäder till investerare, och vi startade 92 (29) bostäder för konsumenter och 0 (99) bostäder för investerare.

Bonava startade Renata-projektet med 77 A-klassade energibostäder för konsumenter i det havsnära området Kruunuvuorenranta i Helsingfors. Projektet, finansierat via Danske Bank, visar Bonavas förmåga att framgångsrikt lansera välbelägna, hållbara projekt även i en utmanande marknad (se case).

Projekt Tuulikello 3 i Esbo med 15 bostäder för konsumenter startade också under året (se case).

#### Finlands största bostadsutvecklingsområden

I Åbos stadsdel Kirstinpuisto, ett av Finlands största bostadsutvecklingsområden med cirka 1 400 bostäder, fortsatte Bonava att stärka sin närvaro under 2025. Med sin växande befolkning och starka ekonomi är Åbo ett av Finlands mest dynamiska tillväxtcentra, stödd av blomstrande teknik-, sjöfarts- och bioteknikindustrier.

#### 571 nya Bonava-bostäder färdigställda i Helsingfors

Under året färdigställde Bonava sitt största bostadsområde hittills. Området i Helsingfors består av 571 hyreslägenheter fördelade på sex flerbostadshus – samt två garage. Den sista etappen med 166 bostäder levererades i juni till fastighetsfonden Taaleri Asuntorahasto VIII. De två sista etapperna av sex är taxonomianpassade. Området kännetecknas av hållbara lösningar, bostäder med A-klassad energieffektivitet och havsutsikt.

#### Redo för tillväxt och förbättrad lönsamhet

Efter tidigare organisatoriska justeringar arbetar Bonava Finland med en slimmad och kostnadseffektiv struktur. Effektiviserade processer, tydlig projektstyrning och närmare sam-

arbete mellan design, inköp och produktion har stärkt både kontroll och lönsamhet. Den förnyade organisationen ger flexibilitet att öka aktiviteten när marknadsförhållandena förbättras, samtidigt som fokus på effektivitet och kvalitet bibehålls i varje steg av värdekedjan. God kostnadskontroll finns på plats, och det som krävs för tillväxt och lönsamhet är en marknadsåterhämtning med större produktionsvolymmer.

#### Optimering av portföljen

Vid årets slut hade Bonava Finland 3 200 (3 200) byggrätter. Ett mindre förvärv genomfördes under året. Samtidigt omvandlades vissa byggrätter till byggstarter. Portföljen är välbalanserad mellan konsument- och investerarsprojekt, vilket stödjer affärsenhetens förmåga att snabbt agera när efterfrågan återhämtar sig. Markförvärv i attraktiva lägen är intressanta för att skapa möjligheter när marknaden vänder.

### Strategiskt fokus framåt

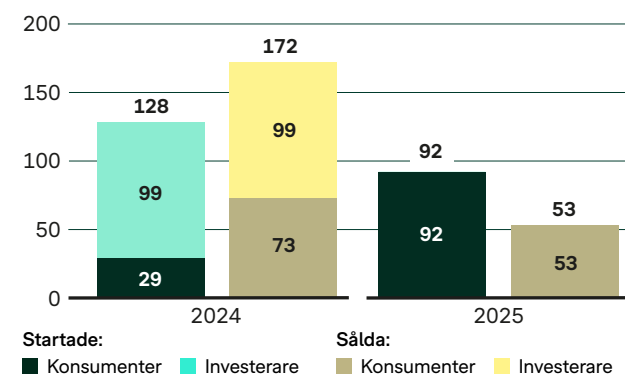
Framöver kommer Bonava Finland att öka aktiviteten på våra utvalda delmarknader. I takt med att marknadsförhållandena gradvis förbättras förbereder organisationen sig för ökade produktionsvolymmer. Strategisk utveckling av byggrättsportföljen förblir en prioritet för att säkerställa beredskap för nya projektstarter när marknaden återhämtar sig. Dessutom undersöker Bonava möjligheter inom seniorboende och B2B-lösningar, vilket stödjer en mer diversifierad och anpassningsbar projektportfölj.

#### Ljusfyllda hem i Hagalund

I de gröna omgivningarna i Hagalund i Esbo bygger Bonava Tuulikello 3 – ett högkvalitativt bostadsprojekt med 15 hem i energiklass A för konsumenter, fördelade på två radhus och ett låghus. Hemmen har 3–6 rum och är utformade för att erbjuda ljus, rymd och avskildhet i en lugn gårdsmiljö. Beläget intill lekplatsen Tuuliniitty och Hakalehto Park kombinerar området ett stillsamt boende med närhet till stadens bekvämligheter.



Antal startade och sålda bostäder



### Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
  - Tyskland
  - Sverige
  - > Finland
  - Baltikum
  - Finansiering

- Förvaltningsberättelse
- Finansiella rapporter
- Övrig information

# Baltikum

Andel av nettoomsättningen

# 11%<sup>(8%)</sup>



## Marknadsfakta Baltikum

**Befolkning** (årlig tillväxt sedan 2014): Estland 1,4 miljoner invånare (0,4%), Lettland 1,9 miljoner invånare (-0,7%). Litauen 2,9 miljoner invånare (-0,2%)

**Andel som bor i städer:** Estland 70,7%, Lettland 68,5%, Litauen 68,8%

**Arbetslöshet 2025** (2024): Estland 7,4% (7,6%), Lettland 6,7% (6,9%), Litauen 6,7% (7,3%)

**Konkurrenter:** Merko, Liven, YIT, Hanner, Eika, RealCo

## Typ av produkt

Småhus	Flerbostadshus
	✓

## Typ av kunder

Investerare	Konsument
✓	✓

MSEK	2025	2024
Nettoomsättning	943	692
Operativ bruttomarginal, %	18,6	14,9
Operativ rörelsemarginal, %	13,1	8,0
Byggrätter, antal	5 800	6 400

Segment

# Baltikum – bra prestation och stark grund för framtida tillväxt

Bonava är den största bostadsutvecklaren i Baltikum med en välpositionerad byggrättsportfölj och växande efterfrågan i alla tre huvudstäder.

## Marknadspotential och drivkrafter

Bonava Baltikum omfattar huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och Vilnius i Litauen, som tillsammans utgör Bonavas snabbast växande regionala marknader. Bonava är fortsatt den största bostadsutvecklaren i Baltikum.

Marknaderna i alla tre baltiska huvudstäder är växande ekonomier. De gynnsamma marknadsförhållandena kvarstår, med låg arbetslöshet och ett behov av moderna bostäder. Priserna på nya bostäder är stabila i alla marknader, med en svagt stigande trend. Vi ser den högsta aktivitetsnivån i Riga, följt av Vilnius. Tallinns nivåer är fortsatt stabila. Den låga standarden på det befintliga bostadsbeståndet i kombination med växande efterfrågan på moderna hyresbostäder skapar möjligheter att bygga och förvalta hyresfastigheter på dessa marknader. Dessutom konkurrerar bankerna aktivt om bolånekunder. Samman-

taget finns det flera faktorer som gör dessa huvudstadsregioner till gynnsamma marknader.

## Bonavas regioner och erbjudande

I Baltikum är vi positionerade kring huvudstäderna, vilket ger oss en stark position både vad gäller varumärkeskännedom och våra relationer med kunder och kommuner. Bonava är verksamt i Riga med cirka 1,1 miljoner invånare, Tallinn med 600 000 invånare och Vilnius med 800 000 invånare. Totalt bor cirka 2,5 miljoner människor i de tre baltiska storstadsregionerna.

Vi erbjuder flerfamiljshus för konsumenter (bostäder med äganderätt) och hyresprojekt för investerare, vilket breddar kundutbudet (historiskt låg andel). I Vilnius är vi en av få aktörer som erbjuder totalt färdigställda bostäder, så kallad "full finish".



## Hartmaņa kvartāls i Purvciems

I Riga har Bonava startat produktionen av 74 bostäder för konsumenter i området Hartmaņa kvartāls, i stadsdelen Purvciems. Två sexvåningshus uppförs med energieffektiva lösningar såsom solpaneler, golvvärme och värmeåtervinning. Detta familjevänliga kvarter nära stadskärnan kommer att erbjuda rekreationsområden, cykelförvaring och en grön innergård.

## Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
  - Tyskland
  - Sverige
  - Finland
  - > Baltikum
  - Finansiering

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

## Utveckling under året

### Flera konsumentprojekt startade

Under året sålde Bonava 703 (511) bostäder och startade 626 (660) bostäder för konsumenter. Bonava fortsatte att expandera sin verksamhet i de baltiska huvudstäderna under 2025, med flera nya bostadsprojekt: fem projekt med totalt 330 bostäder i Riga, tre projekt med totalt 157 bostäder i Tallinn och tre projekt i Vilnius med totalt 139 bostäder.

Exempel på årets projektstarter innefattar tredje etappen av Blūmendāles-projektet med 70 bostäder i Riga. I Vilnius startades produktionen av Green Wave – första och andra etappen av ett nytt område som vid färdigställande kommer att omfatta 731 energieffektiva hem. I Tallinn startades bland annat produktionen av 33 lägenheter i den tionde etappen av Uus-Mustamäe-området. Vid färdigställande kommer området



### Bostäder vid de gröna sluttningarna i Mäepealse

Mäepealse området i Tallinn ligger intill ett grönområde med vandringsleder, äventyrspark och skidbackar. Hela grannskapet kommer att bestå av tre flerbostadshus med totalt 92 bostäder för konsumenter. De gemensamma utrymmena präglas av hållbara lösningar för insamling av regnvatten, varierad landskapsarkitektur, lekplatser, gemensamma trädgårdar och ytor för matlagning utomhus.

att omfatta totalt 858 energieffektiva hem med närhet till grönområden, goda kommunikationer och stadskärnan.

### Ledande aktör i huvudstäderna

Bonava är den ledande bostadsutvecklaren i Baltikum. Vi är marknadsledare i Lettland, bland de fem största utvecklarna i Tallinn och i Vilnius, där Bonava startade verksamheten 2020, växer vi snabbt och är redan en av de största bostadsutvecklarna.

### Utmärkelser under året

Bonavas hyresprojekt i Riga och Tallinn har tilldelats BREEAM Excellent-certifiering, vilket visar högsta standard för kvalitet och ansvarsfullt byggande. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) är Europas och världens ledande certifieringssystem för byggnaders hållbarhet.

För tredje gången har Bonava tilldelats guldnivå på Responsible Business Index i Estland och är fortsatt den enda bostadsutvecklaren i Estland som fått denna utmärkelse. I Riga har Bonava nominerats och erhållit pris på BREL-galan inom kategorierna Konstruktionsteknik och nyproduktion.

### Redo för tillväxt

Bonava använder ett tillförlitligt och kostnadseffektivt panbaltiskt byggsystem som anpassas efter varje marknads specifika krav. Under 2025 har organisationen implementerat AI för att ytterligare effektivisera designprocessen. Organisationen är mycket engagerad med utmärkta resultat i medarbetar-engagemang och ledarskapsutvärderingar.

### Build to Manage-projekt

Sedan 2023 har Bonava två hyresprojekt med 208 bostäder i drift i Riga och Tallinn enligt vårt Build to Manage koncept (B2M). B2M-modellen innebär att vi bygger, behåller och förvaltar fastigheter under en viss tid istället för att sälja direkt.

De två pilotprojekten har visat stark uthyrningstakt och stabila hyresintäkter på cirka 20 MSEK årligen, stödda av effektiv förvaltning. Under 2025 säkrade Bonava finansiering från lokala banker för dessa fastigheter, vilket är ett viktigt steg mot en mer flexibel och hållbar finansieringsstruktur. Vi ser stor potential i den professionella hyresmarknaden i Baltikum, där det finns behov av cirka 165 000 nya hyresbostäder för att möta efterfrågan. Bonava utvärderar nu ytterligare möjligheter att expandera B2M-modellen i Baltikum, inklusive att etablera sig i Vilnius.

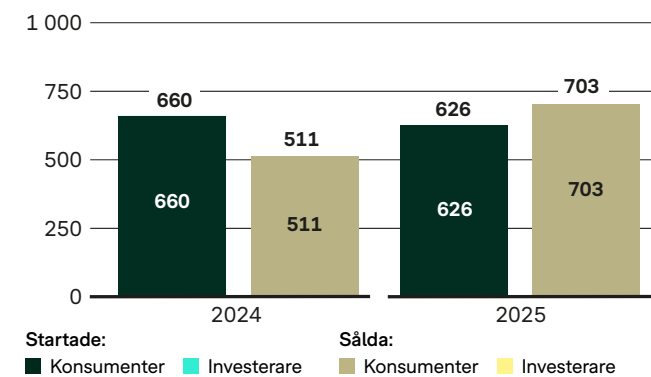
### Optimering av byggrättsportföljen

En attraktiv byggrättsportfölj är avgörande för tillväxt och för att starta projekt vid rätt tidpunkt och plats. Flera produktionsstarter under året har minskat den baltiska byggrättsportföljen. I början av året genomförde Bonava flera byggrättsförvärv i Riga. Vid slutet av 2025 hade den baltiska verksamheten 5 800 byggrätter (6 400). Bonavas ambition är att växa byggrättsportföljen i de baltiska huvudstäderna för att säkerställa volym av projektstarter framåt.

### Strategiskt fokus framåt

Den baltiska affärsenheten behåller en ledande marknadsposition, med särskilt stark tillväxt i Riga och Vilnius. Bonava söker aktivt nya möjligheter till markförvärv nära stadskärnorna i alla tre huvudstäder och lägger stor vikt vid kostnadskontroll, hållbarhet och kundcentrerad design. Dessa prioriteringar kommer att stödja erbjudandet av attraktiva hem och säkerställa fortsatt tillväxt på en alltmer konkurrensutsatt marknad, inklusive möjligheten till fler hyresprojekt.

Antal startade och sålda bostäder



### Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
  - Tyskland
  - Sverige
  - Finland
  - > Baltikum
  - Finansiering

- Förvaltningsberättelse
- Finansiella rapporter
- Övrig information

# Finansiering

Genom en välbalanserad finansieringsstrategi och aktiv riskhantering skapar Bonava förutsättningar för hållbar tillväxt och långsiktig lönsamhet.



## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

Strategiskt ramverk

Marknad och trender

Segment

– Finansiering

Finansieringsstrategi

Kapitalstruktur och finansiering

Lokala betalningsmodeller

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# Finansieringsstrategi

Bonava har skiftat från konsolidering till kontrollerad tillväxt, vilket skapar behov av kapital för att realisera fortsatt tillväxt. Grunden för vår finansieringsstrategi handlar i stort om att tillvarata möjligheterna och hantera riskerna i marknadens upp- och nedgångar.

## Utveckling nettoskuld och finansnetto

Bonava har under de senaste åren arbetat systematiskt med att sänka nettoskulden. Från den högsta nivån under 2023, då vi rapporterade en nettoskuld på 7,8 miljarder SEK till 2,8 miljarder SEK vid utgången av 2025.

I takt med att affärsvolymen växer förväntas nettoskulden öka, men inte i samma omfattning som 2023 då Bonava ändrat finansieringsmodell till att bli mer flexibel. Skulden ska vara direkt kopplad till aktiva pågående projekt, vilket gör strategin att öka andelen projektfinansiering central. Det är också anledningen till att vi noggrant följer och rapporterar nyckeltalet som visar koncernens nettoprojektillgångar i relation till nettoskuld. Markförvärv ska finansieras med eget kapital och inte via lån.

Genom minskad skuld och refinansiering av den gröna obligationen under 2025 har vi sänkt våra räntekostnader. Vår genomsnittliga ränta har gått från 7,58 procent under 2024 till att 2025 uppgå till 6,91 procent och vi strävar efter att fortsätta sänka den framöver.

## Finansieringsstrategi

Bostadsutveckling är en kapitalintensiv verksamhet och i Bonavas balansräkning finns tillgångar i form av mark och pågående bostadsprojekt som behöver finansiering. Bostadsmarknaden är cyklisk i sin karaktär och grunden för vår finansieringsstrategi handlar i stort om att tillvarata möjligheterna och hantera riskerna i marknadens upp- och nedgångar. Vi strävar efter en kapitalstruktur som möjliggör anpassad kapitalbindning beroende på var i konjunkturen bolaget befinner sig i.

Bonava följer sin plan för kontrollerad tillväxt, vilket skapar behov av kapital för att realisera fortsatt tillväxt. Bonavas finansieringsstrategi är att säkerställa att vi har en robust, hållbar och kostnadseffektiv kapitalstruktur som stödjer bolagets lång-

siktiga affärsplan, lönsamhet och uppsatta mål. Strategin ska bidra till finansiell flexibilitet, riskhantering, hålla ner finansiella kostnader och en god kreditvärdighet med hänsyn till verksamhetens finansieringsbehov.

## Strategiska aktiviteter

Vår affärsmodell utgår från en decentraliserad organisation. Därför har Bonava påbörjat arbetet med en finansieringsstrategi som innebär att vi i högre utsträckning vill koppla skulden direkt till våra pågående projekt på respektive marknad i form av projektfinansiering. För att uppnå en optimal kapitalstruktur kommer vi fortsatt ha en viss centralskuld men öka andelen projektfinansiering. Idag finansieras verksamheten i stor utsträckning av moderbolaget, huvudsakligen med ett syndikerat kreditavtal och en grön obligation. En hållbar finansiering är en naturlig del av Bonavas hållbarhetsarbete varför vi under året emitterade en grön obligation om 960 MSEK. Verksamheten finansieras i lokala valutor med interna lån från Bonavas Treasury. En viktig del i att öka andelen projektfinansiering är en nära och god dialog med våra banker och med kapitalmarknaden.

Vi arbetar systematiskt med att investera vårt kapital där vi kan generera bäst värde och avkastning. Samtliga i koncernledningen sitter med i våra investeringskommittéer för att bestämma vilken mark som ska förvärvas och vilka projekt som ska startas. Vi arbetar även med strategiska samarbeten där vi bygger partnerskap för att gemensamt bygga bostadsprojekt (Joint Ventures). Detta reducerar risk och förbättrar kapitalanvändning. När vi förvärvar nya byggrätter arbetar vi aktivt med betalningsstrukturen och använder om möjligt optioner för att undvika att binda kapital i ett tidigt skede.

## Riskhantering och uppföljning av nyckeltal

Koncernens finansiella risker regleras av en finanspolicy och hanteras centralt. Finanspolicyn syftar till att säkerställa att finansieringsverksamheten bedrivs med god kontroll och regelbunden uppföljning. De finansiella riskerna, såsom ränterisk, valutarisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk och motpartsrisk, hanteras i enlighet med bolagets finanspolicy och övervakas kontinuerligt. Styrelsen gör årligen en översyn av finanspolicyn. Se vidare not 24.

För att säkerställa en stark kapitalstruktur följer Bonava upp nyckeltal för soliditet, nettoprojektillgångar och likviditet.

- Soliditeten ska inte understiga 30 procent.
- Koncernens nettoprojektillgångar ska överstiga nettoskuld (exklusive leasing). Nettoprojektillgångar syftar till den delen av Bonavas pågående och avslutade bostadsprojekt som inte redan finansieras av kundförskott.
- Bonavas främsta likviditetskällor är kassaflöde från den löpande verksamheten, i form av kundförskott och betalningar för överlämnade bostäder, samt upplåning från externa långgivare. Ett visst kassaflöde genereras även genom försäljning av mark. Bonava Treasury följer upp kassaflödesprognoser veckovis och våra affärsenheter gör likviditetsplaneringar på kort och långsikt.

Genom en välbalanserad finansieringsstrategi och aktiv riskhantering skapar Bonava förutsättningar för hållbar tillväxt och långsiktig lönsamhet.

## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

Strategiskt ramverk

Marknad och trender

Segment

– Finansiering

> Finansieringsstrategi

Kapitalstruktur och finansiering

Lokala betalningsmodeller

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# Kapitalstruktur och finansiering

## Grön finansiering

Bonava har sedan 2020 ett grönt finansieringsramverk, en uppdatering av detta gjordes i januari 2025. Detta är ytterligare en byggsten i Bonavas ambitiösa hållbarhetsarbete. Genom ramverket kan Bonava emittera obligationer och uppta lån där likviden används för finansiering av hållbar bostadsutveckling med syfte att främja positiva miljöeffekter. De gröna tillgångarna har utgjorts av mark och projekt i Sverige, Finland, Baltikum och Tyskland som ska certifieras i enlighet med Svanenmärkning, eller med viss energiklassificering. Mer information om det gröna finansieringsramverket återfinns på [bonava.com](https://www.bonava.com), respektive i den fördjupade hållbarhetsinformationen.

## Långfristig lånefinansiering

Under 2024 ersattes Bonavas samtliga tidigare lånefaciliteter och bilaterala lån. Det nya säkerställda lånepaketet bestod av en revolving credit facility (RCF) på 265 MEUR, som kan dras i EUR, SEK och NOK, samt två lån om 64 MEUR och 69 MEUR, totalt 398 MEUR. Finansieringspaketet löper till mars 2027. Efter amorteringar uppgår RCF:n till 225 MEUR och det kvarvarande lånet till 58 MEUR, totalt 283 MEUR. Bonava har för avsikt att refinansiera detta avtal under 2026.

## Företagsobligationer

Bonava genomförde under februari 2025 en emission av säkerställda gröna obligationer om 960 MSEK, som blev väsentligt övertecknad. Kupongen på den nya obligationen

## Finansiering per den 31 december 2025

Lånetyp	Valuta	Rambelopp	Förfalldag	Räntebas	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Kreditfacilitet (RCF)	MEUR	225	mars 2027	Rörlig	116	109
Lån	MEUR	58	mars 2027	Rörlig	58	0
Företagsobligationer	MSEK	960	sep 2028	Rörlig	960	0

Tabellen specificerar Bonava AB:s finansieringsramar. Därutöver finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.



I Aurinkolahti, Helsingfors har Bonava färdigställt grannskapet Sitadelli med 571 hem.

är STIBOR +475 bp och löptiden är 3,5 år och förfaller i september 2028. Den tidigare obligationen, som på grund av en step-up struktur hade blivit betydligt dyrare, löstes och återköptes på en kurs motsvarande 102 procent av det nominella värdet. Obligationen är noterad på Nasdaqs lista för hållbara obligationer (Nasdaq Sustainable Bond List) och finansierar initialt projekt med Svanenmärkning.

## Projektfinansiering

I Sverige och Finland säljer Bonava bostäder i bostadsrättsföreningar respektive bostadsaktiebolag som etableras i samband med att projekten startar. Under byggtiden finansieras dessa projekt dels av Bonava, dels genom byggkreditiv hos banker, där utbetalningen av lånen sker i takt med att projektutvecklingen fortskrider. Låntagare är bostadsrättsföreningen respektive bostadsaktiebolaget. Dessa lån konsolideras i Bonavas koncernbalansräkning, vilket beror på att Bonava anser sig ha kontroll över bostadsrättsföreningarna och bostadsaktiebolagen under produktionstiden. Detta medför att Bonava rapporterar en högre nettoskuld än om dessa lån inte skulle konsolideras. I Baltikum äger Bonava två egenutvecklade förvaltningsfastigheter som finansieras med extern skuld. Under året har vi även tagit upp vår första projektfinansiering i Tyskland med lokala tyska banker.

## Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
- Finansiering
  - Finansieringsstrategi
  - > Kapitalstruktur och finansiering
    - Lokala betalningsmodeller

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

## Garantier

Bonavas kunder i Tyskland och Finland betalar in förskotts- betalningar och dessa förskott kräver säkerheter, exempelvis i form av bankgarantier. I exempelvis Tyskland betalas kostna- den för bostaden i sju omgångar. Förskottsbetalningarna inne- bär en fördel för Bonava, i och med att de bidrar med att finan- siera bostadsprojekten.

Förutom säkerhet för förskott behövs på vissa marknader även säkerhet för fullgörande, alltså en säkerhet för att Bonava ska färdigställa påbörjade bostadsprojekt. Den säkerheten ges i form av en garanti utfärdad av bank eller kreditförsäkrings- bolag, och det medför ett stort behov av kreditlimiter hos dessa motparter. Säkerhet kan i vissa fall även utgöras av garantier utfärdade av ett bolag i koncernen.

## Säsongsvariationer påverkar skuldsättningen

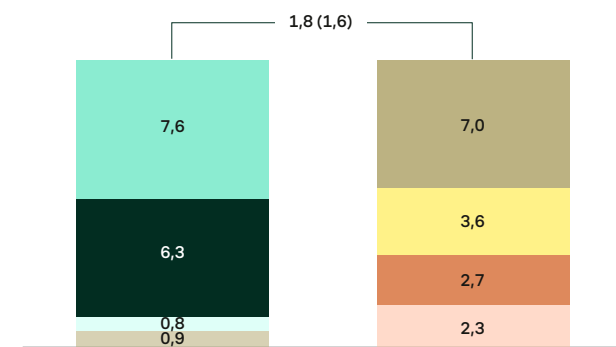
Både Bonavas verksamhet och nettoskuld uppvisar stora säsongsvariationer. Under årets första tre kvartal ökar vanligt-

vis skulden till följd av investeringen i startade projekt och många bostäder i produktion. Under det tredje kvartalet är skuldsättningen normalt som högst, då bostäder som är nära färdigställande binder som mest kapital. Under det fjärde kvartalet överlämnas många bostäder till kunder, vilket gene- rerar kassainflöden som minskar nettoskulden. Utöver starter av projekt och överlämning av bostäder till kunder påverkas Bonavas skuldsättning även av investeringar och desinveste- ringar i mark. Dessa är inte säsongsbundna.

För att säkerställa kontroll över den finansiella risken har Bonava som mål att koncernens nettoprojektillgångar ska överstiga nettoskuld (exklusive leasing). På balansdagen upp- gick kvoten mellan nettoprojektillgångar och nettoskuld till 1,8 ggr och målet var därmed uppfyllt, detta visas i diagrammet längst till vänster nedan. De övriga diagrammen visar hur ope- rativt kassaflöde och nettoskuld utvecklats mellan kvartalen samt hur stor del av skuldsättningen som utgörs av projekt- finansiering.

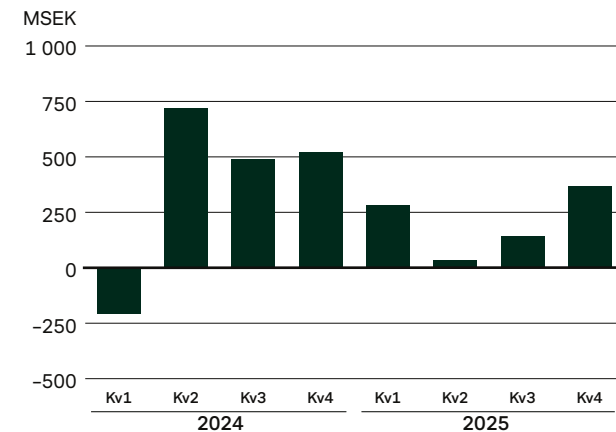
## Nettoprojektillgångar/nettoskuld

Balansomslutning: 15,6 SEK Mdr



Kapitalstruktur och finansiering

## Operativt kassaflöde



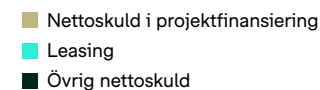
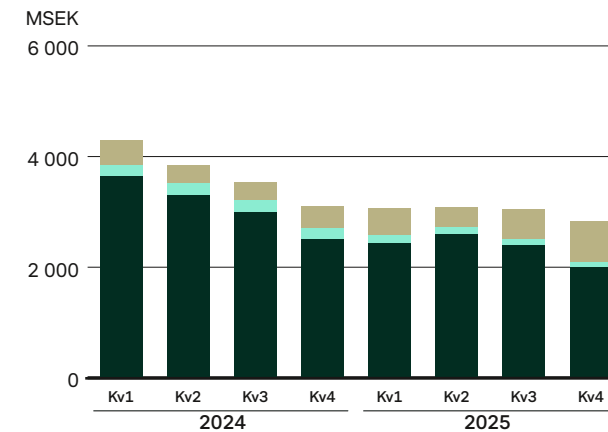
Specifikation nettoskuld	2025	2024
Långfristiga räntebärande fordringar <sup>1)</sup>	103	591
Kortfristiga räntebärande fordringar <sup>1)</sup>	500	57
Likvida medel <sup>2)</sup>	209	575
<b>Räntebärande fordringar</b>	<b>812</b>	<b>1 224</b>
Långfristiga räntebärande skulder	2 357	2 719
Kortfristiga räntebärande skulder	449	1 021
<b>Räntebärande skulder<sup>3)</sup></b>	<b>2 806</b>	<b>3 739</b>
Nettoskuld i projektfinansiering	725	393
<b>Nettoskuld exkl. leasing</b>	<b>2 719</b>	<b>2 908</b>
Leasingskulder	98	160
<b>Nettoskuld</b>	<b>2 816</b>	<b>3 068</b>
<b>Andel av nettoskuld som avser projektfinansiering</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Likvida medel	10	18
Bruttolåneskuld	735	411
<b>Nettoskuld i projektfinansiering</b>	<b>725</b>	<b>393</b>

<sup>1)</sup> Som del av de långfristiga- och kortfristiga räntebärande fordringarna ingår säljar- reverserna som ställts ut till köparen av den norska verksamheten, se ytterligare information i not 13.

<sup>2)</sup> Exklusive likvida medel för projektfinansiering.

<sup>3)</sup> Varav grön skuld 1 500 (1 998) Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar som uppfyller minst nedan två kriterier i kombination, 1) projekt vars primärenergital är minst tio procent bättre än vad de inom EU implementerade nära-noll-energi-bygg- reglerna kräver och 2) genomför livscykelanalyser (LCA) för alla färdigställda projekt. Samtliga byggnader i projektet skall uppfylla villkoren samt mark i Sverige som är, eller kommer bli, certifierade med Svanen-märkning.

## Nettoskuld



Bonava års- och hållbarhetsredovisning 2025

38

## Verksamhet

- Bonava i korthet
- 2025 i korthet
- VD har ordet
- Strategiskt ramverk
- Marknad och trender
- Segment
- Finansiering
  - Finansieringsstrategi
  - > Kapitalstruktur och finansiering
  - Lokala betalningsmodeller

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# Starkt kassaflöde genom tidiga kundbetalningar i Tyskland

Tidpunkten för när Bonava får betalt från en privatkund för en bostad skiljer sig mycket åt mellan våra marknader. Vid försäljning till investerare fastställs betalningsvillkoren genom förhandling mellan parterna i varje enskild affär, oavsett marknad.

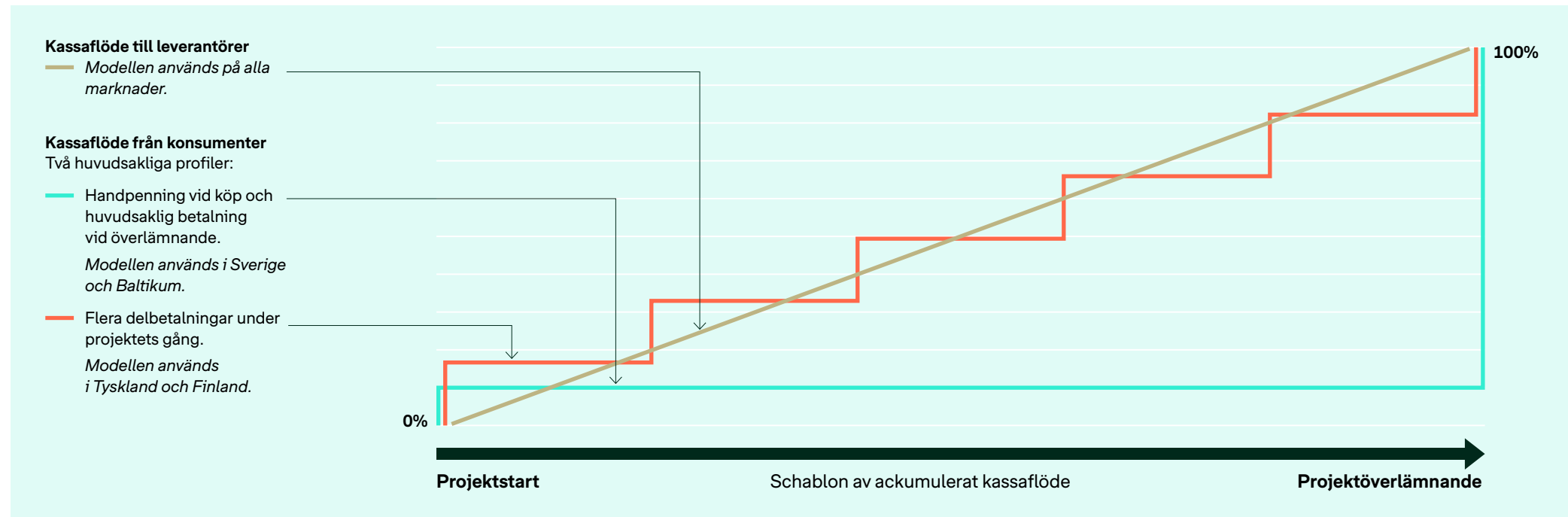
Regelverk och traditioner varierar mellan Bonavas marknader, vilket gör att konsumenter betalar sin bostad vid olika tidpunkter. I Tyskland gör kunderna sju delbetalningar enligt gällande regelverk, där mer än hälften av priset på bostaden betalas i ett tidigt skede.

Det innebär att Bonava har lågt sysselsatt kapital i projekten som är under pågående produktion. Finland har en liknande betalningsmodell, som dock anpassas efter marknadsförutsättningar. I Sverige och Baltikum betalar kunderna en mindre handpenning vid projekt-

start medan den huvudsakliga betalningen sker vid överlämnandet av bostaden. Det innebär ett betydligt högre sysselsatt kapital under produktionstiden för verksamheten i Sverige och Baltikum.

Vissa utbetalningar till leverantörer görs före produktionsstart, till exempel för mark och arkitektarbete. Utbetalningar för material och entreprenader sker kontinuerligt under byggtiden och kan ibland fortsätta även efter överlämnandet till kund, till exempel för att färdigställa utomhusytor i grannskapet.

## Kassaflödesprofil för konsumentaffären på Bonavas marknader



## Verksamhet

Bonava i korthet

2025 i korthet

VD har ordet

Strategiskt ramverk

Marknad och trender

Segment

— Finansiering

Finansieringsstrategi

Kapitalstruktur och finansiering

> Lokala betalningsmodeller

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Övrig information

# Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är i år uppdelad i tre delar: Verksamhetsberättelse (i tidigare årsredovisningar kallades denna del för Förvaltningsberättelse), Bolagsstyrning och Hållbarhetsförklaring.

## Verksamhetsberättelse

- 41 – Koncernen
- 44 – Segment
- 48 – Risker och riskhantering

## Bolagsstyrning

- 52 – Bolagsstyrningsrapport
- 57 – Styrelse
- 58 – Koncernledning

## Hållbarhetsförklaring

- 60 – Allmänna upplysningar
- 72 – Miljöinformation
- 98 – Samhällsansvarsinformation
- 117 – Bolagsstyrningsinformation
- 119 – Appendix



# Verksamhetsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonava AB (publ), organisationsnummer 556928-0380, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2025.

Om inget annat sägs anges belopp i miljoner svenska kronor (MSEK). Avrundningsdifferenser kan förekomma.

## Koncernen

### Verksamhet

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i Europa och bedriver verksamhet i Tyskland, Sverige, Finland, Estland, Lettland och Litauen. Bonava är verksamt i 21 storstadsregioner som samtliga kännetecknas av en stabil befolkningsutveckling och en fungerande lokal arbetsmarknad. Dessa förutsättningar bedöms leda till en långsiktig och stabil efterfrågan på bostäder.

Bonava utvecklar byggbar mark till bostäder med fokus på prisvärda och hållbara lösningar anpassade efter kundernas behov och områdenas förutsättningar. Verksamheten omfattar byggnation av flerbostadshus och småhus till både konsumenter och institutionella investerare. Utvecklingen sker i samverkan med kommuner och övriga relevanta aktörer.

### Verksamhetens utveckling

#### Nettoomsättning

Bonavas nettoomsättning uppgick till 7 725 (8 194) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år påverkades negativt av valutakurs-effekter om 299 MSEK.

Under perioden överlämnades 1 513 (1 630) bostäder till konsumenter till ett värde uppgående till 5 636 (6 288) MSEK och 483 (465) bostäder till investerare till ett värde uppgående till 1 524 (1 399) MSEK.

I nettoomsättningen ingår även försäljning av mark uppgående till 534 (483) MSEK.

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 362 (22) MSEK och rörelsemarginalen uppgick till 4,7 (0,3) procent. Rörelseresultatet har belastats av engångskostnader uppgående till 15 (267) MSEK, varav 15 (244) MSEK avsåg nedskrivning av mark. Rörelseresultatet har också påverkats positivt av resultat från markförsäljningar om 98 (17) MSEK. Rörelseresultatet har påverkats negativt av valutakurseffekter med 23 MSEK jämfört med föregående år.

#### Finansnetto, resultat före skatt och årets resultat

Finansnettot uppgick till -428 (-524) MSEK och räntenettot förbättrades till -267 (-394) MSEK, till följd av lägre skulder och lägre räntor.

Resultat före skatt uppgick till -67 (-501) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till -22 (-17) MSEK, vilket huvudsakligen kan förklaras av att några uppskjutna skattefordringar avseende redovisade underskott inte har redovisats. Årets resultat uppgick till -89 (-518) MSEK.

#### Kassaflödet

Kassaflödet före finansieringsverksamheten uppgick till 417 (621) MSEK. Minskningen är huvudsakligen hänförlig till den löpande verksamheten vilket förklaras av ökade investeringar i bostadsprojekt under året.

### Finansiell ställning

#### Nettoskuld och nettoprojektstillgångar

Nettoskulden minskade jämfört med föregående år och uppgick till 2 816 (3 068) MSEK vid årets slut. Minskningen är en effekt av ett positivt kassaflöde från rörelsen. Nettoprojektstillgångarna uppgick till 4 856 (4 651) MSEK och relationen mellan nettoprojektstillgångar och nettoskuld exkl. leasing uppgick till 1,8 (1,6) ggr.

#### Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Sysselsatt kapital uppgick till 10 589 (11 499) MSEK vid årets slut. Avkastningen på sysselsatt kapital uppgick till 2,5 (-0,3) procent, där ökningen främst beror på ett högre rörelseresultat.

#### Soliditet och nettoskuldssättningsgrad

Soliditeten uppgick vid årets slut till 44,4 (41,7) procent och nettoskuldssättningsgraden uppgick till 0,4 (0,4) ggr.

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 725	8 194	13 269	13 987	13 959
Rörelseresultat	362	22	-619	802	1 081
Rörelsemarginal, %	4,7	0,3	-4,7	5,7	7,7
Årets resultat	-89	-518	-1 143	441	761
Nettoskuld <sup>1)</sup>	2 816	3 068	4 951	7 259	3 313
Soliditet, % <sup>1)</sup>	44,4	41,7	34,6	31,2	35,1
Kassaflöde före finansieringsverksamheten <sup>1)</sup>	417	621	716	-3 345	631

<sup>1)</sup>Inklusive avvecklad verksamhet perioden 2021-2022

### Segmentsredovisning

Sedan 1 januari 2025 tillämpar Bonava en redovisningsprincip i segmentsredovisningen innebärande att intäkten i de bedrivna projekten antas uppstå löpande under projektets genomförande till skillnad från koncernredovisningen där intäkten redovisas vid projektens färdigställande. Denna tillämpning gör att de beräknade resultatmåttan bruttoreultat och rörelseresultat inte överensstämmer med resultaträkningen för koncernen. Av denna anledning används begreppen Operativt bruttoreultat och Operativt rörelseresultat när utfallet för segmenten presenteras och beskrivs.

Det operativa rörelseresultatet justeras, förutom för ovanstående nämnda redovisningsprincip, också för eventuella jämförelsestörande poster (t.ex. nedskrivningar eller omstruktureringar).

I segmentsredovisningen i not 2 så framgår denna justering. Jämförelsetalen för 2024 har räknats om. De belopp och tal som är hämtade från segmentsredovisningen är i denna rapport markerade med brunt.

Nettoomsättning uppgick till 8 218 (8 312) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år påverkades negativt av valutakurseffekter om 300 MSEK.

Operativt rörelseresultat uppgick till 548 (326) MSEK och operativ rörelsemarginal till 6,7 (3,9) procent. Förbättringen av det operativa rörelseresultatet förklaras av såväl ökade projektmarginaler som lägre indirekta produktionskostnader, samt positivt resultat från markförsäljningar om 98 (17) MSEK, i kombination med lägre försäljnings- och administrationskostnader. Det operativa rörelseresultatet har påverkats negativt av valutaeffekter med 27 MSEK jämfört med föregående år.

Från och med 2024 rapporterar Bonava ett förenklat operativt kassaflöde som utgår från rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) och inkluderar nettoinvesteringar i anläggningstillgångar och exploateringsfastigheter samt förändringar i rörelsekapital. Nettoförändringarna hämtas direkt från balansräkningen och justeras inte för valutakurseffekter eller andra ej kassaflödespåverkande poster.

Det operativa kassaflödet uppgick till 823 (1 524) MSEK. Minskningen är huvudsakligen hänförlig till ökade nettoinvesteringar i bostadsprojekt.

Det operativa kassaflödet samt en avstämning mot kassaflödet enligt IFRS finns i not 2.

	2025	2024
Nettoomsättning	8 218	8 312
Operativt bruttoreultat	1 173	984
Operativ bruttomarginal, %	14,3	11,8
Operativt rörelseresultat	548	326
Operativ rörelsemarginal, %	6,7	3,9
Operativt kassaflöde	823	1 524

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamhetsberättelse

—Koncernen

Segment

Risker och riskhantering

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

## Bostadsförsäljning, byggstarter och byggrätter

### Byggrätter

Totalt antal byggrätter vid årets slut uppgick till 23 800 (25 900). Samtliga affärsområden utom Finland visar en nettominskning för 2025 och störst är minskningen i Tyskland.

### Bostäder i produktion

Vid årets slut var 2 878 (2 167) bostäder till konsumenter och 1 203 (1 010) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden i pågående produktion per den 31 december var 38 (40) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (100) procent för bostäder till investerare.

### Sålda färdigställda, ej överlämnade bostäder

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid årets slut var 31 (59).

### Osålda, färdigställda bostäder

Antalet osålda färdigställda bostäder vid årets slut var 212 (309).

Antalet har minskat i samtliga affärsområden utom i Tyskland.

	2025	2024
<b>Byggrätter, antal</b>	23 800	25 900
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	6 500	6 300
<b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>		
Sålda bostäder, antal	1 717	1 727
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	5 688	6 329
Startade bostäder, antal	2 099	1 462
Bostäder i pågående produktion, antal	2 878	2 167
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	38	40
Resultatavräknade bostäder, antal	1 513	1 630
<b>Bostadsutveckling till investerare</b>		
Sålda bostäder, antal	676	573
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 917	1 743
Startade bostäder, antal	676	573
Bostäder i pågående produktion, antal	1 203	1 010
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	483	465

## Aktien och aktieägare

Bonavas aktie och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.

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

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 538 MSEK fördelat på 322 816 756 aktier och 588 604 747 röster. Antalet A-aktier uppgick

på balansdagen till 29 531 999 och antalet B-aktier till 293 284 757. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 229 433, vilket motsvarade 0,4 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösterna.

Vid årets utgång uppgick antalet kända aktieägare till 26 432 (28 261). Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,7 procent av kapitalet och 49,5 procent av rösterna, följt av Fredrik W. Mohn med 6,8 procent av kapitalet och 3,7 procent av rösterna samt Schroders med 6,4 procent av kapitalet och 3,5 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade totalt 64,8 procent av kapitalet och 72,3 procent av rösterna.

Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på [bonava.com/investor-relations](http://bonava.com/investor-relations) samt sidorna 175–176.

## Organisation och medarbetare

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under året till 873 (923).

## Nomineringsarbete

Vid årsstämman 2025 i Bonava utsågs följande valberedning inför årsstämman 2026: Peter Hofvenstam, Nordstjernan AB, Olof Nyström, fjärde AP-Fonden, Oscar Bergman, Swedbank Robur fonder samt styrelsens ordförande som adjungerad ledamot. Peter Hofvenstam valdes till valberedningens ordförande. I december tillkom Christine Revheim-Hansen, Perestroika AS (Fredrik W. Mohn) till följd av förändringar i ägarstrukturen. För mer information om styrelsens sammansättning, se Bolagsstyrningsrapporten.

## Väsentliga händelser under året

Bonava har under februari 2025 genomfört en emission av säkerställda gröna obligationer om 960 MSEK, som blev väsentligt övertecknad. Kupongen på den nya obligationen är STIBOR +475 bp och löptiden är 3,5 år. Den tidigare obligationen, som på grund av en step-up struktur skulle ha blivit betydligt dyrare, löstes och återköptes på en kurs motsvarande 102 procent av det nominella värdet.

## Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

## Ersättningar

På årsstämman 2023 beslutades att det maximala utfallet för rörlig kontantersättning skall uppgå till högst 60 procent av fast årlig kontant-ersättning för VD och 50 procent för övriga ledande befattningshavare under mätperioden för sådana kriterier. Grunderna för gällande riktlinjer ska gälla längst för tiden fram till årsstämman 2027. Dessa riktlinjer omfattar koncernledningen inklusive VD, totalt 7(6) personer i ledande befattning.

Bonava tillämpar ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Principerna och formerna

för ersättningarna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. Ersättningarna ska därför vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt enkla, långsiktiga och mätbara. Det totala ersättningspaketet ska stödja bolagets långsiktiga strategi. Ersättningen till bolagets ledning består av fast lön, rörlig ersättning, långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram, pension och övriga förmåner.

### Fast kontantlön

Den fasta lönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på ansvarsområden, erfarenhet och uppnådda resultat. Den fasta ersättningen revideras antingen varje år eller vartannat år.

### Rörlig kontant ersättning

Den kortsiktiga rörliga ersättningen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen samt baserad på utfallet i förhållande till uppsatta mål, varav den absoluta huvuddelen motsvarar ekonomiska mål. Under 2025 är den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD maximerad till 60 procent av den fasta ersättningen och för övriga i koncernledningen är den maximerad till 50 procent av den fasta ersättningen.

### Rörlig aktiebaserad ersättning

Vid årsstämman 9 april fattades beslut att inrätta ett långsiktigt prestationsbaserat aktieprogram (LTIP 2025) för Bonavas koncernledning, inklusive bolagets VD. Av prestationsaktierätterna gäller att 40 procent ska avse mål 1 (Operativt EBIT) och 60 procent ska avse mål 2 (absolut Total Shareholder Return, TSR). Det är styrelsens uppfattning att incitamentsprogram av denna form gynnar bolagets långsiktiga utveckling. Närmare information om tidigare inrättade långsiktiga incitamentsprogram finns tillgängligt på [bonava.com](http://bonava.com). Se även not 4, antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar.

### Pension och övriga förmåner

Avseende pension erbjuder Bonava premiebaserade lösningar, vilket innebär att Bonava betalar premier som utgör en viss andel av den anställdes lön. För samtliga medlemmar i bolagets ledning (som inte omfattas av kollektivavtalad pensionsförmån, ITP-plan) ska pensionspremie på fast kontant lön inte överstiga 30 procent. För VD ska pensionspremie på fast kontant lön inte överstiga 35 procent. Rörlig kontant-ersättning ska inte vara pensionsgrundande, såvida detta inte följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser.

Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring samt bilförmån. Premier och andra kostnader för sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta kontantlönen. För medlemmar i bolagets ledning verksamma i annat land sker reglering av pensionsförmån och andra förmåner enligt fast eller tvingande lokal praxis, men justeringar ska i det fallet så långt som möjligt hållas inom ramen för dessa riktlinjer.

### Upphörande av anställning

För ledande befattningshavare som avslutar sin anställning på bolagets initiativ, äger i normalfallet rätt till maximalt nio månaders uppsägningstid

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetsberättelse

—Koncernen

Segment

Risker och riskhantering

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

med avgångsvederlag motsvarande nio månaders fast lön. Bolaget ska ha rätt att från avgångsvederlaget göra avdrag för ersättning som under nämnda nio månader utbetalas från ny arbetsgivare. För verkställande direktör får i stället tillämpas en uppsägningstid om tolv månader med avgångsvederlag motsvarande tolv månaders fast lön. Uppsägningstiden uppgår maximalt till sex månader från den ledande befattningshavaren sida. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang VD, CFO och övriga medlemmar av koncernledningen. Styrelsen äger rätt att frångå ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

## Moderbolaget

### Nettoomsättning och resultat

Verksamheten i moderbolaget Bonava AB (publ) utgörs av kapitalförsörjning, treasuryfunktioner och koncerngemensam administration. Intäkterna härrör uteslutande från vidarefakturerings av interna tjänster. Ingen extern operativ verksamhet bedrivs. Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 160 (167) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 164 (166) MSEK. Medelantalet anställda var under året 46 (47).

## Miljöpåverkan

Bonava bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken i moderbolaget eller dotterföretagen.

## Utdelning

Bonavas utdelningspolicy är att dela ut 40 procent av årets resultat enligt segmentsredovisningen efter skatt över tid. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2025 då detta inte är möjligt under nuvarande finansieringsavtal.

## Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK	6 929 765 200
<i>Disponeras enligt följande:</i>	
I ny räkning balanseras	6 929 765 200
<b>Summa SEK</b>	<b>6 929 765 200</b>

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetsberättelse

—Koncernen

Segment

Risker och riskhantering

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

## Segment

### 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.

### Resultat

Nettoomsättningen minskade till 5 480 (5 757) MSEK, vilket främst förklaras av att pågående projekt är i en tidigare produktionsfas jämfört med föregående år samt negativa valutaomräkningseffekter.

Operativ bruttomarginal förbättrades till 14,1 (12,2) procent, vilket främst är hänförligt till stärkta projektmarginaler i pågående produktion och lägre indirekta produktionskostnader. Tyskland har genom den omstrukturering de genomgått senaste åren minskat sina omkostnader med 400 MSEK i årstakt jämfört med nivån för 2022 per år med full effekt från och med 1 januari 2025.

Operativt rörelseresultat uppgick till 547 (439) MSEK, med en ökad operativ rörelsemarginal om 10,0 (7,6) procent. Försäljnings och administrationskostnader minskade mot föregående år och bidrog till en högre operativ rörelsemarginal.

### Byggrätter och pågående produktion

Byggrätterna minskade jämfört med föregående och uppgick till 7 000 (7 600) vid årets slut. Flertalet förvärv har skett under året men ett högre antal produktionsstarter medför att byggrättsportföljen totalt sett minskat mot föregående år.

Antal startade bostäder till konsumenter ökade till 921 (657) och antal startade bostäder till investerare uppgick till 354 (474).

Antalet sålda bostäder till konsumenter var lägre än föregående år och uppgick till 747 (910). Den lägre försäljningen beror främst på att projekt befinner sig i en tidigare fas jämfört med föregående år. Försäljningsgraden i pågående produktion till konsumenter minskade till 42 (50) procent. Antal sålda bostäder till investerare minskade till 354 (474) och försäljningsgraden i pågående produktion var 100 (100) procent.

	2025	2024
Nettoomsättning	5 480	5 757
Operativt bruttoresultat	773	702
Operativ bruttomarginal, %	14,1	12,2
Operativt rörelseresultat	547	439
Operativ rörelsemarginal, %	10,0	7,6

### Byggrätter

Byggrätter, antal	7 000	7 600
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 700	1 400

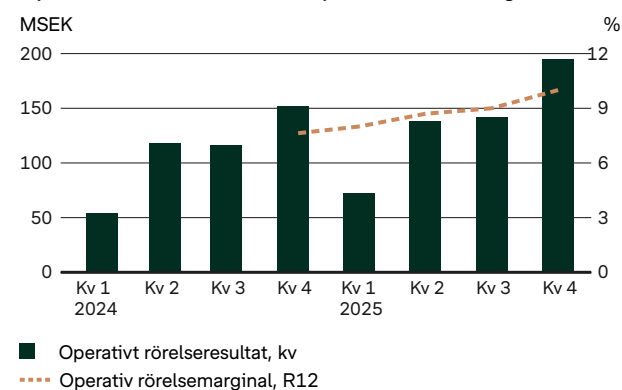
### Bostadsutveckling till konsument

Sålda bostäder, antal	747	910
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	3 608	4 429
Startade bostäder, antal	921	657
Bostäder i pågående produktion, antal	1 328	1 219
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	42	50

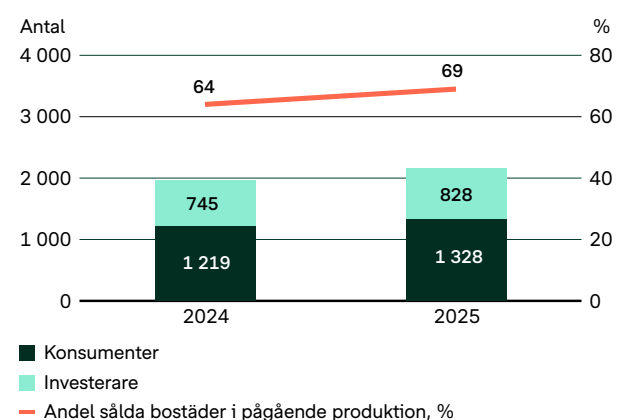
### Bostadsutveckling till investerare

Sålda bostäder, antal	354	474
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 209	1 532
Startade bostäder, antal	354	474
Bostäder i pågående produktion, antal	828	745
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100

### Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal



### Antal bostäder i pågående produktion och försäljningsgrad



Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamhetsberättelse

Koncernen

— Segment

Risker och riskhantering

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

## 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.

## Resultat

Nettoomsättningen ökade till 1 188 (1 101) MSEK, vilket främst förklaras av att flera pågående projekt, högre uppbyggnadsgrad samt försäljning av mark.

Operativ bruttomarginal ökade till 12,5 (5,1) procent, till följd av förbättrade projektmarginaler och lägre indirekta produktionskostnader. Bruttoresultatet har också påverkats positivt av markförsäljningar om 63 (11) MSEK.

Operativt rörelseresultat ökade till 32 (-62) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 2,7 (-5,6) procent. En högre volym i pågående produktion bidrar till ett positivt rörelseresultat.

## Byggrätter och pågående produktion

Byggrätterna minskade under året och uppgick till 7 800 (8 700) vid årets slut till följd av ökat antal produktionsstarter.

Antalet startade bostäder till konsumenter ökade till 460 (116). 322 (0) bostäder startades till investerare i år.

Antal sålda bostäder till konsumenter var 214 (233). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 34 (45) procent. Den lägre försäljningsgraden mot föregående år förklaras av att ett konsumentprojekt startades sent i det fjärde kvartalet varför konvertering av reservationer kommer göras under första kvartalet 2026. Om dessa hade inkluderats skulle försäljningen varit i linje med föregående år. 322 (0) bostäder såldes till investerare under året.

	2025	2024
Nettoomsättning	1 188	1 101
Operativt bruttoresultat	149	56
Operativ bruttomarginal, %	12,5	5,1
Operativt rörelseresultat	32	-62
Operativ rörelsemarginal, %	2,7	-5,6

## Byggrätter

Byggrätter, antal	7 800	8 700
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 700	1 800

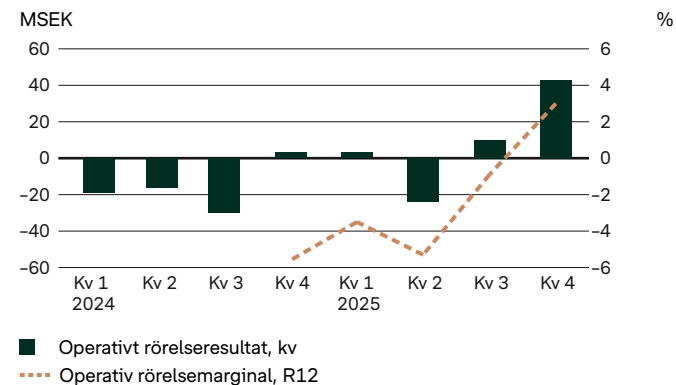
## Bostadsutveckling till konsumenter

Sålda bostäder, antal	214	233
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	905	989
Startade bostäder, antal	460	116
Bostäder i pågående produktion, antal	537	150
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	34	45

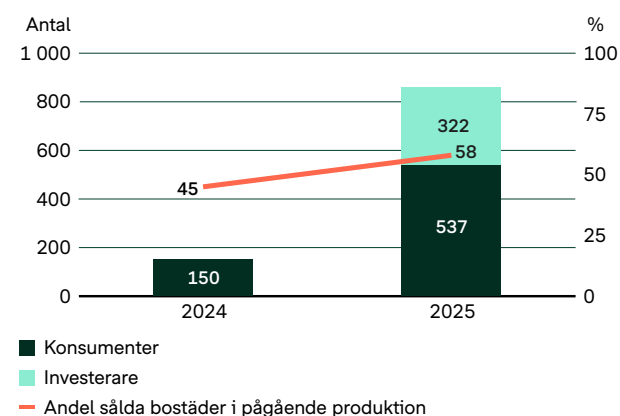
## Bostadsutveckling till investerare

Sålda bostäder, antal	322	—
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	687	5
Startade bostäder, antal	322	—
Bostäder i pågående produktion, antal	322	—
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	—

## Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal



## Antal bostäder i pågående produktion och försäljningsgrad



Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetsberättelse

Koncernen

— Segment

Risker och riskhantering

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

## Finland

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

## Resultat

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 606 (762) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal bostäder i pågående produktion och nyligen startade projekt.

Operativ bruttomarginal minskade till 14,5 (15,9) procent.

Operativt rörelseresultat minskade till 3 (16) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 0,5 (2,1) procent. Det låga resultatet är en direkt effekt av den låga affärsvolymen.

## Byggrätter och pågående produktion

Byggrätterna var oförändrade under året och uppgick till 3 200 (3 200) vid årets slut.

Antal sålda bostäder till konsumenter var 53 (73). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 8 (31) procent. Antal sålda bostäder till investerare uppgick till 0 (99). 92 (29) bostäder till konsument startades under året. Till investerare startades 0 (99) bostäder och försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 100 (100) procent.

	2025	2024
Nettoomsättning	606	762
Operativt bruttoresultat	88	121
Operativ bruttomarginal, %	14,5	15,9
Operativt rörelseresultat	3	16
Operativ rörelsemarginal, %	0,5	2,1

## Byggrätter

Byggrätter, antal	3 200	3 200
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 600	1 600

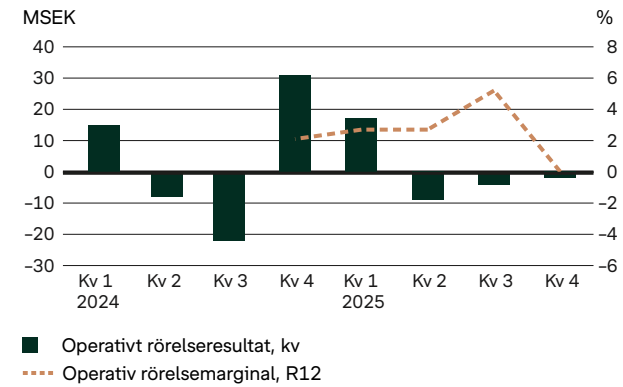
## Bostadsutveckling till konsumenter

Sålda bostäder, antal	53	73
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	194	198
Startade bostäder, antal	92	29
Bostäder i pågående produktion, antal	92	29
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	8	31

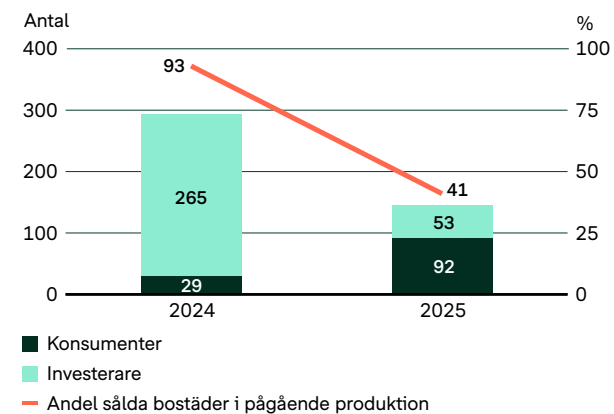
## Bostadsutveckling till investerare

Sålda bostäder, antal	–	99
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	21	206
Startade bostäder, antal	–	99
Bostäder i pågående produktion, antal	53	265
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100

## Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal



## Antal bostäder i pågående produktion och försäljningsgrad



Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetsberättelse

Koncernen

—Segment

Risker och riskhantering

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

## Baltikum

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

## Resultat

Nettoomsättningen uppgick till 943 (692) MSEK, till följd av ett ökat antal bostäder i pågående produktion med en högre försäljningsgrad.

Operativ bruttomarginal ökade till 18,6 (14,9) procent, främst drivet av den ökade volymen, högre försäljningsgrad och högre projektmarginaler.

Operativt rörelseresultat mer än fördubblades till 123 (56) MSEK, med en förbättrad operativ rörelsemarginal om 13,1 (8,0) procent. De två hyresfastigheter som Bonava har i egen förvaltning, enligt Build to Manage modellen, har fortsatt en hög uthyrningsgrad.

## Byggrätter och pågående produktion

Byggrätterna minskade under året och uppgick till 5 800 (6 400) vid årets slut. Markförsäljning tillsammans med produktionsstarter resulterar i att byggrättsportföljen minskat.

Antal starter till konsumenter uppgick till 626 (660) och inga starter till investerare varken innevarande år eller föregående.

Antal sålda bostäder till konsumenter var 703 (511). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 38 (23) procent. Under året och föregående år såldes inga bostäder till investerare.

	2025	2024
Nettoomsättning	943	692
Operativt bruttoreultat	175	103
Operativ bruttomarginal, %	18,6	14,9
Operativt rörelseresultat	123	56
Operativ rörelsemarginal, %	13,1	8,0

### Byggrätter

Byggrätter, antal	5 800	6 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 500	1 500

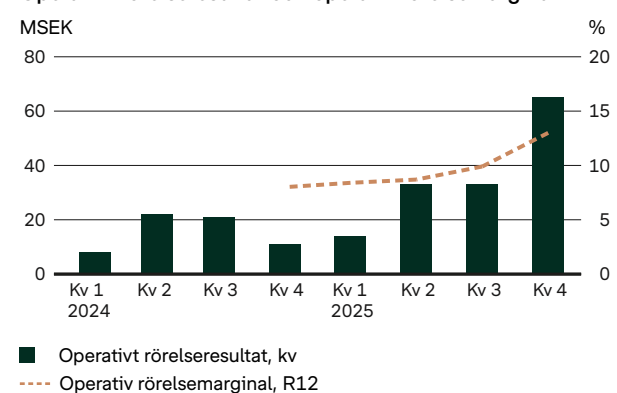
### Bostadsutveckling till konsumenter

Sålda bostäder, antal	703	511
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	981	712
Startade bostäder, antal	626	660
Bostäder i pågående produktion, antal	921	769
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	38	23

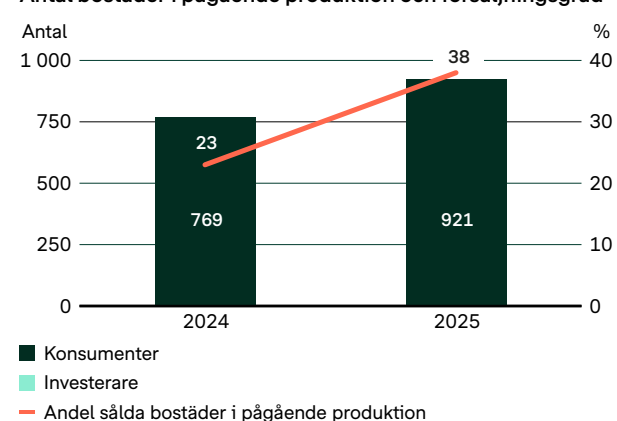
### Bostadsutveckling till investerare

Sålda bostäder, antal	–	–
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	–	–
Startade bostäder, antal	–	–
Bostäder i pågående produktion, antal	–	–
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	–	–

## Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal



## Antal bostäder i pågående produktion och försäljningsgrad



Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetsberättelse

Koncernen

— Segment

Risker och riskhantering

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

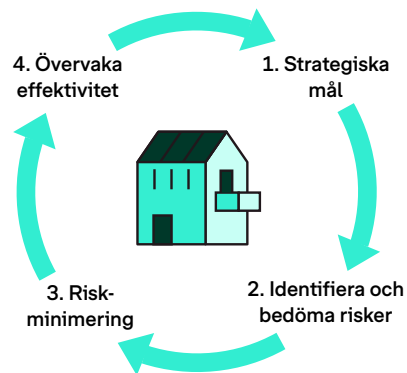
Finansiella rapporter

Övrig information

# Risker och riskhantering

Proaktiv och strategisk riskhantering är grundläggande för hur Bonava bedriver sin verksamhet. Genom ett strukturerat ramverk identifierar och bedömer bolaget risker i ett tidigt skede, vilket möjliggör effektiva åtgärder för att minska potentiella konsekvenser i hela organisationen. Riskhanteringsprocessen är utformad för att stödja verksamheten i att hantera kritiska risker som kan påverka förmågan att nå finansiella och strategiska mål. Samtidigt strävar bolaget efter att omvandla utmaningar till möjligheter för att skapa och skydda värde för sina intressenter och samhället.

## Strukturerat ramverk för riskhantering



## Enterprise Risk Management-program

Under 2025 uppdaterade bolaget sitt Enterprise Risk Management-program (ERM) för att fullt ut anpassas till den decentraliserade verksamhetsmodellen. Programmet säkerställer att riskhantering integreras i beslutsprocesser på alla nivåer i organisationen. ERM-programmet baseras på följande principer:

### ERM:s vägledande principer:

- **Värdeskapande** – tillför värde och stödjer välgrundade beslut.
- **Integrerad** – i strategisk planering, affärs- och beslutsprocesser.
- **Transparent** – rapporterad för att stödja ansvarstagande och tidig respons.
- **Ägande på rätt nivå** – hanterat nära riskaktiviteten.
- **Proportionerlig** – anpassa riskhantering till påverkan på strategiska mål.

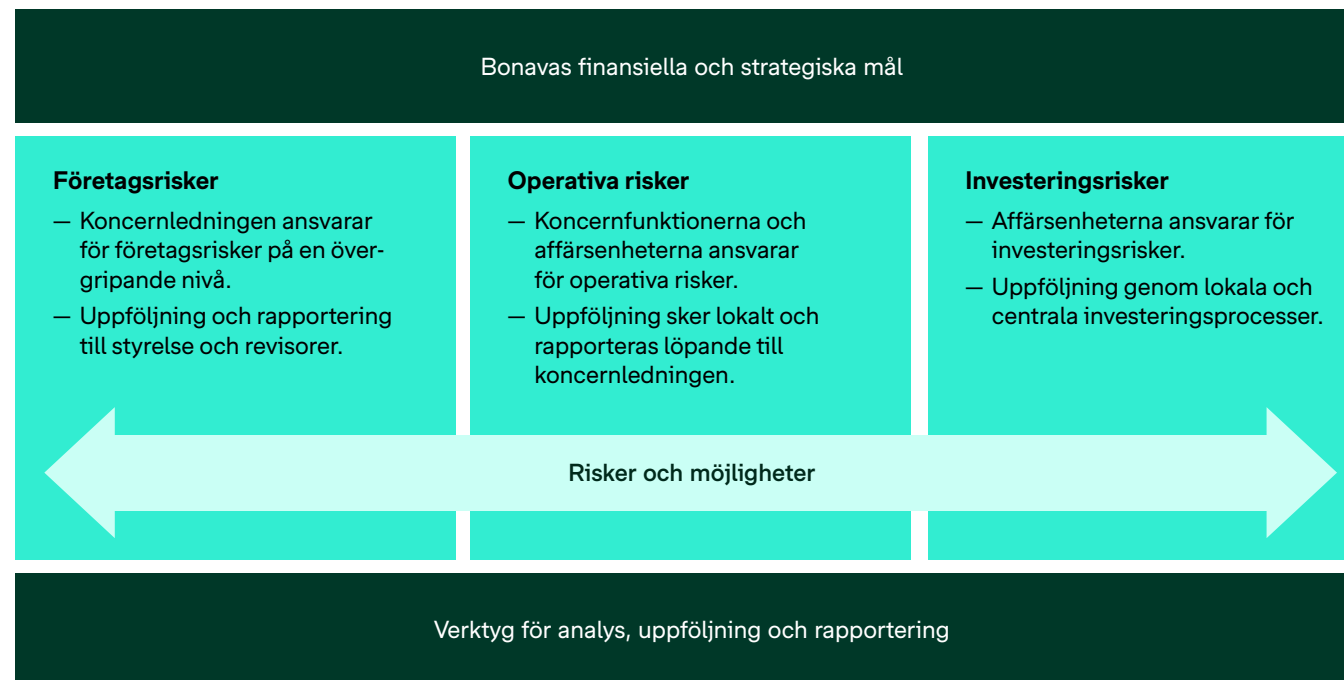
## Tre kategorier av risk

Bonava kategoriserar risker i tre nivåer: Företagsrisker, Operativa risker och Investeringsrisker. Koncernledningen ansvarar för företagsrisker, koncernfunktioner och affärsenheter ansvarar för operativa risker inom sina områden och affärsenheterna är ansvariga för investeringsrisker. Alla medarbetare förväntas förstå och hantera risker inom ramen för sina roller.

Läs om Bonavas hållbarhetsrisker i Hållbarhetsförklaringen på sidorna 59–130.

Indelningen av risknivåer baseras på deras påverkan, men också på vilken nivå i företaget de bäst hanteras. Bonava betraktar exempelvis arbetsmiljö- och andra hållbarhetsrisker som särskilt relevanta. Eftersom dessa har en nära koppling till bolagets bostadsprojekt betraktas de främst som operativa risker. Det strategiska arbetet gällande hälsa och säkerhet är dock en återkommande punkt på koncernledningens agenda.

## Bonavas kategorier av risker



Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetsberättelse

Koncernen

Segment

— Risker och riskhantering

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

## Risk- och möjlighetsbedömning

Processen för att identifiera risker och möjligheter bygger på en bottom-up-modell, där arbetet inleds i affärsenheter och koncernfunktioner och därefter konsolideras under ett årligt strategiskt arbetsmöte med koncernledningen. Denna process ger en heltäckande bild av Bonavas riskexponering och säkerställer att företagsrisker prioriteras utifrån deras potentiella påverkan på strategiska mål och finansiella resultat.

Genom att integrera även identifiering av möjligheter som uppstår vid korrekt hantering av risker ökar medvetenheten om potentiellt oupptäckt värdeskapande. Riskägare uppdaterar kontinuerligt sin bedömning av de mest relevanta riskerna inom sina respektive ansvarsområden. De mest betydande företagsriskerna rapporteras kvartalsvis till revisionsutskottet. Översikten nedan visar de identifierade nyckelriskerna och hur de är kopplade till Bonavas strategiska mål.

## Identifierade nyckelrisker kopplade till strategiska mål

Strategiska mål	Nyckelrisker	Möjliga effekter
Lönsamhet Kapitaleffektivitet Utdelning	<ul style="list-style-type: none"><li>– Geopolitisk instabilitet</li><li>– Intressentförtroende (regelefterlevnad)</li><li>– Långsiktig finansieringskapacitet</li><li>– Likviditetsbrist</li><li>– Optimerad byggrättstportfölj</li><li>– Projektresultat</li><li>– IT-säkerhet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Minskad efterfrågan, ansträngda leveranskedjor</li><li>– Skadat förtroende och kostnader</li><li>– Ökade finansieringskostnader</li><li>– Oförmåga att uppfylla betalningsskyldigheter</li><li>– Brist på lämplig mark, ökat bundet kapital</li><li>– Underträffade budgeterade vinstmål</li><li>– Att halka efter inom IT-innovation, cyberattacker</li></ul>
Kundnöjdhet	Förändrat kundbeteende	Minskad efterfrågan, höga garantikostnader
Hälsa och säkerhet	Skador, olyckor och dålig hälsa som påverkar människor på våra arbetsplatser eller arbetsplatser	Allvarliga incidenter, minskad produktivitet och rykte
Engagerade medarbetare	Attrahering och behållning av talanger	Hög omsättning, försenad projektstart
Bekämpa klimatförändringarna	Skärpta klimatkrav och materialkostnader försvårar planering och omställning	Lägre lönsamhet, försenade projekt och minskad konkurrenskraft

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetsberättelse

Koncernen

Segment

— Risker och riskhantering

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

## Företagsrisker

Av de identifierade nyckelriskerna bedömde Bonava att fem är företagsrisker som kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och därför ska följas upp centralt. Samtliga övriga nyckelrisker klassificeras som operativa risker och investeringsrisker.

Beskrivning	Exempel på riskreducerande åtgärder
<b>Geopolitisk instabilitet</b>	
Politisk instabilitet, konflikter eller förändringar i offentliga regelverk kan påverka verksamheten negativt. Detta kan omfatta störningar i tillgången på byggmaterial, snabba förändringar i räntepolitik samt minskad investeringsvilja bland potentiella kunder.	<ul style="list-style-type: none"><li>– Löpande övervakning och analys av marknadsutvecklingen i koncernledningen och affärsenhetsmöten.</li><li>– Geografisk diversifiering och en decentraliserad operativ modell med flexibilitet och skalbara processer.</li><li>– Kontrollerad tillväxt med projektstarter baserade på marknadsefterfrågan och försäljning.</li><li>– Ökad B2B-andel för att anpassa sig efter marknaden.</li></ul>
<b>Långsiktig finansieringskapacitet</b>	
Stabil långsiktig finansiering krävs för att upprätthålla verksamheten. Förändringar i tillgänglighet och finansieringskostnader påverkar möjligheten att nå finansiella mål och tillväxtambitioner.	<ul style="list-style-type: none"><li>– Minskning av nettoskuld.</li><li>– Framgångsrik refinansiering av obligationer.</li><li>– Säkerställande av projektfinansiering före projektstarter.</li></ul>
<b>Likviditetsbrist</b>	
Likviditet krävs för att möta betalningsåtaganden. Otillräcklig likviditet kan leda till betalningsinställelse.	<ul style="list-style-type: none"><li>– Strukturerad process för kontinuerlig övervakning och prognostisering av koncernens likviditet.</li><li>– Start av projekt som är kassaflödesneutrala.</li><li>– Ökat fokus på projektfinansiering.</li></ul>

Beskrivning	Exempel på riskreducerande åtgärder
<b>Intressentförtroende</b>	
Ökade regulatoriska krav, inklusive EU-lagstiftning, handelssanktioner, rapporteringsstandarder samt tredjepartsrisker såsom korruption, utgör utmaningar för verksamheten. Bristande regelefterlevnad kan leda till böter, avbrott i verksamheten samt skada på rykte och ekonomi.	<ul style="list-style-type: none"><li>– Löpande bevakning av kommande regelverksförändringar och uppföljning av efterlevnad av befintliga krav;</li><li>– Robust antikorrupsionsprogram.</li></ul>
<b>IT-säkerhet</b>	
Ökande cybersäkerhetsrisker kräver en säker miljö med tillräckligt skydd mot obehörig åtkomst och skadlig programvara.	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kontinuerlig skanning och utveckling av cybersäkerhetsverktyg för att identifiera och eliminera sårbarheter.</li><li>– Utbildningar i säkerhetsmedvetenhet för att öka personalens kunskap och vaksamhet.</li><li>– Stöd till IT-organisationen i beslutsfattande, planering och framtagning av business case.</li></ul>

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetsberättelse

Koncernen

Segment

— Risker och riskhantering

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

# Bolagsstyrning



Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

**Bolagsstyrning**

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

# Bolagsstyrningsrapport

Denna bolagsstyrningsrapport, som är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), innehåller viktig information om hur Bonava följer Koden, om aktieägarna, valberedningen, årsstämman, styrelsen och dess arbete inklusive utskott, ersättning och fördelning av ansvarsuppgifter inom styrningsmodellen. I bolagsstyrningsrapporten beskrivs också Bonavas system för intern kontroll och riskhantering, vilket enligt aktiebolagslagen och Koden är styrelsens ansvar. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats av styrelsen och lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för Bonavas bolagsstyrning under 2025.

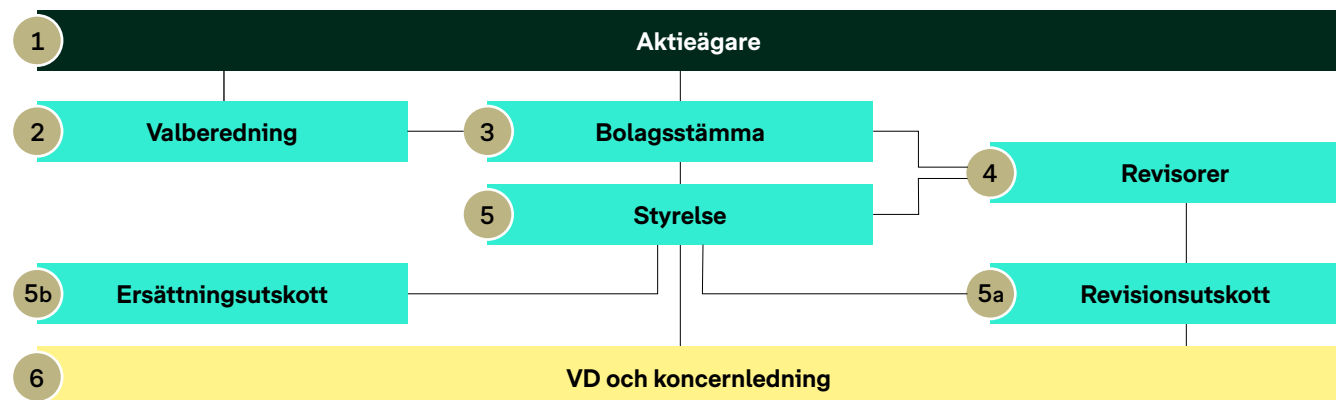
## Regelverk, styrmodell och intern kontroll

Bonava vill med en god bolagsstyrning säkerställa ett ansvarsfullt och hållbart arbetssätt över tid. Den styrningsmodell som tillämpas ger en transparent och tydlig fördelning av mandat och ansvar och en effektiv hantering av relevanta risker och nödvändiga kontroller. Målsättningen är att skapa en långsiktig hållbar verksamhet som över tid skapar värde till aktieägarna och övriga intressenter.

## Regelverk och styrmodell

Bonava är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm 2016. Bolagsstyrningen i Bonava följer svensk lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. I de länder där Bonava bedriver verksamhet följs den lagstiftning och övriga regler som är tillämpliga lokalt. Bonava följer även god sed på värdepappersmarknaden, vilket bland annat innebär att koncernen tillämpar Koden.

Bonavas bolagsordning fastställdes vid bolagsstämman den 10 april 2024 och återfinns i sin helhet på Bonavas hemsida, bonava.com. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska direkt eller genom dotterbolag, utveckla och investera i bostäder och bedriva handel med fastigheter samt bedriva annan med ovan



nämnda verksamheter förenlig verksamhet, samt dessutom ombesörja vissa koncerngemensamma uppgifter såsom att tillhandahålla stabstjänster. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget kan inte fatta några beslut i strid mot bolagsordningen utan att först hänskjuta en sådan fråga till bolagsstämman för beslut och eventuell ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Bonava följer Koden utan några avvikelser. Inga överträdelser av Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden har förekommit.

### 1 Aktieägare

Bonavas aktie noterades på Nasdaq Stockholm 2016. Vid årsskiftet uppgick antalet aktier i bolaget till 322 816 756 aktier. Aktiekapitalet var per samma datum 538 MSEK och kvotvärdet per aktie uppgick till 1,67 SEK.

Antalet kända aktieägare uppgick vid årsskiftet till 26 432. Bolagets fem största aktieägare var vid årsskiftet Nordstjernen AB, Frederik W. Mohn, Schrodors, Fjärde AP-fonden och Nordea Fonder. Läs mer om Bonavas aktier och aktieägare på sidorna 175–176.

### 2 Valberedning

Valberedningen är ett organ som inrättats av årsstämman med uppgift att lägga fram förslag om antalet styrelseledamöter och styrelsens sammansättning, inklusive styrelsens ordförande, samt förslag om styrelsens arvodering, inklusive eventuellt särskilt arvode för utskottsarbete. Valberedningen ska också lägga fram förslag om årsstämmans ordförande och om revisorer och deras arvodering. Om det behövs ska valberedningen även lägga fram förslag till ändringar i gällande regler för valberedningen.

### Valberedning inför årsstämman 2026

Vid årsstämman 2025 i Bonava utsågs Peter Hofvenstam nominerad av Nordstjernen AB, Olof Nyström nominerad av Fjärde AP Fonden och Oscar Bergman nominerad av Swedbank Robur Fonder till valberedning för årsstämman 2026. Den 11 december 2025 offentliggjorde Bonava att Christine Revheim-Hansen, nominerad av Frederik W. Mohn, tillkommer som ny ledamot i Bonavas valberedning till följd av ägarstrukturen. Peter Hofvenstam valdes till valberedningens ordförande. Ingen särskild ersättning har utgått till valberedningens ledamöter. Valberedningens förslag presenteras i kallelsen till årsstämman samt på Bonavas hemsida, bonava.com. Valberedningen har tillämpat punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

—Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

## Valberedning inför årsstämman 2026

Ledamöter	Nominerad av	Oberoende <sup>1)</sup>
Peter Hofvenstam, valberedningens ordförande	Nordstjernan AB	Ja/Nej
Olof Nyström	Fjärde AP Fonden	Ja/Ja
Oscar Bergman	Swedbank Robur Fonder	Ja/Ja
Christine Revheim-Hansen	Fredrik W. Mohn	Ja/Ja

<sup>1)</sup> Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen/till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren.

### 3 Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bonavas högsta beslutsfattande organ och är ett forum för samtliga aktieägare att utöva sitt inflytande. Bolagsstämman beslutar om ändringar i bolagsordningen. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets hemsida samt annonseras i Post och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning om att kallelse har skett i Dagens Nyheter.

### Årsstämma 2025

Under 2025 hölls det en ordinarie årsstämma den 9 april 2025 då val av styrelse och andra sedvanliga frågor beslutades.

### Årsstämma 2026

Bonavas ordinarie årsstämma 2026 äger rum den 22 april 2026 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen fram till den 4 mars 2026, vilket bolaget har informerat om på sin hemsida i samband med delårsrapporten för det tredje kvartalet 2025. Bonava eftersträvar att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid årsstämman. För mer information om årsstämman, se sidan 179 eller på Bonavas hemsida, bonava.com.

### 4 Revisor

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor.

På årsstämman den 9 april 2025 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC") till revisor för perioden fram till årsstämman 2026. Valet skedde på valberedningens förslag vilket överensstämde med revisionsutskottets rekommendation. Till huvudansvarig revisor har den auktoriserade revisorn Johan Rippe utsetts.

Revisorn ska rapportera till revisionsutskottet om inte obetydliga fel inom redovisningsområdet och vid misstankar om oegentligheter. Revisorn ska minst en gång per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorn deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser.

### 5 Styrelse

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Bonavas organisation och administration.

Bonavas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter. Vid årsstämman den 9 april 2025 beslutades att omvälja Mats Jönsson, Per-Ingemar Persson, Nils Styf, Olle Boback, Anette Frumerie och Tobias Lönnevall till styrelseledamöter samt att nyvälja Anneli Jansson och Paula Röttorp. Samtidigt lämnade Viveca Ax:son Johnson styrelsen. Årsstämman beslutade att välja Mats Jönsson till styrelseordförande.

Den 24 september 2025 meddelade Bonava att Olle Boback lämnade sin plats i styrelsen på grund av sjukdom. Utträdet skedde på egen begäran och med omedelbar verkan.

För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför bolaget samt innehav av aktier i Bonava, se avsnittet "Styrelse". Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policyer för bolagets verksamhet. Dessa interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande för att följa lagar, eller när behov annars föreligger.

#### Styrelsen och oberoende

Bolagets styrelse har bedömts uppfylla Kodens krav på oberoende då samtliga åtta av de stämموvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Samtliga ledamöter utom Paula Röttorp har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare (i detta fall med avseende på Nordstjernan AB).

#### Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämman och leder arbetet i styrelsen. Vid årsstämman den 9 april 2025 valdes Mats Jönsson till styrelseordförande.

### Styrelsens arbete under 2025

Bolagets styrelse har under 2025 haft 12 möten. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: VD:s genomgång av verksamheten, försäljningar och investeringar, finansiell rapportering, sammanfattning av större exponeringar och rapport om eventuella brister i arbetsmiljö eller avvikelser från Uppförandekoden.

Styrelsen har under 2025 kontinuerligt arbetat med bolagets finansieringsstrategi för att säkerställa en långsiktig finansiering. Därutöver har styrelsen arbetat med frågor relaterade till det förändrade marknadsläget i affärsenheterna och dess påverkan på den lokala affären samt beslut om större försäljningar av och investeringar i mark och projekt.

#### Ersättning till styrelsens ledamöter

Vid årsstämman den 9 april 2025 beslutade stämman, i enlighet med förslag från valberedningen, att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 860 000 SEK till styrelseordföranden och 340 000 SEK till var och en av de övriga styrelseledamöterna som inte är anställda i bolaget. Stämman beslutade vidare att i tillägg till detta arvode ska styrelseledamot boende i Europa men utanför Norden erhålla ett mötesarvode om 22 000 SEK för varje fysiskt styrelsesammanträde som hålls i Norden. Stämman beslutade samtidigt att fram till nästa årsstämma ska, för arbetet i revisionsutskottet, ett årligt arvode utgå med 160 000 SEK till ordföranden och 80 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna som inte är anställda i bolaget samt för arbetet i ersättningsutskottet, ska ett årligt arvode utgå med 80 000 SEK till ordföranden och 38 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna som inte är anställd i bolaget. Inga särskilda arvoden har utgått för övrigt utskottsarbete.

#### Utvärdering av styrelsen

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2025 års utvärdering har utförts genom att styrelseledamöterna har besvarat en enkät med möjlighet till öppna svar. Det sammanställda resultatet från enkäten har sedan gått igenom och diskuterats på ett styrelsemöte. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet.

Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka

Verksamhet

#### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

#### Bolagsstyrning

—Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

### Styrelsens utskott

Styrelsen har för närvarande två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Utskottens uppgifter regleras närmare i de årligen fastställda utskottsinstruktionerna.

#### 5a Revisionsutskott

Revisionsutskottet har bland annat till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering.

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har från och med årsstämman den 9 april 2025 bestått av styrelseledamöterna Tobias Lönnevall, tillika ordförande, Per-Ingemar Persson och Nils Styf, av vilka ingen är anställd av bolaget.

Under 2025 har revisionsutskottet haft fem möten. Bonavas revisor deltog vid samtliga möten. Vid mötena har exempelvis bolagets delårsrapporter och finansiering, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroller behandlats.

#### 5b Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet har bland annat till uppgift att bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till VD i enlighet med ersättningsprinciperna.

Ersättningsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har från och med årsstämman den 9 april 2025 bestått av styrelseledamöterna Mats Jönsson, tillika ordförande, Anette Frumerie och Tobias Lönnevall, av vilka ingen är anställd av bolaget.

Ersättningsprinciperna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För VD gäller även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av årsstämman.

Under 2025 har ersättningsutskottet haft tre ordinarie möten och ett extrainsatt möte. Ledamöterna har närvarat vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bland annat rörlig

### Översikt över styrelsens arbete 2025<sup>1)</sup>

#### Fjärde kvartalet (okt-dec)

- Delårsrapport Q3
- Budgetmöte
- Diskussion STI
- Utvärdering av styrelsen och VD

#### Tredje kvartalet (juli-sep)

- Delårsrapport Q2
- Strategimöte

#### Första kvartalet (jan-mars)

- Bokslutskommuniké Q4
- Utfall STI 2024
- Kallelse, dokumentation årsstämma
- Års- och hållbarhetsredovisning
- Kapitalmarknadsdag

#### Andra kvartalet (april-juni)

- Konstituerande möte
- Beslut styrelsens arbetsordning och övriga styrelsepolicier
- Beslut styrelsens utskott
- Delårsrapport Q1
- Diskussion implementering av reviderad strategi
- Uppdatering hälsa och säkerhet
- Årsstämma

2025

<sup>1)</sup> Förutom ämnen som specifikt omnäms ovan finns det andra områden som kontinuerligt diskuteras, såsom VD:s genomgång av verksamheten, uppföljning och uppdatering av bolagets finansiering, försäljningar och investeringar och sammanfattning av större exponeringar.

och annan ersättning till ledande befattningshavare samt riktlinjer för sådan ersättning.

#### 6 VD och koncernledning

Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion och beslutsordning. VD fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med koncernledningen.

Styrelsen utvärderar löpande VD:s arbete och prestationer. En utförlig VD-utvärdering har gjorts under hösten 2025 och diskuterats på ett styrelsemöte.

Koncernledningen består av VD, CFO och tillika vice-VD, affärsenhetscheferna i Tyskland, Sverige, Finland och Baltikum, samt SVP Brand and Culture och Chief Legal Officer. Koncern-

ledningen träffas regelbundet och vid behov hålls kompletterande möten. Under 2025 sammanträdde koncernledningen 12 gånger. Utöver detta har koncernledningen haft löpande avstämningar.

#### Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang VD och övriga medlemmar av koncernledningen. För mer information om ersättning till ledande befattningshavare se not 4.

Målsättningen med de riktlinjer som antogs på Bonavas årsstämma den 3 april 2023 är att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig ersättning som möjliggör att personer med högsta möjliga kompetens kan såväl rekryteras som behållas inom

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

#### Bolagsstyrning

—Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

bolaget. Det totala ersättningspaketet ska stödja bolagets långsiktiga strategi. Ersättningen till Bonavas ledning består av fast lön, kortsiktig rörlig kontantersättning, långsiktig rörlig aktiebaserad ersättning, pension och andra förmåner. Vid fastställande av den fasta lönen ska den enskilda befattningshavarens ansvarsområden, erfarenhet och uppnådda resultat beaktas. Den fasta lönen revideras antingen varje år eller vartannat år. All rörlig ersättning är relaterad till den fasta lönen, samt belönar uppfyllelsen av i förväg uppställda målsättningar av i huvudsak ekonomisk art. All rörlig ersättning i Bonava är utformad för att motivera och belöna värdeskapande aktiviteter som stödjer bolagets långsiktiga operationella och finansiella mål.

### Aktierelaterade incitamentsprogram

Bonava hade under året tre aktiebaserade incitamentsprogram. Programmen för 2022 och 2023 omfattade 44 nyckelpersoner, inklusive medlemmar av koncernledningen. Det program som beslutades vid årsstämman i april 2025 riktade sig uteslutande till koncernledningen. Samtliga tre program syftar till att förena aktieägarnas och ledningens intressen för långsiktigt värdeskapande. Deltagande förutsätter eget aktieägarande i Bonava. Vid årsstämman 2025 beslutades även att bemyndiga styrelsen att återköpa B-aktier för att säkra implementeringen av incitamentsprogrammet. Styrelsen utnyttjade inte detta bemyndigande under 2025.

Under 2025 avslutades det aktiebaserade incitamentsprogram som beslutades vid årsstämman 2022. Då miniminivån inte uppnåddes för de beslutade prestationsmålen blev utfallet för den prestationsbaserade delen noll. Programmet omfattade även en garanterad del bestående av prestationsaktier och syntetiska aktier, vilken reglerades under 2025 i enlighet med programmets villkor.

Långsiktigt incitamentsprogram	LTIP 2025	LTIP 2023	LTIP 2022
Antal som erbjöds att delta	8	44 <sup>1)</sup>	44
Antal som valde att gå med	7	21	28

<sup>1)</sup> Av dessa var tolv personer förhindrade att investera vid den ordinarie investeringsperioden på grund av insiderinformation. Vid den förlängda investeringsperioden valde elva av dessa att tacka ja.

### Ersättning och närvaro vid styrelsens möten 2025

Bolagsstämmovalda ledamöter	Invald år	Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag	Totalt utbetalt årligt arvode, SEK
Totalt antal möten		12	5	4			
Ordf. Mats Jönsson	2020	12	—	4	Ja	Ja	930 500
Viveca Ax:son Johnson (t o m 9/4)	2015	5	—	—	Nej	Ja	82 500
Per-Ingemar Persson	2021	12	5	—	Ja	Ja	416 750
Nils Styf	2022	12	5	—	Ja	Ja	416 750
Olle Boback (t o m 24/9*)	2023	9	—	—	Ja	Ja	317 500
Anette Frumerie	2023	12	—	4	Ja	Ja	375 000
Tobias Lönnevall	2023	12	5	4	Ja	Ja	533 500
Anneli Jansson (fr o m 9/4)	2025	6	—	—	Ja	Ja	255 000
Paula Röttorp (fr o m 9/4)	2025	7	—	—	Nej	Ja	255 000

\* Olle Boback avgick från styrelsen den 24 september 2025 på egen begäran.

### Styrelsens rapport om intern kontroll

#### Intern kontroll över finansiell rapportering och riskhantering

Bonava har ett väl etablerat arbetssätt för finansiell rapportering och en utvecklad process för internkontroll. Processen säkerställer att bolaget har en lämplig riskhantering och tillförlitlig finansiell rapportering som är förenlig med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som ska tillämpas av bolag noterade på Nasdaq Stockholm. Arbetssättet är baserat på det ramverk som är framtaget av Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission:s ("COSO"). Ramverket består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation, samt uppföljning. Detta arbete involverar styrelsen, koncernledningen och övrig personal. Styrelsen är ytterst ansvarig för att säkerställa kvaliteten på riskhantering och internkontroll.

#### Process för riskbedömning och internkontroll

Bonava har en årlig process för systematisk riskbedömning och internkontroll vad avser finansiella och icke-finansiella risker. Processen börjar i respektive affärsenhet/funktion och analyseras årligen av koncernledningen. Läs mer om Bonavas riskhantering på sidorna 48–50.

Arbetet med internkontroller utgår ifrån de kontrollaktiviteter som anses mest väsentliga för Bonavas verksamhet, och då med särskilt fokus på de kontroller som är kopplade till bolagets möjlighet att uppnå sina finansiella och strategiska mål samt aktuell riskbedömning. Varje affärsenhet/funktion gör årligen

en självskattning av de utvalda kontrollaktiviteterna och denna självskattning bedöms i en interaktiv process under ledning av bolagets Riskkommitté som består av CFO, Chief Legal Officer, SVP Brand & Culture, Group Head of Treasury och Group Head of Risk and Compliance. Resultatet granskas av bolagets revisorer och inkluderas i den årliga riskrapport som godkänns av VD och revisionsutskottet samt beslutas av styrelsen.

#### Kontrollmiljö

Bonavas process för internkontroll är en integrerad del av verksamheten och regleras i bolagets styrande dokument såsom policyer som fastställs av styrelsen årligen. I Styrelsens arbetsordning, Instruktion till VD och Beslutsordningen regleras fördelning och delegering av ansvar. Därutöver beslutar styrelsen om bolagets Finanspolicy, Uppförandekod, Bolagsstyrningspolicy, Insiderpolicy och Hållbarhetspolicy.

Bolaget har även andra typer av styrande dokument såsom procedurer vilka beslutas av VD. Samtliga styrande dokument ses över regelbundet och uppdateras vid behov. Policyer och procedurer är tillgängliga för alla anställda genom bolagets intranät. Genom dessa styrdokument och tillämpliga lagar och andra föreskrifter säkerställer Bonava en god kontrollmiljö. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för att styrdokumenterna efterlevs. Varje anställd har även ett eget ansvar för att följa beslutade regler och processer. Bolaget underlättar för de anställda att ta detta ansvar genom olika informations- och utbildningsinsatser.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

### Bolagsstyrning

—Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

## Riskbedömning

En metodisk riskbedömning är integrerad i Bonavas verksamhet genom the Bonava Way och syftar till att identifiera och hantera risker som kan medföra att Bonava inte uppfyller sina finansiella eller strategiska mål. Utfallet av riskbedömningen ingår i den årliga riskrapporten. De väsentliga riskerna samt hanteringen av desamma rapporteras till styrelsen kvartalsvis. En gång om året går styrelsen och revisionsutskottet igenom processen för bolagets riskbedömning och internkontroll.

## Kontrollaktiviteter

Bonavas hantering av risker bygger på att analys och kontroll sker på den nivå i bolaget där risken uppstår. Kontrollen sker genom en bedömning utifrån utvalda kontrollaktiviteter och ska säkerställa en god hantering av identifierade risker.

Utöver detta har Bonava en central investeringsprocess där beslut tas om förvärv av mark och produktionsstarter i enlighet med bolagets beslutsordning.

Bonava har en central Treasury-funktion som kontrollerar finansiella risker i olika avseenden och en central IT-funktion som har ett övergripande ansvar för de väsentligaste IT-systemen inom Bonava. Därutöver har Bonava en central funktion för Human Resources Operations som hanterar löneadministrationen för de nordiska länderna. Dessa funktioner har processer som hanterar identifierade risker på ett effektivt sätt.

Andra kontrollaktiviteter innefattar till exempel löpande finansiella avstämningar varje månad med affärsenheterna samt mer omfattande uppföljningar kvartalsvis. Vid dessa möten diskuteras bland annat finansiella prognoser och utfall samt strukturerade riskbedömningar och genomförda investeringar. Bonava har även ett gemensamt compliance-program under namnet "Our Foundation" som är tillämpligt för hela koncernen. Programmet fokuserar på affäretik och syftar till att minimera riskerna avseende bristande regelefterlevnad genom riktlinjer kring bland annat antikorruption och konkurrensrätt.

Varje år hålls obligatoriska utbildningar både för nya och befintliga medarbetare. Därutöver leder bolagets chefer diskussioner i sina team kring relevanta etiska frågor. Bolaget har även ett visselblåsarprogram. Bonava har en Group Head of Risk & Compliance som ansvarar för att utveckla Bonavas processer för medvetet och proaktivt risk- och efterlevnadsarbete samt leder bolagets riskkommitté.

## Information och kommunikation

Bonava har en organisation för intern och extern kommunikation som säkerställer att den finansiella och icke-finansiella rapporteringen är korrekt och sker vid rätt tidpunkt. Relevanta policyer och procedurer av betydelse för både den finansiella och icke-finansiella rapporteringen kommuniceras till medarbetarna via Bonavas intranät.

Styrelsen erhåller regelbundet rapporter avseende Bonavas finansiella ställning och resultatutveckling. Koncernledningen erhåller varje månad information avseende bolagets likviditetsplanering, försäljning, resultat samt genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar.

## Övervakning, uppföljning och förbättring

Uppföljning sker löpande på lämplig nivå inom Bonava. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisor sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen direkt till styrelsen och revisionsutskottet.

Inom ramen för styrelsens ansvar och övervakning av den interna kontrollen ingår att se till att brister och förslag som framkommer åtgärdas. Det huvudsakliga underlaget för styrelsens övervakning utgörs av den externa revisionen och bolagets årliga riskrapport.

## Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

Någon internrevisionsfunktion finns inte upprättad inom Bonava. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.

## Hållbarhet

Styrelsen har det yttersta ansvaret för att granska, övervaka och vägleda Bonavas hållbarhetsarbete. Läs mer om Bonavas hållbarhetsstyrning på sidorna 70–71.

## Hälsa och säkerhet

Styrelsen följer löpande upp frågor kopplade till bolagets arbete med hälsa och säkerhet. Varje månad rapporteras eventuella incidenter och olyckor på arbetsplatserna samt övrig relevant statistik. Styrelsen har löpande under året möjlighet att delta i relevanta utbildningar, såsom till exempel digital utbildning i säkerhet på arbetsplatsen, vilket också är ett krav för att få besöka en svensk byggarbetsplats.

Bonava har under året haft en Group Head of Health & Safety med övergripande funktionsansvar för att utveckla koncerngemensamma processer och driva utvecklingsarbete för hälsa och säkerhet. Under november 2025 initierades rollen Group Health & Safety Champion för att stärka arbetet inom hälsa och säkerhet i bolagets decentraliserade verksamhet. Till Health & Safety Champion utsågs bolagets affärsenhetschef i Finland. Rollen ersätter den tidigare rollen som Group Head of Health & Safety. Group Health & Safety Champion leder Bonavas råd för hälsa och säkerhet med syfte att bereda beslutsunderlag till koncernledningen samt implementera beslut. I rådet för hälsa och säkerhet ingår representanter från respektive affärsenhet.

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

—Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

# Styrelse



## Mats Jönsson

Styrelseledamot sedan 2020  
Ordförande sedan 2021

**Född:** 1957

**Utbildning:** Civilingenjör,  
Kungliga Tekniska högskolan  
i Stockholm

**Andra pågående uppdrag:**  
Styrelseledamot i Eduviva  
Group AB, NCC AB och  
Assemblin Caverion Group.

**Tidigare arbetslivserfarenhet:**  
Koncernchef och VD för  
Coor Service Management,  
affärsenhetschef för Skanska  
Services och divisionschef för  
Skanska Sverige.

**Innehav i Bonava (inklusive  
närstående)\*:** 390 000 B-aktier  
och 735 294 optioner utställda  
av Nordstjernan AB



## Per-Ingemar Persson

Styrelseledamot sedan 2021

**Född:** 1956

**Utbildning:** Civilingenjör,  
Lunds Tekniska Högskola

**Andra pågående uppdrag:**  
Styrelseledamot i  
Veidekke ASA samt Jacob  
Bennet Holding AB.

**Tidigare arbetslivserfarenhet:**  
VD för Veidekke Sverige AB  
och NVS Installation samt  
varierande chefspositioner  
inom Skanska-koncernen.

**Innehav i Bonava (inklusive  
närstående)\*:** 49 700 B-aktier



## Nils Styf

Styrelseledamot sedan 2022

**Född:** 1976

**Utbildning:** Civilekonom,  
Handelshögskolan i  
Stockholm

**Andra pågående uppdrag:**  
VD för Hemsö Fastighets AB  
samt styrelseledamot i samt-  
liga helägda respektive  
delägda dotterbolag i Hemsö-  
koncernen. Styrelseordför-  
ande i NP3 Fastigheter AB.  
Styrelseledamot i Cibus  
Nordic Real Estate AB (publ),  
Mattssons Fastighetsutveck-  
ling i Stockholm AB och Rigidio  
Invest AB.

**Tidigare arbetslivserfarenhet:**  
Chief Investment Officer på  
Citycon, Director på Areim,  
Principal på Doughty Hanson  
& Co, Associate på Deutsche  
Bank och Analyst på Merrill  
Lynch.

**Innehav i Bonava (inklusive  
närstående)\*:** 140 000  
B-aktier

### Övriga väsentliga uppdrag:

Andra revisionsuppdrag inkluderar  
Electrolux AB (publ), Stena AB, Axel Johnson AB,  
Platzer Fastighets AB och Cibus Nordic Real  
Estate AB (publ).



## Anette Frumerie

Styrelseledamot sedan 2023

**Född:** 1968

**Utbildning:** Civilingenjör,  
Kungliga Tekniska högskolan  
i Stockholm

**Andra pågående uppdrag:**  
Koncernchef för Rikshem AB  
(publ) och styrelseledamot i  
Lindab International AB.

**Tidigare arbetslivserfarenhet:**  
VD för bostadsutvecklaren  
BESQAB och affärsområdes-  
chef för Residential Develop-  
ment Nordic på Skanska.

**Innehav i Bonava (inklusive  
närstående)\*:** 30 000 B-aktier



## Tobias Lönnevall

Styrelseledamot sedan 2023

**Född:** 1980

**Utbildning:** Civilekonom,  
Handelshögskolan i  
Stockholm

**Andra pågående uppdrag:**  
VD för AB Gullringsbo Egen-  
domar. Styrelseordförande i  
Svenska Hus AB samt styrelse-  
ledamot i Attendo AB, MVB  
Holding AB, Wangeskog Hyr-  
center AB och Anläggnings-  
bolaget i Sverige AB.

**Tidigare arbetslivserfarenhet:**  
Investment Director på  
Nordstjernan, finanschef för  
Landic Property. Accenture  
Management Consulting.

**Innehav i Bonava (inklusive  
närstående)\*:** 55 000 B-aktier



## Anneli Jansson

Styrelseledamot sedan 2025

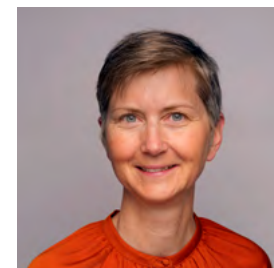
**Född:** 1974

**Utbildning:** Civilingenjör,  
Kungliga Tekniska högskolan  
i Stockholm

**Andra pågående uppdrag:**  
VD för Humlegården Fastig-  
heter sedan 2016. Styrelseleda-  
mot i Platzer Fastigheter AB  
och Wihlborgs Fastigheter AB.

**Tidigare arbetslivserfarenhet:**  
Ansvarig för den nordiska verk-  
samheten på Grosvenor Fund  
Management. Lång erfarenhet  
från fastighets- och kapital-  
marknaden.

**Innehav i Bonava (inklusive  
närstående)\*:** 50 000  
B-aktier



## Paula Röttorp

Styrelseledamot sedan 2025

**Född:** 1976

**Utbildning:** Jur.kand., Stock-  
holms universitet och Master-  
utbildning, College of Europe

**Andra pågående uppdrag:**  
General counsel, Nordstjernan

**Tidigare arbetslivserfarenhet:**  
Drygt 20 års erfarenhet från  
ledande nordiska advokatby-  
råer där hon rådgivit klienter  
inom främst lånat kapital och  
finansieringslösningar, inklu-  
sive förvärvsfinansieringar,  
fastighetsfinansieringar och  
obligationer samt finansregu-  
latoriska frågor.

**Innehav i Bonava (inklusive  
närstående)\*:** 0

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

## Revisor

### Johan Rippe

PwC (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)  
Huvudansvarig revisor sedan 2025

\* Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda, aktier per den 12 januari 2026.

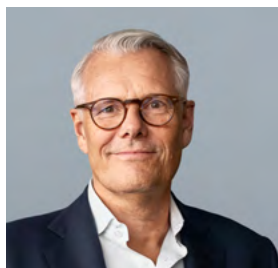
## Förändringar i styrelsen 2025

Den 24 september 2025 meddelade Bonava att Olle Boback lämnade sin plats i styrelsen på grund av sjukdom. Utträdet skedde på egen begäran och med omedelbar verkan.

## Föreslagna förändringar inför årsstämman 2026

Valberedningen föreslår omval av styrelseledamöterna Mats Jönsson, Nils Styf, Anette Frumerie, Anneli Jansson och Paula Röttorp samt nyval av Carl Bergsten, Tina Kleingarn och Henrik Thomsen. Per-Ingemar Persson och Tobias Lönnevall har avböjt omval som ledamöter. Valberedningen föreslår vidare omval av Mats Jönsson som styrelsens ordförande för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

# Koncernledning



## Peter Wallin

VD och koncernchef sedan 2021

**Född:** 1967

**Utbildning:** Master i ekonomi, Uppsala universitet

**Arbetslivserfarenhet:** CFO och affärsrådeschef i Ratos, dessförinnan 18 års erfarenhet från ledande roller inom Skanska-koncernen, bland annat som koncern-CFO och linjechef för Skanskas byggverksamhet i Storbritannien, Polen och Tjeckien. Arbetande styrelseordförande för norska byggbolaget HENT och styrelseledamot i det norska offshore-bolaget Aibel.

**Innehav i Bonava (inklusive närstående)\*:** 389 967 B-aktier och 588 235 optioner utställda av Nordstjernen AB



## Jon Johnsson

Vice VD och Chief Financial Officer sedan 2025

**Född:** 1975

**Utbildning:** Ekonomie kandidat, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet

**Arbetslivserfarenhet:** CFO i Karo Healthcare och CEVT, samt 11 års erfarenhet från ledande ekonomroller inom Atlas Copco, bl a som VP Finance för flera divisioner och Manager för Group Controlling. DeLaval och Addnature.

**Innehav i Bonava (inklusive närstående)\*:** 21 200 B-aktier



## Anna Wenner

SVP Brand and Culture sedan 2022

**Född:** 1971

**Utbildning:** Fil. kand. i Statsvetenskap, Örebro universitet och Institutet för högre reklam- och kommunikationsutbildning (IHR), Stockholms universitet

**Arbetslivserfarenhet:** Sammanlagt 20 års erfarenhet från olika ledningspositioner i Skanska, bland annat inom HR, kommunikation och marknad samt presschef i Skanska AB. Senior Vice President HR och kommunikation i Skanska Sverige (2016–2021).

**Innehav i Bonava (inklusive närstående)\*:** 36 934 B-aktier



## Hedvig Wallander

Chief Legal Officer sedan 2021

**Född:** 1973

**Utbildning:** Juristexamen, Uppsala universitet

**Arbetslivserfarenhet:** Chefsjurist i Bonava Sverige (2016–2021). Dessförinnan bolagsjurist på Peab och advokat på Mannheimer Swartling.

**Innehav i Bonava (inklusive närstående)\*:** 61 000 B-aktier



## Michael Björklund

Affärsenhetschef Sverige och Baltikum sedan 2016

**Född:** 1969

**Utbildning:** Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm och Civilekonom, Stockholms universitet

**Arbetslivserfarenhet:** 25 års erfarenhet från fastighetsutveckling i ledande positioner. Bland annat IKEA Fastigheter Ryssland, Skanska International och NCC.

**Innehav i Bonava (inklusive närstående)\*:** 27 472 B-aktier



## Riku Patokoski

Affärsenhetschef Finland sedan 2021

**Född:** 1973

**Utbildning:** Master i arkitektur, Uleåborg universitet

**Arbetslivserfarenhet:** Över 20 års erfarenhet inom konstruktion, bostads- och fastighetsutveckling. Vice VD för Hoivatilat (2018–2020) med ansvar för företagets verksamhet i södra Finland och Sverige. Innan dess, olika ledande befattningar inom Peab och Skanska.

**Innehav i Bonava (inklusive närstående)\*:** 13 801 B-aktier



## Rico Kallies

Affärsenhetschef Tyskland sedan 2025

**Född:** 1975

**Utbildning:** Civilingenjör, Berufsakademie i Berlin

**Arbetslivserfarenhet:** Omfattande erfarenhet inom bygg- och fastighetssektorn som platschef, projektledare, regionchef och Head of Product Development med ansvar för projektutveckling och regional verksamhet.

**Innehav i Bonava (inklusive närstående)\*:** 55 000 B-aktier

## Förändringar i koncernledningen 2025

Rico Kallies tillträdde rollen som affärsenhetschef Tyskland den 1 september 2025. Sabine Helterhoff, tidigare affärsenhetschef Tyskland, ingick i koncernledningen till och med den 1 september 2025.

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Hållbarhetsförklaring

Finansiella rapporter

Övrig information

\*Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda, aktier per den 12 januari 2026.

# Hållbarhetsförklaring

## Allmänna upplysningar

- 60 – Grund för utarbetandet
- 61 – Affärsmodell, strategi och värdekedja
- 67 – Bonavas väsentliga hållbarhetsfrågor
- 70 – Hållbarhetsstyrning

## Miljöinformation

- 72 – EU-Taxonomi
- 75 – E1 Klimatförändringar
- 88 – E2 Miljöföroreningar
- 90 – E4 Biologisk mångfald och ekosystem
- 93 – E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

## Samhällsansvars- information

- 98 – S1 Den egna arbetskraften
- 110 – S2 Arbetstagare i värdekedjan

## Bolagsstyrnings- information

- 117 – G1 Ansvarfullt företagande

## Appendix

- 119 – Beskrivning av Bonavas policyer
- 123 – Datapunkter från annan EU-lagstiftning
- 129 – Innehållsindex

## Grund för utarbetandet

### Om Bonavas hållbarhetsförklaring BP-1, BP-2

Detta är Bonavas första hållbarhetsförklaring i linje med European Sustainability Reporting Standards (ESRS) och de nya kraven i Årsredovisningslagen (ÅRL). Hållbarhetsförklaringen omfattar perioden 1 januari–31 december 2025. Viktiga händelser som inträffat från 1 januari 2026 och fram till publiceringsdatum har tagits med i den mån det framgår.

Tidigare år har hållbarhetsredovisningen utgått från Global Reporting Initiative (GRI). Övergången från GRI till ESRS har inte medfört förändringar i vilka frågor som är väsentliga för Bonava, däremot har ESRS bidragit till förändringar i redovisningens struktur och omfattning, både vad gäller den kvalitativa och den kvantitativa informationen.

Hållbarhetsförklaringen har utarbetats på konsoliderad grund och har samma omfattning som den finansiella rapporteringen. Bonavas samtliga affärsenheter inkluderas.

Hållbarhetsförklaringen inkluderar inverknings, risker och möjligheter kopplade till Bonavas egen verksamhet och som uppstår genom affärsrelationer, produkter och tjänster uppströms och nedströms i Bonavas värdekedja.

Bonava har tillämpat de allmänna kraven enligt ESRS 1 i upprättandet av hållbarhetsförklaringen. Hållbarhetsförklaringen omfattar i vissa fall estimerade data, främst relaterat till utsläppsdata i scope 3 samt nyckeltal avseende Bonavas entreprenörer. Information om uppskattningar och osäkerheter anges i metodbeskrivningen intill de mått där det är relevant.

Hållbarhetsförklaringens innehållsindex och information om datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning finns på sidorna 123–130.

Bonava är medlem i FN:s Global Compact. Bonavas Communication on Progress (CoP) publiceras öppet på UNGC:s hemsida.

### Bonavas förhållningssätt till infasning

Bonava tillämpar infasning i enlighet med ESRS 1 Tillägg C och den delegerade rättsakten (EU) 2023/2772, "Quick fix", vilken antogs av EU-kommissionen den 11 juli i syfte att minska rapporteringsbördan för företag som är först ut att rapportera enligt CSRD (våg 1). I Bonavas hållbarhetsförklaring för 2025 tillämpas infasning enligt följande:

- Förväntade finansiella effekter (ESRS 2 SBM-3 punkt 48 e, E1-9, E2-6, E4-6 och E5-6).
- Mått avseende den egna arbetskraften: S1-7, S1-11, S1-13, S1-15.
- För standarderna S2 Arbetstagare i värdekedjan och E4 Biologisk mångfald har vi valt att tillämpa infasning. Vi rapporterar dock på de upplysningskrav där information finns tillgänglig, vilket omfattar merparten av kraven. Upplysningskravet E4-1 Omställningsplan för biologisk mångfald har uteslutits i sin helhet.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

— Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

# Affärsmodell, strategi och värdekedja

## Strategisk översikt

<b>Fokusområden</b>	<b>Miljöhänsyn i allt</b> (E1, E2, E4, E5)		
<b>Styrning<sup>1)</sup></b>	<b>Klimatåtgärder</b> Vi åtar oss att agera för att begränsa den globala uppvärmningen i linje med Parisavtalet. <b>Ansvarsfull markanvändning</b> Vi anpassar mark och projekt efter klimatrelaterade risker och naturvärden där det behövs. <b>Resurs- och energieffektiva hem</b> Vi skapar hem som sparar energi och resurser genom smarta lösningar, hälsosamma och koldioxidsnåla material samt cirkulärt tänkande.		
<b>Strategiska mål<sup>2)</sup></b>	Scope 1 och 2 – absoluta utsläpp  -42% (2030)	Scope 3 – inbäddade utsläpp från nya byggnader  -40,8% (2030)	Utsläpp, scope 3 användning av sålda produkter, per kvm  -51,6% (2030)
<b>Utfall 2025</b>	<b>-17%</b>	<b>-8%</b>	<b>4%</b>
<b>Kommentar till utfall</b>	<b>Scope 1 och 2</b> Utsläppen i scope 1 och 2 minskade med 17 procent, drivet av en minskad användning av fossila bränslen, färre greenfield-utvecklingar och lägre utsläpp från energi-användningen på våra kontor. Väsentliga åtgärder inkluderar förändringar i fordonsflottan, minskade kontorsytor i Baltikum, förbättrad data om förnybar el i Tyskland samt omklassificering av den privata användning av tjänstebilar i Sverige.	<b>Scope 3 – inbäddade utsläpp från nya byggnader</b> Utsläppsintensiteten för inbäddade utsläpp minskade med 8 procent, drivet av förändringar i projektportföljens sammansättning och byggnaders utformning. Fördelningen mellan småhus (SFH) och flerbostadshus (MFH) samt materialval påverkade utfallet i Tyskland och Sverige, högre uppvärmningsrelaterade utsläpp påverkade Finland, medan utsläppsintensiteten i Baltikum formades av byggnaders utformning, med färre våningsplan per projekt.	<b>Scope 3 – utsläpp från användning av sålda produkter</b> Utsläppsintensiteten ökade med 4 procent, främst till följd av projektspecifika energilösningar och metodrelaterade effekter. Tyskland uppvisade inga avvikelser, medan Sverige och Finland påverkades av en högre andel fjärrvärme jämfört med 2024, och Baltikum av en förändring i hur energicertifikat beräknas. Årliga variationer kan förekomma för scope 3-målen då resultaten påverkas av Bonavas projektportfölj och inte nödvändigtvis speglar prestationen under ett år.
<b>Strategisk framdrift</b>	<b>Vår omställningsplan fram till 2030 består av tre steg:</b> 1. Under 2025 identifierade varje affärsenhet insikter och möjligheter för att minska inbäddade utsläpp (scope 3) baserat på typprojekt, kundinsikter, material med låg klimatpåverkan, lagstiftning och leverantördialoger. 2. Senast 2026 ska alla affärsenheter ta fram och besluta om en portföljövergripande utsläppsminskingsplan till 2030. 3. Därefter implementeras planen med årliga utsläppsmål i kg CO <sub>2</sub> per m <sup>2</sup> i projekten.  <a href="#">Läs mer på sidorna 76–77 (E1-1)</a>		

<sup>1)</sup> Sammanfattar hållbarhetspolicyen kopplat till fokusområdena.

<sup>2)</sup> Avser våra koncerngemensamma strategiska mål. Läs mer om resultat och metod under rubriken mål och mått i respektive ESRS-standard.

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

— Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information



<b>Fokusområden</b>	<b>Människan i centrum</b> (S1, S2)			<b>Effektiv styrning</b> (G1)	
<b>Styrning<sup>1)</sup></b>	<p><b>Värderingsdrivet ledarskap och kultur</b> Vi främjar en människocentrerad kultur med starkt ledarskap, mångfald och lika möjligheter för alla.</p> <p><b>Stärkande och möjliggörande</b> Vi främjar välbefinnande, balans och självledarskap för att skapa en arbetsplats där människor kan växa och utvecklas och prestera.</p> <p><b>Hälsa och säkerhet</b> Vi arbetar för en hälsosam och säker arbetsplats för alla, överallt och varje dag.</p>			<p><b>Korruption och mutor</b> Vi förebygger korruption och mutor genom vår uppförandekod, visselblåsarfunktion, incidentuppföljning och riktade utbildningar, vilket säkerställer affärsintegritet och förtroende.</p>	
<b>Strategiska mål<sup>2)</sup></b>	Engagerade medarbetare Topp 10 % bästa företagen <sup>3)</sup> 89 (2025)	Frekvens allvarliga incidenter <7,1 (2026)	Everyone Plan målpåfyllelse <sup>4)</sup> ≥90 % (2026)	Inget mål  i.t.	
<b>Utfall 2025</b>	<b>86</b>	<b>5,7</b>	<b>97%</b>	i.t.	
<b>Kommentar till utfall</b>	<p><b>Engagerade medarbetare</b> Utfallet av engagemangsindex uppgick till 86. Trots att målet om 89 inte uppnåddes bedöms resultatet som starkt och i linje med interna förväntningar. Resultatet visar en positiv utveckling som indikerar en gradvis förbättrad marknadssituation och att genomförda ledarskapsinitiativ gett effekt.</p>	<p><b>Frekvens allvarliga incidenter</b> Under 2025 rapporterades 23 allvarliga incidenter (11 skador och 12 tillbud). Ökningen från 2024 är kopplad till ett högre antal rapporterade tillbud i Baltikum som beror på en starkt rapporteringskultur och mer proaktiv riskidentifiering, snarare än en faktisk ökning av inträffade olyckor.</p>	<p><b>Everyone Plan uppfyllelse</b> Utfallet för Everyone Plans 2025 uppgick till 97 procent, vilket överstiger både koncernens mål och 2024 års resultat. Utfallet speglar ett fokuserat arbetssätt med tydliga prioriteringar, starkt ägarskap samt ökat lärande, förebyggande arbete och ledarskapsengagemang inom hälsa och säkerhet.</p>	i.t.	
<b>Strategisk framdrift</b>	<p><b>Våra strategiska fokusområden inom People &amp; Culture under 2026 och framåt:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ledarskap <ul style="list-style-type: none"> <li>Framtidssäkra och implementera våra ledarskapsprinciper</li> <li>Driva ledarskapsutveckling</li> </ul> </li> <li>Lärande organisation <ul style="list-style-type: none"> <li>Återaktivera Bonavas lärandeambition</li> <li>Driva kompetenslyft</li> </ul> </li> <li>Attraktiv arbetsgivare <ul style="list-style-type: none"> <li>Återaktivera Employer Value Proposition</li> <li>Säkerställa verktyg och kanaler för employer branding</li> </ul> </li> </ol> <p><u>Läs mer på sidorna 100-102 (S1-4)</u></p>			<p><b>Våra två strategiska mål för hälsa och säkerhet kvarstår under 2026:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Att varje affärsenhet genomför minst 90 procent av åtgärderna i sin Everyone Plan – våra lokala planer som driver systematiska hälso- och säkerhetsförbättringar, och</li> <li>Att minska allvarliga incidenter, både skador och tillbud, för att säkerställa en trygg arbetsmiljö.</li> </ol> <p>Strategiskt mål inom hälsa och säkerhet kommer att uppdateras under 2026 för ny strategisk period.</p> <p><u>Läs mer på sidorna 100-101, 103, 111-114 (S1-4, S2-4)</u></p>	<p>Bonava inför årliga regelefterlevnadsrevisioner för att stärka kontrollen av tredjepartsrisker, förbättra vår förmåga att upptäcka oegentligheter och säkerställa att våra antikorrupsionskontroller är effektiva. Revisionerna leds av juridikfunktionerna på koncern- och affärsenhetsnivå, och den första revisionscykeln fokuserar på inköpsprocessen.</p> <p><u>Läs mer på sidorna 117-118 (G1-3)</u></p>

i.t = icke tillämpligt

<sup>1)</sup> Sammanfattar hållbarhetspolicyn kopplat till fokusområdena.

<sup>2)</sup> Avser våra koncerngemensamma strategiska mål. Läs mer om resultat och metod under rubriken mål och mått i respektive ESRS-standard.

<sup>3)</sup> Medarbetarengagemanget ska nå topp 10% av företagen i Brilliant Futures benchmark (89 år 2025).

<sup>4)</sup> Målet avser hälsa- och säkerhetsrelaterade förbättringsaktiviteter som är planerade för kalenderåret, utfallet avser andel genomförda aktiviteter.

**Förvaltningsberättelse**

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

**Hållbarhetsförklaring**

— Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## En hållbar bostadsutvecklare SBM-1, SBM-3

Bonava förädlar byggbar mark till attraktiva och hållbara grannskap utifrån en genuin förståelse för våra kunders behov och områdets unika förutsättningar. Vi bygger flera typer av bostäder såsom flerbostadshus, småhus och radhus, med olika upplåtelseformer. Våra resurseffektiva och hållbara hus skapar värde såväl för våra kunder, ägare och medarbetare som för samhället i stort. Med våra 900 medarbetare är vi verksamma i Tyskland, Sverige, Finland, Estland, Lettland och Litauen.

Bonavas verksamhet vilar på en stabil grund bestående av våra hållbarhetsfokusområden; Miljöhänsyn i allt, Människan i centrum och Effektiv styrning. Vår hållbara grund är utgångspunkten för vår strategi och innebär att vi har ett integrerat förhållningssätt till hållbarhet i vår affär och värdekedja.

Vi har antagit fyra koncernövergripande strategiska hållbarhetsrelaterade mål, se rubrik Strategisk översikt. Vi har även affärsenhetsspecifika mål avseende E5 resursanvändning och cirkulär ekonomi. Våra mål presenteras mer detaljerat i kapitlen för respektive ESRS-ämne.

### Ett långsiktigt värdeskapande

Bonavas långsiktiga värdeskapande bygger på att vi tar ansvar – för klimatet, för hälsan och säkerheten hos våra egna medarbetare och våra entreprenörer, för engagemanget hos våra medarbetare och för vår ekonomiska hållbarhet. Genom att förena dessa områden skapar vi robusta resultat över tid och stärker förtroendet hos våra intressenter såsom kunder, investerare och samhälle.

Vårt klimatarbete är en central del av Bonavas strategi för ett långsiktigt värdeskapande. Genom våra klimatbegränsnings- och omställningsplaner vägleder vi verksamheten mot att uppnå våra vetenskapsbaserade mål (SBTi) för 2030. Bonavas utsläpp är till stor del kopplade till material som betong, stål och isolering, där den största klimatpåverkan sker i leverantörsledet. Genom att arbeta nära våra partners, följa teknikutvecklingen och förstå de finansiella implikationerna av olika lösningar kan vi kombinera klimatnytta med ekonomisk hållbarhet. På så sätt stärker vi vår motståndskraft, framtidssäkrar affären och skapar värde för kunder, investerare och samhälle över tid. Vår ambition är hög, men vi agerar med långsiktig realism – där varje steg mot lägre utsläpp också är ett steg mot ett starkare och mer värdeskapande Bonava.



I takt med att Bonavas organisation förändrats under de senaste åren och antalet yrkesarbetare avsevärt minskat har vårt beroende av externa entreprenörer på våra byggarbetsplatser ökat. Det innebär att vår strategi och vårt ansvar avseende hälsa och säkerhet, i ökad omfattning, inkluderar entreprenörerna på våra byggarbetsplatser. Vår långsiktiga vision för hälsa och säkerhet är att alla ska kunna komma hem säkra och välmående varje dag och vår strategi för hälsa och säkerhet går ut på att etablera ett proaktivt hälsa- och säkerhetsarbete på alla våra marknader.

Trots några utmanande år för bostads- och byggsektorn, med hög inflation, ökade energipriser, höga räntor och interna omställningar, har Bonava valt att fortsatt satsa på våra medarbetare. Vi har genomfört en omfattande satsning på ledarskapsutveckling för att stärka chefer i en tid av förändring och skapa förutsättningar för ett hållbart och engagerande ledarskap. Vi strävar efter att vara en attraktiv och människocentrerad organisation präglad av självledarskap, ansvar och tydliga värderingar. Att vara en inkluderande arbetsplats som präglas av mångfald, som speglar samhället och som erbjuder lika möj-

ligheter för alla, är centralt för vårt långsiktiga värdeskapande. Vi utvecklar en lärande organisation där kultur, samarbete och kontinuerlig utveckling står i fokus – på individ-, team- och organisationsnivå – för att stärka både vår konkurrenskraft och vår förmåga att möta framtidens utmaningar.

### Nuvarande finansiella effekter

Bonavas nuvarande finansiella effekter av väsentliga hållbarhetsfrågor är främst kopplade till klimat. Under 2025 har Bonavas affärsenheter utvecklat fördjupade insikter om utsläppsminskningspotential baserat på lågkoldioxidmaterial som finns tillgängliga på respektive marknad idag samt lösningar som förväntas bli kommersiellt tillgängliga till 2030. Läs mer om finansiella effekter under rubriken Klimatomställningsplan på sidorna 76–77.

Finansiella effekter inom övriga materiella hållbarhetsfrågor finns kortfattat beskrivet inom kapitlen för respektive ESRS-ämne, i den inledande tabellen avseende Väsentliga inverkan, risker och möjligheter.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

— Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

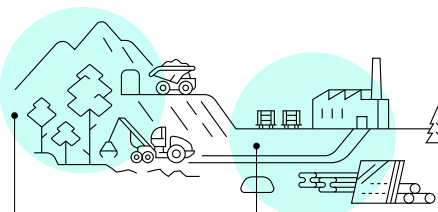
# Bonavas affärsmodell och värdekedja SBM-1, SMB-3

Genom Bonavas affärsmodell skapar, levererar och bevarar vi värde genom hela värdekedjan – från uppströms leverantörer av material och tjänster och den egna projektutvecklingen till

nedströms kunder och boende. Modellen nedan visar hur Bonava integrerar hållbarhetsaspekter i affärsmodellen och samverkar med aktörer i värdekedjan.

## Uppströms

Här ingår aktörer som utvinner råmaterial, som förädlar och processar samt tillhandahåller material och utrustning till våra bostadsprojekt.



### Utvinning och tillverkning av råmaterial

Utvinning av mineraler, malm och trä samt bearbetning av råmaterial för tillverkning av till exempel betong, stål, glas och virke. Råmaterial transporteras till tillverkningsplatsen.

### Tillhandahållande av material och tjänster

Bearbetat material transporteras till byggarbetsplatsen. Entreprenörer ansvarar för genomförandet av byggproduktionen i Bonavas projekt.

### Väsentliga hållbarhetsfrågor

- E Miljö**
  - E1 – Begränsning av klimatförändringar
  - E1 – Energi
  - E5 – Avfall
- S Samhällsansvar**
  - S2 – Trygga och rättvisa arbetsvillkor, hälsa, säkerhet och likabehandling för arbetstagare i värdekedjan
- G Styrning**
  - G1 – Motverka korruption och mutor

## Den egna verksamheten

Bonava förädlar byggbar mark till attraktiva och hållbara grannskap. Vår egen verksamhet är kärnan i värdekedjan och länkar samman aktörer uppströms och nedströms.



### Markförvärv

Marknadsanalys och idé om projekt. Inkluderar analyser av klimatrisker, naturvärden och markförhållanden.

### Projektplanering

Design och planering av projekt. Inkluderar klimatanpassning, materialval, energiberäkningar, anpassningar för biologisk mångfald samt säkerställande av säkra arbetsförhållanden i planering och upphandling av leverantörer.

### Projektgenomförande

Produktion av bostäder. Inkluderar säkerställande av fossilfria byggarbetsplatser, avfallshantering, installation av förnyelsebar energiteknologi samt säkra arbetsförhållanden på våra byggarbetsplatser.

### Marknadsföring och försäljning

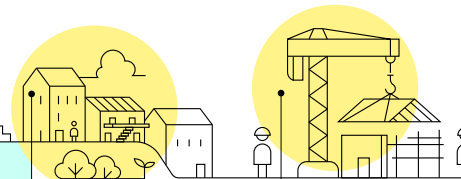
Marknadsföring och försäljning av våra bostäder. Vi vill vara en kundnära, trygg, ansvarsfull och lyhörd partner till kunden.

- E Miljö**
  - E1 – Begränsning av klimatförändringar
  - E1 – Energi
  - E2 – Ämnen som inger betänkligheter och mycket stora betänkligheter
  - E4 – Direkta inverksfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald eller Inverknningar på arters tillstånd
  - E5 – Resursinflöden
  - E5 – Avfall

- S Samhällsansvar**
  - S1 – Trygga arbetsvillkor, hälsa, säkerhet och likabehandling och möjligheter för medarbetare
- G Styrning**
  - G1 – Motverka korruption och mutor

## Nedströms

Nedströms i värdekedjan finns Bonavas kunder. Det är främst privatpersoner men även investerare som i sin tur hyr ut bostäderna till hyresgäster.



### Boende

Bostädernas används av våra kunder. Inkluderar en energieffektiv drift och underhåll för att möjliggöra ett tryggt och hållbart boende som främjar livskvalitet och minskar miljöpåverkan.

### Demontering av byggnader

Anvisningar och dokumentation för demontering. Vid demontering uppstår miljöaspekter kopplade till avfall och hantering av farliga ämnen.

- E Miljö**
  - E1 – Begränsning av klimatförändringar
  - E1 – Anpassning till klimatförändringar
  - E2 – Ämnen som inger betänkligheter och mycket stora betänkligheter
  - E5 – Avfall

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

— Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Intressenters intressen och synpunkter SBM-2

Som bostadsutvecklare med betydelse för samhällsutvecklingen är förtroendefulla relationer avgörande. Våra intressentdialoger hjälper oss att förstå förväntningar, identifiera möjligheter och driva utvecklingen i linje med våra strategiska mål. Genom löpande dialoger med kunder, medarbetare,

investorare, banker, leverantörer och myndigheter får vi insikter som stärker kundnöjdhet, engagemang, attraktivitet och möjligheterna hur vi kan bekämpa klimatförändringarna- och som säkerställer att Bonava utvecklas i takt med marknadens och samhällets behov.

Nyckelintressenter	Hur intressentdialogen organiserats	Syftet med intressentdialogen	Exempel på utfall som resultat av intressentdialogen	Hur styrelse och ledning informeras om intressenternas perspektiv
<b>Kunder</b> Bonavas kunder utgörs av konsumenter och fastighetsinvestorare. Konsumenter söker trygga hem i lyckliga grannskap medan investorare söker hållbara investeringar som tar hänsyn till ESG-faktorer.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Publika evenemang för potentiella kunder.</li> <li>– Löpande dialoger med befintliga och framtida investorare.</li> <li>– Kundåtkomst till Bonava kundportal.</li> <li>– Bonava kundtjänst.</li> <li>– Kundnöjdhet övervakas genom Net Promoter Score (NPS) och NPS Consistency.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Leverera på vårt kundlöfte.</li> <li>– Mäta kundnöjdhet.</li> <li>– Hålla kunden informerad och involverad under hela processen.</li> <li>– Bygga förtroende.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Produktförbättringar.</li> <li>– Processförbättringar.</li> </ul>	Bonava mäter kundnöjdhet vilket är ett strategiskt mål som följs upp av ledningsgruppen i samband med kvartalsgenomgångar och rapporteras till styrelsen.
<b>Medarbetare</b> Bonava har 900 medarbetare i sex länder och är beroende av att attrahera och behålla engagerade medarbetare. Det gör vi genom att erbjuda en attraktiv arbetsplats med möjligheter för egen utveckling.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Årlig så kallad Passionate workplaceundersökning på team och organisationsnivå.</li> <li>– Prestations- och utvecklingsprocess på individnivå. Uppföljning på halvårs- och helårsbasis.</li> <li>– Återkommande 1:1-möten med chefen minst en gång i månaden.</li> <li>– Offboarding undersökning följs upp kvartalsvis.</li> <li>– Arbetarskyddsrepresentation.</li> <li>– Årlig så kallad Health and Safety Awareness week.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Säkerställa välbefinnande, högt engagemang, motivation, prestation och utveckling av individer, team och organisationen.</li> <li>– Insikter i vad Bonava gör väl och kan förbättra vad gäller medarbetarresan.</li> <li>– Skapa engagemang och medvetenhet kring hälsa och säkerhet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Individuella mål och utvecklingsplaner.</li> <li>– Handlingsplaner på teamnivå för att adressera väsentliga utvecklingsområden baserat på resultatet från Passionate workplace-undersökningar.</li> <li>– Medarbetardata följs upp kvartalsvis.</li> <li>– Hälsa och säkerhet följs upp månadsvis.</li> </ul>	Information kring hur medarbetarna mår mäts genom Passionate workplace två gånger om året. Engagemang är även ett strategiskt mål som följs upp av ledningsgruppen och styrelsen.  Information kring hälsa och säkerhet rapporteras månatligen till ledningsgruppen och styrelsen.
<b>Investorare, finansärer, ägare</b> Hur hållbarhetsarbetet påverkar risk, avkastning och långsiktig attraktionskraft är centrala frågor för denna intressentgrupp.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Investorarmöten, mejl och frågeformulär.</li> <li>– ESG-rankingar.</li> <li>– Kapitalmarknadsdagar.</li> <li>– Möten, nätverksevenemang, mejl med banker och obligationsägare inklusive dialog om grön finansiering.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Förstå och kunna svara upp mot förväntningar på ESG-data från investorare, finansärer och ägare.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ESG-rating.</li> <li>– Utvärdering av Grönt Finansiellt Ramverk.</li> <li>– Marknadens förväntningar kring klimatmål, utfall och klimatarbete idag och mot 2030.</li> </ul>	Återkommande dialoger med finansärer, potentiella finansärer, investorarkunder och banker genom kapitalmarknadsdagar, analytikerträffar, kommunikation med banker och andra långgivare. Dessa möten sker med representanter från Bonavas koncernfunktion eller affärsenheter, ofta av personer på ledningsgruppsnivå.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

— Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

Nyckelintressenter	Hur intressentdialogen organiserats	Syftet med intressentdialogen	Exempel på utfall som resultat av intressentdialogen	Hur styrelse och ledning informeras om intressenternas perspektiv
<p><b>Leverantörer</b> Entreprenadtjänster och materialleverantörer är av särskild stor betydelse utifrån inverkningsrisker och möjligheter kopplat till hälsa och säkerhet, arbetsrättsliga villkor, miljö, och företagsetik. Samverkan och dialog med leverantörer är avgörande för att nå våra hållbarhetsmål, inte minst våra klimatmål.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ge tydlighet i kravställan, som utvecklare, i upphandlingsprocessen för att säkerställa rätt kompetens och förmågor.</li> <li>– Våra leverantörskrav ställer krav på mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöskydd och anti-korruption.</li> <li>– I projekt arbetar Bonava med introduktion, samordning, uppföljning och utvärdering av entreprenörerna.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Efterlevnad av vår Uppförandekod och leverantörskrav.</li> <li>– Säkerställa att köpta varor och tjänster stödjer vår miljö- och klimatambition.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Förtroende och samarbete.</li> <li>– Öka medvetenhet och transparens runt leverantörskrav.</li> <li>– Kunskapsbyggande för att möta projektbehov.</li> <li>– Riskhantering.</li> </ul>	<p>De leverantörer som har störst påverkan, risker och möjligheter är entreprenörer som bygger våra hus. Frågor om arbetsförhållanden, hälsa och säkerhet, miljö, material och utsläppsdata hanteras genom leverantörskrav, tredjepartsgranskning och onboarding. Dialog och uppföljning sker löpande där inspektioner, skyddsronder och rapportering går via bland annat via Bonavas gemensamma rapporteringssystem för rapportering av incidenter inom hälsa, säkerhet och miljö. Externa intressenter kan även rapportera via visselblåsarfunktionen, som vidarebefordras till ledning och styrelse.</p>
<p><b>Myndigheter och kommuner</b> Bonava påverkas av myndigheter genom till exempel regelverk, mark och bygglovsförfaranden. Ju bättre Bonava kan visa på helhetsförståelse och genomförande för att bidra till hållbara städer, desto bättre samverkan, dialog och genomförande kan vi ha med myndigheter och kommuner.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Genom Plan- och byggprocessen finns många beröringspunkter, koordineringsfrågor och dialoger mellan Bonava och kommuner, och i många fall representanterna från det lokala samhället. Det gäller frågor i tidigt skede, planering och uppföljning.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Förstå och integrera kommuners visioner, för utveckling av ett visst område, i projektutvecklingsplanen.</li> <li>– Samordning och involvering av intressenter i ett visst område.</li> <li>– Identifiera, minska, mildra och åtgärda potentiell negativ påverkan på miljö.</li> <li>– Teknisk samordning och kravställan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Byggnadstillstånd.</li> <li>– Olika bedömningar, rapporter, åtgärder för att säkerställa ekologiska, kulturella och sociala värden av en specifik plats. Till exempel i form av inspektioner av hälsa och säkerhet av lokal myndighet såsom arbetsmiljöverket, eller motsvarande i våra andra länder.</li> </ul>	<p>Genom direkt dialog, rundabordssamtal eller branschforum deltar nyckelpersoner i Bonavas affärsenheter och koncernledning i dialoger med politiker eller tjänstepersoner i kommuner för att förstå prioriteringar och tankar kring stadsutveckling.</p> <p>Regelbunden omvärldsbevakning ger också ledningen en bild av myndigheters och våra kommuners prioriteringar och beslut.</p>

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

## Hållbarhetsförklaring

— Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

# Bonavas väsentliga hållbarhetsfrågor

## Väsentliga inverknings, risker och möjligheter SBM-3

Resultatet av Bonavas dubbla väsentlighetsbedömning framgår nedan. Sammanfattningsvis har Bonava identifierat 12 väsentliga hållbarhetsområden. Alla dessa områden har sedan tidigare klassificerats som väsentliga för Bonava och, i olika omfattning, rapporterats inom ramen för Bonavas hållbara

grund och tre hållbarhetsfokusområden Miljöhänsyn i allt, Människan i centrum och Effektiv styrning.

En mer detaljerad beskrivning av Bonavas inverknings, risker och möjligheter finns inledningsvis i kapitlet för respektive ESRS-ämne.

### IRO-2: Bonavas väsentliga hållbarhetsfrågor

Ämne	IRO
<b>Miljöhänsyn i allt</b>	
<b>E1 Klimatförändringar</b>	
Begränsning av klimatförändringar	Faktisk negativ inverkan relaterad till utsläpp. De största utsläppen härrör från inköpta material och energianvändningen under byggnadens livslängd.  Risk relaterad till skärpt klimatlagstiftning som kan öka kostnader genom striktare byggkrav och dyrare koldioxidintensiva material.
Anpassning till klimatförändringar	Potentiell negativ inverkan till följd av extremväder som kan öka kunders kostnader i form av högre försäkringar, underhåll, reparationer och energibehov.
Energi	Faktisk negativ inverkan från energiförbrukningen i Bonavas bostäder under dess livslängd.  Risk relaterad till ökade kostnader till följd av förändrad lagstiftning och skärpta byggnormer.  Möjlighet till följd av ett växande kundfokus på energieffektiva byggnader.
<b>E2 Miljöföroreningar</b>	
Ämnen som inger betänkligheter och mycket stora betänkligheter	Potentiell negativ inverkan på människa och miljö från användningen av kemikalier och skadliga ämnen i de hus vi bygger.

Ämne	IRO
<b>Miljöhänsyn i allt, forts.</b>	
<b>E4 Biologisk mångfald och ekosystem</b>	
Direkta inverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald och inverknings på arters tillstånd	Potentiell negativ inverkan från förlust av biologisk mångfald och risk för arters populationsstorlek och utdöende.  Avsaknad av naturvärdesinventeringar eller sen identifiering av hotade arter eller habitat kan riskera att fördröja tillstånd, påverka utformning och öka kostnader.
<b>E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi</b>	
Resursinflöde, inklusive resursanvändning	Faktisk negativ inverkan från råvaru- och resursanvändning.  Att vara en tidig aktör att implementera cirkulära resurseffektiva produkter och processer kan innebära högre kostnader, teknisk osäkerhet, leveransrisker och regelosäkerhet.  Genom att vara en tidig aktör att implementera cirkulära resurseffektiva produkter och processer finns möjlighet att driva innovation, skapa konkurrensfördelar, stärka varumärket och påverka framtida standarder.
Avfall	Faktisk negativ inverkan från avfall under byggskedet och genom byggnadens livscykel.  Bristfällig avfallshantering i byggsektorn kan leda till böter, ökade kostnader samt legala och anseenderisker.  Proaktiv avfallshantering skapar kostnadsbesparingar, ökad cirkularitet, regelefterlevnad och stärkt varumärke.

Verksamhet

#### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

#### Hållbarhetsförklaring

— Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

Ämne	IRO
<b>Människan i centrum</b>	
<b>S1 Den egna arbetskraften</b>	
Arbetsvillkor	<p>Potentiell negativ inverkan på medarbetare från psykosociala arbetsmiljörisiker och säkerhetsrisiker.</p> <p>Risk relaterat till att bristande arbetsvillkor som kan öka personalomsättning, sjukfrånvaro, minska engagemang och produktivitet.</p> <p>Möjlighet relaterad till stärkt attraktionskraft som arbetsgivare.</p>
Lika behandling och lika möjligheter för alla	<p>Potentiell negativ inverkan relaterad till diskriminering, inklusive trakasserier.</p> <p>Risk relaterad till otillräckliga utvecklingsmöjligheter som kan påverka möjligheten att attrahera och behålla medarbetare med rätt kompetens och ett högt engagemang.</p> <p>Ett strategiskt ledarskap och en inkluderande arbetsmiljö möjliggör för attraktivitet, engagemang, produktivitet och innovation.</p>
<b>S2 Arbetstagare i värdekedjan</b>	
Arbetsvillkor	<p>Faktisk negativ inverkan från arbetsmiljö- och säkerhetsrisiker på byggarbetsplatser.</p> <p>Potentiell negativ inverkan relaterad till otillräckliga arbetsvillkor hos underentreprenörer.</p> <p>Risk kopplat till att brister i hälsa, säkerhet eller arbetsvillkor som kan skada Bonavas anseende, partnerskap och resultera i finansiella konsekvenser.</p>
Lika behandling och lika möjligheter för alla	Faktisk negativ inverkan relaterad till diskriminering och trakasserier vid svag tillsyn och otrygga anställningar.
<b>Effektiv styrning</b>	
<b>Ansvarsfullt företagande</b>	
Korruption och mutor	<p>Potentiell negativ inverkan relaterad till korruption och mutor.</p> <p>Risk relaterad till korruption och mutor i affärsrelationer.</p>



Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

— Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Process för dubbel väsentlighetsbedömning IRO-1

Bonavas dubbla väsentlighetsbedömning har genomförts i olika steg. Bonavas ESG-kommitté är utsedd till styrgrupp. Nedan presenteras vårt tillvägagångssätt.



### Antaganden och definitioner

#### Värdekedja

Bedömningen inkluderar inverknings uppströms, nedströms och i den egna verksamheten, eller en kombination av dessa.

#### Tidshorisonter

Kort sikt: innevarande kalenderår  
Mellansikt: 2–5 år  
Lång sikt: >5 år

#### Poängsättning

En skala från 1–5 har använts i bedömning där 1 motsvarar en låg/liten inverkan, risk eller möjlighet och 5 motsvarar en hög/stor inverkan, risk eller möjlighet.

#### Tröskelvärden

Tröskelvärden för väsentlighet inom varje bedömning är >1,5. Ett värde under 1,5 kan fortfarande anses vara ett viktigt område att hålla oss informerade om.

#### Variabler

Vid bedömning av inverknings har allvarlighetsgrad (skala, omfattning och oåterkallelighet) och sannolikhet utvärderats. Vid bedömning av risker och möjligheter har sannolikhet och storlek på finansiell effekt utvärderats.

#### Riskreducerande faktorer

Riskreducerande faktorer som redan är en del av vår dagliga verksamhet har inte beaktats, inte heller faktorer som förstärker positiv inverkan eller möjligheter.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

— Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

# Hållbarhetsstyrning

## Styrelse och ledningens roll och ansvar

GOV-1, GOV-2

Styrelsen har det yttersta ansvaret för att granska, övervaka och vägleda Bonavas hållbarhetsarbete. Arbets- och ansvarsfördelningen regleras i styrelsens arbetsordning. Styrelsen ansvarar bland annat för att säkerställa effektiva kontroller, att tillämpliga lagar efterlevs, att policyer och riktlinjer antas för koncernen och att Bonavas externa rapportering präglas av öppenhet, relevans och tillförlitlighet.

Styrelsen har för närvarande två utskott: revisionsutskottet, som ansvarar för att övervaka den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen samt säkerställa att revisionen genomförs korrekt och i enlighet med aktiebolagslagen, samt ersättningsutskottet, som hanterar ersättningar för ledande befattningshavare i enlighet med Koden

### Hållbarhetsorganisation

Styrelsen har delegerat det dagliga ansvaret för hållbarhetsfrågor till VD, som i sin tur delegerat det strategiska ansvaret till SVP Brand & Culture. Group Head of ESG Control & Reporting samordnar hållbarhetsarbetet med övriga funktionsansvariga och rapporterar till SVP Brand & Culture.

En ESG-kommitté, ledd av Group Head of ESG Control & Reporting, stödjer koncernledningen i implementeringen av Bonavas hållbarhetsåtaganden och samordnar hållbarhetsfrågor mellan affärsenheterna. Som komplement hanterar investeringsarbetsgruppen ESG-frågor vid investeringar, riskkommittén driver Bonavas risk- och efterlevnadsarbete och olika ämnesspecifika råd fokuserar på frågor som rör hälsa, säkerhet, medarbetare, miljö och klimat.

Vårt arbete styrs genom koncerngemensamma och lokala styrdokument, interna kontroller och minimikrav. Framdriften mot våra strategiska hållbarhetsmål följs upp kvartalsvis och är en integrerad del av den finansiella uppföljningen. Bonavas hållbarhetsmål är antagna av styrelsen. Styrelsen får månatliga rapporter om arbetsplatsincidenter, inklusive analyser och lärdomar från dessa, samt vid behov information om andra allvarliga händelser inom andra områden, såsom miljöområdet.

### Styrelsens sammansättning

- Styrelsen består av sju icke-verkställande direktörer varav 3 kvinnor och 4 män.
- Samtliga stämмоvalda ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Fem av sju ledamöter bedöms uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare.
- Bonava har ingen representation av medarbetare eller andra arbetare i styrelsen.
- Under 2025 var det genomsnittligt förhållande mellan antal kvinnor/män i styrelsen 43/57 procent.

Under 2025 har uppföljning av hälsa- och säkerhetsrelaterade mål börjat rapporteras externt på kvartalsbasis. Från och med första kvartalet 2026 rapporterar Bonava även publika klimatdata kvartalsvis (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA från LCA).

- Avrapportering till styrelsen sker i enlighet med styrelsens arbetsordning och årshjul som bland annat inkluderar:
- Första kvartalet: Översyn av årsredovisning inklusive hållbarhetsredovisning, resultat för det kortsiktiga incitamentsprogrammet (STI), underlag för det långsiktiga incitamentsprogrammet (LTIP).
  - Andra kvartalet: Statusuppdatering avseende väsentliga hälso- och säkerhetsindikatorer.
  - Tredje kvartalet: Uppdatering och diskussion om hur Bonava hanterar väsentliga inverkningar, risker och möjligheter avseende hållbarhet med hänsyn till Bonavas organisation, mål och nyckeltal.

Rapportering till styrelsen sker via Bonavas VD, CFO, CLO och SVP Brand & Culture. Vid behov sker rapportering även av andra representanter inom bolaget. Respektive styrelseutskott ansvarar för att löpande rapportera till styrelsen om arbetsgruppens arbete, observationer, rekommendationer och förslag.

### Erfarenhet och kompetens

Våra styrelsemedlemmar har expertis och bred styrelse- och ledarskaperfarenhet som inkluderar aspekter inom vår hållbarhetsagenda. Valberedningens bedömning är att det finns relevant kompetens för den verksamhet som Bonava bedriver. Styrelsen har under 2025 påbörjat en certifiering inom hållbarhet via externt utbildningsföretag.

### Hållbarhet i incitamentsystem GOV-3

Klimat är integrerat i Bonavas strategiska och långsiktiga mål och påverkar den rörliga ersättningen för ledande befattningshavare, inklusive VD. Från 2025 utgör klimatprestationer 10 procent av den totala bedömningen i det kortsiktiga incitamentprogrammet (STI). Bedömningen baseras på tre principer:

- Väsentlighet – premiera insikter som leder till utsläppsminskningar, med LCA:er från typprojekt som grund för analys, i kombination med ekonomisk hållbarhet i projekten.
- Mätbarhet – kvantifierbara insatser för bättre beslutsunderlag.
- Marknad – hänsyn till lokala förutsättningar och mognad (lagar, kunder, mognadsgrad materialleverantörer och teknologi).

Ramverket är kopplat till Bonavas utsläppsminskingsplan steg 1 som går ut på att identifiera utsläppsminskingsmöjligheter under 2025.

I Bonavas kortsiktiga incitamentprogram finns även en klausul kopplad till hälsa och säkerhet. Koncernens ESG-kommitté utvärderar klimatprestationer och lämnar rekommendationer till ersättningsutskottet, som beslutar om utfall.

[För mer information om ersättningar till styrelse och ledning se not 4 på sidorna 144–147.](#)

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

— Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Förklaring om tillbörlig aktsamhet GOV-4

I nedan tabell finns hänvisningar till de olika delarna i Bonavas process för tillbörlig aktsamhet.

Kärnelement i tillbörlig aktsamhet	Sektioner i hållbarhetsredovisningen	Sida
a) Integrering av tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell	– Styrelse och ledningens roll och ansvar – Hållbarhet i incitamentsystem – Väsentliga inverknings, risker och möjligheter	70 70 67–68
b) Samarbete med påverkade intressenter	– Styrelse och ledningens roll och ansvar – Intressenters intressen och synpunkter – Process för dubbel väsentlighetsbedömning – Avsnitt för policyer i kapitlen för respektive ESRS-ämne samt policyappendix – Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften – Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan	70 65–66 69 79, 88, 90, 93–94, 99, 110–111, 118, 119–122 100 111
c) Identifiering och bedömning av negativa inverknings för människa och miljö	– Process för dubbel väsentlighetsbedömning – Väsentliga inverknings, risker och möjligheter	69 75, 88, 90, 93, 98–99, 110, 117
d) Åtgärder för att behandla negativa inverknings för människa och miljö	– Avsnitt för åtgärder i kapitlen för respektive ESRS-ämne – Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna – Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	79–81, 88–89, 90–91, 94, 100–102, 111–113 76–77 117–118
e) Uppföljning av dessa insatsers ändamålsenlighet	– Avsnitt för mått och mål i kapitlen för respektive ESRS-ämne	82–87, 89, 91–92, 95–97, 102–109, 114–116, 118

## Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering GOV-5

Bonava tillämpar koncernens arbetsordning för intern kontroll som styr hur risker identifieras, bedöms och kontrolleras i hela verksamheten. Proceduren omfattar en årscykel för riskbedömning, minimikrav på intern kontroll samt självutvärdering som rapporteras till revisionsutskottet och styrelsen. Bonavas processer för riskhantering och intern kontroll relaterat till hållbarhetsrapportering bygger på två huvudsakliga risktyper inom Bonavas interna kontrollramverk:

### 1. Risker avseende rapportering av hållbarhetsinformation

Dessa risker relaterade till bristande efterlevnad av krav på transparens inom hållbarhet och risker avseende att informationen som lämnas inte är tillräckligt väsentlig eller relevant för Bonavas intressenter. För att hantera dessa risker genomför Bonava en årlig riskbedömning av ESG-rapporteringen som omfattar materialitet, data- och processrisk, intern och extern revisorsfeedback samt regulatorisk utveckling.

### 2. Risker avseende datakvalitet och tillförlitlighet

Dessa risker avser kvaliteten och tillförlitligheten i hållbarhetsdatan. Vårt interna kontrollramverk kräver årlig validering, verifiering och genomgång av datans tillförlitlighet. Detta utförs av utsedd kontrollägare.

För risker relaterade till rapportering av hållbarhetsinformation samlas kvalitativ input från intressenter och revisorer och riskerna bedöms utifrån sannolikhet och påverkan på rapporteringskvaliteten. För risker kopplade till datakvalitet och tillförlitlighet genomför ämnesägare en strukturerad bedömning avseende validering och verifiering av data, till exempel huruvida det finns interna kontroller relaterade till uppgifterna. Kontrollägaren konsoliderar därefter information från ämnesägarna och prioriterar de mest betydande riskerna baserat på en samlad bedömning av sannolikhet, påverkan och kontrollmognad. Detta arbetssätt säkerställer att de mest väsentliga riskerna kopplade till hållbarhetsrapportering konsekvent identifieras och prioriteras.

En av de mest väsentliga riskerna för 2025 är att CSRD-regelverket fortfarande är nytt och att branschpraxis för tolk-

ning och tillämpning av regelverket utvecklas löpande. Detta kan leda till osäkerhet kring hur omfattning, väsentlighet och rapporteringsnivåer ska avgränsas, vilket i sin tur riskerar att påverka prioriteringar och rapporteringsfokus. För att hantera detta följer Bonava utvecklingen av praxis och vägledning, kalibrerar väsentlighetsbedömningen regelbundet och dokumenterar centrala antaganden för att säkerställa tydlighet, relevans och överensstämmelse med ESRS.

En annan väsentlig risk rör införandet av nya datametoder och indikatorer inom hållbarhetsrapporteringen, till exempel avseende klimatriskbedömning, där vår organisation ännu bygger upp mognad och utvecklar nya arbetssätt. Användning av ny teknik och nya bedömningsmodeller kan initialt innebära osäkerhet kring datakvalitet, jämförbarhet och konsekvent tillämpning. För att hantera detta arbetar Bonava tydlig metodik, förstärkt kvalitetssäkring och regelbunden uppföljning av modellernas och processernas funktion över tid.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

– Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## EU-Taxonomin

### Rapportering i enlighet med EU:s taxonomi

Hållbart enligt EU taxonomin är ett grönt klassificeringssystem som översätter EU:s klimat- och miljömål till specifika kriterier för ekonomiska aktiviteter att uppfylla ur ett investeringssyfte. Taxonomin belyser gröna, eller miljömässigt hållbara, ekonomiska aktiviteter utifrån hur väl respektive aktivitet väsentligt bidrar till minst ett av EU:s sex fastställda miljömål, samtidigt som betydande skada inte orsakas för något av de övriga målen samt uppfyller sociala minimiskyddsåtgärder.

### Ekonomisk verksamhet tillämplig för EU:s taxonomi

En tillämplig ekonomisk aktivitet, som beskrivs i taxonomin, har fastställda tekniska granskningskriterier. När en ekonomisk aktivitet bedöms tillämplig ska all omsättning, capex och opex rapporteras för den ekonomiska aktiviteten. Bonavas huvudverksamhet inryms till största delen inom den ekonomiska aktiviteten Nyproduktion av byggnader (CCM7.1, CE3.1) men även en mindre del inom den ekonomiska aktiviteten Förvärv och ägande av byggnader (CCM7.7). CCM 7.7 rapporteras för 2025 som verksamheter som anses vara icke väsentliga då detta inte utgör Bonavas kärnverksamhet.

### Ekonomisk verksamhet som är förenlig med EU:s taxonomi

En tillämplig ekonomisk aktivitet som dessutom bidrar väsentligt till minst ett av EU:s fastställda miljömål, inte orsakar betydande skada för något av de övriga miljömålen samt uppfyller sociala minimiskyddsåtgärder klassificeras som en taxonomiförenlig aktivitet. All omsättning, capex och opex ska rapporteras för projekt som bedöms vara taxonomiförenliga. Under 2025 har Bonava färdigställt ett taxonomiförenligt projekt i Finland till en fastighetsinvestorare. Vi har inte haft några domar inom något av de områden som minimiskyddsåtgärder omfattar.

### Bonavas fortsatta arbete med EU:s taxonomi

Bonava Finland tog beslut 2024 att nya investeringsprojekt från 2024 och framåt ska vara förenliga med den ekonomiska aktiviteten Nyproduktion av byggnader (CCM7.1). Därtill åtog sig Bonava Sverige år 2024, att nya projekt, i designfas, ska certi-

fieras med Svanen version 4.0 som är linjerad med EU-taxonomin. Bonava bedömer därför att förenlighet med EU-taxonomin för ekonomisk aktivitet CCM7.1 kommer att öka allteftersom att nya projekt i Sverige och Finland ökar och färdigställs. Under 2025 har de tekniska kriterierna för CCM7.1 integrerats i projektens miljörapporteringssystem Bonava Projects för enklare projektrapportering och uppföljning. Bonavas projekt uppfyller delvis eller helt flertalet väsentliga bidragskriterier redan idag. Till exempel gör varje färdigställt projekt, från 2024, livscykelanalyser (LCA) enligt beslut 2023. Från och med 2025 genomförs klimatriskanalyser på investeringsnivå eller projektnivå. Dessutom följs energiprestanda upp per projekt, där 100 procent av svenska och finska projekt uppfyller att primärenergitalet ska vara minst 10 procent bättre än den nationella bygglagstiftningen.

Under 2024 och 2025 har gap-analys över tekniska granskningskriterier för den ekonomiska aktiviteten Nyproduktion av byggnader CE3.1 gjorts. Det som framkom från analysen av CE3.1 var utmaningen framför allt att uppfylla det tekniska granskningskriteriet som handlar om att minimera användningen av primära råmaterial (kriterium 4 till väsentligt bidrag till cirkulär ekonomi).

### Total omsättning

Bonavas nettoomsättning redovisas i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder och IFRS 16 Leasingavtal, och omfattar huvudsakligen fyra intäktsflöden i form av försäljning av bostäder till konsumenter, försäljning av bostadsprojekt till investerare, hyresintäkter från konsumenter och, i mindre omfattning försäljning av mark.

### Tillämplig omsättning

Bonava har fastställt nettoomsättningen som avser försäljning av bostäder till konsumenter samt försäljning av bostadsprojekt till investerare som taxonomitillämpliga aktiviteter. Försäljning av mark som sker när marken inte är föremål för projektutveckling klassificeras inte som taxonomitillämplig omsättning eftersom det inte avser nyproduktion av byggnader. Omsättning definieras som försäljning av bostäder till

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

—Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

konsumenter samt försäljning av bostadsprojekt till investerare, se nettoomsättning i resultaträkningen.

#### **Total capex**

Bonavas anläggningstillgångar redovisas i enlighet med IAS 16 Materiella anläggningstillgångar, IAS 38 Immateriella tillgångar, IAS 40 Förvaltningsfastigheter och IFRS 16 Leasingavtal. Immateriella tillgångar avser aktiverade utvecklingskostnader av IT-system. Rörelsefastigheter innehas för att användas i den egna verksamheten såsom produktion, tillhandahållande av tjänster eller administration. Leasade anläggningstillgångar avser lokaler där Bonava bedriver sin verksamhet, samt maskiner och inventarier; i huvudsak bilar och kontorsmaskiner.

#### **Tillämplig capex**

Bonava har fastställt att investeringar hänförliga till rörelsefastigheter, nyttjanderättstillgångar byggnader, maskiner och inventarier samt nyttjanderättstillgångar maskiner och inventarier avser tillämpliga aktiviteter. Samtliga investeringar är kritiska komponenter för Bonavas verksamhet och bedöms tillämpliga för CCM7.1 och CE3.1. Bonava redovisar inte bruttoförändringen av nyttjanderättstillgångarna i den finansiella rapporteringen. Under året har inga nyttjanderättstillgångar avseende byggnader samt maskiner och inventarier tillkommit.

Tillämplig capex under året:

- Förvaltningsfastigheter 0 MSEK
- Nyttjanderättstillgångar Byggnader 25 MSEK
- Maskiner och inventarier 5 MSEK
- Nyttjanderättstillgångar Maskiner och inventarier 20 MSEK
- Övrigt: 10 MSEK

Se Koncernens not 10 Förvaltningsfastigheter raden Investeringar, not 11 Materiella anläggningstillgångar raden Investeringar för Rörelsefastigheter samt Maskiner och inventarier.

#### **Total opex**

Total opex enligt taxonomin består av utgifter för forskning och utveckling som kostnadsförts under perioden, renovering av byggnader (ägda eller hyrda), utgifter för reparation och underhåll av materiella anläggningstillgångar (ägda eller hyrda), övriga direkta utgifter såsom service avseende löpande underhåll av materiella anläggningstillgångar som krävs för

att säkerställa dessa tillgångars löpande funktion. Bonava bedriver ingen forskning och utveckling och har inga kortfristiga leasingavtal som kostnadsförts. Bonavas opex består således enbart av underhållskostnader hänförliga till ägda och leasade byggnader. Exempel på dessa kostnader är renovering av byggnader, underhåll och reparation samt andra direkta kostnader som krävs för en effektiv daglig drift av Bonavas materiella anläggningstillgångar.

Bonava anser inte att opex är beloppsmässigt väsentligt för vår affärsmodell eftersom det förekommer väldigt få materiella anläggningstillgångar och därmed inga väsentliga belopp kopplat till reparationer och underhåll.

#### **Förändringar sedan föregående år**

Bonava har valt att för taxonomirapporteringen 2025 tillämpa Kommissionens delegerade förordning (EU) 2026/73 av den 4 juli 2025. Det innebär framförallt att prestationsformatet förändrats jämfört med föregående år. Jämförelsetalen är hämtade från 2024-års rapportering men de hade inte blivit någon skillnad på dessa om den delegerade förordningen från 4 juli 2025 hade tillämpats för dessa. Bonava rapporterar ej på CCM7.7 då omsättningen understiger 10 procent av total omsättning. Bonava har inte bedömt opex väsentlig för affärsmodellen, se rubrik "Total opex" för anledning.

#### **Frivilliga tilläggsupplysningar**

Bonavas främsta investering avser bostads/fastighetsprojekt. Den största delen av Bonavas fastighetsinnehav rubriceras som bostadsprojekt och redovisas som omsättningstillgångar då avsikten är att sälja fastigheterna och lämna över dessa till kund efter färdigställande. Bostadsprojekt inom Bonava presenteras med uppdelning på exploateringsfastigheter, pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder och samtliga bedöms uppfylla kriterierna för tillämpliga aktiviteter enligt CCM7.1, CE3.1. Investeringar i exploateringsfastigheter, pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder redovisas enligt IFRS som omsättningstillgångar och ingår därför inte i taxonomins definition av capex.

Verksamhet

#### **Förvaltningsberättelse**

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

#### **Hållbarhetsförklaring**

Allmänna upplysningar

— Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

**Andel av omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter som härrör från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin och är förenliga med taxonomikraven**

Räkenskapsår (2025)

Central resultatindikator	Totalt	Andel av verksamheter som omfattas av taxonomin	Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven	Andel av verksamheten som är förenlig med taxonomikraven	Uppdelning efter miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Andel av möjliggörande verksamhet	Andel av omställningsverksamhet	Icke bedömda verksamheter som anses vara icke-väsentliga	Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår (2024)	Andel av verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår (2024)
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald					
Text	MSEK	%	MSEK	%	%	%	%	%	%	%	%	%	MSEK	%	
Omsättning	7 725	93	461	6	6	-	-	0	-	-	-	-	0	165	3
Capex	59	100	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	
Opex	11	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

**Andel av omsättning och kapitalutgifter, som härrör från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin eller är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2025 (uppdelning efter verksamhet)**

Rapporterad indikator (omsättning)

Räkenskapsår (2025)

Ekonomiska verksamheter	Kod	Omsättning som omfattas av taxonomikraven (andel av omsättning som omfattas av taxonomin)	Omsättning som är förenlig med taxonomikraven (monetärt värde av omsättning)	Omsättning som är förenlig med taxonomikraven (andel av taxonomiförenlig omsättning)	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Möjliggörande verksamheter	Omställningsverksamhet	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald			
Text		%	MSEK	%	%	%	%	%	%	%	(E i tillämpliga fall)	(T i tillämpliga fall)	%
Nyproduktion av byggnader	CCM7.1, CE3.1	93	461	6	6	-	-	0	-	-	-	-	6
<b>Summa av förenligheten per mål</b>					6	-	-	0	-	-			
<b>Centrala resultatindikatorer totalt (omsättning)</b>		93	461	6	6	-	-	0	-	-	-	-	6

Rapporterad indikator (kapitalutgifter)

Räkenskapsår (2025)

Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapitalutgifter som omfattas av taxonomikraven (andel av kapitalutgifter som omfattas av taxonomin)	Kapitalutgifter som är förenlig med taxonomikraven (monetärt värde av kapitalutgifter)	Kapitalutgifter som är förenlig med taxonomikraven (andel av taxonomiförenliga kapitalutgifter)	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Möjliggörande verksamheter	Omställningsverksamhet	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald			
Text		%	MSEK	%	%	%	%	%	%	%	(E i tillämpliga fall)	(T i tillämpliga fall)	%
Nyproduktion av byggnader	CCM7.1, CE3.1	95	0	0	0	-	-	0	-	-	-	-	0
<b>Summa av förenligheten per mål</b>					0	-	-	0	-	-			
<b>Centrala resultatindikatorer totalt (kapitalutgifter)</b>		95	0	0	0	-	-	0	-	-	-	-	0

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

—Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

# E1 Klimatförändringar

## Väsentliga inverknings, risker och möjligheter SBM-3

Bygg- och anläggningssektorn står för en stor andel av världens klimatutsläpp, främst från material som cement och stål. För Bonava är det därför centralt att minska klimatpåverkan genom hela värdekedjan – från design och byggnation till driften av färdiga hem.

I vår dubbla väsentlighetsbedömning har vi identifierat klimatpåverkan som en av våra mest betydande hållbarhetsfrågor – både utifrån hur vi påverkar klimatet och hur klimatförändringarna påverkar vår verksamhet. Tabellen visar resultatet av väsentlighetsbedömningen och vilka klimatrelaterade inverknings, risker och möjligheter som är väsentliga för Bonava.

### Bonavas inverknings, risker och möjligheter kopplat till klimatförändringar

Inverkan, risk och möjlighet	Del av värdekedjan	Tidshorisont	Beskrivning
<b>Begränsning av klimatförändringar</b>			
Faktisk negativ inverkan	– Uppströms – Den egna verksamheten – Nedströms	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Byggsektorn bidrar signifikant både i Sverige och globalt till klimatförändringarna. Bonavas verksamhet ger upphov till utsläpp genom hela värdekedjan. De största utsläppen härrör från inköpta material och energianvändning under byggnadens livslängd.
Risk	– Den egna verksamheten	– Medellång sikt – Lång sikt	Som bostadsutvecklare verkar Bonava på en marknad som är strikt reglerad. Förändringar i lagstiftning och striktare klimatrelaterade byggnormer kan orsaka finansiella effekter för Bonava. Det kan till exempel handla om införande av gränsvärden för koldioxidutsläpp eller regleringar som gör koldioxidintensiva material som cement och stål dyrare.
<b>Anpassning till klimatförändringar</b>			
Potentiell negativ inverkan	– Nedströms	– Medellång sikt – Lång sikt	Extrema väderförhållanden, vilka förvärras av klimatförändringarna, kan utlösa ökade kostnader för våra kunder under bostädernas användningsfas. Exempel på detta inkluderar: – Ökade försäkringspremier eller självrisker i områden med högre risk för till exempel översvämning. – Ökade underhålls- och reparationskostnader till följd av extremväder. – Högre energikostnader till följd av ökat kylbehov vid värmeböljor.
<b>Energi</b>			
Faktisk negativ inverkan	– Nedströms	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Bonavas näst största utsläppskategori är energiförbrukningen i Bonavas bostäder under dess livslängd. Bonava har således en negativ inverkan på miljön kopplat till konsumenternas energiförbrukning, även om bostäderna då är avyttrade till investerare och konsumenter.
Risk	– Den egna verksamheten	– Medellång sikt – Lång sikt	Förändringar i lagstiftning och skärpta byggnormer avseende energiprestanda kan innebära ökade kostnader för Bonava.
Möjlighet	– Den egna verksamheten	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Ett ökat fokus och en ökad efterfrågan på energieffektiva byggnader bland våra kunder, till exempel till följd av lägre driftkostnader och potentiella fördelar i form av lägre ränta vid banklån, utgör en affärsmässig möjlighet för Bonava.

Verksamhet

#### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

#### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

– Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Klimatomställningsplan E1-1

Under 2025 har vi fokuserat på att uppdatera Bonavas klimatmål och tagit fram en ny baslinje med utgångspunkt i LCA-metodik (livscykelanalyser) och Science Based Targets initiatives (SBTi) nya vägledning för byggsektorn. Läs mer om våra uppdaterade klimatmål och metod på sidorna 82–84.

Vår nya baslinje och uppdaterade klimatmål utgör grunden för bolagets koncernövergripande omställningsplan i tre steg. Steg ett och två är hittills antagna av koncernledningen.

- **Steg ett**, som slutfördes under 2025, har fokuserat på att ta fram insikter och identifiera möjligheter för att minska inbäddade utsläpp och deras potentiella påverkan på andra livscykelstadier, med hänsyn till både klimatpåverkan och relaterade kostnader. Analysen baseras på ett till två representativa typprojekt inom varje affärsenhet.
- **Steg två** innebär att samtliga affärsenheter, senast vid utgången av 2026, ska ha utvecklat och antagit en fullständig utsläppsminskingsplan för hela projektbeståndet fram till 2030. Planen ska därefter revideras årligen baserat på eventuella nya insikter och förändringar i portföljen.
- **Steg tre** innebär att samtliga affärsenheter årligen implementerar, följer upp och levererar på den fastställda utsläppsminskingsplanen för hela projektbeståndet, genom att uppnå årliga utsläppsmål (kgCO<sub>e</sub> per kvm) i genomförda projekt fram till 2030.

### Insikter kring utsläppsminskingsmöjligheter 2025

#### Tyskland

Under 2025 låg fokus på att etablera en grund för framtida planering av utsläppsminskningar. Två representativa referensprojekt – ett flerbostadsprojekt och ett småhusprojekt – analyserades för att fastställa en utsläppsbaslinje, kompletterat med ett tredje projekt för fördjupad analys.

Dialoger med leverantörer gav värdefulla marknadsinsikter inför framtida val av material och byggmetoder med lägre klimatpåverkan. Hållbarhet och byggnadsfysik samlades inom en gemensam funktion för att stärka kopplingen mellan teknisk utveckling och lågkoldioxiddesign.

Den största utsläppsminskingspotentialen identifierades i material- och konstruktionsval, inklusive materialsubstitutivier, ökad användning av trä i stället för betong samt användning av förnybar el utan uppvärmning under byggskedet för

investerarprojekt. Ett pilotprojekt med extern partner initierades även för att minska utsläpp från tjänstebilar.

#### Sverige

Betong och stål med lägre GWP (Global Warming Potential) för bjälklag, väggar, stommar och grundläggning är fortsatt de mest effektiva och direkt genomförbara utsläppsminskingsåtgärderna och införs redan i projekt i Sverige. Klimatförbättrat stål ger ytterligare besparingar i bärande konstruktioner. Alternativ med trästomme och träfasad visar stark långsiktig potential för djupare utsläppsminskningar, men är förknippade med en större kostnadsosäkerhet och tekniska berendena. Därutöver innebär en övergång till HVO100 för transporter och arbetsmaskiner en omedelbar åtgärd med låg risk för att minska transportrelaterade utsläpp. Sammantaget är utsläppsminskningarna koncentrerade till livscykelstegen A1–A5, med begränsad effekt på driftenergifasen (B6). Ambitionen för nya projekt (enligt Nordisk Miljömärkning 4) är energiklass B.

#### Finland

Betong och stål med lägre GWP för bjälklag, väggar och stommar är fortfarande de mest effektiva och omedelbart genomförbara åtgärderna och är redan på väg att införas i inköpsprocesserna för Bonava Finland. Energiåtgärder, såsom fjärrvärme, solenergi och värmeåtervinning från spillvatten, kompletterar materialåtgärderna men har en mindre påverkan på de inbyggda utsläppen.

#### Baltikum

De viktigaste hävstångarna för utsläppsminskning fokuserar på utbyten av material-för-material inom byggsystemet samt på samarbete med leverantörer. Användningen av grön eller lågkoldioxidbetong är fortsatt en möjlighet på längre sikt. Leverantördialoger är avgörande för att utforska genomförbara alternativ utifrån regionala leveransförutsättningar. Den detaljerade analysen av ett representativt flerbostadshus visar att de identifierade åtgärderna för utsläppsminskning både medför minskade utsläpp och ökade produktionskostnader. Den huvudsakliga insikten rör den höga kostnads känsligheten inom segmentet för prisvärda bostäder som är Baltikums fokus. Framåt kommer affärsenheten att bredda analysen till att omfatta kombinerade material- och arbetskostnadseffekter som en del av en heltäckande omställningsplan.

#### Finansiella effekter

Vi bedömer att en snabb övergång till lågkoldioxidteknik, i sin mest ambitiösa tillämpning, idag skulle medföra betydande kortsiktiga kostnader och risker för bostadsprojektens lönsamhet, finansiella stabilitet och tekniska genomförbarhet. Detta utan tydliga incitament från kunder och/eller lagstiftning. Vi förväntar därför att vår utsläppsminskingsbana kommer att följa en accelererad reduktionskurva där minskningarna är mindre i början och för att sedan öka när marknadsförutsättningarna förbättras och lösningarna blir mer konkurrenskraftiga. Det gör att en stegvis övergång under perioden 2026–2030 är realistisk för att ligga i linje med Parisavtalet då det möjliggör för teknisk utveckling, leverantörsanpassning, ett potentiellt ökat kundintresse samt implementering av nationella lagstiftningar inom området. Tillsammans kan dessa faktorer driva en kommersiellt konkurrenskraftig omställning till gagn för branschen, samtidigt som de kortsiktiga finansiella riskerna minskar.

Under 2025 har Bonavas affärsenheter utvecklat fördjupade insikter om utsläppsminskingspotential baserat på lågkoldioxidmaterial som finns tillgängliga på respektive marknad idag samt lösningar som förväntas bli kommersiellt tillgängliga till 2030. Dessa analyser omfattar både faktiska, tillgängliga alternativ och uppskattade kostnadsnivåer för framtida lösningar. Utvecklingstakt, mognadsgrad, leverantörsintresse, kundefterfrågan och nationell lagstiftning varierar dock betydligt mellan marknaderna, vilket påverkar möjligheterna att driva omställningen i samma takt på alla våra marknader. Arbetet är en central del av Bonavas klimatomställningsplan och stödjer SBTi-målen till 2030 genom att kombinera vetenskapligt baserade utsläppsminskningar med ekonomiskt ansvarstagande.

Bonava har inte genomfört några väsentliga eller särskilda investeringar (capex) som en direkt följd av de nuvarande åtgärderna och förväntas heller inte bli framöver. De åtgärder som vidtas integreras i den ordinarie affärsverksamheten och genomförs inom ramen för vår löpande operativa verksamhet, till exempel genom val av material, projektering, inköp och uppföljning i pågående projekt.

#### Tyskland

För närvarande har hållbara material högre priser än konventionella material. Effekten på framtida marginaler är fortfarande svåra att bedöma. Vi ser möjligheter till utsläppsminskningar, men dessa kan endast realiserars i samarbete med leverantörer och marknaden.

Verksamhet

#### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

#### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

—Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Sverige

Även om flera lågkoldioxidlösningar visar lovande potential för att minska de inbyggda utsläppen, varierar deras ekonomiska genomförbarhet beroende på leverantör priser, teknisk mognadsgrad och designkompatibilitet. Sammantaget bekräftar vår analys att betydande utsläppsminskningar är möjliga, men kräver en stegvis och kostnadsmedveten implementering, stödd av fortsatt leverantörssamverkan och marknadsutveckling.

## Finland

Affärsenheten har utforskat ett brett spektrum av lågkoldioxidmaterial, från förbättrad betong och stål till delvis användning av trä samt nya energilösningar. De flesta åtgärder ger utsläppsminskningar med begränsad kostnadspåverkan, medan vissa alternativ fortfarande är dyra eller beroende av leverantörers beredskap och tekniska godkännanden. Vår bedömning är att utsläppsminskningar uppnås utan större lönsamhetsrisker om de införs gradvis, med start i kostnadseffektiva och marknads mogna material och därefter mer avancerade alternativ i takt med att priser och tillgång förbättras.

## Baltikum

På grund av den höga priskänsligheten i segmentet för prisvärda bostäder kan även små effekter på täckningsbidraget få betydande konsekvenser för försäljning och lönsamhet, vilket kräver projektspecifika utvärderingar. Nuvarande analyser visar möjlighet till små utsläppsminskningar men de kommer med påtagliga kostnadsimplikationer för flera av de alternativ vi har analyserat. Även om leverantördialogen kring utsläppsminskningmöjligheter fortsätter är affärsenhetens möjlighet att påverka marknad dynamiken fortsatt begränsad, vilket understryker vikten av en gradvis och kostnadseffektiv omställning i linje med marknads- och regelutveckling.

## Potentiella inlåsta växthusgasutsläpp

Vår omställning är i allra högsta grad beroende av att branschen utvecklas inom vissa områden. Nedan framgår potentiella inlåsta växthusgasutsläpp:

- Material som används vid byggnation, såsom cement och stål, har inlåsta utsläpp som inte helt kan elimineras om inte tillverkningsindustrin blir koldioxidfri. Trots insatser för att använda alternativ med låg klimatpåverkan och optimera materialeffektiviteten kvarstår utsläpp som blir inlåsta när

våra bostäder är färdigställda, vilket ligger utanför Bonavas direkta kontroll.

- De bostäder vi bygger är energieffektiva och följer bästa praxis inom hållbart byggande. Utsläppen från de färdiga bostäderna beror dock på vilka energikällor som finns tillgängliga i elnätet. Om inte elnätet helt övergår till förnybar energi kommer en del av utsläppen från hushållens energianvändning att förbli inlåsta.

För att minska risken för inlåsta växthusgaser samarbetar vi med flera leverantörer för att öka tillgången på byggmaterial med låg klimatpåverkan. Vi skapar också kompetenssynergier i koncernen genom att våra affärsenheter samarbetar och delar kunskap med varandra. Löpande arbetar vi för att förbättra byggnadens energieffektivitet och således minska beroendet av el från elnätet.

Bonava är inte uteslutet från EU-referensvärdena för anpassning till Parisavtalet.

## Resiliensanalys och användning av klimatscenario ESRS 2 IRO-1

Bonava använder Science Based Targets initiatives (SBTi) metodik avseende utsläppsbanor och scenarioanalyser. Dessa utgör grunden för företagets klimatmål och utgör underlag i resiliensanalysen av Bonavas strategi och affärsmodell för att säkerställa att bedömningarna är vetenskapligt förankrade.

Bonavas klimatmål är baserade på vetenskapligt förankrade utsläppsbanor som utvecklats genom jämförelse med IEA:s Net Zero by 2050-scenario.

Målen för scope 1 och 2 är validerade av SBTi och i linje med en 1,5°C-bana. För inbäddade utsläpp i scope 3 tillämpar Bonava SBTi:s sektorsspecifika 1,5°C-anpassade utsläppsbanor, medan utsläpp från användningsfasen av sålda produkter följer SBTi:s metodkrav om minst 7 procent årlig minskning, motsvarande en "well-below"-2°C-bana.

Omställningsrisker bedöms med utgångspunkt i Bonavas interims klimatmål till 2030 i linje med SBTi:s 1,5°C-bana, då inget nettonoll-utsläppsmål ännu har tagits. Fysiska klimatrisker bedöms över den förväntade projektlivslängden om cirka 50 år. För att fånga den potentiella utvecklingen av klimatrelaterade risker under denna period används IPCC:s representativa koncentrationsbanor (RCP) 4.5 och 8.5 som långsiktiga referensscenarier med tidshorisont fram till år 2100.

Resiliensanalysen genomfördes under 2025 av ESG-funktionen på koncernnivå som en strukturerad kvalitativ bedömning av Bonavas övergripande strategi och affärsmodell, baserad på TCFD:s kategorier för omställningsrisker och fysiska risker. Analysen utgick från koncernens styrande dokument och interna kontrollramverk, SBTi-åtagandet, affärsenhetsspecifika risk- och omvärldsanalyser, klimatscenarier i årsredovisningen samt externa granskningar och intressentdialoger. Fysiska risker har utvärderats på affärsenhetsnivå vid varje ny investering, med hänsyn till lokala sammanhanget. Läs mer om klimatanpassning och fysiska klimatrisker under rubriken "Klimatanpassning" på sida 81. I tabellen på nästa sida finns resiliensanalysen summerad.

Resiliensanalysen indikerar att Bonavas strategi och affärsmodell i nuläget är robust. De identifierade omställningsriskerna bedöms kunna hanteras inom den befintliga affärsmodellen och styrningen, medan de fysiska klimatriskerna främst är lokala och projektspecifika. Denna slutsats stöds av scenarioanalyser i linje med en 1,5°C-bana för omställningsrisker samt platsbaserade bedömningar av fysiska risker i portföljen enligt RCP 4.5- och RCP 8.5-scenarierna. Dessa analyser visar att det inte finns några systemiska väsentliga exponeringar eller sårbarheter och bekräftar att de identifierade riskerna förblir hanterbara inom ramen för Bonavas styrning och anpassningsarbete.

Klimatrelaterad kompetens utvecklas inom ordinarie roller och processer. Inget behov av särskild omskolning eller utveckling av tillgångar har identifierats.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

—Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

Typ av risk	Beskrivning	Hantering av risker
<b>Omställningsrisker</b>		
<b>Regulatoriska förändringar</b>	Nya regler avseende energieffektivitet, utsläpp och hållbara material kan resultera i ökade kostnader. Införande av koldioxidskatter kan ytterligare höja kostnaderna för koldioxidintensiva material och processer. Om vi inte är förberedda på ändrade krav och byggnormer och inte anpassar vår verksamhet i tid kan det leda till regelbrott, böter, längre byggtider och ökade driftskostnader.	Regeländringar bevakas på både affärsenhets- och koncernnivå. Affärsenheterna följer lokala regler, till exempel avseende energieffektivitet, LCA:er och utsläppströsklar för bygglov, och gör regelbundna omvärldsanalyser. Koncernens ESG-funktion bevakar övergripande krav inom miljö och transparens. Interna kontroller säkerställer ett konsekvent arbete. Regeländringar och dess konsekvenser delas inom affärsenheter, ESG-kommittén och årligen med styrelsen enligt dess arbetsordning. Miljö- och klimatrelaterade regler och lagar är även en del av Bonavas riskbedömning som hanteras av riskkommittén.
<b>Marknadsförändringar</b>	Brist på ändliga råmaterial och statliga incitament för att minska klimatpåverkan från byggmaterial kan leda till ökade materialkostnader. Därtill fokuserar investerare och finansiella institutioner i allt högre grad på hållbarhet, vilket innebär att finansieringsmöjligheterna kan minska om hållbarhetsarbetet brister. Vidare kan osäkerheter kring eller oförmåga att anpassa sig till marknadsförändringar och kundbeteende leda till minskad efterfrågan på Bonavas produkter om våra bostäder och områden inte motsvarar kundernas preferenser.	Bonavas marknader utvecklas i olika takt beroende på marknadens kunder, branschförutsättningar, leverantörer och lagstiftning. Affärsenheterna och dess ledning behöver därför vara flexibla och stegvis införa gröna lösningar i projekten, i enlighet med sin omställningsplan. Dialogen med investerare och finansiella institutioner är central för Bonavas hållbarhetsagenda, transparens och projektutveckling. Medan finansiella institutioner efterfrågar åtaganden till vetenskapligt baserade klimatmål, framdrift i åtgärder och transparens kring klimatdata för scope 1, 2 och 3, efterfrågar fastighetsinvestorare projekt som är energieffektiva, EU-taxonomianpassade eller miljöcertifierade.
<b>Teknologi och processer</b>	Investeringar i nya hållbara teknologier och material kan vara kostsamma och påverka lönsamheten. Om branschen inte kan säkra hållbara alternativ till rimlig kostnad kan Bonavas möjlighet att uppnå sina klimatmål och våra bostäders prisvärdhet äventyras.	Affärsenheternas inköpsfunktioner samarbetar med tillverkare och leverantörer för att förmedla våra klimatmål, ställa krav på hållbarhet och fånga upp branschens senaste utveckling och trender. Bonavas baltiska affärsenhet har dessutom ett dedikerat FoU-team som utvecklar innovativa byggmetoder och hållbara material för ökad klimattålighet.
<b>Rykte och varumärke</b>	Med förändrade kunduppfattningar och ökade förväntningar från intressenter kan uteblivna hållbarhetsåtgärder på vissa marknader leda till negativ publicitet, förlorat förtroende och svårigheter att särskilja sig på en alltmer miljömedveten marknad. Därtill kan tillgången till kapital minska när banker och investerare i allt högre grad styr sina portföljer mot ambitiösa klimatagendor, där stark klimatprestation ofta utgör ett centralt urvalskriterium.	Bonava har en aktiv dialog med investerare och har utvecklat ett särskilt klimatkommunikationspaket under temat "Balancing responsible ambition with business-realistic action". Vi åtar oss att följa bästa praxis och Science Based Targets i linje med globala klimatmål, samtidigt som vi tydliggör skillnaden mellan våra långsiktiga klimatmål och våra finansiella mål. Klimatmålen är inte anpassade till enskilda affärsstrategier och sträcker sig ofta bortom vår direkta kontroll. Klimatmålen fungerar som en kompass för vårt bidrag till nettollutsläpp 2050 – inte som prognoser för Bonavas resultat. Vi är transparenta kring våra framsteg, utmaningar och lärdomar och undviker att ge orealistiska löften, samtidigt som vi gör allt vi kan för att driva en ansvarsfull och affärsmässigt hållbar omställning.
<b>Fysiska risker</b>		
<b>Temperaturrelaterade risker</b>	Stigande medeltemperaturer, inklusive värmeböljor, värmestress och långsiktig uppvärmning, kan leda till övertemperaturer inomhus, påverkan på komfort och hälsa samt ökat behov av kylning. Effekterna kan förstärkas i urbana miljöer där täta och hårdgjorda ytor lagrar värme.	Värmeexponering begränsas genom extern solavskärmning, solskyddsglas, passiv kylning och säker nattventilation. Detta kompletteras med värmebehandlingsplaner, klimatanpassad projekteringsverifiering, övervakning samt naturbaserade lösningar såsom vegetation.
<b>Vattenrelaterade risker</b>	Kraftig nederbörd, ytavrinning och hydrologisk variation kan orsaka vattenansamling, överbelastning av dagvattensystem och fuktinträngning i byggnader. Korta och intensiva regnhändelser innebär särskilda risker i urbana miljöer.	Åtgärderna innefattar lokal dagvattenhantering, inklusive blågröna lösningar, kontrollerade ytavrinningstråk, översvämningsskydd för kritisk utrustning samt regelbundet underhåll av dränering i kombination med vegetation.
<b>Massrörelser/markstabilitet</b>	I finkorniga och känsliga jordarter kan ökade nederbördsmängder höja portrycket och orsaka markrörelser, vilket riskerar att påverka grundläggning och underjordisk infrastruktur.	Åtgärder omfattar geotekniska utredningar, förstärkt grundläggning, släntstabilisering, förbättrad dränering samt begränsning av laster i känsliga områden. Vid behov tillämpas även byggnadsfria zoner.
<b>Vindrelaterade risker (storm)</b>	Inga hotbeskrivningar för vindrelaterade risker rapporterade.	Inga anpassningsåtgärder kopplade till vindrelaterade risker rapporterade.

Verksamhet

**Förvaltningsberättelse**

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

—Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Policyer relaterade till klimatförändringarna

MDR-P, E1-2

Vi åtar oss att följa upp, regelbundet anpassa våra klimatmål samt genomföra klimatrelaterade åtgärder för att minska Bonavas påverkan på den globala uppvärmningen i linje med Parisavtalet. Det framgår av Bonavas hållbarhetspolicy. Policyn anger bland annat att vi ska sträva efter att använda hållbara material samt sträva efter en hög resurseffektivitet för att stödja våra kunder i att minimera sin negativa miljöpåverkan.

Våra koncernövergripande riktlinjer för miljö- och klimatåtgärder styr hur affärsenheterna ska arbeta för att begränsa och anpassa sin verksamhet till klimatförändringar. Styrdokumentet fastslår att alla Bonavas affärsenheter ska:

- anta mätbara rutiner, instruktioner och åtgärder för att bidra till uppfyllandet av Bonavas vetenskapsbaserade klimatmål
- påbörja utvecklingen av livscykelanalyser (LCA) i ett tidigt skede av projekten för att möjliggöra identifiering och implementering av utsläppsminskningssamlingar i framtida bostäder.
- upprätta lokala utsläppsminskningssamlingar baserat på insikterna från LCA-processen.
- inkludera energieffektiv design i alla byggprojekt.
- använda energimodellering och simuleringsverktyg under designfasen för att förutse och optimera byggnaders energiprestanda.
- följa eller överträffa lokala och internationella standarder och certifieringar för energieffektivitet, såsom Svanenmärkning, RTS, BREEAM med flera.
- använda energieffektiv byggtrustning och maskiner.
- implementera bästa praxis för energihantering på byggarbetsplatser.
- säkerställa regelbunden uppföljning av energiförbrukning för att identifiera och åtgärda förbättringsområden.
- integrera förnybara energikällor i projektens design där det är möjligt.
- använda förnybar energi för byggarbetsplatser och driftsatta byggnader.

För att kunna förutse, förbereda sig för och hantera effekterna av klimatförändringar ska varje affärsenhet, i linje med våra riktlinjer för klimat- och miljö, från och med 2025 genomföra en klimat- och sårbarhetsbedömning i varje ny investering samt integrera överväganden för klimatanpassning i projektplanering och design.

För hantering av tredjepartsrisker, däribland klimatrelaterade

risker, har vi en tredjepartsriskstrategi som fastställer de minimikrav som vi har gentemot tredjepart. Minikraven framhåller bland annat att alla Bonavas affärsenheter ska säkerställa att de material som används och de tjänster som tillhandahålls på våra byggarbetsplatser stödjer Bonavas miljöambitioner. Detta genom att använda säkra material med låg klimatpåverkan från tillförlitliga källor samt säkerställa att tredjepartsaktörer inte äventyrar Bonavas rykte eller förmåga att hålla sina löften. Vår koncerngemensamma arbetsordning för interna kontroller vägleder oss i vårt arbete med riskhantering och intern kontroll, däribland säkerställandet av upphandling av material med låga koldioxidutsläpp.

Se appendix sidorna 119–122 för en mer detaljerad beskrivning av Bonavas policyer.

### Åtgärder MDR-A, E1-3

Vårt klimatrelaterade arbete i affärsenheterna utgår från Bonavas koncerngemensamma riktlinjer för miljö- och klimatåtgärder. Genom att alla affärsenheter implementerar och efterlever riktlinjerna kan vi begränsa Bonavas miljöpåverkan och anpassa investeringar till ett förändrat klimat.

Som stöd i Bonavas miljö- och klimatarbete har Bonava, sedan länge, ett etablerat råd för miljö- och klimatåtgärder som spelar en central roll i arbetet med Bonavas samtliga miljö- och klimatrelaterade inverkningsområden, risker och möjligheter. Under ledning av Group Environment and Climate Action Manager sammanträder rådet för miljö- och klimatåtgärder varje månad och representanter från alla affärsenheter samlas. Detta säkerställer ett strukturerat och systematiskt arbetssätt och att koncernens riktlinjer genomförs konsekvent inom de lokala organisationerna. Rådet samordnar centrala arbetsströmmar såsom arbetet med våra vetenskapsbaserade klimatmål, implementeringen av CSRD, livscykelanalyser på projektnivå samt utvecklingen av IT-infrastruktur för rapportering och data.

För 2025 har inga specifika nyckelåtgärder definierats, eftersom året har fokuserat på att generera insikter kring möjligheter till utsläppsminskning i varje affärsenhet. Under 2026 ska varje affärsenhet ta fram och anta en utsläppsminskningssamling med sikte på 2030, baserad på dessa insikter. I dessa planer kommer de huvudsakliga drivkrafternas kvantitativa bidrag till måluppfyllelse att formuleras. Planerna följs därefter upp årligen.

Bonava har inte genomfört några väsentliga eller särskilda investeringar (capex) som en direkt följd av de nuvarande åtgärderna. De åtgärder som vidtas integreras i den ordinarie affärs-

verksamheten och genomförs inom ramen för vår löpande operativa verksamhet, till exempel genom val av material, projektering, inköp och uppföljning i pågående projekt.

### Begränsning av klimatförändringar

Centrala drivkrafter för minskade utsläpp inkluderar optimerad materialanvändning, kontinuerlig utforskning av mer hållbara alternativ, implementering av energieffektiviseringsåtgärder samt ökad användning av förnybara energikällor såsom solpaneler och geoenergi. Vi arbetar även aktivt med att minimera vår egen klimatpåverkan i scope 1 och 2.

Baserat på lokala förutsättningar och utmaningar varierar arbetet mellan affärsenheterna:

- Specifikt för affärsenhet Tyskland: Har ett fokus på att öka andelen förnybar energi och fasa ut fossila bränslen.
- Specifikt för affärsenhet Sverige: Krav enligt Nordisk Miljömärkning (Svanen) är integrerade i inköpsmallar och designprocesser, vilket kräver användning av lågkoldioxidmaterial såsom grön betong och återanvänt stål. Alla projekt som startats från och med 2024 ska Svanenmärkas enligt version 4.0, i linje med EU-taxonomin.
- Specifikt för affärsenhet Finland: Energiklass A gäller för alla nya projekt från och med 2022, EU-taxonomanpassning gäller för investeringsprojekt från och med 2024, Miljömärkningen YL gäller för konsumentprojekt från och med 2024 och gröna håldäck i betong används i samtliga projekt, vilket gäller majoriteten av bostadsutvecklingar.

### Drivkraft – Resurseffektivitet och materialval

Bonavas enskilt största klimatpåverkan kommer från de samlade utsläppen kopplade till inköpta varor och tjänster. Vi fokuserar därför på att öka resurseffektiviteten och successivt övergå till material med lägre koldioxidutsläpp i våra projekt.

Bonavas nyckelbeslut om att ta fram livscykelanalyser (LCA) för alla färdigställda projekt under 2024 gör det möjligt för oss att, för varje projekt, analysera och jämföra hur olika material och val inom projektering inte bara påverkar kostnaderna utan även kgCO<sub>2</sub>e per kvadratmeter.

Samtliga affärsenheter arbetar med att införa kriterier för prioriterade material som omfattar klimat-, miljö- och hälsoeffekter samt en ansvarsfull och tillförlitlig inköpsprocess. Kriterierna ska integreras i planerings- och inköpsprocesserna.

Läs mer om hur vi jobbar med resurseffektivitet och cirkulära produktionsmodeller i avsnittet resursanvändning och cirkulär ekonomi på sida 94.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

— Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Drivkraft – Effektiva byggnader

Bonavas näst största utsläppskategori är den framtida klimatpåverkan från bostäderna efter överlämning till våra kunder. Energiprestanda har länge varit ett fokusområde för såväl bostadsutvecklare som lagstiftare och kunder, med stöd av EU-regelverk och taxonomin för hållbar finansiering. I takt med att energisystemen blir alltmer förnybara och mindre beroende av fossila bränslen fortsätter Bonava att utforma bostäder som är så resurseffektiva som möjligt.

Varje affärsenhet fastställer sina ambitioner för energieffektivitet utifrån lokala standarder, regelverk och tillgången till förnybar energi som en del av de aktivitetsplaner som stödjer våra klimatmål. Detta tillvägagångssätt säkerställer att Bonavas byggnader uppfyller nationella krav samtidigt som deras energi- och miljöprestanda ständigt förbättras.

I linje med Bonavas riktlinjer för klimat- och miljöåtgärder säkerställer vi att alla affärsenheter genomför strategier och åtgärder för att minimera energiförbrukningen och maximera energieffektiviteten i hela värdekedjan.

## Drivkraft – Energiomställning

Utsläppen från Bonavas egen verksamhet är små i förhållande till våra scope 3-utsläpp. Utsläppen i scope 1 och 2 utgör cirka 0,5 procent av våra totala utsläpp. Nästan 90 procent av utsläppen kommer från fossila bränslen, främst från den tyska verksamheten. Resterande utsläpp härrör från en förändrad markanvändning, elfordon samt energiförbrukningen på de kontor vi äger och kontrollerar.

För att minska utsläppen fokuserar vi våra åtgärder på områden där vi anser ha störst möjlighet att göra skillnad. Vi samarbetar med energileverantörer och implementerar ramavtal för förnybar energi i Norden och Tyskland samt undersöker nya möjligheter att öka andelen förnybar energi. Vidare har vi tydliga interna utsläppskrav för fordonsflottan för att påskynda elektrifieringen och minska beroendet av fossila bränslen.

Vårt koncerngemensamma mål är att minska utsläppen i scope 1 och 2 med 42 procent till 2030. Vi arbetar utifrån ett holistiskt förhållningssätt, vilket innebär att även om vissa affärsenheter, till exempel de med höga utsläpp från markanvändningsförändringar, kan ha svårt att nå målet, kan andra enheter med högre bränslerelaterade utsläpp kompensera genom kraftfullare åtgärder.



## Aktiviteter 2025

### Tyskland

- Ett första utkast till en materialpreferenslista som inkluderar klimathänsyn har tagits fram. Under arbetet har ett behov av tydliga och mätbara kriterier för miljösäkerhet och klimatpåverkan identifierats, för att upphandlingen ska kunna kontrolleras och verifieras på ett tillförlitligt sätt.
- Under 2025 har omställningen av tjänstebilflottan fortsatt med målet att ställa om hela fordonsflottan till elbilar så snabbt som möjligt. Nuvarande bränsleförbrukning följs via en mobilitetsapp och utsläpp klimatkompenseras tillfälligt via TÜV-certifierade projekt (utanför SBTi).
- Bonava Tysklands byggplattform har vidareutvecklas. Målet är att spara resurser genom ökad standardisering, anpassning till lagkrav, mer hållbara produkter och effektivare produktion.

### Sverige

- Genom användning av klimatförbättrad betong, tunnare pågjutningslager, isolerbetong och minskad armering har klimatpåverkan i Årsta Park minskats med 20 procent.
- I utvecklingen av Villa Verde, vårt mest hållbara småhus och pågående pilotprojekt, har användningen av en ny typ av bottenplatta, tillsammans med andra lösningar, halverat klimatavtrycket (A1–A5: -40%) från råmaterial till färdig byggnad jämfört med intilliggande hus av samma storlek.
- Flerbostadshuset Fredman (TG4) och hela området Fjärilshuset byggs med klimatförbättrad betong.

### Finland

- Ett projekt färdigställdes med gröna håldäck i betong, vilket minskar materialåtgång och vikt samtidigt som bärformågan bibehålls.
- Ett arbete med att uppdatera kriterierna för prioriterade material har påbörjats för att tydliggöra klimatkrav gentemot leverantörer.

### Baltikum

- Två hyresfastigheter, Krasta Kvartals i Riga och Ainadi i Tallinn, har BREEAM In-Use-certifierats med betyget Excellent, vilket stärker fastigheternas hållbarhetsprofil och attraktivitet för investerare.

- Från och med 2025 är nu alla projekt, där det är tekniskt möjligt, utrustade med solpaneler för att säkra lokal energiproduktion, förbättra energieffektiviteten och sänka kundernas energikostnader.
- Laddinfrastruktur för elbilar installeras numera på parkeringar, med möjlighet till fler laddare som tillval vid försäljning.

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

## Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

– Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Klimatanpassning

I linje med Bonavas riktlinjer för klimat- och miljö ska varje affärsenhet från och med 2025 genomföra en klimat- och sårbarhetsbedömning i varje ny investering samt integrera överväganden för klimatanpassning i projektplanering och design. Klimat- och sårbarhetsbedömningen ska baseras på två scenarier:

- RCP 4.5 – Scenario med medelhöga utsläpp: Ett scenario baserat på en framtid med relativt ambitiösa utsläppsminskningar. Växthusgasutsläppen ökar något innan de börjar minska omkring år 2040. I detta scenario förutses en global uppvärmning på upp till 2,6 °C, med större uppvärmning över land och nära Nordpolen.
- RCP 8.5 – Scenario med höga utsläpp: Ett scenario baserat på en framtid utan politiska förändringar för att minska utsläppen. En framtid som kännetecknas av ökande växthusgasutsläpp som leder till höga koncentrationer i atmosfären. I detta scenario förutses en global uppvärmning på 4,9 °C, men för landområden i norra delen av världen kan det bli upp till 11 °C vilket innebär att stora delar av världen kommer ha en årlig medeltemperatur på över 29 °C.

Omställningsrisker bedöms i förhållande till Bonavas intresssmål för 2030, som är i linje med SBTi:s 1,5 °C-bana. Detta speglar den tidsperiod då förändringar i regelverk, marknader och policyer förväntas få en väsentlig påverkan på verksamheten. Fysiska klimatrisker bedöms över den förväntade projektlivslängden på cirka 50 år, eftersom detta representerar den period under vilken Bonava exponeras för klimatrelaterade effekter genom utveckling, byggnation och fastigheters prestanda. En 50-årig tidshorisont omfattar därmed per definition utvecklingen på kort, medellång och lång sikt, till exempel 2030, 2040, 2050 och framåt, i stället för att dessa bedöms var för sig. De olika tidshorisonterna speglar riskernas karaktär, varvid omställningsrisker främst materialiseras över kortare och medellånga policy- och marknadscyklar, medan fysiska risker utvecklas gradvis och påverkar tillgångar under hela deras livslängd.

Vissa fysiska klimatrelaterade risker utesluts redan på koncernnivå i början av en ny investering eftersom historisk riskexponering saknas och inte förväntas uppstå enligt RCP 8.5-scenariot. De återstående riskerna bedöms på affärsenhetsnivå för varje investering.

För att bedöma riskexponering används offentligt tillgängliga källor, såsom nationella klimatkartor och databaser över natur-

faror vilket gör det möjligt att identifiera projektens geografiska lägen och spåra risknivåer för specifika områden. Sårbarheten bedöms baserat på egenskaperna för den planerade investeringen. Det är vanligt i ett tidigt investeringsstadium att detaljerad designinformation ännu inte finns tillgänglig. I sådana fall utgår vi från en typisk byggnad, baserad på Bonavas vanliga designstandarder och gällande lokala byggnadsnormer, och dokumenterar antagandena (bärande konstruktion, typ av dränering, isolering, ventilationsstrategi, planlösning). Den slutliga sårbarheten kan förändras i takt med att designen utvecklas.

Bonava fokuserar på att identifiera risker som bedöms ha både en hög exponering och en hög sårbarhet under båda klimatscenarierna RCP 8.5 och RCP 4.5. Det är endast dessa, så kallade "hög-hög"-risker, som kräver anpassningsåtgärder. Risker som bedöms ha medelhög sårbarhet, så kallade "hög-medelhög"-risker, kräver inga åtgärder, men analyseras ändå eftersom de utgör relevanta klimatrelaterade stressfaktorer för den långsiktiga planeringen. Detta tillvägagångssätt möjliggör för en tidig riskbedömning, hjälper till att prioritera framtida anpassningsåtgärder och gör det möjligt för våra projektteam att ta hänsyn till klimatrisker i ett tidigt skede.



### Aktiviteter 2025

Under året har samtliga affärsenheter tagit fram klimatrisk- och sårbarhetsbedömningar för alla investeringar som gjorts under 2025. Bedömningarna visar att flera fysiska klimatrisker nådde nivåerna "hög-hög" eller "hög-medelhög" inom våra marknader – främst i Tyskland, Sverige, Finland och Litauen.

### Riskbenämning

Hög-hög = Hög exponering och hög sårbarhet

Hög-medelhög = hög exponering och medelhög sårbarhet

Utfall med hög exponering och hög sårbarhet (hög-hög) var mest framträdande för temperaturrelaterade risker, inklusive värmeböljor, värmestress och långsiktiga temperaturökningar, vilka huvudsakligen noterats i Tyskland. Ytterligare temperaturrelaterade risker, men med en "hög-medelhög" bedömning, noterades i Finland och Sverige. Resultaten indikerar en ökad exponering för extrema värmeförhållanden, vilket vi övervakar med avseende på potentiella konsekvenser för byggnaders prestanda och komfort.

Vidare utgjorde vattenrelaterade risker en betydande andel av "hög-hög"-bedömningarna, särskilt i Tyskland där kraftig

nederbörd, skyfall och hydrologisk variabilitet identifierades i båda scenarierna (RCP 8.5 och RCP 4.5). Finland, Sverige och Litauen rapporterade "hög-medelhög" för liknande risker. Även om utfallen på medelnivå inte kräver åtgärder är de fortsatt viktiga för att förstå potentiella effekter på dagvattenhantering, avrinningsmönster och lokala översvämningrisker.

Risker kopplade till fasta massor var mindre vanliga, men inkluderade ett fall på nivå "hög-hög" avseende skred i Sverige, orsakat av finkorniga jordar som är känsliga för ökat portryck vid kraftig nederbörd. För samma investering identifierades även markdegradering som "hög-medelhög", vilket inte kräver någon anpassningsåtgärd men som fortsatt följs på grund av dess geotekniska relevans.

Vindrelaterade risker identifierades endast i Sverige och då på en "hög-medelhög"-nivå. Dessa kräver inga anpassningsåtgärder enligt vår metodik men ingår fortsatt i den övergripande förståelsen av fysisk klimatexponering. Inga vindrelaterade risker nådde en "hög-hög"-nivå under 2025.

Sammantaget visar resultatet för 2025 att värme och intensiv nederbörd fortsatt utgör de mest väsentliga fysiska klimatriskerna inom Bonavas projektportfölj, medan geotekniska och stormrelaterade risker förekommer lokalt. Även om endast "hög-hög"-fall kräver anpassningsåtgärder, ger den bredare uppsättningen av "hög-medelhög"-risker viktiga insikter om föränderliga klimatutmaningar och utgör ett centralt underlag för vår långsiktiga riskbedömning och planering.

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

—Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

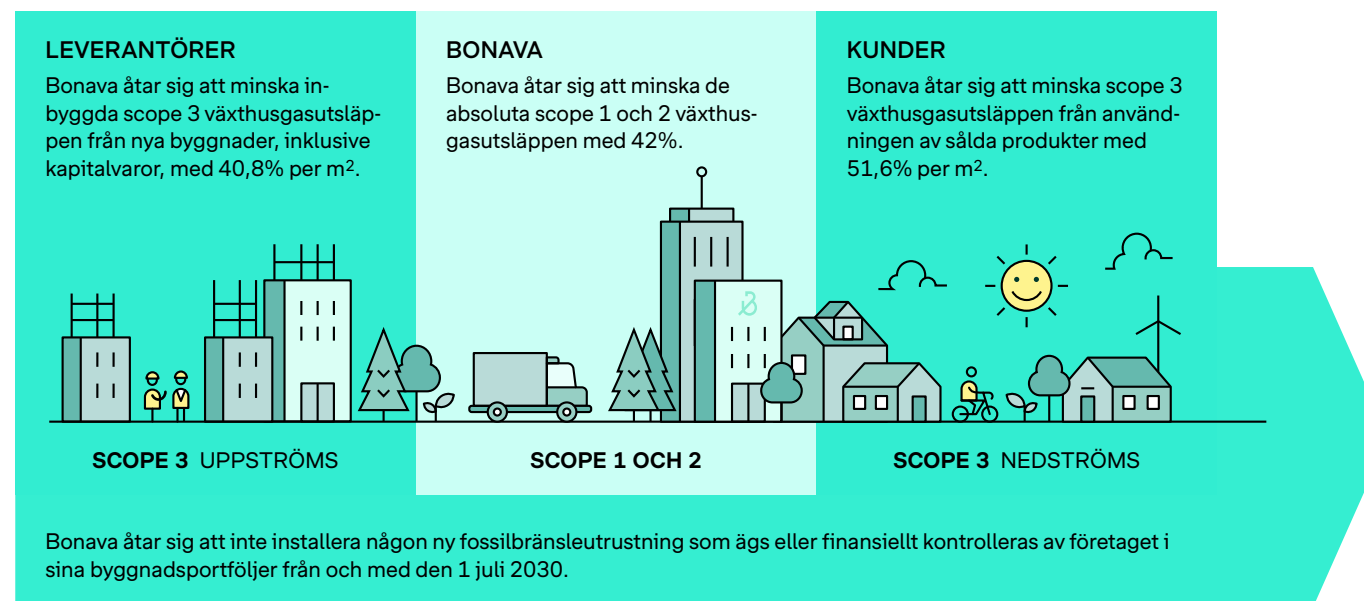
Övrig information

## Mål MDR-T, E1-4

Under 2025 fastställdes Bonavas uppdaterade klimatmål. De kortsiktiga klimatmålen är vetenskapligt baserade och validerade av Science Based Targets initiative (SBTi) och deras nya vägledning för byggsektorn. Från och med 2025 baserar vi klimatmålen och utsläppsberäkningar på projektbaserade livscykelanalyser. Vi har även gått från att mäta utsläpp per bostadsenhet till att mäta utsläpp per kvadratmeter.

Klimatmålen är direkt kopplade till Bonavas policyåtaganden om att minska verksamhetens klimatpåverkan. Målen fungerar som vägledning för både strategiska beslut och operativt arbete i hela koncernen. Målen följs upp på årsbasis i Bonavas koncernledning.

## Mål för 2030 jämfört med basår 2024



### Nyckeldefinitioner

#### Absolut utsläppsminskingsmål för Scope 1 och 2

Omfattar 100 procent av Bonavas marknadsbaserade scope 1- och scope 2-utsläpp från ägda eller kontrollerade källor, såsom energianvändning på Bonavas kontor, fordon och förändrad markanvändning, vilket motsvarar cirka 0,5 procent av Bonavas totala klimatavtryck.

#### Scope 3-utsläppsminskingsmål för inbäddade utsläpp från nya byggnader

Omfattar inbäddade utsläpp från kapitalvaror – byggnader under uppförande. Inkluderar material (LCA-steg A1–A3), transporter (A4) samt bränsle, energi och avfall under byggskedet (A5). Inkluderar samtliga konstruktioner, garage, grundläggning och underjordisk parkering, och byggnadsdelar. För basåret 2024 utgjorde dessa 52 procent av Bonavas totala klimatavtryck. Intensiteten mäts per kvm bruttoarea.

#### Scope 3-utsläppsminskingsmål för utsläpp från användning av sålda produkter

Omfattar livscykelns operativa utsläpp från bostäder (60 år, LCA-steg B6 – energianvändning). Inkluderar samtliga konstruktioner. För basåret 2024 utgjorde dessa 38 procent av det totala klimatavtrycket. Intensiteten mäts per kvm bruttoarea.

#### Kapitalvaror

I linje med SBTi klassificerar Bonava byggnader under uppförande som kapitalvaror, vilket speglar skapandet av kapitalintensiva tillgångar. Detta säkerställer att utsläppen hänförs till den första ägarens växthusgasinventering. Dessa rapporteras separat från konventionella kapitalvaror (till exempel inköpt utrustning).

#### Byggnad

En permanent eller semi-permanent innesluten konstruktion med definierad golvyta som används för bostadsändamål eller som stödjer dess drift och funktioner. Inkluderar

fristående men funktionellt sammanhängande konstruktioner, till exempel garage, förråd, underjordisk parkering, om de har grund eller förankring, tak och väggar samt mätbar golvyta.

#### Biogena utsläpp och upptag

Exkluderas från Bonavas klimatmål. Rapporteras separat för att undvika underskattning av inbäddade utsläpp och för att kunna fokusera på fossilbaserad utsläppsminskning. I linje med SBTi:s vägledning antar Bonava att koldioxidupptag motsvarar de tillhörande biogena utsläppen på grund av begränsad datanoggrannhet.

#### Utrustning som använder fossila bränslen

Omfattar alla system eller apparater som direkt förbränner eller är beroende av fossila bränslen för energiförsörjning i byggnader som Bonava säljer, till exempel gaspannor, gasspisar samt diesel- eller gasgeneratorer som används som primär energikälla. Ett undantag är reservsystem som krävs av regulatoriska skäl.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

—Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

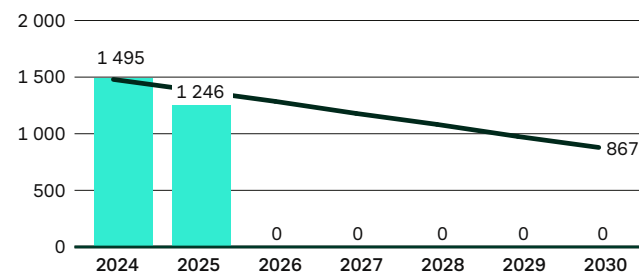
Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

Scope 1 och 2 – absoluta utsläpp  
42 % absolut utsläppsminskning till 2030, ton CO<sub>2</sub>e

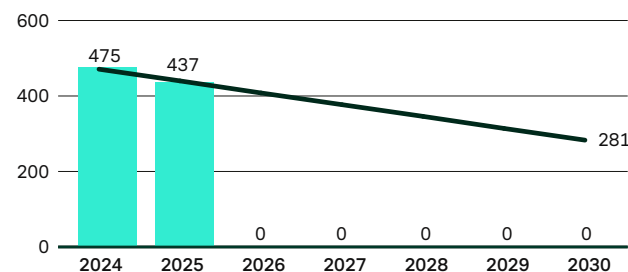


■ Absoluta utsläpp i scope 1 och 2 — Utsläppsmål

Affärsenhet	2025	2024
Tyskland	1 187	1 397
Sverige	15	32
Finland	14	23
Baltikum	20	33
Övrig verksamhet <sup>1)</sup>	10	10
<b>Total</b>	<b>1 246</b>	<b>1 495</b>

<sup>1)</sup> Övrig verksamhet avser Bonavas koncernfunktion.

Scope 3 – inbäddade utsläpp från nya byggnader  
40,8 % utsläppsminskning till 2030, kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>



■ Scope 3 utsläpp från nya byggnader — Utsläppsmål

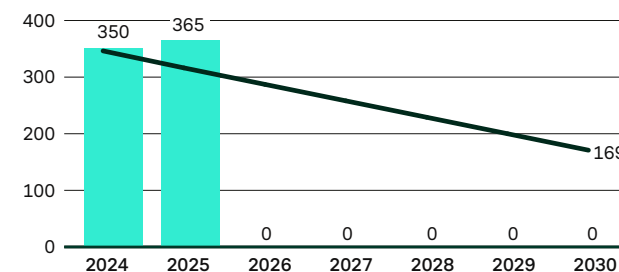
Affärsenhet	2025	2024
Tyskland	449	509
Sverige	289	365
Finland	524	440
Baltikum	398	361
<b>Bonavakoncernen</b>	<b>437</b>	<b>475</b>

#### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Scope 3-intensiteten för inbäddade utsläpp minskade med 8 procent på koncernnivå, drivet av förändringar i projektportföljen och konstruktionslösningar mellan affärsenheterna.

I Tyskland och Sverige påverkades intensiteten av balansen mellan småhus (SFH) och flerbostadshus (MFH) samt materialval, där trästommar bidrog till lägre intensitet i Sverige. I Finland drevs högre utsläpp i byggskedet av uppvärmningsbehov, då fjärrvärme med relativt höga utsläppsfaktorer användes. I Baltikum minskade de absoluta utsläppen till följd av en lägre färdigställd golvyta, medan intensiteten speglade projektkonfigurationen, med färre våningar per byggnad, eftersom högre byggnader generellt uppnår bättre utsläppsintensitet.

Scope 3 – utsläpp från användning av sålda produkter  
51,6 % utsläppsminskning till 2030, kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>



■ Scope 3 utsläpp från användning av sålda produkter — Utsläppsmål

Affärsenhet	2025	2024
Tyskland	383	379
Sverige	160	153
Finland	87	68
Baltikum	476	413
<b>Bonavakoncernen</b>	<b>365</b>	<b>350</b>

#### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Utsläppsintensiteten från användningen av sålda produkter ökade med 4 procent på koncernnivå, samtidigt som den fortsatt i stort sett är i linje med den långsiktiga minskningsbanan. Förändringen drevs av projektspecifika energilösningar, geografiska faktorer och metodförändringar snarare än en strukturell försämring av energiprestandan. Tyskland uppvisade ingen väsentlig avvikelse. I Sverige återspeglade den högre intensiteten projektens lokalisering, där ett projekt i norra Sverige ledde till ökad fjärrvärmeanvändning trots god övergripande energiprestanda. I Finland ökade intensiteten till följd av en övergång från geotermisk uppvärmning till fjärrvärme. I Baltikum drevs ökningen av en metodförändring i beräkningen av energicertifikat, inte av byggnadernas prestanda. Årliga variationer kan förekomma för scope 3-målen då resultaten påverkas av Bonavas projektportfölj och inte nödvändigtvis speglar presentationen under ett år.

Verksamhet

#### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

#### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

— Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## METOD

Klimatmålen har antagits i dialog med Bonavas affärsenheter och dess ledning samt godkänts formellt av Bonavas koncernledning. Tidigt i processen involverade vi också externa intressenter för tolkning av SBTi-krav och för att definiera målens omfattning.

Enligt SBTi:s Absolute Contraction Approach, som baseras på IPCC AR6:s 1,5 °C-färdplaner och som operationaliseras genom IEA:s Net Zero by 2050-scenariot (NZE), måste företag med ett basår efter 2020 uppnå en minskning motsvarande minst 42 procent till 2030. Bonavas mål att minska absoluta Scope 1- och 2-utsläpp med 42 procent till 2030 jämfört med basåret 2024 uppfyller därför den nödvändiga ambitionen för 1,5 °C-nivån.

För inbäddade utsläpp från nya byggnader tillämpar Bonava SBTi:s Buildings Sector Guidance med användning av den sektorspecifika avkarboniseringsmetoden (SDA). Den sektorspecifika färdplan som används baseras på IPCC AR6 C1-scenariot för 1,5 °C så som det operationaliserats av SBTi i rapporten 1.5°C Pathways for the Global Buildings Sector (2023). Detta

översätter den 1,5 °C-anpassade sektorsfärdplanen till en företagsspecifik koldioxidintensitetsbana (kg CO<sub>2</sub>e per m<sup>2</sup>). Bonavas mål innebär att den inbyggda koldioxidintensiteten minskar från 475 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> år 2024 till 281 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> år 2030, i linje med SDA:s sektorsriktmärke för 1,5°C.

För Scope 3-utsläpp från användningen av sålda produkter tillämpar Bonava SBTi:s metodik för reduktion av fysisk intensitet, vilken är anpassad till IPCC-scenarier som överensstämmer med ett "well-below 2°C"-scenariot enligt Parisavtalet. För ett målår 2030 motsvarar detta en minskning på minst 51,6 procent. Bonavas mål att minska dessa utsläpp med 51,6 procent per m<sup>2</sup> till 2030 är därför i linje med den tillämpliga ambitionsnivån enligt SBTi.

Basåret för klimatmålen är 2024, en förändring från våra tidigare klimatmål då 2018 användes som basår. År 2024 är det basår som bäst speglar Bonavas nuvarande geografiska och operativa omfattning och inkluderar färdigställda byggnader från alla nuvarande affärsenheter, med varierande byggnadstyper, platser, byggmetoder och material. Att välja 2024 som basår gör det dessutom möjligt att basera utsläppsberäkningarna på projektspecifika livscykelanalyser i stället för

utgiftsbaserade uppskattningar. Ytterligare en anledning till att fastställa 2024 är att det rekommenderas inom ramen för tillämpningen av Science Based Targets initiative (SBTi:s) vägledning för byggsektorn.

Den utgiftsbaserade metod som tidigare använts för beräkning av scope 3-utsläpp baserades på ekonomiska antaganden och har över tid visat begränsad förmåga att spegla faktiska utsläppsförändringar. Metoden medförde betydande variationer i rapporterade utsläpp och försvårade möjligheten att tillförlitligt följa framsteg mot klimatmålen. Trots dessa metodbegränsningar visade uppföljningen fram till dess att målen ersattes, en övergripande ambition och riktning mot minskad utsläppsintensitet, även om utvecklingen varierade mellan år och inte kunde bedömas med tillräcklig precision.

Målen omfattar växthusgaserna koldioxid, metan, lustgas, fluorkolväten, perfluorkolväten, svavelhexafluorid och kvävetetrafluorid. Information om våra utsläppskategorier som täcks av målen finns under rubriken "E1-6 – Växthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp".

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

—Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Mått MDR-M, E1-6

Redovisningen av koldioxidavtrycket bygger på Bonavas egen metod, där samtliga inbäddade utsläpp rapporteras under Kapitalvaror i enlighet med SBTi. Utsläpp från pågående projekt beräknas utifrån kostnader och redovisas separat nedan.

Bonava rapporterar inte på upplysningskravet E1-5, som efterfrågar energianvändningen och energimixen i scope 1 och 2, då det inte bedöms väsentligt då energiförbrukningen i scope 1 och 2 utgör en så pass liten del av Bonavas verksamhet.

Vi redovisar däremot energianvändningen och energimixen i scope 3, byggnader under konstruktion, som ett egendefinerat mått. Vi rapporterar inte E1-7 och E1-8 då de måtten inte är väsentliga. Måtten är inte validerade av ett externt organ.

### E1-6 – Växthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp, tonCO<sub>2</sub>e<sup>1)</sup>

Scope	Utsläppskategori	2025	2024
Scope 1	Direkt markanvändningsförändring	44	56
	Mobil förbränning (fossil drivna fordon)	1 075	1 308
	Stationär förbränning	6	0
	Diffusa utsläpp (fugitiva utsläpp)	4	0
<b>Scope 1 delsumma</b>		<b>1 129</b>	<b>1 364</b>
<b>Scope 1, kg per färdigställd m<sup>2</sup></b>		<b>6</b>	<b>5</b>
Scope 2	Energi i kontor (marknadsbaserad)	36	62
	Energi i kontor (platsbaserad)	464	328
	Elfordon	82	69
<b>Scope 2 delsumma (marknadsbaserad)</b>		<b>117</b>	<b>131</b>
<b>Scope 2, kg per färdigställd m<sup>2</sup> (marknadsbaserad)</b>		<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Scope 2 delsumma (platsbaserad)</b>		<b>546</b>	<b>397</b>
<b>Scope 2, kg per färdigställd m<sup>2</sup> (platsbaserad)</b>		<b>3</b>	<b>1</b>

<sup>1)</sup> De sammanlagda utsläppen i Scope 1, 2 och 3 från alla pågående projekt uppgår till 223 688 tCO<sub>2</sub>e. Biogena utsläpp tCO<sub>2</sub>e = 5 667 (415, år 2024). Biogena upptag tCO<sub>2</sub>e = 5 667 (415, år 2024). Växthusgasintensitet baserat på nettointäkter från pågående projekt, total tCO<sub>2</sub>e per MSEK scope 1, 2, 3 = 29. Växthusgasintensitet baserat på nettointäkter från färdigställda projekt, total tCO<sub>2</sub>e per MSEK scope 1, 2, 3 = 25 (34, år 2024)

Scope	Utsläppskategori	2025	2024
Scope 3 Uppströms	Kat. 1: Inköpta varor och tjänster	8 407	6 706
	Kat. 2: Kapitalvaror (nya byggnader, LCA A1–A5)	89 494	140 482
	Kat. 2: Kapitalvaror (inköpta av Bonava)	478	710
	Kat. 3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	7 154	7 814
	Kat. 4: Uppströms transporter	54	54
	Kat. 6: Tjänsteresor	643	1 031
	Kat. 7: Medarbetares pendling	859	1 032
	Kat. 8: Uppströms leasade tillgångar	899	647
Scope 3 Nedströms	Kat. 11: Användning av sålda produkter (LCA B6)	74 602	103 386
	Kat. 12: Hantering i livscykelns slut (LCA C1–C4)	8 906	14 461
	Kat. 13: Uthyrd tillgångar	723	710
<b>Scope 3 delsumma</b>		<b>192 219</b>	<b>277 033</b>
<b>Scope 3, kg per färdigställd m<sup>2</sup></b>		<b>939</b>	<b>937</b>
<b>Scope 1, 2, 3 total (marknadsbaserad)</b>		<b>193 465</b>	<b>278 527</b>
<b>Scope 1, 2, 3 total (platsbaserad)</b>		<b>193 893</b>	<b>278 793</b>

### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Scope 1 minskade med 17 procent under året. Minskningen berodde främst på en lägre användning av fossila bränslen i Bonavas fordonsflotta samt på minskad markanvändningsförändring. Den största minskningen skedde i Tyskland, Finland och Baltikum, där färre fordon med drivna av fossila bränslen användes. I Sverige omklassificerades också den privata användningen av tjänstebilar till scope 3, eftersom Bonava tillhandahåller fordonen men varken kontrollerar eller följer upp den privata användningen, som betraktas som en personalförmån. Därtill bidrog minskad eller utebliven utveckling av oexploaterad mark, i flera affärsenheter, till ytterligare reducerade utsläpp kopplade till markanvändningsförändring.

Scope 2 (marknadsbaserad) minskade 11 procent under

året, främst till följd av förändringar i kontorsanvändning och förbättrad datakvalitet. I Baltikum resulterade minskade kontorsytor och påbörjad byggverksamhet i lägre el- och värmeförbrukning och i Tyskland bekräftade en detaljerad genomgång av energimixen och leverantörsspecifika utsläppsfaktorer att andelen förnybar el var högre än tidigare rapporterat. I Sverige och Finland var utsläppen i scope 2 fortsatt låga eller stabila.

Scope 3 minskade med 31 procent, främst till följd av lägre byggaktivitet och färre färdigställda projekt. De största minskningarna noterades i Tyskland, Finland och Baltikum, där färre projekt och en minskad färdigställd bruttoarea reducerade utsläppen från kapitalvaror (A1–A5), användning av sålda produkter (B6) samt hantering i slutskedet av livscykelns (C1–C4). I Sverige minskade utsläppen till följd av en förändrad projektportfölj med lägre färdigställd bruttoarea 2025 än 2024.

Tjänsteresor och pendling minskade i de flesta affärsenheter till följd av lägre personalstyrka och minskat resande.

Ökningen av biogena utsläpp under 2025 beror på inkluderingen av kapitalvaror (nybyggnation), för vilka biogena data saknades 2024. Biogena utsläpp rapporteras således för första gången. För Tyskland saknas fortsatt biogena data och varpå dessa har extrapolerats baserat på andra affärsenheter. I enlighet med SBTi:s vägledning och på grund av brist på tillförlitliga data om upptag rapporteras biogent upptag som lika stort som de biogena utsläppen, enligt en konservativ ansats. Växthusgasintensitet baserat på nettointäkter från pågående projekt rapporteras första gången 2025 och är i nuläget ett efterlevnadsbaserat mått. Utsläppsintensiteten för färdigställda projekt minskade med 26 procent, men jämförbarheten påverkas av projektmix och tidpunkt för intäktsredovisning.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

—Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## METOD

### Utsläpp scope 1

Utsläppen i scope 1 består av direkta växthusgasutsläpp från källor som ägs eller kontrolleras av Bonava, till exempel utsläpp från en förändrad markanvändning, bränsleförbrukning och flyktiga utsläpp. Uppgifter för bränsleförbrukning och flyktiga utsläpp baseras i första hand på aktivitetsdata från leverantörer.

Utsläpp från förändrad markanvändning beräknas utifrån den aktuella marktypen och uppstår när tidigare obebyggd mark, såsom parker eller jordbruksmark, tas i anspråk och markens kolbindningsförmåga försämras. Dessa utsläpp beräknas genom att den aktuella marktypen multipliceras med en emissionsfaktor som, i enlighet med IPCC:s riktlinjer, är anpassad till områdets klimat- och markförhållanden. Eftersom Bonava inte är ett FLAG-klassificerat företag och utsläppen från förändrad markanvändning utgör en liten del av de totala koldioxidutsläppen, tillämpas metoden "likvärdig fördelning". Det innebär att när marken efter projektets färdigställande övergår till bostadsändamål och därmed inte längre ingår i Bonavas rapporteringsområde, redovisas endast första året av den 20-åriga utsläppsperioden – året då markförändringen sker.

### Utsläpp scope 2

Utsläppen i scope 2 består av indirekta växthusgasutsläpp från inköpt energi i ägda eller kontrollerade kontor.

För kontor där Bonava har operativ kontroll baseras de energirelaterade utsläppen på faktisk energiförbrukning för el och

värme direkt insamlad från hyresvärdar eller energileverantörer. Där uppgifter om faktisk förbrukning saknas, till exempel för kontor i Tyskland, uppskattas energiförbrukningen genom att de energirelaterade kostnaderna divideras med det kända priset per energienhet.

Vi rapporterar energiförbrukning enligt både marknadsbaserad och platsbaserad metod. För marknadsbaserad scope 2-rapportering använder Bonava leverantörsspecifika emissionsfaktorer baserade på årlig dokumentation från elleverantörer om deras energimix. Av den totala elanvändningen omfattas cirka 62 procent av leverantörsspecifika marknadsbaserade emissionsfaktorer och omkring 38 procent avser avtal om förnybar el. Bonava köper eller annullerar inte fristående ursprungscertifikat, till exempel GoO:er. Elanvändning som inte omfattas av leverantörsspecifika faktorer beräknas med hjälp av platsbaserade emissionsfaktorer för elnätet från Bonavas koncerngemensamma rapporteringssystem.

### Utsläppsintensitet

Bonava rapporterar två mått för utsläppsintensitet som speglar regulatoriska krav och bolagets affärsmodell. Båda måtten beräknas genom att dividera de totala utsläppen av växthusgaser (GHG) med nettoomsättningen. Metoden för att fastställa de totala utsläppen skiljer sig dock mellan måtten:

- **Utsläppsintensitet pågående projekt (regulatoriskt):** Inbäddade utsläpp uppskattas baserat på årliga kostnader för samtliga pågående projekt under rapporteringsåret.

- **Utsläppsintensitet färdigställda projekt (kompletterande):** Inbäddade utsläpp beräknas baserat på livscykelanalyser (LCA) och aktivitetsdata för samtliga projekt som färdigställts under året.

Detta tillvägagångssätt är i linje med Bonavas vetenskapligt baserade klimatmål, som omfattar färdigställda byggnader som klassificeras som kapitalvaror. Metoden möjliggör även bättre samstämmighet mellan redovisad intäkt från sålda bostäder och tillhörande livscykelutsläpp för färdigställda bostäder, samt säkerställer konsekvens med redovisningen av utsläpp från användningsfasen och livets slutskede.

### Scope 3

Scope 3 består av indirekta utsläpp i Bonavas uppströms och nedströms värdekedja. Cirka 95 procent av Bonavas scope 3-utsläpp beräknas med projektspecifika LCA-data och leverantörers aktivitetsdata, främst i kategori 2, 3, 8, 11, 12 och 13. De återstående cirka 5 procenten avser mindre kategorier som uppskattas med hjälp av utgiftsbaserade eller avståndsbaserade sekundära emissionsfaktorer. Osäkerheten i uppskattningarna uppstår främst vid användning av generiska emissionsfaktorer och scenaribaserade antaganden, till exempel om minskad koldioxidintensitet i elnäten. Tabellen nedan visar vilka kategorier som ingår i vår scope 3-beräkning samt vilka kategorier som har uteslutits.

Kategori	Beskrivning och metodik
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster	Varor och tjänster som inte är kopplade till våra byggnader, till exempel administrativa kostnader, konsulttjänster och IT-tjänster. Utsläppen beräknas utifrån kostnadsdata.
Kategori 2: Kapitalvaror	I linje med SBTi klassificerar Bonava byggnader under uppförande som kapitalvaror. Kapitalvaror omfattar således inbäddade utsläpp från byggnader under uppförande, inklusive material (A1–A3), transporter (A4 motsvarande kategori 4 uppströms transporter) samt bränsle, energi och avfall under installationsfasen (A5 motsvarande kategori 5 avfall). Utsläpp från material baseras på data från Bonavas projektbaserade livscykelanalyser (LCA). Utsläpp relaterade till transporter av material till byggarbetsplatser beräknas med hjälp av LCA-utvecklingsmjukvara och baseras på fördefinierade transportavstånd, fordonstyper och emissionsfaktorer. Utsläpp från avfall som uppstår under byggskedet beräknas baserat på aktivitetsdata, det vill säga avfallsmängder och typ av avfallsbehandling. Avfallsdata för Tyskland är ett undantag då det i dagsläget inte är möjligt att samla in fullständig aktivitetsdata från leverantörer. Där används istället standardiserade LCA-datamängder som representerar typiska avfallsbehandlingsscenarioer i Tyskland. Utsläpp från bränsle- och energianvändningen under installationsprocessen beräknas utifrån aktivitetsdata från leverantörer. Denna kategori omfattar även utsläpp från kapitalvaror som inte är byggnader, såsom maskiner och annan utrustning. Dessa utsläpp redovisas separat från utsläppen kopplade till nya byggnader.

Kategori	Beskrivning och metodik
Kategori 3: Bränsle- och energirelaterad verksamhet	Projektrelaterad energianvändning och utsläpp från bränsle- och energirelaterad verksamhet. Beräknas med hjälp av transaktions- och aktivitetsdata enligt GHG-protokollet.
Kategori 4: Uppströms transporter	Uppströms transporter av inköpta varor och tjänster som rapporteras under kategori 1. Beräknas baserat på kostnader.
Kategori 6: Affärsresor	Utsläpp från affärsresor omfattar resor med flyg, tåg, buss och bil. Med bil avses både taxi, hyrbilar och privatägda bilar som används i tjänst (exklusive pendling). Där det är möjligt baseras utsläppen på faktiska utsläppsdata från leverantörer. I avsaknad av dessa används avståndsbaserade beräkningar. Om inte information om avstånd finns tillgängligt tillämpas en kostnadsbaserad metod.
Kategori 7: Pendling	Kategorin omfattar utsläpp från pendling från medarbetarens hem och till arbetsplatsen. Utsläppen beräknas utifrån en avståndsbaserad metod baserad på medarbetarnas rapporterade pendlingsavstånd och transportsätt. Data samlas in via Bonavas årliga medarbetarundersökning om pendlingsmönster. Undersökningen genomförs vartannat år. Beräkningen baseras på antalet anställda under rapporteringsåret.

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

– Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

Kategori	Beskrivning och metodik
Kategori 8: Uppströms leasade tillgångar	Uppströms leasade tillgångar omfattar hyrda kontorslokaler och inkluderar utsläpp från energiförbrukning och diffusa utsläpp från de hyrda kontorslokalerna. Uppgifter baseras på aktivitetsdata direkt från hyresvärden eller energileverantören. För Tyskland uppskattas energianvändningen baserat på kostnader.
Kategori 11: Användning av sålda produkter	Bonava beräknar utsläppen från användning av sålda produkter genom att analysera energiförbrukningen för bostadsprojekten under dess antagna livslängd. Energidata hämtas från energiprestandacertifikat. Den antagna livslängden för byggnader är satt till 60 år, i enlighet med SBTi:s riktlinjer för byggnadssektorn. För att fastställa utsläppen tillämpas landspecifika emissionsfaktorer. Där det är möjligt inkluderar vi scenarier för nätets avkarbonisering i beräkningarna.
Kategori 12: Slutskede	Kategorin omfattar utsläpp från rivning, avfallshantering och återvinning relaterade till byggnadens slutskede. Utsläppsdata baseras på detaljerade livscykelanalyser från bostadsprojekten och multipliceras med emissionsfaktorer som finns tillgängliga i Bonavas koncerngemensamma rapporteringssystem.

Kategori	Beskrivning och metodik
Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar	Nedströms leasade tillgångar avser främst kontorsfastigheter i Estland och Lettland där vi köper tomter med befintliga kontorslokaler och hyr ut temporärt tills dess att byggnaderna rivs. Det är en del av vår utvecklingsprocess.
<b>Kategorier som utesluts</b>	<b>Motivering</b>
Kategori 9: Nedströms transport och distribution	Det finns ingen nedströms transport kopplad till de produkter, det vill säga bostäder, som Bonava bygger.
Kategori 10: Bearbetning av sålda produkter	Bonava producerar inga mellanprodukter.
Kategori 14: Franchiser	Ej relevant då franchiser inte ingår i våra aktiviteter.
Kategori 15: Investeringar	Ej relevant då investeringar inte ingår i våra aktiviteter.

**Not:** Den nuvarande tabellen återspeglar inte fullt ut den uppdelning av Scope 3 som krävs enligt ESRS E1 och GHG-protokollet. Bonava avser anpassa redovisningen till ESRS-kategorikraven i kommande rapportering.

## Energianvändning och energimix för färdigställda byggnader – egendefinierade mått

Kategori	Underkategori	2025		2024	
		Energiförbrukning, MWh	% av total	Energiförbrukning, MWh	% av total
Fossila källor	Råolja och petroleumprodukter (diesel, bensin, eldningsolja, blandade bränslen)	3 353	14	8 360	35
	Naturgas	3 322	14	1 401	6
	El och värme	9 340	38	9 504	40
<b>Fossila källor delsumma</b>		<b>16 015</b>	<b>65</b>	<b>19 265</b>	<b>82</b>
Förnyelsebara källor	El och värme	8 556	35	4 328	18
<b>Total energiförbrukning</b>		<b>24 571</b>	<b>100</b>	<b>23 593</b>	<b>100</b>

### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Projektens energimix är ett nytt nyckeltal för Bonava, infört för att bättre förstå och följa upp vilka energikällor som används under byggskedet. Tidigare samlades energidata huvudsakligen in för beräkning av utsläpp, och i vissa fall rapporterades utsläpp direkt som koldioxidekvivalenter baserat på livscykelanalyser (LCA) eller nationella antaganden, utan underliggande aktivitetsdata. Då nyckeltalet är nytt förväntar vi oss framtida förbättringar i både datatillgänglighet och datakvalitet, parallellt med en ökad rapporteringsmognad.

Under året kan vi se en viss ökning av rapporterad energianvändning jämfört med föregående år, vilket främst beror på

förbättrad datatäckning. Under rapporteringsåret har antalet projekt med tillgänglig energidata utökats, vilket förklarar den något högre totala energianvändningen. Samtidigt syns en tydlig förskjutning från fossila till förnybara energikällor. Detta drivs främst av förbättrad datakvalitet, särskilt i Tyskland, där en mer detaljerad genomgång av leverantörer och deras energimixar visade på en högre andel förnybar energi än vad som tidigare rapporterats. Den ökade transparensen i data ger oss även bättre förutsättningar att identifiera var ytterligare åtgärder behöver vidtas framöver.

### METOD

Bonava baserar, i första hand, uppgifterna om energiförbrukning på underlag från bränsle- och energileverantörer, utifrån information i fakturor och leverantörernas webbplatser där energimixen kan redovisas.

I Tyskland, där direkt aktivitetsdata är svårare att samla in på grund av det stora antalet projekt, uppskattas förbrukningen på kostnader där utgifterna för bränsle eller energi delas med det genomsnittliga priset per energienhet.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

—Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

# E2 Miljöföröreningar

## Väsentliga inverknings, risker och möjligheter SBM-3

Byggmaterial innehåller ofta kemiska ämnen som kan påverka både människor och miljö. För Bonava är en säker hantering av dessa ämnen avgörande för att säkerställa en trygg arbetsmiljö och för att skydda medarbetare, kunder och omgivande samhälle.

I vår dubbla väsentlighetsbedömning har kemikaliehantering identifierats som en väsentlig fråga ur ett inverkansperspektiv. Tabellen visar resultatet av vår väsentlighetsbedömning och vilken föroreningsrelaterade inverkan som är väsentlig för Bonava.

## Policyer relaterade till miljöföröreningar

MDR-P, E2-1

Bonavas hållbarhetspolicy fastslår att alla Bonavas verksamheter ska undvika att använda ämnen som inger betänkenheter och mycket stora betänkligheter (skadliga ämnen). Även i Bonavas riktlinjer för miljö- och klimatåtgärder framgår det att alla affärsenheter ska minimera användningen av ämnen som utgör en risk för människans hälsa. I Bonavas riktlinjer för miljö- och klimatåtgärder framgår det att alla affärsenheter ska:

- genomföra regelbundna bedömningar för att identifiera hur skadliga ämnen används i verksamheten.
- upprätthålla en förteckning över skadliga ämnens potentiella risker samt aktivt söka efter och utvärdera säkrare alternativ till dessa ämnen.
- ersätta skadliga ämnen med säkra alternativ där det är möjligt.
- optimera processer för att minska användningen av skadliga ämnen samt implementera bästa praxis för säker hantering, förvaring och bortskaffande av dessa ämnen.
- rapportera incidenter som berör användningen av skadliga ämnen via Bonavas ärendehanteringssystem.

## Bonavas inverknings, risker och möjligheter kopplat till miljöföröreningar

Inverkan, risk och möjlighet	Del av värdekedjan	Tidshorisont	Beskrivning
<b>Ämnen som inger betänkligheter och mycket stora betänkligheter</b>			
Potentiell negativ inverkan	– Nedströms	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Bonava har en potentiell negativ inverkan på människa och miljö från användning av kemikalier och skadliga ämnen i de byggnader som Bonava producerar.

Bonavas koncerngemensamma riktlinjer för miljö- och klimatåtgärder innehåller ännu ingen fastställd lista över omfattade föroreningar eller ämnen, då arbetssättet fastställdes efter att riktlinjerna trätt i kraft. Detta kommer att formaliseras i en kommande revidering.

Vidare fastställer vår tredjepartsriskstrategi att alla affärsenheter ska säkerställa att de material som används på våra byggarbetsplatser stödjer Bonavas hållbarhetsambitioner för säkra material. Användningen av säkra material ska även testas genom slumpmässiga test varje år. Vår koncerngemensamma arbetsordning för interna kontroller innefattar ett antal kontroller av vårt miljö- och klimatarbete som grundas på vår väsentliga miljöpåverkan, däribland inköp av säkra material.

[Se appendix sidorna 119–122 för en mer detaljerad beskrivning av Bonavas policyer.](#)

## Åtgärder MDR-A, E2-2

Affärsenheternas arbete utgår från Bonavas koncerngemensamma riktlinjer för miljö- och klimatåtgärder samt tredjepartsstrategi. Arbetet drivs av Bonavas koncernövergripande forum för miljöstyrning, Bonavas råd för miljö och klimatåtgärder, läs mer om detta råd på sida 79.

Bonava har inte genomfört några väsentliga eller särskilda investeringar (capex) som en direkt följd av våra identifierade åtgärder. De åtgärder som vidtas integreras i den ordinarie

affärsverksamheten och genomförs inom ramen för vår löpande operativa verksamhet.

Vi har hittills inte antagit ett strategiskt mål avseende miljöföröreningar. Åtgärderna genomförs därför inom tidsramen för gällande lagstiftning och de projektplaner vi har för att uppfylla lagstiftningen.

## Ansvarsfull hantering av ämnen som inger betänkligheter

Samtliga affärsenheter säkerställer att de material som används på våra byggarbetsplatser uppfyller krav på miljö- och hälso-säkerhet, regelefterlevnad samt uteslutning av skadliga ämnen. Kraven är bland annat integrerade i upphandlingar, avtal och leverantörsvillkor.

Från och med 2026 inför Bonava en tvåstegsmodell för hantering och rapportering av ämnen som inger betänkligheter och mycket stora betänkenheter. Lagligt förbjudna ämnen ska kontrolleras genom inköpsrutiner och avtalskrav som säkerställer att dessa ämnen inte förekommer. Vidare ska en riskbaserad bedömning tillämpas på högriskmaterialgrupper för att identifiera och fasa ut ämnen som inger mycket stora betänkligheter. Läs mer om denna tvåstegsmodell under rubriken "Mått".

## Aktiviteter 2025

Bonavas affärsenheter använder olika verktyg och arbetar enligt flera processer för att följa gällande lagar och regler samt säkerställa en god hantering av skadliga ämnen:

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

– Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Tyskland

- Framtagande av ett avfallshanteringskoncept för bygg-, rivnings- och renoveringsarbeten.
- Separering av farligt och icke-farligt avfall (till exempel asbest separat).
- Dokumentation och verifiering gentemot myndigheter.

## Sverige

- Nordisk Miljömärkning kräver specifika kontroller för att säkerställa materialsäkerhet och korrekt klassificering som affärsenheten arbetar med att uppfylla.
- Platsbesök och leverans av fullständiga materiallistor för verifiering.

## Finland

- Designriktlinjer och godkännandeverktyg (FI: RT-tuotekortit) har använts för att verifiera materialens lämplighet.
- M1-klassade säkra material har använts där det varit möjligt.
- Leverantörers prestation har utvärderats med hjälp av digitala formulär.

## Baltikum

- Materialval styrs strikt genom projekteringen, vilket säkerställer att alla material uppfyller Bonavas krav på säkerhet och regelefterlevnad.
- Materialefterlevnad verifieras genom officiell byggdokumentation som registreras i byggnadsmyndighetens system.
- Alla underentreprenörer får tillgång till ett projekts kravhandlingar och instrueras om tillåtna material; inga ej godkända substitutioner tillåts.
- Löpande daglig kontroll av materialleveranser genom platsledning säkerställer att material med farliga eller ej godkända ämnen inte används.
- Underentreprenörers prestation utvärderas utifrån bland annat arbetsmiljö och säkerhet.

## Mål MDR-T, E2-3

Bonava har i dagsläget inget mål avseende miljöföroreningar då det primära fokuset är regelefterlevnad. Vi följer upp våra policyåtaganden genom ett strukturerat ramverk för intern kontroll som årligen uppdateras utifrån våra väsentliga miljö- och klimatprioriteringar. Affärsenheterna utvärderar varje år hur effektiva deras interna kontroller är, inklusive hur väl miljö- kriterier – såsom hantering av skadliga ämnen – integreras i inköp och leverantörssamarbeten. Bonavas koncernfunktion

granskar dessa utvärderingar och ger återkoppling och relevanta förbättringsförslag. Denna återkommande och faktabaserade process säkerställer att vi lever upp till våra åtaganden.

Vi följer även upp effektiviteten av vårt arbete genom Bonavas tredjepartsriskstrategi som erbjuder ett strukturerat och transparent ramverk för att hantera hållbarhetsrelaterade risker i externa samarbeten. Varje affärsenhet ansvarar för att utveckla och implementera sin egen handlingsplan för att tillämpa minimikraven som definieras i strategin, vilka till exempel berör anskaffningen av säkra och hållbara material. Effektiviteten av dessa handlingsplaner följs upp årligen genom en granskning av Group Head of Risk and Compliance.

## Mått MDR-M

Bonava har i dagsläget inga specifika mått relaterat till ämnen som inger betänkligheter. Bonava planerar att tillämpa två olika metoder för att hantera och rapportera om dessa ämnen framgent. Metodvalet är beroende av ämnets rättsliga karaktär, se förklaring nedan.

- Metod 1. Följande ämnesgrupper är förbjudna inom EU och används därför inte i Bonavas verksamhet:
  - Reg. (EU) 2019/1021 – Persistenta organiska föroreningar (POPs)
  - Reg. (EU) 2017/852 – Kvicksilver och kvicksilverföreningar
  - Reg. (EC) 1005/2009 – Ozonnedbrytande ämnen
  - Direktiv 2011/65/EU – Begränsade ämnen i elektrisk och elektronisk utrustning (RoHS)
  - Reg. (EC) 1907/2006 – Begränsade användningar enligt bilaga XVII till REACH

Dessa ämnen är redan förbjudna att tillverka, använda och släppa ut på marknaden enligt EU-lagstiftning, och deras förekomst i nya material skulle utgöra ett lagbrott från leverantörernas sida. För att säkerställa efterlevnad i praktiken kommer Bonava att tillämpa en dokumenterad inköpskontrollmekanism i stället för att samla in tekniska data eller säkerhetsdatablad från varje leverantör. Alla leverantörs- och underleverantörsavtal kommer att innehålla klausuler om kemisk efterlevnad som bekräftar att material och utrustning inte innehåller några ämnen som är förbjudna att tillverka, använda eller släppa ut på marknaden enligt EU-förordningarna. Inga massbaserade kvantiteter kommer att rapporteras för dessa kategorier, eftersom de är lagligen förbjudna och därför antas vara noll som standard.

- Metod 2. Vissa skadliga ämnen är ännu inte helt förbjudna och kan fortfarande förekomma i moderna byggmaterial. Dessa ämnen har identifierats på kandidatförteckningen enligt REACH (EC 1907/2006) artikel 57 och handlar till exempel om ftalater, bisfenoler, flamskyddsmedel och PFAS. För dessa ämnen kommer Bonava att införa en riskbaserad metod för att identifiera och hantera potentiella skadliga ämnen i inköpta byggmaterial.

Att genomföra en detaljerad, massbaserad kvantifiering, bedömer vi inte som genomförbart med hänsyn till byggverksamhetens natur och omfattningen av Bonavas värdekedja. Istället kommer leverantörer av material i nivå 1, se nedan, årligen att ombes deklarerar om skadliga ämnen förekommer i halter över 0,1 procent vikt/vikt. Leverantörer av nivå 1-material ska även bekräfta fullständig efterlevnad av REACH.

Bonava avser att rapportera andelen leverantörer som bekräftar frånvaro av ämnen i nivå 1 > 0,1 % vikt/vikt samt täckningen av REACH-efterlevnadsdeklarationer.

Vår metod är utformad för att vara ambitiös men pragmatisk. Den ska driva på transparens och substitution där riskerna är störst, men samtidigt förbli genomförbar inom Bonavas breda leverantörsnätverk. Vi avser också samarbeta med leverantörer för att fasa ut skadliga ämnen.

### Nivå 1 – Material med hög risk

Produktgrupper som historiskt eller potentiellt är förknippade med ämnen som inger betänkligheter eller mycket stora betänkligheter:

- Plast och polymerer (PVC, polyuretanskum, polystyren)
- Tätningssmedel, lim, färger, beläggningar
- Golvbeläggningar (vinyl, gummi, laminat)
- Kablar och ledningar (PVC-isolering, gummihöljen)
- Isoleringsskum (EPS, XPS, PUR, PIR)
- Membran och vattentätning (bitumen, syntetiska membran)
- Brandskyddsprodukter (färger, skum, tätningssmedel)

### Nivå 2 – Material med låg risk

Inerta eller naturliga material med försumbar kemisk risk, såsom betong, stål, glas, keramik, gips, sten och obehandlat trä. Dessa kommer att undantas från detaljerad bedömning eftersom de sannolikt inte innehåller ämnen som inger betänkligheter eller mycket stora betänkligheter.

## Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

– Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information



# E4 Biologisk mångfald och ekosystem

## Väsentliga inverknings, risker och möjligheter SBM-3

Utveckling av bostäder påverkar den biologiska mångfalden, främst genom en förändrad markanvändning. Påverkan är som störst när ny mark tas i anspråk, särskilt skogs- och jordbruksmark.

I vår dubbla väsentlighetsbedömning har biologisk mångfald identifierats som en central fråga – både med avseende på Bonavas potentiella inverkan på naturen och på hur förlust av ekosystem kan innebära en risk för vår verksamhet. Tabellen visar resultatet av väsentlighetsbedömningen och Bonavas väsentliga inverkan och risk som relaterar till biologisk mångfald och ekosystem.

## Policyer för biologisk mångfald och ekosystem MDR-P, E4-2

Bonavas hållbarhetspolicy anger vi ska sträva efter en hållbar markanvändning genom att välja utvecklingsområden via en strukturerad process för tillbörlig aktsamhet som stödjer EU:s taxonomi för hållbar finansiering. Detta förhållningssätt inkluderar att vi ska prioritera att använda mark som omfattar skydd av och/eller kompensation för hotade ekologiska värden.

I Bonavas riktlinjer för miljö- och klimatåtgärder framgår det att alla affärsenheter ska ta hänsyn till den biologiska mångfalden i alla delar av utvecklings- och byggnationsprojekten. Alla affärsenheter ska:

- prioritera användning av tidigare exploaterade eller mindre ekologiskt känsliga områden (så kallade brownfield-områden), när detta är rimligt ur ett ekonomiskt och utvecklingsmässigt perspektiv.
- tillämpa markanvändningsstrategier som inkluderar principer för bevarande av biologisk mångfald, till exempel öka andelen grönområden där det är möjligt, anlägga gröna tak och grön infrastruktur, återplantera träd som behövt tas bort under byggnation, integrera lösningar för dagvattenhantering och använda enbart certifierat trä.

## Bonavas inverknings, risker och möjligheter kopplat till biologisk mångfald och ekosystem

Inverkan, risk och möjlighet	Del av värdekedjan	Tidshorisont	Beskrivning
<b>Direkta inverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald eller Inverknings på arters tillstånd</b>			
Potentiell negativ inverkan	– Den egna verksamheten – Nedströms	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Exploatering av mark, främst av oexploaterad mark, kan påverka det naturliga ekosystemet och biotoper negativt och kan orsaka förlust av biologisk mångfald samt bidra negativt till arters populationsstorlek och arters risk för globalt utdöende.
Risk	– Den egna verksamheten	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Om hotade arter eller habitat identifieras i ett bostadsutvecklingsprojekt kan det fördröja tillståndprocesser eller påverka projektets utformning med syftet att undvika negativ inverkan på hotade arter eller livsmiljöer. Det kan resultera i ökade kostnader och/eller resursbehov.

- genomföra åtgärder för att minska inverkan på artpopulationer i enlighet med lokala regler och krav.
- samarbeta med naturvårdsorganisationer och lokala myndigheter för att stödja initiativ för bevarande och hantering av arter.
- säkerställa processer för att identifiera arter med risk för utrotning inom projektområden.
- utveckla och tillämpa artanpassade bevarandeplaner i enlighet med lokala krav för att minska risken för utrotning.
- säkerställa efterlevnad av nationella och internationella regler som rör hotade arter.

Vår koncerngemensamma arbetsordning för interna kontroller och vår tredjepartsriskstrategi fastslår att det måste göras en utredning av behovet av naturskydd som ett grundläggande krav inom ramen för processen för tillbörlig aktsamhet.

Se appendix sidorna 119–122 för en mer detaljerad beskrivning av Bonavas policyer.

## Åtgärder MDR-A, E4-3

Arbetet i affärsenheterna utgår från Bonavas koncerngemensamma riktlinjer för miljö- och klimatåtgärder. Arbetet drivs med hjälp av Bonavas råd för miljö och klimatåtgärder, läs mer om detta råd på sida 79.

Bonava har inte genomfört några väsentliga eller särskilda investeringar (capex) som en direkt följd av identifierade åtgärder. De åtgärder som vidtas är integrerade i den ordinarie affärsverksamheten och genomförs inom ramen för vår löpande operativa verksamhet.

Då strategiska mål saknas, genomförs åtgärderna inom tidsramen för gällande lagstiftning och projektplaner för att uppfylla lagstiftningen.

### En hållbar markanvändning

När vi tar mark i anspråk utvärderar vi risken för ekologisk påverkan på den platsen som vi valt. Vi utreder om projektet är beläget i eller nära ett område som är känsligt för biologisk mångfald samt om det finns risk att arter hotas. Om väsentlig inverkan identifieras vidtas nödvändiga kompensations- eller skyddsåtgärder i enlighet med relevanta myndighetskrav. Exempel på insatser kan innefatta upprättande av häcknings-

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

– Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

platser, förflyttning av arter till närliggande lämpliga habitat, insamling av död ved för att skapa habitat, skogsplantering samt undanröjning av invasiva arter. Vi utreder även om det finns behov av marksanering. Där det behövs sanerar vi mark och gör den lämplig för bostäder. Där tidigare oexploaterad mark tas i anspråk planerar vi, i samverkan med kommuner och andra intressenter, för att den biologiska mångfalden och andra ekologiska värden ska skyddas.



### Aktiviteter 2025

Bonavas affärsenheter använder olika verktyg och arbetar enligt flera processer för att följa gällande lagar och regler samt säkerställa att inverkan på den biologiska mångfalden minimeras:

#### Tyskland

Åtgärder följer i regel krav från stat och kommun. Till exempel reglerar den federala naturskyddslagen (BNatSchG) artskydd i byggprojekt, inklusive förbud mot att skada arter och krav på särskild artskyddsbedömning inom miljökonsekvensbedömningen. Detta kompletteras av artskyddsförordningen (BArtSchV), plan- och bygglagen (BauGB) samt miljökonsekvenslagen (UVPG) som sammantaget säkerställer att natur- och biodiversitetshänsyn beaktas vid byggnation. Exempel på aktiviteter inkluderar:

- Användning av inhemska, insektsvänliga växtarter och minskning av andelen hårdgjorda ytor.
- Främja biologisk mångfald och förbättra stadens mikroklimat genom att kombinera gröna tak med skapandet av renatureringsytor.
- Skapa häcknings- och skyddsmöjligheter för viltliv genom att installera fågel- och fladdermusholkar.

#### Sverige

I Bonava Sverige genomförs en naturinventering inför varje projekt för att säkerställa att naturvärden skyddas. Arbetet syrs av detaljplaner och naturvårdslagstiftning och inkluderar skydd av arter, habitat, träd och Natura 2000-områden. Dagvatten hanteras enligt kommunala krav genom fördröjning, infiltration och ekologiska lösningar. Skyddsvärda träd och vegetation bevaras och utformning av gårdar ska främja den biologiska mångfalden. Byggarbeten ska ske utan miljöskador, med kontroll av buller, damm samt mark- och vattenpåverkan. Där det är rimligt prioriteras redan exploaterad mark

(brownfield) framför känsliga naturområden. Exempel på aktiviteter inkluderar:

- Grönområden utformas av landskapsarkitekter för att stärka den biologiska mångfalden. I Fjärilshuset har över 120 växtarter valts med fokus på pollinatörer och ekologisk helhet.
- Radhus med bärbuskar, kaprifol, syren och perenner.
- Villor med pollinatörsvänliga rabatter, bärbuskar och fruktträd.
- Gårdar med dagvattendammar, träd, blommande buskar och trädäck.
- Gläntor med nyplanterade ekar och hassel. Gröna sedumtak på carportar för dagvattenhantering, bullerdämpning samt livsmiljö för fåglar och insekter.

#### Finland

I Finland köper Bonava i de flesta fall mark där natur- och biodiversitetsfrågor redan har hanterats i planprocessen, vilket innebär att nya storskaliga naturinventeringar normalt inte krävs i projektskedet.

Enligt lag ska alltid detaljplaner och naturskyddslagstiftning följas, inklusive skydd av arter, habitat, träd och Natura 2000-områden. Säkerställa dagvattenhantering enligt kommunala krav genom fördröjning, infiltration och ekologiska lösningar. Bevara skyddsvärd vegetation och utforma utemiljöer som främjar biologisk mångfald. Genomföra byggarbeten utan miljöskador i enlighet med miljöskyddslagen, med kontroll av buller, damm samt mark- och vattenpåverkan.

Specifika åtgärder styrs normalt av detaljplanekrav kopplade till naturvärden. I vissa enstaka fall har mer gjorts, främst till följd av certifieringskrav som exempelvis BREEAM, efter önskemål från B2B-kunder.

#### Baltikum

I alla projekt utformas grönområden av landskapsarkitekter med växtarter som är anpassade till lokalt klimat och markförhållanden. Växtarter prioriteras som är tåliga och självförsörjande arter, vilket minskar behovet av underhåll, återplantering och framtida kostnader.

Vidare genomförs en naturinventering före projektering i varje projekt för att skydda naturvärden. Det har bland annat resulterat i att en gammal ek integrerades som en central del av utemiljön projektet Forest Gate i Vilnius och i Nicgales mäjäs har träd skyddats med stor omsorg under byggtiden, ett arbete som inkluderat att ett träd flyttats och följts upp dagligen av en landskapsarkitekt efter omplantering.

## Mål MDR-T, E4-4

Bonava har i dagsläget inget mål avseende biologisk mångfald då vårt primära fokus på området är regelefterlevnad. Vi följer upp våra policyåtaganden genom ett strukturerat ramverk för intern kontroll som årligen uppdateras utifrån våra väsentliga miljö- och klimatprioriteringar. Affärsenheterna utvärderar varje år hur effektiva deras interna kontroller är, inklusive hur väl miljökriterier – såsom hantering av skadliga ämnen – integreras i inköp och leverantörssamarbeten. Koncernfunktionen granskar dessa utvärderingar och ger återkoppling och förbättringsförslag. Denna återkommande, faktabaserade process säkerställer att vi lever upp till våra åtaganden.

## Mått MDR-M, E4-5

För att säkerställa att Bonava följer relevant lagstiftning och väsentliga miljöbestämmelser med syftet att bevara naturvärden följer vi upp och rapporterar på ett antal nyckelindikatorer. Utöver regelefterlevnad är nyckeltalen viktiga för att följa upp verksamhetens påverkan på ekosystemet. Nyckelindikatorerna fokuserar på markanvändning, områden som är känsliga för biologisk mångfald och artskydd. Bonavas mått är inte validerade av ett externt organ.

### E4-5: Mått på inverkningsrelaterade till förändringar i biologisk mångfald och ekosystem

Nyckeltal för hållbar markanvändning	2025	2024
Andel tidigare exploaterad mark, %	71	64
Andel tidigare oexploaterad mark, %	29	36
Andel grönområden i färdigställda projekt, %	45	i.t.
Lokalisering i eller nära biologiskt känsliga områden (av totalt), ha	4 (19)	i.t.
Andel projekt med identifierat behov av skydd av naturvärden eller kompensationsåtgärder, %	26	32
Antal berörda skyddade arter	14	14

i.t = icke tillämplig

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

— Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## KOMMENTAR TILL RESULTATET

### Andel tidigare exploaterad och oexploaterad mark

Andelen tidigare exploaterad respektive oexploaterad mark speglar sammansättningen av den projektportfölj som färdigställd under året. Förändringar jämfört med föregående år drivs främst av tillgången till mark samt markens egenskaper i den befintliga markbanken. Markförvärv och markutveckling är i hög grad beroende av lokala planföresättningar, detaljplanebeslut och marknadstillgång, vilket begränsar Bonavas möjlighet att aktivt styra detta nyckeltal på årsbasis. Indikatorn redovisas därför i syfte att skapa transparens kring markanvändningsmönster.

### Andel planerad grön yta

Andelen planerad grön yta är ett nytt, Bonava-specifikt, nyckeltal som införts för att stärka vår förståelse av markanvändningen i projekt och dess koppling till den biologiska mångfalden. Vi följer detta nyckeltal eftersom mängden och kvaliteten på grönytor inom projekten direkt påverkar den biologiska mångfalden, ekosystemfunktioner och platsers förmåga att stödja livsmiljöer, pollinatörer och klimatanpassning. Uppföljning av planerad grön yta på projektnivå hjälper oss att bättre förstå hur utformningsval påverkar den biologiska mångfalden och hjälper oss att identifiera möjligheter att skydda, stärka eller kompensera naturvärden.

### Projekt i eller nära biologiskt känsliga områden

2 av 21 projekt för 2025 var lokaliserade i eller i närheten av ett biologiskt känsligt område, motsvarande en uppskattad tomtyta om 40 716,61 m<sup>2</sup> (cirka 4 hektar). Den ekologiska statusen för de biologiskt känsliga områdena som projekten är kopplade till klassificerades som vattenskyddsområde för dricksvatten och naturvårdsområde för biologisk mångfald.

### Skydd av naturvärden

Det har funnits 14 skyddade arter och artgrupper som har påverkats av projekt som färdigställdts av Bonava under året. Enligt IUCN:s globala rödlista är samtliga identifierade arter klassificerade i den lägsta hotkategorin (Least Concern). Inga av arterna är klassificerade som hotade på global nivå.

De identifierade arterna och artgrupperna omfattar bland annat fågelarterna Gråsparv (*Passer domesticus*), Stare (*Sturnus vulgaris*), Gulhämpling (*Serinus serinus*), Lövsångare

(*Phylloscopus trochilus*), Rödstart (*Phoenicurus phoenicurus*) samt Svalor (*Hirundinidae*). Vidare ingår Dvärgfladdermus (*Pipistrellus pipistrellus*) samt andra förekommande fladdermöss. Bland amfibier ingår Gölgröda (*Pelophylax lessonae*) och Lökgröda (*Pelobates fuscus*). De trädarter som identifierats innefattar Kanadapoppel (*Populus × canadensis*) och Bok (*Fagus sylvatica*). Därutöver förekommer även bredare grupper såsom fåglar och groddjur inom projektområdena. Samtliga arter och artgrupper har påträffats i projekt i Tyskland.

Exempel på bevarande- och kompensationsåtgärder innefattar främst uppsättning av fladdermusholkar och fågelholkar, både som tillfälliga lösningar och permanenta lösningar integrerade i byggnaders fasader, skapande av nya häcknings- och boplatser, bevarande av privata grönområden som habitat samt nyplantering av träd och buskage. Detta har under året inkluderat bland annat plantering av fruktträd och valnötsträd samt planering av ersättningsplantering av cirka 30 träd till följd av trädfällning. I projekt där skyddsvärda träd har berörts har arbetet följts av sakkunnig expertis under byggskedet. Åtgärderna har huvudsakligen genomförts i Tyskland.

## METOD

### Andel tidigare exploaterad och oexploaterad mark

Bonavas markanvändning kategoriseras som antingen exploaterad (tidigare bebyggd mark som kräver återställande) eller oexploaterad (tidigare obebyggd mark, såsom parker eller jordbruksmark). Om mer än 50 procent av ett område är exploaterat, klassificeras hela området som exploaterat. Andelen oexploaterad mark i ett projekt definieras som gröna marktyper, inklusive tak och fasader, där vegetation kan växa. Den totala andelen grönområden är begränsad till 100 procent.

### Andel grön yta

Grönyta i detta sammanhang avser hårdgjorda ytor där gräs eller växter kan växa. Gröna tak och fasader kan också räknas som grönyta. Nyckeltalet beräknas som andelen grön yta i relation till projektets totala yta och kan således inte överstiga 100 procent. Andelen grön yta visar hur stor del av ett projektområde som fortsatt är tillgänglig för vegetation och naturliga livsmiljöer, vilket stödjer lokala arter och ekologiska funktioner. Genom att följa detta mått kan vi bedöma och stärka biodiversitetspotentialen genom att minska "hårdgjorda ytor" och skapa fler möjligheter för växter och djurliv.

### Känsliga områden för biologisk mångfald

Bonava övervakar om ett projekt är beläget i eller i närheten av ett område som är känsligt för påverkan på biologisk mångfald. Dessa områden omfattar platser med hög koncentration av biologisk mångfald, unika arter eller sårbara ekosystem. Om ett projekt är beläget inom ett sådant område utvärderar vi centrala ekologiska indikatorer, vilket inkluderar nivåer av biologisk mångfald, livsmiljöns tillstånd och populationsdynamik. Bedömningen baseras på offentligt tillgängliga klassificeringar av biodiversitetskänsliga områden.

### Artskydd

Om skyddade arter eller livsmiljöer påverkas i ett projekt bedömer Bonava behovet av skydds- eller kompensationsåtgärder i enlighet med nationella och internationella bevarandekrav. Antalet och namnen på arter som finns upptagna på IUCN:s rödlista, eller som är nationellt skyddade, dokumenteras och kan uppdateras vid behov. Bonava rapporterar även om skydds- och kompensationsåtgärder som vidtagits för naturvärden i syfte att begränsa Bonavas påverkan på den biologiska mångfalden.

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

—Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

# E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

## Väsentliga inverknings, risker och möjligheter SBM-3

Byggbranschen använder stora mängder resurser och genererar betydande mängder avfall. För Bonava är övergången till en cirkulär ekonomi central för att minska verksamhetens miljöpåverkan samt bevara naturresurser.

I vår dubbla väsentlighetsbedömning har resurseffektivitet och avfallshantering identifierats som väsentliga frågor – både utifrån Bonavas inverkan på miljön och hur resursanvändning och avfall kan innebära risker och möjligheter för vår verksamhet. Tabellen visar resultatet av vår väsentlighetsbedömning och vilka väsentliga inverknings, risker och möjligheter som relaterar till resursanvändning och cirkulär ekonomi.

## Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi MDR-P, E5-1

I Bonavas hållbarhetspolicy framgår det att vi ska sträva efter en cirkulär produktionsmodell i syfte att minska utsläpp och behov av råmaterial. Detta ska ske genom att använda en resurseffektiv design och produktion. Det innebär bland annat att vi ska sträva efter en effektiv hantering av avfall, använda återvunnet eller återanvänt material där det är möjligt samt göra materialval med så låg klimatpåverkan som möjligt.

Bonavas riktlinjer för miljö- och klimatåtgärder fastslår att alla affärsenheter ska sträva efter en mer cirkulär produktionsmodell där så lite nyframställd produktionsråvara som möjligt används. Enligt riktlinjerna ska alla våra affärsenheter:

- genomföra livscykelanalyser (LCA) för att förstå miljöpåverkan från använda resurser.
- optimera resursanvändningen av viktiga byggmaterial såsom cementbaserade produkter (betong, stora murblock, puts), stål och trä.
- identifiera och prioritera användning av material som är hållbara, reparerbara och återvinningsbara, där det är möjligt, för att minska behovet av nya resurser.
- implementera förnybara energikällor för att minska beroendet av fossila bränslen.

## Bonavas inverknings, risker och möjligheter kopplat till resursanvändning och cirkulär ekonomi

Inverkan, risk och möjlighet	Del av värdekedjan	Tidshorisont	Beskrivning
<b>Resursinflöden, inklusive resursanvändning</b>			
<b>Faktisk negativ inverkan</b>	– Uppströms – Den egna verksamheten – Nedströms	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Byggsektorn står för en mycket stor del av världens råvaru-användning som har negativ inverkan på miljön genom hela värdekedjan. Produktionen av nyckelmaterial som betong och stål är dessutom mycket energi- och koldioxidintensiv.
<b>Risk</b>	– Den egna verksamheten	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Att integrera innovativa resurseffektiva teknologier, metoder och lösningar kan vara mer kostsamt för Bonava än att använda traditionella metoder. Exempel på detta är användning av prefabricerade byggkomponenter samt återvunnet eller återanvända material, vilket kan ha en högre inköpskostnad jämfört med mer lättillgängliga alternativ. Därtill kan även nya regler och striktare byggnormer avseende resursanvändning initialt vara kostsamma.
<b>Möjlighet</b>	– Den egna verksamheten	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Implementering av affärsmässiga resurseffektiva teknologier, metoder och lösningar kan minska kostnader genom minskad materialåtgång, mindre spill och kortare byggtid.
<b>Avfall</b>			
<b>Faktisk negativ inverkan</b>	– Uppströms – Den egna verksamheten – Nedströms	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Bygg- och fastighetssektorn är resursintensiv och genererar årligen stora mängder avfall som påverkar miljön negativt. Avfallet uppstår under byggskedet och vidare under byggnadens livscykel från ombyggnation, rivning och slutskede.
<b>Risk</b>	– Den egna verksamheten	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Bygg- och anläggningssektorn står för en betydande del av samhällets avfallsgenerering. En bristfällig eller otillräcklig avfallshantering kan leda till sanktionsavgifter/böter, högre kostnader för felhantering och legala risker som följd av miljöbrott och varumärkes- och anseenderisker. Även förändringar i lagstiftning och skärpta byggnormer avseende avfallshantering kan resultera i högre kostnader.
<b>Möjlighet</b>	– Den egna verksamheten	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Med en effektiv och proaktiv avfallshantering finns möjligheter till kostnadsbesparingar genom att mindre avfall ger lägre kostnader för bortforsling, deponi och hantering. Cirkulära affärsmodeller kan också ge konkurrensfördelar, skapa ett starkare varumärke gentemot kommuner vid markanvisningar och generera ett starkt förtroende hos investerare och banker.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

– Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

- helst använda material från hållbart förvaltade resurser där det är möjligt (till exempel FSC-certifierat virke).
- prioritera lokala inköp för att minska transportutsläpp och stödja lokala ekonomier.
- optimera produktionsprocesser för att minimera avfallsgenerering.
- designa byggnader för enkel demontering, vilket möjliggör återvinning av material vid livscykelns slut.
- implementera återvinningsprogram inom Bonavas verksamhet och i nedströms värdekedja för att maximera återvinning och återanvändning av material.

I Bonavas koncerngemensamma arbetsordning för interna kontroller finns riktlinjer för bland annat upphandling av material med låga koldioxidutsläpp.

Vår tredjepartsriskstrategi fastslår att alla affärsenheter ska säkerställa att de material som används och de tjänster som tillhandahålls på våra byggarbetsplatser stödjer Bonavas miljöambitioner. Det innebär att använda säkra material med låg klimatpåverkan från tillförlitliga källor och säkerställa att tredjepartsaktörer uppfyller våra krav.

[Se appendix sidorna 119–122 för en mer detaljerad beskrivning av Bonavas policyer.](#)

## Åtgärder MDR-A, E5-2

För att främja en effektiv materialanvändning ska alla affärsenheter implementera och följa Bonavas miljö- och klimatrelaterade riktlinjer. Arbetet drivs av Bonavas koncernövergripande forum för miljöstyrning, Bonavas råd för miljö och klimatåtgärder, läs mer om detta råd på sida 79.

Bonava har inte genomfört några väsentliga eller särskilda investeringar (capex) som en direkt följd av våra identifierade åtgärder. De åtgärder som vidtas integreras i den ordinarie affärsverksamheten och genomförs inom ramen för vår löpande operativa verksamhet.

Tidsramen för åtgärderna ligger inom ramen för våra affärsenhets specifika målsättningar.

### Cirkulär produktionsmodell

Varje affärsenhet säkerställer att byggarbetsplatserna har ett fungerande avfallshanteringssystem för sortering, farligt avfall, återvinning, rapportering och regelefterlevnad. Dessa åtgärder avser främst nedströms aktiviteter i värdekedjan

kopplat till byggskedet. Tydliga sorteringsytor och skyltning används för att minska felsortering och blandat avfall. Ansvar för avfallssortering ingår i introduktion och avtal med underentreprenörer. Parallellt tillämpas uppströms åtgärder genom inköpskrav som säkerställer att biologiska material (trä) kommer från tillförlitliga, certifierade eller godkända leverantörer. Dessa krav syftar till att minska negativ påverkan tidigt i värdekedjan och säkerställa en ansvarsfull resursanvändning redan vid materialanskaffning.

För att kunna uppskatta materialtillgången, även för de marknader där inte allt material köps in direkt av oss, har vi tagit fram metoder som kombinerar designinformation i de digitala modellerna med information från projektens kalkyler inför byggstart. Det möjliggör att vi kan jämföra olika byggsystems respektive olika geografiska marknaders materialåtgång och därmed lättare följa upp och identifiera förbättringsområden.

Sedan 2024 har vi antagit den så kallade kaskadprincipen för träanvändning vilket omfattar ett strukturerat tillvägagångssätt för att maximera resurseffektiviteten genom hela värdekedjan, från materialproduktion (uppströms) till användning och avfallshantering (nedströms). Inom ramen för detta initiativ har vi infört två huvudkategorier för träanvändning:

- Högvärdiga tillämpningar: Trä som används i byggnation och möbeltillverkning där hållbarhet och kvalitet prioriteras för att öka livslängd och prestanda.
- Mellan tillämpningar: Träbaserade material såsom plywood och OSB-skivor, vilket säkerställer optimal resursanvändning genom hela träets livscykel.

Bonava följer EU:s avfallshierarki enligt Waste Framework Directive, vilken främst styr nedströms hantering av avfall:

- Förebyggande – undvika att avfall uppstår.
- Återanvändning – använda material eller produkter igen i samma funktion.
- Materialåtervinning – återvinna avfall till nya material.
- Annan återvinning – till exempel energiåtervinning.
- Bortskaffande – deponi eller förbränning som sista utväg.



### Aktiviteter 2025

Bonavas affärsenheter använder olika verktyg och arbetar enligt flera processer för att följa gällande lagar och regler samt säkerställa resurseffektivitet och god avfallshantering:

#### Tyskland

- Farligt avfall hanteras enligt lagkrav och dokumenterade rutiner med spårning i ZEDAL-systemet.
- Brist i uppföljning av icke-farligt avfall har identifierats och ett nytt uppföljningssystem med tydligt platsansvar håller på att införas.
- Brister i sortering har lett till ökad utbildning, tydligare skyltning, fler kontroller samt bättre dokumentation av genomförda utbildningar.
- Krav på ansvarsfulla inköp tillämpas, men systematik saknas – därför förbereds minst 10 årliga stickprov som en del av affärsenhetens internkontroll.

#### Sverige

- Avfallshanteringen säkerställs i linje med Svanen samt EU- och svenska regelverk.
- Sorteringskrav och mål för avfallsminskning är integrerade i inköpsmallar.
- Ramavtal med Sortera används på Bonavaägda arbetsplatser.
- Sortera har infört sorteringsrutiner och avfallsminimering hos interna team.
- Huvudentreprenörer har fått Svanen-utbildning av Bonava och underentreprenörer instrueras via sina avfallsbolag.
- Materialursprung säkerställs via Svanens krav och verifiering av material och leverantörsdokumentation i projekten.

#### Finland

- Platsspecifika avfallshanteringsplaner har tagits fram tillsammans med avfallsleverantören Remeo Oy.
- Sorteringsytor och skyltning har utformats gemensamt och korrekt sortering följs upp via TR-ronder.
- Inköp sker i huvudsak från lokala, godkända leverantörer.
- Ramavtal tillämpas med nyckelleverantörer som Kesko.

#### Baltikum

- Krav på avfallshantering och sortering är integrerade i bygghandlingar och Bonavas avfallsplan.
- Regelbundna och oanmälda arbetsplatsbesök genomförs för att följa upp efterlevnad.
- Personal och underentreprenörer följer arbetsmiljöplanens krav på avfallssortering.
- Spill från fasadisolering återanvänds som fyllnadsmaterial i golvkonstruktioner.
- Effektiv projektering och materialinköp minimerar spill, överbeställningar och avfall i projekten.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

– Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Mål E5-3

Inom ramen av Bonavas övergripande hållbarhetsstrategi förbättrar vi metoder för beräkning av avfallsdata och utvärderar möjligheten att fastställa ett koncerngemensamt mål för en cirkulär materialanvändning. I dagsläget följer vi utvecklingen på området genom affärsenhetsspecifika mål i Finland och Sverige, vilka presenteras nedan. De affärsenhetsspecifika målen relaterar till Bonavas policyåtaganden om att främja cirkulära produktionsmodeller och minska miljöpåverkan genom ansvarsfull resursanvändning och minimering av avfall.

Våra affärsenhetsspecifika mål för minskat byggavfall, sortering, återvinning och användning av återvunnet material stöder de högre stegen i avfallshierarkin.

För närvarande finns inga avfallsmål fastställda för Tyskland och Baltikum. För Baltikum kommer Bonava att utvärdera tillgänglig statistik och regulatoriska utvecklingar för att avgöra om lämpliga tröskelvärden kan definieras, medan arbetet i Tyskland fokuserar på att förbättra kvaliteten på aktivitetsdata på grund av den stora mängden leverantörsdata.

Mål	Måldefinition	Utfall 2025
Finland – återvinning av bygg- och rivningsavfall	Minst 75% (av vikten) av icke-farligt bygg- och rivningsavfall (exklusive jord) ska förberedas för återanvändning, återvinning eller annan materialåtervinning.	85
Sverige – maximalt byggavfall per area	Maximalt 30 kg byggavfall per kvadratmeter bruttoarea.	45
Sverige – sortering och återvinning av byggavfall	Minst 85% av byggavfallet sorteras och förbereds för återanvändning, återvinning eller annan materialåtervinning (exklusive deponi-, brännbart och blandat avfall).	91
Sverige – andel klimatförbättrad betong	Minst 70% av den fabriksblandade betongen som används på byggarbetsplatsen samt den betong som används i förtillverkade element ska uppfylla nivå 2 i "Vägledning för klimatförbättrad betong" utgiven av Svensk betong.	i.t.
Sverige – andel återvunnen stål och aluminium	Minst 75% (av vikten) av stålet måste återvinnas.	i.t.
Sverige – andel hållbart anskaffat trä	Minst 70% av träet ska vara hållbart anskaffat.	80

i.t. = icke tillämplig

### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Utfallet för målen inom avfall och materialanvändning under 2025 speglar främst projektens förutsättningar och vid vilken tidpunkt olika krav infördes. I Finland uppnåddes målet om återvinning av bygg- och rivningsavfall genom förbättrad vägledning, ökad medvetenhet och ett strukturerat samarbete med avfallspartner som säkerställde tydliga planer från projektstart.

I Sverige varierade resultaten beroende på projektens tidiga förutsättningar. Målet om högst 30 kg byggavfall per kvadratmeter uppnåddes i ett av de färdigställda projekten, medan det andra överskred gränsen eftersom kravet infördes efter att byggnationen hade påbörjats och därför inte kunde påverka

utfallet. Målet för sortering och återvinning av byggavfall uppnåddes, där etablerade arbetsmetoder, tydlig intern vägledning och systematiska avfallsflöden bidrog till höga sorteringsgrader.

För målen om klimatförbättrad betong och återvunnen stål var utvärdering inte möjlig för 2025 års färdigställda projekt. Kraven infördes genom Svanen version 4 efter att byggskedet redan påbörjats och tillämpades därför inte i dessa projekt. Målet om hållbart trä uppnåddes, då krav på certifierat virke sedan länge är integrerade i projekterings- och inköpsprocesserna.

### METOD

Nuvarande mål fokuserar på de byggmaterial som står för upp till 80 procent av bostädernas massa och utsläpp – betong och cementbaserade komponenter, stål och trä.

Minst 70 procent av virket ska vara hållbart anskaffat, med andra ord inköpt från leverantörer som uppfyller erkända hållbarhetskriterier, FSC-certifiering, PEFC-certifiering eller motsvarande krav som säkerställer laglig avverkning, ansvarsfullt skogsbruk och spårbarhet.

Avfall beräknas som vikt per ytenhet baserat på leverantörsrapporter för färdigställda projekt, läs mer om det under rubriken E5-5: Resursutflöden. Målperioden är löpande.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

—Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

**E5-4: Resursinflöden**

Använda material per vikt eller volym	2025							
	Total mängd	Mängd per 100 m <sup>3</sup> färdigställd bruttoarea	Sekundärt återanvända komponenter, mängd	Återvunna komponenter, mängd	Sekundärt återanvända komponenter, %	Återvunna komponenter, %	Klimatförbättrad andel, %	Hållbart anskaffade biologiska material, % (gäller trä)
Platsgjuten betong, m <sup>3</sup>	75 553,0	36,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	i.t
Betong i prefabricerade element, m <sup>3</sup>	13 774,0	6,7	0,0	68,4	0,0	0,5	2,8	i.t
Stora murblock, m <sup>3</sup>	67 990,0	33,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	i.t
Cementbaserad puts, m <sup>3</sup>	24,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	i.t
Stål, ton	6 592,0	3,2	0,0	1 119,6	0,0	17,0	0,0	i.t
Trä – högvärdiga tillämpningar, ton	624,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	51,3
Trä – mellanvärdiga tillämpningar, ton	882,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,8

Använda material per vikt eller volym	2024			
	Total mängd	Mängd per 100 m <sup>3</sup> färdigställd bruttoarea	Återvunna komponenter, %	Hållbart anskaffade biologiska material, % (gäller trä)
Platsgjuten betong, m <sup>3</sup>	132 363,0	44,8	0,0	i.t
Betong i prefabricerade element, m <sup>3</sup>	17 133,0	5,8	0,0	i.t
Stora murblock, m <sup>3</sup>	97 455,0	32,9	0,0	i.t
Cementbaserad puts, m <sup>3</sup>	215,0	0,1	0,0	i.t
Stål, ton	12 850,3	4,3	18,1	i.t
Trä – högvärdiga tillämpningar, ton	479,7	0,2	0,0	17,8
Trä – mellanvärdiga tillämpningar, ton	1 479,3	0,5	0,0	17,5

i.t = icke tillämplig

**KOMMENTAR TILL RESULTATET**

Årsvisa förändringar i materialanvändning drivs främst av skillnader i antal och typ av färdigställda projekt samt variationer i projektering och byggmetoder. Under 2025 färdigställdes färre projekt än 2024 och projektportföljen förändrades, med en högre andel flerbostadsprojekt på vissa marknader och färre materialintensiva projekttyper. Variationer i materialmängder kan förklaras av konstruktionsval som användning av murverk, jämfört med prefabricerad eller platsgjuten betong, skillnader i grundläggning samt förändringar i fasad-, bjälklags-, balkong- och pålningslösningar. Metod- och datakvalitetsförbättringar, inklusive uppdateringar av LCA-data och tidigare användning av referensprojekt, har påverkat jämförbarheten mellan åren.

**METOD**

Vi redovisar materialanvändning på projektnivå för färdigställda projekt under rapporteringsåret. De huvudsakliga resurserna består av byggmaterial som betong, cementbaserade produkter, stål och träbaserade material, vilka tillsammans står för en stor del av byggnadens massa och utsläpp. Vi följer även upp andelen hållbar anskaffning (sekundära, återanvända och återvunna komponenter i nyckelmaterialen) för att minska beroendet av jungfruliga resurser samt övervakar andelen hållbart certifierat trä enligt FSC och PEFC eller motsvarande krav som säkerställer laglig avverkning, ansvarsfullt skogsbruk och spårbarhet.

Data baseras främst på projektunika livscykelanalyser (LCA). Vid avsaknad av LCA-data uppskattas materialanvändningen

utifrån typiska projekt och färdigställda kvadratmeter under förutsättning att byggsystem och material är jämförbara.

Bonava säkerställer en korrekt rapportering av återanvänt och återvunnet material genom tydliga leverantörsrapporter och ett strukturerat rapporteringssystem. Detta eliminerar risken för dubbelräkning och säkerställer att uppgifterna kategoriseras konsekvent och korrekt.

Måtten är inte validerade av ett externt organ.

Verksamhet

**Förvaltningsberättelse**

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

**Hållbarhetsförklaring**

Allmänna upplysningar

—Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## E5-5: Resursutflöden

Avfallskategori	2025					Total
	Deponi	Återvinning, öppet kretslopp	Återvinning, slutet kretslopp	Förberedelse för återanvändning	Förbränning/ Avfallsförbränning	
Icke-farligt byggavfall, ton	287,2	9 577,4	0,0	12 852,6	1 330,6	24 047,8
Icke-farligt rivningsavfall, ton	8 741,6	22 037,0	25 874,3	2 535,0	269,8	59 457,8
Farligt byggavfall, ton	0,7	0,6	0,0	0,0	0,2	1,4
Farligt rivningsavfall, ton	9 436,4	1,1	0,0	0,0	769,7	10 207,1
<b>Total</b>	<b>18 465,9</b>	<b>31 616,1</b>	<b>25 874,3</b>	<b>15 387,6</b>	<b>2 370,2</b>	<b>93 714,1</b>

### KOMMENTAR TILL RESULTATET

En betydande andel av Bonavas avfall under 2025 behandlades genom återvinning, där 61,3 procent hanterades via öppen- och slutet kretsloppsåtervinning. Resterande 38,7 procent hanterades genom andra former av återvinning och återvinningsåtgärder, dock ej materialåtervinning, inklusive förberedelse för återanvändning samt förbränning, där den senare sker med 100 procent energiåtervinning.

Farligt byggavfall, farligt rivningsavfall samt icke-farligt rivningsavfall beräknas fullt ut baserat på rapporterade aktivitetsdata från affärsenheterna. Icke-farligt byggavfall för den tyska affärsenheten extrapoleras baserat på totaler från övriga affärsenheter för att säkerställa jämförbarhet där direkt rapportering inte är tillgänglig.

### METOD

Vi rapporterar avfall per projekt för de projekt som färdigställts under räkenskapsåret vilket säkerställer att redovisningen följer projektens livscykel. Rapporteringen bygger på viktbaserade data och omfattar klassificering av avfallet i bygg-, rivnings- och farligt avfall, samt en vidare uppdelning efter behandlingsmetod såsom deponi, återvinning, återanvändning eller förbränning.

Data baseras främst på projektspecifika livscykelanalyser. I Finland, Sverige och Baltikum inhämtas detaljerade avfallsrapporter från leverantörer vilket ger tillförlitlig och direkt insyn i avfallshanteringen. I Tyskland, där sådan data inte finns tillgänglig, uppskattas avfallsmängderna med stöd av data från andra affärsenheter.

Som bostadsutvecklare och byggbolag genererar Bonava huvudsakligen bygg- och rivningsavfall. Avfallet innehåller en blandning av icke-metalliska mineraler (som betong, tegel, glas, gips, ballast och jord), metaller (stål, aluminium och andra byggmetaller), plaster (isolering, rör, beläggningar och emballage), biobaserade material (trä, papper och kartong) samt kritiska och farliga ämnen som asbest (vid behov), mineralolja, batterier och elavfall.

De mest relevanta avfallstyperna är:

- Betong, tegel och ballast (från rivning och stomarbeten)
- Metaller (armeringsjärn och andra metallkomponenter)
- Trä (från formsättning, tillfälliga konstruktioner och byggmaterial)
- Plast (från emballage, isolering och byggdelar)
- Isoleringsmaterial (mineralull och syntetiska isoleringar)
- Glas (från fönster och fasader), papper och kartong (från emballage och dokumentation)
- Gips (från innerväggar), blandat byggavfall (osorterade material från byggarbetsplatser)
- Hushållsavfall (från bodetableringar under byggskedet)
- Asbest (vid rivning av äldre byggnader)
- Batterier och elavfall (från elinstallationer och tillfälliga elcentraler)
- Mineralolja (från maskin- och utrustningsunderhåll)

Måtten är inte validerade av ett externt organ.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

– Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## S1 Den egna arbetskraften

### Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter SBM-3

Engagerade och välmående medarbetare är grunden för Bonavas framgång och förmågan att skapa lyckliga grannskap. I vår dubbla väsentlighetsbedömning har flera medarbetarrelaterade frågor identifierats som centrala – både utifrån hur vi påverkar våra medarbetare genom arbetsvillkor och arbets-

miljö, och hur medarbetarnas engagemang, säkerhet och välmående påverkar vår affär.

Tabellen nedan visar resultatet av vår väsentlighetsbedömning och vilka väsentliga inverkningar, risker och möjligheter som relaterar till vår egen arbetskraft.

#### Bonavas inverkningar, risker och möjligheter kopplat till den egna arbetskraften<sup>1)</sup>

Inverkan, risk och möjlighet	Del av värdekedjan	Tidshorisont	Beskrivning
<b>Arbetsvillkor</b>			
Potentiell negativ inverkan	– Den egna verksamheten	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Inom Bonavas verksamhet kan medarbetare utsättas för psykosociala arbetsmiljörisiker, såsom stress och annan arbetsrelaterad ohälsa, vilket kan påverka välbefinnandet negativt. För medarbetare som befinner sig ute på våra byggarbetsplatser förekommer även säkerhetsrelaterade risker.
Risk	– Den egna verksamheten	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Engagerade och välmående medarbetare är avgörande för Bonavas förmåga att leverera på uppsatta mål. Om Bonava inte lyckas säkerställa en trygg anställning med goda arbetsvillkor och välmående medarbetare kan det leda till en ökad personalomsättning, sjukskrivningar och lägre medarbetarengagemang, vilket kan resultera i lägre produktivitet och prestation samt utmaningar med att attrahera kompetens.
Möjlighet	– Den egna verksamheten	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Genom att erbjuda en trygg anställning som främjar säkerhet, hälsa och välmående kan Bonava stärka företagets attraktionskraft som arbetsgivare och främja produktivitet och prestation.

<sup>1)</sup> Alla Bonavas medarbetare inkluderas. Väsentliga negativa inverkningar är relaterat till enskilda händelser. Bonavas anställda består huvudsakligen av tjänstemän, samt ett fåtal yrkesarbetare. Bonavas "icke-anställda" består huvudsakligen av konsulter som är anställda av konsultbolag, men även ett fåtal konsulter som är egenföretagare.

Verksamhet

#### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

#### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

Inverkan, risk och möjlighet	Del av värdekedjan	Tidshorisont	Beskrivning
<b>Likabehandling och lika möjligheter för alla</b>			
Potentiell negativ inverkan	– Den egna verksamheten	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Forskning visar att rekrytering och karriärprocesser omedvetet kan påverkas av bias och strukturella hinder, vilket innebär att vissa grupper riskerar att oavsiktligt behandlas olika. Denna inneboende potentiella negativa inverkan kopplat till diskriminering finns i alla organisationer och är således relevant även för Bonavas verksamhet.
Risk	– Den egna verksamheten	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Utvecklingsmöjligheter är idag en hygienfaktor för att attrahera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Om Bonava inte lyckas erbjuda en attraktiv, motiverande och utvecklande arbetsmiljö riskerar vi att få svårt att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare samt att säkerställa framtida kompetensförsörjning. Medarbetarnas engagemang kan även påverkas negativt.
Möjlighet	– Den egna verksamheten	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Genom att arbeta strategiskt med ledarskap och medarbetarstrategier, bland annat för likabehandling och inkludering, kan Bonava stärka sin position som en attraktiv arbetsgivare. En arbetsmiljö där Bonavas medarbetare känner sig inkluderade och rättvist behandlade främjar produktivitet, innovation, problemlösning och medarbetarengagemang.

## Policyer för den egna arbetskraften

MDR-P, S1-1

Bonava har en långsiktig vision för hälsa och säkerhet som handlar om att alla ska kunna komma hem säkra och välmående varje dag. Bonavas hållbarhetspolicy innehåller information om de minimistandarder för hållbarhet som vi följer och främjar i all verksamhet. Hållbarhetspolicy fastslår bland annat att vi ska sträva efter att:

- ha en attraktiv och människocentrerad kultur med gott ledarskap,
- vara en mångfaldig och inkluderande arbetsplats som speglar samhället och dess befolkning,
- erbjuda lika möjligheter för alla medarbetare,
- skapa en hälsosam och säker arbetsplats för alla,
- ständigt förbättra processer och verktyg för att skapa bästa möjliga förutsättningar för ett hållbart arbetsliv och
- skapa en stärkande medarbetarupplevelse där våra medarbetare har hög trivsel och engagemang, balans mellan arbete och privatliv samt möjlighet till självledarskap och utveckling.

Bonavas uppförandekod fungerar som komplement till hållbarhetspolicy och innehåller vägledning och i hur vi ska agera för att skapa en trygg, inkluderande och rättvis arbetsmiljö för alla. Uppförandekoden fastställer bland annat att:

- varje medarbetare förväntas agera i linje med våra värderingar,
- alla medarbetare ska känna sig välkomna och inkluderade,
- vi har nolltolerans mot all typ av diskriminering, trakasserier och mobbning,
- vi ska tillhandahålla en hälsosam, säker, engagerande och inkluderande arbetsmiljö för att främja en omtänksam kultur där varje medarbetare är engagerad i att göra det bästa för våra kunder och Bonava och
- vi ska säkerställa lika möjligheter vid rekrytering, och andra utvecklingsmöjligheter, oavsett kön, sexuell läggning, etnisk bakgrund, religion, funktionsnedsättning och ålder.

Genom uppförandekoden och hållbarhetspolicy åtar vi oss att arbeta på ett sätt som uppfyller de grundläggande principerna när det gäller mänskliga rättigheter, arbetskraft, miljö och korruption enligt FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag och ILO:s deklARATION om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet.

Bonavas koncernövergripande arbetsordning för HR-processer och koncernövergripande arbetsordning för hälsa och säkerhet innehåller förtydliganden kring ansvarsfördelning och specifika åtaganden i relation till medarbetarerelaterade processer, hälsa och säkerhet. Arbetsordningen för HR-processer framhäver vikten av att uppfylla Bonavas värderingar och betydelsen av en inkluderande och rättvis arbetsplats präglad av mångfald. Arbetsordningen för hälsa och säkerhet fokuserar på att integrera hälsa och säkerhet i alla delar av Bonavas verksamhet, läs mer om den på sidan 111.

Under 2025 har vi, i tillägg till ovan nämnda styrdokument, arbetat med att ta fram koncernövergripande riktlinjer med aktiviteter och processer som varje affärsenhet ska efterleva. Styrdokumentet inkluderar till exempel åtaganden för mångfald, jämlikhet och inkludering, rekrytering, on- och offboarding, medarbetarfeedback samt lärande och utveckling. Dessa förväntas göras gällande under 2026.

Se appendix sidorna 119–122 för en mer detaljerad beskrivning av Bonavas policyer.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften SBM-2, S1-2

Vi arbetar aktivt för att involvera våra medarbetares perspektiv i beslut och aktiviteter. Våra huvudsakliga kanaler är:

- Direkt dialog: Individuella medarbetardialoger sker löpande inom ramen för vår prestations- och utvecklingsprocess (P&D). Bonavas medarbetarundersökning, som genomförs årligen och som kompletteras med pulsundersökningar och riktade enkäter inom specifika områden, ger oss inblick i medarbetarnas mående och upplevelse relaterat till stress, säkerhet, ledarskap, utveckling, inkludering, jämställdhet och diskriminering. Vidare kan vi, genom analys av rapporterade ärenden som inkommit via Bonavas gemensamma ärendehanteringssystem eller visseblåarsystem (SpeakUp), indirekt fånga upp medarbetarnas perspektiv. Nämda kanaler för dialog kompletteras med workshops och/eller enkäter vid behov, till exempel när en större förändring ska genomföras eller tas fram.
- Facklig samverkan och representantsystem: Dialog med fackliga och/eller medarbetarrepresentanter sker regelbundet på nationell och lokal nivå och fungerar som ett centralt verktyg för att identifiera och hantera påverkan på arbetsmiljö och rättigheter, förebygga och lösa konflikter samt fånga upp medarbetares perspektiv inför beslut och förändringar. Arbetsmiljögruppsmöten, eller motsvarande, hålls regelbundet inom alla affärsenheter där representanter från både arbetsgivar- och arbetstagsidan närvarar.

Insikter från ovanstående källor ligger till grund för konkreta åtgärder på lokal och koncernövergripande nivå. Det övergripande ansvaret för att det finns processer och arbets sätt för dialog och engagemang med våra medarbetare ligger hos Bonavas HR-funktion och funktion för hälsa och säkerhet. Varje affärsenhet ansvarar i sin tur för att processerna fungerar lokalt och att de anpassas efter nationella förutsättningar.

Vi utvärderar rutiner och processer för medarbetardialog löpande, till exempel genom att följa deltagandegraden i Bonavas medarbetarundersökningar, prestations och utvecklingsamtal, workshops och dialogmöten. Vi utvärderar också det upplevda förtroendet för Bonavas SpeakUp-system samt utvärderar förändringsinitiativ och huruvida förslag från medarbetare har lett till åtgärder. Vi använder även analyser av resultatet av våra medarbetarundersökningar som underlag i interna diskussioner och samverkansforum med fackliga representanter.

## Rutiner för gottgörelse och kanaler för att uppmärksamma problem S1-3

Våra medarbetare har tillgång till olika kanaler för att rapportera om faktisk eller potentiell negativ inverkan. Kanalerna inkluderar:

- Anonyma rapporter via SpeakUp
- Rapporteringssystem för hälsa och säkerhet
- Dialog med närmaste chef, etiska rådgivare och HR
- Facklig samverkan och medarbetarrepresentation
- Medarbetarundersökningar

Om ett fall uppmärksammas görs en initial bedömning av fallet och om bedömningen visar sig innehålla påståenden som kan utgöra ett brott mot Bonavas värderingar och etiska principer initieras en intern utredning. Ärenden som inkommer via SpeakUp bedöms initialt av Head of Risk and Compliance som i sin tur utser ansvarig utredare vid behov. Vår SpeakUp kanal drivs av en oberoende leverantör och möjliggör för anonym rapportering. Alla ärenden hanteras konfidentiellt.

Ett inkommet ärende analyseras utifrån dess karaktär och allvarlighetsgrad samt arbetsmiljö-, juridiska och etiska aspekter, inklusive behov av eventuella akuta insatser, rehabilitering eller annat stöd. Åtgärder för ett inkommit ärende kan inkludera disciplinära insatser, arbetsmiljöjusteringar, stöd till inblandade parter, erbjudande om företagshälsovård eller psykologstöd. Bonava har inget generellt kompensationsprogram utan tillämnar en bedömning från fall till fall.

Uppföljning av ett ärende sker lokalt via HR och linjeförst. Vid behov kan central HR och ledning inkluderas i uppföljningen. Vi genomför regelbunden analys av Bonavas ärendedata och vid återkommande mönster och/eller feedback kan HR vidta tätare uppföljning samt införa förbättringsåtgärder. Våra rapporteringskanaler ses över kontinuerligt för att säkerställa att de fungerar för hela arbetsstyrkan – oavsett roll, arbetsplats eller frågans känslighet.

För att säkerställa att Bonavas medarbetare känner till våra olika rapporteringskanaler används interna kommunikationsvägar som intranät, townhall-möten, chefsträffar och Awareness Weeks för att påminna om tillgängliga stöd- och rapporteringsmöjligheter. Visselblåarsystemet SpeakUp finns tillgängligt via webb och telefon. Som en del av Bonavas onboarding genomgår alla nya medarbetare en obligatorisk e-learning om Bonavas uppförandekod, riktlinjer mot diskriminering och trakasserier samt användningen av SpeakUp. Utbildningen upprepas regelbundet.

## Åtgärder MDR-A, S1-4

Alla våra åtgärder och aktiviteter syftar till att uppfylla Bonavas policyåtaganden. Arbetet utgår huvudsakligen från Bonavas medarbetarstrategi och Everyone plans med fokus på att skapa säkra och hälsosamma arbetsplatser, en inkluderande kultur och ett starkt ledarskap med lärande i centrum. Under hösten 2025 fattade vi även beslut om att framgent arbeta mer fokuserat med att attrahera, engagera och behålla talang – ett område vi benämner "Employer of Choice" – och vars arbet kommer intensifieras under 2026. Tidsramen för åtgärderna ligger inom ramen för våra strategiska målsättningar.

Som stöd i arbetet har vi två etablerade arbetsråd, ett råd för hälsa och säkerhetsrelaterade frågor och ett råd för personalfrågor, som har en central roll i Bonavas arbete. Råden sammanträder regelbundet och samlar representanter från alla affärsenheter, vilket säkerställer ett strukturerat och systematiskt arbetssätt där koncerngemensamma riktlinjer införlivas i de lokala organisationerna.

Bonava har inte genomfört några väsentliga eller särskilda investeringar (capex) som en direkt följd av de identifierade åtgärderna. De åtgärder som vidtas integreras i den ordinarie affärsverksamheten och genomförs inom ramen för den löpande operativa verksamheten.

### Goda arbetsvillkor, säker och hälsosam arbetsplats

Alla medarbetare på Bonava omfattas av ett starkt arbetsmiljörelaterat skydd genom lagstiftning, lokala krav och regler samt kollektivavtal som bland annat inkluderar rätt till sjuklön, föräldraledighet och semester. Genom nationella kollektivavtal och samverkansavtal på majoriteten av våra marknader har Bonavas medarbetare rätt till föreningsfrihet och fackligt engagemang, trygga anställningsvillkor, tillräckliga löner och delaktighet i förändringsprocesser och arbetsmiljöfrågor.

Vårt systematiska hälsa- och säkerhetsarbete drivs utifrån lokala hälsa- och säkerhetsplaner, så kallade Everyone Plans. Alla våra affärsenheter, samt Bonavas koncernfunktion, har en Everyone Plan som innehåller hälsa- och säkerhetsrelaterade förbättringsaktiviteter. Dessa omfattar våra egna medarbetare samt entreprenörers och leverantörers anställda som befinner sig på byggarbetsplatsen. På sidorna 111–112 finns information om hur vi arbetar med hälsa- och säkerhet på våra byggarbetsplatser.

Vi följer upp våra medarbetares hälsa och välbefinnande på alla nivåer i bolaget:

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

- Everyone Plans följs upp månadsvis av respektive affärsenhetschef, med stöd av Bonavas hälsa- och säkerhetsfunktion på koncernnivå.
- Uppföljning sker som en del av vår prestations- och utvecklingsprocess (P&D), genom löpande medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar.
- Uppföljning sker löpande genom analys av mått såsom personalomsättning samt organisatorisk och social arbetsmiljö, för mer info se avsnittet "Mått".

### Aktiviteter 2025

Under 2025 har vi samarbetat med externa partners för att möjliggöra stöd av terapeut, hälsocoach, fysiska hälsoutmaningar samt hälsoundersökningar. Aktiviteter har även inkluderat friskvårdsaktiviteter, föreläsningar och hälsoveckor samt säkerhetsrelaterade åtgärder för att hantera risker på och kring våra bygganläggningar.

Bonava Finland har arbetat med initiativet Mental Health Friendly Workplace att identifiera och hantera välmående frågor i ett tidigt skede. Bonava Finland har återigen erhållit certifieringen Mental Health Friendly Workplace badge, vilket byggs på en ansökningsprocess där hälsoarbetet utvärderas och förbättras kontinuerligt. Under året har Bonava Finland även kartlagt behov kopplade till karriärsutveckling och hur det är möjligt att stödja medarbetare i olika livsfaser och åldrar. Nästa år fortsätter arbetet med att implementera åtgärder baserade på kartläggningen.

Inom Bonavas koncernfunktion och Bonava Sverige har vi samarbetat med Werlabs för att erbjuda hälsoundersökningar, vilket i aggregerad form gett värdefulla insikter för fortsatt arbete. Koncernfunktionen har även samarbetat med hälso-partnern IMR för att erbjuda hälsoutmaningar och hälso-coaching.

Som en del av affärsenheternas Everyone Plan genomförs årligen flera förbättringsaktiviteter relaterade till hälsa och säkerheten i våra bostadsprojekt. Dessa aktiviteter omfattar alla personer, medarbetare och underentreprenörer, som vistas i och omkring våra byggarbetsplatser. Läs mer om dessa aktiviteter på sidor 111–112.

### Ett stärkt ledarskap

Ledarskap är enligt studier den mest centrala aspekten för medarbetares hälsa och prestation, liksom för ett bolags framgång. Ledarskap är därför ett prioriterat område för Bonava

och vi jobbar på olika sätt för att stötta våra ledare i deras viktiga uppdrag. Det förväntade utfallet av ledarskapsinsatserna är att våra medarbetare ska uppleva ett tydligt och engagerande ledarskap som är i linje med Bonavas värderingar och ledarprinciper. Detta förväntas stärka den psykologiska tryggheten, skapa tydlighet i arbetsuppgifter och ge goda förutsättningar för prestation, vilket i sin tur bidrar till ökat engagemang, välmående och en socialt hållbar arbetsmiljö.

### Ledarprinciper

Bonavas ledarprinciper utgör ett viktigt koncernövergripande ramverk för att stötta Bonavas ledare. Ledarprinciperna utgår från våra tre värderingar Committed, Caring och Curious och tydliggör Bonavas förväntningar på ledarskap samt ger vägledning i det dagliga arbetet.

Ledarprinciperna är inkluderade i prestations- och utvecklingsprocessen (P&D) och alla Bonavas ledare utvärderas utifrån principerna.

Principerna kan även användas av medarbetare som verktyg för självledarskap.

### Committed to Growth

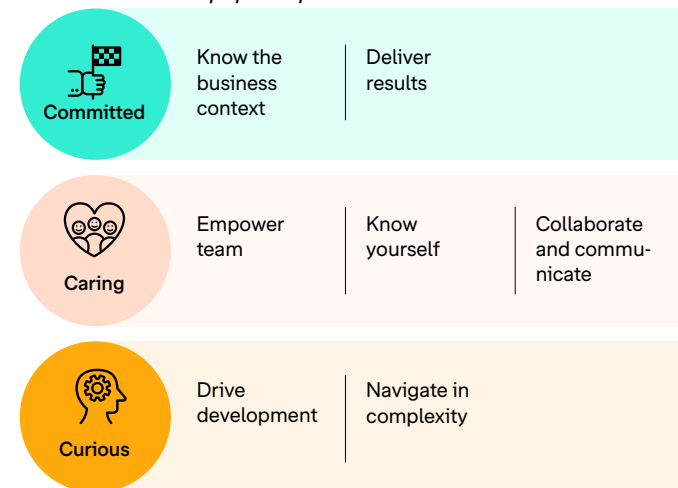
2024 startade vi vårt koncernövergripande ledarskapsprogram som heter Committed to Growth. Programmet löper över 12 månader och består av cirka 60 timmars faciliterade workshops samt en individuell ledarskapsutvärdering där ledare utifrån sig själva och sina utmaningar får reflektera över sitt ledarskap. På så vis säkerställer vi att Bonavas ledare får förutsättningar att leva våra värderingar och leda enligt våra ledarprinciper. Vi kan därigenom bygga engagemang, driva förändring och skapa hållbara team som stärker både medarbetarnas och organisationens utvecklingstakt.

### Aktiviteter 2025

Under året har vi inlett det andra året av ledarskapsprogrammet Committed to Growth. Cirka 50 ledare går det ettåriga programmet som löper över 2025 och 2026. Vi har under året beslutat om att bygga vidare på programmet efter avslut. Från och med januari 2026 kommer de som gick programmet första året därför få möjlighet att fortsätta utvecklas inom initiativet "Growth community" som tar vid där ledarskapsprogrammet slutar. Målet med "Growth community" är att upprätthålla det starka nätverk som skapats under Committed to Growth, till exempel genom kvartalsvisa möten med olika teman.

Under 2025 har vi beslutat att starta ytterligare ett koncernövergripande initiativ på temat lärande, Upskill, som handlar om kompetensutveckling riktad mot olika målgrupper. Syftet är att påskynda kompetensutvecklingen inom kritiska områden och skapa verktyg för att stärka våra ledare och medarbetare i en snabbt föränderlig omvärld.

### Bonavas ledarskapsprinciper



### Lärande i vardagen

För att vara en attraktiv arbetsgivare och erbjuda stimulerande uppgifter och utvecklingsmöjligheter satsar vi på att höja vårt vardagliga lärande. I en föränderlig omvärld, med ny teknik och nya generationer av medarbetare som ställer högre krav på lärande och utveckling i sitt arbete, ser vi att lärande är en central del för att vara en attraktiv arbetsgivare. Det förväntade utfallet av våra initiativ inom lärande är att våra medarbetare ska uppleva kontinuerliga möjligheter till kompetensutveckling. Detta förväntas stärka medarbetarnas individuella utveckling och förmåga att presentera och möta förändrade kompetenskrav. Det bidrar till ökad arbetsglädje, engagemang och utveckling samt hög anställningsbarhet.

### Aktiviteter 2025

Ett koncernövergripande initiativ "Lärande i vardagen" har inletts under året där vi förtydligar vad lärande består av, hur det sker och varför det är viktigt. Det inkluderar delar såsom psykologisk trygghet, reflektion, growth mindset, learning

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

loops samt kultur och processer som stöttar lärande. Alla affärsenheter har under hösten påbörjat workshops i alla team där man reflekterar över vardagligt lärande samt hur teamet kan öka sitt kontinuerliga lärande.

Utöver detta har vi under året sett över och rustat upp vår e-learningplattform under syfte att möjliggöra och öka just-in-time-lärandet. Vi har även tagit fram en ny e-learningbaserad koncerngemensam onboarding som riktar sig till alla medarbetare inom Bonava.

Bonava Tyskland har under året startat ett talangprogram samt ett lokalt ledarutbildningsinitiativ som syftar till att utveckla och behålla nyckelpersoner inom organisationen. Bonava Tyskland har även ingått ett samarbete med Fürstenberg institut som erbjuder mental hälsocoaching, rådgivning, utbildningar och material i syfte att främja välmående och förebygga utbrändhet. I Baltikum har man startat ett Ambassador program som erbjuder utveckling för medarbetare i digital kommunikation och att bygga sitt eget varumärke.

### Inkludering och lika villkor

Genom att vara en välkomnande, jämlik och inkluderande arbetsplats vill vi dra nytta av fördelarna med diversifierade team med olika kompetenser och perspektiv. Våra medarbetarundersökningar, pulsmätningar och utvecklingssamtal ger oss inblick i medarbetarnas nuvarande upplevelse samt hur vi kan arbeta för att bli ännu bättre.

En marknadsmässig och jämställd kompensation med lika löner för lika arbete förväntas från dagens medarbetare. Vi genomför regelbunden lönekartläggning för att identifiera eventuella löneojämlikheter och vi har en process för lönejustering, utöver den vanliga årliga lönerevisionen.

Vidare använder vi oss av kompetensbaserad rekrytering där vi, baserat på Bonavas värderingar, rollbeskrivningen av tjänsten samt övriga kompetenser i teamet, identifierar vilka kompetenser som krävs i en roll. Kompetenserna ligger därefter till grund för hela rekryteringsprocessen och den kandidat som har högst grad av rätt kompetenser är den som erbjuds anställning. Vi använder oss även av kompetens- och färdighetstester för att säkerställa en objektiv bedömning.

Det förväntade utfallet av vårt löpande arbete med inkludering samt initiativ kring lönetransparens och högkvalitativa och konsekventa HR processer, är en arbetsmiljö där alla medarbetare känner tillhörighet, respekt, och upplever lika möjligheter och kompensation. Genom strukturerade och rättvisa processer

minskar vi risken för diskriminering och exkludering. Detta stärker trygghet, välmående och engagemang hos våra medarbetare.



### Aktiviteter 2025

I och med det nya EU-direktivet om lönetransparens som träder i kraft 2026 har vi under året sett över vår jobbkitektur för att säkerställa rättvis och transparent lönesättning. Arbetet omfattar värdering av roller och etablering av tydliga lönespann, vilket ska gälla för hela Bonava och bidra till att motverka diskriminering. Under året har vi även påbörjat framtagandet av en ny Pay Progression Policy som tydliggör hur löner sätts och revideras, i linje med kraven i EU-direktivet. Detta arbete kommer att intensifieras under 2026 för att säkerställa en robust struktur och full efterlevnad.

Under 2025 har vi arbetat med utvecklingen av våra nya HR Guidelines som inkluderar riktlinjer för inkludering och lika villkor samt rekrytering som alla våra affärsenheter framöver ska efterleva. Riktlinjerna förväntas göras gällande i början av 2026.

### Mål MDR-T, S1-5

Våra strategiska mål för den egna arbetskraften är direkt kopplade till våra policyåtaganden om en hälsosam, inkluderande och säker arbetsplats med goda möjligheter till lärande och utveckling. Målen fungerar som vägledning för både strategiska beslut och operativt arbete i hela koncernen.

När vi antar mål som relaterar till våra medarbetare baseras dessa på insikter från bland annat medarbetarundersökningar, avslutsintervjuer, inkommen feedback till HR samt dialog med fackliga representanter. Vad gäller uppföljningen av målen delar vi resultatet med våra medarbetare öppet via Bonavas intranät samt genom vår kvartalsvisa och årliga rapportering. Bonavas chefer för även diskussioner kring resultatet relaterat till målen två gånger per år och Bonavas HR-funktion rapporterar till koncernledningen löpande.

Bonavas strategiska mål avseende allvarliga incidenter, som presenteras i avsnittet för arbetstagare i värdekedjan (S2), är relaterat till Bonavas egna arbetskraft då målet inkluderar allvarliga incidenter för både Bonavas egna medarbetare och arbetstagare i värdekedjan, läs mer om det målet på sida 114.

### Mål – Engagemangindex

Medarbetarnas engagemang ska vara i linje med de 10 procent bästa företagen, enligt Brilliant Futures högpriesterande benchmark, som för 2025 var 89.

Affärsenhet	Engagemangindex		Målnivå	
	2025	2024	2025	2024
Bonavakoncernen	86	83	89	81

#### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Utfallet för engagemangindex uppgick till 86 i en fortsatt utmanande marknad. Även om målet om 89 inte uppnåddes bedöms resultatet som starkt och i linje med interna förväntningar. Resultatet visar en positiv utveckling som indikerar effekt av genomförda ledarskapsinitiativ och en gradvis förbättrad marknadssituation. Framåt stärker vi vårt fokus på lärandekultur och kompetensutveckling, vilka bedöms som viktiga drivkrafter för att höja engagemanget över tid.

#### METOD

Målnivån för engagemangindex fastställs årligen baserat på den nivå som krävs för att vara i linje med de 10 procent bästa företagen enligt Brilliant Futures högpriesterande benchmark. Målet är med andra ord konstant mellan åren, medan målnivån varierar från år till år beroende på prestationen hos en mängd olika organisationer. Brilliant Futures högpriesterande benchmark baseras på medarbetarundersökningar som inkluderar cirka 800 000 svar från över 350 organisationer, både nordiska och internationella.

Engagemangindex baseras på resultatet av fyra frågor som våra medarbetare får besvara två gånger per år i Bonavas medarbetarundersökning.

Alla aktiva medarbetare, det vill säga som är i tjänst, som är tillsvidareanställda och som arbetat mer än en månad på Bonava blir inbjudna att svara på medarbetarundersökningen. Linjekonsulter och visstidsanställda är exkluderade när de har kortare uppdrag.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Mål – Everyone Plan uppfyllelse

Varje affärsenhet har en Everyone Plan som innehåller specifika förbättringsaktiviteter inom hälsa och säkerhet. Målet är att uppnå minst 90 procent av dessa åtgärder årligen.

Affärsenhet	Everyone Plan uppfyllelse, %	
	2025	2024
Tyskland	93	87
Sverige	100	100
Finland	100	90
Baltikum	100	100
Övrig verksamhet <sup>1)</sup>	94	100
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>95</b>

<sup>1)</sup> Övrig verksamhet inkluderar Bonavas koncernfunktion och Danmark. Danmark har inte haft någon Everyone Plan under 2025 och 2024 då det inte haft någon verksamhet under dessa år.

## KOMMENTAR TILL RESULTATET

Utfallet för Everyone Plan uppfyllelse 2025 uppgick till 97 procent. Resultatet överstiger både koncernens mål om minst 90 procent uppfyllelse och 2024 års resultat. Ökningen bedöms vara i linje med förväntningarna och kan förklaras av ett mer fokuserat angreppssätt där färre, men tydligare prioriterade och operativt förankrade förbättringsinitiativ har identifierats, med fokus på stärkt ägarskap och leveransförmåga.

För mer information kring affärsenheternas aktiviteter, se sidorna 101 och 111–112.

## METOD

Förbättringsaktiviteterna inom respektive affärsenhet beslutas i januari varje år och följs upp löpande genom månatlig rapportering och kvartalsvisa affärsgenomgångar. Målet är att 90 procent av de beslutade aktiviteterna ska vara uppfyllda i slutet av året. Bonavas koncernfunktion ansvarar för att sammanställa uppgifterna om Everyone Plan uppfyllelse baserat på den löpande uppföljningen.

Förbättringsaktiviteterna inom respektive Everyone Plan omfattar Bonavas egna medarbetare och arbetstagare i värdekedjan, mer specifikt arbetstagarna hos de entreprenörer som vi anlitar i bostadsprojekten. Det går att läsa mer om vårt arbete avseende arbetstagare i värdekedjan på sidorna 110–113.

2024 års siffror har räknats om då Bonavas koncernfunktion förra året inkluderades i uppgifterna för Sverige. I år rapporteras uppgifter för koncernfunktionen istället under rubriken Övrig verksamhet.

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

## Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Mått MDR-M, S1-6, S1-8-10, S1-14, S1-16-17

Nedan finns information om Bonavas mått avseende S1 Den egna arbetskraften. I hållbarhetsförklaringen 2025 har vi valt att exkludera data för upplysningskraven S1-7, S1-11, S1-12, S1-13 och S1-15 med tillämpning av CSRD:s infasningsregler. Vad gäller S1-14 och mått relaterat till hälsa och säkerhet följer vi upp och rapporterar på flera mått än de som efterfrågas

av ESRS S1, se egendefinierade mått. Vi har även egendefinierade mått vad gäller hälsa och säkerhet för arbetstagare i värdekedjan, läs mer om det på sidorna 115–116.

Bonavas mått för den egna arbetskraften är inte validerade av ett externt organ.

### S1-6: Uppgifter om anställda

Länder	Anställningsform								Kön			
	Tillsvidare, antal		Tidsbegränsad, antal		Tjänstemän, %		Yrkesarbetare, %		Kvinnor, %		Män, %	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Tyskland	462	455	32	37	97	97	3	3	37	37	63	63
Sverige <sup>1)</sup>	132	128	2	2	100	100	0	0	55	57	45	43
Finland	97	97	2	1	100	100	0	0	39	41	61	59
Lettland	134	119	2	1	76	77	24	23	34	34	66	66
Övrig verksamhet <sup>2)</sup>	84	84	1	1	99	99	1	1	47	47	53	53
<b>Totalt</b>	<b>909</b>	<b>883</b>	<b>39</b>	<b>42</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>59</b>	<b>59</b>

<sup>1)</sup> Sverige inkluderar även uppgifter om Bonavas koncernfunktion.

<sup>2)</sup> Länder med mindre än 50 anställda eller som motsvarar mindre än 10% av det totala antalet anställda. Inkluderar Estland och Litauen.

#### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Majoriteten av Bonavas anställda är tillsvidareanställda tjänstemän. Det totala antalet anställda hos Bonava inkluderar tillsvidareanställda och tillfälligt anställda såväl som tjänstemän och en mindre andel yrkesarbetare.

#### METOD

Uppgifterna om Bonavas anställda omfattar samtliga som är i tjänst under rapporteringsperioden och som fortsatt var i tjänst den 31 december 2025. Vi redovisar antalet anställda uppdelat på anställningsform och kön. Könsfördelningen delas upp på män och kvinnor då inga andra könsdefinitioner finns registrerade i våra system.

Uppgifterna samlas in i vårt system för medarbetardata och baseras på antal anställda per sista dagen i perioden.

Verksamhet

#### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

#### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## S1-6: Personalomsättning<sup>1)</sup>

Länder	2025	
	Antal anställda som lämnat Bonava	Rullande 12-månaders personalomsättning, %
Tyskland	41	8,5
Sverige <sup>2)</sup>	22	15,6
Finland	16	14,6
Lettland	31	22,6
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>12,7</b>

<sup>1)</sup> Tabellen inkluderar antalet anställda i länder med minst 50 eller fler eller minst 10 procent av det totala antalet anställda.

<sup>2)</sup> Sverige inkluderar även uppgifter om Bonavas koncernfunktion.

## S1-8: Kollektivavtalstäckning och social dialog<sup>1)</sup>

Länder	2025	
	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal, %	Andel anställda som företräds av arbetstagarrepresentanter, %
Tyskland	80–100	80–100
Sverige <sup>2)</sup>	80–100	80–100
Finland	40–59	80–100
Lettland	0–19	80–100

<sup>1)</sup> Tabellen inkluderar länder med minst 50 eller fler anställda eller som utgör minst 10 procent av det totala antalet anställda.

<sup>2)</sup> Sverige inkluderar även uppgifter om Bonavas koncernfunktion.

### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Personalomsättningen 2025 är i linje med förväntat. Antalet anställda som lämnat Bonava är till största del drivet av omorganisationer.

### METOD

Från och med 2025 beräknas personalomsättningen genom att antalet anställda som lämnat Bonava divideras med medelantalet anställda under de senaste 12 månaderna. Detta till skillnad från tidigare då antalet anställda som lämnat Bonava dividerades med antalet anställda per den 31 december. Beräkningsmetoden har ändrats då vi anser att rullande 12 ger en mer rättvisande bild av personalomsättningen då det är möjligt att fånga upp variationer i antalet anställda över året. Till följd av metodändringen under året rapporterar vi ingen data för 2024.

Antalet anställda som lämnat Bonava omfattar frivilliga uppsägningar från medarbetare, uppsägning av arbetsgivaren, avsked, pensionering och dödsfall.

Tidsbegränsade anställningar, linjekonsulter och visstidsanställningar samt timanställda är exkluderade från beräkningen. Uppgifterna samlas in i vårt system för medarbetardata.

### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Majoriteten av Bonavas tjänstemän och yrkesmedarbetare omfattas av kollektivavtal. I Tyskland och Sverige täcks medarbetare i hög grad av kollektivavtal, undantag gäller för studenter i Tyskland och VD i Sverige. Finland och Lettland har lägre, eller ingen täckning av, kollektivavtal. I Finland omfattas inte högre tjänstemän av kollektivavtal.

Vad gäller andelen anställda som företräds av arbetstagarrepresentanter har alla länder nära 100 procent representation av arbetstagarrepresentanter. Det visar att det finns arbetstagarrepresentation även i länder där kollektivavtal saknas eller är begränsade.

### METOD

Från och med 2025 rapporteras kollektivavtalstäckningen som ett intervall. Tidigare år har ett exakt värde redovisats.

Andelen anställda som företräds av arbetstagarrepresentanter beräknas genom att antalet representanter på ett arbetsställe divideras med det genomsnittliga antalet anställda på samma arbetsställe. Ett arbetsställe definieras som den ort eller region där en medarbetare har sin huvudsakliga arbetsanknytning. En medarbetare anses företräddas om minst en arbetstagarrepresentant är verksam på det arbetsstället.

Definitionen av en arbetstagarrepresentant varierar mellan länderna. I Tyskland består representationen av ledamöter i det tyska Works Council vilka företräder samtliga medarbetare inom Bonava i Tyskland. I Norden utgörs arbetstagarrepresentanter av fackliga ombud. I Lettland, där arbetstagarrepresentation inte regleras av lagkrav, har affärsenhetens hälsa- och säkerhetsrepresentanter utsetts som medarbetarrepresentanter.

Indikatorn för andelen anställda som företräds av arbetstagarrepresentanter har införts från och med 2025. På grund av metodjusteringar och införandet av det nya måttet redovisas ingen data för 2024. Rapportering baseras på medarbetardata per 31 december 2025, insamlad via företagets HR-system och verifierad av respektive lands HR-funktion.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

### S1-9: Mångfaldsindikatorer – könsfördelning och åldersfördelning

Anställning	Antal kvinnor		Antal män		Andel kvinnor, %		Andel män, %	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Styrelse	3	2	4	5	43	29	57	71
Koncernledning	2	3	5	4	29	43	71	57
Övriga anställda	382	374	559	544	41	41	59	59

Ålder	Antal		Andel, %	
	2025	2024	2025	2024
Under 30 år	107	111	11	12
Mellan 30–50 år	531	527	56	57
Över 50 år	310	287	33	31
<b>Totalt</b>	<b>948</b>	<b>925</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Under året har förändringar i styrelse och ledningens sammansättning lett till en ökad andel kvinnor i styrelsen och en minskad andel kvinnor i koncernledningen. För Bonavas övriga anställda är könsfördelningen samma som för 2024.

Åldersstrukturen för 2025 ligger i stort sett i linje med 2024, med en fortsatt tydlig majoritet av medarbetarna i åldersintervallet 30–50 år.

#### METOD

Bonavas mångfaldsindikatorer omfattar kön- och åldersfördelning. Uppgifterna samlas in i Bonavas system för medarbetardata och baseras på antal anställda per den 31 december 2025.

### S1-10: Tillräckliga löner

Affärsenhet	2025
	Lönens tillräcklighet
Tyskland	Uppfylld
Sverige <sup>1)</sup>	Uppfylld
Finland	Uppfylld
Baltikum	Uppfylld

<sup>1)</sup> Koncernfunktionen är inkluderad i Sveriges data.

#### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Samtliga anställda i koncernen har lön som uppfyller kriterier för tillräcklig lön enligt ESRS S1-10. Kriterierna uppfylls antingen genom nationella minimilöner eller kollektivavtal.

#### METOD

Bedömningen av lönens tillräcklighet baseras på tillgänglig statistik om minimilöner i de länder där vi verkar:

- Tyskland: Eurostats statistik över minimilöner.
- Sverige: Lagstadgad minimilön saknas. Minimilön baseras på aktuellt kollektivavtal.
- Finland: Lagstadgad minimilön saknas. Minimilön baseras på aktuellt kollektivavtal.
- Baltikum: Eurostats statistik över minimilöner

Vi rapporterar om tillräckliga löner baserat på registrerade data om grundlön per den 31 december 2025. Grundlönen kompletteras med eventuella övriga ersättningar, såsom tillägg, bonus, förmåner och övertidsersättning, för att kunna göra en bedömning av totallönen för en medarbetare. Lönedata samlas in i Bonavas system för medarbetardata samt från lönesystem. Praktikanter är exkluderade från beräkningen.

Vi har inte tidigare rapporterat om lönens tillräcklighet varpå data från tidigare år saknas.

Verksamhet

#### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

#### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## S1-14 Mått för arbetsmiljö – arbetsmiljösystem

Bonavas standard för arbetsmiljöledning är utvecklad i enlighet med ISO 45001 och uppnår de flesta av kraven i den internationella standarden. Verksamheten i Tyskland är ISO45001-cerifierad. Samtliga anställda (100%) täcks av Bonavas verksamhetsledningssystem för hälsa och säkerhet. Ett möjligt undan-

tag är medarbetare i investeringsprojekt där investerarens krav på hälsa- och säkerhetsarbete kan vara styrande. Arbetstagare i den egna arbetskraften som inte är anställda, till exempel konsulter, täcks också av Bonavas verksamhetsledningssystem för hälsa och säkerhet genom att dem har tillgång till instruktioner, riktlinjer, manualer och möjlighet att rapportera i BIA.

## S1-14 Mått för arbetsmiljö – ohälsa och arbetsskador

Affärsenhet	Arbetsrelaterad ohälsa, antal		Antal arbetsskador <sup>1)</sup>		Arbetskadefrekvens, förlorad tid <sup>2)</sup>		Dödsfall <sup>3)</sup>		Antal förlorade dagar på grund av arbetsskador och ohälsa <sup>4)</sup>	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Tyskland	i.u.	i.u.	3	5	3,0	4,2	0	0	42	38
Sverige	9	2	0	0	0,0	0,0	0	0	140	70
Finland	i.u.	i.u.	0	0	0,0	0,0	0	0	0	0
Baltikum	i.u.	i.u.	0	1	0,0	2,9	0	0	0	2
Övrig verksamhet <sup>5)</sup>	1	3	0	0	0,0	0,0	0	0	21	30
<b>Totalt</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>1,7</b>	<b>3,1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>203</b>	<b>140</b>

<sup>1)</sup> Antal arbetsskador som medfört sjukfrånvaro (LTI).

<sup>2)</sup> Antal arbetsskador som medfört sjukfrånvaro per miljon arbetade timmar (LTIFR).

<sup>3)</sup> Antalet dödsfall som har orsakats av arbetsrelaterade skador och arbetsrelaterad ohälsa hos medarbetare, arbetstagare i den egna arbetskraften som inte är anställda och arbetstagare i värdekedjan.

<sup>4)</sup> Förlorade dagar på grund av arbetsrelaterade skador, dödsfall till följd av arbetsrelaterade olyckor samt arbetsrelaterad ohälsa.

<sup>5)</sup> Övrig verksamhet inkluderar Bonavas koncernfunktion och Danmark.

i.u. = ingen uppgift

### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Under 2025 rapporterades 10 fall av arbetsrelaterad ohälsa och 6 arbetsrelaterade skador. Inget dödsfall har förekommit.

Den vanligaste typen av arbetsskador är stukning/vrickning/sträckning, sårskador, samt kross-, kläm- eller annan mjukdelsskada. De vanligaste orsakerna för skador är kopplad till fall i samma nivå (snubbla, halka), kontakt med vasst föremål och skador orsakade av handhållna verktyg.

Fall av arbetsrelaterad ohälsa inkluderar utmattningsymptom och fall kopplat till stress som till viss del har varit arbetsrelaterad.

### METOD

Uppgifterna om arbetsskador och ohälsa omfattar Bonavas medarbetare vilket avser personer med anställningsavtal hos Bonava. Uppgifterna omfattar således inte arbetstagare i den egna arbetskraften som inte är anställda, till exempel Bonavas konsulter på grund av att antalet är begränsat. Uppgifterna kring dödsfall inkluderar Bonavas medarbetare, arbetstagare i den egna arbetskraften som inte är anställda och arbetstagare i värdekedjan.

2024 års siffror i tabellen har räknats om då Bonavas koncernfunktion, till skillnad från förra året, nu inkluderades under rubriken Övrig verksamhet istället för i affärsenheten Sverige. Omräkningen har också varit nödvändig då siffrorna för 2024 omfattade både medarbetare och underentreprenörer ihop.

### Arbetsrelaterad ohälsa

Antal fall av arbetsrelaterad ohälsa inkluderar helt eller delvis arbetsrelaterad ohälsa. Helt arbetsrelaterad ohälsa innebär sjukdom som bedöms vara orsakad av arbetet, till exempel stressrelaterade sjukdomar med en tydlig koppling till arbetet. Delvis arbetsrelaterad ohälsa innebär sjukdom som bedöms vara ett resultat av flera faktorer, men där arbetsmiljön eller arbetsuppgifterna bedöms spela en betydande roll i utvecklingen av eller försämring av tillståndet.

Måttet för arbetsrelaterad ohälsa rapporteras enbart för Sverige och koncernfunktionen då förutsättningarna för datainsamling och klassificering skiljer sig mellan affärsenheterna. Bonava redovisar inte arbetsrelaterad ohälsa för Tyskland och Finland på grund av att information om orsak till sjukfrånvaro inte får registreras där på grund av sekretess och GDPR. I Baltikum skiljer sig nationella definitioner och medicinsk klassificering av arbetsrelaterad ohälsa åt, särskilt avseende psyko-

sociala faktorer, vilket begränsar möjligheten till en koncerngemensam rapportering.

### Arbetsskador och arbetsskadefrekvens

En arbetsskada definieras som en skada som leder till minst en dags sjukfrånvaro från arbetet (LTI), exklusive dagen då skadan inträffade. Kalenderdagar räknas oavsett schemalagd arbetstid. Frekvensen för arbetsskador som medfört sjukfrånvaro (LTIFR) definieras som antalet skador med sjukfrånvaro per 1 000 000 arbetade timmar.

### Förlorade dagar

Antalet förlorade dagar till följd av arbetsskada och ohälsa inkluderar antalet kalenderdagar förlorade på grund av skada/sjukdom, det vill säga dagar då den skadade inte kunde arbeta under någon del av dagen. Det inkluderar helger, helgdagar och semesterdagar. Dagen då skadan/sjukdomen inträffade är exkluderad. För deltidsanställda räknas en dag som förlorad oavsett antal arbetade timmar den dagen. Vad gäller dagar förlorade till följd av fall av arbetsrelaterad ohälsa inkluderas data för Sverige och Bonavas koncernfunktion, men inte övriga länder.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Rapporterade risker och tillbud – egendefinierade mått<sup>1)</sup>

Affärsenhet	Antal rapporterade riskobservationer		Antal rapporterade tillbud		Frekvens rapporterade riskobservationer		Frekvens rapporterade tillbud	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Tyskland	0	1	0	0	0,0	0,3	0,0	0,0
Sverige	4	1	1	0	13,1	5,9	3,3	0,0
Finland	2	1	0	0	8,6	3,2	0,0	0,0
Baltikum	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övrig verksamhet <sup>2)</sup>	7	16	0	0	76,2	155,1	0,0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3,2</b>	<b>4,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>

<sup>1)</sup> Samtliga mått avser riskobservationer och tillbud på Bonavas kontor.

<sup>2)</sup> Övrig verksamhet inkluderar Bonavas koncernfunktion och Danmark.

### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Rapporteringen av riskobservationer och tillbud från Bonavas kontor är fortsatt låg. Detta förklaras dels av att riskerna är färre än vid byggarbetsplatser, dels av att vissa kontorsrelaterade iakttagelser hanteras direkt lokalt utan att registreras i systemen. Arbetet fortsätter därför med att stärka rapporteringskulturen även i kontorsmiljö, för att möjliggöra bättre mönsteranalys, lärande och förebyggande arbete på organisationsnivå.

### METOD

En riskobservation definieras som en förutspådd händelse eller exponeringskälla som kan leda till en incident eller ohälsa. En riskobservation kan också gälla egendomsskador eller oplanerad miljöpåverkan. Frekvensen för riskobservationer beräknas enligt totalt antal riskobservationer i relation till totalt arbetade timmar för egna anställda.

Tillbud definieras som en incident som inte resulterat i skada men som hade potential att göra det. Det kan även gälla egendomsskador eller miljöpåverkan. Frekvensen för rapporterade definieras som antalet tillbud per totalt arbetade timmar för egna anställda.

Antal och frekvensen av rapporterade riskobservationer baseras på de rapporter som inkommer via Bonavas koncerngemensamma rapporteringssystem BIA och som rör observationer och tillbud på Bonavas kontor.

2024 års siffror har räknats om då Bonavas koncernfunktion förra året inkluderades i uppgifterna för Sverige samtidigt som skärningen av data skiljer sig från 2024. I år rapporteras uppgifter för koncernfunktionen istället under rubriken Övrig verksamhet samtidigt som data har delats upp på S1 Den egna arbetskraften och S2 Arbetstagare i värdekedjan. För info om riskobservationer och tillbud i värdekedjan, se sida 115.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## S1-16: Ersättningsindikatorer – total ersättning och löneskillnader

Affärsenhet	2025	
	Total ersättningsgrad	Löneskillnad mellan könen
Bonavakoncernen	13,5	10,9

### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Sammanfattningsvis visar analysen att den högst betalda medarbetaren tjänar 13,5 gånger mer än medianvärdet av den totala ersättningen för alla medarbetare på Bonava. Löneskillnaden mellan könen i koncernen är att män i genomsnitt tjänar 10,9 procent mer än kvinnor.

### METOD

Uppgifterna om total ersättningsgrad och löneskillnad inkluderar avtalad grundlön samt, där tillämpligt, tillägg, utbetald bonus, skattefria och skattepliktiga förmåner, förmåner i natura och övertidsersättning.

Uppgifterna baseras på registrerade data i Bonavas system för medarbetardata per den 31 december 2025 och kompletteras med information om rörlig ersättning och förmåner från lokala lönesystem. För deltidsanställda har lönerna räknats upp till heltidslön för att säkerställa jämförbarhet. För anställda med föräldraledighet beräknas grundlönen utifrån att personen vore aktiv i tjänst. Praktikanter och linjekonsulter är exkluderade från beräkningarna samt Bonavas koncern-VD och VD i Bonava Sverige AB.

Inför 2025 har vi justerat beräkningsmetoden. Tidigare år baserade vi uppgifterna enbart på grundlön, vilket innebär att 2024 års data inte är jämförbar med siffrorna för 2025. Av denna anledning redovisas endast uppgifter för 2025.

## S1-17: Incidenter, klagomål och allvarliga inverknings på mänskliga rättigheter

Affärsenhet	2025					
	Incidenter av diskriminering, inkl trakasserier		Rapporterade klagomål		Allvarliga fall av brott mot de mänskliga rättigheterna	
	Antal	Belopp, SEK	Antal	Belopp, SEK	Antal	Belopp, SEK
Bonavakoncernen	0	0	0	0	0	0

### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Under räkenskapsåret 2025 har inga incidenter eller bekräftade klagomål rapporterats. Ett mindre antal anonyma och ospecificerade klagomål har inkommit, vilka inte har kunnat utredas på grund av ett begränsat informationsunderlag.

### METOD

Incidenter och klagomål omfattar diskriminering och/eller trakasserier baserat på kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och/eller ålder.

Uppgifterna baseras på information som inkommit till Bonavas HR-funktioner, lokalt eller centralt, eller via Bonavas visseblåsarfunktion SpeakUp. Om incidenter har lett till böter, sanktioner eller skadestånd redovisas totalt belopp.

Uppgifter avseende allvarliga fall av brott mot mänskliga rättigheter avser allvarliga människorättsincidenter kopplade till arbetsstyrkan, exempelvis tvångsarbete, barnarbete och/eller människohandel. Uppgifterna baseras på information från Bonavas HR-funktioner, lokalt eller centralt, eller från vårt centrala juridiska team.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

# S2 Arbetstagare i värdekedjan

## Väsentliga inverknings, risker och möjligheter SBM-3

Bonava samarbetar med många leverantörer och arbetstagare i värdekedjan är ett centralt fokusområde. Risker finns framför allt på våra byggarbetsplatser inom hälsa och säkerhet till exempel vid arbete på hög höjd, tunga lyft eller osäkra anställningar.

I vår dubbla väsentlighetsbedömning har arbetstagares hälsa och säkerhet bedömts som en väsentlig fråga – både avseende hur Bonava påverkar människor i värdekedjan och hur bristande arbetsvillkor kan påverka Bonavas verksamhet. Tabellen till höger visar resultatet av vår väsentlighetsbedömning och vilka väsentliga inverknings och risker som relaterar till arbetstagare i värdekedjan.

## Policyer för arbetstagare i värdekedjan

MDR-P, S2-1

Ett av våra viktigaste arbetsområden är att säkerställa att alla som arbetar på och för Bonava ska kunna komma hem säkra och välmående varje dag. Vår hållbarhetspolicy fastslår att vi ska sträva efter att skapa en hälsosam och säker arbetsplats för alla, överallt och varje dag genom att integrera hälsa och säkerhet i alla delar av vår verksamhet.

Alla leverantörer i Bonavas bostadsprojekt ska uppfylla Bonavas koncerngemensamma leverantörskrav, som gäller både direkta leverantörer och underleverantörer. Kraven bygger på FN:s Global Compact och omfattar respekt för mänskliga rättigheter, goda arbetsvillkor, miljö och antikorrupcion. Det innebär bland annat förbud mot barn- och tvångsarbete, slaveri och människohandel, krav på icke-diskriminering, föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar och rättvisa löner. Leverantörer ska även erbjuda en säker och hälsosam arbetsmiljö samt följa relevanta miljö-, hälsa- och säkerhetslagar, inklusive rutiner för riskhantering och uppföljning av miljö- och säkerhetsprestanda. Respektive affärsenhet ansvarar för att följa upp att kraven efterlevs.

## Bonavas inverknings, risker och möjligheter kopplat till arbetstagare i värdekedjan<sup>1)</sup>

Inverkan, risk och möjlighet	Del av värdekedjan	Tidshorisont	Beskrivning
<b>Arbetsvillkor</b>			
Faktisk negativ inverkan	– Uppströms	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Arbete på en byggarbetsplats är förenat med arbetsmiljö- och säkerhetsrelaterade risker som har en negativ påverkan på de personer som arbetar på eller kring våra projekt.
Potentiell negativ inverkan	– Uppströms	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Bonava är beroende av ett stort antal underentreprenörer där det finns en begränsad insyn i underentreprenörernas verksamhet. Trots att Bonava följer strikta arbetsmiljömässiga regler och normer finns det en komplexitet i att säkerställa att arbetsvillkoren hos Bonavas entreprenörer lever upp till Bonavas krav och förväntningar. Det finns således en potentiell negativ inverkan kopplat till otrygga anställningar, långa arbetstider och otillräckliga löner.
Risk	– Uppströms	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	Byggbranschen står inför utmaningar kopplade till hälsa, säkerhet och trygga anställningar. Eventuella hälsa- och säkerhetsrelaterade brister såsom arbetsrelaterade olyckor, otrygga anställningar, långa arbetstider och otillräckliga löner skulle kunna skada Bonavas anseende som partner och resultera i negativa finansiella konsekvenser såsom rättsliga påföljder och svårigheter att skapa förtroendeingivande partnerskap och samarbeten med leverantörer och entreprenörer.
<b>Likabehandling och lika möjligheter för alla</b>			
Faktisk negativ inverkan	– Uppströms	– Kort sikt – Medellång sikt – Lång sikt	För arbetstagare i värdekedjan finns en strukturell risk för negativ inverkan, eftersom forskning visar att diskriminering och trakasserier oftare förekommer i delar av arbetsmarknaden med svagare tillsyn, osäkrare anställningar och större maktobalanser. Detta kan leda till ojämlig behandling och utsatthet oavsett företagets intentioner.

<sup>1)</sup> Arbetstagare i fokus är de entreprenörer och underentreprenörer som arbetar på våra byggarbetsplatser. Väsentliga negativa inverknings är relaterade till enskilda händelser.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

- Vår koncerngemensamma arbetsordning för hälsa och säkerhet fokuserar på att integrera hälsa och säkerhet i alla delar av Bonavas verksamhet. Styrdokumentet gäller för och implementeras av hela organisationen samt externa samarbetspartners via kontrakt. Arbetsordningen hänvisar bland annat till:
- Efterlevnad av alla relevanta lagar och föreskrifter inom hälsa och säkerhet i de länder där Bonava verkar.
  - Systematiskt, proaktivt och förebyggande arbete för att eliminera risken för allvarlig skada i all vår verksamhet.
  - Integrering av hälsa- och säkerhetsfrågor i ledarskap och dagliga aktiviteter.
  - Systematiska riskbedömningar i samverkan med våra medarbetare.
  - En lärande kultur med utvärdering av händelser, utbildning, erfarenhetsutbyte och kontinuerlig förbättring.

Vidare utgör Bonavas tredjepartsriskstrategi ett viktigt verktyg för att hantera risker hos tredje part. Tredjepartsriskstrategin innehåller minimiåtgärder som är framtagna för alla marknader för att minska arbetsrelaterade risker med tredje part. Läs mer om vad minimikraven omfattar under rubriken "Åtgärder".

[Se appendix sidorna 119–122 för en mer detaljerad beskrivning av Bonavas policyer.](#)

## Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan S2-2

- Vi arbetar systematiskt och har löpande dialog med våra leverantörer och entreprenörer på våra byggarbetsplatser:
- I upphandlingsprocessen ställer vi tydliga krav för att säkerställa rätt kompetens och förmågor.
  - Genom våra leverantörskrav ställer vi krav på våra leverantörer gällande mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöskydd och anti-korruption.
  - Under projektgenomförandet arbetar vi med introduktion, samordning, uppföljning och utvärdering av våra entreprenörer genom koordineringsmöten, skyddsronder och andra typer av inspektioner där vi dels har direkt dialog med arbetstagare i värdekedjan, dels har dialog med legitimit utsedda företrädare.

Vår koncernfunktion för hälsa- och säkerhet har det övergripande ansvaret för kontakter med arbetstagare i värdekedjan.

För att utvärdera kontakten med arbetstagare på byggarbetsplatser följer vi månadsvis upp rapportering från underentreprenörer i Bonavas arbetsmiljösystem. Vi arbetar kontinuerligt för att säkerställa och förbättra tillgängligheten att rapportera i arbetsmiljösystemet för att få förståelse för perspektiven hos de arbetstagare som kan löpa särskilt stor risk att drabbas av inverknings och/eller som är marginaliserade.

## Rutiner för gottgörelse och kanaler för att uppmärksamma problem S2-3

Bonava har en strukturerad process för att bedöma vilken åtgärd som är nödvändig och lämplig när en faktisk eller potentiell negativ inverkan identifieras. En olycka eller andra negativa inverknings på arbetstagare i värdekedjan hanteras från fall till fall och Bonavas rutin för hantering av misskötsel fungerar som vägledning om ett fall uppmärksammas.

Arbetstagare som befinner sig på Bonavas byggarbetsplatser kan alltid vända sig till Bonavas platsansvarige för att uppmärksamma ett problem. Bonava har även en anonymiserad visselblåsarfunktion, SpeakUp, som är tillgänglig för alla arbetstagare i värdekedjan. Bonavas leverantörskrav inkluderar information om visselblåsarfunktionen och ligger som bilaga i ordinarie leverantörsavtal, se sida 116 för information om mått avseende andel och antal ny- och omtecknade projektrelaterade kontrakt med leverantörskrav inkluderat.

Ett inkommit ärende analyseras utifrån ärendets karaktär, allvarlighetsgrad samt arbetsmiljö-, juridiska och etiska aspekter, inklusive behov av eventuella akuta insatser, rehabilitering eller stöd. Åtgärder för ett inkommit ärende kan inkludera disciplinära insatser eller arbetsmiljöjusteringar. Bonava har inget generellt kompensationsprogram utan tillämpar en bedömning från fall till fall. Uppföljning av ett ärende sker lokalt via HR och linjechef. Vid behov kan central HR och ledning inkluderas i uppföljningen.

För närvarande har vi ingen strukturerad process för att bedöma i vilken utsträckning arbetstagare i värdekedjan har förtroende för rapporteringskanalerna, men vår uppfattning är att kanalerna används som avsett.

## Åtgärder MDR-A, S2-4

Alla våra åtgärder syftar till att uppfylla Bonavas policyåtaganden om att skapa en hälsosam och säker arbetsplats för alla, överallt och varje dag. Åtgärderna är drivna av Bonavas interna strategier, lagkrav samt krav från fack- och branschorganisationer och banker, ett exempel är bankinitiativet i Sverige. Det förväntade utfallet av åtgärderna är att uppfylla våra strategier, öka mognadsgraden i vårt proaktiva hälsa- och säkerhetsarbete samt efterleva externa krav i syfte att minska negativa inverknings och risker avseende arbetstagare i värdekedjan. Tidsramen för åtgärderna ligger inom ramen för våra strategiska målsättningar.

Som stöd i arbetet har vi ett etablerade råd för hälsa och säkerhet som har en central roll i Bonavas hälsa- och säkerhetsarbete. Råden sammanträder regelbundet och samlar representanter från alla affärsenheter.

Bonava har inte genomfört några väsentliga eller särskilda investeringar (capex) som en direkt följd av de identifierade åtgärder. De åtgärder som vidtas integreras i den ordinarie affärsverksamheten och genomförs inom ramen för den löpande operativa verksamheten.

### Hälsa- och säkerhetsrelaterade förbättringsaktiviteter genom Everyone Plan

Bonavas strategiska hälsa- och säkerhetsplaner, Everyone Plans, är vårt viktigaste arbetsverktyg för att skapa hälsosamma och säkra arbetsplatser. Alla våra affärsenheter har en Everyone Plan vilken innehåller hälsa- och säkerhetsrelaterade förbättringsaktiviteter med syfte att skapa förutsättningar för en hälsosam och säker arbetsplats.

Hälsa- och säkerhetsplanerna och förbättringsaktiviteterna tar sin utgångspunkt i tre bolagsövergripande teman – Ledarskap, Proaktivitet och Lärande. Planerna ägs av respektive affärsenhetschef och det är affärsenheternas ledningsgrupper som godkänner förbättringsaktiviteterna årligen och följer upp aktiviteterna månadsvis och kvartalsvis. Bonavas koncernfunktion för hälsa och säkerhet ger stöd och återkoppling i affärsenheternas arbete och möjliggör för förbättringsinitiativ som gäller för hela koncernen.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

Under 2025 användes affärsenheternas Everyone Plans främst för att stärka lärande och förbättring genom mer konsekventa arbetssätt inom hälsa och säkerhet, ökad kunskapsdelning mellan länder och funktioner, proaktiva förebyggande initiativ samt stöd i ledarskap och engagemang i vardagliga hälso- och säkerhetsbeteenden.



## Aktiviteter 2025

### Tyskland

- Utveckling av ett strukturerat ledarskapssystem för hälsa och säkerhet, med riktade ledarskaputbildningar för att stärka ledares förmåga att arbeta systematiskt och förebyggande med arbetsmiljörisiker.
- Integrering av insikter från BG Bau, Tysklands arbetsgivaransvarsförsäkringsförening, i utvecklingen av utbildningsaktiviteter för platschefer och projektledare i syfte att tydliggöra och underbygga de krav som ställs på entreprenörer.
- Kartläggning och strukturering av processer kopplade till arbetsmiljöledningssystem i syfte att säkerställa att rutiner är aktuella, konsekventa och enkla att följa.

### Sverige

- Förstärkt samarbete med entreprenörer genom tydliggörande av hälsa- och säkerhetskrav i anbuds- och uppstartsfasen och genom en närmare samverkan under produktionsstadiet, särskilt i totalentreprenadsprojekt.
- Tydliggörande av roller, ansvar och mandat mellan Bonava och entreprenörer för att säkerställa enhetliga arbetssätt och ansvarstagande genom hela projektets livscykel.
- Införande av strukturerade uppföljnings- och granskningsprocesser, inklusive chefsledda revisioner (audits) och löpande hälsa- och säkerhetsuppföljning av entreprenörer under produktion.
- Stärkt systematiskt och proaktivt arbetssätt genom utveckling av utbildningsmaterial för projektorganisationen, strukturerade uppstartsmöten med totalentreprenör samt ett ökat synligt säkerhetsledarskap via platsbesök och säkerhetsronder.

### Finland

- Förbättrad daglig kommunikation och dialog om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen, inklusive Safety Moments, tydliggjorda roller och arbetssätt samt ökad synlighet för hälsa- och säkerhetskommittén.

- Stärkt feedbackkultur och fokus på psykologisk trygghet, med proaktiva säkerhetsmoment som främjar öppna diskussioner om risker och säkert beteende.
- Vidareutveckling av arbete med Early Care och strukturerade arbetssätt avseende trakasserier och diskriminering.
- Förbättrad urvalsprocess för entreprenörer genom ökad användning av leverantörsfeedback som beslutsunderlag, med syfte att stärka säkerheten i värdekedjan.

### Baltikum

- Förstärkt kris- och beredskapsarbete, inklusive utbildningar och övningar i incidenthanteringsprocesser för att säkerställa beredskap även under perioder med få allvarliga händelser.
- Lärande, analys och systematisk uppföljning av allvarliga incidenter, med fokus på rotorsaker, åtgärder och erfarenhetsåterföring i organisationen.
- Införande av en strukturerad mognadsmodell (Hudsonmodellen) för att stödja långsiktiga förbättringar inom hälsa och säkerhet.
- Arbete för ökad gemensam förståelse av hälsa- och säkerhetskrav för leverantörer och underentreprenörer, inklusive identifiering och hantering av skillnader i nationell lagstiftning.
- Kunskapshöjande insatser på byggarbetsplatser, genom gemensamma informationsmöten och dialog för att stärka efterlevnad och säkerhetskultur.

### Lärandekultur för ökad säkerhet

Vi jobbar proaktivt för att identifiera, bedöma, minimera och hantera de risker som kan ha negativ inverkan på våra entreprenörers hälsa och säkerhet, samt egna medarbetare som befinner sig på byggarbetsplatserna. Proaktivt hälsa- och säkerhetsarbete utgör även en del av den prestationsbaserade utvärderingen av ledningen.

Utbildningar i hälsa och säkerhet är obligatoriska för både Bonavas och entreprenörers medarbetare utifrån roll, risk och ansvar. Alla får dessutom en hälsa- och säkerhetsintroduktion innan inträde på byggarbetsplatser.

Risikanalys är en del av beslutsunderlaget inom våra projekt och görs alltid i förebyggande syfte för att kunna minimera risknivån. Risker och tillbud identifieras löpande och hanteras via Bonavas gemensamma rapporteringssystem, ansvariga chefers arbetsmiljöuppföljningar, inspektioner och skyddsronder.

För att följa upp riskobservationer, tillbud och skador genomförs utredningar för att identifiera rotorsaken och säkerställa att nödvändiga åtgärder vidtas. Det är viktigt för att kunna identifiera det faktiska problemet, att lära av det som gått fel och det som gjorts rätt.

För ökad kunskap och medvetenhet inom koncernen delar vi lärdomar om allvarliga incidenter via informationsutskick, så kallade Learnings. Vi presenterar även våra lärdomar i globala hälsa- och säkerhetsforum samt produktionschefsforum. Ambitionen är att affärsenheterna ska kunna identifiera och agera på liknade risker inom den egna verksamheten.

För osäkra alternativt samt ohälsosamma situationer eller beteenden använder vi verktyget Time Out. Det innebär att vårt arbete kan pausas för att vi ska kunna säkra en trygg och hälsosam arbetsmiljö. Alla som arbetar hos och för Bonava kan använda verktyget. En Time Out kan till exempel användas om något går snett i projektplaneringen, om ett riskfyllt beteende identifieras eller om någon inte följer våra riktlinjer. Initiativet är förankrat i högsta ledningen och syftar till att stärka en kultur där alla känner sig trygga att ta en Time Out.



## Aktiviteter 2025

Vi genomför årligen en Awareness Week för medarbetare och entreprenörer på våra byggarbetsplatser och kontor för att stärka kunskap och engagemang i säkerhetsarbetet. Temat 2025 var Learnings and Improvements med fokus på goda exempel och lärande mellan affärsområden, både från lokal platsledning, entreprenörer, produktion och regionledning samt koncernens Head of Data.

Den 28 april varje år, på United Nations Day for Safety and Health at Work, uppmärksammas hälsa och säkerhet extra – 2025 med fokus på hur AI och digitalisering kan bidra till förbättringar.

Under 2025 har vi haft ett särskilt stort fokus på lärande och förbättring (Learnings and Improvements) och en bedömningsprocess har genomförts i tre av Bonavas affärsenheter. Syftet med bedömningarna var att identifiera områden där länderna presterar väl och där det är värdefullt att dela lärdomar med andra, samt områden där ytterligare utveckling behövs. I bedömningar ingick följande fokusområden; upphandling av entreprenörer, Bonavas minimikrav på byggarbetsplatser, renhållning och ordning samt arbete på höjd.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information



Under året genomförde Bonavas ledningsgrupper på affärsenhetsnivå, inklusive högsta ledningen, regelbundna platsbesök inom ramen för ett koncept kallat Manager Talks. Aktiviteten syftade till att stärka ledningens operativa insyn, identifiera förbättringsområden samt fånga och sprida goda arbets sätt i hela organisationen, inklusive till entreprenörer och underentreprenörer.

### Tredjepartsriskstrategi

Bonavas tredjepartsriskstrategi är vårt verktyg för att hantera risker hos tredje part. Tredjepartsriskstrategin innehåller minimiåtgärder som gäller på alla marknader för att minska arbetsrelaterade risker med tredje part. Implementeringen av strategin i varje affärsenhet initierades under 2024 och har fortsatt under året. Strategin omfattar följande minimumåtgärder vilka är framtagna för alla affärsenheter:

- Humana arbetsvillkor: alla på våra byggarbetsplatser ska behandlas med respekt och värdighet.
- Human materialproduktion: material ska utvinnas och produceras på ett hållbart sätt.
- Minimilöner: alla arbetare ska få minst lagstadgad lön.
- Laglig anställning: allt arbete ska vara registrerat, beskattat och försäkrat.
- Kompetens: arbetare ska ha rätt utbildning och certifikat.
- Riskbedömning: arbetet ska planeras med proaktiva riskbedömningar.
- Rätt utrustning: alla ska använda korrekt skydds- och arbetsutrustning.

Bonava verkar i en sektor med inneboende risker för kränkningar av mänskliga rättigheter i de uppströms leden, särskilt kopplade till utvinning av naturresurser och materialproduktion i högriskländer. Byggsektorns värdekedjor kännetecknas av hög komplexitet, med flera entreprenörsled, global produktion, begränsad spårbarhet och varierande leverantörsförmåga. Detta innebär att vår påverkans- och kontrollmöjlighet i de tidiga leden är begränsad.

Mot denna bakgrund tillämpar Bonava en riskbaserad due diligence-ansats i linje med internationella riktlinjer. Vi fokuserar vårt ansvarstagande på de delar av värdekedjan där vi har faktisk hävstång och kan utöva direkt påverkan. Tyngdpunkten ligger därför på att respektera och främja mänskliga rättigheter på Bonavas byggarbetsplatser, där vi kan ställa krav, följa upp och vid behov vidta korrigerande åtgärder.



### Aktiviteter 2025

Under 2025 har affärsenheterna i Tyskland, Sverige och Finland tagit fram implementeringsplaner avseende tredjepartsrisker baserat på gap-analyser mot minimumkraven i Bonavas tredjepartsriskstrategi. Även en implementeringsplan för den affärsenheten i Baltikum är under utveckling. En del åtgärder har genomförts inom ramen för implementeringsplanerna under 2025, medan andra aktiviteter drivs vidare av affärsenheterna under 2026. Ansvar för implementeringsplanerna ligger på respektive affärsenhet medan Group Head of Risk and Compliance stöttar och följer upp affärsenheternas arbete.

Bonava Finland under året förstärkt sitt arbete med laglig anställning och arbetsplatskontroller genom att införa regelbundna "spot checks" och mer systematiska kontroller av registrering och tillträde på byggarbetsplatserna. Bland annat har inhägnad och grindrutiner tydliggjorts och kommer följas upp genom hälsa- och säkerhetsrelaterade revisioner.

Bonava Sverige har förstärkt den riskbaserade bedömningen av potentiella leverantörer. Kontrollen av mänskliga rättigheter stärks genom riskanalys av produktgrupper samt kontroller som syftar till att identifiera brister i hela leveranskedjan. För högriskprodukter krävs leverantörernas egna riskanalyser och dokumentation av vidtagna åtgärder. Vidare screenas bolag innan avtal tecknas för att säkerställa att inga sanktionerade bolag anlitas och att Bonavas minimikrav upprätthålls. Granskningen av leverantörer har förbättrats ytterligare genom en ökad kontroll och uppföljning med hjälp av etablerade system för företagskontroller, där möjlighet finns att identifiera oseriösa aktörer, bolag som inte uppfyller krav på skatter och avgifter eller som riskerar att använda svart arbetskraft. Arbetssättet syftar till att främja sund konkurrens och motverka kriminalitet inom byggsektorn.

Bonava Tyskland har under året arbetat med att skärpa styrningen kring arbetsvillkor och laglig anställning genom pilotprojekt med accesskontroll och site-ID för att kunna identifiera alla som arbetar på byggarbetsplatserna.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Mål MDR-T

Bonavas strategiska mål för arbetstagare i värdekedjan är att minska frekvensen av allvarliga incidenter. Målet har en tydlig koppling till våra policyåtaganden om en hälsosam och säker arbetsplats. Bonavas strategiska mål avseende Everyone Plan uppfyllelse, som presenteras i avsnittet för den egna arbetskraften (S1), är också relaterat till arbetstagare i värdekedjan då målet inkluderar hälsa- och säkerhetsrelaterade förbättringsaktiviteter relaterade till både Bonavas egna medarbetare och arbetstagare på Bonavas byggarbetsplatser, läs mer om det målet på sida 103.

### Mål – Allvarliga incidenter

Halvering av frekvensen av allvarliga incidenter, inklusive både skador och tillbud till år 2026. Basår är 2022 och målet är en frekvens som är lägre än 7,1.

Affärsenhet	Antal		Frekvens	
	2025	2024	2025	2024
Tyskland	9	13	3,6	4,1
Sverige	0	1	0,0	5,9
Finland	5	4	21,4	12,6
Baltikum	9	2	9,7	2,3
Övrig verksamhet <sup>1)</sup>	0	0	0,0	0,0
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	<b>5,7</b>	<b>4,3</b>

<sup>1)</sup> Övrig verksamhet inkluderar Bonavas koncernfunktion och Danmark.

### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Under 2025 rapporterades 23 allvarliga incidenter, varav 11 skador och 12 tillbud som skulle kunnat leda till en allvarlig incident. De vanligaste orsakerna för skador är fall i samma nivå (snubbla, halka), kontakt med vasst föremål och skador orsakade av att någon fastnat eller klämt sig mellan föremål. De vanligaste typerna av tillbud som rapporterades handlade om situationer med risk att träffas av ett flygande eller fallande föremål, fall i samma nivå och fall från höjd.

Ökningen av allvarliga incidenter jämfört med 2024 är främst kopplad till ett högre antal rapporterade tillbud i Baltikum. Vi anser att detta beror på en stärkt rapporteringskultur och en mer proaktiv riskidentifiering i Baltikum, snarare än en faktisk ökning av tillbud och inträffade olyckor.

Förekomsten av allvarliga incidenter är i allra högsta grad relaterat till incidenter på Bonavas byggarbetsplatser. Endast i undantagsfall rör incidenterna kontorsrelaterade skador och tillbud.

### METOD

Sedan 2022 mäter Bonava allvarliga incidenter som inkluderar skador med och utan sjukfrånvaro samt tillbud som skulle kunnat leda till en allvarlig incident. Bonavas definition baseras på skador med fyra eller fler dagars frånvaro och/eller koppling till faktisk eller potentiell risk med konsekvens (4 eller 5) och/eller risktal över 10. Bonava använder en fem gånger fem riskmatris för att skatta potentiell konsekvens och sannolikheten för att en identifierad händelsetyp ska hända igen. Risktalet beräknas som potentiell konsekvens multiplicerat med sannolikheten. Riskklassningen är mer eller mindre subjektivt men används för att prioritera arbetet och fokusera på de allvarligaste riskerna.

Frekvensen för allvarliga incidenter definieras som antalet allvarliga incidenter per en miljon arbetade timmar och används för att säkerställa att incidenterna minskar i relation till antalet arbetade timmar.

Incidenter rapporteras från Bonavas arbetsplatser och relevanta leverantörer via Bonavas koncerngemensamma system

för hälso- och säkerhetsrapportering (BIA). Rapporteringen gäller för egna medarbetare, entreprenörer och underentreprenörer och stöds av rutiner på koncernnivå, introduktionsprogram, platsintroduktioner och regelbunden utbildning.

2024 års siffror har räknats om då Bonavas koncernfunktion förra året inkluderades i uppgifterna för Sverige. I år rapporteras uppgifter för koncernfunktionen istället under rubriken Övrig verksamhet

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Mått MDR-M

Vi har identifierat ett antal egendefinerade mått kopplat till Bonavas entreprenörer. Vi följer upp hälsa- och säkerhetsarbetet för våra entreprenörer, till stor del, på samma sätt som för våra egna medarbetare. Detta är en viktig del i Bonavas strategiska hälsa- och säkerhetsarbete.

Bonavas mått för arbetstagare i värdekedjan är inte validerade av ett externt organ.

### Mått för avseende riskobservationer och tillbud – egendefinerade mått<sup>1)</sup>

Affärsenhet	Antal rapporterade riskobservationer		Antal rapporterade tillbud		Frekvens rapporterade riskobservationer		Frekvens rapporterade tillbud		Antal rapporterade revisioner och inspektioner		Frekvens rapporterade revisioner och inspektioner	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Tyskland	332	306	4	2	133	97	2	1	1 383	1 455	1 383	1 223
Sverige	22	6	2	2	72	36	7	12	115	13	871	91
Finland	612	49	2	3	2 620	155	9	10	146	180	920	905
Baltikum	2 340	2 199	10	4	2 533	2 505	11	5	1 226	843	3 350	2 418
Övrig verksamhet <sup>2)</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	12	7	153	78
<b>Totalt</b>	<b>3 306</b>	<b>2 560</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>834</b>	<b>563</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>2 882</b>	<b>2 498</b>	<b>1 658</b>	<b>1 269</b>

<sup>1)</sup> Samtliga mått avser riskobservationer och tillbud på Bonavas byggarbetsplatser.

<sup>2)</sup> Övrig verksamhet inkluderar Bonavas koncernfunktion och Danmark.

#### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Antalet rapporterade riskobservationer och tillbud ökade under året. Ökningen är främst kopplad till ett högre antal rapporterade riskobservationer i Finland och Baltikum. Ökningen i Finland är ett resultat av en förbättrad dataintegration där Bonava Finland möjliggjort för ett direkt dataflöde från det lokala kvalitets- och säkerhetssystemet Congrid till det koncernövergripande rapporteringssystemet Power BI. Detta har möjliggjort för bättre transparens och en mer komplett rapportering jämfört med 2024. Den ökade mängden rapporterade riskobservationer och tillbud i Baltikum anses vara positiv och härleds till en förflyttning mot en högre grad av öppenhet och proaktivitet.

Antal rapporterade revisioner och inspektioner ökade under året. Under 2025 har Bonavas affärsenhetsrelaterade ledningsgrupper prioriterade aktiv närvaro på byggarbetsplatser genom konceptet "Manager Talks" som fokuserar på dialog, lärande och identifiering av förbättringsområden. Arbetsättet bidrog till en stärkt säkerhetskultur och kommer att fortsätta framåt.

#### METOD

En riskobservation definieras som en förutspådd händelse, exponeringskälla eller energikälla som kan leda till en incident eller ohälsa. En riskobservation kan också gälla egendomsskador eller oplanerad miljöpåverkan. Frekvensen för riskobservationer beräknas enligt totalt antal riskobservationer i relation till totalt arbetade timmar för entreprenörer.

Tillbud definieras som en incident som inte resulterat i skada men som hade potential att göra det. Tillbud kan även gälla egendomsskador eller miljöpåverkan. Frekvens för tillbud definieras som antalet tillbud per 1 000 000 arbetade timmar

Arbetade timmar baseras på passersystem och där sådan data saknas, såsom i Tyskland, beräknas timmarna enligt en standardiserad metod baserad på entreprenadkostnader, arbetsandel och genomsnittlig lön. Antalet rapporterade riskobservationer och tillbud baseras på de rapporter som inkommer i Bonavas koncerngemensamma rapporteringssystem BIA och som är kopplade till våra projekt.

Med antalet rapporterade revisioner avses interna revisioner som utförs av Bonavas medarbetare. Inspektioner handlar om observationer av våra byggarbetsplatser och utförs av Bonavas koncernfunktion eller externa samarbetspartners. Varje affärsenhet rapporterar antalet revisioner och inspektioner månatligen via Bonavas koncerngemensamma system. Frekvens rapporterade audits och inspektioner beräknas enligt antal rapporter per miljon arbetade timmar.

2024 års siffror har räknats om då Bonavas koncernfunktion förra året inkluderades i uppgifterna för Sverige samtidigt som skärningen av data skiljer sig från 2024. I år rapporteras uppgifter för koncernfunktionen istället under rubriken Övrig verksamhet samtidigt som data har delats upp på S1 Den egna arbetskraften och S2 Arbetstagare i värdekedjan. För info om riskobservationer och tillbud på våra kontor, se sida 108.

Verksamhet

#### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Mått avseende leverantörskrav – egendefinerade mått

Affärsenhet	Antal ny- och omtecknade projektrelaterade kontrakt med leverantörskrav inkluderat		Andel ny- och omtecknade projektrelaterade kontrakt med leverantörskrav inkluderat, %	
	2025	2024	2025	2024
Tyskland	1 231	1 253	100	100
Sverige	75	26	100	100
Finland	140	83	100	100
Baltikum	460	256	97	94
Övrig verksamhet <sup>1)</sup>	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
<b>Totalt</b>	<b>1 906</b>	<b>1 618</b>	<b>98</b>	<b>97</b>

i.t. = icke tillämpligt

<sup>1)</sup> Inkluderar Bonavas koncernfunktion och Danmark

### KOMMENTAR TILL RESULTATET

Utfallet för 2025 ligger totalt sett nära 100 procent, vilket speglar att Bonavas leverantörskrav i regel finns bifogat i samtliga ny- och omtecknade projektrelaterade avtal. Resultatet bekräftar att grundläggande avtalsmässiga förutsättningar för ESG-krav i värdekedjan är på plats. Undantag avser ett begränsat antal mindre eller tjänstbaserade kontrakt där leverantörens egna avtalsmallar tillämpas.

### METOD

Syftet med måttet är att säkerställa att Bonavas koncernövergripande leverantörskrav avseende ESG integreras formellt i ny- och omtecknade projektrelaterade avtal. Eftersom leverantörskraven är obligatoriskt i våra avtal fungerar måttet främst som en validitetskontroll. Bonavas koncernfunktion gör fullständighets- och rimlighetskontroller och konsoliderar affärsenheternas inrapportering för koncernrapporteringen. Samtliga platsrelaterade entreprenad- och leverantörsavtal i alla affärsenheter under rapporteringsåret omfattas.

Uppgifterna samlas in av Bonavas koncernfunktion i slutet av året genom att affärsenheterna rapporterar följande till koncernfunktionen:

1. totalt antal platsrelaterade entreprenad- och leverantörsavtal, och
2. antal/andel avtal där Bonavas leverantörskrav bifogats. Andelen beräknas genom att antalet avtal med leverantörsavtal bifogat divideras med totala antalet plastbaserade entreprenadavtals.

De lokala inköpsfunktionerna ansvarar för uppgifterna och samlar in data från lokala inköpssystem.

2024 års siffror har räknats om då Bonavas koncernfunktion förra året inkluderades i uppgifterna för Sverige. I år rapporteras uppgifter för koncernfunktionen istället under rubriken Övrig verksamhet.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

— Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## G1 Ansvarsfullt företagande

### Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter SBM-3

Byggbranschen är särskilt utsatt för korruptionsrisker på grund av komplexa värdekedjor och stora ekonomiska flöden. För Bonava är förtroende och integritet avgörande i alla relationer – från leverantörer och entreprenörer till kunder och myndigheter.

I vår dubbla väsentlighetsbedömning har affärsetik och anti-korruption identifierats som väsentliga frågor – både hur vi påverkar samhällets tillit och hur bristande etik kan påverka vår affär. Tabellen nedan visar resultatet av vår väsentlighetsbedömning och vilka väsentliga inverkningar och risker som relaterar till ansvarsfullt företagande.

### Bonavas inverkningar, risker och möjligheter kopplat till ansvarsfullt företagande

Inverkan, risk och möjlighet	Del av värdekedjan	Tidshorisont	Beskrivning
<b>Korruption och mutor</b>			
Potentiell negativ inverkan	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Uppströms</li> <li>– Den egna verksamheten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kort sikt</li> <li>– Medellång sikt</li> <li>– Lång sikt</li> </ul>	Potentiell negativ inverkan uppstår eftersom sektorns struktur (stora kontrakt, många aktörer, komplexa beslut) kan leda till osakliga eller oetiska konsekvenser för individer och samhällen, oberoende av företagets intentioner.
Risk	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Uppströms</li> <li>– Den egna verksamheten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kort sikt</li> <li>– Medellång sikt</li> <li>– Lång sikt</li> </ul>	Bonavas verksamhet omfattar flertalet affärsrelationer, bland annat med kommuner, joint ventures, leverantörer, entreprenörer och kunder. Dessa relationer innebär en exponering för risker kopplade till korruption och mutor. Potentiella incidenter relaterade till korruption och mutor kan resultera i ekonomiska förluster, rättsliga påföljder, skadat förtroende och förlorade affärsmöjligheter.

### Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor G1-3

För att säkerställa efterlevnad av alla externa och interna regler har vi introducerat ett integritetsinitiativ "Our Foundation". Our Foundation inkluderar bland annat en fast hållning mot alla former av korruption och mutor. För att alla som jobbar för Bonava ska förstå och ta till sig innehållet i Our Foundation arbetar vi med olika obligatoriska utbildningsprogram. Vi har även utsett etiska rådgivare på alla våra marknader som kan bidra med stöd och vägledning för att uppfylla Our Foundation.

Vi har flera policyer, styrdokument och arbetsrutiner som vägleder oss i vårt arbete. Alla våra policyer och riktlinjer som presenteras nedan finns publicerade på Bonavas intranät och

kommuniceras genom obligatoriska utbildningar, teamdiskussioner och andra interna kommunikationskanaler. Det finns även anslagstavlor på Bonavas kontor som används för att förmedla information om våra etiska principer och vår visseblåsarfunktion. Externa parter hittar information om Bonavas Uppförandekod, visseblåsarfunktion och tillhörande styrande dokument på Bonavas koncernwebbplats samt lokala webbplatser. Leverantörer som levererar till Bonavas byggarbetsplatser godkänner även Bonavas leverantörskrav vilka innehåller information om krav relaterade till antikorruption.

Verksamhet

#### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

#### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

—Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Policyer och styrande dokument relaterade till korruption och mutor

### Uppförandekod

Alla som jobbar på och för Bonava ska agera i enlighet med Bonavas Uppförandekod. Uppförandekoden hänvisar bland annat till efterlevnad av alla externa och interna regler, att inga beslut får påverkas av faktorer som står i strid med Bonavas intressen och att gåvor, representation och arrangemang endast får ges och tas emot om det inte skapar intressekonflikter eller har någon påverkan på beslut som fattas för Bonava.

### Leverantörskrav

Utöver att ta hänsyn till Bonavas uppförandekod ska våra leverantörer följa våra leverantörskrav. Dessa fastslår bland annat att våra leverantörer ska säkerställa att inga mutor erbjuds eller tas emot i samband med tillhandahållandet av dess tjänster och/eller produkter. För att säkerställa att kraven uppfylls har Bonava rätt att genomföra revisioner, med eller utan tredjepart. Om revisionen visar att kraven inte uppfylls ska leverantören omedelbart vidta nödvändiga åtgärder. Om leverantören inte följer Bonavas instruktioner kan Bonava vidta åtgärder, inklusive att pausa eller avsluta samarbetet. Respektive affärsenhet ansvarar för att följa upp att leverantörskraven uppfylls.

### Tredjepartsriskstrategi

Vår tredjepartsriskstrategi innehåller minimiåtgärder relaterat till revision av korruptionsrisker, kontrollmekanismer vid markförvärv, antikorrupsionsutbildning samt kontroll av inköpsbeslut, kortbetalningar betalningsgodkännanden, sponsring och donationer. Våra affärsenheter ansvarar för att implementera dessa åtgärder. Arbetet följs upp på affärsenhetsnivå, läs mer om det under rubriken "Uppföljning, rapportering och utredning".

### Övriga policyer och styrande dokument

Utöver ovan nämnda åtaganden har vi flera styrande dokumenter som ger vägledning och som syftar till att motverka förekomsten av korruption och mutor:

- Vi har etiska riktlinjer som syftar till att ge våra medarbetare vägledning kring hur frågor som representation, personliga gåvor, intressekonflikter och konkurrenslagstiftning ska hanteras på ett etiskt korrekt sätt.
- Vi har en beslutsordning som syftar till att skapa tydliga och professionella riktlinjer för beslutsfattande och ansvarsfördelning inom Bonavakoncernen. Den definierar bland

annat vilka beslut som kräver styrelsens involvering och ger vägledning för hur beslut ska fattas inom olika delar av organisationen.

- Vi har en arbetsordning för beslutsprocesser som reglerar hur beslut delegeras inom organisationen, utanför själva investeringsprocessen. Vad gäller beslut och ansvar utgår vi från RACI-modellen (Responsible, Accountable, Consulted, Informed).

Se appendix sidorna 119–122 för en mer detaljerad beskrivning av Bonavas policyer.

### Uppföljning, rapportering och utredning

Vid misstanke om eventuella lag- och policyöverträdelser uppmanas Bonavas medarbetare att vända sig till närmaste chef eller de lokala etikrådgivarna. Bonavas medarbetare och leverantörer kan även rapportera misskötsel anonymt via Bonavas externa visselblåsarsystem SpeakUp. Våra leverantörer uppmanas, genom leverantörskraven, att rapportera miss-tankar om bristande efterlevnad, antingen till Bonava direkt eller via SpeakUp.

Som en del av implementeringen av vår tredjepartsriskstrategi har våra affärsjuridiska team, både på koncern- och affärsenhetsnivå, initierat årliga efterlevnadsrevisioner. Målet med revisionerna är att verifiera processefterlevnad och kontroll-effektivitet inom områden med relevans för brott mot Bonavas värderingar och etiska principer, inklusive korruption. Resultatet av efterlevnadsrevisionerna utvärderas av ledningen och delas inom Bonavas juridiska nätverk.

Rapporterade avvikelser som kommer in via visselblåsar-funktionen eller andra kanaler utreds i enlighet med ett fastställt förfarande och i enlighet med vår rutin för hantering av misskötsel. Rutinen säkerställer att rapporter om oegentligheter hanteras korrekt, konsekvent och i enlighet med allvaret i det rapporterade beteendet. Ett inkommit ärende utreds aldrig av någon som är berörd eller inblandad i fallet och alla som rapporterar är skyddade mot repressalier.

Om ett ärende inkommer gör Group Head of Risk and Compliance en initial bedömning av ärendet. Om ärendet bedöms som ett sannolikt brott mot våra värderingar och principer inleds en intern utredning där ansvarig utredare utses beroende på vem ärendet gäller. Utredningen dokumenteras enligt våra interna riktlinjer och resultatet kommuniceras till berörda parter samt sammanställs till styrelsen.

Om en utredning visar på en faktisk avvikelse fastställs åtgärder som, beroende på graden av allvar och förekomsten av uppsåt bakom avvikelsen, kan omfatta allt från ändrade interna rutiner till formella varningar, uppsägning av anställning och/eller polisanmälan.

### Utbildning

Som en del av Our Foundation genomför alla Bonavas nyanställda en webbaserad etikutbildning som inkluderar vägledning avseende anti-korruption, intressekonflikter, personliga gåvor och representation. Etikutbildningen innehåller interaktiva övningar och avslutas med ett kunskapstest som krävs för att slutföra utbildningen. År 2025 introducerade Bonava en uppdaterad och mer omfattande version av webbtubildningen med flera interaktiva inslag och aktuella praktiska exempel. Kursen skapades av Bonavas koncernfunktion för Risk and compliance i samarbete med externa utbildnings-specialister för att säkerställa ett pedagogiskt tillvägagångs-sätt.

Samtliga medarbetare har blivit ombedda att genomföra den nya innan slutet av år 2025. Vid årets slut hade 84 (94) procent av alla anställda genomfört Bonavas tidigare online-utbildning och 64 procent har genomfört den nya kursen. Genomförandegraden för den tidigare utbildningen har minskat jämfört med 2024 på grund av att uppföljningen avslutades innan den nya kursen lanserades. Medarbetarnas deltagande i webbutbildningen rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Under rapporteringsåret har ingen separat eller särskilt riktad utbildning inom antikorrupsions och mutor genomförts för styrelsen. Utöver webbaserad etikutbildning har vi tidigare organiserat gruppdiskussioner för alla på Bonava med möjlighet till samtal och praktisk erfarenhet av att hantera etiska dilemman. Från och med 2025 ersätts gruppdiskussionerna med den nya, mer omfattande webbutbildningen.

### Mått MDR-M, G1-4

#### G1-4: Bekräftade fall av korruption och mutor

Bonava har inte haft några fällande domar och bötesbelopp för brott mot lagar mot korruption och mutor under 2025.

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

—Bolagsstyrningsinformation

Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Beskrivning av Bonavas policyer MDR-P

	Hållbarhetspolicy	Riktlinjer för miljö- och klimatåtgärder	Koncerngemensam arbetsordning för interna kontroller
Huvudsakligt innehåll och syfte	Bonavas hållbarhetspolicy innefattar Bonavas miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade hållbarhetsåtaganden.  Policyn fastställer minimistandarder för miljöansvar, samhällsansvar och bolagsstyrningsansvar inom alla Bonavas verksamheter.	Bonavas riktlinjer för miljö- och klimatåtgärder reglerar hur Bonava hanterar och styr sina väsentliga inverkningar, risker och möjligheter relaterade till begränsning och anpassning till klimatförändringar, förbyggande och kontroll av föroreningar, vattenanvändning, biologisk mångfald och ekosystem samt resursanvändning och cirkulär ekonomi.	Bonavas koncerngemensamma arbetsordning för interna kontroller syftar till att beskriva hur Bonava arbetar med riskhantering och interna kontroller.  Arbetsordningen innehåller minimikrav för interna kontroller och fastslår att Bonava årligen ska genomföra en övergripande riskbedömning utifrån koncernens vision och mål.
Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter som policyn relaterar till	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Begränsning av klimatförändringar</li> <li>– Anpassning till klimatförändringar</li> <li>– Energi</li> <li>– Farliga och särskild farliga ämnen</li> <li>– Ämnen som inger betänkligheter</li> <li>– Förlust av biologisk mångfald till följd av förändrad markanvändning</li> <li>– Arters populationsstorlek</li> <li>– Arters risk för globalt utdöende</li> <li>– Resursinflöden</li> <li>– Avfall</li> <li>– Arbetsvillkor (S1 och S2)</li> <li>– Likabehandling och lika möjligheter för alla (S1 och S2)</li> <li>– Korruption och mutor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Begränsning av klimatförändringar</li> <li>– Anpassning till klimatförändringar</li> <li>– Energi</li> <li>– Farliga och särskild farliga ämnen</li> <li>– Ämnen som inger betänkligheter</li> <li>– Förlust av biologisk mångfald till följd av förändrad markanvändning</li> <li>– Arters populationsstorlek</li> <li>– Arters risk för globalt utdöende</li> <li>– Resursinflöden</li> <li>– Avfall</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Makroekonomiska risker</li> <li>– Strategiska risker</li> <li>– Operativa risker</li> <li>– Efterlevnadsrisker</li> <li>– Finansiella risker</li> </ul> <p>Dessa risker omfattar väsentliga påverkan, risker och möjligheter inom områden som miljö, klimat och säkerhet.</p>
Omfattning	Policyn omfattar alla verksamheter inom Bonava och inkluderar åtaganden relaterade till Bonavas hela värdekedja.	Policyn omfattar alla verksamheter inom Bonava och inkluderar åtaganden relaterade till Bonavas hela värdekedja.	Policyn omfattar alla verksamheter inom Bonava och inkluderar åtaganden relaterade till Bonavas hela värdekedja.
Ansvarsnivå	Antagen av styrelsen den 6 december 2024.  Bonavas VD är övergripande ansvarig för policyn men har tilldelat ägandeskapet över policyn till Bonavas Group Head of ESG Control and Reporting.	Antagen av SVP Brand & Culture den 5 maj 2025. SVP Brand and Culture är ägare av riktlinjerna. Group ESG tillhandahåller koordineringsstöd för att säkerställa att affärsenheternas insatser och initiativ är i linje med riktlinjerna, eliminera skillnader och/eller dubbelarbete samt underlätta uppföljning av framsteg.	Antagen av Bonavas VD den 12 november 2020.  Bonavas ekonomichef (CFO) har tilldelats ägandeskapet för denna arbetsordning.

	Hållbarhetspolicy	Riktlinjer för miljö- och klimatåtgärder	Koncerngemensam arbetsordning för interna kontroller
Förbindelser till standarder och initiativ från tredje part	<ul style="list-style-type: none"> <li>– FN:s Global Compact universella principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion</li> <li>– OECD:s riktlinjer för multinationella företag</li> <li>– ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet</li> <li>– Greenhouse Gas Protocol och Science Based Targets initiative avseende klimatmål</li> </ul>	Riktlinjerna är utformade med hänsyn till internationella överenskommelser, däribland Parisavtalet.	Bonava tillämpar COSO:s riskdefinition.
Beaktande av intressenters intressen	De styrdokument som hänvisas till i denna rapport har tagits fram internt med utgångspunkt i tillämpliga regelverk, såsom CSR, samt internationella ramverk, till exempel FN:s Global Compact, vilka indirekt beaktar intressenters intressen. Separata externa intressentdialoger har inte genomförts i samband med utformningen styrdokumenterna.		
Policyns tillgänglighet	Group Head of ESG Control and Reporting säkerställer att alla affärsenheter och deras anställda är medvetna om hållbarhetspolicyn. Efterlevnad av policyn övervakas löpande av respektive affärsenhet.	Group Environment and Climate Action Manager säkerställer att alla affärsenheter är medvetna om riktlinjerna. Efterlevnad av riktlinjerna övervakas löpande av respektive affärsenhet.	Arbetsordningen görs tillgänglig genom ett formellt godkännande av styrelsen och revisionsutskottet samt genom integration i de årliga riskbedömningarna som samordnas av riskkommitté.
	Tredjepartsriskstrategi	Leverantörskrav	Uppförandekod
Huvudsakligt innehåll och syfte	Bonavas tredjepartsriskstrategi innehåller minimiåtgärder för att minska risker med tredje part. Ramverk tillämpas på alla marknader och innehåller till exempel minimikrav avseende begränsning av klimatförändringar, arbetsvillkor och affärsetik.	Bonavas leverantörskrav omfattar Bonavas direkta leverantörer samt underleverantörer till Bonavas bostadsprojekt och innefattar krav på miljö, ett systematiskt hälso-, säkerhets-, miljö- och kvalitetsarbete, acceptabla lönenivåer, arbetstider och betald semester samt krav avseende ansvar för mänskliga rättigheter, antikorrupktion och skattebetalningar.	Bonavas uppförandekoden bygger på ett gemensamt ansvar för samhället, kunder, investerare, kollegor och företagets intressenter. Alla medarbetare förväntas agera i linje med de värderingar och principer som definieras i uppförandekoden.
Väsentliga inverknings, risker och möjligheter som policyn relaterar till	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Miljö avseende verifiering av byggmaterial och avfallshantering</li> <li>– Arbetsvillkor för arbetstagare i värdekedjan (S2)</li> <li>– Likabehandling och lika möjligheter för arbetstagare i värdekedjan (S2)</li> <li>– Korrupktion och mutor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Begränsa klimatförändringarna</li> <li>– Ämnen som inger betänkligheter</li> <li>– Stödja försiktighetsprincipen avseende miljöarbete</li> <li>– Arbetsvillkor för arbetstagare i värdekedjan (S2)</li> <li>– Likabehandling och lika möjligheter för arbetstagare i värdekedjan (S2)</li> <li>– Korrupktion och mutor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Begränsning av klimatförändringar</li> <li>– Anpassning till klimatförändringar</li> <li>– Energi</li> <li>– Farliga och särskild farliga ämnen</li> <li>– Ämnen som inger betänkligheter</li> <li>– Förlust av biologisk mångfald till följd av förändrad markanvändning</li> <li>– Arters populationsstorlek</li> <li>– Arters risk för globalt utdöende</li> <li>– Resursinflöden</li> <li>– Avfall</li> <li>– Arbetsvillkor (S1 och S2)</li> <li>– Likabehandling och lika möjligheter för alla (S1 och S2)</li> <li>– Korrupktion och mutor</li> </ul>
Omfattning	Policyn omfattar alla verksamheter inom Bonava och inkluderar åtaganden relaterade till Bonavas egna verksamhet och uppströms värdekedja.	Policyn omfattar alla Bonavas leverantörer samt underleverantör i Bonavas bostadsprojekt.	Policyn omfattar alla Bonavas egna medarbetare och verksamheter och inkluderar åtaganden relaterade till Bonavas egna verksamhet och värdekedja.

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

## Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

—Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

	Tredjepartsriskstrategi	Leverantörskrav	Uppförandekod
Ansvarsnivå	Bonavas ESG kommitté har godkänt tredjepartsriskstrategi. På affärsenhetsnivå har varje affärsområdeschef nominerat en person som är ansvarig att koordinera implementeringsplanen.	i.t.	VD har det högsta ansvaret.
Förbindelser till standarder och initiativ från tredje part	i.t.	– FN:s Global Compact universella principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion	– FN:s Global Compact universella principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion – OECD:s riktlinjer för multinationella företag – Science Based Targets initiative
Beaktande av intressenters intressen	De styrdokument som hänvisas till i denna rapport har tagits fram internt med utgångspunkt i tillämpliga regelverk, såsom CSR, samt internationella ramverk, till exempel FN:s Global Compact, vilka indirekt beaktar intressenters intressen. Separata externa intressentdialoger har inte genomförts i samband med utformningen styrdokumenterna.		
Policyns tillgänglighet	På affärsenhetsnivå har varje president nominerat en person som är ansvarig att leda implementeringsplanen och därav säkerställa tillgängligheten.	Policyn är en del av Bonavas leverantörsavtal.	Uppförandekoden finns tillgänglig på Bonavas webbplats. Alla nya medarbetarna introduceras till Bonavas uppförandekod vid anställningsstart
	Beslutsordning	Arbetsordning för hälsa och säkerhet	Rutiner för hantering av misskötsel
Huvudsakligt innehåll och syfte	Bonavas beslutsordning innehåller riktlinjer för hur beslut tas inom Bonava. Syftet är att skapa tydliga och professionella riktlinjer för beslutsprocesser och ansvarsfördelning inom Bonavakoncernen.	Bonavas arbetsordning för hälsa och säkerhet fokuserar på att integrera hälsa och säkerhet i alla delar av Bonavas verksamhet. Det syftar till att skapa en kultur präglad av omsorg, psykologisk trygghet och ett systematiskt säkerhetsarbete.	Bonava rutin för hantering av misskötseln reglerar hur Bonava, på ett enhetligt sätt, ska hantera rapporter om misskötsel. Rutinen definierar även roller och ansvarsområden för ämnet.
Väsentliga inverknings, risker och möjligheter som policyn relaterar till	– Korrupktion och mutor	– Arbetsvillkor (S1 och S2) – Likabehandling och lika möjligheter för alla (S1 och S2)	– Policyn relaterar till misskötsel över lag, kan till exempel röra områdena: – Korrupktion och mutor – Arbetsvillkor (S1 och S2) – Likabehandling och lika möjligheter för alla (S1 och S2)
Omfattning	Policyn omfattar alla verksamheter inom Bonava och inkluderar åtaganden relaterade till Bonavas egna medarbetare.	Policyn omfattar alla medarbetare inom Bonavakoncernen samt alla entreprenörer, leverantörer och andra samarbetspartners genom enskilda avtal.	Policyn omfattar alla Bonavas egna medarbetare och aktörer i Bonavas värdekedja.
Ansvarsnivå	Antagen av styrelsen 9 april 2025. VD är ägare av dokumentet.	Antagen av VD 31 mars 2021. VD tillsammans med affärsenhetscheferna och samtliga chefer inom Bonava ansvarar för implementering an policyn inom sin organisation/sitt team. Group Head of Health and Safety är dokumentets ägare.	Antagen av VD 3 mars 2020. General Counsel är ägare av dokumentet. Group Head of Risk and Compliance ansvarar för att övervaka efterlevnaden genom att föra register över rapporterade missförhållanden och årligen rapportera alla compliance-incidenter till revisionsutskottet och styrelsen.
Förbindelser till standarder och initiativ från tredje part	i.t.	i.t.	i.t.

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

## Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

—Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

	Beslutsordning	Arbetsordning för hälsa och säkerhet	Rutiner för hantering av misskötsel
<b>Beaktande av intressenters intressen</b>	De styrdokument som hänvisas till i denna rapport har tagits fram internt med utgångspunkt i tillämpliga regelverk, såsom CSRD, samt internationella ramverk, till exempel FN:s Global Compact, vilka indirekt beaktar intressenters intressen. Separata externa intressentdialoger har inte genomförts i samband med utformningen styrdokumentet.		
<b>Policyns tillgänglighet</b>	Arbetsordningen för investeringar är inkluderat i Bonavas interna styrningsramverk som säkerställer att de anställda som arbetar med investeringsplanering, markförvärv och projektutveckling har tillgång till den.  Dokumentet är delat via Bonavas intranät där behöriga kan nå den.	Arbetsordningen för hälsa och säkerhet gäller för och implementeras av hela organisationen samt externa samarbetspartners via kontrakt.  Implementering sker genom: – Ledarskapsprinciper och onboarding. – Lokalt ägda förbättringsplaner. – Kommunikation och utbildning i säkerhetskultur.	i.t.
	Arbetsordning för HR-processer	Arbetsordning för beslutsprocesser	Etiska riktlinjer
<b>Huvudsakligt innehåll och syfte</b>	Bonavas arbetsordning för HR-processer är Bonavas koncerngemensamma styrdokument för alla HR-processer och rutiner. Tillsammans med de lokala HR-processerna och de lagar och regler som gäller på våra respektive marknader, utgör arbetsordningen grunden för hur vi ska arbeta med våra medarbetare.	Bonavas arbetsordning för beslutsprocesser syftar till att uppnå en koncerngemensam och decentraliserad beslutsprocess inom ramen för fastställda mål, koncernens strategi samt antagna koncerngemensamma riktlinjer och policys.	Bonavas etiska riktlinjer syftar till att guida Bonavas anställda i att alltid följa Bonavas värderingar, uppförandekod och kultur. Den innehåller etiska riktlinjer för att hjälpa till att ta rätt beslut i svåra situationer.
<b>Väsentliga inverknings, risker och möjligheter som policyn relaterar till</b>	– Arbetsvillkor (S1) – Likabehandling och lika möjligheter (S1)	– Korruption och mutor	– Korruption och mutor
<b>Omfattning</b>	Policyn omfattar alla verksamheter inom Bonava och inkluderar åtaganden relaterade till Bonavas egna medarbetare.	Policyn omfattar alla verksamheter inom Bonava och inkluderar åtaganden relaterade till Bonavas egna medarbetare.	Policyn omfattar alla verksamheter inom Bonava och inkluderar åtaganden relaterade till Bonavas egna medarbetare.
<b>Ansvarsnivå</b>	Antagen av VD 31 mars 2021.  Dokumentet ägs av SVP Human Resources. Affärsenhetscheferna tillsammans med affärsenhetens HR-chef är ansvariga att implementera arbetsordningen inom respektive affärsenhet.	Antagen av VD 1 april 2022.  VD är ägare av dokumentet.	Bonavas Ethics Advisor ansvarar för de etiska riktlinjerna.
<b>Förbindelser till standarder och initiativ från tredje part</b>	i.t.	i.t.	i.t.
<b>Beaktande av intressenters intressen</b>	De styrdokument som hänvisas till i denna rapport har tagits fram internt med utgångspunkt i tillämpliga regelverk, såsom CSRD, samt internationella ramverk, till exempel FN:s Global Compact, vilka indirekt beaktar intressenters intressen. Separata externa intressentdialoger har inte genomförts i samband med utformningen styrdokumentet.		
<b>Policyns tillgänglighet</b>	Affärsenhetscheferna tillsammans med affärsenhetens HR-chef ser till att deras medarbetare är medvetna om arbetsordningen.	i.t.	De etiska riktlinjerna adresseras i Bonavas webbaserade utbildning "Our Foundation".

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

## Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

—Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

## Förteckning över datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning IRO-2

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdeförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Väsentlig/ej väsentlig	Sidnummer
ESRS 2 GOV-1 Jämnare könsfördelning i styrelserna punkt 21 d	Indikator nr 13 tabell 1 i bilaga I		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816 (5), bilaga II		Väsentlig	70
ESRS 2 GOV-1 Procentandel oberoende styrelseledamöter punkt 21 e			Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Väsentlig	70
ESRS 2 GOV-4 Redogörelse för due diligence (tillbörlig aktsamhet) punkt 30	Indikator nr 10 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	70
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till fossila bränslen punkt 40 (d) i	Indikator nr 4 tabell 1 i bilaga I	Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 (6), tabell 1: Kvalitativ information om miljörisker och tabell 2: Kvalitativ information om sociala risker	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Ej väsentlig	-
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till kemikalieproduktion punkt 40 (d) ii	Indikator nr 9 tabell 2 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Ej väsentlig	-
ESRS 2 SBM-1 Deltagande i verksamhet med anknytning till kontroversiella vapen punkt (d) iii	Indikator nr 14 tabell 1 i bilaga I		Artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818 (7), bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Ej väsentlig	-
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till odling och produktion av tobak punkt 40 (d) iv			Artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818, bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Ej väsentlig	-
ESRS E1-1 Omställningsplan för att uppnå klimatneutralitet senaste 2050 punkt 14				Förordning (EU) 2021/1119, artikel 2.1.	Väsentlig	70
ESRS E1-1 Företag som är uteslutna från EU-referensvärdena för anpassning till Parisavtalet punkt 16 (g)		Artikel 449a förordning (EU) nr 575/2013, Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 1: Verksamhet utanför handelsslaget – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: Exponeringarnas kreditkvalitet efter sektor, utlägg och återstående löptid	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artiklarna 12.1 d-g och artikel 12.2		Väsentlig	76-77

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

—Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdeförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Väsentlig/ej väsentlig	Sid-nummer
ESRS E1-4 Minskingsmål för utsläpp av växthusgaser punkt 34	Indikator nr 4 tabell 2 i bilaga I	Artikel 449a förordning (EU) nr 575/2013; kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 mall 3: Verksamhet utanför handelslaget – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: anpassningsmått	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 6		Väsentlig	82–84
ESRS E1-5 Energiförbrukning från fossila källor uppdelad efter källor (endast sektorer med hög klimatpåverkan) punkt 38	Indikator nr 5 tabell 1 och indikator nr 5 tabell 2				Ej väsentlig	-
ESRS E1-5 Energiförbrukning och energimix punkt 37	Indikator nr 5 tabell 1 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS E1-5 Energiintensitet förknippad med verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan punkterna 40–43	Indikator nr 5 tabell 1 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS E1-6 Brutto och totala växthusgasutsläpp scope 1, 2, 3 punkt 44	Indikator nr 1 och indikator nr 2 tabell 1 i bilaga I	Artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013, Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 3: Verksamhet utanför handelslaget – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: Exponeringarnas kreditkvalitet efter sektor, utlägg och återstående löptid	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artiklarna 5.1, 6 och 8.1		Väsentlig	85–87
ESRS E1-6 Bruttoutsläppintensitet för växthusgasutsläpp punkterna 53–55	Indikator nr 3 tabell 1 i bilaga I	Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 3: Verksamhet utanför handelslaget – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: anpassningsmått	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 8.1		Väsentlig	85–87
ESRS E1-7 Upptag av växthusgaser och koldioxidkrediter punkt 56				Förordning (EU) 2021/1119, artikel 2.1.	Ej väsentlig	-
ESRS E1-9 Referensportföljens exponering mot klimatrelaterade fysiska risker punkt 66			Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1818, bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Infasning	-
ESRS E1-9 Uppdelning av monetära belopp efter akut och kronisk fysisk risk, punkt 66 a ESRS E1-9 Plats för betydande tillgångar utsatta för väsentlig fysisk risk, punkt 66 c		Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, punkterna 46 och 47: Mall 5: Utanför handelslaget – Klimatförändringsrelaterad fysisk risk: Exponering utsatta för fysisk risk			Infasning	-

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

—Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdeförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Väsentlig/ej väsentlig	Sid-nummer
ESRS E1-9 Uppdelning av det redovisade värdet på sina fastighetstillgångar efter energieffektivitetsklasser punkt 67 c		Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013, kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, punkt 34, Mall 2 – Klimatomställningsrisk utanför handelsslaget: Lån mot säkerhet i fast egendom – säkerhetens energieffektivitet			Infasning	-
ESRS E1-9 Portföljens grad av exponering mot klimatrelaterade möjligheter punkt 69			Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1818		Infasning	-
ESRS E2-4 Mängden av varje förorening som förtecknas i bilaga II till förordningen om ett europeiskt register över utsläpp och överföringar som släpps ut i luft, vatten och mark, punkt 28	Indikator nr 8 tabell 1 i bilaga I Indikator nr 2 tabell 2 i bilaga 1 Indikator nr 1 tabell 2 i bilaga 1 Indikator nr 3 tabell 2 i bilaga 1				Ej väsentlig	-
ESRS E3-1 Vattenresurser och marina resurser punkt 9	Indikator nr 7 tabell 2 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS E3-1 Särskild strategi punkt 13	Indikator nr 8 tabell 2 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS E3-1 Hållbara oceaner och hav punkt 14	Indikator nr 12 tabell 2 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS E3-4 Totalt återvunnet och återanvänt vatten punkt 28 c	Indikator nr 6,2 tabell 2 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS E3-4 Total vattenförbrukning i m <sup>3</sup> per nettoinkomst av egen verksamhet punkt 29	Indikator nr 6,1 tabell 2 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS 2-SBM 3-E4 punkt 16 a i	Indikator nr 7 tabell 1 i bilaga I				Infasning	-
ESRS 2-SBM 3-E4 punkt 16 b	Indikator nr 10 tabell 2 i bilaga I				Infasning	-
ESRS 2-SBM 3-E4 punkt 16 c	Indikator nr 14 tabell 2 i bilaga I				Infasning	-

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

—Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdeförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Väsentlig/ej väsentlig	Sid-nummer
ESRS E4-2 Hållbara mark-/jordbruksmetoder/policyer punkt 24 b	Indikator nr 11 tabell 2 i bilaga I				Väsentlig	90
ESRS E4-2 Hållbara metoder/policyer för hållbarhet i haven punkt 24 c	Indikator nr 12 tabell 2 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS E4-2 Policyer för att behandla avskogning punkt 24 d	Indikator nr 15 tabell 2 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS E5-5 Icke-återvunnet avfall punkt 37 d	Indikator nr 13 tabell 2 i bilaga I				Väsentlig	97
ESRS E5-5 Farligt avfall och radioaktivt avfall punkt 39	Indikator nr 9 tabell 1 i bilaga I				Väsentlig	97
ESRS 2-SBM3-S1 Risk att utsättas för tvångsarbete punkt 14 f	Indikator nr 13 tabell 3 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS 2-SBM3-S1 Risk att utsättas för barnarbete punkt 14 (g)	Indikator nr 12 tabell 3 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS S1-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter punkt 20	Indikator nr 9 tabell 3 och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS S1-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1-8, punkt 21			Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Väsentlig	99
ESRS S1-1 processer och åtgärder för att förhindra människohandel punkt 22	Indikator nr 11 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	99
ESRS S1-1 Strategi för förebyggande av arbetsplatsolyckor eller ett system för att hantera sådana punkter 23	Indikator nr 1 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	99
ESRS S1-3 mekanismer för klagomålshantering i samband med personalfrågor punkt 32 c	Indikator nr 5 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	100

Verksamhet

**Förvaltningsberättelse**

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

**Hållbarhetsförklaring**

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

—Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdeförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Väsentlig/ej väsentlig	Sid-nummer
ESRS S1-14 Antal dödsfall och antal och andel arbetsrelaterade olyckor punkt 88 b och c	Indikator nr 2 tabell 3 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Väsentlig	107
ESRS S1-14 Antal dagar förlorade på grund av skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom punkt 88 e	Indikator nr 3 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	107
ESRS S1-16 Ojusterad löneklyfta mellan könen punkt 97 a	Indikator nr 12 tabell 1 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Väsentlig	109
ESRS S1-16 Överdrivet hög VD-lön punkt 97 b	Indikator nr 3 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	109
ESRS S1-17 Fall av diskriminering, punkt 103 a	Indikator nr 7 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	109
ESRS S1-17 Underlåtenhet att iakttä FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer punkt 104 a	Indikator nr 10 tabell 1 och indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818		Väsentlig	109-
ESRS 2-SBM3-S2 Betydande risk för barnarbete eller tvångsarbete i värdekedjan punkt 11 b	Indikator nr 12 och indikator nr 13 tabell 3 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS S2-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter punkt 17	Indikator nr 9 tabell 3 och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I				Väsentlig	109
ESRS S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan punkt 18	Indikator nr 11 och indikator nr 4 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	110-111
ESRS S2-1 respekterar inte FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer punkt 19	Indikator nr 10 tabell 1 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818		Väsentlig	110-111
ESRS S2-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1-8, punkt 19			Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Väsentlig	110-111

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

—Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

Upplyningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdeförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Väsentlig/ej väsentlig	Sid-nummer
ESRS S2-4 Människorättsfrågor och människorättsfall kopplade till företagets värdekedja i tidigare och senare led punkt 36	Indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS S3-1 Människorättsåtaganden punkt 16	Indikator nr 9 tabell 3 i bilaga I och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS S3-1 underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s principer eller OECD:s riktlinjer punkt 17	Indikator nr 10 tabell 1 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818		Ej väsentlig	-
ESRS S3-4 Människorättsfrågor och människorättsincidenter punkt 36	Indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare punkt 16	Indikator nr 9 tabell 3 i bilaga I och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS S4-1 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer punkt 17	Indikator nr 10 tabell 1 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818		Ej väsentlig	-
ESRS S4-4 Människorättsfrågor och människorättsincidenter punkt 35	Indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS G1-1 FN:s konvention mot korruption punkt 10 b	Indikator nr 15 tabell 3 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS G1-1 Skydd för visselblåsare punkt 10 d	Indikator nr 6 tabell 3 i bilaga I				Ej väsentlig	-
ESRS G1-4 Böter för brott mot lagar mot korruption och mutor punkt 24 a	Indikator nr 17 tabell 3 i bilaga I		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentlig	118
ESRS G1-4 Standarder för bekämpning av korruption och mutor punkt 24 b	Indikator nr 16 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	118

Verksamhet

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

### Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

—Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

# Innehållsindex IRO-2

Lista av materiella upplysningar	Sidnummer
<b>ESRS 2 – Allmänna upplysningar</b>	
BP-1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporten	60
BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter	60
GOV-1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	70
GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	70
GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentsystem	70
GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet	71
GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	71
SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja	63–64
SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter	65–66
SBM-3 Väsentliga inverkningsrisker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	63–64, 67–68
IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningsrisker och möjligheter	69
IRO-2 Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring	123–130
<b>E1 – Klimatförändringar</b>	
Artikel 8 Taxonomiförordningen	72–74
ESRS 2 GOV-3-E1 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentsystem	70
E1-1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna	76–77
ESRS 2 SBM-3-E1 Väsentliga inverkningsrisker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	75
ESRS 2 IRO-1 Beskrivning av arbetet för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningsrisker och möjligheter	69, 77–78
E1-2 Policyer för begränsning av klimatförändringarna	79

Lista av materiella upplysningar	Sidnummer
<b>E1 – Klimatförändringar, forts</b>	
E1-3 Åtgärder och resurser avseende klimatförändringspolicyer	79–81
E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	82–84
E1-6 Växthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp	85–87
<b>E2 – Miljöföroreningar</b>	
ESRS 2 SBM-3-E2 Väsentliga inverkningsrisker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	88
ESRS 2 IRO-1-E2 Beskrivning av arbetet för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningsrisker och möjligheter	69
E2-1 Policyer relaterade till miljöförorening	88
E2-2 Åtgärder och resurser relaterade till miljöförorening	88–89
E2-3 Mål relaterade till miljöförorening	89
E2-5 Ämnen som inger betänkligheter och ämnen som inger mycket stora betänkligheter	89
<b>E4 – Biologisk mångfald och ekosystem</b>	
E4-1 Övergångsplan och beaktande av biologisk mångfald och ekosystem i strategi och affärsmodell	Infasning
ESRS 2 SBM-3-E4 Väsentliga inverkningsrisker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	90
ESRS 2 IRO-1-E4 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningsrisker och möjligheter för biologisk mångfald och ekosystem	69
E4-2 Policyer för biologisk mångfald och ekosystem	90
E4-3 Åtgärder och resurser för biologisk mångfald och ekosystem	90–91
E4-4 Mål för biologisk mångfald och ekosystem	91
E4-5 Mått på inverkningsrisker relaterade till förändringar i biologisk mångfald och ekosystem	91–92

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

## Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

—Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information

Lista av materiella upplysningar	Sidnummer
<b>E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi</b>	
ESRS 2 SBM-3-E5 Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	93
ESRS 2 IRO-1-E5 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverknings, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi	69
E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi	93–94
E5-2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi	94
E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi	95
E5-4 Resursinflöden	96
E5-5 Resursutflöden	97
<b>S1 – Den egna arbetskraften</b>	
ESRS 2 SBM-2-S1 – Intressenters intressen och synpunkter	65
ESRS 2 SBM-3-S1 – Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	98–99
S1-1 Policyer för den egna arbetskraften	99
S1-2 Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarföreträdare	100
S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverknings och kanaler genom vilka den egna arbetskraften kan uppmärksamma problem	100
S1-4 Åtgärder avseende väsentliga inverknings på den egna arbetskraften och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamål	100–102
S1-5 Mål för hur väsentliga negativa inverknings ska hanteras, positiva inverknings stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	102–103
S1-6 Uppgifter om företagets anställda	104–105
S1-8 Kollektivavtalstäckning och social dialog	105
S1-9 Mångfaldsindikatorer	106

Lista av materiella upplysningar	Sidnummer
<b>S1 – Den egna arbetskraften, forts</b>	
S1-10 Tillräckliga löner	106
S1-14 Mått för arbetsmiljö	107
S1-16 Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)	109
S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarliga inverknings relaterade till mänskliga rättigheter	109
<b>S2 – Arbetstagare i värdekedjan</b>	
ESRS 2 SBM-2-S2 Intressenters intressen och synpunkter	65
ESRS 2 SBM-3-S2 Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	110
S2-1 Policyer för medarbetare i värdekedjan	110–111
S2-2 Rutiner för kontakter med medarbetare i värdekedjan angående inverknings	111
S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverknings och kanaler genom vilka medarbetare i värdekedjan kan uppmärksamma problem	111
S2-4 Åtgärder avseende väsentliga inverknings för arbetstagare i värdekedjan och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller medarbetare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	111–113
S2-5 Mål för hur väsentliga negativa inverknings ska hanteras, positiva inverknings stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	114
<b>G1 – Ansvarsfullt företagande</b>	
ESRS 2 SBM-3-G1 Förvaltnings-, tillsyns- och ledningsorganens ansvar	70
ESRS 2 IRO-1-G1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverknings, risker och möjligheter	65
G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	117–118
G1-4 Bekräftade fall av korruption och mutor	118

Verksamhet

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Bolagsstyrning

## Hållbarhetsförklaring

Allmänna upplysningar

Miljöinformation

Samhällsansvarsinformation

Bolagsstyrningsinformation

—Appendix

Finansiella rapporter

Övrig information



Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## **Finansiella rapporter**

Innehållsförteckning

Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

# Innehåll finansiella rapporter

## Koncernens räkenskaper

Koncernens resultaträkning

Koncernens rapport över totalresultat

Koncernens balansräkning

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

## Koncernens noter

**Not 1** Väsentliga redovisningsprinciper

**Not 2** Rapportering av rörelsesegment

**Not 3** Intäkter

**Not 4** Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

**Not 5** Avskrivningar

**Not 6** Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

**Not 7** Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

**Not 8** Finansnetto

**Not 9** Immateriella tillgångar

**Not 10** Förvaltningsfastigheter

**Not 11** Materiella anläggningstillgångar

**Not 12** Andelar i gemensamma verksamheter

**Not 13** Långfristiga fordringar och övriga fordringar

**Not 14** Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

**Not 15** Bostadsprojekt

**Not 16** Aktiekapital

**Not 17** Räntebärande skulder

**Not 18** Avsättningar

**Not 19** Övriga skulder

**Not 20** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Not 21** Leasing

**Not 22** Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

**Not 23** Kassaflödesanalys och likvida medel

**Not 24** Finansiella instrument och finansiell riskhantering

**Not 25** Resultat per aktie

**Not 26** Väsentliga händelser efter årets slut

**Not 27** Närståendetransaktioner

## Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets förändring i eget kapital

Moderbolagets kassaflödesanalys

## Moderbolagets noter

**Not 1** Redovisningsprinciper

**Not 2** Antal anställda, löner och andra ersättningar

**Not 3** Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

**Not 4** Räntekostnader och liknande resultatposter

**Not 5** Immateriella tillgångar

**Not 6** Andelar i koncernföretag

**Not 7** Fordringar hos koncernföretag

**Not 8** Andra långfristiga fordringar

**Not 9** Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar

**Not 10** Räntebärande skulder

**Not 11** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Not 12** Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

**Not 13** Uppgifter om moderbolaget

**Not 14** Vinstdisposition

## Underskrifter

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

– Innehållsförteckning

Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

## Koncernens resultaträkning

	Not	2025	2024
<b>Koncernens resultat</b>	1, 12		
Nettoomsättning	2, 3	7 725	8 194
Kostnader för produktion	4, 5, 7, 9, 11, 15, 21	-6 738	-7 514
<b>Bruttoresultat</b>		<b>987</b>	<b>680</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7, 9, 11, 21	-625	-658
<b>Rörelseresultat</b>		<b>362</b>	<b>22</b>
Finansiella intäkter		185	48
Finansiella kostnader		-613	-571
<b>Finansnetto</b>	8	<b>-428</b>	<b>-524</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-67</b>	<b>-501</b>
Skatt på årets resultat	14	-22	-17
<b>Årets resultat<sup>1)</sup></b>		<b>-89</b>	<b>-518</b>
<b>Nyckeltal per aktie (före och efter utspädning)</b>			
Årets resultat, SEK	25	-0,28	-1,85
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		1,21	2,02
Eget kapital, SEK		21,61	22,36
Genomsnittligt antal utstående aktier i miljoner före och efter utspädning		321,6	279,9
Antal aktier vid årets utgång, miljoner		321,6	321,6

<sup>1)</sup> Hela årets resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

## Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2025	2024
<b>Årets resultat</b>		<b>-89</b>	<b>-518</b>
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat:</i>			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-150	93
<b>Årets övrigt totalresultat</b>		<b>-150</b>	<b>93</b>
<b>Årets totalresultat<sup>1)</sup></b>		<b>-239</b>	<b>-425</b>

<sup>1)</sup> Hela årets totalresultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

— Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

# Koncernens balansräkning

	Not	2025	2024
<b>TILLGÅNGAR</b>	1, 12, 23		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	9	22	22
Förvaltningsfastigheter	10	268	286
Rörelsefastigheter	11	32	33
Nyttjanderättstillgångar byggnader		42	89
Maskiner och inventarier	11	77	105
Nyttjanderättstillgångar maskiner och inventarier		30	40
Långfristiga fordringar	13	135	625
Uppskjutna skattefordringar	14	124	137
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	24	<b>729</b>	<b>1 338</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Bostadsprojekt</b>			
Exploateringsfastigheter	15	6 331	7 150
Pågående bostadsprojekt	15	6 568	6 565
Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt		30	33
Färdigställda bostäder	15	727	1 007
<b>Bostadsprojekt</b>		<b>13 656</b>	<b>14 755</b>
Aktuell skattefordran		38	16
Kundfordringar		199	255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55	57
Övriga fordringar	13	751	240
Likvida medel	23	220	593
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	24	<b>14 919</b>	<b>15 917</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 647</b>	<b>17 254</b>

	Not	2025	2024
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital	16	538	538
Övrigt tillskjutet kapital		5 368	5 368
Reserver		309	459
Balanserad vinst inkl årets totalresultat		728	817
<b>Eget kapital hänförligt till Bonava AB:s aktieägare</b>		<b>6 945</b>	<b>7 184</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 950</b>	<b>7 189</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	17	2 775	2 810
Långfristiga räntebärande leasingskulder	17	60	103
Övriga långfristiga skulder	19	5	18
Uppskjutna skatteskulder	14	21	42
Avsättningar	18	469	510
<b>Summa långfristiga skulder</b>	24	<b>3 330</b>	<b>3 483</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	765	1 341
Kortfristiga räntebärande leasingskulder	17	38	56
Leverantörsskulder		297	292
Aktuell skatteskuld		149	112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 006	1 035
Övriga kortfristiga skulder	19	2 951	3 423
Avsättningar	18	159	322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	24	<b>5 367</b>	<b>6 582</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 697</b>	<b>10 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 647</b>	<b>17 254</b>

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

— Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till Bonava AB:s aktieägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserat resultat	Summa		
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>434</b>	<b>4 569</b>	<b>366</b>	<b>1 226</b>	<b>6 596</b>	<b>5</b>	<b>6 601</b>
Årets resultat				-518	-518	—	-518
Övrigt totalresultat	—	—	93	—	93	—	93
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93</b>	<b>-518</b>	<b>-425</b>	<b>0</b>	<b>-425</b>
Nedsättning aktiekapital	-325	—	—	325	0	—	0
Fondemission	216	—	—	-216	0	—	0
Nyemission	214	836	—	—	1 050	—	1 050
Emissionskostnader	—	-37	—	—	-37	—	-37
Prestationsbaserat incitamentsprogram	—	—	—	—	0	—	0
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>105</b>	<b>799</b>	<b>0</b>	<b>109</b>	<b>1 013</b>	<b>0</b>	<b>1 013</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>538</b>	<b>5 368</b>	<b>459</b>	<b>817</b>	<b>7 184</b>	<b>5</b>	<b>7 189</b>
Årets resultat	—	—	—	-89	-89	—	-89
Övrigt totalresultat	—	—	-150	—	-150	—	-150
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-150</b>	<b>-89</b>	<b>-239</b>	<b>0</b>	<b>-239</b>
Prestationsbaserat incitamentsprogram	—	—	—	—	0	—	0
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>0</b>	<b>—</b>	<b>0</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>538</b>	<b>5 368</b>	<b>309</b>	<b>728</b>	<b>6 945</b>	<b>5</b>	<b>6 950</b>

## Förändring av eget kapital

Förändringen av eget kapital består av årets resultat och övrigt totalresultat, utdelning, nyemission samt effekter av det långsiktiga prestationsbaserade incitamentsprogrammet.

## Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna.

## Omräkningsreserv

Omräkningsreserven omfattar ackumulerade omräkningsdifferenser från omräkning av utländska dotterföretags finansiella rapporter till koncernens rapporteringsvaluta.

## Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat

I denna post ingår intjänade vinstmedel i Bonava, och här redovisas även transaktioner med ägare såsom utdelningar, återköp av aktier och prestationsbaserade incitamentsprogram. Under 2024 har balanserade vinstmedel även påverkats av genomförd nedsättning av aktiekapital och fondemission.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

— Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

# Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2025	2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		-67	-501
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
- Avskrivningar	5	86	109
- Nedskrivningar		17	271
- Valutakurseffekter		359	-232
- Förändringar avsättningar		168	-382
- Övrigt inklusive rearesultat avyttrade verksamheter		-18	-24
<b>Summa poster som inte ingår i kassaflödet</b>		<b>276</b>	<b>-258</b>
Betald skatt		-8	-159
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>201</b>	<b>-918</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Försäljningar av bostadsprojekt		6 492	6 943
Investeringar i bostadsprojekt		-6 149	-4 815
Förskott från kunder		-311	-39
Övriga förändringar i rörelsekapital	23	158	-605
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		<b>189</b>	<b>1 484</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>390</b>	<b>566</b>

Fortsättning nästa spalt

	Not	2025	2024
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Försäljning av koncernföretag	13	43	93
Förvärv av byggnader och mark		-11	-37
Förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5	-8
Försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-	9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>27</b>	<b>56</b>
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>		<b>417</b>	<b>621</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Nyemission		-	1 050
Emissionskostnader		-	-37
Upptagna lån		988	7 551
Amortering av lån		-1 707	-8 729
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga räntebärande fordringar		-6	-1
Amortering av leasingkulder		-56	-71
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-781</b>	<b>-237</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-364</b>	<b>384</b>
Likvida medel vid årets början	23	593	180
Kursdifferens i likvida medel		-9	29
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	23	<b>220</b>	<b>593</b>

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

– Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

# Koncernens noter

## 1 Väsentliga redovisningsprinciper

### Företagsinformation

Bonava AB (publ) är ett svenskt publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm i segmentet Mid Cap. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Lindhagensgatan 74, Stockholm. Verksamheten är att producera bostäder i attraktiva lägen i Sverige, Finland, Baltikum och Tyskland. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 17 mars 2025. Koncernredovisningen avser räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2025 och är upprättad i svenska kronor (SEK). Samtliga belopp redovisas i MSEK, om inte annat särskilt anges. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 april 2025.

### Uttalande om överensstämmelse med tilläpade regelverk

Bonava AB tillämpar de av EU fastställda International Financial Reporting Standards (IFRS). Koncernen tillämpar dessutom rekommendationen RFR 1 Kompletterande redovisningsnormer för koncerner.

### Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av Bonava

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar i IFRS som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig inverkan på Bonava, med undantag för IFRS 18, som bland annat kommer inverka på resultaträkningens uppställningsformat samt klassificering av intäkter och kostnader som en effekt av introduktionen av aktiviteterna löpande verksamhet investerings- och finansieringsverksamhet. Det är i större omfattning än tidigare (IAS 1) möjligt att upprätta en resultaträkning med fler delsummer än tidigare. IFRS 18 kommer även att inverka på presentationen och de så kallade Management Performance Measures (MPM). Effekterna kommer att gälla hanteringen av bland annat valutakurseffekter, finansiella intäkter och kostnader som inte är ränta.

### Koncernredovisning

Rörelseförvärv redovisas med tillämpning av förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom Bonava indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

Företag i vilka Bonava har ett bestämmande inflytande, i praktiken ett direkt eller indirekt innehav med mer än 50 procent av rösterna, konsolideras i sin helhet. Bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag konsolideras eftersom Bonava har ett bestämmande inflytande över dessa.

Samarbetsarrangemang är projekt i en konsortieliknande form, där det föreligger ett gemensamt bestämmande inflytande. Bonava redo-

visar sina direkta rättigheter till tillgångar, skulder, intäkter och kostnader från gemensamma verksamheter och sin andel av gemensamt ägda tillgångar och skulder eller uppkomna intäkter och kostnader. Dessa har inkluderats i de finansiella rapporterna under respektive relevant post.

### Intäkter

Bonavas nettoomsättning omfattar huvudsakligen tre intäktsflöden i form av försäljning av bostäder till konsumenter, försäljning av bostadsprojekt till investerare och, i mindre omfattning, försäljning av mark.

### Bostadsprojekt för konsumenter

Bonavas affärsmodell vid försäljning av bostäder med äganderätt är att Bonava upprättar ett skriftligt avtal med respektive ägare om uppförande av en bostad. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Bostadsprojekt. Bonavas åtagande gentemot kunden betraktas som ett enda prestationsåtagande i form av att överföra en bostad till kunden. Intäkter redovisas när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt. Transaktionspriset är ett fast pris angivet i kontraktet. Bonavas kunder betalar in förskott vid olika tillfällen, vid olika tidpunkter och i varierande omfattning på de olika marknaderna. Förskottsbetalning är betingat av slutförandet av Bonavas prestationsåtagande och påverkar därmed inte Bonavas bedömning av att prestationsåtagandet först uppfylls i samband med tillträdet av bostaden.

I Sverige och Finland sker Bonavas projektutveckling av bostäder även genom att ett entreprenadavtal ingås med en beställare i form av en bostadsrättsförening i Sverige eller ett bostadsaktiebolag i Finland. I Sverige köper slutkunden en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en särskild lägenhet. I Finland köper kunden aktier i bostadsaktiebolaget som motsvarar en särskild lägenhet. Bonavas affärsmodell innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Eftersom Bonava har kontroll över såväl bostadsrättsförening som bostadsaktiebolag under uppförandeperioden och fram till dess att slutkunderna tillträder bostäderna så konsolideras dessa enheter under den perioden. Det innebär att det inte föreligger något kontrakt innan slutkunden har tecknat ett avtal. Redovisad intäkt per bostad möts av en andel av bostadens bedömda kostnad vid projektets färdigställande.

### Bostadsprojekt för investerare

Försäljning av bostadsprojekt till investerare redovisas vid den tidpunkt när kontrollen överförs till köparen. Beroende på avtalets utformning

och lokala lagar och regler kan detta inträffa vid kontraktstillfället, löpande under produktionstiden, eller vid tidpunkten för köparens tillträde till bostäderna.

### Försäljning av mark

Försäljning av mark redovisas per den tidpunkt då kontrollen överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdet till marken.

### Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan sker linjärt efter beräknad nyttjandeperiod med beaktande av eventuellt restvärde vid periodens slut. Bonava tillämpar komponentavskrivning där varje tillgång med större värde fördelas på ett antal komponenter och skrivs av utifrån respektive komponents nyttjandeperiod.

Avskrivningstiderna varierar enligt tabellen nedan:

Programvaror	1–5 år
Andra immateriella tillgångar	3–10 år
Rörelsefastigheter	8–25 år
Maskiner och inventarier	3–20 år

### Leasing

Rättigheten att använda en leasad tillgång redovisas antingen som en materiell anläggningstillgång (byggnader; lokaler där Bonava driver sin verksamhet, samt maskiner och inventarier; i huvudsak bilar och kontorsmaskiner) eller omsättningstillgång (pågående bostadsprojekt) beroende på hur den leasade tillgången hade klassificerats om den istället ägdes. Hyresavtal för mark (pågående bostadsprojekt) redovisas som leasingavtal först när det finns en beslutad detaljplan eller bygglovintyg inte längre går att överklaga, innan dess har Bonava inte kontroll över marken och heller några rättigheter och skyldigheter för marken.

Rörliga kostnader såsom fastighetsskatt och underhållskostnader i form av till exempel el, värme och vatten har exkluderats ur leasing-skuldberäkningen i den mån kostnaderna går att separera från hyreskostnaden. Några väsentliga variabla leasingbetalningar kopplade till index eller pris förekommer inte.

Bonava tillämpar den implicita räntan för hyresavtal för mark, för resterande leasingavtal tillämpas den marginella låneränta som fastställs med beaktande av geografisk marknad och löptid.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

— Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

Bonava har i allt väsentligt valt att inte beakta möjligheten att förlänga leasingavtalen eftersom det inte är ekonomiskt fördelaktigt att förlänga kontrakten; tillgångarna är inte kritiska för Bonavas verksamhet, tillgångarna är inte specialiserade och andra lämpliga alternativ bedöms finnas tillgängliga. Dessutom är kostnaderna för att inte förlänga kontrakten, till exempel förhandlingskostnader, omlokaliseringkostnader eller kostnader för att identifiera en annan lämplig tillgång inte väsentliga.

## Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar redovisas till anskaffningskostnader minus ackumulerade av- och nedskrivningar. Goodwill skrivs inte av utan den testas årligen för eventuell nedskrivning. Se även not 9.

## Materiella anläggningstillgångar

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13.

### Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter innehas och används i den egna verksamheten såsom för produktion, tillhandahållande av tjänster eller administration. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

## Omsättningstillgångar

### Bostadsprojekt

Bonavas fastighetsinnehav i form av bostadsprojekt klassificeras och värderas som omsättningstillgångar då avsikten är att sälja dem och lämna över dessa till kund efter färdigställandet. Fastighetsinnehaven värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Bostadsprojekt inom Bonava presenteras med uppdelning på:

- Exploateringsfastigheter
- Pågående bostadsprojekt
- Färdigställda bostäder

Omrubricering från exploateringsfastighet till pågående projekt sker när projektet byggstartats.

### Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter består av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingskostnader.

Exploateringsfastigheter värderas med hänsyn tagen till om utveckling ska ske eller om de ska säljas vidare. Till grund för värdering av mark och byggrätter som ska utvecklas finns en investeringskalkyl. Denna kalkyl uppdateras årligen avseende bedömt försäljningspris och kostnadsutveckling samt när marknadsutveckling eller andra omständigheter så kräver. I de fall som ett positivt täckningsbidrag från utvecklingen inte kan erhållas sker nedskrivning. Byggrätterna redovisas som omsättningstillgångar och värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde, post för post.

Under det tredje kvartalet 2025 genomfördes den årliga värderingen av byggrättsportföljen. Värderingen av byggrättsportföljen baserades på interna värderingar av diskonterade framtida kassaflöden från tilltänkt projekt som ska uppföras på exploateringsmarken (diskonterat nuvärde). För 2025 omfattade de externa värderingarna 13 procent av portföljen. I de fall en extern värdering har erhållits för en post har Bonava använt sig av det lägsta av värdet enligt extern värdering och det diskonterade nuvärdet enligt intern beräkning. Bonavas värderingsmodell för byggrätter är en värderingsmodell där kassaflöde från tilltänkt projekt som ska uppföras på exploateringsmarken värderas genom en diskontering av framtida kassaflöden. Risker i kassaflöden beaktas dels genom att det där inkluderas riskavsättningar dels via bedömning utifrån var i projektfasen projekten befinner sig. Utifrån den bedömda risken tilldelas en diskonteringsränta som reflekterar risken. Vid värdering 2025 var den genomsnittliga obelånade diskonteringsräntan i ett spann om 7,9–11,5 (8,4–11,5) procent med ett genomsnitt om 8,8 (9,2) procent.

### Pågående bostadsprojekt

Vid byggstart omrubriceras värdet på mark och aktiverade utvecklingskostnader till pågående projekt, tillsammans med nedlagda kostnader efter byggstart.

### Färdigställda bostäder

Projektkostnader för färdigställda bostäder omrubriceras från pågående bostadsprojekt till färdigställda bostäder vid slutbesiktning. Färdigställda bostäder värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

## Finansiella instrument

Förvärv och avyttringar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, långfristiga fordringar, kundfordringar, andra långfristiga aktieinnehav samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, kort- och långfristiga låneskulder samt derivat.

### Klassificering och värdering

Ett instruments klassificering avgörs av den affärsmodell inom vilken det innehas samt av instrumentets egenskaper. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas.

### Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Bonava klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier:

*Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*  
I denna grupp ingår Bonavas derivat med positivt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i finansnettot. Vidare värderas Bonavas andra långfristiga aktieinnehav till verkligt värde via resultaträkningen.

*Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*  
Bonava innehar kundfordringar, långfristiga fordringar och övriga fordringar inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha dessa i syfte att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och de avtalade villkoren ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför de redovisas till sina respektive nominella belopp utan diskontering. Långfristiga fordringar, övriga fordringar och likvida medel redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Bonava tillämpar den förenklade modellen för reservering av förväntade kreditförluster för kundfordringar som beräknas med hjälp av en provisionsmatris som baseras på det historiska utfallet, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang.

Koncernen ingår endast i banktransaktioner med motparter med en långsiktig kreditvärdighet om minst A. Standard & Poor's eller motsvarande oberoende ratinginstitut tillhandahåller kreditvärdighetsinformation.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

— Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

**Klassificering och värdering av finansiella skulder**

Bonava klassificerar sina finansiella skulder i följande kategorier:

*Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen*  
I denna grupp ingår Bonavas derivat med negativt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i finansnettot.

*Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*  
I denna grupp ingår långfristiga räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder, kortfristiga räntebärande skulder, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder.

**Fordringar och skulder i utländsk valuta**

Fordringar och skulder i utländsk valuta omvärderas till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av fordringar och skulder gällande den löpande verksamheten redovisas i rörelseresultatet medan valutakursdifferenser som hänför sig till finansieringsverksamhet redovisas i finansnettot.

**Ersättningar till anställda****Aktierelaterade ersättningar**

Det verkliga värdet på tilldelade aktierätter vid tidpunkten för tilldelning redovisas som en personalkostnad med motsvarande ökning av eget kapital. Det verkliga värdet på tilldelade syntetiska aktier redovisas som en personalkostnad med motsvarande skuldökning. Vid varje rapporteringstillfälle görs en bedömning av sannolikheten för att prestationsmålen kommer att uppnås. Kostnaderna beräknas med utgångspunkt från det antal aktierätter och syntetiska aktier som beräknas regleras vid intjäningsperiodens slut.

Under perioden då tjänsterna utförs görs avsättningar för beräknade sociala avgifter baserat på aktierätternas och de syntetiska aktiernas verkliga värde vid rapporteringstillfället.

För att fullgöra Bonava AB:s åtagande i enlighet med det långsiktiga incitamentsprogrammet har Bonava AB återköpt B-aktier. Dessa aktier redovisas i eget förvar som en minskning av eget kapital. För beskrivning av Bonavakoncernens aktierelaterade ersättningsprogram, se not 4.

**Ersättning efter avslutad anställning – pensionsplaner**

Bonava gör åtskillnad mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner. Inom Bonava finns primärt avgiftsbestämda pensionsplaner.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom försäkring i Alecta, vilka har bedömts vara en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret har den redovisats som en avgiftsbestämd plan då bolaget inte haft tillgång till information för

att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelse, förvaltningstillgångar och kostnader.

**Avsättningar****Garantiåtaganden**

Avsättning för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen.

**Förlustkontrakt**

En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelse enligt kontraktet. De kostnader som ska ingå vid värdering av förlustkontrakt utgörs av direkta särkostnader och en allokering av andra direkt hänförliga kostnader.

**Omstruktureringsreserver**

En avsättning för omstrukturering redovisas om och när det finns en fastställd utförlig och formell omstruktureringsplan och omstrukturen antingen har påbörjats eller blivit offentligt tillkännagiven.

**Kritiska uppskattningar och bedömningar**

Koncernens räkenskaper innehåller vissa bedömningar och antaganden om framtiden. Dessa baseras dels på historik, dels på förväntningar på framtida händelser och kan således vid senare tidpunkt komma att ändras bland annat på grund av ändrade omvärldsfaktorer. Nedan beskrivs de källor till osäkerheter i uppskattningar som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skuldernas värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret. Beskrivningen omfattar även viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

**Intäkter**

Bonava har gjort bedömningen av konsumentaffären att det finns ett bestämmande inflytande över bostadsföreningar och bostadsaktiebolag och dessa konsolideras därför i sin helhet. Detta innebär att det inte föreligger något kontrakt med en för Bonava extern part innan slutkunden tecknat ett avtal.

Bonavas affärsmodell och bostadsprojektens avtalsstruktur innebär därmed att kontrollen övergår till köparen vid tillträdet till bostaden respektive projektet. Bonava uppfyller åtagandet av att överföra bostaden respektive projektet vid tillträdet och redovisar intäkt och resultat från försäljning av bostadsprojekt till fullo vid denna tidpunkt. Beroende på avtalets utformning och lokala lagar och regler kan kontrollen av bostadsfastigheter till investerare övergå vid kontraktstillfället, löpande under produktionstiden eller vid tidpunkten för köparens

tillträde till bostäderna. Bonava har gjort bedömningen att intäktsredovisningen för 2024 och 2025 inträffade när kontrollen övergick vid tillträdet av fastigheten.

**Värdering av bostadsprojekt och exploateringsfastigheter**

Bonavas bostadsprojekt och exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden som till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Bonava följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden. Skillnaden mellan bokfört värde och bedömt nettoförsäljningsvärde är i vissa fall av mindre värde. En förändring i gjorda antaganden kan leda till nedskrivningsbehov.

Osäkerheter kring marknadsvillkor och påverkan på kundernas köpkraft är indikationer på att en värdeminskning har skett.

**Garantiåtaganden**

Storleken på avsättningen för garantiåtaganden baseras bland annat på antalet bostäder per projekt och justeras vid behov för att anpassas efter rådande förutsättningar. Företagsledningens bedömningar kan också påverka enskilda fall baserat på erfarenhet från tidigare transaktioner eller vid andra specifika händelser som kan påverka det uppskattade belopp som krävs för att reglera Bonavas åtagande.

**Borgens- och garantiförpliktelser, rättstvister med mera**

Inom ramen för Bonavas ordinarie affärsverksamhet är Bonava från tid till annan part i rättstvister. I dessa fall görs en bedömning av Bonavas åtaganden och sannolikheten för ett för Bonava negativt utfall. Bonavas bedömning görs utifrån den information och kunskap Bonava har i dag.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

**Finansiella rapporter**

Innehållsförteckning

— Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

## 2 Rapportering av rörelsesegment

Bonavas verksamhet är uppdelad i fyra rörelsesegment vilket återspeglar hur verksamheten följs upp och styrs av VD, den högsta verkställande beslutsfattaren. Varje rörelsesegment har en chef som är ansvarig för den dagliga verksamheten och som regelbundet rapporterar utfallet av rörelsesegmentets prestationer till VD. Det är utifrån denna interna rapportering som följande segment har identifierats: Tyskland, Sverige, Finland och Baltikum (Estland, Lettland och Litauen). Samtliga segment utvecklar och säljer bostäder. Ingen väsentlig försäljning sker mellan segmenten.

Från och med den 1 januari 2025 tillämpar koncernen i sin segmentsredovisning en ändrad redovisningsprincip – successiv vinstavräkning – vilket innebär att intäkter och kostnader redovisas över tid baserat på färdigställandegrad. Färdigställandegraden beräknas utifrån nedlagda projektkostnader i relation till totalt beräknade projektkostnader för att uppfylla prestationsåtagandet, exklusive mark, och multipliceras med försäljningsgrad (såld yta i relation till total säljbar yta).

Redovisad intäkt och kostnad beräknas som färdigställandegrad multiplicerad med försäljningsgrad och totalt beräknad projektintäkt respektive projektkostnad. Vid färdigställandegrad understigande 70 procent tillämpas en riskfaktor om 0,8 på både intäkter och kostnader i syfte att beakta osäkerheter i prognoser. När färdigställandegraden överstiger 70 procent upphör riskfaktorn att tillämpas.

Enligt tidigare princip – färdigställandemetoden – redovisades intäkt och kostnad i sin helhet vid kundens tillträde av bostaden. Förändringen syftar till att på ett tydligare sätt återspegla hur verksamheten bedrivs och hur värde skapas över tid. Segmentens resultat justeras, i förekommande fall, med operativa justeringar avseende nedskrivningar, försäljning av mark, omstruktureringskostnader och förvärvskostnader. Inga operativa justeringar har förekommit under 2025. Av de operativa justeringarna 2024 om totalt -267 MSEK avser -244 genomförda nedskrivningar i Tyskland, Sverige och Finland. Segmentsredovisningen innebär att resultatmåttan i segmenten avviker från resultatmåttan

enligt IFRS. Räntebärande tillgångar och skulder påverkas ej och sålunda är finansnetto i segmentredovisningen detsamma som i redovisningen enligt IFRS. Skatt enligt koncernens genomsnittliga skattesats tillkommer/avgår i segmentsredovisningen på den skillnad i resultat före skatt som föreligger gentemot IFRS.

Koncernens balansräkning, kassaflöde och operativa kassaflöde påverkas ej av den ändrade redovisningsprincipen i segmenten.

Påverkan av den ändrade redovisningsprincipen i segmentredovisningen redovisas på bonava.com. Jämförelsetal för 2024 har räknats om i denna rapport. De tal som baseras på segmentsredovisningen är markerade med brunt i tabellerna i denna rapport.

2025	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Moderbolaget <sup>1)</sup>	Övrigt <sup>1)</sup>	Summa segment	Skillnader	Summa IFRS
Nettoomsättning	5 480	1 188	606	943	160	-159	8 218	-493	7 725
Kostnader för produktion	-4 707	-1 039	-518	-768	-6	-7	-7 045	306	-6 738
<b>Operativt bruttoresultat</b>	<b>773</b>	<b>149</b>	<b>88</b>	<b>175</b>	<b>154</b>	<b>-166</b>	<b>1 173</b>	<b>-186</b>	<b>987</b>
Försäljnings- och administrationsomkostnader	-226	-116	-85	-52	-273	127	-625	–	-625
<b>Operativt rörelseresultat</b>	<b>547</b>	<b>32</b>	<b>3</b>	<b>123</b>	<b>-119</b>	<b>-39</b>	<b>548</b>	<b>-186</b>	<b>362</b>
varav avskrivningar	-58	-7	-8	-5	–	-7	-86	–	-86
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	-428	–	-428
Skatt på årets resultat	–	–	–	–	–	–	-68	45	-22
<b>Årets resultat</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>52</b>	<b>-141</b>	<b>-89</b>

2024	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Moderbolaget <sup>1)</sup>	Övrigt <sup>1)</sup>	Summa segment	Skillnader	Summa IFRS
Nettoomsättning	5 757	1 101	762	692	167	-166	8 312	-118	8 194
Kostnader för produktion	-5 055	-1 045	-641	-589	-5	6	-7 328	-186	-7 514
<b>Operativt bruttoresultat</b>	<b>702</b>	<b>56</b>	<b>121</b>	<b>103</b>	<b>162</b>	<b>-160</b>	<b>984</b>	<b>-304</b>	<b>680</b>
Försäljnings- och administrationsomkostnader	-263	-118	-105	-47	-266	140	-658	–	-658
<b>Operativt rörelseresultat</b>	<b>439</b>	<b>-62</b>	<b>16</b>	<b>56</b>	<b>-103</b>	<b>-20</b>	<b>326</b>	<b>-304</b>	<b>22</b>
varav avskrivningar	-76	-8	-12	-6	-7	–	-109	–	-109
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	-524	–	-524
Skatt på årets resultat	–	–	–	–	–	–	-90	73	-17
<b>Årets resultat</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>-288</b>	<b>-230</b>	<b>-518</b>

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

**Finansiella rapporter**

Innehållsförteckning

– Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Moderbolaget <sup>1)</sup>		Övrig verksamhet <sup>1)</sup>		Koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Avstämning segmentsredovisning – IFRS</b>														
Nettoomsättning, konsument	4 105	4 248	794	777	209	211	882	678	–	–	–	–	5 991	5 915
Nettoomsättning, investerare	1 133	1 326	134	15	396	549	0	–	–	–	–	–	1 662	1 890
Nettoomsättning, mark	242	181	253	302	0	0	39	–	–	–	–	–	534	483
Övriga intäkter	0	1	6	7	1	1	22	13	160	167	-159	-166	31	24
<b>Summa nettoomsättning, segmentsredovisning</b>	<b>5 480</b>	<b>5 757</b>	<b>1 188</b>	<b>1 101</b>	<b>606</b>	<b>762</b>	<b>943</b>	<b>692</b>	<b>160</b>	<b>167</b>	<b>-159</b>	<b>-166</b>	<b>8 218</b>	<b>8 312</b>
Skilnader i redovisningsprinciper	-68	-79	-465	-58	145	29	-104	-41	–	–	–	–	-493	-118
<b>Summa nettoomsättning, IFRS</b>	<b>5 411</b>	<b>5 678</b>	<b>723</b>	<b>1 073</b>	<b>750</b>	<b>791</b>	<b>839</b>	<b>651</b>	<b>160</b>	<b>167</b>	<b>-159</b>	<b>-166</b>	<b>7 725</b>	<b>8 194</b>
Operativt rörelseresultat, segmentsredovisning	547	439	32	-62	3	16	123	56	-119	-103	-39	-20	548	326
Nedskrivning av mark	–	-114	–	-123	–	-7	–	–	–	–	–	–	–	-244
Övrigt	–	–	–	–	–	-23	–	–	–	–	–	–	–	-23
<b>Summa operativa justeringar</b>	<b>–</b>	<b>-114</b>	<b>–</b>	<b>-123</b>	<b>–</b>	<b>-30</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>-267</b>
Skilnader i redovisningsprinciper	-123	-9	-79	5	35	-24	-20	-8	–	–	–	–	-186	-37
<b>Rörelseresultat, IFRS</b>	<b>424</b>	<b>316</b>	<b>-47</b>	<b>-180</b>	<b>38</b>	<b>-38</b>	<b>104</b>	<b>47</b>	<b>-119</b>	<b>-103</b>	<b>-39</b>	<b>-20</b>	<b>362</b>	<b>22</b>

<sup>1)</sup> Moderbolaget består av de redovisade siffrorna för Bonava AB och intäkterna utgörs uteslutande av koncernintern fakturering för tjänster såsom management fee. Elimineringen av dessa intäkter sker i kolumnen övrig verksamhet som även innefattar koncernjusteringar, andra elimineringar samt den danska verksamhetens resultat.

## Operativt kassaflöde

En brygga mellan det operativa kassaflödet och det legala kassaflödet före finansieringsverksamheten presenteras nedan.

Operativt kassaflöde	2025	2024		2025	2024	Brygga operativt kassaflöde	2025	2024
Operativt EBITDA – segmentsredovisning	634	435	Förändring i kundfordringar	55	-19	<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>823</b>	<b>1 524</b>
Operativa justeringar	–	-267	Förändring i förskott från kunder	-500	78	Valutaomräkning	-158	77
Skilnader i redovisningsprinciper	-186	-37	Förändring i leverantörsskulder	5	-45	Finansiella poster	-360	-482
<b>EBITDA – IFRS</b>	<b>448</b>	<b>132</b>	Förändring i övrigt rörelsekapital	-297	-508	Betald skatt	-16	-151
Nettoprojektinvesteringar/avyttringar	277	954	<b>Förändring i rörelsekapital</b>	<b>-736</b>	<b>-494</b>	Förändring i räntebärande skulder i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	127	-347
Nettomarkinvesteringar/avyttringar	819	988	<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>823</b>	<b>1 524</b>	<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	<b>417</b>	<b>621</b>
Nettoinvesteringar/avyttringar, övrigt	15	-56						
<b>Nettoinvesteringar</b>	<b>1 111</b>	<b>1 886</b>						

Fortsättning nästa spalt

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

– Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

### 3 Intäkter

#### Beräknat färdigställande per kvartal

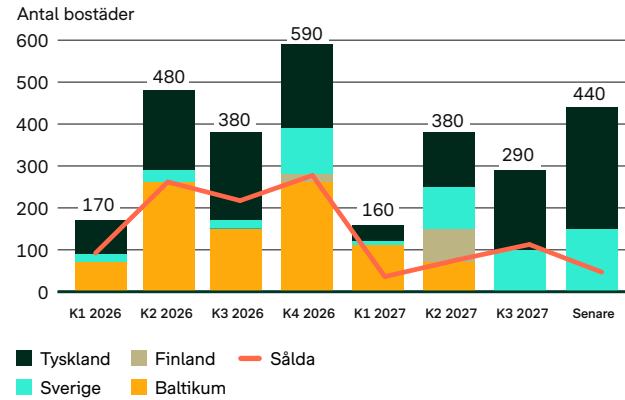
Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter och investerare. Förändringar som tidpunkt för erhållna bygglov, störningar i logistik- och produktionskedjan eller andra faktorer kan påverka det bedömda färdigställandet i båda riktningarna. Risken för ändrade bedömningar av när i tiden färdigställande ska ske ökar när osäkerhet råder på marknaden.

Antalet bostäder är avrundade då det är en uppskattning av när i tiden färdigställande ska ske. Kurvorna visar såld andel per 31 december 2025.

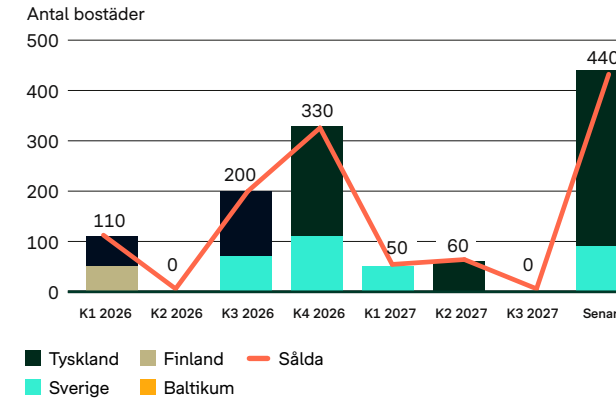
Försäljningsvärdet av sålda bostäder i startade projekt var totalt per balansdagen 4 952 (4 314) MSEK för konsument och 3 496 (3 233) MSEK för investerare.

Förskott från kunder	2025	2024
<b>Redovisat värde vid årets början</b>	<b>3 206</b>	<b>3 129</b>
Inbetalda förskott	6 829	7 709
Resultatavräknade förskott	-7 128	-7 747
Övriga förändringar	-13	–
Årets omräkningsdifferens	-188	116
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 707</b>	<b>3 206</b>

#### Bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter



#### Bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till investerare



### 4 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantal anställda	2025		2024	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Sverige	128	56	133	56
Tyskland	437	273	453	285
Finland	98	59	110	69
Danmark	–	–	8	4
Estland	44	24	50	28
Lettland	131	84	134	84
Litauen	35	18	35	17
<b>Totalt</b>	<b>873</b>	<b>514</b>	<b>923</b>	<b>543</b>

#### Könsfördelning i företagsledningen, andel kvinnor, %

	2025	2024
Styrelsen	43	29
Ledande befattningshavare	29	43

Med ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

## Pensionsplaner

Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 2 MSEK.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premie-reduktioner. Vid utgången av 2025 uppgick Alectas preliminära över-skott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 167 procent (162).

## Ledande befattningshavares villkor och ersättningar

Till styrelsens ordförande och övriga årsstämموvalda ledamöter utgår arvode endast enligt årsstämmans beslut. Inga pensioner utgår till styrelsen.

Verkställande direktörens ersättningar föreslås av ordföranden och fastställs av styrelsen. Ersättningar till övriga befattningshavare i ledningen för Bonava föreslås av verkställande direktören och godkänns av styrelsens ordförande.

Ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig ersättning, aktierelaterad ersättning, övriga förmåner samt pension. Vid utgången av 2025 var antalet ledande befattningshavare sju. Av dessa var fem anställda i moderbolaget och två anställda i dotterbolag.

## Rörlig ersättning

För verkställande direktören Peter Wallin var den rörliga ersättningen för 2025 maximerad till 60 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen baserades på ekonomiska mål uppsatta av styrelsen. Ersättning avseende verksamhetsåret 2025 var 2,7 (2,9) MSEK. För övriga i koncernledningen är den rörliga ersättningen maximerad till 50 procent av den fasta ersättningen.

## Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse och ledande befattningshavare samt övriga anställda

	2025			2024		
	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	40	736	776	35	820	855
Sociala kostnader	–	–	198	–	–	214
varav pensionskostnad	–	–	59	–	–	66

## Ersättningar, avsättningar och övriga förmåner under 2025

TSEK	Grundlön/styrelse-arvode <sup>1) 2)</sup>	Rörliga ersättningar <sup>3)</sup>	Förmåner <sup>1)</sup>	Pensionskostnad	Avsatt för aktiere-laterad ersättning	Summa
Verkställande direktör Peter Wallin	8 660	2 743	25	2 532	453	14 413
Styrelsens ordförande Mats Jönsson	931	–	–	–	–	931
Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson	83	–	–	–	–	83
Styrelseledamoten Per-Ingemar Persson	417	–	–	–	–	417
Styrelseledamoten Nils Styf	417	–	–	–	–	417
Styrelseledamoten Anette Frumerie	375	–	–	–	–	375
Styrelseledamoten Olle Boback	318	–	–	–	–	318
Styrelseledamoten Anneli Jansson	255	–	–	–	–	255
Styrelseledamoten Paula Röttorp	255	–	–	–	–	255
Styrelseledamoten Tobias Lönnevall	534	–	–	–	–	534
Övriga ledande befattningshavare koncernen (sex personer)	18 312	5 007	631	3 612	360	27 922
<b>Totalt ledande befattningshavare</b>	<b>30 557</b>	<b>7 750</b>	<b>656</b>	<b>6 144</b>	<b>813</b>	<b>45 920</b>

<sup>1)</sup> Ersättningar och förmåner avser semesterersättning, arbetstidsförkortning, tjänstebil och/eller andra förmåner och i förekommande fall avgångsvederlag.

<sup>2)</sup> Styrelsearvodet är periodiserat från årsstämodatum 2025. Vid årsstämman 2025 omvaldes samtliga ledamöter med undantag för Viveca Ax:son Johnson, Anneli Jansson och Paula Röttorp valdes samtidigt till nya ledamöter. I september 2025 avgick Olle Boback från styrelsen. Revisionsutskottsarvode har utgått till Tobias Lönnevall (ordförande), Per-Ingemar Persson samt Nils Styf och ersättning för Ersättningsutskottet har utgått till Mats Jönsson (ordförande), Anette Frumerie samt Tobias Lönnevall.

<sup>3)</sup> Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp.

## Pensionsvillkor för verkställande direktör

Verkställande direktören Peter Wallin har ett premiebestämt pensionsavtal där premien uppgår till 33 procent av fast lön. Peter Wallins pensionsålder är 65 år.

## Pensionsvillkor för övriga ledande befattningshavare

Övriga ledande befattningshavare som är anställda i Sverige har premiebestämd ITP med 66 års pensionsålder.

För övriga ledande befattningshavare med anställning i andra länder gäller kompletterande premiebestämda pensionsvillkor med upp till 30 procent av pensionsmedförande lön beroende på anställningsland.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

– Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

## Ersättningar, avsättningar och övriga förmåner under 2024

TSEK	Grundlön och styrelsearvode <sup>1) 2)</sup>	Förmåner <sup>1)</sup>	Rörlig ersättning <sup>3)</sup>	Pensionskostnad	Summa
Verkställande direktör Peter Wallin	8 438	6	2 859	2 481	13 784
Styrelsens ordförande Mats Jönsson	895	–	–	–	895
Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson	328	–	–	–	328
Styrelseledamoten Per-Ingemar Persson	404	–	–	–	404
Styrelseledamoten Nils Styf	404	–	–	–	404
Styrelseledamoten Anette Frumerie	363	–	–	–	363
Styrelseledamoten Olle Boback	432	–	–	–	432
Styrelseledamoten Tobias Lönnevall	516	–	–	–	516
Övriga ledande befattningshavare koncernen (sex personer) <sup>4)</sup>	15 151	517	4 219	3 174	23 061
<b>Totalt ledande befattningshavare</b>	<b>26 931</b>	<b>523</b>	<b>7 078</b>	<b>5 655</b>	<b>40 187</b>

<sup>1)</sup> Ersättningar och förmåner avser semesterersättning, arbetstidsförkortning, tjänstebilar och/eller andra förmåner och i förekommande fall avgångsvederlag.

<sup>2)</sup> Styrelsearvodet är periodiserade från årsstämmomodatum 2024. Vid årsstämman 2024 omvaldes samtliga ledamöter. Revisionsutskottsarvode har utgått till Tobias Lönnevall (ordförande), Per-Ingemar Persson samt Nils Styf och ersättning för Ersättningsutskottet har utgått till Mats Jönsson (ordförande), Anette Frumerie samt Tobias Lönnevall.

<sup>3)</sup> Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp

<sup>4)</sup> Interim CFO Lars Ingman har inte varit anställd, i stället har konsultarvode utgått. Arvodet är inkluderat i de redovisade beloppen.

## Avgångsvederlag

Verkställande direktör har sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om tolv månader. Avgångsvederlag uppgår till tolv månader. Övriga ledande befattningshavare har nio månaders uppsägningstid från bolaget, alternativt sex eller nio månaders uppsägningstid vid uppsägning på befattningshavarens egen begäran. Avgångsvederlag utgår efter uppsägning från bolaget nio respektive tolv månader. Avgångsvederlaget ska reduceras med eventuell ersättning från ny arbetsgivare eller inkomst från egen verksamhet. Ledande befattningshavare får ej tillträda en befattning hos annan arbetsgivare eller bedriva egen verksamhet utan skriftligt tillstånd från bolaget under uppsägningstiden. Vid uppsägning på befattningshavarens egen begäran utgår inget avgångsvederlag. Efter anställningens upphörande omfattas befattningshavaren av ett konkurrens- och värvningsförbud under tolv respektive nio månader.

## Långsiktigt incitamentsprogram

Bonava har två utestående långsiktiga prestationsbaserade aktieprogram till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonava-koncernen (LTIP 2023 samt LTIP 2025). Syftet med programmen är att sammanlänka aktieägarnas respektive koncernledningens intressen för att säkerställa maximalt långsiktigt värdeskapande, att skapa ett långsiktigt koncernövergripande fokus på resultatutvecklingen samt att underlätta att rekrytera och behålla personer i koncernledningen och andra nyckelpersoner. Med anledning av nyemissionen lanserades inget LTI-program under 2024.

## LTIP 2023

LTIP 2023 omfattar 44 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen. LTIP 2023 är ett treårigt prestationsbaserat program som innebär att deltagarna vederlagsfritt erhållit prestationsbaserade samt matchningsbaserade aktierätter vilka ger rätt till B-aktier och syntetiska aktier. De syntetiska aktierna ger deltagarna möjlighet att betala den skatt som följer av tilldelningen av aktier till följd av LTIP 2023 utan att omedelbart behöva avyttra aktierna. För att kunna delta i LTIP 2023 krävs att deltagarna investerar eller har investerat i ett eget aktieäggande i Bonava AB, så kallade investeringsaktier, som allokeras till LTIP 2023. Deltagarna är indelade i fyra kategorier; (1) VD, (2) koncernledningen (3) regionschefer (4) nyckelmedarbetare med funktionsansvar. Tilldelningsvärdet per investeringsaktie för kategori (1) utgör 2,25 aktierätter och 2,25 syntetiska aktier, för kategori (2) 1,8 aktierätter och 1,8 syntetiska aktier, 1,35 aktierätter och 1,35 syntetiska aktier för kategori (3) samt 0,9 aktierätt och 0,9 syntetisk aktie för kategori (4). Aktierätterna och de syntetiska aktierna är uppdelade i prestationsaktierätter och matchningsaktierätter. En niondel av alla aktierätter och syntetiska aktier som deltagaren totalt tilldelas ska vara matchningsaktierätter (det vill säga antalet matchningsaktierätter motsvarar en åttiondel av antalet prestationsaktierätter) för vilka någon måluppfyllnad inte krävs annat än bibehållet aktieinnehav och fortsatt anställning.

## Prestationsmål

Aktierätterna och de syntetiska aktierna är indelade i Serie 1 och Serie 2 med en viktning på 60 respektive 40 procent. Tilldelningen av B-aktier för respektive serie beror på i vilken utsträckning prestationsmålen för serien uppfylls. Målen för LTIP 2023 är relaterade till (Serie 1) Bonavas ackumulerade rörelseresultat (EBIT) och (Serie 2) totalavkastning (TSR) på Bonavas B-aktie.

## Programmets omfattning och kostnader

Vid ett antagande om fullt uppfyllande av prestationsmålen samt maximalt deltagande och maximal investering beräknas värdet på aktierätterna och de syntetiska aktierna till cirka 22 MSEK inklusive sociala avgifter.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

– Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

## LTIP 2025

LTIP 2025 erbjuds till Bonavas koncernledning inklusive VD. LTIP 2025 är ett treårigt prestationsbaserat program där det krävs att deltagarna investerar eller har investerat i eget aktieäggande i Bonava AB, så kallade investeringsaktier, som allokeras till LTIP 2025. Varje investeringsaktie berättigar till ett antal prestationsaktierätter, som ger rätt att efter intjänandeperioden vederlagsfritt erhålla B-aktier i Bonava, förutsatt att vissa prestationsvillkor uppfylls samt att deltagaren förblir anställd och inte avyttrat sina investeringsaktier. Deltagarna i LTIP 2025 är indelade i två kategorier: (1) verkställande direktör och (2) övriga medlemmar av koncernledningen. För VD gäller att varje investeringsaktie berättigar till sex prestationsaktierätter. För övriga medlemmar av koncernledningen gäller att varje investeringsaktie berättigar till fem prestationsaktierätter.

### Prestationsmål:

Aktierätterna är indelade i två serier. Serie 1, som har en viktning om 60 procent, avser Bonavas ackumulerade operativa rörelseresultat (EBIT) mätt under perioden 2025. Serie 2, med en viktning om 40 procent, avser totalavkastning (TSR) på Bonavas B-aktie på Nasdaq Stockholm, mätt under en period som inleds efter publiceringen av bolagets delårsrapport för första kvartalet 2025 och avslutas efter publiceringen av bolagets delårsrapport för första kvartalet 2028.

### Programmets omfattning och kostnader:

Vid antagande om fullt uppfyllande av prestationsmålen samt maximalt deltagande och maximal investering beräknas värdet av tilldelade prestationsaktierätter till cirka 18 MSEK inklusive sociala avgifter. Det maximala antalet B-aktier som kan tilldelas inom ramen för LTIP 2025 uppgår till 1 241 000 B-aktier.

### Återköp av egna aktier:

Årsstämman 2025 beslutade att bolaget ska äga rätt att återköpa B-aktier i bolaget i syfte att motverka eventuell utspädnings-effekt som kan uppkomma till följd av 2025 års aktieprogram. Bolaget har under året inte utnyttjat denna rätt.

Aktierätter 2025	Koncern	Moderbolag
<b>Utestående vid periodens början</b>	<b>429 661</b>	<b>239 324</b>
Tilldelade under perioden	759 266	626 914
Förverkade under perioden	-154 955	-61 492
<b>Utestående vid periodens slut</b>	<b>1 033 972</b>	<b>804 746</b>

Aktierätter 2024	Koncern	Moderbolag
<b>Utestående vid periodens början</b>	<b>320 014</b>	<b>185 895</b>
Förverkade under perioden	-87 395	-56 325
Omräkning av antal under perioden	197 042	109 753
<b>Utestående vid periodens slut</b>	<b>429 661</b>	<b>239 324</b>

Syntetiska aktier 2025	Koncern	Moderbolag
<b>Utestående vid periodens början</b>	<b>429 661</b>	<b>239 324</b>
Förverkade under perioden	-154 955	-61 492
<b>Utestående vid periodens slut</b>	<b>274 706</b>	<b>177 832</b>

Syntetiska aktier 2024	Koncern	Moderbolag
<b>Utestående vid periodens början</b>	<b>313 285</b>	<b>185 895</b>
Förverkade under perioden	-80 666	-56 325
Omräkning av antal under perioden	197 042	109 753
<b>Utestående vid periodens slut</b>	<b>429 661</b>	<b>239 324</b>

Antalet aktierätter och syntetiska aktier har 2024 räknats om genom att multipliceras med faktorn 1,8471 för att ta hänsyn till den utspädnings-effekt som den under våren 2024 genomförda nyemissionen medfört.

## Tilldelning inom 2022 års långsiktiga aktieprogram

LTIP 2022 avslutades under 2025. Resultatet för 2022 års aktieprogram uppnådde inte miniminivån för prestationsmåten och inga prestationsaktier tilldelades.

I enlighet med programmets villkor har enbart den garanterade delen av programmet reglerats genom tilldelning av matchningsaktier samt tillhörande syntetiska aktier.

Mål	Vikt, %	Aktietilldelning	
		Utfall, %	Tilldelning, %
EBIT	60	0	0
TSR	40	0	0
<b>Total tilldelning</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

— Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

**Verkligt värde och antaganden**

LTIP 2023	2025		2024	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK <sup>1)</sup>	579	375	357	250
Aktiepris, SEK <sup>2)</sup>	9,69	9,69	9,69	9,69
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas och de syntetiska aktiernas löptid, år	0,5	0,5	1,5	1,5

LTIP 2025	2025	
	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK <sup>1)</sup>	365	301
Aktiepris, SEK	10,18	10,18
Lösenpris, SEK	0	0
Aktierätternas och de syntetiska aktiernas löptid, år	2,5	2,5

<sup>1)</sup> Förväntad utdelning har inte beaktats vid beräkning av verkligt värde för aktierätterna.

<sup>2)</sup> Kursen har dividerats med 1,8471 för att ta hänsyn till den under året genomförda nyemissionens utspädningseffekt.

Personalkostnader för aktierelaterad ersättning samt skuld för syntetiska aktier	2025		2024	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Aktierätter och syntetiska aktier	1	0	0	0
Sociala kostnader	0	0	0	0
<b>Total personalkostnad för aktierelaterad ersättning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Redovisad skuld för syntetiska aktier	0	0	0	0

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

**Finansiella rapporter**

Innehållsförteckning

— Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

## 5 Avskrivningar

	2025	2024
Övriga immateriella tillgångar	–	–
Rörelsefastigheter	7	8
Nyttjanderättstillgång byggnader	29	40
Maskiner och inventarier	23	28
Nyttjanderättstillgång maskiner och inventarier	18	18
Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt	9	15
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>86</b>	<b>109</b>

## 6 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

	2025	2024
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	10	9
varav till moderbolagets revisorer	5	5
Arvoden revisionsrelaterat	–	–
Arvoden för skattefrågor	–	–
Övriga arvoden	1	1
varav till moderbolagets revisorer	1	1
<b>Summa PwC</b>	<b>11</b>	<b>10</b>
<b>Andra revisionsfirmor</b>		
Revisionsuppdrag	0	0
<b>Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag</b>	<b>11</b>	<b>10</b>

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget. Övriga tjänster avser huvudsakligen uttalanden i samband med prospekt samt lagstadgade yttranden vid emissioner.

## 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	2025	2024
Produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror och förnödenheter	6 289	6 781
Personalkostnader	974	1 069
Avskrivningar	86	109
Nedskrivningar	15	213
<b>Summa kostnader för produktion samt försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>7 363</b>	<b>8 172</b>

## 8 Finansnetto

	2025	2024
Valutakursvinst	134	-3
Övriga finansiella intäkter	50	51
<b>Finansiella intäkter</b>	<b>185</b>	<b>48</b>
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-330	-459
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen	-9	-9
Valutakursförlust	-142	13
Övriga finansiella kostnader	-132	-117
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>-613</b>	<b>-571</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-428</b>	<b>-524</b>

## 9 Immateriella tillgångar

2025	Goodwill	Övrigt <sup>1)</sup>
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>67</b>	<b>472</b>
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>67</b>	<b>472</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar vid årets början</b>	<b>–</b>	<b>-412</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>–</b>	<b>-412</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-45</b>	<b>-59</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-45</b>	<b>-59</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>22</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>22</b>	<b>0</b>

<sup>1)</sup> "Övrigt" avser främst aktiverade utvecklingskostnader av IT-system.

2024	Goodwill	Övrigt <sup>1)</sup>
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>67</b>	<b>472</b>
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>67</b>	<b>472</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar vid årets början</b>	<b>–</b>	<b>-412</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>–</b>	<b>-412</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-45</b>	<b>-59</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-45</b>	<b>-59</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>22</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>22</b>	<b>0</b>

<sup>1)</sup> "Övrigt" avser främst aktiverade utvecklingskostnader av IT-system.

### Prövning av nedskrivningsbehov

Nedskrivningsbehov avseende det redovisade värdet på goodwill prövas åtminstone årligen och i övrigt närhelst händelser indikerar att redovisat värde för en tillgång inte kan återvinnas. Nyttjandevärde mäts som av tillgången genererade förväntade framtida diskonterade kassaflöden. Beräkningarna baseras på av företagsledningen godkända prognoser samt bedömningar från företagsledningen givet den bästa information som finns tillgänglig. De mest väsentliga antagandena i beräkningarna var relationen startade, sålda och resultatavräknade enheter samt investeringar i bostadsprojekt i förhållande till nettoomsättning, oförändrad bruttomarginal per enhet och vägd genomsnittlig kapitalkostnad (WACC).

Redovisat värde för goodwill fördelade sig per rapporterbart segment och kassagenererande enhet med väsentliga goodwillbelopp på följande sätt: Sverige 22 MSEK.

Baserat på utförda beräkningar för Sverige har inget nedskrivningsbehov identifierats.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

– Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

## 10 Förvaltningsfastigheter

	2025	2024
<b>Verkligt värde vid årets början</b>	<b>286</b>	<b>239</b>
Investeringar	–	37
Årets omräkningsdifferenser	-18	9
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>268</b>	<b>286</b>

Per 31 december 2025 bedöms verkligt värde motsvara bokfört värde varför ingen orealiserad värdeförändring redovisas.

## 11 Materiella anläggningstillgångar

2025	Rörelse- fastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>129</b>	<b>437</b>	<b>566</b>
Investeringar	10	5	15
Avyttringar och utrangeringar	-27	-46	-73
Årets omräkningsdifferens	-7	-17	-24
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>104</b>	<b>379</b>	<b>483</b>
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-95</b>	<b>-332</b>	<b>-427</b>
Avyttringar och utrangeringar	25	43	68
Årets avskrivningar	-7	-23	-30
Årets omräkningsdifferens	5	11	16
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-72</b>	<b>-303</b>	<b>-375</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>33</b>	<b>105</b>	<b>138</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>32</b>	<b>77</b>	<b>108</b>

2024	Rörelse- fastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>129</b>	<b>448</b>	<b>577</b>
Investeringar	2	4	6
Avyttringar och utrangeringar	-7	-28	-35
Årets omräkningsdifferens	5	13	18
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>129</b>	<b>437</b>	<b>566</b>
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-91</b>	<b>-322</b>	<b>-413</b>
Avyttringar och utrangeringar	7	27	34
Årets avskrivningar	-8	-28	-36
Årets omräkningsdifferens	-3	-9	-12
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-95</b>	<b>-332</b>	<b>-427</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>38</b>	<b>126</b>	<b>164</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>33</b>	<b>105</b>	<b>138</b>

Investeringar i nyttjanderättstillgångar byggnader uppgick till 25 MSEK. Investeringar i nyttjanderättstillgångar avseende maskiner och inventarier uppgick till 20 MSEK.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

– Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

## 12 Andelar i gemensamma verksamheter

I finansiella rapporter för Bonava ingår nedanstående poster som utgör ägarandel i gemensamma verksamheters nettoomsättning, kostnader, tillgångar och skulder.

	2025	2024
Intäkter	1	19
Kostnader	-9	-11
<b>Resultat</b>	<b>-8</b>	<b>8</b>
Anläggningstillgångar	45	47
Omsättningstillgångar	280	222
<b>Summa tillgångar</b>	<b>325</b>	<b>270</b>
Långfristiga skulder	51	-
Kortfristiga skulder	101	103
<b>Summa skulder</b>	<b>152</b>	<b>103</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>174</b>	<b>166</b>

Förteckning över gemensamma verksamheter	Ägd andel, %
Tipton Brown AB	33
NVB Beckomberga KB	33
NCC Kaninen Projekt AB	30
Stora Ursvik KB	50
Ursvik Exploaterings AB	50
AB Broutsikten	50
Sigtuna Stadsängar Exploaterings AB <sup>1)</sup>	53
NVB Sköndalsbyggarna II AB	33
NVB Sköndalsbyggarna II KB	33
K-torp 474 AB	50
Stadspuls Utveckling AB	50
Västkust Urban AB	50

<sup>1)</sup> Bolaget konsolideras som en gemensam verksamhet på grund av ett aktieägaravtal som anger att Bonava har gemensam kontroll över bolaget.

## 13 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

	2025	2024
<b>Långfristiga fordringar</b>		
Andra långfristiga aktieinnehav	2	2
Säljarrevers	63	554
Övriga långfristiga fordringar	70	69
<b>Långfristiga fordringar</b>	<b>135</b>	<b>625</b>
<b>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b>		
Fordringar från sålda bostadsprojekt	109	84
Förskott till leverantörer	9	12
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	21	-
Fordringar i bostadsrättsföreningar	-	-
Säljarrevers	480	40
Övriga kortfristiga fordringar	133	103
<b>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b>	<b>751</b>	<b>240</b>

I samband med att den norska verksamheten avyttrats i juni 2023 har en del av köpeskillingen erlagts som säljarrevers. Reversen har diskonterats till nuvärde och den del som väntas erläggas inom 12 månader har rubricerats som kortfristig fordran medan resterande del rubricerats som långfristig fordran. Under 2025 har Bonava erhållit amorteringar om 43 MSEK avseende reversen, vilka i koncernens kassaflöde rubricerats som "försäljning av koncernföretag". Enligt avtalet med motparten ska beloppet i sin helhet regleras senast juni 2027.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

— Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

## 14 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

### Skatt på årets resultat

	2025		2024	
	2025	2024	Skatt, %	Resultat
<b>Effektiv skatt</b>				
Aktuell skattekostnad	-31	-4	–	-387
Uppskjuten skattekostnad	9	-13	21	80
<b>Totalt redovisad skatt på årets resultat</b>	<b>-22</b>	<b>-17</b>	1	3
Resultat före skatt			-57	-220
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget			23	89
Effekt av andra skattesatser för utländska bolag			-5	-19
Ej avdragsgilla kostnader			10	41
Ej skattepliktiga intäkter			1	4
Ej nyttjade skattemässiga underskottsavdrag			0	0
Nyttjande av ej aktiverade skattemässiga underskottsavdrag			-6	-22
Skatt hänförlig till tidigare år			-3	-17
Övrigt				
<b>Genomsnittlig skattesats/redovisad skatt</b>				

Aktuell skatt har beräknats utifrån den nominella skatt som råder i respektive land. I det fall som skattesatsen ändrats för kommande år används denna för uppskjuten skatt.

### Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

	Pågående bostadsprojekt	Exploateringsfastigheter	Obeskattade reserver	Avsättningar	Underskottsavdrag	Övrigt	Total
Ingående bokfört värde	10	-7	7	53	73	-41	95
Redovisat i årets resultat	-3	5	0	-8	-1	15	9
Omklassificering	–	–	-7	-15	19	3	0
Omräkningsdifferenser	0	1	–	-3	0	2	-1
Övrigt	-	0	–	–	-2	2	0
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>7</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>90</b>	<b>-20</b>	<b>103</b>

Aktiverade underskottsavdrag beräknas kunna utnyttjas inom en femårsperiod. Det finns i koncernen ej aktiverade underskottsavdrag om 1 133 (1 225) MSEK.

### Upplysningar avseende Pillar Two

Koncernen omfattas av OECD:s modellregler för Pillar Two. Lagstiftningen om Pillar Two har antagits i Sverige, där Bonava AB (publ) har sitt säte, och trädde i kraft 1 januari 2024, vilket innebär att Bonava omfattas av reglerna om tilläggsskatt för både 2024 och 2025. För 2024 bedömdes förenklingsregeln vara tillämplig i alla länder utom Lettland, vilket också är den preliminära bedömningen för 2025. Den tilläggsskatt som kan komma att debiteras för Lettland är dock inte materiell.

### Bokfört värde uppskjuten skattefordran/skatteskuld

	2025	2024
Uppskjuten skattefordran	124	137
Uppskjuten skatteskuld	-21	-42
<b>Netto utgående bokfört värde</b>	<b>103</b>	<b>95</b>

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

– Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

## 15 Bostadsprojekt

2025	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>8 544</b>	<b>6 670</b>	<b>1 038</b>	<b>16 252</b>
Investeringar <sup>1)</sup>	1 266	4 875	–	6 146
Avyttringar	-425	-4 770	-1 298	-6 493
Omklassificering	-1 343	288	1 055	0
Årets omräkningsdifferens	-355	-394	-42	-791
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>7 688</b>	<b>6 668</b>	<b>758</b>	<b>15 114</b>
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-1 394	-105	-31	-1 530
Årets nedskrivningar	-15	–	-1	-16
Avyttringar	1	–	–	1
Årets omräkningsdifferens	50	4	2	56
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 357</b>	<b>-100</b>	<b>-31</b>	<b>-1 489</b>
Restvärde vid årets början	7 150	6 565	1 007	14 721
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>6 331</b>	<b>6 568</b>	<b>727</b>	<b>13 626</b>

<sup>1)</sup> Investeringar avser investeringar i exploateringsmark, pågående bostadsproduktion samt förvärv av bostäder som färdigställts och som ännu ej tillträtts eller försålts.

2024	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>9 298</b>	<b>7 037</b>	<b>1 623</b>	<b>17 961</b>
Investeringar <sup>1)</sup>	592	4 168	–	4 759
Avyttringar	-468	-4 935	-1 579	-6 982
Omklassificering	-1 108	150	958	0
Årets omräkningsdifferens	231	250	36	517
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 544</b>	<b>6 670</b>	<b>1 038</b>	<b>16 252</b>
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-1 161	-103	-30	-1 294
Årets nedskrivningar	-213	–	–	-213
Avyttringar	5	–	–	5
Årets omräkningsdifferens	-25	-2	-1	-29
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 394</b>	<b>-105</b>	<b>-31</b>	<b>-1 531</b>
Restvärde vid årets början	8 137	6 934	1 593	16 664
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>7 150</b>	<b>6 565</b>	<b>1 007</b>	<b>14 721</b>

<sup>1)</sup> Investeringar avser investeringar i exploateringsmark, pågående bostadsproduktion samt förvärv av bostäder som färdigställts och som ännu ej tillträtts eller försålts.

## 16 Aktiekapital

Förändringar i aktiekapitalet	Antal aktier	Aktiekapital, TSEK
Antal aktier den 1 januari 2025	322 816 756	538 324
Antal aktier den 31 december 2025	322 816 756	538 324

Aktierna fördelas på 29 531 999 A-aktier och 293 284 757 B-aktier. En A-aktie berättigar till tio röster och en B-aktie till en röst. Kvotvärde per aktie är 1,67 SEK. För att kunna fullfölja sina åtaganden för de långsiktiga incitamentsprogrammen innehar Bonava AB per den 31 december 2025 1 229 433 (1 245 355) B-aktier i eget förvar.

NCC AB delade den 9 juni 2016 ut samtliga aktier i Bonava AB till aktieägarna. NCC AB kvarstår som minoritetsägare i Bonava Deutschland GmbH men Bonava innehar en option att förvärva NCC AB:s andelar som löper ut under 2027. På grund av denna option konsolideras det tyska bolaget i sin helhet. Genom ett avtal om vinstdelning avsåger sig NCC AB utdelning för att i stället erhålla en årlig ersättning om 1,3 MEUR vilken kostnadsförs löpande.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

– Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

17 Räntebärande skulder	2025	2024
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut och investerare	2 340	2 719
av vilket grön obligation	946	951
Leasingskulder	60	103
Skulder avseende projektfinansiering	418	91
Övriga långfristiga skulder	17	–
<b>Summa</b>	<b>2 835</b>	<b>2 913</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut och investerare	450	1 021
Skulder avseende projektfinansiering	317	320
Leasingskulder	38	56
<b>Summa</b>	<b>804</b>	<b>1 397</b>
<b>Totalt räntebärande skulder</b>	<b>3 639</b>	<b>4 310</b>

För återbetalningstider och villkor se not 24.

18 Avsättningar	Garantier	Övrigt	Totalt
<b>2025</b>			
<b>Ingående balans</b>	<b>472</b>	<b>361</b>	<b>832</b>
Årets avsättning	160	5	165
Årets utnyttjande	-140	-116	-257
Återförd, ej utnyttjad avsättning	-36	-41	-77
Årets omräkningsdifferens	-23	-13	-35
<b>Utgående balans</b>	<b>433</b>	<b>196</b>	<b>629</b>
varav kortfristig avsättning	99	60	159
<b>2024</b>			
<b>Ingående balans</b>	<b>521</b>	<b>663</b>	<b>1 184</b>
Årets avsättning	158	101	260
Årets utnyttjande	-182	-343	-526
Återförd, ej utnyttjad avsättning	-42	-74	-116
Årets omräkningsdifferens	17	14	31
<b>Utgående balans</b>	<b>472</b>	<b>361</b>	<b>832</b>
varav kortfristig avsättning	120	201	322

### Garantier

Garantiavsättningarna avser bedömda utgifter i framtiden. För att beräkna en framtida garantikostnad görs en individuell bedömning per projekt. Schablonmässiga procentsatser används för beräkningen av den framtida kostnadens storlek, där schablonen är varierande beroende på projektets karaktär. Garantikostnaden avsätts individuellt för varje projekt. Den längsta löptiden på garantiavsättning är tio år medan majoriteten löper cirka två till tre år.

### Övrigt

Övriga poster inkluderar omstruktureringsreserv, riskavsättning för projekt, kontrakterade åtaganden för exploateringsmark samt avsättning för bedömd risk i pågående tvister. Posterna bedöms regleras inom 1–10 år.

19 Övriga skulder	2025	2024
<b>Övriga långfristiga skulder</b>		
Skulder markförvärv	–	–
Övriga långfristiga skulder	5	18
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>18</b>
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
Förskott från kunder	2 707	3 206
Skulder för markförvärv	79	67
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	–	6
Övriga kortfristiga skulder	165	144
<b>Summa</b>	<b>2 951</b>	<b>3 423</b>

### 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Lönerelaterade kostnader	145	137
Projektrelaterade kostnader	808	841
Administrationskostnader	37	35
Räntekostnader	14	13
Övriga kostnader	1	9
<b>Summa</b>	<b>1 006</b>	<b>1 035</b>

### 21 Leasing

	2025	2024
Räntekostnader för leasingskulder	5	7
Kassaflöde för leasingavtal	-62	-78

För övriga upplysningar om leasing se noterna 1 (avsnitt Leasing), 5 och 17.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

– Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

	2025	2024
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar	765	355
Nettotillg. i koncernen exkl. moderbolaget	1 596	2 000
Övriga ställda säkerheter	563	611
<b>Totalt ställda säkerheter</b>	<b>2 924</b>	<b>2 966</b>
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>		
<i>Egna förbindelser:</i>		
Motförbindelser gentemot externa garantigivare	189	600
Eventalförpliktelser <sup>1)</sup>	381	395
Övriga borgensförbindelser <sup>2)</sup>	105	129
<b>Summa borgens- och garantiförpliktelser</b>	<b>675</b>	<b>1 124</b>

<sup>1)</sup> Kostnader relaterade till exploateringsfastigheter som bedöms uppstå även om bostadsprojekt inte startas.

<sup>2)</sup> Borgensåtaganden avseende avyttrade bolag att övertas av köparen enligt avtal.

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

Motförbindelser avseende garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB utgör 189 (600) MSEK. 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 skatterevison 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 så har ingen avsättning redovisats.

Vid årets utgång inkluderas inga pågående rättstvister.

## Investeringsåtaganden

Bonava har investeringsåtaganden för köp av byggrätter, som är avtalsenliga och villkorade, och som ännu inte redovisats som del av de finansiella rapporterna. Per 31 december 2025 uppgick värdet för dessa till 1 253 (1 184) MSEK. Nedanstående tabell visar när investeringarna förväntas regleras, givet att villkoren i avtalen uppfylls.

Avtalen är oftast villkorade av att bygglov erhålls eller att detaljplan godkänns.

Därutöver har Bonava ingått avtal som ger möjlighet till att förvärva byggrätter. I de fall möjligheten utnyttjas innebär det ett framtida kassa-utflöde. I de fall möjligheten inte utnyttjas kan det innebära en kostnad för Bonava, främst genom nedskrivning av redovisade förskott.

Förväntad investeringsperiod	2026	2027	2028 och senare	Summa
Byggrätter	583	347	323	1 253

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

— Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

Övriga förändringar i rörelsekapitalet	2025	2024
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	3	–
Ökning (-)/Minskning (+) av fordringar	-29	299
Ökning (-)/Minskning (+) av skulder	184	-904
<b>Summa övriga förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>158</b>	<b>-605</b>

Likvida medel	2025	2024
Kassa och bank	220	593
<b>Summa enligt balansräkning och kassaflödesanalys</b>	<b>220</b>	<b>593</b>

Likvida medel redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde motsvarar det redovisade värdet. Likvida medel är enligt IFRS 9 föremål för nedskrivning enligt modellen för förväntade kreditförluster.

### Upplysningar om betalda räntor

Under året erhållen ränta uppgick till 11 (20) MSEK. Under året erlagd ränta uppgick till 311 (433) MSEK.

	2024	Kassaflöde	Omklassificering	Valuta	2025
Långfristiga räntebärande fordringar	591	–	-481	-7	103
Kortfristiga räntebärande fordringar	57	-43	519	-33	500
<b>Totala räntebärande fordringar</b>	<b>648</b>	<b>-43</b>	<b>38</b>	<b>-40</b>	<b>603</b>

	2023	Kassaflöde	Omklassificering	Valuta	2024
Långfristiga räntebärande fordringar	582	–	16	-7	591
Kortfristiga räntebärande fordringar	108	-93	43	-1	57
<b>Totala räntebärande fordringar</b>	<b>690</b>	<b>-93</b>	<b>59</b>	<b>-8</b>	<b>648</b>

### Ej kassaflödespåverkande

	2024	Kassaflöde	Valutakursförändringar	Omklassificeringar	Nya leasingavtal	2025
Långfristiga räntebärande skulder	2 810	105	-4	-137	–	2 775
Räntebärande leasingkulder	160	-56	-6	-41	41	98
Kortfristiga räntebärande skulder	1 341	-824	-8	256	–	765
<b>Totala räntebärande skulder</b>	<b>4 311</b>	<b>-775</b>	<b>-18</b>	<b>78</b>	<b>41</b>	<b>3 639</b>

### Ej kassaflödespåverkande

	2023	Kassaflöde	Valutakursförändringar	Omklassificeringar	Nya leasingavtal	2024
Långfristiga räntebärande skulder	125	2 679	5	–	–	2 810
Räntebärande leasingkulder	160	-72	0	–	72	160
Kortfristiga räntebärande skulder	5 536	-3 857	8	-347	–	1 341
<b>Totala räntebärande skulder</b>	<b>5 821</b>	<b>-1 250</b>	<b>13</b>	<b>-347</b>	<b>72</b>	<b>4 311</b>

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

– Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

## Finanspolicy (principer för riskhantering)

Bonava är genom sin verksamhet utsatt för finansiella risker. Med finansiella risker avses refinansieringsrisker, likviditetsrisker, ränterisker, valutarisker, kreditrisker, motpartsrisker och garantikapacitetsrisker. Hanteringen av de finansiella riskerna i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten styrs genom Finanspolicy som beslutas av Bonavas styrelse.

Bonavas finansiella risker hanteras därefter av finansavdelningen i syfte att hantera koncernens sammanlagda finansiella riskposition och tillvarata koncerngemensamma intressen. Kundkreditriskerna hanteras i respektive affärsenhet. Lokal projektfinansiering förekommer och kräver godkännande av finansavdelningen.

## Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken att Bonava inte ska kunna erhålla finansiering vid en given tidpunkt. Bonavas finansieringsbehov varierar under året till följd av pågående projektvolym. För att säkerställa tillgänglig finansiering ska Bonava eftersträva en spridning av central skuld och projektfinansiering. För att minska refinansieringsrisken ska Bonava eftersträva en riskprofil som ger goda förutsättningar för bank och marknadsfinansiering till förmånliga villkor över tid. Vid projektfinansiering ska finansieringen vara knuten till ett eller flera specifika bostadsprojekt eller fastigheter. För 2025 har projektfinansiering tagits upp till finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar där löptiden speglar projektens tidpunkt för färdigställande samt B2M för finansiering i Baltikum.

Projektfinansieringen per 31 december 2025 uppgick till 735 (411) till en kapitalbindning om 22 (19) månader. Per 31 december 2025 uppgick kapitalbindningen till 20 (26) månader för företagets övriga skuldportfölj<sup>1)</sup>. Bonavas syndikerade kreditavtal inkluderar två lånevillkor. Den första är att rörelseresultatet, med vissa avtalsjusteringar, ska överstiga bestämda nivåer som varierar för varje kvartal. Den andra är en nivå för minsta tillgängliga likviditet som koncernen ska hålla i form av likvida medel eller tillgängliga krediter. Båda lånevillkoren var uppfyllda på balansdagen.

## Kapitalstruktur

Kapital definieras i Bonava som eget kapital inklusive minoritetsandel i enlighet med vad som visas i balansräkningen. Det innebär att kapitalet per den 31 december 2025 uppgick till 6 950 MSEK (7 189).

Bonavas målsättning är att ha en kapitalstruktur som resulterar i en effektiv, vägd kapitalkostnad och en kreditvärdighet där hänsyn till verksamhetens behov samt framtida förvärv säkerställs.

Bonava ser över kapitalstrukturen och gör ändringar när ekonomiska förutsättningar förändras. För att bibehålla eller ändra kapital-

strukturen kan Bonavas styrelse föreslå att justera utdelningsnivån till aktieägarna, göra en extra utdelning, köpa tillbaka egna aktier, göra en aktieemission eller sälja tillgångar för att minska skulden.

### Finansiella mål och ramverk

Vid uppföljning av kapitalstrukturen använder Bonava nyckeltal avseende bland annat nuvarande och prognostiserad soliditet och följer löpande likviditetsprognoser på kort och lång sikt. Bonavas strategiskt finansiella mål inkluderar utdelning till aktieägarna om 40 procent av koncernens resultat efter skatt över tid. Enligt Bonavas finansiella ramverk ska soliditeten uppgå till minst 30 procent.

Vid utgången av 2025 var soliditeten 44,4 procent. För att säkerställa en hälsosam skuldsättning ska Bonavas nettoprojektillgångar överstiga nettoskulden, detta innebär att mark- och byggrätter som ännu inte ingår i ett pågående projekt ska täckas av eget kapital. Per den 31 december 2025 var nettoprojektillgångar i förhållande till nettoskuld 1,8 (1,6). Bonavas styrelse föreslår att ingen utdelning ska lämnas för verksamhetsåret 2025. Under det nya finansieringspaketet som togs fram 2024 finns även begränsningar att utdelning inte kan lämnas inom de närmsta tre åren.

Bonavas finansiella mål är att uppnå en operativ rörelsemarginal, enligt segmentsredovisningen, om lägst 10 procent på årsbasis från 2026 samt att avkastningen på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent över tid.

### Förfallostruktur kapitalbindning 2025<sup>1)</sup>

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel %
2026	511	14
2027	1 954	54
2028	960	27
2029	149	4
2030	17	0
<b>Totalt</b>	<b>3 592</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Avser nominella belopp exklusive skulder avseende leasing.

Under 2025 har Bonava emitterat nya seniora säkerställda obligationer med rörlig ränta, med ett emissionsbelopp om 960 MSEK.

Per 31 december 2025 uppgick obligationens nominella belopp till 960 MSEK med förfall i september 2028. Bonavas finansieringsavtal för den centrala skulden omfattar även ett facilitetsavtal med Bonavas bankmotparter som kan utnyttjas i EUR, SEK eller NOK. Per 31 december 2025 uppgick facilitetsavtalet till totalt 283 MEUR med slutlig för-

fallodag i mars 2027. Notera dock att ramen successivt kommer att minska med 22 MEUR per kvartal fram till förfall.

Av den totala projektfinansieringen förfaller 315 MSEK 2026, 271 MSEK 2027 och 149 MSEK 2029.

## Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk avses risken att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet.

För att erhålla god flexibilitet och kostnadseffektivitet samt säkerställa tillgången på framtida finansieringsbehov angav Bonavas finanspolicy för 2025 att Bonava styr likviditetsrisken genom två begränsningar, om likviditeten förväntas sjunka under det första gränsvärdet ska interna åtgärder vidtas för att återställa likviditetsprognosen samt ett lägre belopp som aldrig får understigas.

Tillgänglig likviditet definieras som likvida medel, kortfristiga placeringar och outnyttjade bindande kreditfaciliteter och checkkrediter. Tillgängliga likvida medel ska placeras i bank tillgänglig i koncernkontostrukturen i den mån det är möjligt. All överskottslikviditet ska användas för att amortera den externa skulden.

Bonavas tillgängliga likviditet uppgår till 1 400 (2 105) MSEK varav likvida medel samt kortfristiga placeringar per den 31 december 2024 uppgick till 209 (575) MSEK.

Tabellen på nästa sida visar Bonavas finansiella tillgångar och skulder (inklusive räntebetalningar) samt derivat som utgör finansiella tillgångar och skulder. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen.

Beloppen i tabellen är de avtalsenliga icke diskonterade kassaflödena.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

— Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

## Löptidsanalys (belopp inklusive ränta)

2025	Redovisat värde	Summa likvidbelopp	<3 mån	3 mån-1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år
Andra långfristiga aktieinnehav	2	2	—	—	—	—	2
Säljarreverser	544	564	66	429	69	—	—
Övriga räntebärande fordringar	59	59	—	20	39	—	—
Kundfordringar	199	199	199	—	—	—	—
Valutaderivat	20	—	—	—	—	—	—
inflöde	—	2 316	2 316	—	—	—	—
utflöde	—	-2 297	-2 297	—	—	—	—
Likvida medel	220	220	220	—	—	—	—
<b>Totalt</b>	<b>1 044</b>	<b>1 063</b>	<b>505</b>	<b>449</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
Räntebärande skulder	2 806	2 916	98	289	2 526	2	—
Räntebärande skulder i projektfinansiering	735	799	53	297	307	143	—
Räntebärande leasingskulder	98	185	10	27	31	8	108
Leverantörsskulder	297	297	297	—	—	—	—
<b>Totalt</b>	<b>3 936</b>	<b>4 196</b>	<b>458</b>	<b>614</b>	<b>2 864</b>	<b>153</b>	<b>108</b>

2024	Redovisat värde	Summa likvidbelopp	<3 mån	3 mån-1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år
Andra långfristiga aktieinnehav	2	2	—	—	—	—	2
Säljarreverser	594	650	—	41	609	—	—
Övriga räntebärande fordringar	54	54	—	17	37	—	—
Kundfordringar	255	255	255	—	—	—	—
Valutaderivat	-6	—	—	—	—	—	—
inflöde	—	1 688	1 688	—	—	—	—
utflöde	—	-1 693	-1 693	—	—	—	—
Likvida medel	593	593	593	—	—	—	—
<b>Totalt</b>	<b>1 492</b>	<b>1 548</b>	<b>842</b>	<b>58</b>	<b>646</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
Räntebärande skulder	3 739	4 419	52	217	4 150	—	—
Räntebärande skulder i projektfinansiering	411	438	7	274	57	100	—
Räntebärande leasingskulder	160	266	15	44	78	9	119
Leverantörsskulder	292	292	292	—	—	—	—
<b>Totalt</b>	<b>4 602</b>	<b>5 414</b>	<b>366</b>	<b>535</b>	<b>4 285</b>	<b>109</b>	<b>119</b>

## Ränterisker

Ränterisk utgör risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Bonavas resultat negativt. Såväl de räntebärande skulderna och tillgångarna är därmed utsatta för ränterisk. Under 2025 har en ränteswap om 40 MEUR ingåtts i syfte att minska ränterisken i portföljen, swappen löper till september 2028. Per den 31 december 2025 låg 87% av skuldportföljen med ränteförfall inom ett år.

Räntebindningstiden för projektfinansiering om 735 (411) MSEK uppgick till 4 (5) månader. Den räntebärande skulden avseende företags övriga skuldportfölj uppgick till 2 857 (3 813) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 7 (2) månader. Per 31 december 2025 uppgick Bonavas totala räntebärande bruttoskuld till 3 592 (4 224) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 6 (2) månader<sup>1)</sup>.

En höjning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en ökning av räntekostnaderna med 23 (28) MSEK givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen. Detta avser rörlig ränta inklusive räntederivat. Se nästa sida för valutafördelningen och de underliggande basräntorna för Bonavas lån.

Räntekänslighet<sup>1)</sup>

Resultat	Resultateffekt, MSEK	
	2025	2024
Marknadsränta ±1%	23	28

Förfallostruktur räntebindning 2025<sup>1)</sup>

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2026	3 142	87
2027	—	—
2028	432	13
2029	—	—
2030	17	0
<b>Totalt</b>	<b>3 592</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Avser nominella belopp exklusive skulder avseende leasing.

## Valutarisker

Valutarisker utgör risken att förändringar i valutakursen negativt påverkar koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflöden. Valutarisken kan hanteras via växlingar, derivat eller terminskontrakt. Dessa ska begränsas till de valutor som koncernen har exponering mot. Valutaterminer används för att säkra utdelningar från dotterbolag i EUR.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

— Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

Valutaswappar i EURSEK används för att säkra interntlån i annan valuta än upplåningsvalutan och swappar mot NOK och DKK för att matcha skulder mot andra tillgångar.

#### Transaktionsexponering

I enlighet med Bonavas finanspolicy för 2025, ska transaktionsexponeringen rapporteras och hanteras av Bonavas centrala finansavdelning då den överstiger 1 MEUR. Då Bonavas affärsenheter huvudsakligen har både in- och utbetalningar i lokal valuta är transaktionsexponeringens omfattning icke väsentlig.

Följande tabell visar Bonavas räntebärande skulder i olika valutor. Skulderna löper med rörlig ränta, som för respektive valuta är EURIBOR, NIBOR och STIBOR.

Transaktionsexponering säkras inte.

#### Räntebärande skulder 2025<sup>1)</sup>

Motvärde i svenska kronor	Belopp	Andel, %
EUR	1 759	49
NOK	457	13
SEK	1 376	38
<b>Totalt</b>	<b>3 592</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Avser nominella belopp exklusive skulder avseende leasing.

#### Omräkningsexponering

Nedanstående tabell visar Bonavas nettoinvesteringar per valuta.

#### Motvärde i SEK

Valuta	2025 Nettoinvestering	2024 Nettoinvestering
DKK	259	295
EUR	1 984	2 071
<b>Totalt</b>	<b>2 244</b>	<b>2 366</b>

Per den 31 december skulle en försvagning av den svenska kronan gentemot andra valutor med fem procent medföra en ökning av eget kapital med 112 (118) MSEK.

#### Valutakänslighet och transaktionsexponering

Per den 31 december 2025 finns det inga transaktioner som är sannolika och bestämda vad gäller belopp och datum, som skulle ge upphov till en väsentlig påverkan på Bonavas resultat vid en förändring i underliggande valutakurs.

## Kreditrisker

### Kreditrisker och motpartsrisker i finansiell verksamhet

Bonavas placeringsreglemente för finansiella kreditrisker karakteriseras av försiktighet. Bonavas kreditrisk för finansiella motparter utgår främst av placeringar samt marknadsvärde i befintliga derivatkontrakt. För att minimera dessa risker krävs att de banker som Bonava placerar pengar eller ingår derivatkontrakt har en kreditrating om lägst rating A- (Standard & Poor's) eller motsvarande internationell rating samt lokala banker med en rating lägst motsvarande landets kreditvärdighet där Bonava bedriver verksamhet. ISDA:s (International Swaps and Derivatives Association) ramavtal om nettning med alla externa motparter avseende derivathandel används.

Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivat, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick till 4 (8) MSEK vid utgången av 2025. Nettofordran per motpart beräknas enligt marknadsvärderingsmetoden, dvs marknadsvärdet på derivatet med tillägg av

riskförändring (1 procent på nominellt belopp). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisker avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 220 (593) MSEK. Vid försäljningen av den norska verksamheten 2023 mottogs säljarreverser om 767 MSEK. Dessa betalas i takt med att köparen överlämnar färdigställda bostäder till kund. Dessa är exponerade mot en kreditrisk på köparen och det diskonterade värdet uppgår till 544 MSEK per den 31 december 2025.

### Kreditrisker i kundfordringar

Risken att Bonavas kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. I huvudsak övergår inte äganderätten av den produkt för vilken kunden betalar förrän full betalning skett. Risken för Bonava är därmed låg då den begränsas till förändring i marknadsvärdet.

### Åldersanalys kundfordringar inklusive fordringar för sålda bostadsprojekt per 31 december 2025

	Brutto	Förväntad förlustnivå i %	Kreditförlustreserv	Summa
Ej förfallna fordringar	199	0,3-4	1	198
Förfallna fordringar 1-30 dagar	39	0,3-5	1	37
Förfallna fordringar 31-60 dagar	3	2,4-50	0	2
Förfallna fordringar 61-180 dagar	67	3-100	6	61
Förfallna fordringar >180 dagar	11	3-100	2	9
<b>Summa</b>	<b>318</b>		<b>10</b>	<b>308</b>

Bonava har klassificerat sina kundfordringar i portföljer som utgörs av respektive rörelsesegment inom koncernen, detta då de anses ha likartad kreditriskkaraktär. Varje rörelsesegment inom Bonava koncernen har upprättat en matris för sina kundfordringar där de tittat historiskt vad förlusterna varit och sedan har justeringar utifrån aktuella förutsättningar och förväntningar om framtiden gjorts. Intervallerna representerar således den lägsta och högsta kreditreserveringsprocent som tillämpats inom koncernen inom varje tidsspann.

Förändring kreditförlustreserv	2025	2024
Ingående balans per 1 januari	12	12
Årets reservering	2	3
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-3	-1
Årets bortskrivna kundfordringar	-1	-2
<b>Utgående balans per 31 december</b>	<b>10</b>	<b>12</b>

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

— Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

**Redovisat värde och verkligt värde för finansiella instrument**

Kommande tabeller visar redovisat värde och verkligt värde för finansiella instrument. Värderingen till verkligt värde på valutaterminer baseras på publicerade terminskurser på en aktiv marknad.

För finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde; kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel, leverantörsskulder, andra räntefria skulder och andra räntebärande skulder bedöms det verkliga värdet överensstämma med det redovisade värdet.

Klassificering av finansiella instrument 2025	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Andra långfristiga aktieinnehav	2	–	–	–	2
Långfristiga fordringar	–	103	–	–	103
Kundfordringar	–	199	–	–	199
Övriga fordringar	–	609	–	–	609
Likvida medel	–	220	–	–	220
Derivatinstrument	21	–	–	–	21
<b>Summa tillgångar</b>	<b>23</b>	<b>1 130</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 153</b>
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	–	2 835	2 835
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	5	5
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	804	804
Leverantörsskulder	–	–	–	297	297
Övriga kortfristiga skulder	–	–	–	79	79
Derivatinstrument	–	–	–	–	–
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>4 020</b>	<b>4 020</b>

Klassificering av finansiella instrument 2024	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Andra långfristiga aktieinnehav	2	–	–	–	2
Långfristiga fordringar	–	592	–	–	592
Kundfordringar	–	255	–	–	255
Övriga fordringar	–	141	–	–	141
Likvida medel	–	593	–	–	593
Derivatinstrument	–	–	–	–	–
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2</b>	<b>1 581</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 583</b>
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	–	2 913	2 913
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	18	18
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	1 397	1 397
Leverantörsskulder	–	–	–	292	292
Övriga kortfristiga skulder	–	–	–	67	67
Derivatinstrument	–	–	6	–	6
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>6</b>	<b>4 686</b>	<b>4 692</b>

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

**Finansiella rapporter**

Innehållsförteckning

– Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

I kommande tabeller lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestämts för de finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde samt de finansiella instrument som inte redovisas till verkligt värde i Bonavas balansräkning. Skillnaden mellan verkligt värde och bokfört värde för långa skulder uppgår ej till väsentliga belopp varför bokfört värde anses överensstämma med verkligt värde. För korta skulder anses bokfört värde överensstämma med verkligt värde. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms ska göras utifrån tre nivåer. Under perioden har inga förflyttningar gjorts mellan nivåerna och inga signifikanta ändringar har gjorts vad avser värderingssätt, använd data eller antaganden.

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument. Obligationslånet om 960 MSEK värderas till verkligt värde enligt nivå 1 i verkligt värde-hierarkin, vilket innebär värdering utifrån direkt eller indirekt marknadsdata.

Nivå 2: enligt metoden för Nivå 2 baseras verkligt värde på modeller som använder andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser som ingår i Nivå 1. För Bonava innebär sådan data marknadsräntor och avkastningskurvor som används för att beräkna verkligt värde.

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden. Denna kategori används vid värdering av förvaltningsfastigheter.

	2025			2024		
	Nivå 1	Nivå 2	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	–	–	–	–	–	–
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	–	544	544	–	594	594
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning	–	21	21	–	–	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	–	2	2	–	2	2
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>566</b>	<b>566</b>	<b>–</b>	<b>597</b>	<b>597</b>
Finansiella skulder värderade till verkligt värde	–	–	–	–	–	–
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning	–	–	–	–	6	6
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	–	–	–	–	–	–
Övriga skulder (räntebärande skulder) <sup>1)</sup>	–	2 596	2 596	–	3 199	3 199
Obligationslån	978	–	978	968	–	968
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>978</b>	<b>2 596</b>	<b>3 574</b>	<b>968</b>	<b>3 204</b>	<b>4 173</b>

<sup>1)</sup> Exklusive skulder avseende leasing.

## Kvittning av finansiella instrument

Bonava har bindande ramavtal (ISDA-avtal) om nettning med alla motparter avseende derivathandel. Ovanstående tabell visar redovisade finansiella tillgångar och skulder brutto, vilka är möjliga att kvitta. Bonava har inte kvittat några belopp i balansräkningen.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

– Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

## 25 Resultat per aktie

	2025	2024
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	-0,28	-1,85
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	-89	-518
Genomsnittligt antal utestående aktier i miljoner vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	321,6	279,9

## 26 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## 27 Närståendetransaktioner

Den del av Bonavas företrädesemission som inte täcktes av teckningsförbindelser garanterades av Nordstjernen utöver dess teckningsförbindelse. Garantiersättning om två procent av garantiåtagandet har utgått under 2024, motsvarande 13,8 MSEK.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

— Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

# Moderbolagets resultaträkning

	Not	2025	2024
Nettoomsättning	1	160	167
Kostnader för produktion		-6	-5
<b>Bruttoresultat</b>		<b>154</b>	<b>162</b>
Administrationskostnader		-273	-266
<b>Rörelseresultat</b>	2, 3	<b>-119</b>	<b>-103</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 345	892
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 062	-622
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>164</b>	<b>166</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>164</b>	<b>166</b>
Skatt på årets resultat	9	0	-2
<b>Årets resultat</b>		<b>164</b>	<b>164</b>

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

Koncernens räkenskaper och noter

— Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

# Moderbolagets balansräkning

	Not	2025	2024
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	5	0	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	2 084	2 084
Fordringar hos koncernföretag	7	7 489	8 048
Andra långfristiga fordringar	8	169	658
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 742</b>	<b>10 790</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 742</b>	<b>10 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		105	132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6	25
Aktuell skattefordran		15	–
Övriga fordringar		484	46
Kassa och bank		4	138
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>614</b>	<b>341</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 356</b>	<b>11 131</b>

	Not	2025	2024
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		538	538
Fond för utvecklingsutgifter		0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>538</b>	<b>538</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		799	799
Balanserad vinst		5 967	5 802
Årets resultat		164	164
<b>Summa fritt eget kapital</b>	14	<b>6 930</b>	<b>6 765</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 468</b>	<b>7 304</b>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		19	17
<b>Summa avsättningar</b>		<b>19</b>	<b>17</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	10	2 341	2 719
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 341</b>	<b>2 719</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		7	9
Skulder till koncernföretag		270	15
Räntebärande skulder	10	196	1 019
Övriga skulder		7	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	47	47
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>528</b>	<b>1 091</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 356</b>	<b>11 131</b>

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

Koncernens räkenskaper och noter

— Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

# Moderbolagets förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Fond för utvecklingsutgifter	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>434</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 975</b>	<b>-1 282</b>	<b>6 127</b>
Vinstdisposition	–	–	–	-1 282	1 282	–
Nedsättning aktiekapital	-325	–	–	325	–	–
Fondemission	216	–	–	-216	–	–
Nyemission	214	–	836	–	–	1 050
Emissionskostnader	–	–	-37	–	–	-37
Prestationsbaserat incitamentsprogram	–	–	–	0	–	0
Årets resultat	–	–	–	–	164	164
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>538</b>	<b>0</b>	<b>799</b>	<b>5 802</b>	<b>164</b>	<b>7 304</b>
Vinstdisposition	–	–	–	164	-164	–
Prestationsbaserat incitamentsprogram	–	–	–	0	–	0
Årets resultat	–	–	–	–	164	164
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>538</b>	<b>0</b>	<b>799</b>	<b>5 967</b>	<b>164</b>	<b>7 468</b>

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

Koncernens räkenskaper och noter

– Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

# Moderbolagets kassaflödesanalys

Not	2025	2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat efter finansiella poster	164	166
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
– Förändringar avsättningar	2	3
– Övrigt inklusive rearesultat avyttrade verksamheter	21	-15
<b>Summa poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>23</b>	<b>-12</b>
Betald skatt	-11	–
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>177</b>	<b>154</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar	46	-46
Ökning (+)/minskning (-) av skulder	243	-39
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	<b>288</b>	<b>-85</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>465</b>	<b>70</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i aktier i dotterföretag	–	-2 084
Försäljning av aktier i dotterföretag	43	2 177
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>43</b>	<b>93</b>
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	<b>508</b>	<b>163</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Nyemission efter emissionskostnader	–	1 013
Ökning av räntebärande fordringar	–	-8 602
Minskning av räntebärande fordringar	559	9 785
Upptagna lån	497	3 737
Amortering av lån	-1 698	-6 069
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-642</b>	<b>-137</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-134</b>	<b>25</b>
Likvida medel vid årets början	138	113
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4</b>	<b>138</b>

Fortsättning nästa spalt

	2024	Kassaflöde	Omklassificering	2025
Kortfristiga räntebärande fordringar	46	-43	483	486
Långfristiga räntebärande fordringar	8 602	-516	-534	7 552
<b>Totala räntebärande fordringar</b>	<b>8 649</b>	<b>-559</b>	<b>-51</b>	<b>8 038</b>
	2023	Kassaflöde	Omklassificering	2024
Kortfristiga räntebärande fordringar	9 906	-9 785	-75	46
Långfristiga räntebärande fordringar	–	8 602	–	8 602
<b>Totala räntebärande fordringar</b>	<b>9 906</b>	<b>-1 182</b>	<b>-75</b>	<b>8 649</b>
	2024	Kassaflöde	Omklassificering	2025
Kortfristiga räntebärande skulder	1 019	-823	–	196
Långfristiga räntebärande skulder	2 719	-379	–	2 341
<b>Totala räntebärande skulder</b>	<b>3 738</b>	<b>-1 202</b>	<b>–</b>	<b>2 537</b>
	2023	Kassaflöde	Omklassificering	2024
Kortfristiga räntebärande skulder	6 069	-6 069	1 019	1 019
Långfristiga räntebärande skulder	–	3 737	-1 019	2 719
<b>Totala räntebärande skulder</b>	<b>6 069</b>	<b>-2 332</b>	<b>–</b>	<b>3 738</b>

Under året erhållen ränta uppgick till 540 (749) MSEK.  
Under året erlagd ränta uppgick till 254 (415) MSEK.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

Koncernens räkenskaper och noter

– Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

# Moderbolagets noter

## 1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolagets redovisningsprinciper skiljer sig från koncernens på följande punkter:

### Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde minus eventuella nedskrivningar. Nedskrivningar av dessa aktier och andelar sker om återvinningsvärdet är lägre än det bokförda värdet. Som intäkt redovisas erhållen och anteciperad utdelning.

### Leasing

I moderbolaget redovisas samtliga erlagda leasingavgifter i resultaträkningen i samband med att kostnaden uppkommer.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas i moderbolagets resultaträkning som bokslutsdisposition, vilket är i enlighet med alternativregeln i RFR 2.

### Lånekostnader

I moderbolaget kostnadsförs lånekostnader i sin helhet i den period som de uppkommer.

## 2 Antal anställda, löner och andra ersättningar

Medelantalet anställda var under året 45 (47). De anställda utgörs av 30 (32) kvinnor och 15 (15) män.

### Redovisning av könsfördelning

	Andel kvinnor, %	
	2025	2024
Styrelsen	43	29
Ledande befattningshavare	29	43

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2025	2024
Löner och ersättningar	68	68
Sociala kostnader	38	39
varav pensionskostnad	16	16

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige. Se även koncernens not 4, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar.

### Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda

	2025		2024	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	15	53	15	53
varav tantiem o.d.	3	5	3	3

## 3 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

	2025	2024
PwC		
Revisionsuppdrag	4	5
Övriga tjänster	1	1
<b>Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

## 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader kreditinstitut	253	402
Räntekostnader koncernföretag	–	13
Internswap	729	–
Övriga finansiella kostnader	79	208
<b>Summa</b>	<b>1 062</b>	<b>622</b>

## 5 Immateriella tillgångar

	2025	2024
Förvärvade immateriella tillgångar		
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>411</b>	<b>411</b>
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>411</b>	<b>411</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets början</b>	<b>-352</b>	<b>-352</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-352</b>	<b>-352</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-59</b>	<b>-59</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-59</b>	<b>-59</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

Koncernens räkenskaper och noter

– Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

## 6 Andelar i koncernföretag

Namn, organisationsnummer, säte	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde 2025
Bonava Group Holding AB, 556495-9079, Stockholm	100	2 143	2 084
Bonava Holding GmbH, HRB 16008 FF, Tyskland	100		
Bonava Wohnbau GmbH, HRB15662 FF, Tyskland	10		
Bonava Sverige AB, 556726-4121, Stockholm	100		
Bonava Suomi OY, 2726714-3, Finland	100		
Bonava Eesti OÜ, 11398856, Estland	100		
Bonava Latvija SIA, 40003941615, Lettland	100		
Bonava Lietuva UAB, 305099434, Litauen	100		
Bonava Danmark A/S, 32 65 55 05, Danmark	100		
<b>Summa andelar i koncernföretag</b>			<b>2 084</b>

Namn, organisationsnummer, säte	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde 2024
Bonava Group Holding AB, 556495-9079, Stockholm	100	2 143	2 084
Bonava Holding GmbH, HRB 16008 FF, Tyskland	100		
Bonava Wohnbau GmbH, HRB15662 FF, Tyskland	10		
Bonava Sverige AB, 556726-4121, Stockholm	100		
Bonava Suomi OY, 2726714-3, Finland	100		
Bonava Eesti OÜ, 11398856, Estland	100		
Bonava Latvija SIA, 40003941615, Lettland	100		
Bonava Lietuva UAB, 305099434, Litauen	100		
Bonava Danmark A/S, 32 65 55 05, Danmark	100		
<b>Summa andelar i koncernföretag</b>			<b>2 084</b>

Det direkta ägandet avser endast aktier i Bonava Group Holding AB, resterande innehav i tabellen avser indirekt kontrollerade bolag som är direkt-ägda av Bonava Group Holding AB. Förutom ovan nämnda bolag kontrollerar Bonava AB indirekt ett antal rörelsedrivande och vilande dotter-dotterbolag.

	2025	2024
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>2 188</b>	<b>2 844</b>
Sålda bolag	–	–2 740
Kapitaltillskott	–	2 084
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 188</b>	<b>2 188</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-104</b>	<b>-760</b>
Sålda bolag	–	656
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-104</b>	<b>-104</b>
<b>Redovisat värde vid årets början</b>	<b>2 084</b>	<b>2 084</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 084</b>	<b>2 084</b>

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

Koncernens räkenskaper och noter

– Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

## 7 Fordringar hos koncernföretag

Andra långfristiga fordringar	2025	2024
Redovisat värde vid årets början	8 048	–
Tillkommande fordringar	388	8 048
Amortering	–947	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 489</b>	<b>8 048</b>

## 8 Andra långfristiga fordringar

Andra långfristiga fordringar	2025	2024
Redovisat värde vid årets början	658	682
Tillkommande fordringar	3	–
Amortering	–3	–1
Ränteintäkt	9	19
Valutaomräkning	–17	–4
Omklassificering	–480	–40
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>169</b>	<b>658</b>

## 9 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar

Skatt på årets resultat	2025	2024
Uppskjuten skattekostnad	0	–2
<b>Totalt redovisad skatt på årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>–2</b>

Effektiv skatt	Resultat	
	2025	2024
Resultat före skatt	164	166
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	–34	–34
Ej avdragsgilla kostnader	–	–3
Ej skattepliktiga intäkter	46	46
Ej redovisat skattemässigt underskott	–11	–9
Skatt hänförlig till tidigare år	–	–2
<b>Redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>–2</b>
<b>Effektiv skatt, %</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Det finns i moderbolaget ej aktiverade underskottsavdrag om 856 (802) MSEK.

## 10 Räntebärande skulder

	2025	2024
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	2 341	2 719
varav grön obligation	946	951
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 341</b>	<b>2 719</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	196	1 019
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>196</b>	<b>1 019</b>
<b>Totalt räntebärande skulder</b>	<b>2 536</b>	<b>3 738</b>

För återbetalningstider och villkor samt info kring omklassificering av skulder från lång- till kortfristiga se koncernens not 24.

## 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Lönerelaterade kostnader	29	24
Administrationskostnader	5	9
Räntekostnader	13	13
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>47</b>

## 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Utnyttjat belopp	
	2025	2024
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	3 644	5 731
Borgen för projektspecifik finansiering	351	192
Borgen för koncernföretag	1 415	993
Övriga borgensförbindelser <sup>1)</sup>	105	129
Aktier i dotterbolag	2 084	2 084
Fordran på dotterbolag	7 489	8 048
Övriga ställda säkerheter	563	611
<b>Summa</b>	<b>15 651</b>	<b>17 788</b>

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

	2025	2024
Motförbindelse gentemot externa garantigivare <sup>2)</sup>	200	789
Borgen för projektspecifik finansiering	351	192
<b>Summa</b>	<b>552</b>	<b>982</b>

<sup>1)</sup> Borgensåtaganden avseende avyttrade bolag att övertas av köparen enligt avtal.  
<sup>2)</sup> Motförbindelserna avser garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förlutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts. Bonava AB:s åtagande är begränsat till 600 MSEK.

## 13 Uppgifter om moderbolaget

Bonava AB (publ), organisationsnummer 556928-0380, är ett svensk-registrerat aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Bonava AB:s aktier är marknadsnoterade på Stockholmsbörsen (Nasdaq Stockholm/ Medelstora bolag).

Huvudkontorets adress är Bonava AB, Lindhagensgatan 74, Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2025 består av moderbolag och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen. Koncernen bedriver delar av sin verksamhet genom samverksamheter tillsammans med externa parter, där koncernen redovisar sin andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

## 14 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK

6 929 765 200

Disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras

6 929 765 200

**Summa SEK**

**6 929 765 200**

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

### Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

Koncernens räkenskaper och noter

– Moderbolagets räkenskaper och noter

Underskrifter

Övrig information

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och koncernen står inför.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att Hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och de europeiska standarderna för hållbarhetsrapportering (ESRS)

och de specifikationer som antagits med stöd av EUs gröna taxonomiförordning.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 17 mars 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 april 2025.

Stockholm den 17 mars 2026

**Mats Jönsson**  
Styrelseordförande

**Per-Ingemar Persson**  
Styrelseledamot

**Nils Styf**  
Styrelseledamot

**Anette Frumerie**  
Styrelseledamot

**Tobias Lönnevall**  
Styrelseledamot

**Anneli Jansson**  
Styrelseledamot

**Paula Röttorp**  
Styrelseledamot

**Peter Wallin**  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 17 mars 2026 och vår granskningsberättelse över den lagstadgade hållbarhetsrapporten har avlämnats den 17 mars 2026.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Johan Rippe**  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

**Linda Andersson**  
Auktoriserad revisor

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

**Finansiella rapporter**

Innehållsförteckning

Koncernens räkenskaper och noter

Moderbolagets räkenskaper och noter

— Underskrifter

Övrig information

# Övrig information



Verksamhet  
Förvaltningsberättelse  
Finansiella rapporter

## Övrig information

Revisionsberättelse  
Granskningsberättelse  
Bonava-aktien och ägarna  
Femårsöversikt  
Definitioner  
Information till aktieägarna  
Kontaktinformation  
Historia

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bonava AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 51–58 respektive 59–130. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40–168 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 51–58 respektive 59–130. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Vår revisionsansats

#### *Revisionens inriktning och omfattning*

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

#### *Väsentlighet*

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning. De kvantitativa väsentlighetstalen används också för att bedöma effekten av eventuella felaktigheter, enskilt och sammantaget, på de finansiella rapporterna som helhet.

### Särskilt betydelsefullt område

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

## Övrig information

– Revisionsberättelse

Granskningsberättelse

Bonava-aktien och ägarna

Femårsöversikt

Definitioner

Information till aktieägarna

Kontaktinformation

Historia

## Särskilt betydelsefullt område

### Värdering bostadsprojekt

Bostadsprojekt beskrivs i årsredovisningen i not 15 samt not 1 Väsentliga redovisningsprinciper avsnitt Kritiska uppskattningar och bedömningar.

Bostadsprojekt uppgick den 31 december 2025 till MSEK 13 656 och utgör därmed 87 procent av koncernens tillgångar. Bostadsprojekt består av pågående bostadsprojekt (MSEK 6 598), färdigställda bostäder (MSEK 727) och exploateringsmark (MSEK 6 331).

Bostadsprojekt som helhet redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet är till sin natur behäftat med antaganden och en förändring i gjorda antaganden kan få väsentlig effekt i redovisade värden. För färdigställda bostäder finns inte längre möjlighet till att kompensera med kostnadsbesparingar. Antaganden och bedömningar om försäljningspris för färdigställda bostäder får således en större

påverkan på värderingen. Avvaktande marknad och längre planerings-, tillstånds- och projektprocesser kan även få påverkan på värdering av exploateringsmark då denna värderas utifrån perspektivet vad det slutliga projektet ger för resultat. Antaganden och bedömningar påverkar alla nämnda poster men har störst påverkan på värderingen av exploateringsmark. För att redovisningen av bostadsprojekten ska vara rättvisande är även relaterade kostnadsreserver och avsättningar hänförliga till bostadsprojekten eller avslutade bostadsprojekt av stor vikt.

Då bostadsprojekt utgör den mest väsentliga posten i Bonavas räkenskaper och då bolagets bedömning bygger på antaganden, utgör granskningen av värdering av denna post ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

## Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision baseras både på utvärdering av den interna kontrollen samt substansgranskning och andra analysåtgärder, inklusive databaserade transaktionsanalyser, av vissa balans- och resultatposter på stickprovsbasis av bostadsprojekt i väsentliga dotterbolag. För att säkerställa framförallt värderingen, har vi även utfört följande revisionsåtgärder:

- Utvärderat ledningens process för projektredovisning, bland annat genom att gå igenom för redovisning och värdering relevanta delar av Bonavas verksamhetssystem i syfte att utvärdera om processer och kontroller är ändamålsenligt utformade.
- På stickprovsbasis granskat nyckelkontroller som utförs för att säkerställa att relevanta kontrollmoment har utförts och dokumenterats i enlighet med vad verksamhetssystemet föreskriver samt att projektredovisningen är korrekt.
- Utfört en analytisk granskning av ett urval av projekten där vi identifierat avvikelser mellan verkligt och prognostiserat utfall och skapat oss en förståelse för orsakerna. Analyserat trender över tid i syfte att identifiera och i så fall förstå orsakerna till trendbrott.
- Granskat upprättade projektkalkyler och utvärderat rimligheten i projektens marginaler. Vi har med stöd av PwC:s experter på värdering granskat rimligheten i gjorda antaganden som försäljningspriser, produktionskostnader, hyresnivåer och avkastningskrav för värderingen av exploateringsmark men vid behov även andra delar av bostadsprojekten.

- På stickprovsmässig basis, prövat, utvärderat och utmanat informationen som använts i beräkningarna avseende Bonavas kalkylerade timkostnader för egen personal och andra redovisade kostnader i bostadsprojekten.
- Där Bonavas projekt innefattar särskilda bedömningsfrågor har vi prövat och utvärderat Bonavas bedömningar utifrån vår egen erfarenhet baserat på Bonavas underlag och genom diskussioner med Bonavas befattningshavare.
- Vi har tagit del av externa värderingsrapporter av utvalda projekt och granskat Bonavas hantering och syn på dessa samt den påverkan de fått på den finansiella rapporteringen
- Utvärderat ledningens bedömning av att bokfört värde på aktiverade projektutvecklingskostnader är balansgill.
- Granskat att nödvändiga avsättningar och andra reserver hänförliga till bostadsprojekt vid behov har redovisats utifrån underlag och andra bedömningar.
- Bedömt att de upplysningar som ges i årsredovisningen är korrekta utifrån gällande upplysningskrav.

Värderingen av bostadsprojekt är behäftat med en inneboende osäkerhet när redovisningen delvis bygger på antaganden som kan förändras.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

## Övrig information

– Revisionsberättelse

Granskningsberättelse

Bonava-aktien och ägarna

Femårsöversikt

Definitioner

Information till aktieägarna

Kontaktinformation

Historia

## Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–39 respektive 175–181 och hållbarhetsrapporten på sidorna 59–130. Den andra informationen består även av Bonava ersättningsrapport 2025 vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport och som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka

de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bonava AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Revisorns granskning av Esef-rapporten

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Bonava AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bonava AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

### Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

## Övrig information

– Revisionsberättelse

Granskningsberättelse

Bonava-aktien och ägarna

Femårsöversikt

Definitioner

Information till aktieägarna

Kontaktinformation

Historia

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

## Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–58 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, med Johan Rippe som huvudansvarig revisor, utsågs till Bonava AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 9 april 2025 och Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har varit bolagets revisor sedan 25 april 2018.

Stockholm den 17 mars 2026  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Johan Rippe

Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

### Linda Andersson

Auktoriserad revisor

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

## Övrig information

– Revisionsberättelse

Granskningsberättelse

Bonava-aktien och ägarna

Femårsöversikt

Definitioner

Information till aktieägarna

Kontaktinformation

Historia

# Revisorns granskningsberättelse av hållbarhetsrapporten

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

## Slutsats

Vi har utfört en översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten för Bonava AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsrapporten ingår på sidan 59–130 i detta dokument.

Grundat på vår översiktliga granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen vilket inbegriper

- om hållbarhetsrapporten uppfyller kraven i ESRS,
- om den process som företaget har genomfört för att identifiera rapporterad hållbarhetsinformation har utförts såsom den beskrivs på sidan 69 i stycket Process för dubbel väsentlighetsbedömning (IRO-1) i hållbarhetsrapporten och
- efterlevnaden av rapporteringskraven i EU:s gröna taxonomiförordning artikel 8.

## Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

## Övrig upplysning

Hållbarhetsrapporten för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för översiktlig granskning och någon granskning av jämförelsetalen i hållbarhetsrapporten för år 2025 har därmed inte utförts.

## Annan information än hållbarhetsrapporten

Detta dokument innehåller även annan information än hållbarhetsrapporten och återfinns på sidorna 1–58, 131–169 och 174–180. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vår slutsats avseende hållbarhetsrapporten omfattar inte denna information och vi uttalar ingen slutsats med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår översiktliga granskning av hållbarhetsrapporten är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med hållbarhetsrapporten. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under den översiktliga granskningen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med 6 kap. 12–12 f §§ årsredo-

visningslagen, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta hållbarhetsrapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats med begränsad säkerhet om hållbarhetsrapporten är upprättad enligt 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt FAR:s rekommendation RevR 19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med dessa krav.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Bonava AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsrapporten. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsrapporten vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsrapporten i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

## Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

Våra granskningsåtgärder avseende den process som företaget har genomfört för att identifiera hållbarhetsinformation att rapportera inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Erhålla en förståelse för processen genom att:
  - Genomföra förfrågningar för att förstå källorna till den information som används av företagsledningen (t.ex. intressentdialoger, affärspjäner och strategidokument), och
  - Granska företagets interna dokumentation av sin process; och

- Utvärdera om den information som erhållits från våra åtgärder om den process som implementerats av företaget överensstämmer med beskrivningen av processen i på sidan 69 i stycket Process för dubbel väsentlighetsbedömning i hållbarhetsrapporten.

Våra granskningsåtgärder avseende hållbarhetsrapporten inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten.
- Utvärdera om information som identifierats som väsentlig genom den process som bolaget genomfört för att identifiera innehållet i hållbarhetsrapporten också ingår.
- De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet.
- Utvärdera om strukturen och presentationen av hållbarhetsrapporten är förenlig med kraven i ESRS;
- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder avseende utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Utföra begränsade substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Genom förfrågningar och analytiska granskningsåtgärder inhämta underlag på metoderna för att ta fram väsentliga uppskattningar och framåtblickande information och på hur dessa metoder tillämpades;
- Erhålla förståelse för processen för att identifiera ekonomiska verksamheter som är tillämpliga och förenliga med EU:s gröna taxonomi och de motsvarande upplysningarna i hållbarhetsrapporten.
- Granskningen av taxonomiupplysningarna inkluderade men var inte begränsade till följande granskningsåtgärder:
  - Substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten avseende EU:s gröna taxonomi.

## Begränsningar

Vid rapportering av framåtblickande information i enlighet med ESRS måste styrelsen och verkställande direktören för Bonava AB (publ) förbereda framåtblickande information utifrån angivna antaganden om händelser som kan inträffa i framtiden och möjliga framtida aktiviteter av Bonava AB (publ). Faktiska utfall kommer sannolikt att vara annorlunda eftersom förväntade händelser ofta inte inträffar som förväntat.

Stockholm den 17 mars 2026  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Johan Rippe**  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

**Linda Andersson**  
Auktoriserad revisor

## Övrig information

Revisionsberättelse

– Granskningsberättelse

Bonava-aktien och ägarna

Femårsöversikt

Definitioner

Information till aktieägarna

Kontaktinformation

Historia



# Bonava-aktien och ägarna

Bonava-aktien är sedan 9 juni 2016 noterad på Nasdaq Stockholm. Sedan januari 2021 ingår aktien i segment Mid Cap. Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie, vilka båda är upptagna till handel på Nasdaq. Varje A-aktie är berättigad till tio röster och varje B-aktie är berättigad till en röst. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2025 till 538 MSEK fördelat på 322 816 756 aktier och 588 604 747 röster. Antalet A-aktier uppgick till 29 531 999 och antalet B-aktier till 293 284 757. Läs mer om aktiekapitalets utveckling på bonava.com.

## Ägare och ägarstruktur

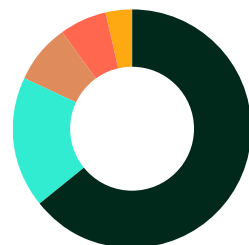
Antalet kända aktieägare uppgick vid årets utgång till 26 432. Den största aktieägaren, Nordstjernen AB, kontrollerade 49,5 procent av rösterna och 24,7 procent av kapitalet. Ingen annan aktieägare innehar,

direkt eller indirekt, mer än 10 procent av aktierna i Bonava (röster eller kapital). Vid årets utgång ägde svenska institutioner och företag 45,7 procent av kapitalet och 64,0 procent av rösterna. Motsvarande siffra för utländska ägare var 15,9 procent, respektive 8,7 procent.

## Utveckling under året

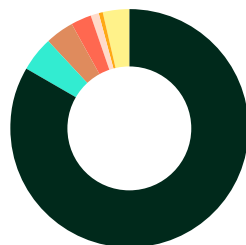
Priset på Bonavas B-aktie ökade under året med 39,0 procent, samtidigt som OMXSPI under samma period ökade med 9,5 procent. Sista betalkurs per den 30 december 2025 var 10,90 SEK per A-aktie och 11,04 SEK per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om cirka 3,6 miljarder SEK.

Ägarkategorier



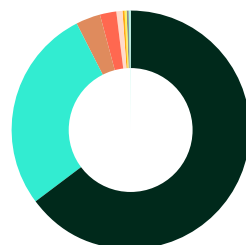
- Svenska institutionella ägare, 64,0%
- Svenska privatpersoner, 17,6%
- Utländska institutionella ägare, 8,7%
- Övriga, 6,2%
- Okänd ägartyp, 3,5%

Ägarfördelning per land



- Sverige, 83,4%
- Storbritannien, 4,8%
- Norge, 4,0%
- Finland, 2,7%
- USA, 1,2%
- Övriga, 0,4%
- Okänt land, 3,5%

Marknadsandel (handel)



- Nasdaq, 64,9%
- Cboe Global Markets, 27,6%
- London Stock Exchange, 3,4%
- Aquis Stock Exchange, 2,1%
- Boerse Berlin Equiduct Trading, 0,9%
- ITG Posit, 0,4%
- Tradegate Exchange, 0,2%
- Lang & Schwarz TradeCenter, 0,2%
- Instinet Blockmatch Europe, 0,1%
- Sigma-X, 0,1%
- Övriga, 0,1%

## Största ägare per 31 december 2025

Största aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Nordstjernen	23 500 000	56 231 795	24,7	49,5
Frederik W. Mohn		22 036 773	6,8	3,7
Schroders		20 651 068	6,4	3,5
Fjärde AP-fonden	394 386	18 725 320	5,9	3,9
Nordea Fonder		14 726 664	4,6	2,5
Nordea Liv & Pension	54 085	12 443 724	3,9	2,2
Swedbank Robur Fonder		11 976 529	3,7	2,0
Alcur Fonder		11 032 765	3,4	1,9
Avanza Pension	73 577	9 278 247	2,9	1,7
Nordnet Pensionsförsäkring	25 238	7 886 334	2,5	1,4
<b>Delsumma 10 största aktieägare</b>	<b>24 047 286</b>	<b>184 989 219</b>	<b>64,8</b>	<b>72,3</b>
Övriga	5 484 713	108 295 538	35,2	27,7
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>29 531 999</b>	<b>293 284 757</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Ägarstorleksfördelning per 31 december 2025

Storleksklass	Ägare, antal	Ägare, %	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
1-500	15 844	59,9	2 403 815	0,7	1,0
501-1 000	3 670	13,9	2 742 344	0,9	1,0
1 001-10 000	5 877	22,3	18 467 047	5,7	5,5
10 001-1 000 000	1 020	3,9	45 852 130	14,2	12,2
1 000 001-5 000 000	11	0,0	19 786 463	6,1	3,4
5 000 001-	11	0,0	216 347 077	67,0	73,5
Okänd innehavsstorlek			17 217 880	5,3	3,5
<b>Totalt</b>	<b>26 432</b>	<b>100</b>	<b>322 816 756</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Övrig information

Revisionsberättelse

Granskningsberättelse

– Bonava-aktien och ägarna

Femårsöversikt

Definitioner

Information till aktieägarna

Kontaktinformation

Historia

## Omsättning och handel

Den genomsnittliga dagsomsättningen av antalet B-aktier uppgick under året till 493 549. Bonavas B-aktier handlades på flera olika marknadsplatser varav Nasdaq Stockholm svarade för 64,9 procent av omsättningen.

Genomsnittlig dagsomsättning (antal aktier)	2025
A-aktier	4 411
B-aktier	493 549

Handel i B-aktien	2025
Antal omsatta aktier, miljoner	122,9
Värdet av omsatta aktier, per 31 december, MSEK	1 346,2
Genomsnitt dagsomsättning, MSEK	5,4

## Utdelning och utdelningspolicy

Bonavas utdelningspolicy är att dela ut 40 procent av årets resultat enligt segmentsredovisningen efter skatt över tid. I det befintliga finansieringsavtalet finns begränsningar att lämna utdelning varför styrelsen inte föreslår att någon utdelning lämnas för räkenskapsåret 2025.

## Återköp av egna aktier

Årsstämman 2025 beslutade att bolaget ska äga rätt att återköpa B-aktier i bolaget. Under 2025 återköptes inga B-aktier. Per den 31 december 2025 fanns 1 229 433 B-aktier i eget förvar. Antalet aktier i eget förvar har minskat under året till följd av utfall i 2022 års LTI-program.

## Konvertering av aktier

Enligt Bonavas bolagsordning har ägare till A-aktier rätt att omvandla dessa till B-aktier. Under 2025 konverterades totalt 626 335 A-aktier till 626 335 B-aktier.

## Långsiktigt incitamentsprogram

Bonava har under året haft tre utestående aktiebaserade incitamentsprogram: LTIP 2023 omfattar cirka 44 medarbetare och LTIP 2025 omfattar koncernledning inklusive VD. Styrelsen beslutade att för 2024 inte införa ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledningen och vissa nyckelpersoner, med anledning av nyemissionen. Under 2025 avslutades det aktiebaserade incitamentsprogram som beslutades vid årsstämman 2022. För mer information se koncernens not 4.

## Företrädesemission

Under februari 2024 genomförde Bonava en fullt garanterad företrädesemission som tillförde bolaget cirka 1 050 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Emissionen blev övertecknad med 169,7 procent. Till följd av företrädesemissionen har Bonavas aktiekapital ökat med 104 580 931 SEK till 538 324 219 SEK. Det totala antalet aktier har ökat med 22 139 706 A-aktier och 192 241 228 B-aktier, till sammanlagt 322 816 756 aktier, varav 30 158 334 A-aktier och 292 658 422 B-aktier.

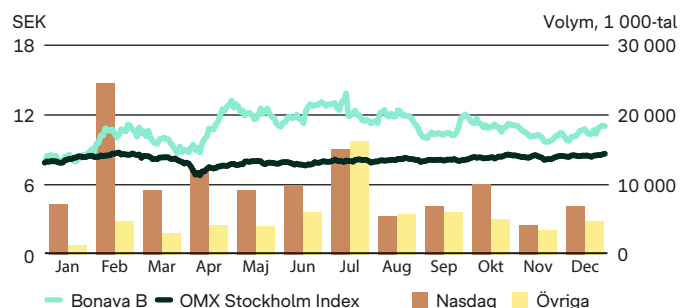
Data per aktie per 31 december	2025	2024
Börskurs A-aktien, SEK	10,90	10,50
Börskurs B-aktien, SEK	11,04	7,94
Högsta notering, B-aktien, SEK	14,28	11,00
Lägsta notering, B-aktien, SEK	7,87	6,33
Aktiekursutveckling, %	39,0	6,08
Eget kapital per aktie, SEK	21,61	22,36
Utdelning, SEK	0 <sup>1)</sup>	0
Totalavkastning, %	39,0	6,08
Resultat per aktie <sup>2)</sup> , SEK	-0,28	-1,85
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, SEK	1,21	2,02
P/E-tal	-39,4	-4,3
Vägt genomsnittligt antal aktier	322 816 756	281 131 574
Antal aktier per balansdag	322 816 756	322 816 756
Antal aktieägare	26 432	28 261

<sup>1)</sup> Baseras på föreslagen utdelning.

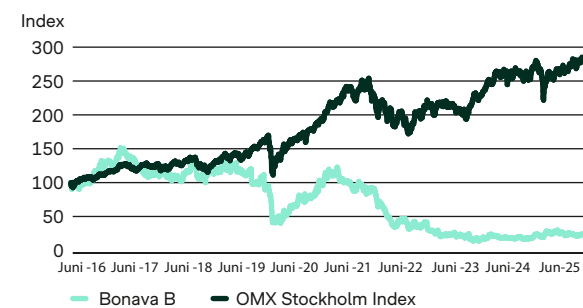
<sup>2)</sup> Före och efter utspädning.

Analytiker som följer Bonava	Namn
ABG Sundal Collier	Fredrik Stensved, Markus Henriksson
DNB Carnegie	Mathias Carlson
Handelsbanken Capital Markets	Johan Edberg, Oscar Lindquist
Nordea Markets	David Flemmich
SEB Equities	Keivan Shirvanpour
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt

Bonava B kurs- och omsättningsutveckling 2025



Bonava B kursutveckling 2016–2025, indexerad



Källa sid 175–176: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

## Övrig information

Revisionsberättelse

Granskningsberättelse

– Bonava-aktien och ägarna

Femårsöversikt

Definitioner

Information till aktieägarna

Kontaktinformation

Historia

## Snabbfakta

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Segment/sector	Financials/ Real estate
Aktieslag	A-aktie och B-aktie
Antal aktier	322 816 756
Börsvärde 31 dec 2025	3,6 SEK Mdr
ISIN kod B-aktie	SE0008091581
ISIN kod A-aktie	SE0008091573

## Tickerkoder

Nasdaq:	BONAV B
Bloomberg	BONAVA:SS
Reuters	BONAVb.ST



# Femårsöversikt

## Bostadsrelaterade nyckeltal<sup>1)</sup>

Antal om inget annat anges	2025	2024	2023	2022	2021
Byggrätter	23 800	25 900	28 900	29 400	28 000
Varav byggrätter utanför balansräkningen	6 500	6 300	8 200	11 350	13 500
<b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>					
Sålda bostäder	1 717	1 727	1 242	1 682	3 438
Försäljningsvärde av sålda bostäder, MSEK	5 688	6 329	4 795	6 096	11 239
Startade bostäder	2 099	1 462	1 082	1 428	3 297
Bostäder i pågående produktion	2 878	2 167	2 153	3 871	5 271
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	38	40	36	51	58
Reservationsgrad i pågående produktion, %	3	5	3	1	4
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	47	53	61	56	43
Bostäder till salu (pågående och färdigställda)	1 992	1 610	1 875	2 042	2 295
Resultatavräknade bostäder	1 513	1 630	2 419	2 744	3 002
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	4 952	4 314	4 363	8 220	11 828
<b>Bostadsutveckling till investerare</b>					
Sålda bostäder	676	573	251	854	1 028
Försäljningsvärde av sålda bostäder, MSEK	1 917	1 743	802	2 162	2 863
Startade bostäder	676	573	251	1 085	1 223
av vilka förvaltningsfastigheter				231	195
Bostäder i pågående produktion	1 203	1 010	902	2 627	3 363
av vilka förvaltningsfastigheter				426	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, % <sup>2)</sup>	100	100	100	100	94
Färdigställandegrad i pågående produktion, % <sup>2)</sup>	43	43	45	47	41
Resultatavräknade bostäder	483	465	1 550	1 625	1 476
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	3 496	3 242	2 766	5 746	6 510

<sup>1)</sup> Kvarvarande verksamhet. 2022–2021 har omräknats.

<sup>2)</sup> Exklusive förvaltningsfastigheter.

## Finansiella nyckeltal<sup>3)</sup>

MSEK om inget annat anges	2025	2024	2023	2022	2021
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>4)</sup> <sup>5)</sup>	2,5	-0,3	4,3	6,9	9,6
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>5)</sup>	0,9	0,1	-1,1	4,4	7,7
Soliditet, %	44,4	41,7	34,6	31,2	35,1
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	23,3	25,0	30,5	29,6	18,9
Nettoskuld	2 816	3 068	4 951	7 259	3 313
Nettoskuld exkl projektfinansiering	2 091	2 675	4 297	5 802	2 121
Nettoskuldssättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,8	0,9	0,4
Sysselsatt kapital vid periodens slut	10 589	11 499	12 422	15 568	12 794
Sysselsatt kapital, genomsnitt	10 950	12 394	14 707	14 816	12 677
Kapitalomsättningshastighet, ggr <sup>5)</sup>	0,7	0,7	0,9	1,1	1,3
Andel riskbärande kapital, %	44,6	41,9	34,7	31,4	35,6
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>6)</sup>	6,91	7,58	7,07	4,03	2,38
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>6)</sup>	0,5	0,2	0,1	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>7)</sup>	5,46	4,41	5,58	3,70	1,65
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>7)</sup>	0,3	0,5	0,4	0,3	0,2
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, SEK <sup>8)</sup>	-0,28	-1,85	-10,66	4,10	6,64
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK	1,21	2,02	-3,15	-30,25	6,71
Utdelning SEK <sup>9)</sup>					3,50
Eget kapital SEK	21,61	22,36	61,58	74,49	77,64
Antal utestående aktier i miljoner, genomsnitt	321,6	279,9	107,2	107,2	107,2
Antal utestående aktier i miljoner vid periodens utgång	321,6	321,6	107,2	107,2	107,2

<sup>3)</sup> Inklusive avvecklad verksamhet fram till tidpunkten för avyttring. 2022–2021 har omräknats.

<sup>4)</sup> Före jämförelsestörande poster för åren 2022–2021.

<sup>5)</sup> Beräkningar görs på ett 12-månaders genomsnitt.

<sup>6)</sup> Exklusive lån i projektfinansiering. För mer information se rubriken "Byggfinansiering av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag" under avsnittet "Kapitalstruktur och finansiering".

<sup>7)</sup> Avser lån i projektfinansiering. För mer information se rubriken "Byggfinansiering av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag" under avsnittet "Kapitalstruktur och finansiering".

<sup>8)</sup> Exklusive avvecklad verksamhet 2022–2021.

<sup>9)</sup> Utdelning 2025 avser styrelsens förslag till årsstämma.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

## Övrig information

Revisionsberättelse

Granskningsberättelse

Bonava-aktien och ägarna

– Femårsöversikt

Definitioner

Information till aktieägarna

Kontaktinformation

Historia

# Definitioner

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

## Finansiella nyckeltal

### *Andel riskbärande kapital*

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

### *Avkastning på eget kapital*

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

### *Avkastning på sysselsatt kapital*

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

### *Balansomslutning*

Summan av tillgångar respektive skulder och eget kapital.

### *Bruttomarginal*

Bruttoresultat i procent av nettoomsättning.

### *Direktavkastning*

Utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

### *EBITDA*

Rörelseresultat före finansnetto, skatt och avskrivningar.

### *Genomsnittlig ränta*

Nominell ränta 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.

### *Jämförelsestörande poster*

Materiella engångsposter i rörelseresultatet vilkas resultat effekter är viktiga att uppmärksamma när periodens finansiella resultat jämförs med tidigare perioder.

### *Kapitalomsättningshastighet*

Nettoomsättning för rullande 12 månader dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.

### *Kostnader för produktion*

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

### *Nettoprojektstillgångar*

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

### *Nettoprojektstillgångar i förhållande till nettoskuld*

Förhållandet mellan nettoprojektstillgångar och nettoskulden exklusive leasingsskulder.

### *Nettoskuld*

Räntebärande skulder, leasingsskulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

### *Nettoskuldsättningsgrad*

Nettoskuld dividerad med eget kapital.

### *Operativt bruttoresultat och operativt rörelseresultat*

Bruttoresultat och rörelseresultat enligt segmentsredovisning.

### *Operativ bruttomarginal och operativ rörelsemarginal*

Operativt bruttoresultat respektive rörelseresultat i procent av nettoomsättningen enligt segmentsredovisningen.

### *Operativt kassaflöde*

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

### *Projektfinansiering*

Lån upptagna i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag samt skuld som direkt finansierar förvaltningsfastigheter.

### *Resultat per aktie*

Årets resultat dividerat med ett vägt genomsnitt av antal aktier under året.

### *Räntebärande skulder / Balansomslutning*

Räntebärande skulder dividerade med balansomslutning.

### *Räntetäckningsgrad*

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

### *Rörelsemarginal*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

### *Soliditet*

Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

### *Sysselsatt kapital*

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skatteskulder.

### *Totalavkastning*

Summa av aktiekursens förändring under året och utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början.

## Branschrelaterade definitioner

### *Bostäder i pågående produktion*

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

### *Bostäder till salu*

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

### *Byggstart*

Det tillfälle när Bonava påbörjar produktionen av en byggnad. Då övergår balanserade utgifter för mark och utvecklingskostnader till pågående bostadsprojekt.

### *Exploateringsfastigheter*

Avser Bonavas innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingsfastigheter.

### *Färdigställandegrad*

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

### *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.

### *Försäljningsgrad i pågående produktion*

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

### *Försäljningsvärdet av sålda bostäder*

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

### *Resultatavräknade bostäder*

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

### *Reservationsgrad*

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

### *Sålda bostäder*

Antal bostäder där bindande försäljningsavtal är tecknat med kunden och bostaden har byggstartat.

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

## Övrig information

Revisionsberättelse

Granskningsberättelse

Bonava-aktien och ägarna

Femårsöversikt

– Definitioner

Information till aktieägarna

Kontaktinformation

Historia

# Information till aktieägare

## Årsstämma 2026

Årsstämman i Bonava AB (publ) kommer att hållas onsdagen den 22 april 2026 i Stockholm. Samtliga stämmohandlingar finns tillgängliga på: <https://www.bonava.com/sv/bolagsstyrning/bolagsstamma>

### Deltagande

Aktieägare som önskar delta i stämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast tisdagen den 14 april 2026,
- dels senast torsdagen den 16 april 2026 anmäla sitt deltagande till bolaget.

### Anmälan

Anmälan kan göras:

#### På Bonavas hemsida:

<https://www.bonava.com/sv/bolagsstyrning/bolagsstamma>

#### Per telefon till Euroclear:

08-402 92 26 på vardagar mellan kl 9:00 och 16:00

#### Per brev till adress:

Bonava AB, c/o Euroclear Sweden AB  
Box 191, 101 23 Stockholm

### Förvaltarregistrerade aktier

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, tillfälligt registrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Framställningen av bolagsstämmoaktieboken per avstämningsdagen den 14 april 2026 kommer att beakta rösträttsregistreringar som har gjorts senast den 16 april 2026. Detta innebär att aktieägare bör underrätta sin förvaltare om detta i god tid före denna dag.

### Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2025.

## Finansiell kalender

Årsstämma 2026	22 april 2026
Delårsrapport, kv. 1 jan–mar 2026	28 april 2026
Delårsrapport, kv. 2 jan–jun 2026	17 juli 2026
Delårsrapport, kv. 3 jan–sep 2026	22 oktober 2026
Bokslutskommuniké jan–dec 2026	4 februari 2027

## IR-kontakt

Jon Johnsson  
Vice VD och CFO  
[jon.johnsson@bonava.com](mailto:jon.johnsson@bonava.com)  
Tel: +46 700 888 605

Anna Falck Fyhrlund  
Head of Investor Relations  
[anna.falck@bonava.com](mailto:anna.falck@bonava.com)  
Tel: +46 707 604 914

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

### Övrig information

Revisionsberättelse

Granskningsberättelse

Bonava-aktien och ägarna

Femårsöversikt

Definitioner

– Information till aktieägarna

Kontaktinformation

Historia

# Kontaktinformation

Bonava AB (publ)  
556928-0380  
Postadress: Box 12064  
102 22 Stockholm, Sverige

Besöksadress:  
Lindhagensgatan 74  
112 18 Stockholm  
Tel. +46 8 409 544 00  
bonava.com

Bonava Tyskland  
Am Nordstern 1  
15517 Fürstenwalde  
Tel. +49 3361 670 0  
bonava.de

Bonava Finland  
Töölönlahdenkatu 2  
00100 Helsinki  
Tel. +358 10 400 2000  
bonava.fi

Bonava Estland  
Toompuiestee 35  
101 33 Tallinn  
Tel. +372 627 4855  
bonava.ee

Bonava Lettland  
Brīvības gatve 275  
Rīga, LV-1006  
Tel. +37 167 567 841  
bonava.lv

Bonava Litauen  
Liudviko Zamenhofo g. 3  
Vilnius, LT-06332  
Tel. +370 686 13517  
bonava.lt

Verksamhet  
Förvaltningsberättelse  
Finansiella rapporter

## Övrig information

Revisionsberättelse  
Granskningsberättelse  
Bonava-aktien och ägarna  
Femårsöversikt  
Definitioner  
Information till aktieägarna  
– Kontaktinformation  
Historia



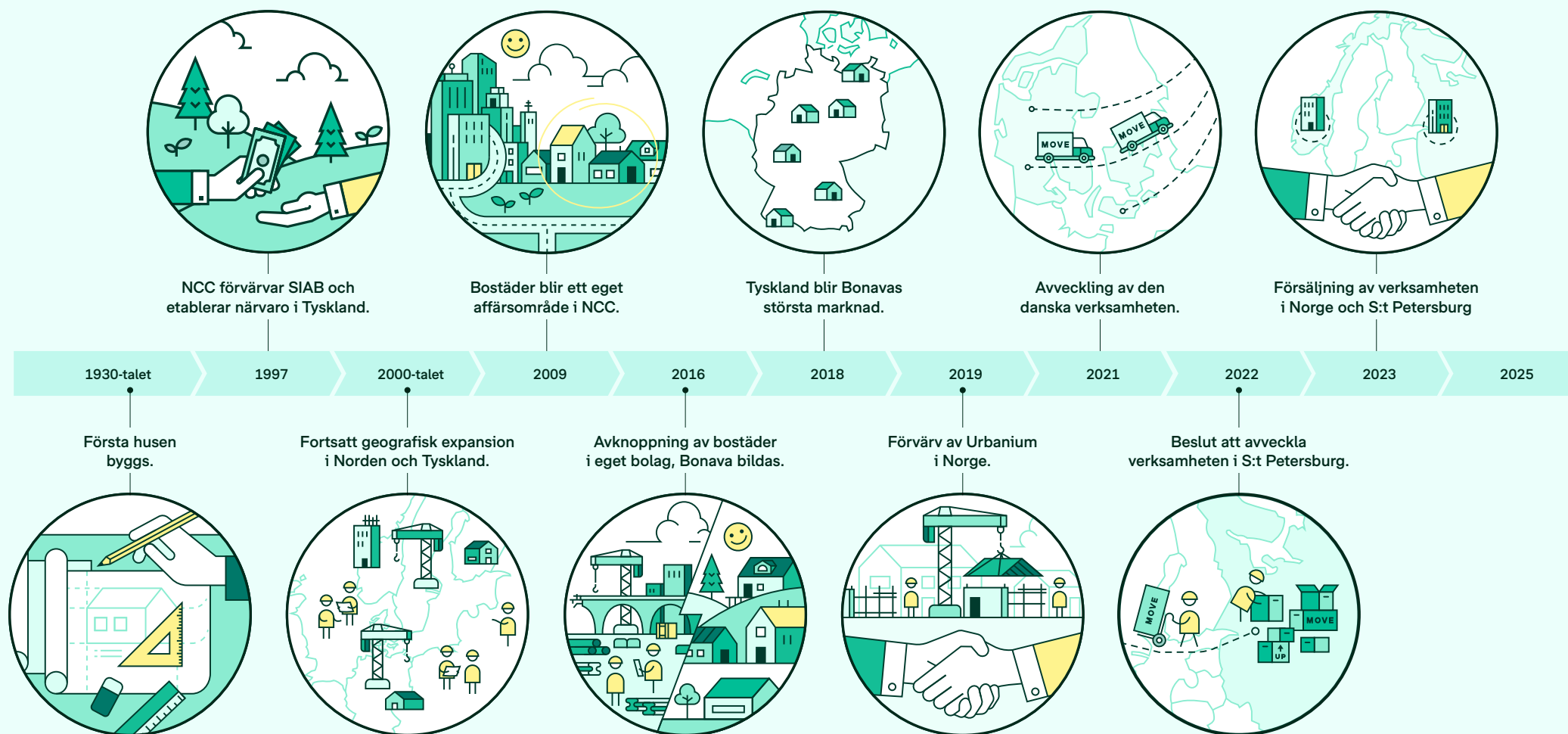
Produktion: Bonava i samarbete med Addira.  
Foto: Viktor Holgerson, Pontus Orre, Fredrik Wannerstedt. Getty, iStock, Unsplash.

# Vi har en lång historia av att skapa hem och grannskap

Verksamhet  
Förvaltningsberättelse  
Finansiella rapporter

## Övrig information

Revisionsberättelse  
Granskningsberättelse  
Bonava-aktien och ägarna  
Femårsöversikt  
Definitioner  
Information till aktieägarna  
Kontaktinformation  
– Historia





Bonava AB (publ), 556928-0380  
Postadress: Box 12064, 102 22 Stockholm, Sverige  
Besöksadress: Lindhagensgatan 74, 112 18 Stockholm  
+46 8 409 544 00, [bonava.com](http://bonava.com)