



## Upptagande till handel av A-aktier och B-aktier i Bonava AB (publ) på Nasdaq Stockholm



## VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats mot bakgrund av att årsstämman i NCC AB (publ) ("NCC") den 12 april 2016 har beslutat att genom vinstutdelning dela ut samtliga aktier i Bonava AB (publ) ("Bonava") till aktieägarna i NCC samt med anledning av Bonavas styrelses ansökan om upptagande till handel av Bonavas A-aktier och B-aktier på Nasdaq Stockholm. För definitioner av vissa begrepp som används i Prospektet, se avsnittet "Vissa definitioner" nedan.

För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Detta Prospekt har upprättats i såväl en svensk som en engelsk språkversion. I händelse av att versionerna inte överensstämmer äger den svenska versionen företräde. Den svenskspråkiga versionen av detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga.

Detta Prospekt har enbart upprättats i samband med en ansökan om upptagande till handel av aktierna i Bonava på Nasdaq Stockholm och innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller någon annan jurisdiktion. Detta Prospekt, marknadsföringsmaterial eller övrigt till Prospektet hänförligt material får ej distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion annat än i enlighet med gällande lagar och regler. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om och följa dessa restriktioner, och särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Åtgärder i strid med dessa restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bonava, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Prospekt samt eventuella tillägg till detta Prospekt. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bonava och det ansvarar

inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distribution av detta Prospekt, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Prospektet, ska anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Bonavas verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i lagen om handel med finansiella instrument.

Aktierna i Bonava har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("U.S. Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktierna i Bonava har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av detta Prospekt. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Detta Prospekt finns tillgängligt på Bonavas kontor och hemsida, [www.bonava.com](http://www.bonava.com), samt på Handelsbankens hemsida, [www.handelsbanken.se/investeringserbjudande](http://www.handelsbanken.se/investeringserbjudande).

### Framåtriktad information och riskfaktorer

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bonavas aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "uppskattar", "beräknar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte hänför sig till historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Bonavas framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet

"Riskfaktorer". Bland dessa riskfaktorer ingår att Bonavas intjäningsförmåga är beroende av dess möjligheter att sälja bostäder till bland annat konsumenter på tillfredsställande villkor, att Bonavas verksamhet påverkas av projektrelaterade risker och Bonavas förmåga att förvärva byggrätter samt Bonavas förmåga att behålla motsvarande varumärkeskännetecken och position på marknaden som Bonava hade som en del av NCC-koncernen. Bonava lämnar inte några utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

### Bransch- och marknadsinformation

Detta Prospekt innehåller bransch- och marknadsinformation som är hänförlig till Bonavas verksamhet och den marknad som Bolaget är verksam på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor.

Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

### Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

# Innehåll

Sammanfattning	2	Kapitalstruktur och annan finansiell information	70
Risikfaktorer	12	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	73
Bakgrund och motiv	18	Bolagsstyrning	80
VD-ord	19	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	83
Information om utdelning	21	Bolagsordning	86
Marknadsöversikt	23	Legala frågor och kompletterande information	88
Verksamhetsbeskrivning	33	Vissa skattefrågor i Sverige	91
Presentation av finansiell information	54	Historisk finansiell information	93
Utvald finansiell information	55	Revisorsrapporter avseende sammanslagna finansiella rapporter över historisk finansiell information	164
Operationell och finansiell översikt	63	Adresser	166

## VIKTIGA DATUM

Bonavas kapitalmarknadsdag	31 maj 2016
Sista dag för handel i NCC:s A-aktie respektive B-aktie med rätt till utdelning av aktier i Bonava	2 juni 2016
NCC:s A-aktie respektive B-aktie handlas exklusive rätt till utdelning av aktier i Bonava	3 juni 2016
Avstämningsdag för erhållande av aktier i Bonava	7 juni 2016
Beräknad första dag för handel med Bonavas A-aktie respektive B-aktie på Nasdaq Stockholm	9 juni 2016

## ÖVRIGT

ISIN-kod för A-aktien	SE0008091573
ISIN-kod för B-aktien	SE0008091581
Kortnamn för A-aktien på Nasdaq Stockholm	BONA A
Kortnamn för B-aktien på Nasdaq Stockholm	BONA B

## FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016	19 juli 2016
Delårsrapport för perioden 1 januari 2016 – 30 september 2016	8 november 2016

## VISSA DEFINITIONER

"**Bolaget**" eller "**Bonava**" avser, beroende på sammanhanget, Bonava AB (publ), org.nr 556928-0380, eller den koncern i vilken Bonava AB (publ) är moderbolag.

"**Euroclear**" avser Euroclear Sweden AB.

"**Handelsbanken**" avser, beroende på sammanhanget, Svenska Handelsbanken AB (publ), org.nr 502007-7862, eller Handelsbanken Capital Markets (en del av Svenska Handelsbanken AB (publ)).

"**Koncernen**" avser den koncern i vilken Bonava AB (publ) är moderbolag.

"**Nasdaq Stockholm**" avser Nasdaq Stockholm AB:s huvudmarknad.

"**NCC**" avser, beroende på sammanhanget, NCC AB (publ), org.nr 556034-5174, eller den koncern i vilken NCC AB (publ) är moderbolag.

"**Prospektet**" avser detta prospekt.

"**SEK**", "**EUR**", "**DKK**", "**NOK**", "**RUB**" avser svenska kronor, euro, danska kronor, norska kronor, ryska rubel; "**MSEK**" avser miljoner svenska kronor; och "**Mdr SEK**" avser miljarder svenska kronor.

# Sammanfattning

Sammanfattningen består av vissa informationskrav uppställda i punkter. Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller de punkter som krävs för en sammanfattning i ett prospekt för den aktuella typen av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det förekomma luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för den aktuella typen av prospekt finns det i vissa fall ingen relevant information att lämna. Punkten har i så fall ersatts med en kort beskrivning av informationskravet tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

## Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet.</li><li>● Varje beslut om att investera i Bonava ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida.</li><li>● Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</li><li>● Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i Bonava.</li></ul>
A.2	<i>Samtycke och finansiella mellanhänder</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda detta Prospekt för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

## Avsnitt B – Emittent

B.1	<i>Registrerad firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Bonava AB (publ) med org.nr 556928-0380. Bolagets aktier kommer på Nasdaq Stockholm att handlas under kortnamnen (ticker) BONA A för A-aktien respektive (ticker) BONA B för B-aktien.
B.2	<i>Säte och bolagsform med mera</i>	Styrelsen har sitt säte i Solna, Stockholms län. Bolaget bildades i Sverige och är ett svenskt publikt aktiebolag, som regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	<i>Funktion och huvudsaklig verksamhet</i>	Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Bonava utvecklar och säljer prisvärda och hållbara bostäder till konsumenter och investerare på utvalda marknader i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg och Estland/Lettland. Bonava verkar i storstadsregioner med en tydlig tillväxt och en stabil lokal arbetsmarknad som skapar efterfrågan på nya bostäder över tid. Bolaget erbjuder både flerbostadshus och småhus (med olika ägarformer) till två kundkategorier; konsumenter och investerare. Majoriteten av kunderna är privatpersoner som investerar i eget boende, även om investerare (i Sverige, Tyskland och Finland) under 2015 svarade för cirka 30 procent av Bonavas sålda bostäder. Bolagets bostadsutvecklingsprocess löper genom hela värdekedjan från projektering av mark till färdigt boende.

B.4a	<i>Trender</i>	<p>Bostadsmarknaden och förutsättningarna för bostadsutveckling påverkas bland annat av ett antal makroekonomiska faktorer. Förväntad tillväxt i BNP, ökad sysselsättning och ökad disponibel inkomst, relativt låga räntor samt demografiska faktorer som befolkningstillväxt och fortsatt urbanisering är exempel på sådana faktorer som Koncernen anser tillsammans skapar möjligheter för en fortsatt stark bostadsmarknad.</p> <p>Under första kvartalet 2016 var efterfrågan på bostäder överlag fortsatt god på de marknader där Bonava verkar. I Sverige och Tyskland var efterfrågan fortsatt god med stigande priser. I Finland vände priserna uppåt i början av året, efter en längre tid med svagare efterfrågan. Efterfrågan i Finland från både investerarmarknaden och konsumenter är fortsatt starkare på små, prisvärda bostäder. Efterfrågan på bostäder var god i Köpenhamn och priserna steg i övriga landet. I Norge förbättrades efterfrågan och priserna steg under det första kvartalet 2016. I S:t Petersburg är marknaden något avvaktande då köpbesluten tar längre tid.</p>																													
B.5	<i>Koncernbeskrivning</i>	<p>Bonava är moderbolag i den koncern som, utöver Bolaget, per den 31 december 2015 bestod av cirka 150 direkt och indirekt ägda dotterbolag.</p>																													
B.6	<i>Större aktieägare, anmälningspliktiga personer</i>	<p>I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav (så kallad flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Per dagen för Prospektet äger NCC samtliga aktier i Bolaget. Utöver NCC finns per datumet för Prospektets offentliggörande inga ytterligare fysiska eller juridiska personer som på grund av sina aktieinnehav är anmälningspliktiga.</p> <p>Enligt beslut vid NCC:s årsstämma 2016 delas aktierna i Bonava ut till NCC:s aktieägare i proportion till varje enskild aktieägars innehav i NCC (avstämningsdag för utdelningen är 7 juni 2016), varför Bonavas ägarstruktur, vid tidpunkten för utdelningen av aktierna till aktieägarna i NCC, initialt kommer att spegla ägarstrukturen i NCC. Tabellen nedan utvisar anmälningspliktiga aktieägare i NCC per den 30 april 2016.</p> <table border="1" data-bbox="424 936 1471 1115"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Anmälningspliktiga aktieägare</th> <th colspan="3">Antal aktier</th> <th colspan="2">Procentandel</th> </tr> <tr> <th>A-aktier</th> <th>B-aktier</th> <th>Totalt antal aktier</th> <th>Kapital</th> <th>Röster</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nordstjernan AB<sup>1)</sup></td> <td>19 700 000</td> <td>2 041 804</td> <td>21 741 804</td> <td>20,1</td> <td>62,2</td> </tr> <tr> <td>AMF Försäkring &amp; Fonder</td> <td></td> <td>6 875 993</td> <td>6 875 993</td> <td>6,3</td> <td>2,1</td> </tr> <tr> <td>SEB Fonder</td> <td></td> <td>5 768 748</td> <td>5 768 748</td> <td>5,3</td> <td>1,8</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Enligt flaggningsmeddelande från Nordstjernan AB den 20 maj 2016 innehade Nordstjernan AB 20,1 procent av samtliga aktier och 49,4 procent av röstetalet för samtliga aktier i NCC per dagen för flaggningsmeddelandet.</p> <p>Utöver de aktieägare som listas i tabellen ovan, saknar Bonava information om ytterligare fysiska eller juridiska personer som på grund av sina aktieinnehav är anmälningspliktiga i NCC.</p>	Anmälningspliktiga aktieägare	Antal aktier			Procentandel		A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital	Röster	Nordstjernan AB <sup>1)</sup>	19 700 000	2 041 804	21 741 804	20,1	62,2	AMF Försäkring & Fonder		6 875 993	6 875 993	6,3	2,1	SEB Fonder		5 768 748	5 768 748	5,3	1,8
Anmälningspliktiga aktieägare	Antal aktier			Procentandel																											
	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital	Röster																										
Nordstjernan AB <sup>1)</sup>	19 700 000	2 041 804	21 741 804	20,1	62,2																										
AMF Försäkring & Fonder		6 875 993	6 875 993	6,3	2,1																										
SEB Fonder		5 768 748	5 768 748	5,3	1,8																										
B.7	<i>Finansiell information i sammandrag/ Utvald historisk finansiell information</i>	<p>Den utvalda historiska finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets oreviderade delårsrapport för det första kvartalet 2016 (de "Oreviderade Finansiella Rapporterna"), samt Bolagets reviderade sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015 (de "Reviderade Sammanslagna Finansiella Rapporterna" eller, tillsammans med de Oreviderade Finansiella Rapporterna, de "Finansiella Rapporterna"). Per den 31 mars 2016 slutfördes bildandet av Koncernen, då den finska verksamheten förvärvades och från denna tidpunkt upprättas således konsoliderade finansiella rapporter. De Oreviderade Finansiella Rapporterna, vilka för perioden 1 januari - 31 mars 2016 översiktligt har granskats av Bolagets revisor, Ernst &amp; Young AB, har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. De Reviderade Sammanslagna Finansiella Rapporterna, vilka har reviderats av Bolagets tidigare revisor, PricewaterhouseCoopers AB, (år 2013 och 2014) och nuvarande revisor, Ernst &amp; Young AB, (år 2015) har upprättats i enlighet med IFRS såsom antagna av EU och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Avrundningsdifferenser kan förekomma i samtliga tabeller.</p>																													

MSEK	Ej reviderat		Reviderat		
	Jan-mars	Jan-mars	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec
	2016	2015	2015	2014	2013
<b>RESULTATRÄKNING FÖR BONA VA I SAMMANDRAG</b>					
Nettoomsättning	1 877	1 764	13 070	10 226	9 196
Kostnader för produktion	-1 550	-1 551	-11 016	-8 717	-8 032
<b>Bruttoresultat</b>	<b>328</b>	<b>213</b>	<b>2 054</b>	<b>1 508</b>	<b>1 165</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-144	-138	-640	-564	-541
Övriga rörelsekostnader		-1	-36	-2	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>184</b>	<b>74</b>	<b>1 377</b>	<b>942</b>	<b>623</b>
Finansiella intäkter	3	3	11	18	22
Finansiella kostnader	-73	-88	-356	-407	-378
<b>Finansnetto</b>	<b>-71</b>	<b>-85</b>	<b>-345</b>	<b>-389</b>	<b>-356</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>113</b>	<b>-11</b>	<b>1 033</b>	<b>553</b>	<b>267</b>
Skatt på periodens resultat	-26	2	-235	-81	-56
<b>Periodens resultat</b>	<b>88</b>	<b>-9</b>	<b>798</b>	<b>472</b>	<b>211</b>
<b>BALANSRÄKNING FÖR BONA VA I SAMMANDRAG</b>					
MSEK	Ej reviderat		Reviderat		
	31 mars	31 mars	31 dec	31 dec	31 dec
	2016	2015	2015	2014	2013
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>869</b>	<b>679</b>	<b>773</b>	<b>654</b>	<b>510</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Exploateringsfastigheter	5 100	6 082	4 737	6 092	6 333
Pågående bostadsprojekt	7 770	7 031	7 043	6 361	5 426
Färdigställda bostäder	414	702	599	867	1 074
Kortfristiga fordringar	1 910	1 238	1 769	1 302	1 094
Likvida medel	640	534	585	463	391
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>15 835</b>	<b>15 587</b>	<b>14 732</b>	<b>15 085</b>	<b>14 319</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 704</b>	<b>16 267</b>	<b>15 506</b>	<b>15 739</b>	<b>14 829</b>
<b>EGET KAPITAL</b>					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	4 756	249	4 672	294	517
Innehav utan bestämmande inflytande	58	42	60	44	28
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 814</b>	<b>291</b>	<b>4 732</b>	<b>338</b>	<b>545</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>					
Långfristiga räntebärande skulder	2 089	1 431	2 033	1 281	872
Övriga långfristiga skulder	135	223	487	297	133
Långfristiga avsättningar	740	346	357	364	330
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 963</b>	<b>1 999</b>	<b>2 877</b>	<b>1 942</b>	<b>1 335</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Kortfristiga räntebärande skulder	3 334	9 365	3 046	9 020	8 539
Övriga kortfristiga skulder	5 593	4 611	4 850	4 439	4 409
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 927</b>	<b>13 976</b>	<b>7 896</b>	<b>13 459</b>	<b>12 949</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>11 891</b>	<b>15 975</b>	<b>10 773</b>	<b>15 400</b>	<b>14 283</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 704</b>	<b>16 267</b>	<b>15 506</b>	<b>15 739</b>	<b>14 829</b>

MSEK	Ej reviderat		Reviderat		
	Jan-mars	Jan-mars	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec
	2016	2015	2015	2014	2013
<b>KASSAFLÖDESANALYS FÖR BONAVA I SAMMANDRAG</b>					
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat efter finansiella poster	113	-11	1 033	553	267
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	11	13	52	48	27
Betald skatt	-48	-27	-125	-91	-127
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>77</b>	<b>-25</b>	<b>959</b>	<b>510</b>	<b>167</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Försäljningar av bostadsprojekt	1 489	1 503	10 075	8 840	7 210
Investeringar i bostadsprojekt	-2 393	-1 959	-9 842	-9 694	-7 959
Övriga förändringar i rörelsekapital	300	36	258	250	911
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-604</b>	<b>-420</b>	<b>491</b>	<b>-603</b>	<b>162</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-527</b>	<b>-445</b>	<b>1 450</b>	<b>-94</b>	<b>328</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Periodens investeringar	-49	-9	-13	-53	-34
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-49</b>	<b>-9</b>	<b>-13</b>	<b>-53</b>	<b>-34</b>
<b>KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING</b>	<b>-576</b>	<b>-454</b>	<b>1 437</b>	<b>-147</b>	<b>295</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	628	526	-1 301	231	-308
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>52</b>	<b>72</b>	<b>136</b>	<b>84</b>	<b>-13</b>
Likvida medel vid periodens början	585	463	463	391	404
Kursdifferens i likvida medel	3	0	-14	-12	0
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>640</b>	<b>534</b>	<b>585</b>	<b>463</b>	<b>391</b>

B.7	<i>Finansiell information i sammandrag/ Utvald historisk finansiell information, forts</i>	<b>ÖVERSIKT ÖVER UTVALDA NYCKELTAL<sup>1)</sup></b>																																																																																																																																										
		<p>Nedanstående tabell, om inget annat anges, innehåller vissa finansiella och operativa nyckeltal som inte är vedertagna mått för finansiellt resultat eller finansiell ställning enligt IFRS. Informationen nedan som avser räkenskapsåren 2013–2015 och det första kvartalet 2015 och 2016, är av betydande värde för investerare eftersom de möjliggör en bättre utvärdering av Bonavas finansiella ställning och resultat. Nyckeltalen nedan har, om inget annat anges, ej varit föremål för revision men har beräknats utifrån siffror i de Reviderade Sammanslagna Finansiella Rapporterna för åren 2013–2015 som har reviderats av Bolagets revisorer samt från siffror i de Oreviderade Finansiella Rapporterna för perioden 1 januari – 31 mars 2016 som översiktligt har granskats av Bolagets revisor.</p>																																																																																																																																										
		<b>Ej reviderat</b>																																																																																																																																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">MSEK om inget annat anges</th> <th style="text-align: center;">Jan-mars 2016</th> <th style="text-align: center;">Jan-mars 2015</th> <th style="text-align: center;">Jan-dec 2015</th> <th style="text-align: center;">Jan-dec 2014</th> <th style="text-align: center;">Jan-dec 2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6"><b>Avkastningsmått</b></td> </tr> <tr> <td>Avkastning på sysselsatt kapital, %<sup>2)</sup></td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>Finansiella mått vid periodens slut</b></td> </tr> <tr> <td>Räntetäckningsgrad, ggr<sup>2)</sup></td> <td style="text-align: center;">4,4</td> <td style="text-align: center;">2,4</td> <td style="text-align: center;">3,9</td> <td style="text-align: center;">2,4</td> <td style="text-align: center;">1,7</td> </tr> <tr> <td>Soliditet, %</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">31</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>Räntebärande skulder/ balansomslutning, %</td> <td style="text-align: center;">32</td> <td style="text-align: center;">67</td> <td style="text-align: center;">33</td> <td style="text-align: center;">66</td> <td style="text-align: center;">64</td> </tr> <tr> <td>Nettolåneskuld</td> <td style="text-align: right;">4 552</td> <td style="text-align: right;">10 155</td> <td style="text-align: right;">4 216</td> <td style="text-align: right;">9 600</td> <td style="text-align: right;">8 826</td> </tr> <tr> <td>Skuldsättningsgrad, ggr</td> <td style="text-align: center;">0,9</td> <td style="text-align: center;">34,9</td> <td style="text-align: center;">0,9</td> <td style="text-align: center;">28,4</td> <td style="text-align: center;">16,2</td> </tr> <tr> <td>Sysselsatt kapital vid periodens slut</td> <td style="text-align: right;">10 236</td> <td style="text-align: right;">11 141</td> <td style="text-align: right;">9 811</td> <td style="text-align: right;">10 688</td> <td style="text-align: right;">9 978</td> </tr> <tr> <td>Sysselsatt kapital, genomsnitt</td> <td style="text-align: right;">10 791</td> <td style="text-align: right;">11 118</td> <td style="text-align: right;">10 882</td> <td style="text-align: right;">10 885</td> <td style="text-align: right;">10 300</td> </tr> <tr> <td>Kapitalomsättningshastighet, ggr<sup>2)</sup></td> <td style="text-align: center;">1,2</td> <td style="text-align: center;">1,0</td> <td style="text-align: center;">1,2</td> <td style="text-align: center;">0,9</td> <td style="text-align: center;">0,9</td> </tr> <tr> <td>Andel riskbärande kapital, %</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">31</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, %<sup>3)</sup></td> <td style="text-align: center;">3,07</td> <td style="text-align: center;">3,84</td> <td style="text-align: center;">3,06</td> <td style="text-align: center;">3,26</td> <td style="text-align: center;">3,48</td> </tr> <tr> <td>Genomsnittlig räntebindningstid, år<sup>3)</sup></td> <td style="text-align: center;">0,1</td> <td style="text-align: center;">0,2</td> <td style="text-align: center;">0,2</td> <td style="text-align: center;">0,2</td> <td style="text-align: center;">0,3</td> </tr> <tr> <td>Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, %<sup>4)</sup></td> <td style="text-align: center;">1,16</td> <td style="text-align: center;">1,49</td> <td style="text-align: center;">1,26</td> <td style="text-align: center;">1,76</td> <td style="text-align: center;">2,65</td> </tr> <tr> <td>Genomsnittlig räntebindningstid, år<sup>4)</sup></td> <td style="text-align: center;">0,1</td> <td style="text-align: center;">0,1</td> <td style="text-align: center;">0,1</td> <td style="text-align: center;">0,1</td> <td style="text-align: center;">0,1</td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>Data per aktie före och efter utspädning</b></td> </tr> <tr> <td>Resultat efter skatt, SEK (definierat enligt IFRS, reviderat för helåren 2013–2015)</td> <td style="text-align: center;">0,84</td> <td style="text-align: center;">-0,07</td> <td style="text-align: center;">7,08</td> <td style="text-align: center;">4,15</td> <td style="text-align: center;">1,78</td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK</td> <td style="text-align: center;">-4,86</td> <td style="text-align: center;">-4,10</td> <td style="text-align: center;">13,37</td> <td style="text-align: center;">-0,86</td> <td style="text-align: center;">3,03</td> </tr> <tr> <td>Utdelning, SEK</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital, SEK</td> <td style="text-align: right;">43,86</td> <td style="text-align: right;">2,30</td> <td style="text-align: right;">43,08</td> <td style="text-align: right;">2,71</td> <td style="text-align: right;">4,76</td> </tr> <tr> <td>Antal aktier i miljoner, genomsnitt</td> <td style="text-align: center;">108,4</td> <td style="text-align: center;">108,4</td> <td style="text-align: center;">108,4</td> <td style="text-align: center;">108,4</td> <td style="text-align: center;">108,4</td> </tr> </tbody> </table>	MSEK om inget annat anges	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	<b>Avkastningsmått</b>						Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>2)</sup>	14	8	12	8	6	<b>Finansiella mått vid periodens slut</b>						Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2)</sup>	4,4	2,4	3,9	2,4	1,7	Soliditet, %	29	2	31	2	4	Räntebärande skulder/ balansomslutning, %	32	67	33	66	64	Nettolåneskuld	4 552	10 155	4 216	9 600	8 826	Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	34,9	0,9	28,4	16,2	Sysselsatt kapital vid periodens slut	10 236	11 141	9 811	10 688	9 978	Sysselsatt kapital, genomsnitt	10 791	11 118	10 882	10 885	10 300	Kapitalomsättningshastighet, ggr <sup>2)</sup>	1,2	1,0	1,2	0,9	0,9	Andel riskbärande kapital, %	29	2	31	2	4	Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>3)</sup>	3,07	3,84	3,06	3,26	3,48	Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>3)</sup>	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3	Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>4)</sup>	1,16	1,49	1,26	1,76	2,65	Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>4)</sup>	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	<b>Data per aktie före och efter utspädning</b>						Resultat efter skatt, SEK (definierat enligt IFRS, reviderat för helåren 2013–2015)	0,84	-0,07	7,08	4,15	1,78	Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK	-4,86	-4,10	13,37	-0,86	3,03	Utdelning, SEK	0	0	0	0	0	Eget kapital, SEK	43,86	2,30	43,08	2,71	4,76	Antal aktier i miljoner, genomsnitt	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
MSEK om inget annat anges	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013																																																																																																																																							
<b>Avkastningsmått</b>																																																																																																																																												
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>2)</sup>	14	8	12	8	6																																																																																																																																							
<b>Finansiella mått vid periodens slut</b>																																																																																																																																												
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2)</sup>	4,4	2,4	3,9	2,4	1,7																																																																																																																																							
Soliditet, %	29	2	31	2	4																																																																																																																																							
Räntebärande skulder/ balansomslutning, %	32	67	33	66	64																																																																																																																																							
Nettolåneskuld	4 552	10 155	4 216	9 600	8 826																																																																																																																																							
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	34,9	0,9	28,4	16,2																																																																																																																																							
Sysselsatt kapital vid periodens slut	10 236	11 141	9 811	10 688	9 978																																																																																																																																							
Sysselsatt kapital, genomsnitt	10 791	11 118	10 882	10 885	10 300																																																																																																																																							
Kapitalomsättningshastighet, ggr <sup>2)</sup>	1,2	1,0	1,2	0,9	0,9																																																																																																																																							
Andel riskbärande kapital, %	29	2	31	2	4																																																																																																																																							
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>3)</sup>	3,07	3,84	3,06	3,26	3,48																																																																																																																																							
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>3)</sup>	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3																																																																																																																																							
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>4)</sup>	1,16	1,49	1,26	1,76	2,65																																																																																																																																							
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>4)</sup>	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1																																																																																																																																							
<b>Data per aktie före och efter utspädning</b>																																																																																																																																												
Resultat efter skatt, SEK (definierat enligt IFRS, reviderat för helåren 2013–2015)	0,84	-0,07	7,08	4,15	1,78																																																																																																																																							
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK	-4,86	-4,10	13,37	-0,86	3,03																																																																																																																																							
Utdelning, SEK	0	0	0	0	0																																																																																																																																							
Eget kapital, SEK	43,86	2,30	43,08	2,71	4,76																																																																																																																																							
Antal aktier i miljoner, genomsnitt	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4																																																																																																																																							
		<p>1) De historiska finansiella nyckeltalen påverkas av att Bonavas historiska kapitalstruktur, som ett affärsområde inom NCC-koncernen, inte speglar kapitalstrukturen för ett fristående noterat bolag. Ett aktieägartillskott om cirka 5 Mdr SEK har därför tillskjutits i slutet av 2015 via en fordran på NCC. Denna transaktion presenteras som övrigt tillskjutet kapital i Bonava.</p> <p>2) Beräkningar görs på ett 12-månaders genomsnitt.</p> <p>3) Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.</p> <p>4) Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.</p>																																																																																																																																										
		<p><b>DEFINITIONER</b></p> <p><b>Branschrelaterade definitioner</b></p> <p><b>Bostäder i produktion</b> Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter erhållet besiktningsprotokoll.</p> <p><b>Byggrätt</b> Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, radhus eller fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller option på att äga marken.</p> <p><b>Byggstart</b> Det tillfälle när Bonava påbörjar produktionen av en byggnad. Vid detta tillfälle övergår balanserade utgifter för mark och utvecklingskostnader till bostäder i produktion.</p>																																																																																																																																										

<p>B.7</p>	<p><i>Finansiell information i sammandrag/ Utvald historisk finansiell information, forts</i></p>	<p><i>Exploateringsfastigheter</i> Avser Bonavas innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projekt-utvecklingsfastigheter.</p> <p><i>Färdigställda bostäder</i> Avser bostäder där besiktningsprotokoll har erhållits men bostaden ännu inte har sålts, alternativt där den färdigställda bostaden sålts men ännu ej tillträtts av köparen.</p> <p><i>Färdigställandegrad</i> Bokförda kostnader i relation till beräknade totala kostnader i pågående bostadsprojekt.</p> <p><i>Försäljningsgrad</i> Antal sålda bostäder i produktion i relation till totalt antal bostäder i produktion.</p> <p><i>Reservationsgrad</i> Antal reserverade bostäder i produktion i relation till totalt antal bostäder i produktion.</p> <p><i>Resultatavräknade bostäder</i> Antal sålda bostäder som tillträtts av köparen. Vid köparens tillträde redovisas köpeskillingen som nettoomsättning och nedlagda utgifter för bostaden redovisas som kostnader för produktion.</p> <p><i>Sålda bostäder</i> Antal bostäder där ett bindande försäljningsavtal är tecknat med kund och bostaden har byggstartats.</p> <p><b>Finansiella nyckeltal</b></p> <p><i>Andel riskbärande kapital</i> Summan av eget kapital och uppskjutna skatteskulder i procent av summa tillgångar.</p> <p><i>Avkastning på sysselsatt kapital</i> Resultatet efter finansnetto inklusive resultat från andelar i intressebolag med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.</p> <p><i>Balansomslutning</i> Summan av tillgångar respektive skulder och eget kapital</p> <p><i>Genomsnittlig ränta</i> Nominell ränta vägd med balansdagens utestående räntebärande skulder.</p> <p><i>Genomsnittlig räntebindningstid</i> Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder.</p> <p><i>Genomsnittligt eget kapital</i> Medeltalet av redovisat eget kapital den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.</p> <p><i>Kapitalomsättningshastighet</i> Nettoomsättning dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.</p> <p><i>Kostnader för produktion</i> Nedlagda kostnader för mark, utvecklingskostnader som arkitekter och övriga byggherrekostnader, anslutningsavgifter och uppförande av byggnad.</p> <p><i>Nettolåneskuld</i> Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.</p> <p><i>Nettoomsättning</i> Nettoomsättningen redovisas vid tidpunkt för överlämnande av bostaden till slutkund. Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträde till fastigheten.</p> <p><i>Resultat per aktie</i> Årets resultat hänförligt till Bonavas aktieägare dividerat med ett vägt genomsnitt av antal aktier under året.</p> <p><i>Räntetäckningsgrad</i> Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.</p> <p><i>Rörelsemarginal</i> Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.</p>
------------	---	--

<p><b>B.7</b></p>	<p><i>Finansiell information i sammandrag/ Utvald historisk finansiell information, forts</i></p>	<p><i>Skuldsättningsgrad</i> Nettolåneskuld dividerad med eget kapital.</p> <p><i>Soliditet</i> Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.</p> <p><i>Sysselsatt kapital</i> Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skatteskulder. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som medeltalet av värdena den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.</p> <p><b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER SEDAN DEN 31 MARS 2016</b></p> <p>I april 2016 har Bonava ingått ett kreditavtal avseende en multicurrency revolving credit facility avsedd att användas för Bonavas generella bolagsbehov och som rörelsekapital inom Koncernen. Krediten har en löptid om fem år och uppgår till 2,7 Mdr SEK under förutsättning att en notering av Bonava äger rum under 2016 och att sedvanliga villkor uppfylls. Bonava har även efter den 31 mars 2016 ingått ett kreditavtal avseende tidsbundna lån om 30 MEUR med en löptid om fyra år samt 30 MEUR med en löptid om fem år.</p> <p>Den 22 april 2016 beslutade årsstämman bland annat att genomföra en fondemission samt att välja om samtliga styrelseledamöter och Bolagets revisor. Den 17 maj 2016 beslutade Nasdaq Stockholms bolagskommitté att godkänna att Bonavas aktier upptas till handel på Nasdaq Stockholm under förutsättning att sedvanliga villkor uppfylls.</p> <p>Den 17 maj 2016 offentliggjorde NCC att Bonava säljer sammanlagt 352 nyutvecklade Svanenmärkta hyresrätter i Linköping och Karlstad till bostadsbolaget Willhem. Affären som motsvarar ett värde av 595 MSEK kommer att resultatavräknas under första kvartalet 2017 och i fjärde kvartalet 2018. Bonava ansvarar för uthyrningen och lämnar sedvanliga hyresgarantier till köparen.</p> <p>Den 18 maj 2016 beslutade extra bolagsstämman i Bonava att genomföra ytterligare en fondemission.</p>
<p><b>B.8</b></p>	<p><i>Utvald proforma-redovisning</i></p>	<p>Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte någon proformaredovisning.</p>
<p><b>B.9</b></p>	<p><i>Resultatprognos</i></p>	<p>Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte någon resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat.</p>
<p><b>B.10</b></p>	<p><i>Revisionsanmärkning</i></p>	<p>Ej tillämplig. Revisionsanmärkningar saknas.</p>
<p><b>B.11</b></p>	<p><i>Rörelsekapital</i></p>	<p>Det är Bonavas styrelses uppfattning att rörelsekapitalet för Koncernen är tillräckligt för Koncernens aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden.</p>

Avsnitt C – Värdepapper		
C.1	<i>Slag av värdepapper</i>	A-aktier (ISIN-kod SE0008091573) och B-aktier (ISIN-kod SE0008091581) i Bonava AB (publ).
C.2	<i>Denominering</i>	Aktierna är denominerade i SEK.
C.3	<i>Totalt antal aktier</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 433 743 288 SEK, fördelat på 108 435 822 aktier, varav 14 522 665 A-aktier och 93 913 157 B-aktier. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Varje aktie har ett kvotvärde om 4,00 SEK.
C.4	<i>Rättigheter sammanhängande med värdepappren</i>	Varje A-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till tio röster på bolagsstämman och varje B-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Beslutar Bolaget att genom sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportemission ge ut nya A-aktier och B-aktier, ska ägare av A-aktier och B-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Beslutar bolaget att genom sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportemission ge ut endast A-aktier eller B-aktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är A-aktier eller B-aktier, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclears försorg. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Ägare till A-aktie äger rätt att begära att A-aktie omvandlas till B-aktie. Omvandlingen är verkställd när registrering har skett och anteckning i avstämningsregistret gjorts.
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämplig. Från och med första dagen för handel kommer aktierna inte att vara föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 17 maj 2016 beslutat att godkänna Bonavas ansökan om upptagande av Bolagets A-aktier och B-aktier till handel på Nasdaq Stockholm under förutsättning att bland annat spridningskravet för Bolagets A-aktier och B-aktier uppfylls. Handeln beräknas påbörjas den 9 juni 2016.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Bonavas utdelningspolicy är att minst 40 procent av Koncernens årliga resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna.

## Avsnitt D – Risker

D.1	<p><i>Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen</i></p>	<p>Bonava har i Prospektet identifierat ett antal riskfaktorer som bedöms skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat, påverka Bolagets framtidsutsikter, och/eller medföra att värdet på Bolagets aktier minskar. Riskfaktorerna är inte sammanställda i ordning efter betydelse eller potentiell ekonomisk inverkan på Bolaget och det kan finnas ytterligare riskfaktorer vilka Bolaget i dagsläget inte känner till.</p> <p>Huvudsakliga risker relaterade till Bonava inkluderar bland annat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Försäljning av bostäder</b> Bonavas intjäningsförmåga är beroende av möjligheten för Bonava att sälja bostäder till bland annat konsumenter på tillfredsställande villkor. Om konsumenters vilja eller förmåga att betala för de bostäder som Bonava erbjuder minskar, eller om Bonava misslyckas med sin prissättningsstrategi för bostäderna, skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.</li> <li>● <b>Projektrelaterade risker</b> I Bonavas verksamhet ingår projektutveckling av bostäder, som är beroende av ett antal faktorer som erhållande av nödvändiga tillstånd och beslut från myndigheter samt upphandling av material och entreprenadtjänster på för Bolaget acceptabla villkor. Vid nybyggnation förekommer även tekniska risker som Bonava kan få bära ansvaret för. Om projektrelaterade risker skulle realiseras, skulle det kunna leda till att projekt genomförs med förlust eller försämrad lönsamhet.</li> <li>● <b>Förvärv av byggrätter</b> Om Bonava misslyckas med att förvärva nya byggrätter till för Bolaget attraktiva villkor kan det få en negativ inverkan på Bonavas verksamhet, resultat och finansiella ställning.</li> <li>● <b>Marknadsposition och kännedom om Bonavas varumärke på marknaden</b> Som ett nytt bolag kan Bonava få svårigheter att behålla motsvarande varumärkeskännedom och position på marknaden som Bolaget hade som en del av NCC-koncernen. En försvagad marknadsställning kan leda till sämre efterfrågan på de bostäder Koncernen utvecklar samt ökade kostnader för marknadsföring och försäljning, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.</li> <li>● <b>Implementering av en ny IT-strategi och IT-miljö</b> Bonava har som självständigt bolag implementerat en ny IT-strategi och en ny IT-miljö. Vissa nya IT-system kommer att implementeras först efter noteringen, innefattande affärskritiska system och applikationer inom exempelvis produktion, finans och HR. Störningar i IT-systemet och dess implementering kan få negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.</li> <li>● <b>Valutarisker</b> Med valutarisk avses risken för att växelkursförändringar får negativ inverkan på Bonavas resultaträkning, balansräkning och/eller kassaflöde. Bonava är exponerat mot valutarisker när svängningar uppkommer mellan Bolagets redovisningsvaluta respektive dotterbolagens funktionella valuta som är SEK och utländska valutor som används vid transaktioner med leverantörer och kunder utanför Sverige (huvudsakligen i EUR och RUB). På koncernnivå kan det vidare uppstå valutaomräkningsdifferenser när de utländska dotterbolagens resultat- och balansräkningar konsolideras (så kallad omräkningsrisk).</li> </ul>
-----	---	--

D.3	<i>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren</i>	<p>De huvudsakliga riskerna relaterade till aktierna inkluderar bland annat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Allmänna aktierelaterade risker</b> Risk och risktagande är en oundviklig del av aktieäggande. Eftersom en investering i aktier både kan komma att öka och minska i värde finns det en risk för att en investerare inte kommer att få tillbaka vad denne investerat.</li> <li>● <b>En aktiv, likvid och fungerande marknad</b> Före noteringen på Nasdaq Stockholm finns det ingen marknad för Bolagets aktier och det finns en risk att en aktiv handel med aktierna inte kommer att utvecklas efter upptagande till handel av aktierna på Nasdaq Stockholm. Aktiekursen kan då bli volatil och potentiella investerare kan helt eller delvis förlora värdet av sin investering.</li> <li>● <b>Framtida utdelning</b> Framtida utdelningar och storleken på sådana eventuella utdelningar till aktieägare är beroende av dotterbolagens och Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer.</li> <li>● <b>Ägare med betydande inflytande</b> Efter utdelningen av aktierna i Bonava kommer Nordstjernen AB att inneha ett betydande inflytande över utgången i ärenden som hänskjuts till Bonavas aktieägare för godkännande. Nordstjernen AB skulle kunna ha intressen som avviker från eller konkurrerar med Bolagets eller andra aktieägares intressen.</li> </ul>
-----	--	---

Avsnitt E – Erbjudande		
E.1	<i>Emissionsbelopp och kostnader</i>	<p>Inga nya aktier eller andra värdepapper emitteras av Bonava i samband med upprättandet av detta Prospekt varför Bolaget inte kommer att erhålla några emissionsintäkter.</p> <p>Bonava har inga kostnader hänförliga till upptagandet av Bolagets A-aktier och B-aktier till handel på Nasdaq Stockholm, utan samtliga kostnader hänförliga därtill kommer att bäras av NCC i egenskap av ensam aktieägare före utdelningen av aktierna i Bonava.</p> <p>Separationskostnader för att skapa ett fristående Bonava bärs av Bonava. Av separationskostnader uppgående till 68 MSEK såsom kostnader för nya IT-verktyg, nya lokaler och nya funktioner, har 57 MSEK belastat Bonavas resultat för 2015 och 11 MSEK belastat Bonavas resultatet för första kvartalet 2016. Under 2016 bedöms ytterligare separationskostnader om cirka 90 MSEK belastat Bonavas resultat. Stämpelskatt på fastigheter aktiveras i projekten och belastar inte resultatet, utan istället i takt med leverans av projekten.</p>
E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	Ej tillämplig. Bolaget erbjuder inga nya värdepapper.
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	Aktierna i Bonava utdelas till NCC:s aktieägare i proportion till varje enskild aktieägares innehav i NCC på den av styrelsen i NCC fastställda avstämningsdagen för utdelning, den 7 juni 2016, varvid för varje A-aktie i NCC erhålls en A-aktie i Bonava och för varje B-aktie i NCC erhålls en B-aktie i Bonava.
E.4	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	Finansiell rådgivare i samband med utdelningen och noteringen på Nasdaq Stockholm är Handelsbanken. Handelsbanken (samt till Handelsbanken närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bonava för vilka Handelsbanken erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Härutöver är Handelsbanken även långgivare till Bonava.
E.5	<i>Lock-up avtal</i>	Ej tillämplig. Några lock-up avtal föreligger inte i samband med Bolagets upptagande till handel av aktier.
E.6	<i>Utspädningseffekt</i>	Ej tillämplig. Bolaget erbjuder inga nya värdepapper.
E.7	<i>Kostnader som åläggs investerare</i>	Ej tillämplig. Inga kostnader åläggs investeraren i samband med Bolagets upptagande till handel av aktier.

# Risikfaktorer

Ett antal faktorer kan komma att påverka verksamheten i Bonava. Risker finns både vad avser omständigheter som är hänförliga till Bonava och sådana som saknar något specifikt samband med Bonava, men som påverkar den bransch där Bonava är verksam. Det är därför viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som anses vara väsentliga för Bolagets och dess aktiers framtida utveckling. Utan särskild ordning följer nedan en beskrivning av riskfaktorer av betydelse för Bonava. Nedanstående beskrivning gör inte anspråk på att vara fullständig och det är inte möjligt att förutse och i detalj beskriva alla tänkbara riskfaktorer. I tillägg till detta avsnitt ska läsaren även ta hänsyn till den övriga information som lämnas i Prospektet i dess helhet. De risker och osäkerhetsfaktorer som anges nedan kan enskilt eller sammantaget få en väsentlig negativ inverkan på Bonavas verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De kan också leda till att aktiekursen på Bonavas aktier sjunker, vilket kan leda till att Bonavas aktieägare helt eller delvis kan förlora sitt investerade kapital. Ytterligare faktorer som för närvarande inte är kända för Bonava eller som Bonava för närvarande inte anser utgöra risker kan också ha motsvarande negativ inverkan.

## RISKER RELATERADE TILL MARKNADEN, BRANSCHEN OCH BOLAGET

### Efterfrågan på Bonavas bostäder påverkas av makroekonomiska faktorer på de marknader där Bonava bedriver verksamhet

Efterfrågan på Bonavas bostäder påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, som allmän konjunkturutveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya bostäder, förändringar i infrastruktur, demografisk utveckling och befolkningstillväxt, framtidstro hos konsumenter samt inflation och räntenivåer. Bonava bedriver verksamhet inom åtta olika länder med olika målgrupper för olika bostadsutvecklingsprojekt varför risken inte är koncentrerad till ett enskilt land, en enskild region eller en särskild målgrupp. En negativ utveckling av en eller flera av dessa faktorer i ett eller flera länder där Bonava är verksamt skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Bonavas intjäningsförmåga är beroende av möjligheten för Bonava att sälja bostäder till bland annat konsumenter på tillfredsställande villkor

Under 2015 svarade konsumenter för cirka 70 procent av Bonavas sålda bostäder, vilket innebär att konsumenters vilja och förmåga att betala för bostäder som Bonava utvecklat har stor betydelse för Bonavas intjäning och i förlängningen för Bolagets verksamhet och finansiella ställning. Konsumenters vilja att

betala för bostäder beror bland annat på hur väl en viss bostad motsvarar efterfrågan på den lokala marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder och demografiska faktorer som in- eller utflyttning på de orter där Bonava säljer bostäder. Vidare påverkas betalningsviljan av tillgången till och kostnaden för alternativa boendeformer. Bonavas prissättning av de bostäder som Bonava utvecklar utgör en väsentlig faktor för konsumenters vilja att köpa och betala för bostäderna ifråga. Det är centralt för konsumenters betalningsvilja att Bonava lyckas förutse vilka bostäder och boendemiljöer som kommer att vara attraktiva i framtiden. Om Bonava missbedömer konsumenters framtida preferenser kommer det att försvåra försäljningen av bostäderna. Konsumenters förmåga att betala för bostäder påverkas av möjligheten för hushållen att erhålla lånefinansiering, amorteringskrav, utvecklingen för bolåneräntan och maximal belåning. Vidare påverkas betalningsförmågan bland annat av löneutveckling, sysselsättningsgrad, skatte- och avgiftsnivåer, bränslepriser och andra faktorer som påverkar hushållens ekonomi. Åtgärder som syftar till att minska hushållens skuldsättning, inte minst politiska beslut, skulle kunna påverka hushållens betalningsförmåga negativt. Om konsumenters vilja eller förmåga att betala för de bostäder som Bonava erbjuder minskar, eller om Bonava misslyckas med sin prissättningsstrategi för bostäderna, skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Bonavas verksamhet påverkas av framtida lagstiftning, föreskrifter och andra regelkrav samt relevanta myndigheters tillämpning av desamma

Bonavas verksamhet regleras och påverkas av lagar och regelverk samt processer och beslut relaterade till dessa regelverk. Regelverken gäller till exempel markförvärv, plan- och byggreglering, säkerhetsföreskrifter, miljöstandarder, effektivitetsnormer för vatten- och energianvändning, hållbarhet, begränsningar i möjligheten att använda olika material, återvinning och andra samhälls- och hållbarhetskrav vid utveckling av boendemiljöer. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas krävs vidare olika tillstånd och beslut, som innefattar detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner (och utländska motsvarigheter) och myndigheter. Bolagets verksamhet kan även påverkas av lagar och regelverk som vänder sig mot konsumenter och som påverkar konsumenternas köpkraft vid bostadsköp, som exempelvis tillgång till och kostnad för krediter. Det finns risker att regelutvecklingen och kommuners och myndigheters regeltillämpning får oönskade effekter för Bonava, vilket i sin tur skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Risker förknippade med Bonavas verksamhet i S:t Petersburg

Bonava bedriver verksamhet i S:t Petersburg, Ryssland. De legala, ekonomiska och politiska riskerna är större i Ryssland än på Bolagets övriga marknader. Det ryska ekonomiska läget är utmanande och sedan 2014 är landet föremål för sanktioner från EU och USA. Därtill är valutarisken i Ryssland hög (se mer nedan under rubriken "*Exponering mot valutarisk kan påverka Bonavas kassaflöde och resultat- och balansräkning negativt*"). I egenskap av bolag med säte i ett EU-land kan Bonava vara utsatt för en ökad risk för åtgärder som valuta-restriktioner och annan politisk intervention, beroende på bland annat hur sanktionsfrågan utvecklas. Därtill förekommer korruption i större utsträckning i Ryssland än på Bonavas övriga marknader. En försämrad ekonomisk situation i S:t Petersburg, politisk intervention eller inverkan från korruption kan ha negativa konsekvenser för Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Bonava är exponerat mot projektrelaterade risker

I Bonavas verksamhet ingår projektutveckling av bostäder som bland annat innefattar utredningar, analyser, beräkningar och ansökan om myndighetstillstånd för att ett projekts resultat ska kunna realiseras. Lönsamheten i projekten är beroende av ett antal faktorer, som erhållande av nödvändiga tillstånd och beslut från myndigheter. Därtill är Bonava exponerat mot prisförändringar i samband med upphandling av material och entreprenadtjänster. Det finns en risk att upphandlade entreprenader, av skäl hänförliga till entreprenören, fördröjs eller inte kan fullföljas vilket i sin tur bland annat kan medföra ökade projekteringskostnader eller att Bonavas kunder riktar krav mot Bonava till följd av avtalsbrott. Projektutveckling innefattar även strategiska beslut i samband med markförvärv för nybyggnation, där felaktiga beslut kan leda till minskad lönsamhet för Bonava. Vidare påverkas projektens lönsamhet av om projekten i tillräcklig utsträckning svarar mot marknadens efterfrågan, om pris eller efterfrågan på bostäder i allmänhet förändras, kostnads kontroll, förändringar i skatter eller avgifter samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade och oförutsedda kostnader i projekten. Vid nybyggnation förekommer tekniska risker som Bonava kan få bära ansvaret för, även i de fall andra än Bonava bygger bostäderna. Dessa inkluderar risker för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister och föroreningar. Sådana tekniska problem kan medföra förseningar eller ökade kostnader för produktion av Bolagets bostäder. Det kan också inträffa att Bonava inte får nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd

för produktion eller för tilltänkt användning av förvärvade fastigheter eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att bostadsutvecklingsprojekt försenas, fördröjs eller inte kan genomföras. Om en eller flera av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna leda till svårigheter för Bonava att sälja bostäder, att Bonava tvingas sänka priserna på sina bostäder, oönskad kapitalbindning och ökade kostnader, vilket i sin tur skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Bonava kan misslyckas med att implementera sin strategi som självständigt bolag

Det är Bonavas styrelses och lednings bedömning att separationen av Bonava från NCC skapar förutsättningar för Bonava att implementera självständiga strategier. Viktiga delar i Bonavas framtida strategi är att minska produktionskostnaderna och förkorta tidsåtgången för olika steg i Bonavas boendeutveckling. Åtgärder för att uppfylla strategin innefattar en effektivisering av utvecklingsprocessen, ytterligare samordning inom inköp, ökat och tydligare kundfokus samt ökad industrialisering och mer dedikerade resurser för projektering och byggnad. Åtgärder för att uppnå den fullständiga potentialen i Bonavas affär kan emellertid ta längre tid att genomföra än förväntat eller visa sig svårare än förväntat att genomföra inom ett eller flera av Bonavas segment. Om Bonava misslyckas med att genomföra sin strategi och vidtagna åtgärder inte får önskat genomslag så skulle detta kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Bonava kan misslyckas med att förvärva lämpliga byggrätter

Per den 31 mars 2016 hade Bonava 28 900 byggrätter, varav 18 500 redovisas i balansräkning, för framtida utveckling. Byggrätter förvärvas löpande inom Bonavas verksamhet. För Bonavas verksamhet är det grundläggande att kunna förutse var konsumenter i framtiden kommer att vilja bo och således på vilka platser investeringar i mark är attraktiva och till vilka villkor investeringar bör ske. Misslyckas Bonava med sin analys och förvärvar mark på platser där det i framtiden inte är tillräckligt lönsamt att utveckla bostäder kommer Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning att på längre sikt påverkas negativt. Inom vissa attraktiva områden, som i Storstockholmsområdet, kan tillgången till mark vara begränsad vilket gör det svårare att förvärva mark till för Bolaget attraktiva villkor. Om Bonava misslyckas med att förvärva nya

byggrätter till för Bolaget attraktiva villkor kan det få en negativ inverkan på Bonavas verksamhet, resultat och finansiella ställning på längre sikt. Om Bonava emellertid förvärvar ett för stort antal byggrätter finns risk att kapitalbindningen i dessa byggrätter blir alltför hög och att Bonava därmed inte har tillräckligt med tillgängligt kapital för att utveckla bostäderna. Misslyckas Bonava med att förvärva ett lämpligt antal byggrätter från tid till annan kan detta således få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Bonavas marknadsposition kan försvagas till följd av att Bonavas varumärke inte är välkänt på marknaden

NCC är ett relativt välkänt varumärke på de flesta marknader där Koncernen bedriver verksamhet. En förutsättning för att kunna behålla Bonavas marknadsposition är emellertid att Koncernen och Koncernens varumärken kommer att vara välkänt bland konsumenter, investerare, markägare, myndigheter och övriga intressenter samt förknippas med positiva värden. Som ett nytt bolag kan Bonava få svårigheter att behålla motsvarande varumärkeskänneträg och position på marknaden som Bolaget hade som en del av den sedan länge internationellt väletablerade NCC-koncernen. En försvagad marknadsställning kan leda till sämre efterfrågan på de bostäder Koncernen utvecklar samt ökade kostnader för marknadsföring och försäljning. Dessa faktorer skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Bonava är verksam på en konkurrensutsatt marknad och Koncernen kan komma att misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt

Koncernen har konkurrenter på samtliga sina geografiska marknader. Till följd av att marknaden för bostadsutveckling är relativt lokal varierar dels vilka konkurrenter som Bonava möter på de olika geografiska marknaderna, dels konkurrenssituationen i övrigt. Konkurrenterna utgörs av såväl stora, väletablerade, finansiellt starka aktörer som mindre nischade aktörer som är särskilt konkurrenskraftiga inom vissa produktgrupper. Vissa av konkurrenterna kan ha konkurrensfördelar i jämförelse med Bonava, till exempel vara särskilt finansiellt starka, ha en platsorganisation för bostadsproduktion på marknader där Bonava inte har det, ha en högre grad av specialisering eller ett större lokalt fokus och därmed också ökad närhet till lokala beslutsfattare och kundgrupper. I framtiden kan dessutom Bonava utsättas för konkurrens från nya aktörer. Bonavas ställning på befint-

liga marknader kan snabbt försämrans på grund av konkurrenssituationen. Om Bonavas position försämrans i förhållande till sina konkurrenter och/eller om konkurrens ökar skulle det kunna medföra en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

**Bonavas förmåga att bedriva sin verksamhet framgångsrikt kan påverkas negativt till följd av att funktioner och arbetsprocesser är nyligen etablerade inom Bonava**

Inför utdelningen av aktierna i Bonava och noteringen på Nasdaq Stockholm har den verksamhet som tidigare bedrivits inom NCC:s affärsområde Housing separerats från NCC och överförs till Bonava. Separationen innebär att ett flertal nya funktioner och arbetsprocesser (exempelvis avseende Investor Relations, extern finansiell rapportering, Treasury och IT) på relativt kort tid har etablerats inom Bonava i sina nuvarande former samt organisatoriska förändringar. Förhållandet att funktioner och arbetsprocesser i vissa fall är nyligen etablerade i sina nuvarande former kan öka risken för missförstånd eller oklarheter, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

**Bonava kommer även efter separationen från NCC att under en övergångsperiod vara beroende av NCC som leverantör för vissa funktioner och på vissa marknader**

Bonava och NCC har ingått avtal om att NCC under en övergångsperiod ska leverera tjänster till Bonava inom ett antal områden. Tjänsterna avser bland annat redovisning. Bonava kommer även att vara hyresgäst till NCC avseende vissa kontorslokaler. Därtill har Bonava och NCC träffat licensavtal enligt vilka Bonava bland annat ges rätt att utan ersättning använda NCC:s varumärke i sin verksamhet under en övergångsperiod om två år. Vid sidan av dessa avtal så kommer NCC:s affärsområde Building även framöver att vara en viktig leverantör till Bonava som entreprenör inom bostadsproduktion. Bonava har för närvarande inte en egen platsorganisation i Norden, och behöver därför köpa in tjänster såsom projektledare, platschefer och arbetsledare från NCC eller annan tredje part. Brister i NCC:s utförande av sina åtaganden i förhållande till Bonava, meningsskiljaktigheter avseende tolkningen av avtal eller andra störningar i Bonavas relation till NCC kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

**Bonavas implementering av en ny IT-strategi och IT-miljö kan misslyckas och framtida störningar i IT-system kan inträffa**

Till följd av att Bonava historiskt varit ett affärsområde inom NCC har den IT-strategi och IT-miljö som Bonava använt och tillämpat inte varit fullt anpassad efter behoven i Bonavas verksamhet. Inför utdelningen av aktierna i Bonava har Bonava implementerat en ny IT-strategi och en ny IT-miljö som bland annat innefattar ett flertal applikationer och tjänster relaterade till IT-infrastruktur. Vissa nya IT-system kommer att implementeras först efter noteringen, innefattande affärskritiska system och applikationer inom exempelvis produktion, finans och HR. Förändringarna i IT-miljön kan kräva avsevärda resurser och ta tid i anspråk från Bolagets ledning och kan även påverka arbetsprocesser. Implementeringen kan bli mer kostsam än förväntat, bli försenad med negativa följdeffekter eller medföra störningar på det operationella arbetet, inklusive negativt påverka tillgänglighet och kundnöjdhet. Det finns även en risk att IT-system framöver drabbas av driftstörningar eller avbrott av olika anledningar, till exempel om Bolaget skulle utsättas för dataintrång, eller att systemen visar sig vara bristfälliga och att backup-system inte fyller önskad funktion i samband med driftstörningar. Dataintrång kan även leda till att obehöriga får tillgång till konfidentiell information om Bonava. Störningar i IT-system kan få negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

**Oförmåga att rekrytera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare kan påverka Bonavas verksamhet negativt**

Koncernen och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Dessa nyckelpersoner har lång erfarenhet av och kompetens avseende bostadsutveckling. Genom sin erfarenhet har nyckelpersoner inom organisationen i regel byggt upp kännedom om, och goda relationer med aktörer på, den lokala marknaden. Dessa nyckelpersoner är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av Koncernens verksamhet. Om Koncernen misslyckas med att rekrytera och behålla nyckelpersoner skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

**Brister hos leverantörer till Bonava, i anställdas arbetsmiljö eller i de bostäder som Bonava säljer kan orsaka en försämring av Bonavas anseende och medföra andra negativa effekter för Bonavas verksamhet**

Koncernens långsiktiga lönsamhet bygger bland annat på att konsumenter och investerare och andra intressenter, inklusive kommuner, förknippar Bonava med positiva värden och kvalitet. Anställda inom Bonava, leverantörer som Bonava anlitar och andra personer med koppling till Bonava kan bryta mot Bonavas uppföranderegler vilket kan leda till att Koncernens anseende försämrans. Vidare kan den arkitektur, design och de koncept och metoder som Bonava använder visa sig felaktiga eller mindre lämpliga, vilket, i tillägg till försämrat renommé för Bonava, kan leda till högre produktionskostnader och högre kostnader för infriande av garantiåtaganden. Det finns även en risk att händelser inträffar, till exempel lokala strejker, fabriksbränder, naturkatastrofer eller andra händelser som medför produktionsstörningar hos Bonavas leverantörer eller att avtalade leveranser av material försenas alternativt uteblir. Arbete på byggarbetsplatser kan medföra en ökad risk för arbetsmiljöskador för vissa av Koncernens anställda och anlitate entreprenörer. Det är väsentligt för Bonava att kunna erbjuda en säker och hälsosam arbetsmiljö. Misslyckas Koncernen med detta kan anställda eller andra personer skadas eller förolyckas och förseningar i projekt uppkomma, liksom utsätta Koncernen och dess ledning för civilrättsligt ansvar. Om någon av dessa risker materialiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

**Bonavas historiska sammanslagna finansiella information i Prospektet ger inte nödvändigtvis samma bild som om Bonava historiskt hade utgjort en koncern**

Bonavas historiska sammanslagna finansiella information ger inte nödvändigtvis en korrekt och fullständig bild av vad Bonavas verksamhet, resultat och finansiella ställning skulle varit om separationen från NCC hade genomförts vid presenterade datum, och informationen ska heller inte läggas till grund för slutsatser om Bonavas framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bonava har inte historiskt utgjort en separat koncern, utan istället har affärsområdets resultat konsoliderats inom ramen för NCC:s resultat, finansiella ställning och kassaflöde. Den historiska sammanslagna finansiella informationen har upprättats på basis av den finansiella information som presenterats som rörelsesegmentet Housing i NCC:s koncernredovisningar för

räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015 samt delårsrapport för det första kvartalet 2016, dock med vissa justeringar.

#### Legala risker

##### ***Bonava är exponerat för skatterelaterade risker***

Bonava bedriver verksamhet och beskattas i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, Ryssland och Estland/Lettland med olika skatterättsliga regelverk för respektive land. Det finns en risk att Bolagets tolkning och tillämpning av gällande lagar, skatteavtal och bestämmelser, samt domstolars och skattemyndigheters praxis inte är korrekt eller ändras, eventuellt med retroaktiv effekt. Genom beslut från berörda myndigheter kan Bolagets skattesituation förändras och påverka Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

##### ***Twister, anspråk, utredningar och processer kan leda till att Bonava måste betala skadestånd eller upphöra med viss verksamhet***

Bonava är inblandat i tvister inom ramen för den normala affärsverksamheten och riskerar att bli föremål för civilrättsliga anspråk till exempel i processer rörande fel eller brister i sålda bostäder (se mer nedan under rubriken "Bonava kan orsakas kostnader för avhjälpan av fel eller åläggas att betala skadestånd till följd av att enstegstätade fasader i bostäder använts"). Därutöver kan även Bonava och dess dotterbolag (eller sådant bolags befattningshavare, chefer, anställda eller närstående) bli föremål för brottsutredningar och andra utredningar av myndigheter. Twister, anspråk, utredningar och processer av dessa typer kan vara tidskrävande, störa den normala verksamheten, innefatta stora summor, påverka Koncernens renommé negativt och medföra såväl administrativa och/eller rättsliga sanktioner och åtgärder som betydande kostnader. Om sådana tvister, anspråk, utredningar och processer inträffar och Bonava, eller dess dotterbolag, hålls ansvarigt finns det en risk att kraven inte till fullo täcks av Koncernens försäkringsskydd. Framtida tvister, anspråk, utredningar och processer kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

##### ***Bonava kan orsakas kostnader för avhjälpan av fel eller åläggas att betala skadestånd till följd av att enstegstätade fasader i bostäder använts***

Högsta Domstolen har i två domar den 19 mars 2015 och 22 december 2015 fastslagit att en viss konstruktion med enstegstätade fasader utgjorde fel i konsumententreprenad som i det fallet utförts av Myresjöhus

AB (ett bolag som varken ingått eller ingår i NCC-koncernen eller Koncernen) och att den ansvarsbegränsningsregel som fanns i den aktuella konsumententreprenaden inte hindrar att fastighetsägare kan göra felet gällande mot entreprenören. Bonava har, som ett antal andra byggföretag, under åren 1998 till 2007 tillsammans med NCC använt metoder med enstegstätade fasader för cirka 1 000 konsumententreprenader. Det stora flertalet av de bostäder som Bonava utvecklat med här aktuella metoder omfattas av sedan tidigare gjorda överenskommelser med berörda rättsinnehavare. Bonava och NCC har ingått en överenskommelse enligt vilken framtida relevanta kostnader för kundkrav avseende ovan nämnda konstruktioner ska delas 50/50 mellan parterna. Bonava har reserverat ett mindre belopp för eventuella krav, relaterade till enstegstätade fasader, som ej omfattas av gjorda överenskommelser med kunder. Eventuella framtida tvister och anspråk kan få negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

##### ***Bonavas verksamhet medför miljörisker***

Byggverksamhet och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan och regleras av en omfattande miljölagstiftning avseende exempelvis byggnadsmaterial, buller och föroreningar. Som en konsekvens av Bonavas verksamhet som fastighetsägare och exploatör kan krav uppkomma på marksanering eller efterbehandling i enlighet med tillämplig miljölagstiftning där förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten föreligger. Sådana krav kan påverka Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

#### Finansiella risker

##### ***Bonava kan få svårigheter att i framtiden uppta finansiering på för Bolaget skäliga villkor, om alls***

Refinansieringsrisk definieras som risken att finansiering inte kan erhållas vid en given tidpunkt, att finansiering endast kan erhållas med ökade kostnader eller att kreditgivarna får svårigheter att infria sina utfästelser. Bonava har historiskt erhållit finansiering via NCC men har inför noteringen på Nasdaq Stockholm ingått kreditavtal dels med Danske Bank A/S, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ), dels med AB Svensk Exportkredit. Per den 31 mars 2016 uppgick Koncernens kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder till totalt 5 422 MSEK. Det finns en risk att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på skäliga villkor, vilket kan få en negativ inverkan på Koncernens

verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernens verksamhet, särskilt avseende markförvärv och bostadsprojekt i produktion, finansieras, förutom av Koncernens egna kassaflöde och eget kapital, genom lån från externa långgivare. Projektutveckling av bostadsprojekt kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Koncernens kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter samt att kassaflödet påverkas negativt med ökat behov av extern finansiering som följd. Om Koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv, utveckling och produktion, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförhållande villkor skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

##### ***Bonava är exponerat mot risken för att Bonavas motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Bonava***

Bonava är exponerat mot risken att inte få betalt för de bostäder som Koncernen ingått avtal om försäljning av. Vidare är Bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka Bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Bonava skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

##### ***Bonava kanske inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser på grund av otillräcklig likviditet***

Likviditetsrisk är risken att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Bonavas likvida medel uppgick per den 31 mars 2016 till 640 MSEK i form av banktillgodohavanden och därtill har Koncernen tillgång till det kreditutrymme som beskrivs under rubriken "Finansiella åtaganden i låneavtal" nedan. Om Bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga kan detta ha en negativ påverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

##### ***Finansiella åtaganden i låneavtal***

Bonava har inför noteringen på Nasdaq Stockholm ingått kreditavtal dels med Danske Bank A/S, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och

Swedbank AB (publ) om 2,7 Mdr SEK, dels med AB Svensk Exportkredit om sammanlagt 60 MEUR. Villkoren i kreditavtalen är kopplade till två finansiella åtaganden avseende soliditet (så kallad "equity to total assets ratio") samt räntetäckningsgrad (det vill säga "ratio of EBITDA to Net Financial Expenses").

Det finns även sedvanliga bestämmelser om uppsägningsgrunder. Bland annat föreligger en uppsägningsgrund enligt kreditavtalet om en uppsägningsgrund under en *annan* kreditfacilitet som har upptagits av Bonava eller något av Bonavas dotterbolag skulle vara för handen (så kallad "cross default"); dock gäller vissa tröskelnivåer i förhållande till denna uppsägningsgrund.

Om Bonava eller något bolag i Koncernen skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### ***Bonava är exponerat mot ränterisk som kan leda till ökade kostnader till följd av förändringar i marknadsräntor***

Efter utdelningen av aktierna i Bonava kommer Koncernens verksamhet till stor del att finansieras, förutom av eget kapital, av kassaflöde från den operativa verksamheten samt av upplåning från kreditinstitut, varför räntekostnader är en av Koncernens största kostnadsposter. Koncernen är exponerat mot ränterisk på det sättet att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens kassaflöden eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder negativt. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Koncernen väljer för bindningstiden på räntorna. Bonavas policy för ränterisk är att den vägda genomsnittliga återstående räntebindningstiden ska vara mellan sex och 18 månader samt att skuldportföljens ränteomsättningsstruktur ska vara spridd över tiden.

Marknadsräntor påverkas till stor del av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av så kallad repo-ränta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Desto längre genomsnittlig räntebindningstid som Koncernen har på sina lån desto längre tid tar det

innan en ränteförändring får genomslag i Koncernens räntekostnader. Koncernen påverkas av ränteläget i de valutor som Koncernen har tillgångar i (EUR, SEK, DKK, NOK, RUB till exempel). En högre räntenivå och ökade räntekostnader skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### ***Exponering mot valutarisker kan påverka Bonavas kassaflöde och resultat- och balansräkning negativt***

Med valutarisk avses risken för att växelkursförändringar får negativ inverkan på Bonavas resultaträkning, balansräkning och kassaflöde. Bonava är exponerat mot valutarisker när svängningar uppkommer mellan Bolagets redovisningsvaluta respektive dotterbolagens funktionella valuta som är SEK och utländska valutor som används vid transaktioner med leverantörer och kunder utanför Sverige (huvudsakligen i EUR och RUB) (så kallad transaktionsrisk). RUB har under senare år försvagats och periodvis varit mycket volatil. De åtgärder som Bonava vidtagit eller kommer att vidta för att säkra växelkursförändringar, så som till exempel valutasäkring, kan visa sig vara otillräckliga. Växelkursförändringar kan också påverka Bonavas konkurrenskraft eller kundernas efterfrågan och därigenom leda till att Bonavas marknadsandelar minskar samt påverka Bonavas verksamhet negativt. På koncernnivå kan det vidare uppstå valutaomräkningsdifferenser när de utländska dotterbolagens resultat- och balansräkningar konsolideras (så kallad omräkningsrisk). Bonavas policy innebär att kapitalet i utländska affärsenheter valutasäkras upp till maximalt 90 procent (exklusive skatteeffekter). Om Bonavas åtgärder för att säkra och på annat sätt hantera effekterna av valutakursrörelser inte visar sig vara tillräckliga skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### **RISKER RELATERADE TILL EN INVESTERING I BOLAGETS AKTIER**

**Aktieäggande innebär alltid ett visst risktagande. Om en aktiv, likvid och fungerande marknad för handel med Bolagets aktier inte utvecklas så kan kursen för aktien bli volatil och potentiella investerare kan helt eller delvis förlora värdet av sin investering**

Aktieäggande är oundvikligen förenat med risk och risktagande. Eftersom en investering i aktier både kan komma att öka och minska i värde finns en risk för att en investerare inte kommer att få tillbaka vad denne investerat. Före noteringen på Nasdaq Stockholm finns

det ingen marknad för Bolagets aktier. Det finns således en risk för att en aktiv handel med aktierna inte kommer att utvecklas efter noteringen av aktierna på Nasdaq Stockholm. Utvecklingen av aktiekursen kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav vissa är bolagsspecifika och andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Dessa faktorer kan öka aktiekursens volatilitet. Det är inte möjligt för Bonava att kontrollera alla de faktorer som kan komma att påverka dess aktiekurs varför varje investeringsbeslut bör föregås av en noggrann analys.

Vidare föreligger risk att likviditeten i Bonavas A-aktier kommer att vara mer begränsad än likviditeten i Bonavas B-aktier. Låg likviditet i Bonavas A-aktier kan medföra svårigheter att avyttra A-aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var god. Det finns risk för att aktieägare i USA och andra länder utanför Sverige inte kommer att kunna delta i eventuella framtida kontantemissioner

Om Bonava emitterar nya aktier vid en kontantemission har aktieägarna som en huvudregel företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till antalet aktier som aktieägaren hade före emissionen. Aktieägare i vissa andra länder kan emellertid vara föremål för restriktioner som hindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner, eller att deltagandet på annat sätt försvåras eller begränsas. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att utöva sådan företrädesrätt om aktierna eller teckningsrätterna inte är registrerade i enlighet med U.S. Securities Act och om inget undantag från registreringskraven är tillämpligt. Aktieägare i andra länder utanför Sverige kan påverkas på motsvarande sätt om teckningsrätterna eller de nya aktierna inte är registrerade eller godkända av behöriga myndigheter i dessa länder. Bonava har ingen skyldighet att ansöka om registrering i enlighet med U.S. Securities Act eller ansöka om motsvarande godkännande eller relevanta undantag enligt lagstiftningen i något annat land utanför Sverige med avseende på sådana teckningsrätter och aktier. Att göra det i framtiden kan vara opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Bonavas aktieägare i länder utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i eventuella företrädesemissioner kommer deras proportionella ägande i Bolaget att minska.

**Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare är beroende av dotterbolagens och Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer**

Aktier i Bonava berättigar till utdelning (i den mån sådan beslutas) från och med det att innehavaren av aktierna i Bonava tagits upp som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. De aktier som innehas på den av bolagsstämman eller styrelsen beslutade avstämningsdagen berättigar till utdelning. Framtida utdelningar och storleken på sådana eventuella utdelningar är beroende av dotterbolagens och Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer. Det finns vidare många risker som kan komma att påverka Koncernens verksamhet negativt (se ovan i detta avsnitt) vilka kan innebära att Bonavas framtida resultat inte möjliggör utdelning i framtiden.

**En enskild aktieägare, Nordstjernen AB, kommer efter utdelningen av aktierna i Bonava att ensam ha betydande inflytande över Bonava**

Efter utdelningen av aktierna i Bonava kommer Nordstjernen AB att inneha cirka 20,1 procent av aktierna och cirka 49,4 procent av rösterna i Bolaget. Nordstjernen AB kommer därför att ha ett betydande inflytande över utgången i ärenden som hänskjuts till Bonavas aktieägare för godkännande, till exempel val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, ändring av bolagsordningen, emission av aktier och vinstutdelning. Nordstjernen AB skulle kunna ha intressen som avviker från eller konkurrerar med Bolagets eller andra aktieägares intressen.

# Bakgrund och motiv

Vid NCC:s årsstämma den 12 april 2016 fattade aktieägarna i NCC beslut om att, i enlighet med styrelsens förslag, genom utdelning överföra samtliga aktier i dotterbolaget Bonava till aktieägarna i NCC. Avsikten är att Bonavas A-aktier och B-aktier ska upptas till handel på Nasdaq Stockholm med första handelsdag den 9 juni 2016.

Bonava har varit ett eget affärsområde inom NCC sedan 2009 och har sedan dess vuxit från en omsättning om cirka 11 Mdr SEK till en omsättning om cirka 13 Mdr SEK under 2015. Bonava har utvecklats till en ledande bostadsutvecklare i norra Europa med starka positioner på flertalet marknader. För att fortsätta utvecklas, ytterligare öka specialiseringen och skapa större förutsättningar för att tillvarata tillväxtpotentialer på såväl bostadsmarknaden som på byggmarknaden, är en uppdelning av NCC och en separat notering av Bonava ett naturligt steg.

Separationen bedöms möjliggöra för Bonava att som ett självständigt bolag ytterligare fokusera på att utveckla hållbara och prisvärda bostäder, effektivisera projektutvecklingsprocessen samt optimera sin position i värdekedjan. Fördelarna med att vara ett självständigt bolag innefattar även möjligheten att etablera ett tydligt och starkt varumärke som differentierar Bonava mot andra aktörer. Genom att effektivisera projektutvecklingsprocessen avseende tid och kostnader kan Bonava erbjuda ökad kvalitet till en lägre kostnad. Som ett självständigt bolag kan Bonava fullfölja sin strategi och samtidigt behålla en stabil tillväxt med god lönsamhet.

Styrelserna för NCC och Bonava bedömer att värdet för aktieägarna på lång sikt ökar genom en uppdelning av verksamheten och en utdelning av Bonava. En separat notering möjliggör även för nuvarande och nya aktieägare att investera direkt i Bonava.

*Detta Prospekt har upprättats av styrelsen för Bonava med anledning av upptagande till handel av A-aktier och B-aktier i Bonava på Nasdaq Stockholm. Styrelsen för Bonava är ansvarig för informationen i Prospektet. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Bonavas styrelse vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som materiellt skulle kunna påverka dess innebörd.*

Solna den 24 maj 2016  
Bonava AB (publ)  
Styrelsen

# VD-ord



Bonava har sitt ursprung i NCC:s affärsområde Housing och har skapat hem och bostadsområden sedan 1930-talet. Affärsområdet Housing etablerades 2009 sedan bostadsbyggandet skilts från övriga NCC Construction. Som eget affärsområde kunde nya möjligheter lättare tas tillvara samtidigt som kontrollen över projektportföljen förbättrades.

När jag tillträdde som affärsområdeschef 2012 tog vi nästa steg i vår utveckling då vi lanserade förändringsprogrammet Housing Inc., vars syfte var att förstärka synergier mellan våra marknader och på så sätt öka lönsamheten. Två av de centrala delarna var att öka fokus på försäljning och marknadsföring samt att rekrytera kundfokuserade medarbetare med rätt kompetens. Arbetet bidrog till att öka affärsområdets försäljning och resultat samtidigt som positionen som en av de ledande bostadsutvecklarna i norra Europa stärktes. Under 2015 påbörjade vi arbetet med att förstärka styrningen av design, planering och produktion av våra bostäder.

Sedan affärsområdet skapades 2009 har omsättningen ökat med cirka 2 Mdr SEK till cirka 13 Mdr SEK 2015. Det vittnar om vår förmåga att skapa bestående värden för våra kunder, medarbetare och aktieägare. Jag är stolt över att vi har kommit en god bit på vägen att bygga en stark organisation, tydliga processer och starka affärsenheter.

Det finns fortfarande en hel del kvar att göra. Vi har en ny strategi som bygger på att öka kundnyttan genom stärkt kundfokus hela vägen från planering till eftermarknad; använda kapitalet där det gör bäst nytta på de mest attraktiva marknaderna samt sänka kostnaderna genom ökad industrialisering och standardisering av våra bostäder så vi kan erbjuda fler ett bra hem.

Bonava verkar på marknader med underliggande god efterfrågan. Urbaniseringstrenden väntas fortsätta och vi bedömer att efterfrågan på boende till konkurrenskraftiga priser sannolikt kommer att öka även framöver. Genom att verka i åtta länder utjämnas effekterna av lokala variationer i efterfrågan.

För Bonava symboliserar ordet *bo* hemmet och *nav* den levande platsen runt omkring. Och det är just det Bonava gör. Vi bygger inte bara hus, utan skapar hem och områden där människor lever sina liv. Vår vision är att skapa levande platser där människor kan trivas och vara lyckliga. Självklart betyder det olika saker för olika människor och kan förändras över tiden. Därför försöker vi alltid lära oss och förstå vad som gör människor lyckliga där de bor. Utifrån dessa insikter ska vi bygga vidare på vårt nya varumärke där vi sätter människors behov kring boende och boendemiljö i fokus.

*Joachim Hallengren*

VD och koncernchef



# Information om utdelning

## BESLUT OM UTDELNING

I enlighet med styrelsens förslag beslutade årsstämman i NCC den 12 april 2016 att dela ut samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Bonava till aktieägarna i NCC. Aktierna i Bonava delas ut till NCC:s aktieägare i proportion till varje enskild aktieägars innehav i NCC på den av styrelsen i NCC fastställda avstämningsdagen för utdelning, den 7 juni 2016, varvid för varje A-aktie i NCC erhålls en A-aktie i Bonava och för varje B-aktie i NCC erhålls en B-aktie i Bonava. Utöver att vara registrerad som aktieägare på avstämningsdagen för utdelningen (direktregistrerad eller genom förvaltare) behöver inga åtgärder vidtas för att erhålla aktier i Bonava. Utdelningen väntas uppfylla kraven i enlighet med de så kallade Lex ASEA-reglerna rörande beskattning, se vidare avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige".

## UTDELNINGRELATION

Aktierna i Bonava avses att delas ut, i enlighet med de så kallade Lex ASEA-reglerna, det vill säga i proportion till varje enskild aktieägars innehav i NCC på avstämningsdagen för utdelningen. För varje A-aktie i NCC erhålls en A-aktie i Bonava och för varje B-aktie i NCC erhålls en B-aktie i Bonava. Egna aktier som innehas av NCC på avstämningsdagen berättigar inte till utdelning. Totalt kommer samtliga 108 435 822 aktier i Bonava att delas ut. På bolagsstämman i Bonava medför varje A-aktie i Bolaget tio röster och varje B-aktie en röst. För ytterligare information, se avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden".

## AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag hos Euroclear för rätt till att erhålla aktier i Bonava är den 7 juni 2016. Sista dag för handel i NCC:s aktier inklusive rätt till utdelning av aktier i Bonava är den 2 juni 2016. Aktierna i NCC handlas exklusive rätt till utdelning av aktier i Bonava från och med den 3 juni 2016.

## ERHÅLLANDE AV AKTIER

De som på avstämningsdagen är införda i den av Euroclear förda aktieboken över aktieägare i NCC erhåller utan åtgärd aktier i Bonava. Aktierna i Bonava kommer två bankdagar efter avstämningsdagen att finnas tillgängliga på utdelningsberättigade aktieägars VP-konton (eller VP-konto som tillhör den som på annat sätt är berättigad till utdelning). Därefter kommer Euroclear att sända ut en avi med uppgift om det antal aktier som finns registrerade på mottagarens VP-konto.

## FÖRVALTARREGISTRERADE INNEHAV

De aktieägare som har sitt innehav i NCC förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller inga redovisningsuppgifter från Euroclear. Avisering kommer istället att ske enligt respektive förvaltares rutiner.

## NOTERING

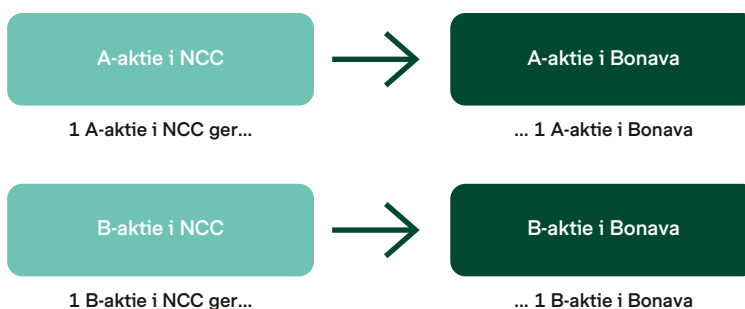
Styrelsen för Bonava har ansökt om upptagande till handel av Bolagets A-aktier respektive B-aktier på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 17 maj 2016 beslutat att godkänna Bonavas ansökan om upptagande av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm under förutsättning att bland annat spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls. Första dag för handel beräknas bli den 9 juni 2016. Bolagets kortnamn på Nasdaq Stockholm, så kallad ticker, kommer att vara BONA A för A-aktien och BONA B för B-aktien. ISIN-koden för Bonavas A-aktie är SE0008091573. ISIN-koden för Bonavas B-aktie är SE0008091581. Bonava har inte för avsikt att ansöka om upptagande till handel av

Bolagets aktier på någon annan börs eller marknadsplats än Nasdaq Stockholm. Vidare har Bonava inte för avsikt att registrera aktierna enligt U.S. Securities Act eller annan utländsk motsvarighet, eller vidta några andra åtgärder som skulle kunna göra Bonava till föremål för rapporteringskrav från SEC (United States Securities and Exchange Commission).

## RÄTT TILL UTDELNING

Aktierna i Bonava medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att utdelningen av aktierna i Bonava har verkställts. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalning av eventuell utdelning ombesörjs av Euroclear eller, i det fall aktierna är förvaltarregistrerade, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige". Se även rubriken "Finansiella mål" under avsnittet "Verksamhetsbeskrivning".

Exempel – Utdelning av A-aktier och B-aktier





# Marknadsöversikt

Viss information i detta avsnitt har hämtats från externa källor och offentligt tillgängliga rapporter. Marknadsundersökningar och branschpublikationer anger ofta att uppgifterna däri har hämtats från källor som anses vara tillförlitliga, men informationens korrekthet och fullständighet garanteras inte. Sådan information från tredje man har återgivits korrekt men Bolaget har inte på egen hand verifierat informationen och kan inte garantera att informationen är korrekt eller fullständig. Prognoser och framåtriktad information i detta avsnitt utgör ingen garanti för framtida resultat, och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar.

## INLEDNING

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Bonava utvecklar och säljer prisvärda och hållbara bostäder till konsumenter och investerare på utvalda marknader i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg och Estland/Lettland. Inom dessa geografiska områden finns ett antal makroekonomiska, demografiska och regionala faktorer som har påverkat och kommer att påverka Koncernens verksamhet. I detta avsnitt redogörs för de faktorer som påverkar Bolagets huvudsakliga marknader. I Ryssland verkar Bonava endast i S:t Petersburg. Marknadsstatistik vad avser ekonomisk och

demografisk utveckling för S:t Petersburg är förenad med osäkerhet och värdet av statistiken är begränsad, varför komplett statistik för denna region inte presenteras i detta avsnitt.

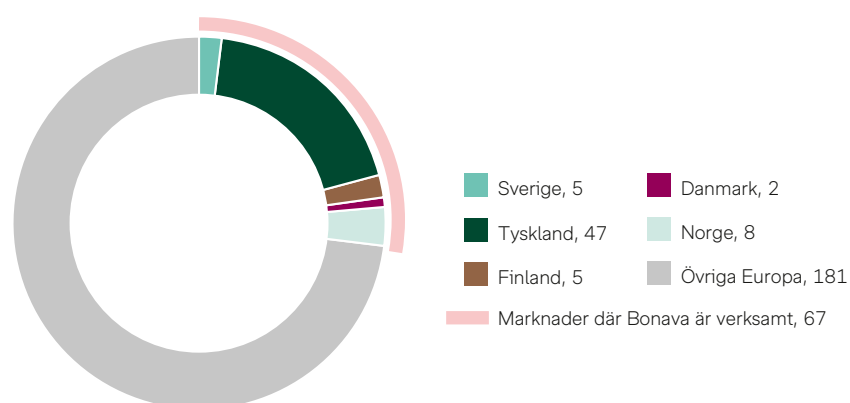
Investeringar i bostadsutveckling i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark och Norge uppskattades till cirka 67 Mdr EUR under 2014<sup>1)</sup>. Bonava anser att det finns ett flertal faktorer som förväntad tillväxt i BNP, ökad sysselsättning och ökad disponibel inkomst, relativt låga räntor samt demografiska faktorer som befolkningstillväxt och fortsatt urbanisering vilka tillsammans skapar möjligheter för en fortsatt stark bostadsmarknad.

## MAKROEKONOMISKA FAKTORER

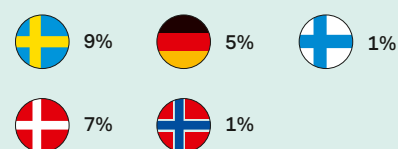
Bostadsmarknaden och förutsättningarna för bostadsutveckling påverkas bland annat av ett antal makroekonomiska faktorer. Bonava bedömer att de viktigaste makroekonomiska faktorerna är följande:

- sysselsättning;
- bruttonationalprodukt (BNP);
- räntor;
- disponibel inkomst; och
- hushållens sparkvot.

Investeringar i nybyggnation av bostäder i Europa 2014 (Mdr EUR)



Årtlig tillväxt i investeringar 2014–2018e



Källa: Euroconstruct, december 2015.

Siffrorna i diagrammet inkluderar nybyggnation av bostäder. Posten "Övriga Europa" inkluderar Belgien, Frankrike, Holland, Irland, Italien, Polen, Portugal, Schweiz, Slovakien, Spanien, Storbritannien, Tjeckien, Ungern och Österrike. Siffrorna avser 2014 års priser i EUR.

1) Euroconstruct, december 2015.



### Sysselsättning

Sysselsättningsnivå mäter antalet personer som har ett avlönat arbete i ett specifikt område. Sysselsättning är av stor betydelse för ett lands ekonomiska utveckling. Med flera personer i arbete ökar produktionen och

hushållens inkomster växer. En positiv utveckling av sysselsättningsnivån är korrelerad till ökad ekonomisk aktivitet och/eller befolkningstillväxt, vilket påverkar företagens och konsumenternas konsumtion och investeringsvilja positivt. Sysselsättningsökningen i de nordiska länderna och Tyskland har överlag

varit högre än i resterande länder inom EU. Framöver väntas sysselsättningen öka i de nordiska länderna och i Tyskland<sup>1)</sup>. Tabellen nedan visar indexerad utveckling för antal sysselsatta personer i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge samt inom EU i dess helhet.

Indexerat (100)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016e	2017e	CAGR 05-15 <sup>2)</sup>	CAGR 15-17e
Sverige	100	101,7	104,0	105,0	102,4	103,4	105,6	106,4	107,4	108,9	110,5	112,3	114,2	1,0%	1,7%
Tyskland	100	100,9	102,6	104,0	104,1	104,5	105,9	107,1	107,8	108,7	109,5	110,5	111,3	0,9%	0,8%
Finland	100	101,8	104,0	106,3	103,8	103,0	104,4	105,3	104,5	103,6	103,2	103,5	104,1	0,3%	0,4%
Danmark	100	102,1	103,7	104,6	101,8	99,4	99,4	98,9	99,0	99,9	100,9	101,8	102,7	0,1%	0,9%
Norge	100	103,4	107,7	111,2	110,7	110,1	111,7	114,0	115,3	116,6	117,5	118,2	119,3	1,6%	0,7%
EU	100	101,8	103,6	104,7	102,9	102,2	102,3	101,9	101,4	102,5	103,6	104,6	105,6	0,4%	0,9%

Källa: Europeiska kommissionen (Generaldirektoratet för ekonomi och finans, DG ECFIN)

Tabellen är indexerad till 100 med utgångspunkt i år 2005. Den indexerade siffran är därefter uppräknad med den årliga procentuella utvecklingen.

### BNP

BNP är ett mått avseende nivån på den totala ekonomiska aktiviteten i ett specifikt geografiskt område under en tidsperiod, oftast ett år. Vid bedömning av nivåer på konsumtion, investeringar och utgifter under en given tidsperiod tyder en positiv BNP-tillväxt på ekono-

misk tillväxt i det geografiska området. De nordiska länderna, Tyskland samt euroområdet i dess helhet har historiskt uppvisat en stabil och positiv BNP-tillväxt, undantaget år 2008 som påverkades av finanskrisen. Länderna i Norden och Tyskland har historiskt uppvisat en starkare BNP-tillväxt jämfört med

euroområdet i dess helhet. Sverige, Tyskland, Danmark och Norge förväntas även fortsatt utvecklas starkare än euroområdet i dess helhet.<sup>3)</sup> I tabellen nedan visas den nominella historiska och prognostiserade BNP-tillväxten för de nordiska länderna och Tyskland jämfört med euroområdet i dess helhet.

Indexerat (100)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015e	2016e	2017e	CAGR 05-14	CAGR 14-17e
Sverige	100	106,8	111,6	108,0	112,6	119,7	120,5	123,5	127,4	134,1	140,1	147,3	152,5	3,3%	4,4%
Tyskland	100	104,2	109,1	104,7	107,2	111,5	112,9	114,8	115,4	120,1	122,6	127,8	131,2	2,1%	3,0%
Finland	100	107,1	113,9	107,6	107,8	114,9	118,4	118,2	120,4	121,1	122,0	125,8	128,1	2,1%	1,9%
Danmark	100	103,8	116,4	109,1	117,1	124,9	137,6	138,0	144,2	143,8	148,1	154,8	159,8	4,1%	3,6%
Norge	100	106,0	109,9	103,8	107,3	114,3	116,9	118,7	123,7	127,5	131,5	135,9	139,4	2,7%	3,0%
Euroområdet	100	105,6	108,2	104,3	107,2	110,1	110,5	111,6	113,5	116,6	120,1	124,1	124,1	1,7%	2,1%

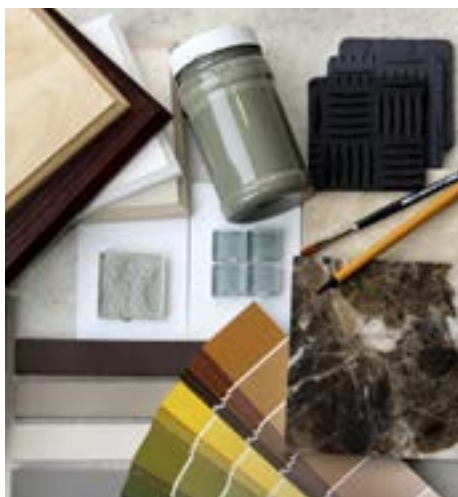
Källa: Macrobond

Tabellen är indexerad till 100 med utgångspunkt i år 2005. Den indexerade siffran är därefter uppräknad med den årliga procentuella utvecklingen. Bruttonationalprodukt är angiven i nominella tal (lokala valutor).

1) Europeiska kommissionen (Generaldirektoratet för ekonomi och finans, DG ECFIN).

2) CAGR avser genomsnittlig årlig tillväxttakt.

3) Macrobond.



## Räntor

Räntan är ett centralt penningpolitiskt verktyg som kan användas för att påverka ett lands ekonomiska aktivitet och stimulera dess konsumtion och investeringar. När räntan är låg tenderar kapitalbelopp att flöda till fastighetsmarknaderna vilket driver upp priserna på bostäder och bidrar till att nybyggnation blir mer attraktivt ur ett kostnadsperspektiv. Vidare påverkas bolåneräntan och därmed

hushållens boendekostnad. Räntor delas normalt in i två kategorier: (i) styrräntan, som bestäms av centralbanken som en del av penningpolitiska initiativ, och (ii) statsobligationsräntan som anger den ränta som stater måste betala för att låna pengar av investerare och andra länder. På flera av Bonavas marknader är styrräntan på historiskt låga nivåer. Exempelvis var styrräntan negativ i både Sverige och Danmark den 31 mars 2016.

Statsobligationer har ofta längre löptid och den 10-åriga statsobligationsräntan är den ränta som marknaden vanligtvis använder som referensränta vid jämförelse mellan olika länders upplåningskostnad. Tabellen nedan visar den historiska 10-åriga statsobligationsräntan för de nordiska länderna, Tyskland, Ryssland samt för euroområdet.

%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Sverige	3,4	3,7	4,2	3,9	3,3	2,9	2,6	1,6	2,1	1,7	0,7
Tyskland	3,4	3,8	4,2	4,0	3,2	2,7	2,6	1,5	1,6	1,2	0,5
Finland	3,4	3,8	4,3	4,3	3,7	3,0	3,0	1,9	1,9	1,5	0,7
Danmark	3,4	3,8	4,3	4,3	3,6	2,9	2,7	1,4	1,8	1,3	0,6
Norge	3,8	4,1	4,8	4,5	4,0	3,5	3,1	2,1	2,6	2,5	1,5
Ryssland	8,1	7,0	6,7	7,5	9,9	7,8	8,1	8,2	7,3	8,5	10,9
Euroområdet	3,4	3,8	4,3	4,3	3,8	3,6	4,2	3,7	2,9	2,0	1,2

Källa: OECD  
10-årig statsobligationsränta.

## Disponibel inkomst

Disponibel inkomst är ett mått på hur mycket ett lands hushåll har att spendera, justerat för inkomstskatt och nettotransfereringar. Utvecklingen av hushållens disponibla inkomst påverkar konsumenternas förmåga att köpa

produkter och tjänster samt möjlighet att göra investeringar. I takt med att de enskilda hushållens disponibla inkomster ökar, ökar även konsumtionen och investeringsviljan. Det medför en positiv koppling mellan tillväxten av den disponibla inkomsten och till-

växten av bland annat bostadspriser. Tabellen nedan visar historisk och prognostiserad disponibel inkomst, indexerat till 2005, för de nordiska länderna, Tyskland samt EU.

Indexerat (100)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015e	2016e	2017e	CAGR 05-14	CAGR 14-17e
Sverige	100	108,4	113,8	119,2	121,9	130,3	135,8	140,1	143,8	149,2	157,3	164,4	169,8	4,5%	4,4%
Tyskland	100	101,7	104,0	103,8	104,7	108,2	112,3	112,6	115,0	118,4	121,1	125,0	127,8	1,9%	2,6%
Finland	100	105,5	111,5	114,8	119,9	124,9	128,2	131,7	132,4	135,0	137,4	139,6	139,6	3,4%	1,1%
Danmark	100	100,9	102,8	106,9	113,5	117,3	119,8	119,3	118,9	126,0	128,9	131,3	131,3	2,6%	1,4%
Norge	100	107,4	114,8	121,4	126,8	133,5	140,9	149,2	157,1	165,0	172,0	180,7	180,7	5,7%	3,1%
EU	100	105,7	105,4	98,7	103,6	106,8	108,3	108,9	112,3	118,0	121,9	126,7	126,7	1,9%	2,4%

Källa: Macrobond  
Tabellen är indexerad till 100 med utgångspunkt i år 2005. Den indexerade siffran är därefter uppräknad med den årliga procentuella utvecklingen. Disponibel inkomst anges i nominella tal (lokala valutor).



### Hushållens sparkvot

Hushållens sparkvot är ett mått på hur stor andel av hushållens disponibla inkomst som avsätts för sparande i ett geografiskt område.

Den del av hushållens disponibla inkomst som inte sparas används till konsumtion. En hög sparkvot innebär bättre motståndskraft för hushållen mot ekonomiska och finansiella

utmaningar. Tabellen nedan visar den historiska sparkvoten för hushållen i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge och EU.

%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Sverige	8,4	9,9	12,3	15,4	15,0	13,9	15,4	17,9	17,6	17,8
Tyskland	16,2	16,3	16,7	17,1	16,8	16,8	16,5	16,4	16,4	16,9
Finland	7,9	6,7	7,0	7,2	10,4	9,8	8,1	7,8	8,4	7,1
Danmark	3,2	5,8	5,0	4,4	8,0	9,1	7,8	7,1	6,7	2,0
Norge	14,4	5,4	6,9	9,4	10,8	9,7	11,5	12,7	13,2	13,5
EU	11,4	10,9	10,7	11,0	13,1	12,2	11,5	11,1	11,1	10,5

Källa: Europeiska kommissionen (Generaldirektoratet för ekonomi och finans, DG ECFIN)  
Definieras som hushållens sparande (brutto, inklusive värdeförändringar i pensionssparande) genom disponibel bruttoinkomst.

### DEMOGRAFISKA FAKTORER

Bostadsmarknaden och förutsättningarna för bostadsutveckling påverkas även av demografiska faktorer. Bonava bedömer att de viktigaste demografiska faktorerna är befolknings-tillväxt och urbanisering.

### Befolkningstillväxt

Demografi är vetenskapen om en befolknings storlek, fördelning och sammansättning inom ett specifikt geografiskt område. På en övergripande nivå handlar demografiska förändringar främst om förändringar i befolknings-antal samt förändringar i befolkningspyramiden, vilka är viktiga drivkrafter för bostadsmarknadens tillväxt. En växande befolkning

leder bland annat till en ökad efterfrågan på bostäder. Bland länderna i norra Europa har Sverige och Norge historiskt uppvisat högst tillväxttakt. Framöver väntas länderna i Norden och Tyskland ha en tillväxttakt som är över snittet för EU som helhet.<sup>1)</sup> Tabellen nedan illustrerar den historiska och prognostiserade befolkningstillväxten för perioden mellan 2005 och 2017.

Indexerat (100)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016e	2017e	CAGR 05-15	CAGR 15-17e
Sverige	100	100,6	101,3	102,1	103,0	103,9	104,6	105,4	106,3	107,4	108,7	110,6	112,9	0,8%	1,9%
Tyskland	100	99,8	99,6	99,3	99,0	98,7	98,7	98,9	99,2	99,6	100,3	101,0	101,3	0,0%	0,5%
Finland	100	100,4	100,8	101,3	101,8	102,2	102,7	103,2	103,7	104,1	104,5	104,9	105,3	0,4%	0,4%
Danmark	100	100,3	100,8	101,4	101,9	102,4	102,8	103,2	103,6	104,1	104,7	105,2	105,7	0,5%	0,4%
Norge	100	100,8	101,9	103,1	104,5	105,8	107,1	108,6	109,9	111,1	111,4	111,4	112,5	1,1%	0,5%
EU	100	100,4	100,8	101,2	101,5	101,8	102,0	102,2	102,4	102,7	103,0	103,4	103,7	0,3%	0,3%

Källa: Europeiska kommissionen (Generaldirektoratet för ekonomi och finans, DG ECFIN)  
Tabellen är indexerad till 100 med utgångspunkt i år 2005. Den indexerade siffran är därefter uppräknad med den årliga procentuella utvecklingen.

1) Europeiska kommissionen (Generaldirektoratet för ekonomi och finans, DG ECFIN).

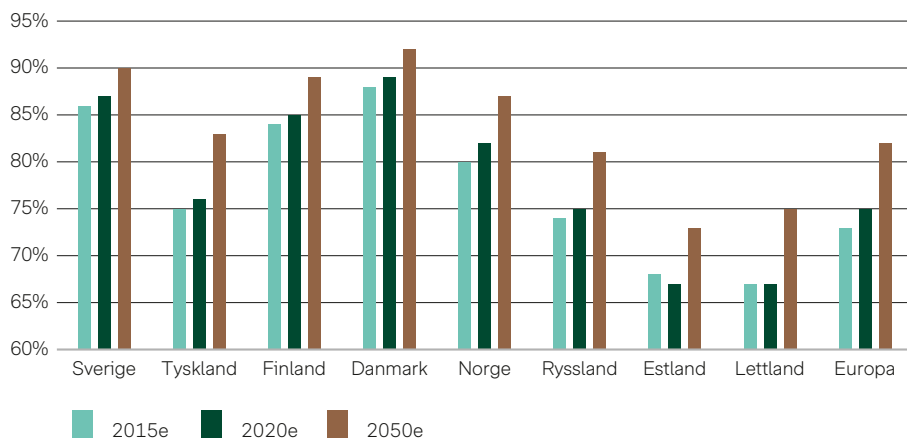
### Urbanisering

Urbanisering är ett begrepp som innebär att befolkning flyttar från landsbygd till stadsområden. Graden av urbanisering är ett mått på andelen av befolkningen i ett geografiskt

område som bor i urbana områden. När urbaniseringsgraden i ett land ökar blir koncentrationen av befolkningen i stadsområden högre, vilket bland annat leder till högre efterfrågan på bostäder i dessa områden. Urbaniserings-

trenden i Europa är stark och den förväntas fortsätta vara stark framöver.<sup>1)</sup> Diagrammet nedan illustrerar prognostiserad urbaniseringsgrad för åren 2015, 2020 och 2050.

Urbaniseringsgrad



Källa: Förenta Nationerna (World Urbanization Prospects 2014).



1) Förenta Nationerna (World Urbanization Prospects 2014).

**MARKNADEN FÖR NYA BOSTÄDER****Investeringar i nybyggnation av bostäder**

Under de senaste fem åren har investeringar i nybyggnation av bostäder utvecklats positivt på Bonavas marknader, med undantag för Finland där marknaden för bostadsutveckling har utvecklats negativt under de senaste åren. Framöver förväntas investeringar i nybyggnation av bostäder öka på flertalet av Bonavas marknader. Utvecklingen förväntas vara starkast i Sverige och Danmark där investeringar i nybyggnation av bostäder förväntas växa med en årlig tillväxttakt om nio respektive sju procent mellan 2014 och 2018. Historiskt sett har investeringsnivån per capita varit lägre i Sverige, Tyskland och Danmark jämfört med Finland och framförallt Norge.<sup>1)</sup>

Marknaden för bostadsutveckling i Sverige uppgick till cirka 5 Mdr EUR under 2014, vilket motsvarar en tillväxt om drygt 20 procent jämfört med föregående år. Under 2012 minskade investeringarna i nybyggnation av bostäder tillfälligt i Sverige men

investeringarna har sedan dess ökat. Mellan 2012 och 2014 ökade investeringarna i nybyggnation av bostäder med knappt 20 procent per år. Marknaden väntas fortsätta utvecklas med en årlig tillväxttakt om cirka nio procent mellan 2014 och 2018.<sup>1)</sup>

Marknaden för bostadsutveckling i Tyskland uppgick till cirka 47 Mdr EUR under 2014, motsvarande en tillväxt om cirka åtta procent jämfört med föregående år. Historiskt har marknaden haft en stabil tillväxt och den förväntas fortsätta utvecklas med en årlig tillväxttakt om cirka fem procent mellan 2014 och 2018.<sup>1)</sup>

Marknaden för bostadsutveckling i Finland uppgick till cirka 5 Mdr EUR under 2014, motsvarande en minskning om cirka 13 procent jämfört med föregående år. Efter flera år av nedgång i investeringar i nybyggnation av bostäder väntas marknaden växa med en årlig takt om cirka en procent mellan 2014 och 2018.<sup>1)</sup>

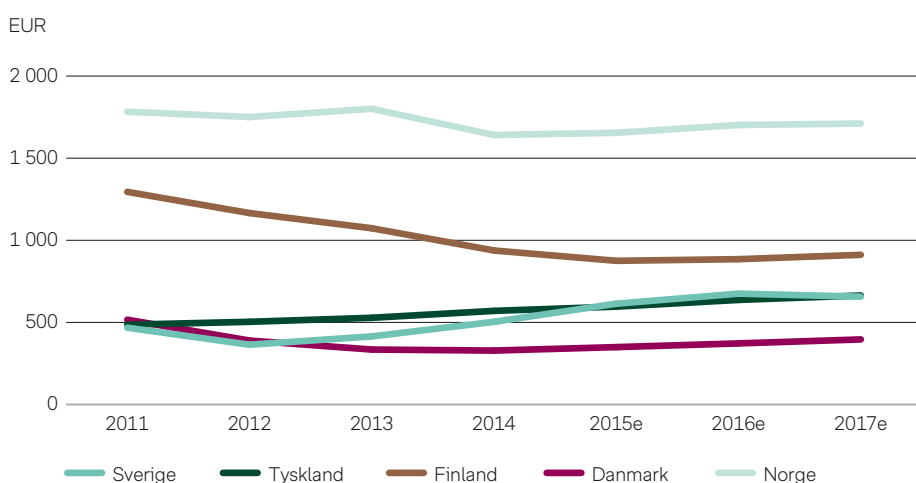
Marknaden för bostadsutveckling i Danmark uppgick till cirka 2 Mdr EUR under 2014, motsvarande en minskning om cirka två procent jämfört med föregående år. Den danska marknaden står inför ett trendskifte med en förväntad tillväxt i investeringar i nybyggnation av bostäder med en årlig takt om cirka sju procent mellan 2014 och 2018.<sup>1)</sup>

Marknaden för bostadsutveckling i Norge uppgick till cirka 8 Mdr EUR under 2014, motsvarande en minskning om cirka åtta procent jämfört med föregående år. Den norska marknaden utvecklades starkt mellan åren 2011 och 2013 medan investeringarna i nybyggnation minskade under 2014. Marknaden väntas vända tillbaka till tillväxt med en årlig tillväxttakt om cirka en procent mellan 2014 och 2018.<sup>1)</sup>

**Investeringar i nybyggnation av bostäder per år**

Mdr EUR	2011	2012	2013	2014	2015e	2016e	2017e	2018e	CAGR 11-14	CAGR 14-18e
Sverige	4,4	3,5	4,0	4,9	6,1	6,8	6,7	6,8	3%	9%
Tyskland	39,8	41,3	43,4	47,0	49,6	53,3	55,7	56,5	6%	5%
Finland	7,0	6,3	5,8	5,1	4,8	4,9	5,0	5,3	-10%	1%
Danmark	2,9	2,2	1,9	1,9	2,0	2,1	2,3	2,4	-14%	7%
Norge	8,8	8,8	9,1	8,4	8,5	8,8	8,9	8,9	2%	1%
Övriga Europa	207,5	189,1	181,1	181,5	183,2	193,7	193,7	208,0	-4%	3%

Källa: Euroconstruct, december 2015. Posten "Övriga Europa" inkluderar länderna Belgien, Frankrike, Holland, Irland, Italien, Polen, Portugal, Schweiz, Slovakien, Spanien, Storbritannien, Tjeckien, Ungern och Österrike. 2014 års priser i EUR.

**Investeringar i nybyggnation av bostäder per capita**

Källa: Euroconstruct, december 2015, avseende bygginvesteringar och Europeiska kommissionen (Generaldirektoratet för ekonomi och finans, DG ECFIN) avseende befolkning. Nominella tal avseende prisutveckling.

1) Euroconstruct, december 2015. 2014 års priser i EUR.



### Prisutveckling på bostadsmarknaden

Prisutvecklingen på bostäder i Bonavas marknader har under de senaste tio åren överlag varit positiv med undantag för åren under finanskrisen då priserna sjönk på flertalet marknader. På landsbasis har prisutvecklingen varit starkast i Sverige och Norge medan priserna har varit mer stabila i Tyskland, Finland och Danmark efter finanskrisen. Inom Bonavas marknader förekommer det regionala skillnader i prisutveckling och överlag har storstadsregionerna upplevt starkast prisutveckling de senaste åren.

Efterfrågan på bostäder har medfört att bostadspriserna i Sverige successivt har ökat sedan 2005, med undantag för åren under finanskrisen. Sedan 2005 har priserna på bostäder i Sverige ökat med drygt 100 procent, motsvarande en årlig tillväxttakt om cirka åtta procent.<sup>1)</sup> Sett över en längre period finns det stora regionala skillnader i prisutvecklingen, exempelvis har priserna på bostadsrätter de senaste fem åren ökat med cirka 69 procent i Storstockholm jämfört med 15 procent i Malmö under samma period.<sup>2)</sup>

Bostadspriserna i Tyskland har sedan 2005 utvecklats positivt med en årlig tillväxttakt om cirka två procent. Tillväxten har varit särskilt stark sedan åren efter finanskrisen då priserna uppvisat en årlig ökning om knappt tre procent.<sup>1)</sup>

Prisutvecklingen på den finska bostadsmarknaden har sedan 2005 varit stabil med undantag för nedgången under finanskrisen. Sedan 2005 har priserna på bostadsmarknaden ökat



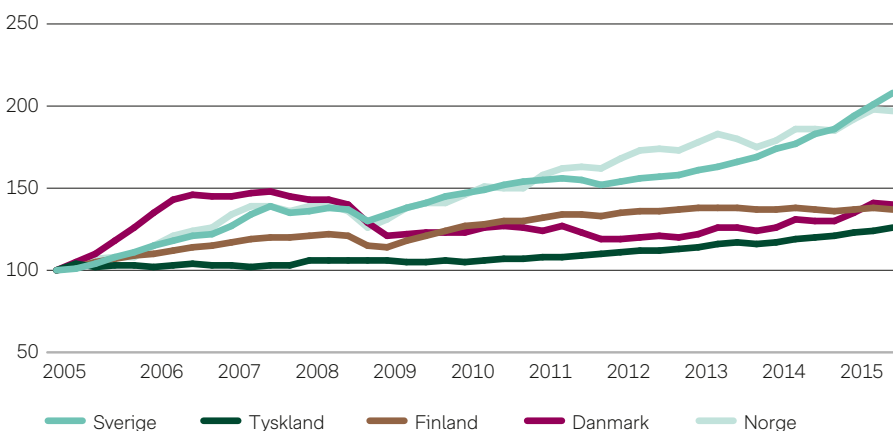
med knappt 40 procent, vilket motsvarar en årlig tillväxttakt om cirka tre procent.<sup>1)</sup>

Bostadspriserna i Danmark har haft en positiv utveckling sedan 2012. I mitten av det första årtiondet på 2000-talet var marknaden stark, vilket renderade i en stark tillväxt i bostadspriser vilken följdes av en nedgång under finanskrisen. Sedan 2005 har bostadspriserna i Danmark ökat med cirka 40 procent, vilket motsvarar en årlig tillväxttakt om cirka tre procent.<sup>1)</sup>

Prisutvecklingen på den norska bostadsmarknaden har, med undantag för åren under finanskrisen, varit stark. Sedan 2005 har bostadspriserna i Norge ökat med knappt 100 procent, vilket motsvarar en årlig tillväxttakt om drygt sju procent.<sup>1)</sup>



Indexerad prisutveckling på bostäder



Källa: Bank for International Settlements. Inkluderar alla bostäder i landet. Nominella tal. Diagrammet är indexerat till 100 med utgångspunkt i år 2005. Den indexerade siffran är därefter uppräknad med den årliga procentuella utvecklingen. Nominella tal.

1) Bank for International Settlements. Inkluderar alla bostäder i landet.  
2) Valueguard.

## Planprocess

Planprocessen är den process som vägleder och reglerar hur mark- och vattenområden ska användas och hur bebyggelsen i ett område ska se ut. På Bonavas marknader kan planprocessen förenklat delas upp på tre nivåer; nationell planering, regional planering och kommunal planering. Gränsdragningen mellan och den rättsliga betoningen på de olika nivåerna skiljer sig åt mellan Bonavas olika marknader. Nedan följer några exempel på skillnader mellan de olika marknadernas planprocesser.

Finland, Danmark och Norge har en tydlig hierarkisk indelning i hur staten och regionerna deltar i, påverkar och i viss mån styr den kommunala planeringen samt hur detta uttrycks i formella plan- och strategidokument. I dessa länder får den nationella och regionala nivån en tydligare plats i den kommunala planeringsverksamheten genom att viktiga frågeställningar samlas i formella dokument och strategier.<sup>1)</sup>

I Sverige finns en nationell planering som fungerar som ett övergripande ramverk för den kommunala och regionala planeringen. Regional planering hanterar kommunöver-skridande frågor som exempelvis infrastruktur, klimat och regional bostadsförsörjning. Den svenska kommunala planeringen är indelad i tre steg; översiktsplan, detaljplan och bygglov. Översiktsplanen vägleder beslut om hur mark och vattenområden får användas. I ett område med en vägledande översiktsplan kan rättsligt bindande detaljplaner beslutas vilka reglerar

hur mark- och vattenområden ska användas samt hur bebyggelsen i området ska se ut. Om marken som ska byggas ligger inom ett område med befintlig detaljplan krävs bygglov för att få bygga.

I Tyskland påminner den övergripande beslutsstrukturen om den svenska, fast förbundsstaterna (*Bundesländer*) i huvudsak fyller de svenska stats- och regionnivåernas funktioner. I den tyska bygglagstiftningen finns emellertid även en rätt att få bygga bostäder utan detaljplan (*Bebauungsplan*), förutsatt att byggnationen följer den befintliga bebyggelsens karaktär och en detaljplan inte sedan tidigare finns för det aktuella området. Denna förenkling innebär därmed en väsentligt kortare planprocess för vissa tyska bostadsprojekt.

I S:t Petersburg motsvaras de lokala översikts- och detaljplanerna av en enhetlig plan som är rättsligt bindande men som, innan bygglov kan erhållas, förutsätter att vissa ytterligare administrativa tillstånd beviljas. Dessa syftar bland annat till att säkra att vatten-, el- och avloppsförsörjning finns för de aktuella fastigheterna. Den totala tidsåtgången innan bygglov kan erhållas varierar mellan olika projekt.

## Trender och drivkrafter

### Bostadsbrist driver politiska beslut

Det finns ett underskott av bostäder i storstäder i norra Europa, vilket beror delvis på en växande befolkning och delvis på att nybyggnationen de senaste åren varit på en historiskt

låg nivå.<sup>2)</sup> För att möta efterfrågan på bostäder väntas nybyggnationen öka på Bonavas största marknader.

I Sverige har antalet produktionsstartade bostäder successivt vuxit till nuvarande nivåer om cirka 48 000 bostäder om året. De byggvolymer som Boverket räknar med är de högsta i Sverige på över 20 år. Trots det väntas de inte vara tillräckliga utan Boverket bedömer att det kommer behöva byggas närmare 75 000 bostäder per år fram till år 2020 för att tillgodose efterfrågan. Politikerna vidtar flera olika åtgärder som syftar till att göra det enklare och billigare att bygga bostäder samt att minska tidsåtgången. En av åtgärderna är det förslag, nu under lagrådsremiss, som syftar till att göra detaljplansprocesser snabbare genom en kortare instanskedja.<sup>3)</sup>

På den tyska marknaden har en ny lag införts för hyreskontroll, främst avseende storstäder, som innebär att hyran för existerande hyreskontrakt inte kan höjas till mer än tio procent över det lokala genomsnittet. Den nya lagstiftningen väntas även påverka nybyggnationen av hyresbostäder då dessa bostäder kommer att omfattas av den nya lagstiftningen sedan det första hyresavtalet löpt ut.

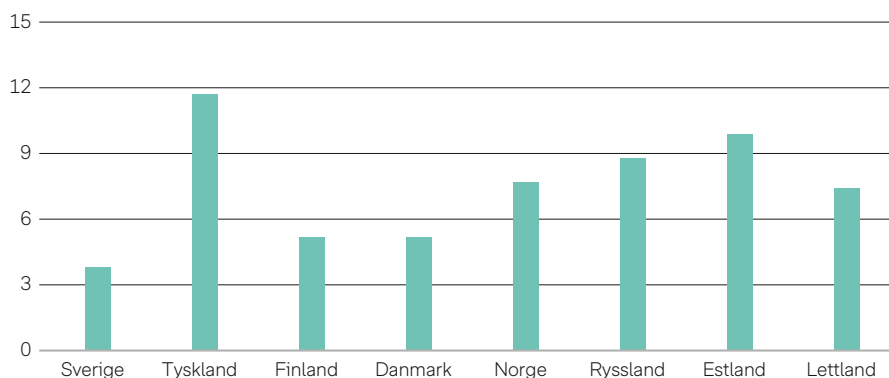
### Demografiförändringar bidrar till ökad efterfrågan på mindre och prisvärda bostäder

Efterfrågan på mindre bostäder är bland annat driven av att den genomsnittliga hushållstorleken har minskat och att boendekostnaden har ökat på grund av högre hyresnivåer och stigande bostadspriser. På flera av Bonavas marknader fortsätter antalet ensam- och parhushåll öka, exempelvis har andelen ensamhushåll passerat 50 procent i flera tyska städer samtidigt som den genomsnittliga hushållstorleken i Finland minskat från tre personer per hushåll år 1970 till två personer per hushåll idag.<sup>4),5)</sup> Bonava bedömer det som sannolikt att efterfrågan på boende till konkurrenskraftiga priser kommer att öka även framöver.

Den åldrande befolkningen har påverkat efterfrågan på och behovet av boende, i synnerhet avseende seniorboende i växande städer med god tillgång till sjukvård och annan service. I EU förväntas befolkningens genomsnittsalder att öka med 4,2 år mellan 2014 och 2080.<sup>6)</sup>

## Förändring i andel av befolkningen över 60 år mellan 2015 och 2050

Procentenheter



Källa: Förenta nationerna, World Population Prospects 2015 revision.

1) Boverket. Analys av bostadsbyggande i Norden, 2011.

2) SCB, IW Cologne.

3) Boverket. Analys av bostadsbyggande i Norden, 2011.

4) Eurostat. People in the EU: who are we and how do we live? 2015 edition.

5) Tilastokeskus.

6) Eurostat. People in the EU: who are we and how do we live? 2015 edition.

### Ökade krav från såväl kunder som myndigheter driver utvecklingen av bostäder

Trenden mot energieffektiva bostäder drivs av dels kundernas ökade efterfrågan på energieffektiva bostäder, dels politiska beslut avseende ökade krav på energieffektiv nybyggnation. Kunder efterfrågar prisvärda och hållbara bostäder där energieffektiva lösningar med hänsyn till exempelvis uppvärmning kan bidra till att sänka boendekostnaden. För att reglera standarden för energieffektiva byggnader har EU tagit fram ett direktiv som innebär att all nybyggnation måste leva upp till standarden för näranollenergibyggnader från och med 2021. En näranollenergibyggnad definieras enligt energiprestandadirektivet som en byggnad med hög energiprestanda där mängden energi i hög grad ska tillföras i form av energi från förnybara energikällor.<sup>1)</sup>

I takt med förbättrad levnadsstandard ökar efterfrågan på nybyggnation även i Estland/Lettland och S:t Petersburg. Kunder efterfrågar modernare bostäder då det existerande bostadsbeståndet är i behov av uppgraderingar och renoveringar. I S:t Petersburg förväntar sig kunderna inte bara högre kvalitet på bostäderna utan väljer också i högre utsträckning bostad baserat på projektets koncept och områdets utformning avseende bland annat säkerhet, utbudet av parkering samt den miljömässiga nivån.

#### Regionala skillnader inom länder påverkar nybyggnationen

I de länder där Bonava verkar finns regionala skillnader, vilket leder till att efterfrågan på bostäder inom länderna skiljer sig åt. Skillnader inom länderna innebär att det finns möjligheter för nybyggnation inom vissa regioner trots att länderna som helhet inte uppvisar ekonomisk tillväxt. I Norge har exempelvis Stavanger påverkats negativt av bland annat ett lågt oljepris vilket lett till att bostadspriserna sjunkit med cirka fem procent det senaste året samtidigt som städer som Oslo och Bergen har uppvisat en stark prisutveckling med tillväxt om cirka tio respektive sex procent i bostadspriser det senaste året.<sup>2)</sup> Även i Danmark finns regionala skillnader där bostadspriserna i Köpenhamn återhämtat sig sedan priset under 2008 samtidigt som resten av landet inte upplevt motsvarande prisutveckling.<sup>3)</sup>



Vidare bedömer Bolaget att det finns stora regionala skillnader inom Ryssland där S:t Petersburg uppvisar befolkningstillväxt och en relativt stark ekonomi.

#### Konkurrenser

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Koncernen är verksam i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg och Estland/Lettland. Då marknaden för nybyggnation av bostäder är relativt lokal möter Bonava i de flesta fall olika konkurrenter på respektive marknad. Nedan redogörs för Bolagets konkurrenssituation per geografiskt område.

#### Sverige

I Sverige genomförs bostadsutveckling av flera olika typer av aktörer. Stora aktörer är byggbolagen som Skanska och Peab som också har en verksamhet inom bostadsutveckling. Vidare finns det aktörer som är specialiserade på bostadsutveckling. Bland de specialiserade aktörerna finns dels större aktörer med egen byggverksamhet som JM, dels ett stort antal mindre, och i vissa fall mer differentierade, aktörer utan egen byggverksamhet som Oscar Properties och Besqab. Flera aktörer erbjuder såväl flerfamiljsbostäder som småhus. Småhusproducenter som Älvsbyhus och Myresjöhus ägnar sig delvis också åt bostadsutveckling, dock i begränsad omfattning och skala.

#### Tyskland

Den tyska marknaden är fragmenterad och aktörerna är ofta lokala och starka inom en viss region. På denna fragmenterade marknad

utsågs Bonava 2015 till den största bostadsutvecklaren i Tyskland för tredje året i rad.<sup>4)</sup> Exempel på konkurrenter på den tyska marknaden är formart, BPD och CG Gruppe.

#### Finland

Bonavas största konkurrenter på den finska marknaden är byggbolag som har en verksamhet inom bostadsutveckling, som YIT, Lemminkäinen och Skanska.

#### Danmark

Den danska marknaden för nybyggnation av bostäder är fragmenterad med ett stort antal bostadsutvecklare som Arkitektgruppen, ELF Development och FB Gruppen.

#### Norge

Huvudaktörerna på den norska marknaden för nybyggnation av bostäder är dels stora byggbolag som Veidekke och Skanska, dels bostadsutvecklingsfokuserade aktörer om OBOS, Selvaag Bolig och JM.

#### S:t Petersburg

I S:t Petersburg finns ett stort antal aktörer; dels utländska aktörer som bedriver bostadsutveckling, som YIT och Lemminkäinen, dels stora inhemska aktörer som Setl City och LSR.

#### Estland/Lettland

Exempel på konkurrenter i Estland/Lettland är byggbolagen YIT och Merko som är aktiva i både Estland/Lettland. Exempel på övriga konkurrenter är Astlanda i Estland och New Europe i Lettland.

1) Boverket. Förslag till svensk tillämpning av nära-nollenergibyggnader, 2015.

2) Norges statistiska centralbyrå.

3) Danmarks statestik.

4) Bulwiengesa, 2015.



# Verksamhetsbeskrivning

## OM BONAVA

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Bonava utvecklar och säljer prisvärda och hållbara bostäder till konsumenter och investerare på utvalda marknader i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg och Estland/Lettland. Bonava verkar i storstadsregioner med en tydlig tillväxt och en stabil lokal arbetsmarknad som skapar efterfrågan på nya bostäder över tid.

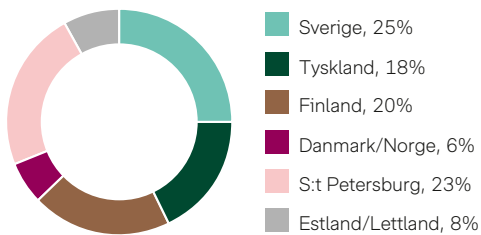
Bolaget förädlar byggbar mark till nya hållbara bostadsmiljöer, där boendet anpassas till såväl kundens önskemål och behov som områdets unika förutsättningar.

Bonava erbjuder både flerbostadshus och småhus. Bolaget utvecklar bostäder åt konsumenter och investerare tillsammans med kommuner och andra aktörer, och kan härigenom bidra till att skapa nya levande stadsdelar.

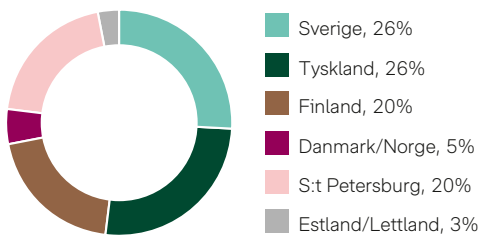
Bonava blev ett eget affärsområde inom NCC år 2009 och har sedan dess byggstartat och sålt över 34 000 bostäder. Bostadsutvecklingsprojekt är vanligtvis komplexa och pågår ofta under en relativt lång tid. Bolagets fokus på bostadsutveckling i kombination med den geografiska spridningen möjliggör effektivt kompetensutnyttjande och resursoptimering genom hela värdekedjan från projektering av mark till färdigt boende.

## ÖVERSIKT AV BOLAGETS VERKSAMHET PER 31 MARS 2016

Fördelning av byggrätter i balansräkning (totalt 18 500)



Fördelning av bostäder i pågående produktion (totalt 8 976)



## HISTORIK

Bonava har sitt ursprung inom NCC och affärsområdet NCC Housing. Bolagets historik av bostads- och samhällsbyggande går tillbaka till 1930-talet. Genom egen bostadsutveckling och förvärv av företag har det som nu utgör Bonava, under årtionden successivt byggt upp en omfattande erfarenhet och kunskaper inom bostadsutveckling. Nedan återfinns några milstolpar från de senaste åren i Bonavas historik.

1997	NCC förvärvar SIAB vars verksamhet till stor del består av bostadsproduktion såväl i Sverige som i Tyskland. SIAB hade utvecklat kostnadseffektiva system för villaproduktion och deltog i utvecklingen av Viksjö, norr om Stockholm, på mitten av 1960-talet som när projektet avslutades 1984 var ett av norra Europas största småhusområden.
2009	NCC Housing, numera Bonava, blir ett eget affärsområde inom NCC. Genom bildandet av ett eget affärsområde där samtliga mark- och bostadsprojekt samlas fokuseras verksamheten ytterligare på bostadsproduktion.
2013–2015	Byggverksamheten i Lettland (2013), Estland (2014) och S:t Petersburg (2015) flyttas från NCC Building (tidigare Construction) Finland till Bonava. Byggverksamheten för småhus i Sverige flyttas från NCC Building Sverige till NCC Housing.
2016	NCC:s årsstämma beslutar att dela ut samtliga aktier i Bonava till aktieägarna i NCC.



## VISION

Bonavas vision är att skapa levande platser där människor kan trivas och vara lyckliga. Självklart betyder det olika saker för olika människor och att det kan förändras över tiden. Därför försöker vi alltid lära oss och förstå vad det är som gör människor lyckliga där de bor. Oavsett drömmar och önskemål är vi övertygade om att levande platser inte är något som skapas vid det sista penseldraget. Utan det är så allting börjar.

## AFFÄRSIDÉ

Bonava utvecklar och säljer prisvärda och hållbara bostäder till konsumenter och investerare på utvalda marknader i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg och Estland/Lettland. Bonava är aktivt i hela processen från markanskaffning till dess att bostaden är överlämnad till kund för att säkerställa kundfokus genom hela värdekedjan.

## STRATEGI

Bonava har en strategi för perioden 2016–2020 som består både av vilken position Bolaget ska ta på marknaden och hur den positionen ska uppnås.

### Fokus på prisvärda och hållbara bostäder i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg och Estland/Lettland

Prisvärda bostäder utgör idag ett stort segment där Bolaget har en stark marknadsposition, bland annat i Tyskland. Genom att säkerställa erfarenhetsutbyte mellan marknaderna för att kontinuerligt utveckla och förbättra sitt kunderbjudande kan Bonava ytterligare stärka sin position inom segmentet för prisvärda bostäder på samtliga marknader.<sup>1)</sup>

### Fokusera kapitalallokering till tillväxtregioner

Genom att utnyttja stordriftsfördelar i marknadskänedom och produktion kan Bonava stärka marknadspositionen i de städer och regioner där Bolaget är verksamt. För att öka Bonavas marknadsandel kommer kapitalallokeringen fokuseras till de städer och regioner som visar störst potential.

### Växa och kapitalisera på Bonavas starka position på den tyska marknaden

Bonava är idag en ledande bostadsutvecklare på den fragmenterade tyska marknaden. I Tyskland har Bonava under en lång tid utvecklat ett byggsystem som på ett framgångsrikt sätt använts i produktion av prisvärda bostäder. Genom att växa med det befintliga byggsystemet kan Bonava på ett lönsamt sätt öka Bolagets marknadsandel i Tyskland.

### Behålla kostnadsledarskap i Tyskland och Estland/Lettland och samtidigt förbättra kostnadsläget på de nordiska marknaderna

Bonavas affärsidé att erbjuda kunderna prisvärda och hållbara bostäder förutsätter att Bolaget kan producera bostäder till en attraktiv kostnadsnivå. Genom ökat fokus på design, produktion och inköp, där värdeskapande synergier inom och mellan länderna tillvaratas, kan Bonavas kostnader minska på samtliga marknader. Bonava bedömer att Bolaget är kostnadsledande i Tyskland och Estland/Lettland och fortsätter sitt kontinuerliga förbättringsarbete för att vidmakthålla Bolagets konkurrensfördel avseende kostnadsnivå.

### Ökad grad av industrialisering och standardisering

Genom att vidareutveckla Bolagets byggsystem, med fokus på ökad industrialisering och standardisering, kan Bonavas kostnader reduceras. Standardiseringen av byggsystemen kommer i innevarande strategiperiod främst ske inom respektive land men vid rätt förutsättningar ska Bolaget också utreda möjligheten att standardisera moduler för användning i flera länder för att därigenom få hävstång på sina stora produktionsvolymerna. Den ökande användningen av byggsystem ska också säkerställa att Bolaget åstadkommer högre grad av upprepning i arbetssätt vid såväl design som kalkyl och produktion.

### Öka differentieringen genom stärkt kundfokus

Bonavas insamlade kundinsikter visar att bostadsutvecklingsmarknaden är en odifferentierad marknad där konsumenter finner det svårt att differentiera olika bostadsutvecklingsbolag. Ökat kundfokus genom utveckling av såväl kundupplevelsen som produkten kan särskilja Bonavas erbjudande och stärka Bolagets varumärke.

1) Med prisvärda bostäder avses bostäder för konsumenter vars disponibla hushållsinkomst är i närheten av medianinkomsten i det geografiska området. Hållbara bostäder är bostäder som motsvarar myndigheternas krav och kundernas önskemål på hållbart boende avseende till exempel energieffektivitet, materialval och social hållbarhet.

## FINANSIELLA MÅL

För att förbereda Bonava inför en notering på Nasdaq Stockholm har Bonavas styrelse antagit följande finansiella mål och utdelningspolicy för Koncernen.

### Lönsamhetsmål

Bonava ska ge god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Avkastningen på sysselsatt kapital ska uppgå till 10–15 procent. Nivån på avkastningsmålet har tagits fram utifrån de marginaler och den omsättningshastighet på det sysselsatta kapitalet som olika delar i Koncernen bedöms kunna prestera uthålligt samt det kapitalbehov som behövs med rådande verksamhetsinriktning.

### Soliditet

För att säkerställa att avkastningsmålet inte nås genom finansiellt risktagande ska soliditeten uppgå till minst 30 procent.

### Utdelningspolicy

Bonavas utdelningspolicy är att minst 40 procent av Koncernens årliga resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna. Policyn syftar till att dels ge Bonavas aktieägare en god direktavkastning, dels ge Bonava förutsättningar att investera i verksamheten och därmed skapa tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet.

*De finansiella målen utgör framåtblickande uttalanden vilka inte är garantier om framtida finansiella resultat. Bonavas faktiska resultat eller finansiella ställning kan, som ett resultat av en mängd faktorer, avvika avsevärt från vad som framgår, uttryckligen eller implicit, av dessa framåtblickande uttalanden. Dessa finansiella mål baseras på ett antal antaganden (däribland att Bonavas affärsstrategi är framgångsrik), vilka till sin natur är förenade med betydande affärs-, verksamhets-, ekonomiska och andra risker, av vilka många är utom Bonavas kontroll. Därmed kan sådana antaganden förändras eller inte realiseras alls. Därutöver kan oförutsedda händelser påverka Bonavas faktiska resultat och finansiella ställning i framtiden, oavsett om Bonavas antaganden avseende räkenskapsåret 2016 eller framtida perioder visar sig vara korrekta. Se även rubriken "Framåtriktad information och riskfaktorer" under avsnittet "Viktig information".*

## STYRKOR OCH KONKURRENSFÖRDELAR

### Bonava är verksamt på marknader med långsiktiga och gynnsamma trender

En majoritet av de marknader som Bonava verkar på uppvisar långsiktiga, gynnsamma trender som befolkningstillväxt och urbanisering, vilket ökar den underliggande efterfrågan på Bonavas erbjudande. Andra gynnsamma faktorer som bidrar till efterfrågan på bostäder i Bonavas marknader är en ökning av reala disponibla inkomster, att en större del av de disponibla inkomsterna spenderas på boende och att bostadsunderskotten överlag är stora. Sammantaget kan detta komma att positivt påverka politiska beslut avseende bostadsutveckling och bygglovsprocesser.

### Starka marknadspositioner genom lokal kunskap

Bonava har verkat inom bostadsutveckling sedan 1930-talet och har sedan dess utvecklats till en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Bonava har god marknadsäckning i norra Europa med verksamhet i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge S:t Petersburg och Estland/Lettland och har en hög marknadsandel på sina respektive regionala marknader. Bonava har genom god kännedom om de lokala marknaderna lyckats skapa starka marknadspositioner och därigenom byggt goda relationer med myndigheter och andra intressenter. I Tyskland har Bonava ett välutvecklat, beprövat och kontinuerligt förbättrat byggsystem som tack vare hög kostnads- och

kvalitetskontroll ger Bolaget konkurrensfördelar i form av låga produktionskostnader och korta ledtider. Bolaget anser sig ha stordriftsfördelar bland annat genom samordnat inköp och strukturerat kompetensutbyte mellan länderna. Bonavas starka marknadsposition är ett bevis på att Bolaget har både kapacitet och kompetens att möta konsumenters och investerarens förväntningar avseende hållbart och prisvärt boende i attraktiva lägen.

### Geografisk diversifiering möjliggör effektivare kapitalanvändning och minskad verksamhetsrisk

Bonava finns idag i åtta länder. Denna geografiska diversifiering möjliggör effektivare kapitalanvändning, då kapital kan allokeras mellan Bolagets marknader baserat på var efterfrågan på bostäder är som störst samt där Bolaget bedömer att kapitalet används mest effektivt. Effektivare kapitalanvändning medför större potential till förbättrad lönsamhet samtidigt som det är Bolagets uppfattning att risken i verksamheten minskar genom den geografiska diversifieringen. Bonavas breda geografiska spridning innebär även att landsspecifika förändringar i makroekonomiska förutsättningar eller andra faktorer som påverkar efterfrågan på bostäder, inte påverkar Bonava i lika stor utsträckning som andra bostadsutvecklare med mer geografiskt koncentrerade verksamheter.

### Diversifierat erbjudande minskar risken i Bonavas affärsmodell

Bonava har ett diversifierat erbjudande som riktar sig både till konsumenter och till investerare. Konsumentaffären som är Bolagets största sett till omsättning riktar sig till privatpersoner på åtta olika geografiska marknader. Under 2015 var cirka 30 procent av Bonavas sålda bostäder hänförliga till investerare som till exempel pensionsfonder, försäkringsbolag och kommersiella fastighetsägare. Att Bolaget säljer bostäderna redan före byggstart, vilket innebär en lägre försäljningsrisk, bidrar normalt sett till lägre kapitalbindning samt minskad risk för Bonava då en stor del av projektrisken bärs av investeraren. Bonavas risk består i vissa fall endast av en hyresgaranti till kunden.

### Stabil tillväxt med god lönsamhet

Från år 2009, när affärsområdet NCC Housing (nuvarande Bonava) etablerades, har Bolagets omsättning ökat från cirka 11 Mdr SEK till cirka 13 Mdr SEK under 2015, vilket motsvarar en årlig tillväxttakt om cirka tre procent. Under samma period har Bolaget väsentligt förbättrat lönsamheten.

Ytterligare fokus på effektiv kapitalanvändning bedöms, av Bolagets ledning, bidra till uppfyllandet av lönsamhetsmålet.

## Attraktiv portfölj av byggrätter och projekt

För Bonava är det centralt att kontinuerligt uppdatera mark- och projektportföljen för att tillse att Bolaget har möjlighet att fortsatt möta kundernas efterfrågan. Bolaget har byggt upp en organisation som på ett effektivt sätt kan identifiera kundernas behov och utifrån det identifiera attraktiv mark som lämpar sig för projektutveckling. Detta kan till exempel vara områden som blir intressanta för bostadsutveckling när städer växer eller kommunikationer förbättras. Genom att ha en stark lokal närvaro på de regionala marknaderna kan Bonavas organisation i ett tidigt skede identifiera attraktiv mark i och omkring städer med god tillväxt.

Genom en väl inarbetad process för att förvärva mark har Bolaget investerat för att säkerställa att byggrättsportföljen är i linje med Bolagets strategi och de framtagna kundinsikterna. Bolagets mark- och projektportfölj är fördelad på tillväxtregioner i åtta länder med stark närvaro i Sverige och Tyskland.

## Kundfokus ger fler nöjda kunder

Bonava har lång erfarenhet av att utveckla hållbara och attraktiva bostäder som motsvarar kundernas förväntningar. Bolaget arbetar aktivt med att säkerställa att Bolagets erbjudande möter kundernas behov.

Under senare år har Bonava genomfört initiativ för att stärka Bolagets närvaro i digitala kanaler, bland annat genom kompetensförstärkning, men också genom att etablera processer och system. Bolaget avser att fortsätta stärka sitt digitala erbjudande.

## TILLVÄXT- OCH LÖNSAMHETSFAKTORER

Bonavas ledning har identifierat ett antal faktorer vilka bedöms bidra till en lönsam tillväxt framöver.

Följande faktorer bedöms bidra till Bolagets tillväxt:

- **Marknadstillväxt:** Den förväntade fortsatta befolkningstillväxten och urbaniserings-trenden tillsammans med ett generellt bostadsunderskott på flera av Bonavas marknader förväntas leda till en fortsatt ökad efterfrågan på nyproducerade bostäder.
- **Växa i befintliga marknader:** Bonava har en stark position på snabbt växande marknader och en viktig del i Bolagets strategi är att växa inom dessa befintliga marknader. Bolaget bedömer att det finns god potential att på ett kostnadseffektivt sätt både öka sin marknadsandel inom sina befintliga marknader och även expandera till nya delmark-

nader/städer inom dessa befintliga marknader. Tyskland är den marknad som Bolaget bedömer har störst potential.

- **Ökat och tydligare kundfokus:** Som ett fristående bolag kan Bonava accelerera arbetet med att skapa ett ökat och tydligare kundfokus. I detta arbete ingår dels arbetet med att bygga ett tydligt och starkt varumärke, dels optimera det digitala erbjudandet mot företrädesvis konsumenter i samtliga plattformar från köp av bostad till inflyttning samt tydligare kundsegmentering och fokus på framförallt hållbara och prisvärda bostäder.

Följande faktorer bedöms bidra till Bolagets lönsamhet:

- **Effektivare kapitalutnyttjande:** Bonava bedömer att det finns en betydande lönsamhetspotential genom att bland annat allokera kapital mellan marknader och potentiella projekt, där kapitalet bedöms ge högst avkastning vid varje given tidpunkt. Detta förväntas främja avkastningen på sysselsatt kapital och därmed öka lönsamheten. Bolaget har påbörjat arbetet med att allokera kapital till marknader där det bedöms ge högst avkastning, dock har effekterna från detta arbete ännu inte materialiserats till fullo. Ett exempel på arbetet är den ökade allokeringen av kapital till Tyskland vilket möjliggjort en större byggrättsportfölj i landet.
- **Ökad industrialisering och standardisering:** Bonava ska fortsätta arbetet med att öka industrialiserings- och standardiseringsgraden i bostadsutvecklingsaffären tillsammans med ett ökat modultänk kring produktion. Genom att standardisera delar av designen och produktionen i samband med utvecklingen av bostäder, oavsett om den är avsedd för flerfamiljshus eller enfamiljshus, kan Bolagets inköpskostnader minskas och utvecklingsprocessen bli mer tids- och kostnadseffektiv. Bolaget bedömer att detta kommer resultera i att Bonava framöver kommer att kunna erbjuda ökad kvalitet till en lägre kostnad. Härutöver ser Bolaget en potential i ett ökat kompetensutbyte över affärsheter och nationsgränser, vilket har exemplifierats där processer avseende bland annat kalkyler och projektering som används i den tyska verksamheten med framgång har implementerats i Estland/Lettland.
- **Optimera Bolagets position i värdekedjan:** Bonavas position i värdekedjan skiljer sig åt mellan de åtta olika geografiska marknader som Bolaget är verksamt på. I Tyskland, S:t Petersburg och Estland/Lettland är

Bonava verksamt i hela värdekedjan, från markförvärv, projektering av mark, design till produktion. Bolagets position i värdekedjan är mer begränsad i Sverige, Finland, Danmark och Norge där Bonava historiskt sett inte haft interna produktionsenheter. Bolaget bedömer att det finns potential att optimera Bonavas position i de olika marknaderna baserat på den kunskap och kompetens som finns i organisationen inom varje steg i värdekedjan och har därför påbörjat processen att etablera interna design- och produktionsenheter på Bonavas samtliga marknader, vilket förväntas vara genomfört till slutet av strategiperioden.

## KUNDER

Bonava har två kundkategorier; konsumenter och investerare. Majoriteten av Bonavas kunder är privatpersoner som investerar i eget boende även om investerare blivit en allt viktigare målgrupp med ökat intresse för bostadsprojekt i flera marknader (Sverige, Tyskland och Finland). Investerare svarade för cirka 30 procent av Bonavas sålda bostäder under 2015.

Genom att ha ett diversifierat erbjudande med avseende både på kundkategori och produkt-erbjudande kan Bonava nå projektlönsamhet och därmed skapa värde. Bolaget har möjlighet att anpassa dels projektets lönsamhetspotential kontra riskprofil beroende på vilken kundkategori projektet riktar sig till, dels volym kontra projekttid beroende på vilken produktkategori som väljs för projektet.

## Konsumenter

Försäljnings- och marknadsaktiviteter mot konsumenter sker mot relevanta målgrupper och utifrån den kundprofil som initialt fastställts för det specifika projektet. Intresseanmälningar tas emot via Bonavas hemsida, vilket leder till olika försäljningsaktiviteter för att utveckla kundens intresse och slutligen omsätta intresset till köp av bostad. Vid uppförandet av nya bostäder bjuder Bonava normalt in till informationsträffar och dialog med kunderna. Bonava genomför även regelbundet marknads- och kundnöjdhetsundersökningar för att öka insikten om kundernas behov och preferenser.

Koncernens försäljning till konsumenter skiljer sig åt mellan Bonavas olika geografiska marknader. I S:t Petersburg och Estland/Lettland sker försäljning uteslutande genom Bonavas egen personal, medan försäljning i Sverige, Finland och Danmark i viss mån även involverar externa mäklare. I Tyskland används externa säljagenter i kombination med egen personal. I Norge sker försäljning idag uteslutande med hjälp av externa mäklare.

## Investerare

Bonavas kundkategori "investerare" består av fastighetsinvestorer som till exempel pensionsfonder, försäkringsbolag, fastighetsfonder, privata fastighetsägare eller allmännyttan. Bonava når denna kundgrupp antingen via sitt egna nätverk eller genom erkända transaktionskonsulter. Normalt säljer Bonava bostadsfastigheterna till investerare innan byggstart via så kallad "forward funding" (innebärande att köpeskillingen erläggs av investeraren succesivt i takt med att projektet färdigställs), vilket leder till en lägre kapitalbindning för Bonava jämfört med konsumentaffären. I investerareaffären åtar sig Bonava ansvar för projektutvecklingen i förhållande till investeraren. I vissa fall lämnar Bonava även hyresgarantier till investeraren. I Tyskland samarbetar Bonava med vissa investerare som regelmässigt investerar i ett eller flera nyproduktionsprojekt avseende hyresrätter. Den kontinuerliga relationen innebär att Bonava inte använder sig av mäklare eller andra transaktionskonsulter för att nå fastighetsinvestorer i Tyskland.

## VÄRDEKEDJA

Bonavas bostadsutvecklingsaffär grundar sig i förmågan att förädla byggbar mark till nya hållbara boendemiljöer där bostäder anpassas till såväl kundernas önskemål och behov som områdets unika förutsättningar. Bonava är aktivt genom hela värdekedjan – från projekttid och analys till överlämning av bostad till slutkund – vilket medför att Bonava har kontroll över att projektet följer utsatt tidplan och levererar god lönsamhet. Bonava har under flera år utvecklat väldefinierade processer för utveckling och genomförande av projekt. Genom god kännedom om hur människor vill bo och leva tar Bonava fram en projekttid som sedan följs av en värdeskapande projektutvecklingsprocess. Inom ramen för värdekedjan sker, normalt sett, den mest betydande värdeökningen efter att mark förvärvat och under den fas då projektets koncept och design utvecklas.

## 1. Markförvärv

Bonava arbetar kontinuerligt med att identifiera nya affärsmöjligheter. Genom att analysera och dokumentera kundernas behov, efterfrågan och trender på marknaden avgör Bolaget vilken typ av boende som bör utvecklas och till vilken målgrupp projekten ska rikta sig. Projektprocessen påbörjas genom att identifiera tillgänglig mark, vanligtvis genom anskaffning, skapande av option eller nyttjande av tidigare förvärvat mark i Bonavas landbank,<sup>1)</sup> med utvecklingspotential som motsvarar de behov som Bolaget har identifierat i analyserna. För att skapa attraktiva bostadsutvecklingsprojekt som motsvarar kundernas förväntningar och betalningsförmåga är det avgörande att både markens läge och projektets utformning stämmer överens med målgruppens behov.

Innan marken förvärvas upprättar Bonava en övergripande ekonomisk kalkyl samtidigt som Bolaget analyserar och utvärderar projektets risker och möjligheter. Bolaget fastställer redan i den inledande fasen ramar för projekteringens utformning, inklusive vilka produkter, byggsystem och tekniska plattformar som ska användas för projektet. Genom att tidigt i projektutvecklingsprocessen involvera medarbetare och, i vissa fall även, konsulter och entreprenörer med en bred bakgrund och erfarenhet inom arkitektur, projektutveckling, bygglösning, byggnation och konstruktion, bostadsförsäljning, ekonomi och finans kan Bolaget säkerställa att projektets utformning medför en tids- och kostnadseffektiv projektutvecklingsprocess. Beslut om förvärv av mark fattas normalt av Bonavas VD eller styrelse.

## 2. Projektutveckling (design och planering)

Den initialt framtagna projektplanen konkretiseras så att projekteringen håller tillfredsställande affärsmässig och teknisk kvalitet för att projektet ska kunna genomföras. Bolagets ambition är att skapa attraktiva boendemiljöer med hållbara lösningar genom att utgå från vad kunderna efterfrågar. I samarbete med



bland annat arkitekter och byggingenjörer förfinas projekteringen som sedan resulterar i mer detaljerade ritningar. Projekteringen innehåller detaljer rörande byggnadens konstruktion, avseende bland annat ventilation och el, men även design av interiör och exteriör. Det framtagna förslaget bearbetas därefter återigen internt för att säkerställa att projektet överensstämmer med målgruppens preferenser och Bolagets lönsamhetskrav.

Under processen arbetar Bonava nära andra externa parter avseende bland annat gemensamhetsanläggningar och organisering av eventuella bostadsrättsföreningar. Vidare sker nära samverkan med relevant myndighet i respektive land (som kommun i Sverige) i framtagande av en detaljplan, om sådan inte redan finns, som möjliggör att projektet kan realiseras. I slutet av skedet beviljas normalt bygglov från relevant myndighet i respektive land.

Bonava fokuserar på att skapa byggsystem för bostadsproduktionen för att identifiera skal fördelar och på så sätt effektivisera projektutvecklingen och den efterföljande bygg-

Illustration av Bonavas värdekedja



1) För mer information om Bonavas byggrättsportfölj, se under rubriken "Översikt av aktuell projektportfölj" i detta avsnitt.



processen samt förbättra kvalitén. Med ett effektivt byggsystem kan Bonava utveckla hållbara, prisvärda och attraktiva bostäder med bibehållen flexibilitet.

När ramarna för program, ekonomi, produktval, med mera som tagits fram under affärsutvecklingen har konkretiserats och fastställts, tas beslut om att starta projektet. Beslut om projektstart fattas normalt av Bonavas VD eller styrelse.



### 3. Marknadsföring och försäljning

Marknadsföring till relevanta målgrupper påbörjas redan under projektutvecklingen. Under inledningen av denna fas förfinas projektets marknadsföringsstrategi och tidiga försäljningsaktiviteter riktade mot potentiella kunder genomförs, till exempel försäljningsstarter (VIP-säljstart).

Bonavas försäljningsstrategi bygger på personlig kommunikation där Bonava i ett tidigt stadium vill få kontakt med intressenter. För att tidigt i processen skapa intresse bland kunder tar Bolaget fram digitala miljöer för projekten där kunderna får möjlighet att se bilder på såväl interiör och exteriör samt områdets utformning. Genom att ha påbörjat designen av projektet i ett tidigt skede samt tagit fram en detaljerad projektplan säkerställer Bonava att kunder kan få en god uppfattning av projektets utformning redan innan produktionen har startat. Visualiseringsverktyg kan göra det möjligt för kunderna att digitalt se de bostäder de är intresserade av.

Marknadsförings- och försäljningsprocessen löper parallellt med Bolagets projektutvecklings- och projektgenomförandeprocess. Inför produktionsstart säkerställer Bonava att en god marknadskontakt är etablerad och tillräckligt antal intressenter finns för projektets planerade försäljningshastighet.

### 4. Projektgenomförande

Bonavas roll i produktionsledet varierar mellan de olika länderna. I Tyskland har Bonava en etablerad intern och centraliserad design- och produktionskompetens som innefattar både platsledning och yrkesarbetare. Likaså finns

intern produktionskompetens innefattande platsledning i S:t Petersburg och Estland/Lettland. I S:t Petersburg och Lettland finns det ett fåtal egna yrkesarbetare även om produktionen huvudsakligen utförs av underleverantörer. I Estland sker produktionen uteslutande med hjälp av underleverantörer.

På de nordiska marknaderna har Bonava historiskt sett upphandlat totalentreprenader (från NCC Building). För mer information om Bonavas nuvarande inköpsfunktioner och leverantör se rubriken "Inköp och leverantörer" i detta avsnitt. Bonavas målsättning är att utveckla en egen design- och produktionskompetens på de nordiska marknaderna för att möjliggöra att framtida projekt kan upphandlas på utförandeentreprenad och på så sätt öka graden av centralisering och kontroll över produktionsledet. I Sverige har Bonava etablerad platsledning för utveckling av småhus. Även i Danmark återfinns egen platsledning, dock i mer begränsad omfattning. En egen design- och produktionskompetens möjliggör även för Bonava att på ett effektivare sätt ta med sig lärdomar från tidigare projekt.

I samtliga projekt (oavsett Bonavas roll i produktionsledet) har Bonava en ansvarig projektchef som genomgående i processen kontinuerligt samordnar och följer upp projektets aktiviteter, tidplan och budget, samt koordinerar och hanterar kontakter med myndigheter, leverantörer och entreprenörer. Se rubriken "Inköp och leverantörer" i detta avsnitt för mer information om upphandling och revision av underleverantörer.

Projektgenomförandet avslutas med att Bonava säkerställer ett professionellt överlämnande till kunden.

### 5. Eftermarknad

Bonavas arbete med att säkerställa kundnöjdheten fortsätter även efter det att bostaden har överlämnats till kund. När kunder exempelvis kontaktar Bonavas kundtjänst med anmälan om fel sker en utredning och bedömning av om ärendet ska klassas som ett garantiärende eller inte, varefter ärendet hanteras i vederbörlig ordning.

Bolaget arbetar aktivt med att samla in kunders åsikter avseende projektets utformning för att vid framtida projekt kunna säkerställa att Bonava redan vid projekttid ska kunna anpassa projektets utformning för att leva upp till kundernas förväntningar och effektivisera interna processer.

## AFFÄRSENHETER

Bolagets verksamhet är inriktad på att utveckla hållbart och prisvärt boende med fokus på växande regioner och städer i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg och Estland/Lettland. Bonava fokuserar på städer och regioner med gynnsamma demografiska och makroekonomiska faktorer där Bonava kan utveckla och behålla en stark marknadsposition. Bonavas verksamhet är uppdelad i sex affärsenheter; Sverige, Tyskland, Finland, Danmark/Norge, S:t Petersburg och Estland/Lettland. På denna och de nästkommande sidorna återfinns för respektive marknad under helåren 2013–2015 samt 1 januari–31 mars 2015 och 1 januari–31 mars 2016 vissa

finansiella och operativa nyckeltal som inte är vedertagna mått för finansiellt resultat eller finansiell ställning enligt IFRS. Nyckeltal som anges nedan är dels hämtade från de sammanslagna räkenskaper som upprättats för Bonava för helåren 2013–2015, dels från bolagets interna rapporteringssystem. Kvartalsinformationen för det första kvartalet 2016 respektive 2015 är hämtade från Bonavas delårsrapport 31 mars 2016. För kommentarer till vissa av nyckeltalen under perioderna, se rubriken "Jämförelse mellan perioder" under avsnittet "Operationell och finansiell översikt". För definitioner av nyckeltal se rubriken "Definitioner" under avsnittet "Utvald finansiell information".

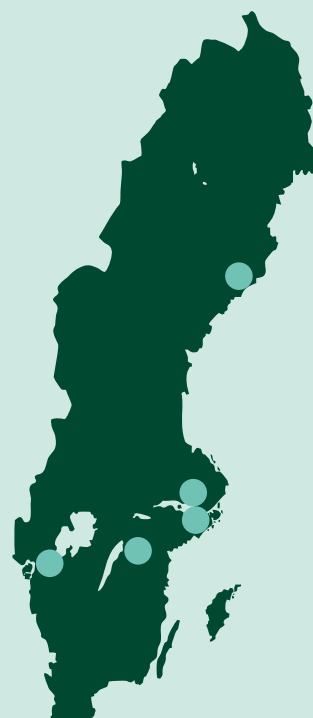
## Sverige

### I korthet

I Sverige verkar Bonava mot konsumenter i fem städer där Stockholm är den viktigaste marknaden. Övriga städer som Bonava verkar i är Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Bonavas investeraraffär fokuserar på ett 15-tal städer.

I Sverige riktar sig Bonavas erbjudande både till konsumenter och till investerare med såväl flerbostadshus som småhus. Per den 31 mars 2016 hade Bonava 2 365 bostäder i produktion, varav 2 075 bostäder riktade sig mot konsumenter.

### Geografisk närvaro



## Nyckeltal

(Mått vilka ej definieras enligt IFRS och ej är reviderade, om inget annat anges)	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
Nettoomsättning, MSEK <sup>1)</sup>	1 251	740	4 639	2 409	3 018
Rörelseresultat, MSEK <sup>2)</sup>	261	66	706	331	229
Rörelsemarginal, %	21	9	15	14	8
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	4 807	4 986	4 978	4 632	4 385
Avkastning på sysselsatt kapital, %	18	7	14	7	5
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 100	9 100	7 600	9 400	11 200
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 500	2 100	2 500	2 200	3 200
Sålda bostäder till konsumenter, antal	249	466	1 350	1 238	854
Startade bostäder till konsumenter, antal	158	259	1 343	1 221	681
Resultatavräknade bostäder till konsumenter, antal	294	184	956	696	713
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, antal	2 075	1 849	2 206	1 757	1 154
Försäljningsgrad pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, %	76	80	73	69	56
Sålda bostäder till investerare, antal			27	327	322
Startade bostäder till investerare, antal			158	300	288
Resultatavräknade bostäder till investerare, antal		24	156	327	58
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut, antal	290	264	290	288	315
Försäljningsgrad pågående produktion till investerare, vid periodens slut, %	55	100	55	100	91

1) Definerat enligt IFRS, reviderat helår 2013–2015.

2) Reviderat helår 2013–2015.

## Tyskland

### I korthet

I Tyskland verkar Bonava i regionerna; Region Berlin, Region Hamburg, Region Östersjön, Region Sachsen, Region Rhen-Ruhr, Region Köln/Bonn, Region Rhen-Main och Region Rhen-Neckar/ Stuttgart.

I Tyskland riktar sig Bonavas erbjudande till konsumenter och investerare med såväl småhus som flerbostadshus. Bolaget har arbetat fram ett byggsystem i Tyskland som används till all nybyggnation i landet som möjliggör en effektiv byggprocess. Per den 31 mars 2016 hade Bonava 2 311 bostäder i produktion, varav 1 571 bostäder riktade sig mot konsumenter.

### Geografisk närvaro



### Nyckeltal

(Mått vilka ej defineras enligt IFRS och ej är reviderade, om inget annat anges)

	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
Nettoomsättning, MSEK <sup>1)</sup>	157	427	3 471	3 170	2 508
Rörelseresultat, MSEK <sup>2)</sup>	-28	22	422	328	229
Rörelsemarginal, %	-18	5	12	10	9
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 551	1 251	1 361	1 268	877
Avkastning på sysselsatt kapital, %	26	27	31	26	21
Byggrätter, vid periodens slut, antal	6 400	4 300	5 700	4 300	3 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	3 100	1 700	3 600	1 700	2 900
Sålda bostäder till konsumenter, antal	191	187	1 154	1 026	880
Startade bostäder till konsumenter, antal	228	152	1 284	1 114	1 018
Resultatavräknade bostäder till konsumenter, antal	46	102	896	876	714
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, antal	1 571	1 037	1 386	995	774
Försäljningsgrad pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, %	61	63	60	57	54
Sålda bostäder till investerare, antal <sup>3)</sup>			860	381	360
Startade bostäder till investerare, antal <sup>3)</sup>			860	381	360
Resultatavräknade bostäder till investerare, antal <sup>3)</sup>		46	726	376	391
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut, antal	740	560	740	606	601
Försäljningsgrad pågående produktion till investerare, vid periodens slut, %	100	100	100	100	100

1) Definerat enligt IFRS, reviderat helår 2013-2015.

2) Reviderat helår 2013-2015.

3) Varav 321 enheter avseende försäljning av del av fastighetsbeståndet i Sonnengarten som inkluderas i resultatet under övrigt och eliminerar för perioden jan-dec 2015.

## Finland

### I korthet

I Finland verkar Bonava i Helsingfors med omnejd, Esbo, Vanda, Åbo, Tammerfors och Uleåborg.

I Finland riktar sig Bonavas erbjudande till konsumenter och investerare med företrädesvis flerbostadshus. Per den 31 mars 2016 hade Bonava 1 803 bostäder i produktion, varav 698 bostäder riktade sig mot konsumenter.

### Geografisk närvaro



### Nyckeltal

(Mått vilka ej definieras enligt IFRS och ej är reviderade, om inget annat anges)

	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
Nettoomsättning, MSEK <sup>1)</sup>	88	204	1 791	1 816	2 323
Rörelseresultat, MSEK <sup>2)</sup>	-13	9	187	146	181
Rörelsemarginal, %	-15	4	10	8	8
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 216	1 682	1 114	1 596	1 303
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12	9	12	9	14
Byggrätter, vid periodens slut, antal	8 400	8 600	8 400	8 900	9 700
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	4 700	5 200	4 800	5 500	6 600
Sålda bostäder till konsumenter, antal	111	117	672	638	719
Startade bostäder till konsumenter, antal		76	784	458	656
Resultatavräknade bostäder till konsumenter, antal	32	44	639	601	859
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, antal	698	534	698	458	656
Försäljningsgrad pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, %	55	63	42	57	36
Sålda bostäder till investerare, antal		127	886	651	447
Startade bostäder till investerare, antal		127	886	651	447
Resultatavräknade bostäder till investerare, antal		127	886	651	447
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut, antal	1 105	836	1 242	767	636
Försäljningsgrad pågående produktion till investerare, vid periodens slut, %	100	100	100	100	100

1) Definerat enligt IFRS, reviderat helår 2013-2015.

2) Reviderat helår 2013-2015.

## Danmark/Norge

### I korthet

I Danmark/Norge verkar Bonava i Köpenhamn i Danmark samt i Bergen i Norge.

I Danmark och Norge riktar sig Bonavas erbjudande huvudsakligen till konsumenter med flerbostadshus och småhus. Per den 31 mars 2016 var 424 bostäder i pågående produktion.

### Geografisk närvaro



### Nyckeltal

(Mått vilka ej definieras enligt IFRS och ej är reviderade, om inget annat anges)

	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
Nettoomsättning, MSEK <sup>1)</sup>	256	329	1 760	1 825	676
Rörelseresultat, MSEK <sup>2)</sup>	6	-10	-3	84	-25
Rörelsemarginal, %	2	-3	0	5	-4
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 371	1 839	1 076	1 896	2 281
Avkastning på sysselsatt kapital, %	1	4	0	4	-1
Byggrätter, vid periodens slut, antal	1 300	2 000	1 300	2 000	2 800
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	100	300	100	400	500
Sålda bostäder till konsumenter, antal	64	64	300	339	336
Startade bostäder till konsumenter, antal	36	5	241	341	288
Resultatavräknade bostäder till konsumenter, antal	61	70	281	393	194
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, antal	424	416	450	479	538
Försäljningsgrad pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, %	62	58	62	51	59
Sålda bostäder till investerare, antal				39	
Startade bostäder till investerare, antal				39	
Resultatavräknade bostäder till investerare, antal				39	
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut, antal					
Försäljningsgrad pågående produktion till investerare, vid periodens slut, %					

1) Definerat enligt IFRS, reviderat helår 2013-2015.

2) Reviderat helår 2013-2015.

## S:t Petersburg

### I korthet

I Ryssland verkar Bonava endast i S:t Petersburg.

I S:t Petersburg riktar sig Bonavas erbjudande, vilket uteslutande omfattar flerbostadshus, till konsumenter och investerare. Per den 31 mars 2016 hade Bonava 1 810 bostäder i produktion, varav 1 736 bostäder riktade sig mot konsumenter.

### Geografisk närvaro



### Nyckeltal

(Mått vilka ej defineras enligt IFRS och ej är reviderade, om inget annat anges)

	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
Nettoomsättning, MSEK <sup>1)</sup>	106	45	773	743	376
Rörelseresultat, MSEK <sup>2)</sup>	25	17	197	142	93
Rörelsemarginal, %	24	37	26	19	25
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	911	935	802	761	650
Avkastning på sysselsatt kapital, %	25	13	24	15	14
Byggrätter, vid periodens slut, antal	4 300	4 700	4 700	4 700	3 900
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal					
Sålda bostäder till konsumenter, antal	122	152	865	1 133	782
Startade bostäder till konsumenter, antal	291	96	533	1 181	935
Resultatavräknade bostäder till konsumenter, antal	172	56	1 039	902	306
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, antal	1 736	2 201	1 447	2 116	1 586
Försäljningsgrad pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, %	53	58	55	53	41
Sålda bostäder till investerare, antal				74	
Startade bostäder till investerare, antal				74	
Resultatavräknade bostäder till investerare, antal					7
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut, antal	74	74	74	74	
Försäljningsgrad pågående produktion till investerare, vid periodens slut, %	100	100	100	100	

1) Definerat enligt IFRS, reviderat helår 2013-2015.

2) Reviderat helår 2013-2015.

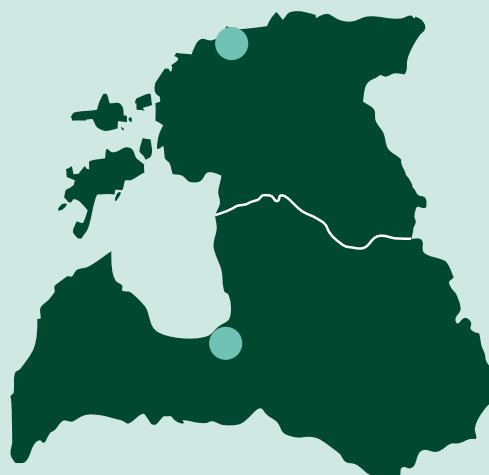
## Estland/Lettland

### I korthet

I Baltikum verkar Bonava i Estland/Lettland med fokus på huvudstäderna Tallinn och Riga.

I Estland/Lettland riktar sig Bonavas erbjudande sig främst till konsumenter med flerbostadshus. Per den 31 mars 2016 var 263 bostäder i pågående produktion.

### Geografisk närvaro



### Nyckeltal

(Mått vilka ej definieras enligt IFRS och ej är reviderade, om inget annat anges)

	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
Nettoomsättning, MSEK <sup>1)</sup>	19	12	129	266	344
Rörelseresultat, MSEK <sup>2)</sup>	-38	-2	-62	12	5

1) Definerat enligt IFRS, reviderat helår 2013-2015.

2) Reviderat helår 2013-2015.

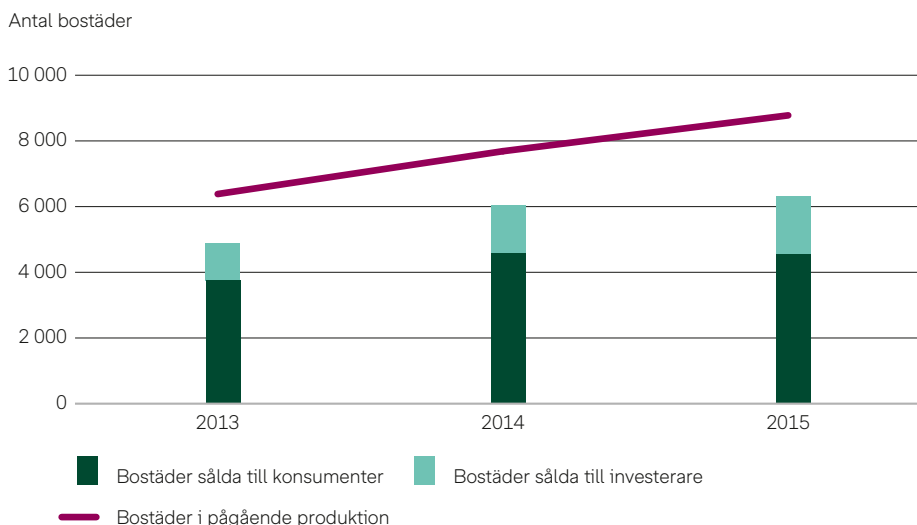
Not: Estland/Lettland ingår i rapporteringssegmentet Övrigt. Således redovisas begränsat med nyckeltal för Estland/Lettland.

## PROJEKTPORTFÖLJ

### Översikt av genomförda projekt

Bonava har lång erfarenhet av bostadsutveckling och Bolaget har sedan 2009, när NCC Housing blev ett eget affärsområde inom NCC, byggstartat och sålt över 34 000 bostäder. Bolaget har kontinuerligt ökat antalet bostäder i pågående produktion och har i fyra år i rad ökat antalet sålda bostäder. Under 2015 uppgick antalet sålda bostäder till 6 315, varav 4 542 bostäder såldes till konsumenter och 1 773 till investerare. I diagrammet till höger redogörs för en översikt av Bonavas sålda bostäder och bostäder i pågående produktion sedan 2013.

Sålda bostäder och bostäder i pågående produktion



### Översikt av aktuell projektportfölj

Bonavas aktuella projektportfölj består av exploateringsfastigheter, pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder. Tillgång till mark och en god byggrättsportfölj utgör grunden för Bolagets verksamhet och ger möjlighet till långsiktig lönsamhet. Bonava investerar kontinuerligt i mark för framtida produktion och för att säkerställa Bolagets

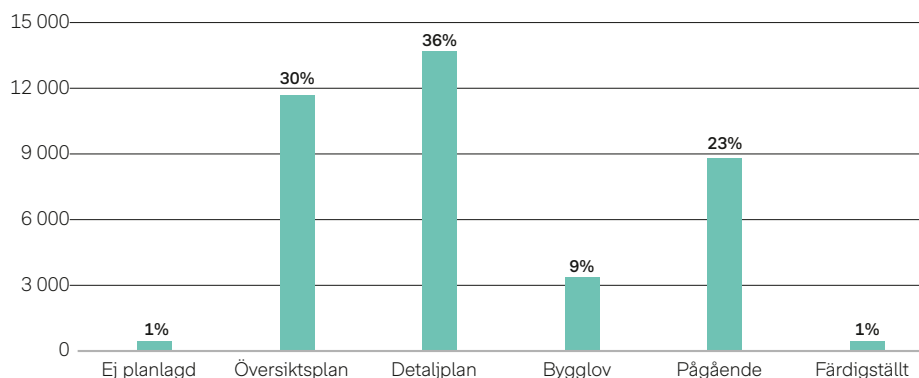
tillgång på mark där kunder vill bo. En byggrätt ger rätt att bebygga ett markområde. Bonavas totala byggrättsportfölj omfattar dels byggrätter som Bolaget äger och som därmed återfinns i balansräkningen, dels byggrätter som Bolaget har option på att förvärva alternativt som utgör nyttjanderätt till mark. De byggrätter som Bolaget har option på att förvärva eller som utgör nyttjanderätter är inte

upptagna i Bolagets balansräkning. Per den 31 mars 2016 hade Bolaget 28 900 byggrätter totalt, varav 18 500 redovisades i balansräkningen.

Nedan redovisas de byggrätter, bostäder i produktion och färdigställda bostäder som återfinns i Bolagets balansräkning per den 31 december 2015.

### Projektportfölj

Antal bostäder/byggrätter

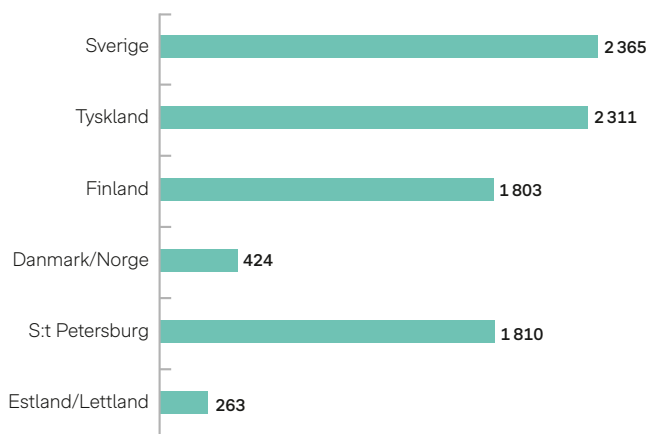


Av en total projektportfölj om cirka 38 300 byggrätter, bostäder i produktion och färdigställda bostäder per den 31 december 2015 var cirka 68 procent långt fram i utvecklingsprocessen med färdigt bygglov eller detaljplan. Av den resterande delen av projektportföljen har den största delen en översiktsplan för bostadsbyggande. En stor del av värdeskapandet i bostadsutvecklingen ligger i att framgångsrikt driva detaljplanearbetet och tillsammans med myndigheter skapa attraktiva boendemiljöer.

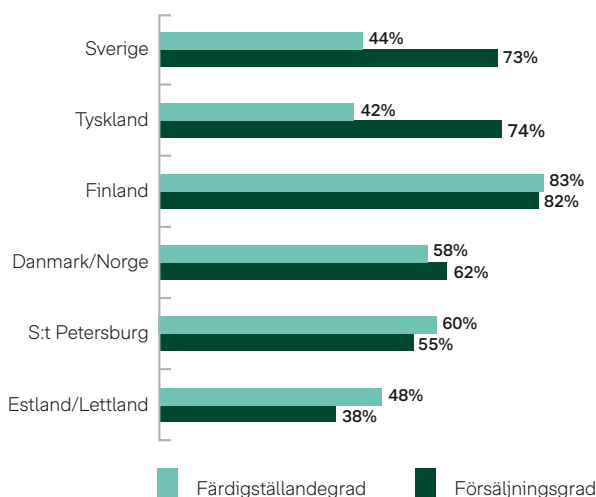
Bonava har bostäder i pågående produktion i åtta länder, varav en majoritet återfinns i Sverige och Tyskland. Erbjudandet om bostäderna riktar sig dels mot konsumenter, dels mot investerare. Per den 31 mars 2016 var totalt 8 976 bostäder i pågående produktion, varav 6 767 bostäder riktade sig mot konsumenter och 2 209 bostäder mot investerare. Av bostäderna i produktion som riktar sig mot konsumenter var 62 procent sålda med en färdigställandegrad om 53 procent. Av bostäderna som riktar sig mot investerare var 94 procent sålda med en färdigställandegrad om 64 procent.

I diagrammet nedan till vänster redovisas Bolagets bostäder i pågående produktion per segment per den 31 mars 2016. I diagrammet nedan till höger redovisas färdigställandegraden och försäljningsgraden för pågående projekt per den 31 mars 2016. Sett till försäljningsvärde utgör Sverige och Tyskland de största marknaderna.

Bostäder i pågående produktion (antal)

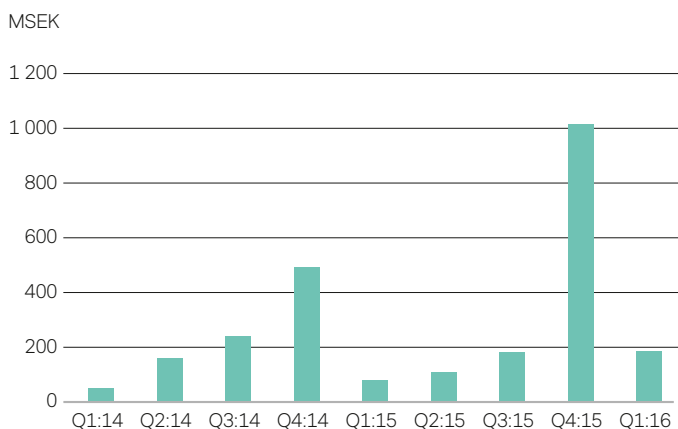


Färdigställandegrad och försäljningsgrad för bostäder i pågående produktion



Bonavas verksamheter påverkas av säsongvariationer som lägre byggtakt under vinterhalvåret till följd av kallt väder, samt att en stor del av årsproduktionen färdigställs och överlämnas till kunderna under fjärde kvartalet. Diagrammet nedan illustrerar säsongvariationerna i Bolagets verksamhet med rörelseresultatet per kvartal sedan 2014.

Rörelseresultat per kvartal<sup>1)</sup>



1) Uppgifterna per kvartal för åren 2014–2015 och det första kvartalet 2016 är hämtade från Bonavas interna rapporteringssystem och upprättade enligt samma redovisningsprinciper som beskrivs i not 1 för de Finansiella Rapporterna.





URVAL AV BONAVAS GENOMFÖRDA PROJEKT



**Projekt**namn: Bisketti  
**Läge:** Helsingfors  
**Bostadstyp:** Flerfamiljshus  
**Antal bostäder:** 44  
**Utvecklingsperiod:** 2013-2015

Projekt Bisketti är beläget cirka 15 minuter från Helsingfors centrum, med närhet till havet och god tillgång till publika kommunikationer.

**Projekt**namn: Quartier Kirschallee  
**Läge:** Potsdam  
**Bostadstyp:** Flerfamiljshus  
**Antal bostäder:** 184  
**Utvecklingsperiod:** 2013-2015

Bostäderna är belägna i stadsdelen Bornstedt som tidigare varit ett rekreationsområde men som nu blivit ett attraktivt bostadsområde. Stadsdelen växer starkt och antalet invånare har dubblerats sedan år 2000.



**Projekt**namn: Kvarntornen  
**Läge:** Uppsala  
**Bostadstyp:** Flerfamiljshus  
**Antal bostäder:** 55  
**Utvecklingsperiod:** 2012-2015

Kvarntornen är ett nytt landmärke i Uppsala med flertalet energi-innovativa lösningar som bidrar till lägre driftskostnader. Fastigheten har även en 500 kvadratmeter stor takpark i japanskinspirerad stil.



**Projekt**namn: Havneviggen Concept houses  
**Läge:** Köpenhamn  
**Bostadstyp:** Radhus  
**Antal bostäder:** 49  
**Utvecklingsperiod:** 2011-2013

Bostäderna är belägna i centrala Köpenhamn, nära vatten och rekreationsområden. Projektet är en del i ett större område som kommer att bestå av 400 bostäder när det är färdigställt.



**Projekt**namn: Tammeõue  
**Läge:** Tallinn  
**Bostadstyp:** Flerfamiljshus  
**Antal bostäder:** 588  
**Utvecklingsperiod:** 2004-2014

Bostäderna är belägna nära havet med goda kommunikationer till stadskärnan som ligger 10 km bort. I området finns det bland annat skolor, ett köpcentrum, en biograf etc.



URVAL AV BONAVAS PÅGÅENDE PROJEKT



**Projektname:** Skandi Klubb  
**Läge:** Petrogradsky, S:t Petersburg  
**Bostadstyp:** Flerfamiljshus  
**Antal bostäder:** 1 200  
**Utvecklingsperiod:** 2013-2018

Bostadsområdet byggs i fyra etapper och är beläget i ett välrenommerat område intill stadens flod. Bostäderna är miljöcertifierade av GreenZoom.

**Projektname:** LonaParken #1  
**Läge:** Bergen  
**Bostadstyp:** Flerfamiljshus  
**Antal bostäder:** 101  
**Utvecklingsperiod:** 2013-2016

LonaParken #1 är beläget i Åsane, mindre än 10 km från Bergens centrum. Områdets gemensamma ytor är bilfria och har inslag av vatten. Projektet är det första Svanenmärkta projektet i Norge.



**Projektname:** Sjömannen  
**Läge:** Ekerö (utanför Stockholm)  
**Bostadstyp:** Småhus  
**Antal bostäder:** 34  
**Utvecklingsperiod:** 2014-2017

Sjömannen är en naturnära sjöstad på Ekerö utanför Stockholm bestående av 34 Svanenmärkta kedjehus i varierande färger, grupperade längs gator som är inramade av gräsmattor och uteplatser.



**Projektname:** Steglitzer ParkQuartier  
**Läge:** Berlin  
**Bostadstyp:** Flerfamiljshus och radhus  
**Antal bostäder:** 354  
**Utvecklingsperiod:** 2014-2017

Projektet är beläget i ett populärt område i sydvästra Berlin och är ett av de största bostadsutvecklingsprojekten i staden. Det finns goda kommunikationer med närhet till buss, tunnelbana etc.



**Projektname:** Fælled Husene  
**Läge:** Arena Quarter, Ørestad (utanför Köpenhamn)  
**Bostadstyp:** Radhus  
**Antal bostäder:** 56  
**Utvecklingsperiod:** 2015-2017

Ørestad är beläget nära köpcentrumet Fields och med tunnelbana tar det endast tolv minuter till Köpenhamns centrum. Fælled Husene är omgivet av naturområdet Kalvebod Fælled och kommer att vara bilfritt. Fælled Husene är Bonavas första projekt i Danmark med egen produktionsorganisation.





## INKÖP OCH LEVERANTÖRER

Koncernens inköpsfunktioner skiljer sig åt mellan de olika geografiska marknaderna. I Tyskland, S:t Petersburg och Estland/Lettland finns lokala inköpsfunktioner etablerade som hanterar samtliga inköp som aktualiseras i Bolagets design och produktionsled. Med centraliserade processer, kombinerat med lokal närvaro, hanterar dessa inköpsfunktioner såväl direkta materialinköp som inköp av förbrukningsmaterial och olika typer av entreprenad- och konsulttjänster på de lokala marknaderna. Genom att koordinera och kontrollera varje operativt inköpsled kan Bonava inte bara höja effektiviteten utan även sänka inköpskostnaderna.

På de nordiska marknaderna har Bonava begränsat med egna inköpsresurser. På dessa marknader upphandlas normalt totalentreprenader för respektive projekt, med undantag för småbostadshus i Sverige och vissa projekt i Danmark. Den nuvarande nordiska inköpsmodellen har sin bakgrund i att Bonava som en del av NCC historiskt sett anlitat NCC Building som entreprenör, som i sin tur hantarat de underliggande inköpsleden. Efter separationen från NCC har Bonava börjat utveckla egna lokala inköpsfunktioner i samtliga nordiska länder. Bonava avser att inledningsvis fortsätta upphandla totalentreprenader på dessa marknader, för att gradvis själva utföra projektering och övergå till att istället upphandla entreprenörer för olika delar i ett projekt (till exempel markentreprenad, byggentreprenad och installationsentreprenad). Genom att ta en större roll i produktions-

processen kan Bonava öka kontrollen över och effektivisera inköpen.

Bonavas inköp sker enligt en fastställd inköpspolicy. Bonava bedömer att ökad koordinering och samordning av inköp kommer att vara en väsentlig faktor för att utnyttja synergieffekter inom Koncernen, höja effektiviteten och därmed sänka kostnaderna framöver. En ökad koordinering av inköpen bedöms även leda till

att synergieffekter mellan projekten och länderna lättare kan realiseras, vilket har en kostnadsbesparande effekt.

I sin verksamhet anlitat Bonava ett stort antal underleverantörer, och det är av stor vikt för Bonava att det finns kompetenta leverantörer som kan leverera det Bonava efterfrågar. Bonava tillämpar uppföranderegler (Code of Conduct) i förhållande till sina leverantörer, vilka respektive leverantör normalt åtar sig att följa. Uppföljning och utveckling av leverantörer sker genom revisioner där leverantörens förmåga att leva upp till Bonavas Code of Conduct bedöms, deras sociala ansvarstagande, uppfyllnad av lagkrav, kvalitets- och miljöarbete, arbetsmiljö med mera. Bonava följer en revisionscykel för att bedöma alla leverantörer som Bonava anser tillhör en högre riskgrupp, för att säkerställa efterlevnad och utveckling inom de nämnda områdena. Om grova avvikelser, som inte justerats efter påpekande, skulle uppmärksammas hos någon leverantör ska det leda till uppsägning av samarbetet. Bonava kombinerar egna revisioner, utförda av egen personal, med konsulter som utför tredjepartsrevisioner.

## HÅLLBARHET

De bostäder som Bonava utvecklar ska ge goda förutsättningar för en hållbar livsstil. Ett naturligt ansvarstagande är att se bortom byggnaden och utveckla nya stadsdelar med höga sociala och miljömässiga värden. Genom tidig dialog och samverkan med invånare,



kommuner och lokala aktörer kan områden utvecklas positivt för många fler än de som ska bo där, vilket också underlättar och påskyndar vägen till genomförande. En dialog med de boende innan bostäder byggs är således central i Bonavas arbete med att skapa social hållbarhet. I exempelvis Sigtuna i Sverige ledde omfattande samtal med medborgarna till Bonavas uppdrag att bygga en helt ny stadsdel.

En sund inomhusmiljö är en avgörande faktor för en hållbar bostad. Att arbeta med vederbörande miljöcertifieringar för ständiga förbättringar är del av Bonavas hållbarhetsstrategi, bland annat för att undvika miljö- och hälsofarliga byggmaterial. En miljömärkt byggnad är ett kvitto på att det är en lågenergibyggnad med god inomhusmiljö, en miljöanpassad byggprocess och att materialval gjorts med omsorg om människors hälsa och miljö. I Sverige har Bonava väl inarbetade koncept för att Svanenmärka hus, och även den svenska miljöcertifieringen Miljöbyggnad används i grunden för all bostadsutveckling. Bonava var först på marknaden att kunna erbjuda Svanenmärkta flerbostadshus i både Danmark och Norge. På marknader där Svanen, som är en nordisk miljömärkning, inte är relevant arbetar Bonava systematiskt för att stämma av de egna processerna och produkternas prestanda gentemot internationella, omfattande holistiska miljöcertifieringar som BREEAM och DGNB eller mer specialiserade standarder som passivhusstandarden. Under 2015 uppnådde Bonava bland annat guldnivå i DGNB avseende projekt i Tyskland, där för verksamheten typisk byggnad och normala processer betygsatts och certifierats med avseende på energianvändning, materialval, avfallsmängd och koldioxidutsläpp under byggprocessen, vilket även ska verifieras efter det att huset är färdigt och de boende flyttat in.

För att bostaden ska behålla en god miljöprestanda är de boendes beteende också viktigt. Vid inflyttning får de boende stöd och råd kring hur bostaden bör användas och skötas på ett långsiktigt hållbart sätt. Bonava erbjuder även verktyg som hjälper kunderna att kontrollera och begränsa till exempel energianvändningen, för att kunna spara pengar och minska miljöpåverkan.

Bonava bidrar aktivt för att möta de krav på bostadsutveckling som följer av ökad urbanisering. Exempel på åtgärder är att planera in grönytor för ökad förmåga att motverka och motstå effekter av klimatförändring och möjlighet till odling som kan bidra positivt till de urbana ekosystemen och stadens invånares välbefinnande liksom att tillsammans med



kommuner och lokala aktörer utveckla innovativa parkeringslösningar och förenkla nyttjande av hållbara transportalternativ. Som en stor aktör på bostadsmarknaden har Bonava en viktig roll i samhället, också genom att kunna skynda på utvecklingen mot hållbar bostadsutveckling med hjälp av erfarenheter från de olika marknader där Bonava verkar. Exempelvis har Bonava överfört sina erfarenheter av arbete med lågenergibyggnader till S:t Petersburg, vilket accelererat utvecklingen på den marknaden.

#### Styrning och organisation

VD är ytterst ansvarig för Bonavas hållbarhetsarbete. Därtill ansvarar även Bonavas strategi- och affärsutvecklingschef (ingår i koncernledningen) för Koncernens hållbarhetsarbete. För koordinationen ansvarar hållbarhetschefen som dagligen arbetar med hållbarhetsfrågor och rapporterar till Bonavas strategi- och affärsutvecklingschef. Samarbete sker med andra funktioner i organisationen, exempelvis företrädare för Bolagets affärsenheter, inköpsfunktioner och HR-funktioner.

#### Värderingar till grund för verksamheten och uppförandekod

Bonavas värderingar och uppförandekod ligger till grund för allt agerande i verksamheten. Tillsammans fungerar de som en kompass för både medarbetare och affärspartners, och ger vägledning i det dagliga arbetet.

Bonavas uppförandekod grundar sig på Bolagets värderingar samt frivilliga initiativ som exempelvis OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s Global Compact, som bland annat satt upp principer för hantering av mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. Alla anställda utbildas regelbundet i uppförandekodens grunder, och förväntas följa dess principer i sitt dagliga arbete. I tillägg till Bolagets uppförandekod har Bonava även etablerat ett eget compliance program för styrning och kontroll av värderingsarbete och regelefterlevnad.

#### Rapportering

Bonava upprättar en hållbarhetsredovisning enligt det internationella ramverket Global Reporting Initiative (GRI), och de uppdaterade riktlinjerna G4. Interna analyser av strategiska frågor, drivkrafter i samhället samt resultat från intressentdialoger leder fram till en definition av de hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga för Bonava. Metoden för att definiera de väsentliga frågorna följer GRI G4:s riktlinjer och består av identifiering, prioritering och validering. Regelbundna avstämningar med Bonavas intressenter kommer att utföras för att säkerställa att Bonavas prioriteringar är relevanta för marknaden, samhället och Koncernen.

**MEDARBETARE OCH ORGANISATION****Medarbetare**

Det genomsnittliga antalet anställda i Koncernen uppgick under 2015 till 1 331 medarbetare. Tabellen nedan visar medel-

antalet medarbetare fördelade på Bonavas sex affärsenheter under åren 2013-2015 samt det första kvartalet 2016. Under 2015 var andelen kvinnor och män cirka 33,7 procent respektive cirka 66,3 procent. Under 2015 var andelen

kvinnor och män i styrelsen 16 procent respektive 84 procent och bland ledande befattningshavare 18 procent respektive 82 procent.

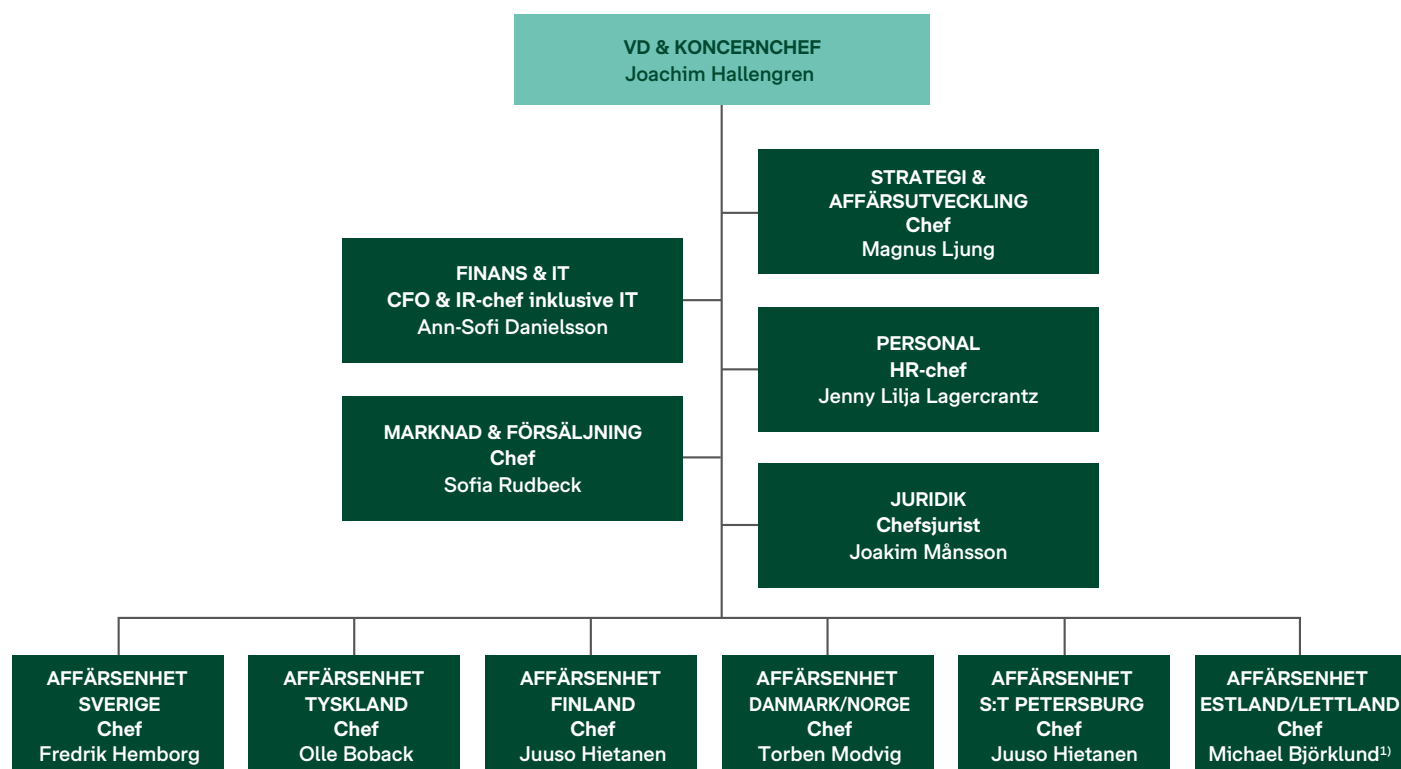
Affärsenhet:	Medelantal anställda			
	Jan-mars 2016	2015	2014	2013
Sverige	154	153	126	149
Tyskland	776	745	715	686
Finland	84	76	78	70
Danmark/Norge	42	48	39	40
S:t Petersburg	267	254	232	187
Estland/Lettland	42	55	76	82
<b>Totalt</b>	<b>1 365</b>	<b>1 331</b>	<b>1 266</b>	<b>1 214</b>

**Organisation**

Bonavas organisation följer uppdelningen i affärsenheter. På nivån under koncernnivå finns de olika affärsenheterna Sverige, Tyskland, Finland, Danmark/Norge, S:t Petersburg

och Estland/Lettland. Till skillnad från de andra affärsenheterna representerar Estland/Lettland inte ett eget segment i Bonavas redovisning. Vid sidan av Bonavas VD, CFO och IR-chef, strategi- och affärsutvecklings-

chef, HR-chef, marknads- och försäljningschef samt chefsjurist ingår affärsenhetscheferna från Sverige, Tyskland, Finland, Danmark/Norge och S:t Petersburg i Bonavas koncernledning.



1) Ej del av Bonavas koncernledning.



# Presentation av finansiell information

Under 2015 och första halvåret 2016 genomfördes en omstrukturering av NCC-koncernen genom vilken NCC-koncernen delades upp i två separata legala strukturer (avsikten var att särskilja det tidigare affärsområdet NCC Housing från den befintliga NCC-koncernen). Bonava blev det nya moderbolaget i den nya Koncernen.

Utgångspunkten för de finansiella rapporterna i detta Prospekt är således den finansiella information som presenterats som rörelsesegmentet Housing i NCC:s koncernredovisningar för respektive räkenskapsår, dock med vissa justeringar. De enheter som presenteras i den finansiella informationen kontrolleras av Bolaget vid avgivandet av detta Prospekt.

Om inte annat anges härrör Bonavas historiska finansiella information som presenteras i detta Prospekt från Bolagets oreviderade delårsrapport för det första kvartalet 2016 (de "**Oreviderade Finansiella Rapporterna**"), samt Bolagets reviderade sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015 (de "**Reviderade Sammanslagna Finansiella Rapporterna**" eller, tillsammans med de Oreviderade Finansiella Rapporterna, de "**Finansiella Rapporterna**"). Per den 31 mars

2016 slutfördes bildandet av Koncernen, då den finska verksamheten förvärvades. Från denna tidpunkt upprättas således konsoliderade finansiella rapporter. De Oreviderade Finansiella Rapporterna, vilka för perioden 1 januari – 31 mars 2016 översiktligt har granskats av Bolagets revisor, Ernst & Young AB, har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. De Reviderade Sammanslagna Finansiella Rapporterna, vilka har reviderats av Bolagets tidigare revisor, PricewaterhouseCoopers AB, (år 2013 och 2014) och nuvarande revisor, Ernst & Young AB (år 2015), har upprättats i enlighet med IFRS och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 "*Kompletterande redovisningsregler för koncerner*". De Finansiella Rapporterna, inklusive PricewaterhouseCoopers AB:s och Ernst & Young AB:s revisorsrapporter, finns på annan plats i detta Prospekt.

Alla bolag som ingår i de Finansiella Rapporterna är under bestämmande inflytande, då samtliga enheter kontrollerats av NCC under samtliga perioder som presenterats. Bonava, så som presenteras i de Finansiella Rapporterna, utgörs av de bolag som anges i Not 25 i de Reviderade Sammanslagna Finansiella

Rapporterna och har således inte utgjort en juridisk koncern för de perioder som presenteras i de Finansiella Rapporterna. De Finansiella Rapporterna är således en aggregering av den historiska finansiella informationen för dessa bolag. De Finansiella Rapporterna har upprättats särskilt för detta Prospekt och kombinerar följaktligen resultat samt tillgångar och skulder för vart och ett av de bolag som utgör Bonava genom att tillämpa principerna som beskrivs i de Finansiella Rapporterna för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015.

Detta medför att den finansiella informationen för de bolag som utgör Bonava har upprättats för samma rapportperioder och med konsekvent tillämpade redovisningsprinciper. Alla koncerninterna mellanhavanden, transaktioner, intäkter och kostnader samt vinster och förluster har eliminerats. De Finansiella Rapporterna presenteras i MSEK om inte annat anges.

# Utväld finansiell information

Följande tabeller visar en sammanfattning av sammanslagen finansiell information för räkenskapsåren 2013–2015 samt för perioden 1 januari – 31 mars 2016 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2015. Informationen är hämtad från de Finansiella Rapporterna som upprättats enligt IFRS såsom de är antagna av EU. De Reviderade Sammanslagna Finansiella Rapporterna för räkenskapsåren 2013 och 2014 har reviderats av Bonavas tidigare revisor PricewaterhouseCoopers AB.

De Reviderade Sammanslagna Finansiella Rapporterna för räkenskapsåret 2015 har reviderats av Bonavas nuvarande revisor Ernst & Young AB. De Oreviderade Finansiella Rapporterna för perioden 1 januari – 31 mars 2016 är oreviderade och har översiktligt granskats av Bonavas revisor. För information om upprättandet av de Finansiella Rapporterna hänvisas till avsnittet "Presentation av finansiell information". Detta avsnitt "Utväld finansiell information" bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och de Finansiella Rapporterna med tillhörande noter, som återfinns på annan plats i Prospektet. Avrundningsdifferenser kan förekomma i samtliga tabeller.

## RESULTATRÄKNING FÖR BONAVA I SAMMANDRAG

MSEK	Ej reviderat		Reviderat		
	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
Nettoomsättning	1 877	1 764	13 070	10 226	9 196
Kostnader för produktion	-1 550	-1 551	-11 016	-8 717	-8 032
<b>Bruttoresultat</b>	<b>328</b>	<b>213</b>	<b>2 054</b>	<b>1 508</b>	<b>1 165</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-144	-138	-640	-564	-541
Övriga rörelsekostnader		-1	-36	-2	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>184</b>	<b>74</b>	<b>1 377</b>	<b>942</b>	<b>623</b>
Finansiella intäkter	3	3	11	18	22
Finansiella kostnader	-73	-88	-356	-407	-378
<b>Finansnetto</b>	<b>-71</b>	<b>-85</b>	<b>-345</b>	<b>-389</b>	<b>-356</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>113</b>	<b>-11</b>	<b>1 033</b>	<b>553</b>	<b>267</b>
Skatt på periodens resultat	-26	2	-235	-81	-56
<b>Periodens resultat</b>	<b>88</b>	<b>-9</b>	<b>798</b>	<b>472</b>	<b>211</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

MSEK	Ej reviderat		Reviderat		
	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
<b>Periodens resultat</b>	<b>88</b>	<b>-9</b>	<b>798</b>	<b>472</b>	<b>211</b>
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser	19	-27	-59	75	24
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	-20	24	41	-56	-15
Kassaflödessäkringar		3	33	2	11
Skatt hänförlig till poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat	4	-6	-16	12	1
	<b>4</b>	<b>-6</b>	<b>-2</b>	<b>33</b>	<b>21</b>
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>					
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		-2	-8	-23	10
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat		0	2	5	-2
	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-6</b>	<b>-18</b>	<b>8</b>
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>	<b>4</b>	<b>-8</b>	<b>-8</b>	<b>15</b>	<b>29</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>92</b>	<b>-16</b>	<b>790</b>	<b>487</b>	<b>240</b>
<i>Hänförs till:</i>					
Bonavas aktieägare	94	-14	759	462	222
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-2	31	25	18
<b>Periodens summa totalresultat</b>	<b>92</b>	<b>-16</b>	<b>790</b>	<b>487</b>	<b>240</b>

## BALANSRÄKNING FÖR BONAVA I SAMMANDRAG

MSEK	Ej reviderat		Reviderat		
	31 mars 2016	31 mars 2015	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2013
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Anläggningstillgångar	869	679	773	654	510
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Exploateringsfastigheter	5 100	6 082	4 737	6 092	6 333
Pågående bostadsprojekt	7 770	7 031	7 043	6 361	5 426
Färdigställda bostäder	414	702	599	867	1 074
Kortfristiga fordringar	1 910	1 238	1 769	1 302	1 094
Likvida medel	640	534	585	463	391
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>15 835</b>	<b>15 587</b>	<b>14 732</b>	<b>15 085</b>	<b>14 319</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 704</b>	<b>16 267</b>	<b>15 506</b>	<b>15 739</b>	<b>14 829</b>
<b>EGET KAPITAL</b>					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	4 756	249	4 672	294	517
Innehav utan bestämmande inflytande	58	42	60	44	28
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 814</b>	<b>291</b>	<b>4 732</b>	<b>338</b>	<b>545</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>					
Långfristiga räntebärande skulder	2 089	1 431	2 033	1 281	872
Övriga långfristiga skulder	135	223	487	297	133
Långfristiga avsättningar	740	346	357	364	330
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 963</b>	<b>1 999</b>	<b>2 877</b>	<b>1 942</b>	<b>1 335</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Kortfristiga räntebärande skulder	3 334	9 365	3 046	9 020	8 539
Övriga kortfristiga skulder	5 593	4 611	4 850	4 439	4 409
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 927</b>	<b>13 976</b>	<b>7 896</b>	<b>13 459</b>	<b>12 949</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>11 891</b>	<b>15 975</b>	<b>10 773</b>	<b>15 400</b>	<b>14 283</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 704</b>	<b>16 267</b>	<b>15 506</b>	<b>15 739</b>	<b>14 829</b>

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR BONAVAL I SAMMANDRAG

MSEK	Ej reviderat		Reviderat		
	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat efter finansiella poster	113	-11	1 033	553	267
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	11	13	52	48	27
Betald skatt	-48	-27	-125	-91	-127
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>77</b>	<b>-25</b>	<b>959</b>	<b>510</b>	<b>167</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Försäljningar av bostadsprojekt	1 489	1 503	10 075	8 840	7 210
Investeringar i bostadsprojekt	-2 393	-1 959	-9 842	-9 694	-7 959
Övriga förändringar i rörelsekapital	300	36	258	250	911
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-604</b>	<b>-420</b>	<b>491</b>	<b>-603</b>	<b>162</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-527</b>	<b>-445</b>	<b>1 450</b>	<b>-94</b>	<b>328</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Periodens investeringar	-49	-9	-13	-53	-34
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-49</b>	<b>-9</b>	<b>-13</b>	<b>-53</b>	<b>-34</b>
<b>KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING</b>	<b>-576</b>	<b>-454</b>	<b>1 437</b>	<b>-147</b>	<b>295</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	628	526	-1 301	231	-308
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>52</b>	<b>72</b>	<b>136</b>	<b>84</b>	<b>-13</b>
Likvida medel vid periodens början	585	463	463	391	404
Kursdifferens i likvida medel	3	0	-14	-12	0
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>640</b>	<b>534</b>	<b>585</b>	<b>463</b>	<b>391</b>

**ÖVERSIKT ÖVER UTVALDA NYCKELTAL<sup>1)</sup>**

Nedanstående tabell, om inget annat anges, innehåller vissa finansiella och operativa nyckeltal som inte är vedertagna mått för finansiellt resultat eller finansiell ställning enligt IFRS. Informationen nedan som avser räkenskapsåren 2013–2015 och det första kvartalet 2015 och 2016, är av betydande värde för investerare eftersom de möjliggör en bättre utvärdering av Bonavas finansiella ställning och resultat. Nyckeltalen nedan har, om inget annat anges, ej varit föremål för revision men har beräknats utifrån siffror i de Reviderade Sammanslagna Finansiella Rapporterna för åren 2013–2015 som har reviderats av Bolagets revisorer samt från siffror i de Oreviderade Finansiella Rapporterna för perioden 1 januari – 31 mars 2016 som översiktligt har granskats av Bolagets revisor. För definitioner av nyckeltal se rubriken "Definitioner" under avsnittet "Utvald finansiell information".

MSEK om inget annat anges	Ej reviderat				
	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
<b>Avkastningsmått</b>					
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>2)</sup>	14	8	12	8	6
<b>Finansiella mått vid periodens slut</b>					
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2)</sup>	4,4	2,4	3,9	2,4	1,7
Soliditet, %	29	2	31	2	4
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	32	67	33	66	64
Nettolåneskuld	4 552	10 155	4 216	9 600	8 826
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	34,9	0,9	28,4	16,2
Sysselsatt kapital vid periodens slut	10 236	11 141	9 811	10 688	9 978
Sysselsatt kapital, genomsnitt	10 791	11 118	10 882	10 885	10 300
Kapitalomsättningshastighet, ggr <sup>2)</sup>	1,2	1,0	1,2	0,9	0,9
Andel riskbärande kapital, %	29	2	31	2	4
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>3)</sup>	3,07	3,84	3,06	3,26	3,48
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>3)</sup>	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>4)</sup>	1,16	1,49	1,26	1,76	2,65
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>4)</sup>	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>Data per aktie före och efter utspädning</b>					
Resultat efter skatt, SEK (definierat enligt IFRS, reviderat för helåren 2013–2015)	0,84	-0,07	7,08	4,15	1,78
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK	-4,86	-4,10	13,37	-0,86	3,03
Utdelning, SEK	0	0	0	0	0
Eget kapital, SEK	43,86	2,30	43,08	2,71	4,76
Antal aktier i miljoner, genomsnitt	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4

1) De historiska finansiella nyckeltalen påverkas av att Bonavas historiska kapitalstruktur, som ett affärsområde inom NCC-koncernen, inte speglar kapitalstrukturen för ett fristående noterat bolag. Ett aktieägartillskott om cirka 5 Mdr SEK har därför tillskjutits i slutet av 2015 via en fordran på NCC. Denna transaktion presenteras som övrigt tillskjutet kapital i Bonava.

2) Beräkningar görs på ett 12-månaders genomsnitt.

3) Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag. För mer information se rubriken "Skuldsättning avseende bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag" under avsnittet "Kapitalstruktur och annan finansiell information".

4) Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag. För mer information se rubriken "Skuldsättning avseende bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag" under avsnittet "Kapitalstruktur och annan finansiell information".

**ICKE REVIDERAD INFORMATION FÖR BONAVA SOM INTE BERÄKNATS ENLIGT IFRS**

Nedanstående tabell innehåller vissa finansiella och operativa nyckeltal som inte är vedertagna mått för finansiellt resultat eller finansiell ställning enligt IFRS och som härrör från Bonavas interna rapporteringssystem. Dessa nyckeltal, som inte har reviderats, presenteras eftersom de används av ledningen för att övervaka den underliggande utvecklingen i Bonavas verksamhet samt är av betydande värde för investerare eftersom de möjliggör en bättre utvärdering av Bonavas finansiella ställning och resultat. Alla företag beräknar inte nyckeltal som inte beräknas enligt IFRS på samma sätt eller på ett konsekvent sätt. Till följd härav är dessa nyckeltal inte nödvändigtvis jämförbara med nyckeltal med samma eller liknande beteckningar som används av andra bolag.

**Bostadsutveckling**

	Ej reviderat				
	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
<b>Bonava (antal bostäder om inget annat anges)</b>					
Byggrätter, vid periodens slut	28 900	30 800	29 100	31 300	33 200
Varav byggrätter utanför balansräkningen	10 400	9 300	11 000	9 800	13 200
<b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>					
Resultatavräknade bostäder under perioden	629	471	3 968	3 661	2 951
Startade bostäder under perioden	747	588	4 452	4 503	3 715
Sålda bostäder under perioden	788	1 015	4 542	4 575	3 747
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 767	6 171	6 432	5 952	4 831
Försäljningsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	62	65	60	58	47
Reservationsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	6	11	6	12	9
Färdigställandegrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	53	51	46	45	49
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	212	325	429	438	717
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	2 669	2 374	2 713	2 812	2 884
<b>Bostadsutveckling till investerare</b>					
Resultatavräknade bostäder under perioden	0	197	1 768	1 393	903
Startade bostäder under perioden	0	127	1 904	1 445	1 095
Sålda bostäder under perioden	0	127	1 773	1 472	1 129
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	2 209	1 734	2 346	1 735	1 552
Försäljningsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	94	100	94	100	98
Färdigställandegrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	64	72	69	65	38
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	0	0	0	0	0
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	131	0	131	0	27

## KVARTALSINFORMATION

Bolaget anser att nedanstående kvartalsinformation är av värde för investerare, eftersom den gör det möjligt att bättre bedöma Bolagets utveckling och säsongsvariationer. Notera dock att kvartalsinformationen inte granskats av Bolagets revisorer, förutom avseende perioden 1 januari – 31 mars 2016 som granskats översiktligt.

MSEK	Ej reviderat								
	Jan-mars 2016	Okt-dec 2015	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015	Jan-mars 2015	Okt-dec 2014	Jul-sep 2014	Apr-jun 2014	Jan-mars 2014
Nettoomsättning	1 877	7 314	2 128	1 864	1 764	4 564	2 257	2 051	1 353
Rörelseresultat	184	1 015	180	108	74	491	241	158	51
Resultat efter finansiella poster	113	939	93	12	-11	388	144	57	-37
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>88</b>	<b>723</b>	<b>75</b>	<b>9</b>	<b>-9</b>	<b>345</b>	<b>112</b>	<b>44</b>	<b>-28</b>
Kassaflöde från löpande verksamhet	77	976	7	2	-25	410	178	-19	-59
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>									
Försäljningar av bostadsprojekt	1 489	5 079	1 920	1 574	1 503	3 856	1 961	1 754	1 270
Investeringar i bostadsprojekt	-2 393	-3 195	-2 423	-2 265	-1 959	-2 694	-2 557	-2 130	-2 312
Övriga förändringar i rörelsekapital	300	-759	667	314	36	-481	130	575	25
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-604	1 124	164	-377	-420	681	-466	199	-1 017
Nettolåneskuld	4 552	4 216	10 355	10 620	10 155	9 600	10 412	10 030	9 922
Genomsnittligt antal anställda	1 365	1 332	1 280	1 299	1 263	1 266	1 258	1 254	1 181

## DEFINITIONER

### Branschrelaterade definitioner

#### Bostäder i produktion

Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter erhållet besiktningsprotokoll.

#### Byggrätt

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, radhus eller fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller option på att äga marken.

#### Byggstart

Det tillfälle när Bonava påbörjar produktionen av en byggnad. Vid detta tillfälle övergår balanserade utgifter för mark och utvecklingskostnader till bostäder i produktion.

#### Exploateringsfastigheter

Avser Bonavas innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingsfastigheter.

#### Färdigställda bostäder

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

#### Färdigställandegrad

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

#### Försäljningsgrad

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

#### Reservationsgrad

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

#### 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.

#### Sålda bostäder

Antal bostäder där ett bindande försäljningsavtal är tecknat med kund och bostaden har byggstartats.

#### Finansiella nyckeltal

##### Andel riskbärande kapital

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

##### Avkastning på sysselsatt kapital

Resultatet efter finansnetto inklusive resultat från andelar i intressebolag med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

#### Balansomslutning

Summan av tillgångar respektive skulder och eget kapital

#### 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 den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

#### Kapitalomsättningshastighet

Nettoomsättning dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.

#### Kostnader för produktion

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

#### Nettolåneskuld

Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

**Nettoomsättning**

Nettoomsättningen redovisas vid tidpunkt för överlämnande av bostaden till slutkund. Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträde till fastigheten.

**Resultat per aktie**

Årets resultat hänförligt till Bonavas aktieägare dividerat med ett vägt genomsnitt av antal aktier under året.

**Räntetäckningsgrad**

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

**Rörelsemarginal**

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

**Skuldsättningsgrad**

Nettolåneskuld dividerad med eget kapital.

**Soliditet**

Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

**Sysselsatt kapital**

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skattekulder. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som medeltalet av värdena den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

# Operationell och finansiell översikt

Informationen nedan bör läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information" och de Finansiella Rapporterna som upprättats i enlighet med IFRS såsom de är antagna av EU och återfinns på annan plats i Prospektet. För information om upprättandet av de Finansiella Rapporterna hänvisas till avsnittet "Presentation av finansiell information". För information om Bolagets redovisningsprinciper se avsnittet "Historisk finansiell information - Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper".

Detta avsnitt innehåller framåtriktad information. Sådan information baseras på uppskattningar och antaganden och är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer, inklusive de som anges under avsnittet "Riskfaktorer". Dessa faktorer skulle kunna leda till att Bolagets framtida rörelseresultat, finansiella ställning eller kassaflöden skiljer sig väsentligt från vad som anges eller antyds i sådan framåtriktad information. Se avsnittet "Viktig information" under rubriken "Framåtriktad information och riskfaktorer" för en beskrivning av risker som är förknippade med att förlita sig på framåtriktad information.

## ÖVERSIKT

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Bonava utvecklar och säljer prisvärda och hållbara bostäder till konsumenter och investerare på utvalda marknader i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, St Petersburg och Estland/Lettland. Bonava verkar i storstadsregioner med en tydlig tillväxt och en stabil lokal arbetsmarknad som skapar efterfrågan på nya bostäder. Bolaget erbjuder både flerbostadshus och småhus (med olika ägarformer) till två kundkategorier; konsumenter och investerare. Majoriteten av kunderna är konsumenter som investerar i eget boende, även om investerare (i Sverige, Tyskland och Finland) under 2015 svarade för cirka 30 procent av Bonavas sålda bostäder. Bolagets bostadsutvecklingsprocess löper genom hela värdekedjan från projektering av mark till färdigt boende.

## FAKTORER SOM PÅVERKAR BONAVAS RESULTAT OCH KASSAFLÖDE

Bonava anser att ett antal faktorer direkt eller indirekt påverkar dess resultat och kassaflöde. Dessa faktorer kan utgöra möjligheter för Bonava, men de kan också utgöra utmaningar och risker som Bonava måste hantera framgångsrikt för att kunna fortsätta utveckla sin verksamhet och förbättra Bonavas framtida finansiella ställning och resultat. Dessa faktorer inkluderar i synnerhet:

- efterfrågan och marknadsförutsättningar;
- effektivitet och kostnadskontroll i bostadsutvecklingsprocessen;
- försäljningspriser;
- byggrättsportfölj;
- säsongvariationer;
- finansiella kostnader;
- kapitalanvändning;
- valutakursförändringar; och
- Bonava som ett fristående bolag.

## Efterfrågan och marknadsförutsättningar

Efterfrågan på bostäder och kundernas betalningsförmåga påverkas bland annat av ett antal makroekonomiska faktorer som konjunkturläge, ränteläge och sysselsättningsgrad samt demografiska faktorer som befolkningstillväxt och urbanisering. De olika marknadernas specifika förutsättningar, såsom rådande ränteläge och underliggande marknadsrisk, återspeglas i Bolagets avkastningskrav på respektive marknad, vilket delvis reflekteras i affärsenheternas historiska rörelsemarginaler. Höga räntenivåer och hög marknadsrisk innebär generellt sett att Bolaget tillämpar ett högre avkastningskrav. För ytterligare information om makroekonomiska faktorer, demografiska faktorer och riskfaktorer se avsnittet "Marknadsöversikt" under rubriken "Makroekonomiska faktorer", "Marknadsöversikt" under rubriken "Demografiska faktorer" samt avsnittet "Riskfaktorer". Bolaget bedriver verksamhet i åtta olika länder och riktar sitt erbjudande till olika målgrupper beroende på bostadsutvecklingsprojekt. Detta innebär att Bonava inte är exponerat mot ett enskilt land, en enskild region eller en särskild målgrupp. Härutöver är Bonava beroende av ett antal faktorer som påverkar marknaden för nya bostäder, exempelvis i vilken grad myndigheter reglerar nybyggnation.

## Effektivitet och kostnadskontroll i bostadsutvecklingsprocessen

Med effektivitet i bostadsutvecklingsprocessen avses Bolagets förmåga att bland annat minimera tidsåtgången från det att ett bostadsutvecklingsprojekt påbörjas till dess att det färdigställs. Det är viktigt för Bolaget att hålla utsatta tidplaner, då förseningar riskerar att negativt påverka projektets avkastning och således Bolagets kapitalbindning. Bonava

arbetar aktivt med att effektivisera byggprocessen genom att öka graden av industrialisering och genom att standardisera delar av designen och produktionen. Med effektiva byggsystem ökar förutsättningen för Bonava att minska tidsåtgången i utvecklingsprocessen vilket väntas leda till att projektens avkastning ökar då kapitalet binds under kortare tid. Med kostnadskontroll avses Bolagets förmåga att begränsa såväl interna som externa kostnader vid genomförandet av utvecklingsprojekt. Åtgärder för ökad kostnadskontroll sammanhänger delvis med åtgärder för att i allt högre utsträckning kontrollera kostnaderna för inköp i projekt, till exempel genom ökad samordning inom inköp mellan länderna. Bolaget arbetar även med att optimera sin position i värdekedjan för att på så sätt öka kontrollen över kostnaderna i bostadsutvecklingsprocessen, till exempel genom att etablera produktionskompetens i alla affärsområden.

## Försäljningspriser

För Bolaget är det centralt att optimera försäljningspriset på bostäderna. Bonava arbetar med en prissättningsstrategi som grundar sig i målsättningen att ta hänsyn till både försäljningsrisken samt lönsamheten i projekten. Under projektutvecklingsprocessen marknadsförs bostäderna till relevanta målgrupper och försäljningsaktiviteter riktade mot potentiella kunder genomförs. Genom att tidigt i processen initiera försäljningsaktiviteter säkerställer Bolaget att prisnivån optimeras. Bolaget har god kundkänedom och arbetar aktivt med att följa de trender som påverkar kundernas behov för att säkerställa att Bonava utvecklar bostäder som motsvarar kundernas förväntningar avseende pris, område och utförande.

### Byggrättsportfölj

Bolagets förmåga att identifiera byggbar mark som lämpar sig för bostadsutveckling är central för Bonavas fortsatta lönsamhet. Bolaget arbetar kontinuerligt med att identifiera nya affärsmöjligheter och förvärvar således löpande nya byggrätter. När potentiella byggrätter har identifierats utförs analyser för att förstå projektets förutsättningar avseende till exempel kundernas efterfrågan och förväntade projektkostnader. Om investeringen anses lönsam förvärvas byggrätten.

### Säsongsvariationer

Bonava redovisar intäkter och resultat från försäljning av bostäder först i samband med överlämnandet av sålda och färdigställda bostäder till kunderna. Bonavas verksamheter påverkas av säsongsvariationer som lägre byggtakt under vinterhalvåret till följd av kallt väder, samt att en stor del av årsproduktionen färdigställs och överlämnas till kunderna under fjärde kvartalet. Därav följer att resultatet för fjärde kvartalet vanligen är starkare än för övriga kvartal.

### Finansiella kostnader

Bonavas resultat påverkas av finansiella kostnader, framförallt räntekostnader. Räntekostnaderna påverkas främst av storleken på Bolagets räntebärande skulder, det allmänna ränteläget samt av vilken strategi Bonava väljer för bindningstiden på räntorna. Bonavas policy är att den genomsnittliga återstående räntebindningstiden ska vara mellan sex och 18 månader samt att skuldportföljens ränteomsättningsstruktur ska vara spridd över tiden.

### Kapitalanvändning

Bonavas avkastning på sysselsatt kapital påverkas av Bolagets kapitalanvändning. Bolagets geografiska diversifiering möjliggör för effektiv kapitalanvändning, då kapital kan allokeras mellan Bolagets marknader baserat på var efterfrågan på bostäder är som störst samt där Bolaget bedömer att kapitalet används mest effektivt. Genom effektiv kapitalanvändning finns det potential till förbättrad avkastning på det sysselsatta kapitalet.

### Valutakursförändringar

Bonava är exponerat mot valutakursförändringar som uppkommer mellan Bolagets redovisningsvaluta som är SEK och utländska valutor som används vid transaktioner med leverantörer och kunder utanför Sverige. Bonava är exponerat för en omräkningsrisk när Bolaget omräknar intäkter, kostnader, tillgångar och skulder för sina verksamheter i Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg och Estland/Lettland till SEK. Bolaget arbetar med

valutasäkring och valutahantering i enlighet med antagen finanspolicy. Se avsnittet "*Historisk finansiell information – Not 23 Finansiella instrument och finansiell riskhantering*" för mer information om Bolagets riskhantering avseende växelkurser.

### Bonava som ett fristående bolag

Bonavas separation från NCC-koncernen kommer framgent ha en inverkan på Bolagets rörelsekostnader och finansiella kostnader. För Bonava som ett noterat bolag kommer rörelsekostnaderna i huvudsak att påverkas av en begränsad ökning av de administrativa kostnaderna till följd av att NCC-koncernens supportfunktioner inte längre kommer vara tillgängliga för Bonava. Exempelvis kommer Bonavas supportfunktioner inom bland annat ekonomi, finans, kommunikation och IT att stärkas. Utöver en ökning av de administrativa kostnaderna har Bonava engångskostnader för separationen. Separationskostnader om 68 MSEK har belastat Bonavas resultat, varav 57 MSEK har belastat resultatet för 2015 och 11 MSEK för första kvartalet 2016. Under 2016 bedöms ytterligare separationskostnader om cirka 90 MSEK belasta Bonavas resultat. Bonava har även ingått nya kreditavtal, vilket innebär att de historiska finansiella kostnaderna inte nödvändigtvis ger en representativ bild av Bonavas framtida finansiella kostnader. För vidare information om Bonavas nya finansiering se avsnittet "*Kapitalstruktur och annan finansiell information*" under rubriken "*Finansiering*".

### NYCKELPOSTER I RESULTATRÄKNINGEN

#### Nettoomsättning

Bonava redovisar intäkter i resultaträkningen när väsentliga risker och förmåner som är förknippade med ägande av bostaden har överförs till köparen. Bonavas nettoomsättning omfattar huvudsakligen tre intäktsslöden i form av försäljning av bostäder till konsumenter, resultat från försäljning av bostadsprojekt till investerare och, i mindre omfattning, försäljning av mark.

#### Kostnader för produktion

Kostnaden för produktion består av kostnader för mark, markberedning, byggherrekostnader, projektledning och kostnader för uppförande av byggnad.

#### Försäljnings- och administrationskostnader

Kostnader för försäljning och administration avser kostnader för ekonomi, IT, marknadsföring och kommunikation, HR, juridik och hyreskostnader för lokaler. Posten inkluderar även kostnader för ledning och centrala funktioner.

### Finansnetto

Finansnettot består av ränteintäkter och finansiella kostnader avseende likvida medel, ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer när Bolaget upptar lån från kreditinstitut, inklusive byggnadskreditiv i bostadsrättsföreningar i Sverige och bostadsaktiebolag i Finland, samt övriga finansiella kostnader.

### Skatt på periodens resultat

Skatt på periodens resultat består av aktuell skatt som ska betalas eller erhållas för det aktuella året, samt justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Posten inkluderar även uppskjuten skatt som redovisas för temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

### NYCKELPOSTER I BALANSRÄKNINGEN

Bostadsprojekt inom Bonava redovisas med uppdelning på:

- Exploateringsfastigheter
- Pågående bostadsprojekt
- Färdigställda bostäder

#### Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter är Bonavas innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingsfastigheter. Fastighet med uthyrda byggnader rubriceras som exploateringsfastighet om avsikten är att byggnaden ska rivras eller byggas om.

#### 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.

### NYCKELPOSTER I KASSAFLÖDEANALYSEN

#### Försäljningar av bostadsprojekt

Försäljningar av bostäder motsvarar kassaflöde i samband med erlagd köpeskilling från kunder.

#### Investeringar i bostadsprojekt

Investeringar i bostadsprojekt motsvarar nedlagda kostnader för Bostadsprojekt (jämför nyckelposter i balansräkningen).

### Övriga förändringar i rörelsekapital

Övriga förändringar i rörelsekapital avser framförallt kortfristiga fordringar och skulder i Bolagets bostadsutvecklingsverksamhet.

### JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODER 1 januari 2016 – 31 mars 2016 jämfört med 1 januari 2015 – 31 mars 2015

#### Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 1 877 MSEK, vilket är en ökning om 113 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då nettoomsättningen uppgick till 1 764 MSEK. Högre nettoomsättning i Sverige och S:t Petersburg bidrog positivt medan främst Finland och Tyskland uppvisade lägre omsättning. Förändrade valutakurser, framför allt avseende RUB, hade en negativ påverkan om 34 MSEK på nettoomsättningen under perioden 1 januari – 31 mars 2016 jämfört med samma period 2015.

#### Sverige

Nettoomsättningen i Sverige uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 1 251 MSEK, en ökning om 511 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då nettoomsättningen uppgick till 740 MSEK. För Sverige ökade antalet överlämnade bostäder till konsumenter samtidigt som genomsnittspriset steg och omsättningen från markförsäljning ökade.

#### Tyskland

Nettoomsättningen i Tyskland uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 157 MSEK, en minskning om 270 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då nettoomsättningen uppgick till 427 MSEK. Nettoomsättningen var lägre än föregående år i Tyskland på grund av färre resultatavräknade bostäder för konsumenter samt att inga projekt till investerare resultatavräknades under perioden. Under motsvarande period föregående år resultatavräknades en investerare i Tyskland.

#### Finland

Nettoomsättningen i Finland uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 88 MSEK, en minskning om 116 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då nettoomsättningen uppgick till 204 MSEK. Nettoomsättningen minskade i Finland då färre bostäder resultatavräknades till konsumenter, och inga bostäder resultatavräknades till investerare. Under perioden ökade genomsnittspriset för bostäder som överlämnades till konsumenter i Finland.

### Danmark/Norge

Nettoomsättningen i Danmark/Norge uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 256 MSEK, en minskning om 73 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då nettoomsättningen uppgick till 329 MSEK. Nettoomsättningen i Danmark/Norge minskade som följd av att färre bostäder överlämnades till konsumenter. Genomsnittspriset för bostäder som överlämnades till konsumenter var lägre i Norge.

#### S:t Petersburg

Nettoomsättningen i S:t Petersburg uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 106 MSEK, en ökning om 61 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då nettoomsättningen uppgick till 45 MSEK. I S:t Petersburg ökade nettoomsättningen för kvartalet som ett resultat av att fler bostäder till konsumenter resultatavräknades.

#### Kostnader för produktion

Bonavas kostnader för produktion uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 1 550 MSEK, vilket är en minskning med 1 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då kostnaderna för produktion uppgick till 1 551 MSEK.

#### Bruttoresultat

Bonavas bruttoresultat uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 328 MSEK, vilket är en ökning med 115 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då bruttoresultatet uppgick till 213 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till ökad omsättning med förbättrade marginaler i projekt för konsumenter.

#### Övriga kostnader

Bonavas försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 144 MSEK, vilket är en ökning med 6 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då försäljnings och administrationskostnaderna uppgick till 138 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till kostnader för förberedelser för att notera Bonava på Nasdaq Stockholm. Bonavas övriga kostnader uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 0 MSEK, vilket är en minskning med 1 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då de övriga kostnaderna uppgick till 1 MSEK.

### Rörelseresultat

Bonavas rörelseresultat uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 184 MSEK, vilket är en ökning med 110 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då rörelseresultatet uppgick till 74 MSEK. Ökningen var framför allt hänförlig till ökad omsättning med förbättrade marginaler i projekt för konsumenter i Sverige, medan resultatet från projekt till investerare minskade. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 9 MSEK för perioden 1 januari – 31 mars 2016 jämfört med 13 MSEK för perioden 1 januari – 31 mars 2015. Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 4 MSEK på resultatet under perioden 1 januari – 31 mars 2016 jämfört med samma period 2015. Förberedelserna för att notera Bonava på Nasdaq Stockholm medförde ökade kostnader om 11 MSEK för kvartalet.

#### Sverige

Rörelseresultatet i Sverige uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 261 MSEK, en ökning om 195 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då rörelseresultatet uppgick till 66 MSEK. Sverige svarade under kvartalet för en stor andel av Koncernens resultat tack vare förbättrat resultat från bostäder till konsumenter och ökad vinst från markförsäljning. För bostäder till konsumenter ökade såväl omsättning som marginaler.

#### Tyskland

Rörelseresultatet i Tyskland uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till -28 MSEK, en minskning om 50 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då rörelseresultatet uppgick till 22 MSEK. I Tyskland försämrades resultatet dels då färre bostäder överlämnades till konsumenter, dels då inga projekt till investerare resultatavräknades i kvartalet. Under motsvarande period föregående år resultatavräknades ett projekt till investerare i Tyskland.

#### Finland

Rörelseresultatet i Finland uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till -13 MSEK, en minskning om 22 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då rörelseresultatet uppgick till 9 MSEK. I Finland minskade resultatet då inga bostäder till investerare resultatavräknades.

#### Danmark/Norge

Rörelseresultatet i Danmark/Norge uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 6 MSEK, en ökning om 16 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då rörelseresultatet uppgick till -10 MSEK. Det förbättrade resultatet är främst hänförligt till ökade marginaler från bostäder till konsumenter.

#### *S:t Petersburg*

Rörelseresultatet i S:t Petersburg uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 25 MSEK, en ökning om 8 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då rörelseresultatet uppgick till 17 MSEK. I S:t Petersburg förbättrades resultatet till följd av fler överlämnade bostäder till konsumenter.

#### **Finansiella intäkter och kostnader**

Bonavas finansiella intäkter uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 3 MSEK, vilket innebär att de finansiella intäkterna var oförändrade jämfört med motsvarande period 2015. Bonavas finansiella kostnader minskade med 15 MSEK under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 73 MSEK, jämfört med 88 MSEK motsvarande period 2015.

Bonavas finansnetto för perioden 1 januari – 31 mars 2016 förbättrades och uppgick till -71 MSEK jämfört med -85 MSEK för motsvarande period 2015. Förbättringen var hänförlig till en lägre nettolåneskuld.

#### **Periodens resultat före och efter skatt**

Bonavas resultat före skatt ökade med 124 MSEK till 113 MSEK för perioden 1 januari – 31 mars 2016, jämfört med -11 MSEK för motsvarande period 2015. Bonavas resultat efter skatt uppgick till 88 MSEK under perioden 1 januari – 31 mars 2016, jämfört med -9 MSEK för motsvarande period 2015.

#### **Skatt**

Den beräknade skatten för perioden 1 januari – 31 mars 2016 uppgick till -26 MSEK, en ökad skattekostnad jämfört med motsvarande period 2015 då den beräknade skatten uppgick till en intäkt om 2 MSEK. Skatten under det första kvartalet 2016 motsvarar en effektiv skattesats om 23 procent, jämfört med 21 procent motsvarande period 2015.

#### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till -527 MSEK, vilket är en minskning med 82 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då kassaflödet uppgick till -445 MSEK. Det förbättrade resultatet gav ett ökat kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till -49 MSEK, vilket är en minskning med 40 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då kassaflödet uppgick till -9 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten genererade ett inflöde om 628 MSEK under perioden 1 januari – 31 mars 2016, jämfört

med ett inflöde om 526 MSEK under motsvarande period 2015. Hög försäljningsgrad i pågående produktion resulterade i flera byggstarter som gav ökade investeringar i pågående bostadsprojekt. Även investeringar i exploateringsfastigheter ökade, medan kassaflöde från försäljningar var oförändrat. Övriga förändringar i rörelsekapitalet påverkades positivt av ökad räntefri finansiering av både markinvesteringar och bostadsprojekt i produktion.

#### **Sysselsatt kapital**

Per 31 mars 2016 uppgick sysselsatt kapital till 10 236 MSEK, vilket utgjorde en minskning om 905 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då sysselsatt kapital uppgick till 11 141 MSEK. Tillgångarna ökade framför allt avseende pågående bostadsprojekt. Det sysselsatta kapitalet minskade till följd av ökad räntefri finansiering av pågående bostadsprojekt och mark.

#### **Bostadsförsäljning och byggstarter**

Under perioden 1 januari – 31 mars 2016 såldes totalt 788 bostäder till konsumenter, vilket är en minskning om 227 bostäder jämfört med motsvarande period 2015 då totalt 1 015 bostäder såldes till konsumenter. Under perioden 1 januari – 31 mars 2016 såldes ingen bostad till investerare, vilket är en minskning med 127 bostäder jämfört med motsvarande period 2015 då totalt 127 bostäder såldes till investerare. Antalet byggstarter av bostäder till konsumenter uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 747, vilket är en ökning med 159 bostäder jämfört med motsvarande period 2015 då totalt antalet byggstarter av bostäder till konsumenter uppgick till 588. Antalet byggstarter av bostäder till investerare uppgick till 127 under perioden 1 januari – 31 mars 2015.

#### **Helåret 2015 jämfört med helåret 2014**

##### **Nettoomsättning**

Nettoomsättningen uppgick 2015 till 13 070 MSEK, vilket är en ökning med 2 844 MSEK jämfört med 2014 då nettoomsättningen uppgick till 10 226 MSEK. Nettoomsättningen ökade då Bonava resultatavräknade fler bostäder samtidigt som genomsnittligt pris per enhet för överlämnade och resultatavräknade bostäder till konsumenter var högre. Vidare såldes ett tyskt fastighetsbestånd vilket påverkade nettoomsättningen positivt med 480 MSEK, effekten från försäljningen redovisas under Övrigt och elimineringar. Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 66 MSEK på nettoomsättningen 2015 jämfört med samma period 2014.

#### *Sverige*

Nettoomsättningen i Sverige uppgick till 4 639 MSEK, en ökning om 2 230 MSEK jämfört med 2014 då nettoomsättningen uppgick till 2 409 MSEK. I Sverige ökade nettoomsättningen från både konsumenter och investerare.

#### *Tyskland*

Nettoomsättningen i Tyskland uppgick till 3 471 MSEK, en ökning om 301 MSEK jämfört med 2014 då nettoomsättningen uppgick till 3 170 MSEK. I Tyskland ökade nettoomsättningen från både konsumenter och investerare.

#### *Finland*

Nettoomsättningen i Finland uppgick till 1 791 MSEK, en minskning om 25 MSEK jämfört med 2014 då nettoomsättningen uppgick till 1 816 MSEK. Minskningen beror främst på lägre försäljning till investerare.

#### *Danmark/Norge*

Nettoomsättningen i Danmark/Norge uppgick till 1 760 MSEK, en minskning om 65 MSEK jämfört med 2014 då nettoomsättningen uppgick till 1 825 MSEK. Minskningen beror främst på lägre markförsäljning.

#### *S:t Petersburg*

Nettoomsättningen i S:t Petersburg uppgick till 773 MSEK, en ökning om 30 MSEK jämfört med 2014 då nettoomsättningen uppgick till 743 MSEK. Ökningen beror främst på högre försäljning till konsumenter.

#### **Kostnader för produktion**

Bonavas kostnader för produktion uppgick under 2015 till 11 016 MSEK, vilket är en ökning med 2 299 MSEK jämfört med 2014 då kostnaderna för produktion uppgick till 8 717 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till ökade volymer i Sverige och Tyskland, medan Finland och Danmark/Norge redovisade en minskning.

#### **Bruttoresultat**

Bonavas bruttoresultat uppgick 2015 till 2 054 MSEK, vilket är en ökning med 546 MSEK jämfört med 2014 då bruttoresultatet uppgick till 1 508 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till ökad omsättning från konsumenter med förbättrade marginaler samt ökat resultat från markförsäljning i Sverige. Även Finland förbättrade resultatet, hänförligt till avtal med investerare. Tyskland redovisade ett högre bruttoresultat till följd av högre nettoomsättning och förbättrade marginaler. Bruttoresultatet för S:t Petersburg var högre, tack vare ökad omsättning och förbättrade marginaler från konsumenter.

### Övriga kostnader

Bonavas försäljnings- och administrationskostnader uppgick under 2015 till 640 MSEK, vilket är en ökning med 76 MSEK jämfört med 2014 då försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 564 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till kostnader om 57 MSEK för att skapa ett fristående Bonava. Övriga kostnader uppgick under 2015 till 36 MSEK, vilket är en ökning med 34 MSEK jämfört med 2014 då de övriga kostnaderna uppgick till 2 MSEK. Ökningen är hänförlig till nedskrivningar av fordran på ett joint venture.

### Rörelseresultat

Bonavas rörelseresultat uppgick 2015 till 1 377 MSEK, vilket är en ökning med 435 MSEK jämfört med 2014 då rörelseresultatet uppgick till 942 MSEK. Försäljningen av ett tyskt fastighetsbestånd påverkade rörelseresultatet positivt med 51 MSEK, vilket redovisas under Övrigt och elimineringar. Kostnader för att skapa ett fristående Bonava uppgick till 57 MSEK för 2015, varav 12 MSEK avser kostnader för huvudkontoret. Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 33 MSEK på resultatet 2015 jämfört med samma period 2014.

### Sverige

Rörelseresultatet i Sverige uppgick under 2015 till 706 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 375 MSEK jämfört med 2014 då rörelseresultatet uppgick till 331 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till ökad omsättning från konsumenter med förbättrade marginaler, samt ökad vinst från markförsäljning.

### Tyskland

Rörelseresultatet i Tyskland uppgick under 2015 till 422 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 94 MSEK jämfört med 2014 då rörelseresultatet uppgick till 328 MSEK. Tyskland redovisade ett högre resultat till följd av högre nettoomsättning och förbättrade marginaler.

### Finland

Rörelseresultatet i Finland uppgick under 2015 till 187 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 41 MSEK jämfört med 2014 då rörelseresultatet uppgick till 146 MSEK. Det förbättrade rörelseresultatet var hänförligt till avtal med investerare med förbättrade marginaler.

### Danmark/Norge

Rörelseresultatet i Danmark/Norge uppgick under 2015 till -3 MSEK, vilket motsvarar en minskning om 87 MSEK jämfört med 2014 då rörelseresultatet uppgick till 84 MSEK. Danmark/Norge redovisade ett negativt resultat som följd av lägre överlämnade volymer, nedskrivningar och högre omstrukturings-

kostnader i Norge samt ökade kostnader för tvist i Danmark.

### S:t Petersburg

Rörelseresultatet i S:t Petersburg uppgick under 2015 till 197 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 55 MSEK jämfört med 2014 då rörelseresultatet uppgick till 142 MSEK. Rörelseresultatet för S:t Petersburg var högre tack vare ökad omsättning och förbättrade marginaler från konsumenter.

### Finansiella intäkter och kostnader

Bonavas finansiella intäkter minskade med 7 MSEK under 2015 till 11 MSEK, jämfört med 18 MSEK 2014. Bonavas finansiella kostnader minskade med 51 MSEK under 2015 till 356 MSEK, jämfört med 407 MSEK 2014. Bonavas finansnetto för 2015 förbättrades och uppgick till -345 MSEK jämfört med -389 MSEK för 2014. Förbättringen drevs av en lägre genomsnittlig nettolåneskuld.

### Årets resultat före och efter skatt

Bonavas resultat före skatt ökade med 480 MSEK till 1 033 MSEK för 2015, jämfört med 553 MSEK för 2014. Bonavas resultat efter skatt uppgick till 798 MSEK 2015, jämfört med 472 MSEK för 2014. Förbättringen är främst hänförlig till ett förbättrat rörelseresultat.

### Skatt

Den beräknade skatten för 2015 uppgick till 235 MSEK, en ökad skattekostnad jämfört med 2014 då den beräknade skatten uppgick till en kostnad om 81 MSEK. Skatten 2015 motsvarar en effektiv skattesats om 23 procent, jämfört med 15 procent 2014. Ökningen berodde främst på ett förbättrat resultat före skatt samt skatteeffekter på underskottavdrag. Under 2014 kunde delar av underskottsavdrag som tidigare inte varit redovisade nyttjas.

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick 2015 till 1 450 MSEK, vilket är en ökning med 1 544 MSEK jämfört med 2014 då kassaflödet uppgick till -94 MSEK. Ett högre resultat och ett stort antal bostäder färdigställda och överlämnade till kund förbättrade kassaflödet. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick 2015 till -13 MSEK, vilket är en förbättring med 40 MSEK jämfört med 2014 då kassaflödet uppgick till -53 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten genererade ett utflöde om 1 301 MSEK under 2015, jämfört med ett inflöde om 231 MSEK under 2014. Förändringen beror på ökad amortering av räntebärande skulder.

### Sysselsatt kapital

2014 uppgick sysselsatt kapital till 10 688 MSEK. Under 2015 minskade sysselsatt kapital med 877 MSEK till 9 811 MSEK. Förändringen var främst hänförlig till minskade exploateringsfastigheter och en ökad räntefri finansiering av bostadsprojekten.

### Bostadsförsäljning och byggstarter

Under 2015 såldes totalt 4 542 bostäder till konsumenter, vilket är en minskning med 33 bostäder jämfört med 2014 då totalt 4 575 bostäder såldes till konsumenter. Vidare såldes totalt 1 773 bostäder till investerare under 2015, vilket är en ökning med 301 bostäder jämfört med 2014 då totalt 1 472 bostäder såldes till investerare. Antalet byggstarter av bostäder till konsumenter uppgick under 2015 till 4 452, vilket är en minskning med 51 bostäder jämfört med 2014 då totalt antalet byggstarter av bostäder till konsumenter uppgick till 4 503. Antalet byggstarter av bostäder till investerare uppgick under 2015 till 1 904, vilket är en ökning med 459 bostäder jämfört med 2014 då totalt antalet byggstarter av bostäder till investerare uppgick till 1 445.

### Helåret 2014 jämfört med helåret 2013

#### Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick 2014 till 10 226 MSEK, vilket är en ökning om 1 030 MSEK jämfört med 2013 då nettoomsättningen uppgick till 9 196 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler överlämnade och resultatavräknade bostäder till konsumenter i Tyskland, Danmark/Norge och S:t Petersburg. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 204 MSEK på nettoomsättningen 2014 jämfört med samma period 2013.

#### Sverige

Nettoomsättningen i Sverige uppgick till 2 409 MSEK, en minskning om 609 MSEK jämfört med 2013 då nettoomsättningen uppgick till 3 018 MSEK. Minskningen beror främst på lägre genomsnittspriser från bostäder överlämnade till konsumenter.

#### Tyskland

Nettoomsättningen i Tyskland uppgick till 3 170 MSEK, en ökning om 662 MSEK jämfört med 2013 då nettoomsättningen uppgick till 2 508 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler överlämnade och resultatavräknade bostäder till konsumenter jämfört med föregående år.

#### *Finland*

Nettoomsättningen i Finland uppgick till 1 816 MSEK, en minskning om 507 MSEK jämfört med 2013 då nettoomsättningen uppgick till 2 323 MSEK. Minskningen beror på lägre försäljning till både konsumenter och investerare.

#### *Danmark/Norge*

Nettoomsättningen i Danmark/Norge uppgick till 1 825 MSEK, en ökning om 1 149 MSEK jämfört med 2013 då nettoomsättningen uppgick till 676 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler överlämnade och resultatavräknade bostäder till konsumenter jämfört med föregående år.

#### *S:t Petersburg*

Nettoomsättningen i S:t Petersburg uppgick till 743 MSEK, en ökning om 367 MSEK jämfört med 2013 då nettoomsättningen uppgick till 376 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler överlämnade och resultatavräknade bostäder till konsumenter jämfört med föregående år.

#### **Kostnader för produktion**

Bonavas kostnader för produktion uppgick under 2014 till 8 717 MSEK, vilket är en ökning med 685 MSEK jämfört med 2013 då kostnaderna för produktion uppgick till 8 032 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till bostadsprojekt för konsumenter.

#### **Bruttoresultat**

Bonavas bruttoresultat uppgick 2014 till 1 508 MSEK, vilket är en ökning med 343 MSEK jämfört med 2013 då bruttoresultatet uppgick till 1 165 MSEK. Ökningen var hänförlig till fler resultatavräknade bostäder till konsumenter, en högre marginal till investerarmarknaden och markförsäljningar.

#### **Övriga kostnader**

Bonavas försäljnings- och administrationskostnader uppgick under 2014 till 564 MSEK, vilket är en ökning med 23 MSEK jämfört med 2013 då försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 541 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till stödfunktioner för hantering av den ökade projektvolymen. Bonavas övriga kostnader uppgick under 2014 till 2 MSEK, vilket är en ökning med 2 MSEK jämfört med 2013 då de övriga kostnaderna uppgick till 0 MSEK.

#### **Rörelseresultat**

Bonavas rörelseresultat uppgick 2014 till 942 MSEK, vilket är en ökning med 319 MSEK jämfört med 2013 då rörelseresultatet uppgick till 623 MSEK. Ökningen var hänförlig till fler resultatavräknade bostäder till konsumenter, en högre marginal till investerare-

marknaden och markförsäljningar. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 9 MSEK på resultatet 2014 jämfört med samma period 2013.

#### *Sverige*

Rörelseresultatet i Sverige uppgick under 2014 till 331 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 102 MSEK jämfört med 2013 då rörelseresultatet uppgick till 229 MSEK. Ökningen beror främst på högre markförsäljning och lägre administrativa kostnader.

#### *Tyskland*

Rörelseresultatet i Tyskland uppgick under 2014 till 328 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 99 MSEK jämfört med 2013 då rörelseresultatet uppgick till 229 MSEK. Ökningen beror främst på fler överlämnade enheter till konsumenter.

#### *Finland*

Rörelseresultatet i Finland uppgick under 2014 till 146 MSEK, vilket motsvarar en minskning om 35 MSEK jämfört med 2013 då rörelseresultatet uppgick till 181 MSEK. Minskningen beror främst på färre överlämnade bostäder till konsumenter och lägre marginaler.

#### *Danmark/Norge*

Rörelseresultatet i Danmark/Norge uppgick under 2014 till 84 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 109 MSEK jämfört med 2013 då rörelseresultatet uppgick till -25 MSEK. Ökningen beror främst på fler överlämnade enheter till konsumenter.

#### *S:t Petersburg*

Rörelseresultatet i S:t Petersburg uppgick under 2014 till 142 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 49 MSEK jämfört med 2013 då rörelseresultatet uppgick till 93 MSEK. Ökningen beror främst på fler överlämnade enheter till konsumenter.

#### **Finansiella intäkter och kostnader**

Bonavas finansiella intäkter minskade med 4 MSEK under 2014 till 18 MSEK, jämfört med 22 MSEK 2013. Bonavas finansiella kostnader ökade med 29 MSEK under 2014 till 407 MSEK, jämfört med 378 MSEK 2013. Bonavas finansnetto för 2014 minskade och uppgick till -389 MSEK jämfört med -356 MSEK för 2013. Minskningen var främst hänförlig till ökad belåning för verksamheten i S:t Petersburg, där räntan var hög i relation till övriga segment.

#### **Årets resultat före och efter skatt**

Bonavas resultat före skatt ökade med 286 MSEK till 553 MSEK för 2014, jämfört med 267 MSEK för 2013. Bonavas resultat efter skatt uppgick till 472 MSEK 2014, jämfört med 211 MSEK för 2013.

#### **Skatt**

Den beräknade skatten för 2014 uppgick till 81 MSEK, en ökad skattekostnad jämfört med 2013 då den beräknade skatten uppgick till en kostnad om 56 MSEK. Ökningen berodde främst på ett förbättrat resultat före skatt. Skatten 2014 motsvarar en effektiv skattesats om 15 procent, jämfört med 21 procent 2013. Under 2014 kunde delar av underskottsavdrag som tidigare inte varit redovisade nyttjas.

#### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick 2014 till -94 MSEK, vilket är en minskning med 422 MSEK jämfört med 2013 då kassaflödet uppgick till 328 MSEK. Försämringen av kassaflödet var främst hänförlig till ökade investeringar i bostadsprojekt. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick 2014 till -53 MSEK, vilket är en minskning med 19 MSEK jämfört med 2013 då kassaflödet uppgick till -34 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten genererade ett inflöde om 231 MSEK under 2014, jämfört med ett utflöde om -308 MSEK under 2013. Förändringen förklaras främst av ökad räntebärande upplåning.

#### **Sysselsatt kapital**

2013 uppgick sysselsatt kapital till 9 978 MSEK. Under 2014 ökade sysselsatt kapital med 710 MSEK till 10 688 MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i produktion.

#### **Bostadsförsäljning och byggstarter**

Under 2014 såldes totalt 4 575 bostäder till konsumenter, vilket är en ökning med 828 bostäder jämfört med 2013 då totalt 3 747 bostäder såldes till konsumenter. Vidare såldes totalt 1 472 bostäder till investerare under 2014, vilket är en ökning med 343 bostäder jämfört med 2013 då totalt 1 129 bostäder såldes till investerare. Antalet byggstarter av bostäder till konsumenter uppgick under 2014 till 4 503, vilket är en ökning med 788 bostäder jämfört med 2013 då totalt antalet byggstarter av bostäder till konsumenter uppgick till 3 715. Antalet byggstarter av bostäder till investerare uppgick under 2014 till 1 445, vilket är en ökning med 350 bostäder jämfört med 2013 då totalt antalet byggstarter av bostäder till investerare uppgick till 1 095.

#### **KAPITALRESURSER**

##### **Investeringar**

Förvärv av mark är en del av Bonavas löpande verksamhet och sker kontinuerligt. Markförvärv betraktas inte av Bonava som investeringar då marken används i Bonavas löpande verksamhet och är avsedd att omsättas som

en del i Bonavas bostadsutveckling. Bonavas investeringar under perioderna 2013, 2014, 2015 och 1 januari – 31 mars 2016 har varit begränsade då Bonava till exempel inte gjort några betydande inköp av maskiner eller inventarier (se avsnittet "*Historisk finansiell information – Not 9 "Materiella anläggningstillgångar"*).

Bonava har heller inte några pågående investeringar eller gjort åtaganden om framtida investeringar som bedöms vara väsentliga.

#### Rörelsekapital

Bonava anser att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande 12-månadersperioden. Bolaget hade per den 31 mars 2016 tillgång till 640 MSEK i likvida medel. En beskrivning av Bonavas finansieringsavtal inklusive när utestående lån förfaller till betalning finns under avsnittet "*Kapitalstruktur och annan finansiell information*", under rubriken "*Finansiering*".

#### Materiella anläggningstillgångar

Det bokförda nettovärdet av Bonavas materiella anläggningstillgångar uppgick per den 31 mars 2016 till 117 MSEK och utgjordes av rörelsefastigheter om 50 MSEK samt maskiner och inventarier om 67 MSEK.

#### TENDENSER

Bostadsmarknaden och förutsättningarna för bostadsutveckling påverkas bland annat av ett antal makroekonomiska faktorer. Förväntad tillväxt i BNP, ökad sysselsättning och ökad disponibel inkomst, relativt låga räntor samt demografiska faktorer som befolkningstillväxt och fortsatt urbanisering är exempel på sådana faktorer som Koncernen anser tillsammans skapar möjligheter för en fortsatt stark bostadsmarknad.

Under första kvartalet 2016 var efterfrågan på bostäder överlag fortsatt god på de marknader där Bonava verkar. I Sverige och Tyskland var efterfrågan fortsatt god med stigande priser. I Finland vände priserna uppåt i början av året, efter en längre tid med svagare efterfrågan. Efterfrågan i Finland från både investerarmarknaden och konsumenter är fortsatt starkare på små, prisvärda bostäder. Efterfrågan på bostäder var god i Köpenhamn och priserna steg i övriga landet. I Norge förbättrades efterfrågan och priserna steg under det första kvartalet 2016. I S:t Petersburg är marknaden något avvaktande då köpbesluten tar längre tid.

#### VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR SEDAN DEN 31 MARS 2016

I april 2016 har Bonava ingått ett kreditavtal avseende en multicurrency revolving credit facility avsedd att användas för Bonavas generella bolagsbehov och som rörelsekapital inom Koncernen. Krediten har en löptid om fem år och uppgår till 2,7 Mdr SEK under förutsättning att en notering av Bonava äger rum under 2016 och att sedvanliga villkor uppfylls. Bonava har även efter den 31 mars 2016 ingått ett kreditavtal avseende tidsbundna lån om 30 MEUR med en löptid om fyra år samt 30 MEUR med en löptid om fem år.

Den 22 april 2016 beslutade årsstämman bland annat att genomföra en fondemission samt att välja om samtliga styrelseledamöter och Bolagets revisor. Den 17 maj 2016 beslutade Nasdaq Stockholms bolagskommitté att godkänna att Bonavas aktier upptas till handel på Nasdaq Stockholm under förutsättning att sedvanliga villkor uppfylls.

Den 17 maj 2016 offentliggjorde NCC att Bonava säljer sammanlagt 352 nyutvecklade Svanenmärkta hyresrätter i Linköping och Karlstad till bostadsbolaget Willhem. Affären som motsvarar ett värde av 595 MSEK kommer att resultatavräknas under första kvartalet 2017 och i fjärde kvartalet 2018. Bonava ansvarar för uthyrningen och lämnar sedvanliga hyresgarantier till köparen.

Den 18 maj 2016 beslutade extra bolagsstämman i Bonava att genomföra ytterligare en fondemission.

# Kapitalstruktur och annan finansiell information

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

I tabellerna nedan redovisas Bonavas kapitalstruktur på koncernnivå per den 31 mars 2016. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och finansiella rapporter, med tillhörande noter, som finns i avsnittet "Historisk finansiell information". För information om Bolagets aktiekapital och aktier hänvisas till avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden".

### Kapitalisering

Tabellen nedan visar Bonavas kapitalstruktur per den 31 mars 2016.

Belopp i MSEK	31 mars 2016
<b>Summa kortfristiga räntebärande skulder</b>	<b>3 334</b>
Mot borgen <sup>1)</sup>	1 153
Mot säkerhet <sup>1)</sup>	561
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet	1 620
<b>Summa långfristiga räntebärande skulder</b>	<b>2 089</b>
Mot borgen <sup>1)</sup>	1 897
Mot säkerhet <sup>1)</sup>	61
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet	130
<b>Summa kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder</b>	<b>5 422</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 814</b>
Aktiekapital	1
Övrigt tillskjutet eget kapital	5 003
Övriga reserver	19
Balanserade vinstmedel	-267
Innehav utan bestämmande inflytande	58

1) I Sverige ingår Bonava borgen till kreditgivare till förmån för bostadsrättsföreningar medan bostadsaktiebolag i Finland som Bonava konsoliderar använder fastighetsinteckningar som säkerhet för upptagna lån.

### Nettoskuldsättning

Tabellen nedan visar Bonavas nettoskuldsättning per den 31 mars 2016.

Belopp i MSEK	31 mars 2016
(A.) Kassa	0
(B.) Likvida medel	601
(C.) Lätt realiserbara värdepapper	39
<b>(D.) Likviditet (A) + (B) + (C)</b>	<b>640</b>
<b>(E.) Övriga räntebärande fordringar<sup>1)</sup></b>	<b>230</b>
(F.) Kortfristiga banklån	3 332
(G.) Kortfristig andel av långfristiga skulder	0
(H.) Övriga kortfristiga finansiella skulder	2
<b>(I.) Kortfristiga räntebärande skulder (F) + (G) + (H)</b>	<b>3 334</b>
<b>(J.) Netto kortfristig skuldsättning (I) - (E) - (D)</b>	<b>2 464</b>
(K.) Långfristiga banklån	1 987
(L.) Emitterade obligationer	0
(M.) Övriga långfristiga lån	102
<b>(N.) Långfristiga räntebärande skulder (K) + (L) + (M)</b>	<b>2 089</b>
<b>(O.) Nettoskuldsättning (J) + (N)</b>	<b>4 552</b>

1) I övriga räntebärande fordringar ingår kortfristiga räntebärande fordringar om 96 MSEK och långfristiga räntebärande fordringar om 134 MSEK.

## FINANSIERING

Bonavas största källor till likviditet är, och förväntas förbli, kassaflödet från den löpande verksamheten samt upplåning från externa långgivare. Per den 31 mars 2016 hade Bonava räntebärande skulder om 5 422 MSEK, varav 1 624 MSEK utgjordes av koncerninterna skulder till NCC som inte motsvarades av Bonavas fordran på NCC enligt tidigare aktieägartillskott från NCC till Bonava. I samband med att Bonavas aktier upptas till handel på Nasdaq Stockholm kommer Bonava att uppta externa lån om cirka 1,4 Mdr SEK för att refinansiera Bonavas skuld till NCC. Lånet kommer att upptas enligt kreditavtalet med AB Svensk Exportkredit som kommer att utnyttjas till fullo (totalt 60 MEUR) och kreditfaciliteten med Danske Bank A/S, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handels-

banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) som kommer att utnyttjas upp till cirka 0,9 Mdr SEK (av 2,7 Mdr SEK totalt). Ovan nämnda finansieringsavtal beskrivs nedan.

### Finansieringsavtal

Bonava har ingått ett väsentligt kreditavtal med Danske Bank A/S, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) avseende en multicurrency revolving credit facility avsedd att användas för Bonavas generella bolagsbehov och som rörelsekapital inom Koncernen. Krediten har en löptid om fem år och uppgår till 2,7 Mdr SEK under förutsättning att en notering av Bonava äger rum under 2016 och att sedvanliga villkor uppfylls.

Villkoren i kreditavtalet är kopplade till två finansiella åtaganden avseende soliditet (så kallad "equity to total assets ratio") samt räntetäckningsgrad (i kreditavtalet definierat som "ratio of EBITDA to Net Financial Expenses").

Räntenivåerna grundas enligt kreditavtalet på relevant IBOR (vid negativ IBOR anses sådan basränta vara noll) med ett marginalpåslag som är kopplat en marginaltrappa utifrån det finansiella åtagandet rörande soliditet.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor, garantier och åtaganden vilka, med vissa undantag, innefattar restriktioner avseende avyttringar och förvärv, utlåning och garantier, upptagande av finansiell skuld och ställande av säkerhet.

Kreditavtalet innehåller bland annat åtaganden för låntagaren att återbetala samtliga kreditfaciliteter om, efter börsnoteringen, någon (eller en grupp som agerar tillsammans) (med undantag för Nordstjärnan AB) tar kontrollen över mer än 30 procent av aktierna och/eller rösterna i låntagaren, eller om låntagaren avnoteras (så kallad "change of control").

Det finns även sedvanliga bestämmelser om uppsägningsgrunder. Bland annat föreligger en sådan enligt kreditavtalet om en uppsägningsgrund under en annan kreditfacilitet överstigande ett tröskelbelopp som har upptagits av Bonava eller något av Bonavas dotterbolag skulle vara för handen (så kallad "cross default").

Bonava har även ingått ett väsentligt kreditavtal med AB Svensk Exportkredit avseende tidsbundna lån om 30 MEUR med en löptid om fyra år samt 30 MEUR med en löptid om fem år. Avtalet för de tidsbundna krediterna innehåller sedvanliga villkor i enlighet med AB Svensk Exportkredits standard men avspeglar villkoren i ovan beskrivna kreditavtal och innehåller liknande restriktioner avseende avyttringar och förvärv inklusive finansiella åtaganden om soliditet och räntetäckningsgrad. Räntenivåerna grundas på EURIBOR 3M med ett marginalpåslag och lånen återbetalas till fullo vid utgången av lånens löptid.

#### **Skuldsättning avseende bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag**

Bonava tillämpar IFRIC 15, Avtal om uppförande av fastigheter. Tillämpningen av IFRIC 15 innebär att svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag redovisas i Koncernens balansräkning fram till dess att projekt slutförts och överlämnats till slutkunden. Detta ökar framför allt räntebärande skulder men påverkar även Bonavas övriga nyckeltal. I Sverige ingår Bonava borgen till kreditgivare till förmån för bostadsrättsföreningar medan bostadsaktiebolag i Finland som Bonava konsoliderar använder fastighetsinteckningar som säkerhet för upptagna lån. Under ett års tid efter att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus har fastställts löper en insatsgaranti som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till av Koncernen bildade bostadsrättsföreningar. Summan av uttagna pantbrev i Bonava genom fastighetsinteckningar uppgick per den 31 mars 2016 till cirka 1 211 MSEK. Per samma datum uppgick skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag till cirka 3 672 MSEK.

Den årliga räntan på kreditfaciliteterna som beskrivits under rubriken "*Finansieringsavtal*" samt skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag uppgår till drygt två procent baserat på nuvarande relevanta IBOR-nivåer.

#### **FINANSIELL RISKHANTERING**

Se avsnittet "*Historisk finansiell information – Not 23 Finansiella instrument och finansiell riskhantering*" för information om riskhantering samt växelkurs- och känslighetsanalyser.

#### **ÖVRIG INFORMATION**

Bonava känner i dagsläget inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som direkt eller indirekt väsentligt kan påverka Bolagets verksamhet, utöver vad som framgår i avsnittet "*Riskfaktorer*".



# Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

## STYRELSE

Bonavas styrelse består för närvarande av sex bolagsstämmovalda styrelseledamöter. Samtliga bolagsstämmovalda styrelseledamöter är valda för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls under år 2017. I nedanstående tabell anges styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes in i styrelsen första

gången och huruvida de anses vara oberoende dels i förhållande till Bolaget och dess ledning, dels i förhållande till Bolagets större aktieägare.<sup>1)</sup> Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ska mer än hälften av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess

ledning. Vidare ska minst två av de bolagsstämmovalda styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen, även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Dessa regler omfattar inte eventuella arbetstagarrepresentanter.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till Bolaget och ledning	Oberoende i förhållande till större aktieägare
Carl Engström	Styrelseordförande	23 dec 2015	Ja	Nej
Viveca Ax:son Johnson	Styrelseledamot	23 dec 2015	Nej	Nej
Åsa Hedenberg	Styrelseledamot	23 dec 2015	Ja	Ja
Samir Kamal	Styrelseledamot	23 dec 2015	Ja	Ja
Magnus Rosén	Styrelseledamot	23 dec 2015	Ja	Ja <sup>2)</sup>
Anna Wallenberg	Styrelseledamot	23 dec 2015	Ja	Ja

På de nästkommande sidorna redovisas mer detaljerade uppgifter om styrelseledamöterna, bland annat utbildning, erfarenhet, pågående och avslutade uppdrag samt aktieinnehav i Bolaget.

1) Angivna beroende- och oberoendeförhållanden avser förhållandena per dagen för Prospektet.

2) Magnus Rosén kommer, i enlighet med pressmeddelanden från Ramirent Oyj daterade den 23 februari 2016 och 23 mars 2016, att sluta som koncernchef och VD för Ramirent Oyj den 8 augusti 2016 och har därmed bedömts vara oberoende i förhållande till större aktieägare oaktat att Nordstjernen AB är största aktieägare i Ramirent Oyj.

## STYRELSE



**Carl Engström**, f. 1977  
Styrelseordförande

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm och Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Arbetar som Senior Investment Manager och ingår i ledningsgruppen för Nordstjernan AB. Erfarenhet från arbete som managementkonsult på Bain & Co (2004–2008).

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Salcomp Oyj och Salcomp Holding AB. Styrelseledamot i Svea Montessoriförskola, ekonomisk förening.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** Styrelseledamot i Llentab AB (2013–2014).

**Aktieinnehav i Bolaget:** 0 aktier<sup>1)</sup>



**Viveca Ax:son Johnson**, f. 1963  
Styrelseledamot

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Samhällsvetenskaplig gymnasieutbildning (tre år). Sammanlagt 20 års erfarenhet från olika positioner inom Nordstjernankoncernen. Erfarenhet från arbete som styrelseledamot i bland annat Skanditek Industriförvaltning AB (publ) (2004–2009), Lundin Petroleum AB (publ) (2005–2007) och Invik & Co AB (publ) (2003–2004).

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Nordstjernan AB, samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Nordstjernankoncernen, däribland styrelseledamot i NCC AB (publ). Styrelseordförande i Nordstjernan Holding AB, samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Nordstjernan Holding-koncernen. Ordförande i Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse för allmännyttiga ändamål och ledamot i Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse. Innehavare av enskilda firman Viveca Ax:son Johnson.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** Styrelseledamot i Antti Ahlström Perilliset Oy (2011–2016). Styrelseledamot och VD i Förvaltnings Aktiebolaget Elfbacken (1998–2016). Styrelseledamot i Wicanders Förvaltnings AB (1998–2013) och Välinge Flooring Technology AB (2006–2011), samt olika styrelseuppdrag i bolag inom Nordstjernankoncernen och Nordstjernan Holding-koncernen.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 25 000 A-aktier och 123 000 B-aktier<sup>1)</sup>



**Åsa Hedenberg**, f. 1961  
Styrelseledamot

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. 20 hp ekonomi, Stockholms Universitet. Erfarenhet som VD för Hüge Fastigheter AB (2010–2014), VD för Uppsala AB (2001–2010), marknadsområdeschef Stockholm Kommersiellt Innerstad AP Fastigheter (1999–2001), chef för Utvecklingsfastigheter SEB Fastighetsförvaltning (1999), förvaltningschef för Stockholm Hantverks- och Industribyggen (1997–1999) samt Fastighetschef med mera på Skanska AB (publ) (1986–1997).

**Andra pågående uppdrag:** VD för Specialfastigheter Sverige AB, samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Specialfastigheter Sverige-koncernen. Ledamot i fullmäktige, Stockholms Handelskammare. Sammankallande i valnämnden, Byggherrarna.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** Styrelseledamot i Sh bygg, sten och anläggning AB (2013–2014), fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo (2005–2014), H.B.V. Försäljnings AB (2005–2014), Sweden Green Building Council (2012–2014), BYGGHERRARNA Sverige AB (2008–2012). VD för Hüge Fastigheter AB (2010–2014).

**Aktieinnehav i Bolaget:** 0 aktier<sup>1)</sup>

1) Samtliga styrelseledamöters aktieinnehav avser ledamöternas innehav i Bonava under antagande av att utdelningen skett till villkoren 1:1 med avstämningsdag för utdelning i NCC per den 30 april 2016. Innehaven inkluderar närståendes innehav. Styrelseledamöternas respektive aktieinnehav i Bonava per första dagen för handel med aktierna i Bonava som beräknas bli den 9 juni 2016 kan skilja sig från ovan redovisade aktieinnehav.



**Samir Kamal**, f. 1965  
Styrelseledamot

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Kandidatexamen som elektro- och elektronik ingenjör, Imperial College i London. Erfarenhet som partner på EQT Partners (2008-2014), partner på IK Investment Partners (2004-2006) och projektledare på Carnegie Investment Bank (1995-2004), samt analytiker på SEB (1992-1994).

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i TitanX Holding AB, samt styrelseuppdrag i andra bolag inom TitanX-koncernen. Styrelseledamot i GG Holding AB, samt styrelseuppdrag i andra bolag inom GG Holding-koncernen. Styrelseledamot i Save-by-Solar Sweden AB, Rimas Holding AB och Stiftelsen Industrifonden. Äger Hejsan BV (100 procent) och Langdal BV (100 procent).

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** Styrelseledamot i Norrwin AB (2009-2012), samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Norwinkoncernen. Styrelseledamot i Lika Bra Design AB (2004-2014). Styrelseledamot i Frostbite Holding AB (2011-2014), samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Frostbite-koncernen.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 0 aktier<sup>2)</sup>



**Magnus Rosén**, f. 1962  
Styrelseledamot

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Civilekonom, Linköpings Universitet och MBA, Handelshögskolan i Stockholm. Erfarenhet som VD och styrelseledamot för BE Group Sverige AB (publ) (2008-2009), SVP i Skandinavien Cramo Oyj (2006-2008) och VD för Cramo Skandinavien (1998-2006).

**Andra pågående uppdrag:** Koncernchef och VD i Ramirent Oyj,<sup>1)</sup> samt styrelseuppdrag och VD-uppdrag i andra bolag inom Ramirent-koncernen. Ledamot i Llentab AB. Ledamot i European Rental Association.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** Styrelseordförande i Göteborg kärra 74:1 AB (2012-2013) samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Ramirent-koncernen.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 1 000 B-aktier<sup>2)</sup>



**Anna Wallenberg**, f. 1975  
Styrelseledamot

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Civilekonom, Uppsala Universitet. Arbetar som drift och försäljningsdirektör för Kronans Apotek. Erfarenhet som sortiments- och inköpschef Kronans Apotek (2011-2015), affärsområdeschef på Oriola AB (2012) och strategikonsult Accenture (2000-2011).

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Occasion Euro Events AB.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Högberget (2011-2015).

**Aktieinnehav i Bolaget:** 0 aktier<sup>2)</sup>

1) Magnus Rosén kommer dock, i enlighet med pressmeddelanden från Ramirent Oyj daterade den 23 februari 2016 och 23 mars 2016, att sluta som koncernchef och VD för Ramirent Oyj den 8 augusti 2016.

2) Samtliga styrelseledamöters aktieinnehav avser ledamöternas innehav i Bonava under antagande av att utdelningen skett till villkoren 1:1 med avstämningsdag för utdelning i NCC per den 30 april 2016. Innehaven inkluderar närståendes innehav. Styrelseledamöternas respektive aktieinnehav i Bonava per första dagen för handel med aktierna i Bonava som beräknas bli den 9 juni 2016 kan skilja sig från ovan redovisade aktieinnehav.

**LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

Bonavas koncernledning består av centrala koncernfunktioner. I tabellen nedan anges de ledande befattningshavarna, deras befattning och när de blev medlemmar i koncernledningen.

Namn	Befattning	Medlem av koncernledningen sedan <sup>1)</sup>
Joachim Hallengren	VD och Koncernchef	November 2012
Ann-Sofi Danielsson	CFO och IR-chef inklusive IT	Januari 2016
Magnus Ljung	Strategi- och affärsutvecklingschef	Augusti 2014
Sofia Rudbeck	Marknads- och försäljningschef	Oktober 2014
Jenny Lilja Lagercrantz	HR-chef	Maj 2012
Joakim Månsson	Chefsjurist	Februari 2009
Fredrik Hemborg	Affärsenhetschef Sverige	Maj 2015
Olle Boback	Affärsenhetschef Tyskland	Januari 2009
Juuso Hietanen	Affärsenhetschef Finland och S:t Petersburg	Januari 2011
Torben Modvig	Affärsenhetschef Danmark/Norge	Augusti 2009

1) Med koncernledning avses del av ledningen för NCC:s affärsområde NCC Housing som därefter bildat Bonava.

Nedan redovisas mer detaljerade uppgifter om de ledande befattningshavarna, bland annat utbildning, erfarenhet, pågående och avslutade uppdrag samt aktieinnehav i Bolaget.



**Joachim Hallengren**, f. 1964  
VD och Koncernchef

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola. Sammanlagt 21 års erfarenhet från olika positioner inom NCC-koncernen, bland annat som affärsområdeschef för NCC Property Development och som koncernledningsmedlem i NCC AB (publ) (2009–2015).

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i och ägare (100 procent) av Aktiebolaget Phlebas, samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Phlebaskoncernen. Styrelseordförande i Offside Press AB. Ordförande för Centre for Management of the built environment (CMB), Chalmers.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** Styrelseuppdrag inom NCC-koncernen. Styrelseledamot i Aktiebolaget Emilsborg, samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Emilsborgskoncernen.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 9 229 B-aktier<sup>1)</sup>



**Ann-Sofi Danielsson**, f. 1959  
CFO och IR-chef inklusive IT

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Civilekonom, Uppsala Universitet. Erfarenhet som CFO, Ekonomidirektör och koncernledningsmedlem i NCC AB (publ) (2003–2015).

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Pandex AB, Bulten AB samt Bulten Holding AB.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** CFO i NCC AB (publ) (2003–2015), samt styrelseuppdrag inom NCC-koncernen. Styrelseledamot i RNB Retail and Brands AB (publ) (2013–2016).

**Aktieinnehav i Bolaget:** 8 049 B-aktier<sup>1)</sup>



**Magnus Ljung**, f. 1975  
Strategi- och affärsutvecklingschef

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Civilingenjör, Linköpings Tekniska Högskola. Erfarenhet från ledande befattningar inom strategi- och affärsutveckling på Eniro (2012–2013) och EDSA (2008–2010), managementkonsult på Bain & Co (2007–2008), Booz & Co (2005–2007) samt Accenture (2001–2004).

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i och ägare (100 procent) av Avidor AB.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** Affärsutvecklingschef (interim) för Eniro Sverige AB (2012–2013). Delägare i Axholmen AB (2010–2012).

**Aktieinnehav i Bolaget:** 0 aktier<sup>1)</sup>



**Sofia Rudbeck**, f. 1974  
Marknads- och försäljningschef

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola. Erfarenhet som produkt och marknadschef på Fagerhult Retail (2012–2014) samt ansvarig för strategi och programkontor på Fagerhult (2011–2012), olika roller inom innovation och marknad på Electrolux (2005–2011) samt managementkonsult på McKinsey & Company (1998–2004).

**Andra pågående uppdrag:** Inga.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** Styrelseledamot i Fagerhult Retail AB (2012–2014), samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Fagerhult-koncernen.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 0 aktier<sup>1)</sup>



**Jenny Lilja Lagercrantz**, f. 1972  
HR-chef

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Filosofie Kandidatexamen, Stockholms Universitet. Erfarenhet från seniora positioner inom Human Resources på Skandia (2008–2012) och Nasdaq OMX (1999–2008).

**Andra pågående uppdrag:** Inga.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** Inga.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 466 B-aktier<sup>1)</sup>



**Joakim Månsson**, f. 1967  
Chefsjurist

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Jur Kand, Lunds Universitet. Certifikat över Europäische Studien, Universität Saarbrücken. Nationalekonomi 1, Lunds Universitet. Arbetar som bolagsjurist på NCC Housing sedan 2009. Under perioden 2009–2014 har han även erfarenhet som bolagsjurist på NCC Property Development. Vidare erfarenhet som bolagsjurist på Skanska Sverige AB (2004–2009) och biträdande jurist på Gernandt & Danielsson Advokatbyrå (1997–2004).

**Andra pågående uppdrag:** Inga.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** Styrelseuppdrag inom NCC-koncernen.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 1 114 B-aktier<sup>1)</sup>

1) Samtliga befattningshavares aktieinnehav avser befattningshavarnas innehav i Bonava under antagande av att utdelningen av aktierna i Bonava skett till villkoren 1:1 med avstämningsdag för utdelning i NCC den 30 april 2016 samt med beaktande av aktier som därefter tilldelats befattningshavarna enligt NCC:s aktierelaterade incitamentsprogram den 3 maj 2016. Innehaven inkluderar närtståendes innehav. Befattningsinnehavarnas respektive aktieinnehav i Bonava per första dagen för handel med aktierna i Bonava som beräknas bli den 9 juni 2016 kan skilja sig från ovan redovisade aktieinnehav.



**Fredrik Hemborg**, f. 1972

*Affärsenhetschef Sverige*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Sammanlagt 19 års erfarenhet från olika positioner inom NCC-koncernen, bland annat som regionchef inom NCC Property Development.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Ursviks Exploaterings AB. Styrelseledamot i Tipton Fastighet I AB, Tipton Fastighet II AB, Tipton Fastighet III AB, Elinegård Holding kv DGHK AB, Elinegård Holding kv SS2TQ AB, Elinegård Holding kv UXY Södra VY2 AB och Elinegård Holding kv WZM1M2O AB.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** VD och styrelseuppdrag inom NCC-koncernen. Styrelseledamot i NCC Kaninen Projekt AB (2015–2016), NCC Kaninen Holding AB (2015–2016), Tipton Brown AB (2014–2015) och Beckombergas Förvaltnings AB (2014–2015), samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Beckombergas koncernen. Styrelseledamot i Tipton Petter AB (2014). Styrelseordförande i Boende Hyra tre AB (2014) och Boende Ingun AB (2014).

**Aktieinnehav i Bolaget:** 1 589 B-aktier<sup>1)</sup>



**Olle Boback**, f. 1953

*Affärsenhetschef Tyskland*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Ingenjör, Rudbeckskolan i Örebro. Ansvarat för NCC Housings verksamhet i Tyskland sedan starten 1994.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Bauindustrieverband Berlin-Brandenburg e.V. Kommanditdelägare i GBS GmbH & Co. Vierte Scwalbenweg in Berlin-Schönfeld KG. Kommanditdelägare i GBS GmbH & Co. Zweite Scwalbenweg in Berlin-Schönfeld KG. Kommanditdelägare i GBS GmbH & Co. Dritte Scwalbenweg in Berlin-Schönfeld KG.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** Inga.

**Aktieinnehav i Bolaget:** 8 528 B-aktier<sup>1)</sup>



**Torben Modvig**, f. 1973

*Affärsenhetschef Danmark/Norge*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilingenjör, Danmarks Tekniska Universitet och Kandidatexamen i Finans samt MBA, Köpenhamns handelshögskola. Sammanlagt nio års erfarenhet som ansvarig för NCC:s bostadsutveckling i Danmark. Erfarenhet som Director på konstruktionsbolaget Davidsen Partnere A/S (2005–2007) och som Nordic Engineering Manager på Shell (2003–2005).

**Andra pågående uppdrag:** Inga.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** Styrelseledamot i Tuborg Interessantselskab (2009–2015) och Moelven (2012–2015) och Obton Solenergi Westerhausen KS (2015–2016).

**Aktieinnehav i Bolaget:** 150 B-aktier<sup>1)</sup>



**Juuso Hietanen**, f. 1977

*Affärsenhetschef Finland och S:t Petersburg*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**

Civilingenjör, Tekniska Högskolan i Helsingfors (Aalto Universitet). Fastighetsfinansiering, Hanken Handelshögskola, Finland. Finansieringsstudier, Budapest University of Technology, Ungern. Sammanlagt 12 års erfarenhet från olika positioner inom NCC i Finland, S:t Petersburg och Estland/Lettland. Ansvarat för NCC Housings verksamhet i S:t Petersburg sedan 2008 och är sedan 2015 även ansvarig för NCC Housing i Finland.

**Andra pågående uppdrag:** Inga.

**Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren):** VD för Egirei Kft (2007–2016).

**Aktieinnehav i Bolaget:** 0 aktier<sup>1)</sup>

1) Samtliga befattningshavares aktieinnehav avser befattningshavarnas innehav i Bonava under antagande av att utdelningen av aktierna i Bonava skett till villkoren 1:1 med avstämningsdag för utdelning i NCC den 30 april 2016 samt med beaktande av aktier som därefter tilldelats befattningshavarna enligt NCC:s aktierelaterade incitamentsprogram den 3 maj 2016. Innehaven inkluderar närståendes innehav. Befattningsinnehavarnas respektive aktieinnehav i Bonava per första dagen för handel med aktierna i Bonava som beräknas bli den 9 juni 2016 kan skilja sig från ovan redovisade aktieinnehav.

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås under Bolagets postadress. Bonavas styrelse bedöms av Bolaget uppfylla Svensk kod för bolagsstyrnings krav på oberoende gentemot Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare. Ingen av personerna i Bonavas styrelse eller koncernledning har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterade mål, varit medlem i styrelsen eller ledningen i bolag som försatts i konkurs, likvidation (på grund av obestånd) eller annan konkursförvaltning, varit föremål för anklagelser och/eller sanktioner av myndigheter (innefattande godkända yrkessammanslutningar), eller ålagts näringsförbud.

Det förekommer inga familjeband mellan personerna i Bonavas styrelse och koncernledning. Utöver vad som anges i nästkommande stycke föreligger inte några potentiella intressekonflikter hos någon av medlemmarna i styrelsen eller koncernledningen, det vill säga deras privata intressen kan inte anses stå i strid med Bolagets. Att medlemmar i styrelsen och koncernledningen äger aktier i Bonava framgår av presentationen av styrelseledamöterna respektive de ledande befattningshavarna. Inget bolag i Koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller ledande befattningshavare rätt till förmåner efter det att anställningen avslutats, med undantag för att personer i koncernledningen har rätt till avgångsvederlag under en period om nio till arton månader eller, under vissa förutsättningar, kompensation för konkurrens-

begränsningar som kan komma att utges efter det att anställningen har upphört (60-100 procent av grundlönen).

Styrelseordförande Carl Engström är anställd som Senior Investment Manager av Nordstjernen AB samt ingår i dess ledningsgrupp. Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson är styrelseordförande och äger aktier i Nordstjernen AB. Det skulle kunna uppstå situationer där Carl Engström och Viveca Ax:son Johnson kan företräda intressen som skiljer sig från Bolagets intressen eftersom dessa personer även är verksamma i huvudägaren Nordstjernen AB. Nordstjernen AB:s intressen skulle kunna avvika från eller konkurrera med Bolagets eller andra aktieägares intressen. Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson är även styrelseledamot i NCC. Det skulle kunna tänkas uppkomma situationer där Viveca Ax:son Johnson kommer att ha intressen som skiljer sig från Bolagets intressen eftersom NCC, i varje fall under en övergångsperiod efter separationen mellan NCC och Bonava, kommer att utgöra en av Koncernens största leverantörer. Styrelseledamoten Åsa Hedenberg är VD för Specialfastigheter Sverige AB. Det skulle kunna uppstå situationer där Åsa Hedenberg kan företräda intressen som skiljer sig från Bolagets intressen, till exempel om Bonava skulle delta som en potentiell förvärvare i en försäljningsprocess där Specialfastigheter Sverige AB avyttrar mark.

Det har inte förekommit några särskilda överenskommelser med större ägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilken någon av medlemmarna i styrelsen eller koncernledningen har valts in styrelsen eller anställts i koncernledningen. Nordstjernen AB

har, i kraft av sitt ägande i Bolaget efter utdelningen, utövat visst inflytande vid utseende av styrelseledamöter i Bolaget. Ersättningar till medlemmarna av styrelsen och koncernledningen framgår av avsnittet "*Bolagsstyrning*". Det föreligger inga begränsningar i styrelsens och ledningens möjlighet att sälja sina aktier i Bonava.

## REVISOR

Vid årsstämma i Bolaget den 22 april 2016 beslutades att välja Ernst & Young AB som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Den auktoriserade revisorn Mikael Ikonen är huvudansvarig revisor. Mikael Ikonen är född 1963 och är medlem av FAR.

Ernst & Young AB (eller revisor anställd av Ernst & Young AB) har varit Koncernens revisor sedan årsstämman 2015 och således ansvarat för revisionen som omfattat den historiska finansiella informationen för räkenskapsåret 2015. För resterande period som den historiska finansiella informationen omfattar, det vill säga 2013 och 2014, var PricewaterhouseCoopers AB (eller revisor anställd av PricewaterhouseCoopers AB) Koncernens revisor. Huvudansvarig revisor i det då vilande Bonava var Patrik Adolfson, som är född 1973 och medlem av FAR. Huvudansvarig för NCC-koncernen var för dessa år Håkan Malmström, som är född 1965 och medlem av FAR. PricewaterhouseCoopers AB med Håkan Malmström som huvudansvarig revisor har avlämnat revisionsrapport för de sammanslagna finansiella rapporter för 2013 och 2014 som inkluderats i Prospektet.

# Bolagsstyrning

Före noteringen på Nasdaq Stockholm har bolagsstyrningen i Bonava, som ett dotterbolag till NCC, utgått från svensk lagstiftning samt interna regler och riktlinjer. När aktierna i Bolaget är noterade på Nasdaq Stockholm kommer Bonava även att följa Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden bygger på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett bolag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då beskriva den alternativa lösningen och förklara skälet till avvikelser i sin årliga bolagsstyrningsrapport. Bonava kommer att tillämpa Koden från och med noteringen på Nasdaq Stockholm. Eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport, som kommer att upprättas för första gången för räkenskapsåret 2016. Bolaget avser inte att avvika från några av Kodens regler.

## BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) ("Aktiebolagslagen") är bolagsstämman Bolagets högsta beslutande organ, vid vilken aktieägarna utövar sin rösträtt. Utöver årsstämman kan extra bolagsstämma sammankallas. Bolagets årsstämmor hålls i Solna eller Stockholm före juni månads utgång varje kalenderår. Extra bolagsstämma kan sammankallas vid behov. Enligt Bolagets bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets hemsida. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet. När Bonava har noterats kommer ett pressmeddelande på svenska och engelska innehållande kallelsen i sin helhet att utfärdas före varje bolagsstämma.

## Rätt att delta vid bolagsstämma

Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken fem vardagar (lördagar inkluderade) före bolagsstämma (så kallade avstämningsdagen), och som senast det datum som anges i kallelsen till bolagsstämman har meddelat Bolaget sin avsikt att delta, är berättigade att delta på bolagsstämman och att rösta för antalet innehavda aktier i Bolaget. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos en bank eller annan förvaltare

måste utöver att informera Bolaget begära att tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear förda aktieboken, för att vara berättigade att delta på bolagsstämman. Aktieägare bör informera sin förvaltare i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare får delta vid bolagsstämman personligen eller genom ombud och får medföra högst två biträden.

## Aktieägares initiativrätt

Aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid bolagsstämma ska begära detta skriftligen hos styrelsen. Begäran måste normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

## VALBEREDNING

Bolag som följer Koden ska enligt denna ha en valberedning. Valberedningen ska enligt Koden ha minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Vid årsstämman i Bonava den 22 april 2016 antogs instruktioner för valberedningens sammansättning och arbete i Bolaget. Enligt dessa ska valberedningen bestå av minst tre av årsstämman utsedda ledamöter. Styrelsens ordförande ska vara adjungerad ledamot av valberedningen, dock utan rösträtt. Särskilda instruktioner antogs dock för utseende av ledamöter i samband med att valberedningen inrättas för första gången efter det att Bolagets aktier upptagits till handel på Nasdaq Stockholm. Inför årsstämman 2017 ska styrelsens ordförande därför kontakta de tre röstmässigt största aktieägarna i Bolaget (per den sista bankdagen i den månad som Bolagets aktier upptagits till handel på Nasdaq Stockholm), vilka var och en ska äga rätt att utse en ledamot av valberedningen. Valberedningen har enligt instruktionerna till uppgift att lägga fram förslag till årsstämman 2017 om bland annat antalet bolagsstämموvalda styrelseledamöter och styrelsens sammansättning inklusive styrelsens ordförande, samt förslag om styrelsens arvodering, med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter samt eventuellt ersättning för utskottsarbete.

Valberedningen ska också lägga fram förslag om årsstämmans ordförande och val av revisor och dess arvodering samt förslag till eventuella nya instruktioner för utseende av valberedningen och dess arbete. Samtliga aktieägare har rätt att vända sig till valberedningen med förslag på styrelseledamöter. Valberedningens förslag på styrelseledamöter, styrelsearvoden och revisorer presenteras i kallelsen till årsstämman. En motivering till valberedningens förslag om styrelsens sammansättning publiceras på Bolagets webbplats i samband med att kallelsen till årsstämman går ut.

## STYRELSE

### Styrelsens arbete

Styrelsens uppgifter regleras i Aktiebolagslagen, Bolagets bolagsordning och Koden, varav den senare kommer att bli tillämplig för Bolaget från tidpunkten för noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Därutöver regleras styrelsens arbete av en av styrelsen årligen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsens ledamöter, styrelsens ordförande och VD, samt innehåller rutiner för ekonomisk rapportering för VD. Styrelsen fastställer även instruktioner för styrelsens utskott, om inte deras uppgifter ska fullgöras av styrelsen i sin helhet. Styrelsens uppgifter innefattar fastställande av strategier, affärsplaner, budget, delårsrapporter, årsbokslut, förslag till beslut av årsstämman (bland annat avseende vinstdisposition) samt antagande av policydokument och riktlinjer. Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten på den ekonomiska rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera verksamheten mot av styrelsen fastställda mål och riktlinjer. Vidare ska styrelsen utse och kontinuerligt utvärdera Bolagets VD, samt, om nödvändigt, avsätta denne. Slutligen beslutar styrelsen om betydande investeringar och förändringar i Koncernens organisation och verksamhet. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med VD följa Bonavas utveckling samt förbereda och leda styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelseledamöterna varje år utvärderar sitt arbete och fortlöpande får den information som krävs för att utföra sitt arbete effektivt.

Bonavas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av tre till åtta ledamöter. Styrelseledamöterna väljs årligen på Bolagets årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Som nämnt ska enligt Koden en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

#### Styrelsens utskott

Styrelsen har för närvarande inga utskott, utan styrelsen i dess helhet fullgör istället revisionsutskottets uppgifter enligt aktiebolagslagen respektive ersättningsutskottets uppgifter enligt Koden. Styrelsens arbete med de uppgifter som åligger revisionsutskottet följer en av styrelsen årligen fastställd instruktion och syftar till att övervaka Bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering. Styrelsen ska också hålla sig informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning, samt granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster. På motsvarande sätt följer styrelsens arbete med de uppgifter som åligger ersättningsutskottet en av styrelsen årligen fastställd instruktion. Uppgifterna innefattar att bereda frågor om ersättning och andra anställningsvillkor för VD och andra ledande befattningshavare. I arbetet ingår även att förbereda styrelsens förslag till riktlinjer avseende, bland annat, förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och eventuellt incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för icke-monetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av bolagsstämman. Ersättningsutskottets uppgifter innefattar också att övervaka och utvärdera utfallen av program för rörlig ersättning och Bonavas efterlevnad av de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning.

#### Ersättning till styrelsen

Historiskt har inget arvode utgått till ledamöterna för arbete i Bonavas styrelse. Som ett koncernbolag inom NCC-koncernen har Bolaget haft en styrelse som endast inkluderat anställda inom Bonava och styrelseuppdrag i NCC-koncernen har ingått bland dessa personers ordinarie uppgifter. Vid extra bolagsstämma den 21 december 2015 ersattes den dåvarande styrelsen med de nuvarande ledamöterna. Vid samma bolagsstämma beslutades att styrelsen skulle erhålla arvode om totalt 1 800 000 SEK, varav 500 000 SEK skulle utgå till styrelsens ordförande och 260 000 SEK till var och en av de övriga styrelseledamöterna. Noterades särskilt att arvodesnivåerna utgjorde årliga arvoden som skulle proportioneras efter mandatperiodens längd.

Nuvarande styrelsearvoden fastställdes vid årsstämman den 22 april 2016. Årligt arvode utgår med 500 000 SEK till styrelsens ordförande och med 260 000 SEK till var och en av de övriga styrelseledamöterna.

#### VD OCH KONCERNLEDNING

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av Bolagets och Koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion. VD fungerar som chef för koncernledningen och fattar beslut i samråd med övriga i koncernledningen. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information inför styrelsemöten och även för föredragning av materialet på styrelsemötena. För ytterligare information om VD och övriga ledande befattningshavare, se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

#### Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Enligt Aktiebolagslagen ska styrelsen i börsbolag lägga fram förslag till beslut om riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare på årsstämman. Sådana av

årsstämman beslutade riktlinjer är endast tillämpliga på nya anställningsavtal ingångna mellan Bolaget och respektive ledande befattningshavare, varför det kan finnas anställningsavtal som inte fullt ut följer de nu gällande riktlinjerna. I enlighet med de riktlinjer som antogs på Bolagets årsstämma den 22 april 2016 ska koncernledningens ersättning omfatta fast lön, rörlig ersättning, långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram, pension och övriga förmåner. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för verkställande direktören är maximerad till 50 procent av den fasta lönen och för övriga i Bolagets ledning är den maximerad till mellan 30 och 50 procent av den fasta lönen. Bolaget eftersträvar en successiv övergång till premiebaserade lösningar, vilket innebär att Bolaget betalar premier som utgör en viss procent av den anställdes lön. Medlem i Bolagets ledning som är verksam i Sverige och som inte omfattas av pensionsförmåner enligt kollektivavtal (ITP-plan) ska erhålla högst 30 procent av den årliga fasta lönen i årlig premiebaserad pensionsavsättning. Medlem i Bolagets ledning, som är verksam i annat land, har pensionslösning i överensstämmelse med lokal praxis.

Medlem av Bolagets ledning som avslutar sin anställning på Bolagets initiativ äger i normalfallet rätt till nio månaders uppsägningstid 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 VD och CFO får istället tillämpas en uppsägningstid om tolv månader med avgångsvederlag motsvarande tolv månaders fast lön. Uppsägningstiden uppgår i normalfallet till sex månader vid uppsägning på initiativ av den anställda. Riktlinjerna får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl.

#### Ersättningar från Koncernen till VD och ledande befattningshavare

SEK	Beräknad ersättning för 2016 <sup>1)</sup>		
	Fast lön <sup>2)</sup>	Rörlig lön <sup>3)</sup>	Pension <sup>4)</sup>
VD	4 200 000	1 050 000	1 260 000
Övriga medlemmar i koncernledningen (9 st)	18 300 000	3 350 000	4 640 000
<b>Totalt</b>	<b>22 500 000</b>	<b>4 400 000</b>	<b>5 900 000</b>

1) Med anledning av att bland annat lönenivåer till VD och ledande befattningshavare justeras i samband med att Bolagets aktier upptas till handel på Nasdaq Stockholm redovisas ersättningar som om Bolagets aktier upptagits till handel på Nasdaq Stockholm per den 1 januari 2016.

2) Fast lön redovisas exklusive semesterersättning.

3) Rörlig lön är estimerad som 50 procent av respektive individs maximala utfall.

4) Samtliga uppgifter om pensioner avser premiepensioner.

## REVISOR

Den externa revisionen av räkenskaperna i Bonava och de flesta dotterbolagen, inklusive styrelsens och koncernledningens förvaltning, utförs enligt god revisionssed i Sverige. Den externa revisorn närvarar vid minst tre styrelsemöten årligen. Vid något av dessa tillfällen ska revisorn diskutera revisionen med styrelseledamöterna utan närvaro av VD eller någon annan person i koncernledningen. Revisorn utses av årsstämman för perioden fram till slutet av nästkommande årsstämma. På årsstämman den 22 april 2016 valdes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB som revisor för perioden intill slutet av nästa årsstämma. Till huvudansvarig revisor har utsetts den auktoriserade revisorn Mikael Ikonen.

Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young AB under 2015 anlitats för ytterligare tjänster, främst skatte- och redovisningsfrågor men även börsnoteringsrelaterade frågor. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

## INTERN KONTROLL

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i Aktiebolagslagen, årsredovisningslagen (1995:1554) och Koden. Information om Bonavas system för intern kontroll och riskhantering samt styrelsens åtgärder för att följa upp att den interna kontrollen fungerar ska varje år ingå i Bolagets bolagsstyrningsrapport.

Beskrivningen av Bonavas process för intern kontroll grundar sig på det ramverk, COSO, som tagits fram av The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. Processen har utformats för att säkerställa en adekvat riskhantering inklusive tillförlitlig finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som ska tillämpas av bolag noterade på Nasdaq Stockholm. Detta arbete involverar styrelsen, koncernledningen och övrig personal.

## Kontrollmiljö

Styrelsen har fastställt styrdokument och instruktioner i syfte att reglera VD:s och styrelsens roll- och ansvarsfördelning. Styrelsen övervakar och säkerställer kvaliteten på den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning och tillhörande instruktion för revisionsutskott. Därtill har styrelsen antagit ett antal grundläggande riktlinjer som styr arbetet med riskhantering och intern kontroll. I dessa ingår riskbedömning, krav på kontrollaktiviteter för att hantera de mest väsentliga riskerna, årsplan för arbetet med intern kontroll samt självutvärdering och rapportering. Ansvar och befogenheter samt styrdokument utgör, tillsammans med lagar och föreskrifter, kontrollmiljön inom Bonava. Samtliga anställda har ett ansvar för att fastlagda styrdokument efterlevs.

## Riskbedömning

Koncernledningen genomför årligen en övergripande riskanalys, där makroekonomiska, strategiska, operationella och finansiella risker samt risker relaterade till regelefterlevnad identifieras. Riskerna värderas utifrån bedömd sannolikhet och påverkan samt effektivitet i åtgärder som finns på plats för att hantera risken. Utfallet av riskanalysen presenteras för styrelsen av CFO:n.

## Kontrollaktiviteter

Utformningen av kontrollaktiviteter är av särskild vikt i Bolagets arbete med att hantera risker och säkerställa den interna kontrollen. Kontrollaktiviteter är knutna till Bolagets affärsprocesser och respektive enhet säkerställer att kontrollaktiviteter genomförs i linje med uppsatta krav.

## Information och kommunikation

Riktlinjer, instruktioner och manualer av betydelse för den finansiella rapporteringen kommuniceras till berörda medarbetare via Koncernens intranät. Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende koncernens ställning och resultatutveckling. Inom Bolaget hålls möten på ledningsnivå, sedan vidare på den nivå respektive enhet finner

lämpligt. För den externa informationsgivningen finns en av styrelsen fastställd kommunikationspolicy, som har utformats i syfte att säkerställa att Bolaget lever upp till kraven på att sprida korrekt information till marknaden.

## Uppföljning

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Bonavas finansiella ställning och investeringar samt den löpande verksamheten inom Bonava diskuteras vid varje styrelsemöte. Styrelsen ansvarar även för uppföljning av den interna kontrollen. Detta arbete innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom uppföljning av förslag på åtgärder som uppmärksammats i samband med den externa revisionen.

Bolaget genomför årligen en självutvärdering av arbetet med riskhantering och intern kontroll. Processen innebär att självutvärdering av kontrollaktivitetens effektivitet genomförs årligen för varje operativ affärsprocess i respektive rapporterende enhet. Koncernens CFO ansvarar för självutvärderingen. Styrelsen erhåller information om viktiga slutsatser från denna årliga utvärderingsprocess, liksom om eventuella åtgärder avseende Bolagets interna kontrollmiljö.

## Internrevision

Efter utvärdering har styrelsen hittills inte funnit anledning att inrätta en internrevisionsfunktion. Istället har Bolagets koncernövergripande controllerfunktion anpassats för att även hantera arbetet med den interna kontrollen. Frågan om att inrätta en särskild internrevisionsfunktion kommer att prövas årligen av styrelsen.

# Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

## AKTIEINFORMATION

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolagets aktiekapital vara lägst 400 000 000 SEK och högst 1 600 000 000 SEK fördelat på minst 100 000 000 och högst 400 000 000 aktier. Per dagen för Prospektet uppgick Bolagets aktiekapital till 433 743 288 SEK fördelat på 108 435 822 aktier, varav 14 522 665 A-aktier och 93 913 157 B-aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 4,0 SEK. Antalet aktier i Bonava och fördelningen mellan A-aktier respektive B-aktie motsvarar antalet utdelningsberättigade aktier i NCC. Bolagets aktier har emitterats i enlighet med svensk rätt, är fullt betalda och kommer i samband med noteringen på Nasdaq Stockholm att vara fritt överlåtbara. Bolagets aktier är denominerade i SEK. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inget offentligt uppköps-erbjudande har lämnats avseende aktierna i Bonava under innevarande eller föregående räkenskapsår.

## Vissa rättigheter förenade med aktierna

De rättigheter som är förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i Aktiebolagslagen.

## Rösträtt

På bolagsstämma medför varje A-aktie i Bolaget tio röster och varje B-aktie en röst.

## Omvandling av A-aktier till B-aktier

Ägare till A-aktie äger enligt Bolagets bolagsordning rätt att begära att A-aktie omvandlas till B-aktie. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal aktier som ska omvandlas, ska göras hos Bolaget. Bolaget ska, enligt bolagsordningen, utan dröjsmål anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering har skett och anteckning i avstämningsregistret gjorts.

## Företrädesrätt till nya aktier

Beslutar Bolaget att genom sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportemission ge ut nya A-aktier och B-aktier, ska ägare av A-aktier och B-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Beslutar bolaget att genom sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportemission ge ut endast A-aktier eller B-aktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om de äger A-aktier eller B-aktier, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger. Bolagsordningen begränsar inte Bolagets möjlighet att emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt enligt Aktiebolagslagen (se även avsnittet "Bolagsordning").

## Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade att motta utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat vederlag än kontanter (sakutdelning). Om en aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Med förbehåll för de begränsningar som banker eller clearingsystem infört i relevant jurisdiktion finns det inga begränsningar i rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är dock normalt föremål för svensk kupongskatt. Se även avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige".

## Central värdepapperscentral

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. ISIN-koden för Bolagets A-aktier är SE0008091573 och för B-aktier är SE0008091581.

## Aktiekapitalets utveckling i Bolaget

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital, SEK	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring, SEK	Antal aktier efter ändring
8 april 2013	Nybildning	N/A	N/A	50 000	1 000
3 februari 2016	Nyemission	+ 450 000	+ 9 000	500 000	10 000
3 februari 2016	Sammanläggning av aktier (10 000:1)	N/A	- 9 999	500 000	1
3 februari 2016	Delning av aktier (1:108 435 822)	N/A	+ 108 435 821	500 000	108 435 822
26 april 2016	Fondemission	+ 409 500 000	N/A	410 000 000	108 435 822
18 maj 2016	Fondemission	+ 23 743 288	N/A	433 743 288	108 435 822

**Konvertibler, teckningsoptioner och andra aktierelaterade instrument**

Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument som givits ut av Bolaget.

**ÄGARSTRUKTUR**

Tabellen nedan beskriver Bonavas ägarstruktur under antagande av att utdelningen av aktierna i Bonava skett till villkoren 1:1 med avstämningsdag för utdelningen den 30 april 2016, baserat på information från Euroclear. Ägarstrukturen blir initialt densamma som i NCC.

Uppgifter om styrelsens och ledande befattningshavares aktieinnehav under samma antagande som ovan framgår under rubrikerna "Styrelse" och "Ledande befattningshavare" i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor" i detta Prospekt.

Aktieägare	Antal aktier			Procentandel	
	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital	Röster
Nordstjärnan AB	19 700 000	2 041 804	21 741 804	20,1	62,2
AMF Försäkring & Fonder		6 875 993	6 875 993	6,3	2,1
SEB Fonder		5 768 748	5 768 748	5,3	1,8
Handelsbanken Fonder		2 914 702	2 914 702	2,7	0,9
Swedbank Robur Fonder	128 119	2 112 497	2 240 616	2,1	1,1
Lannebo Fonder		2 063 500	2 063 500	1,9	0,6
Norges Bank	4 239	2 041 261	2 045 500	1,9	0,7
Länsförsäkringar Fonder		1 302 778	1 302 778	1,2	0,4
Avanza Pension	54 281	1 070 954	1 125 235	1,0	0,5
Unionen		1 096 899	1 096 899	1,0	0,3
Övriga aktieägare	3 636 026	57 624 021	61 260 047	56,5	29,4
<b>Summa</b>	<b>23 522 665</b>	<b>84 913 157</b>	<b>108 435 822</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**AKTIEÄGARAVTAL**

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare i Bolaget som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Styrelsen känner inte heller till några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

**AKTIERELATERADE INCITAMENTSPROGRAM**

Det finns inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram i Bonava. Styrelsen har emellertid för avsikt att framöver föreslå ett aktierelaterat incitamentsprogram riktat till vissa anställda inom Koncernen att beslutas om vid en kommande bolagsstämma.



# Bolagsordning

Organisationsnummer: 556928-0380

## § 1 Firma

Bolagets firma är Bonava AB (publ).

## § 2 Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Solna, Stockholms län.

## § 3 Verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att – direkt eller genom dotterbolag – utveckla och investera i bostäder och bedriva handel med fastigheter samt bedriva annan med ovannämnda verksamheter förenlig verksamhet. Bolaget ska dessutom ombesörja vissa koncerngemensamma uppgifter såsom att tillhandahålla stabstjänster.

## § 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 400 000 000 kronor och högst 1 600 000 000 kronor.

## § 5 Antalet aktier

Antal aktier ska uppgå till lägst 100 000 000 och högst 400 000 000.

## § 6 Aktieslag

Aktierna ska utges i två serier, betecknade serie A och serie B.

Aktier av serie A kan utges till ett antal av högst 80 000 000 aktier samt aktier av serie B till högst det antal som motsvarar 100 procent av bolagets utestående aktier.

Aktie av serie A berättigar till tio röster och aktie av serie B till en röst.

## § 7 Omvandling

Ägare till aktie av serie A ska äga rätt att begära att aktie av serie A omvandlas till aktie av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal aktier som ska omvandlas, ska göras hos bolaget. Bolaget ska utan dröjsmål anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering har skett och anteckning i avstämningsregistret gjorts.

## § 8 Företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportemission ge ut nya aktier av serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget att genom sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vad som ovan angivits ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontant- eller kvittningsemision med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Vad som ovan angivits om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission, där nya aktier ska ges ut, ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu angivits ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

## § 9 Styrelse och revisorer

Förutom av personer som på grund av lag kan komma att utses i annan ordning ska styrelsen bestå av tre till åtta ledamöter.

Bolaget ska ha minst en och högst tre revisorer med högst tre revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

## § 10 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet.

## § 11 Anmälan om samt rätt till deltagande i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma, ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra en anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

## § 12 Bolagsstämma

Bolagsstämma ska kunna hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller i Stockholm.

Årsstämma hålles årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.

7. Beslut
  - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
  - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen; och
  - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och antalet revisorer och i förekommande fall revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt de av stämman utsedda styrelseledamöterna och, i förekommande fall, revisorsarvoden.
10. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter.
11. Val av ledamöter till valberedningen jämte val av ordförande i valberedningen
12. Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
13. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

#### **§ 13 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår ska omfatta 1 januari - 31 december.

#### **§ 14 Avstämningsförbehåll**

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

---

Antagen vid årsstämman den 22 april 2016.

# Legala frågor och kompletterande information

## BOLAGSINFORMATION OCH LEGAL STRUKTUR

Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Bonava AB (publ). Bonavas org.nr är 556928-0380 och styrelsen har sitt säte i Solna, Stockholms län. Bolaget bildades i Sverige den 8 april 2013 och registrerades vid Bolagsverket den 8 april 2013. Stiftare var Svenska Standardbolag AB (Box 292, 791 27 Falun). Nuvarande firma registrerades den 26 april 2016. Bolagets associationsform är publikt aktiebolag och dess verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets verk-

samhetsföremål är att – direkt eller genom dotterbolag – utveckla och investera i bostäder och bedriva handel med fastigheter samt bedriva annan med ovannämnda verksamheter förenlig verksamhet. Bolaget ska dessutom ombesörja vissa koncerngemensamma uppgifter som att tillhandahålla stabstjänster (se § 3 i bolagsordningen). Moderbolaget bedriver idag ingen annan verksamhet förutom att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt obesörja koncerngemensamma uppgifter. Gällande bolagsordning antogs den 22 april 2016.

Bonava är moderbolag i Koncernen som, utöver Bolaget, per den 31 december 2015 bestod av totalt cirka 150 direkt och indirekt ägda bolag i åtta länder. I nedanstående tabell lämnas information om Bonavas viktigaste koncernbolag.

Dotterbolag	Land	Andel aktier och röster, %
Bonava Sverige AB	Sverige	100
Bonava Deutschland GmbH	Tyskland	90 <sup>1)</sup>
NCC Property Development B.V.	Tyskland	100
Bonava Suomi Oy	Finland	100
Bonava Danmark A/S	Danmark	100
Bonava Norge AS	Norge	100
OOO Bonava St Petersburg	Ryssland	100
Bonava Eesti OÜ	Estland	100
Bonava Latvija SIA	Lettland	100

1) NCC äger resterande 10 procent. För mer information se nedan under rubriken "Separationen från NCC".

## SEPARATIONEN FRÅN NCC

### Bakgrund

Inför utdelningen av Bonava har Koncernens verksamhet separerats från den övriga NCC-koncernen. Den generella utgångspunkten för separationen har varit att Bonava svarar för den verksamhet som tidigare bedrivits inom NCC:s affärsområde Housing ("Housing-verksamheten") och att NCC svarar för den övriga verksamheten som NCC-koncernen bedriver. Koncernens verksamhet har tidigare till stor del bedrivits som en operationellt självständig men legalt integrerad verksamhet i NCC-koncernen med vissa undantag utanför Norden. För att skapa en legalt separerad enhet samt reglera förhållandet mellan Koncernen och NCC efter separationen så har Bonava och NCC ingått ett separationsavtal med ett flertal underavtal ("Separationsavtalet").

### Separationsavtalet

Separationsavtalet reglerar övergripande (i) överlåtelse till Bonava av tillgångar och skulder tillhörande Housing-verksamheten (inkl.

fastigheter), (ii) överlåtelse till Bonava av bolag tillhörande Housing-verksamheten, (iii) övergång av anställda, (iv) överlåtelse och licensiering av immateriella rättigheter, (v) uppdelning av ansvar mellan Bonava och NCC i förhållande till byggnadsprojekt och (vi) tillhandahållande av vissa interimstjänster från NCC till Koncernen.

Enligt Separationsavtalet ska NCC som huvudregel hålla Koncernen skadeslös från krav och förpliktelser hänförliga till NCC:s övriga verksamhet och på motsvarande sätt ska Bonava hålla NCC skadeslöst från krav och förpliktelser hänförliga till Koncernens verksamhet.

Separationsavtalet föreskriver även som huvudregel att tidigare avtalsförhållanden mellan Koncernen och NCC ska upphöra att gälla och istället ska de överenskommelser som finns eller uttryckligen hänvisas till i Separationsavtalet vara tillämpliga.

Som ett led i separationsprocessen har Koncernen ändrat den legala strukturen för den tyska Housing-verksamheten. Ett resultat av denna omstrukturering är att NCC kvarstår som minoritetsägare i Bonava Deutschland GmbH men att majoritetsägaren, NCC Property Development B.V. (ett av Bonava helägt dotterbolag), innehar en option att under en ettårsperiod från den 1 mars 2021 förvärva NCC:s andelar i Bonava Deutschland GmbH till marknadspris. Genom ett avtal mellan NCC Property Development B.V. och Bonava Deutschland GmbH kommer NCC i enlighet med tysk lagstiftning att erhålla en årlig marknadsmässig ersättning från Bonava Deutschland GmbH istället för utdelningar. Ersättningen uppgår till 1 230 000 EUR per år tills avtalet sägs upp vilket tidigast kan ske 2021.

### Serviceavtal

Bonava och NCC har på marknadsmässiga villkor ingått ett antal serviceavtal som utgör del av Separationsavtalet. Dessa serviceavtal

reglerar tillhandahållandet av olika tjänster från NCC till Koncernen under en övergångsperiod till dess att Koncernen har egna interna eller externa tjänsteleverantörer, dock att tjänsterna generellt inte kommer att tillhandahållas längre än ett år från noteringen av Bonava. Övergångstjänsterna avser främst tjänster inom redovisning, IT, HR, försäljning och marknadsföring, reseadministration och kontorslokaler.

#### Immateriella rättigheter

Immateriella rättigheter tillhörande Koncernen har överlåtits från NCC till Bonava. Utöver överlåtelse av immateriella rättigheter har Bonava och NCC ingått licensavtal avseende immateriella rättigheter. NCC har upplåtit en rätt för Koncernen att nyttja varumärket "NCC". Nyttjandet av NCC-varumärket är begränsat till (i) de marknader där Koncernen för närvarande bedriver verksamhet, (ii) att endast omfatta Koncernen och (iii) att endast få användas i samband med Koncernens Housing-verksamhet. Avtalsperioden är totalt fyra år där en licensavgift ska erläggas till NCC om Koncernen nyttjar NCC-varumärket under de sista två åren. För det fall Koncernen har implementerat sitt nya varumärke i en jurisdiktion ska nyttjanderätten till NCC-varumärket upphöra i den jurisdiktionen.

Vidare har NCC och Bonava ingått ett licensavtal avseende vissa specifika immateriella rättigheter som används både inom Koncernens verksamhet och inom övriga NCC. NCC har upplåtit en rätt för Koncernen att nyttja dessa immateriella rättigheter så länge som rättigheterna kvarstår.

#### Särskild överenskommelse avseende ansvarsfördelning

Högsta Domstolen har i domar den 19 mars 2015 och 22 december 2015 fastslagit att en viss konstruktion med enstegstätade fasader utgjort fel i en konsumententreprenad som utförts av Myresjöhus AB. Bonava har historiskt i viss omfattning använt sig av den aktuella fasadmetoden och mot bakgrund av Högsta Domstolens domar kan det inte uteslutas att Bonava kan hållas ansvarigt för fel i konsumententreprenader där en enstegstätad fasadkonstruktion har använts. Mot bakgrund av detta har NCC (som byggnadsentreprenör) och Bonava ingått en överenskommelse om ansvarsfördelning vid eventuella framtida krav.

#### VÄSENTLIGA AVTAL

##### Kundavtal

Koncernen ingår kundavtal med konsumenter och investerare som en del i den löpande verksamheten. Villkoren i kundavtalen med konsumenterna följer standardiserade avtalsmallar medan avtalen med investerare i större

omfattning förhandlas individuellt och kan se olika ut från fall till fall. Koncernen lämnar sedvanliga garantier till kunder.

##### Leverantörsavtal

I Norden har NCC historiskt varit den största leverantören till Bonava då projekt normalt har producerats som totalentreprenader. Avtalen baseras efter separationen på för branschen tillämpliga standardvillkor. Utanför Norden har Koncernen i olika grad egen produktion och leverantörsavtalen avser i huvudsak leverans av byggnadsmaterial och underleverantörsavtal.

##### Exploateringsavtal

Koncernen ingår ofta exploateringsavtal med kommuner eller utländska motsvarigheter för exploatering av fastigheter. Avtalen baseras i dessa fall normalt på respektive kommuns eller utländsk motsvarighets avtalsmallar men innehåller i huvudsak sedvanliga villkor. Dessa avtal föregås ofta antingen av ett markägavtal eller av ett samarbetsavtal där Koncernen och andra markägare och exploatörer ingående i en markanvisning överenskommer om sina respektive rättigheter och skyldigheter under exploateringen.

##### Samarbetsavtal/aktieägaravtal

Koncernen genomför vissa projekt genom samarbeten med andra verksamhetsutövare i samägda bolag (joint ventures). I samband med att samarbetsbolagen bildas ingås avtal mellan Koncernen och samarbetspartnern innehållande sedvanliga avtalsvillkor avseende samarbetet och bestämmelser om styrelsesammansättning, finansiering, överlåtelserestriktioner och majoritetskrav för beslut i förhållande till det samägda samarbetsbolaget. Den gemensamma utvecklingen av aktuellt område regleras vidare i samarbetsavtal och exploateringsavtal till vilka parterna och/eller det samägda bolaget är part.

##### Fastighetsförvävsavtal

Som en del av Koncernens löpande verksamhet förvävas mark från såväl kommuner som privata markägare genom direkta fastighetsförvärv eller genom markansvisningsavtal och/eller fastighetsregleringsavtal. Koncernen använder sig ofta, framför allt i Sverige, av fastighetsreglering i syfte att skapa ett lämpligt exploateringsområde. Koncernen förvävar (eller avyttrar) även fastigheter indirekt via förvärv/avyttring av samtliga aktier i fastighetsägande bolag. Aktieöverlåtelseavtalen ingås på marknadsmässiga villkor med lämnande av sedvanliga garantier. Koncernen lämnar i vissa fall miljögarantier avseende skyldighet för Koncernen att svara för eventuell efterbehandling till följd av miljöföröre-

ningar som upptäcks i samband med genomförandet av exploateringen av aktuellt område.

##### Finansieringsavtal

För information om Bonavas finansieringsavtal, se rubriken "Finansieringsavtal" under avsnittet "Kapitalstruktur och annan finansiell information".

##### LOKALER

Bonava och vissa dotterbolag i Norden delar kontorslokaler med NCC. Koncernens och det svenska huvudkontoret avser att flytta in i egna lokaler under det fjärde kvartalet 2016. Vad gäller övriga med NCC delade lokaler i Norden, avser Bonava att byta många av dessa mot egna lokaler under 2016.

##### TILLSTÅND OCH FÖRESKRIFTER

I Norden, där Koncernen inte har någon egen produktion, krävs som huvudregel inga tillstånd från myndigheter för att bedriva sin verksamhet (med undantag för tillfälliga tillstånd som exempelvis bygglov). I Tyskland, S:t Petersburg och Estland/Lettland, där Koncernen i olika utsträckning har egen produktionskompetens, innehar Koncernen nödvändiga tillstånd, i huvudsak kopplade till produktionsverksamheten.

##### TVISTER

Koncernen är involverad i tvister som från tid till annan uppstår i Koncernens löpande verksamhet. Resultatet av komplicerade tvister kan vara svåra att förutse och det kan inte uteslutas att någon enskild tvist kan komma att ha en väsentlig negativ inverkan på någon av Koncernens dotterbolags resultat eller finansiella situation. Bonava bedömer dock, mot bakgrund av nu kända omständigheter, att ingen av de tvister som Koncernen är involverad i eller som nyligen avgjorts kommer att få betydande effekter på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bonava känner inte heller till några sådana hotande tvister. Koncernen gör reserveringar för de tvister som Koncernen är involverad i enligt tillämpliga redovisningsregler. De sammanlagda reserveringarna för väsentliga tvister och andra väsentliga krav som riktats mot Koncernen uppgick till 87 MSEK per 31 december 2015.

##### FÖRSÄKRINGAR

Koncernen har fram till den planerade utdelningen täckts av NCC:s försäkringspolicy som omfattar bland annat allmän ansvarsförsäkring, entreprenadförsäkring, miljöskadeförsäkring, byggherreförsäkring och VD- och styrelseansvarsförsäkring. Inför utdelningen har Koncernen tecknat egna försäkringspolicys och Bonavas bedömning är att Koncernen därmed

har ett för verksamhetens bedrivande väl anpassat försäkringskydd. Det finns dock ingen garanti för att Koncernen inte drabbas av förluster som inte täcks av dessa försäkringar.

## MILJÖFRÅGOR

Vid bygg- och exploateringsverksamhet gäller en omfattande miljöreglering avseende bland annat byggnadsmaterial, buller och föroreningar. Koncernen arbetar aktivt med miljöfrågor i samband med projekt och följer kontinuerligt upp den miljölagstiftning som är tillämplig för olika byggprojekt. Även om Koncernen inte bedriver någon miljörettsligt tillståndspliktig verksamhet är en konsekvens av Koncernens verksamhet som fastighetsexploatör att krav på saneringsåtgärder för att få bygga bostäder eller efterbehandling kan uppkomma i samband med förvärv av mark som är förorenad. Risker för höga miljökostnader i samband med fastighetsförvärv hanteras bland annat genom miljöundersökningar i relevanta fall och att ansvaret obligationsrättsligt så långt möjligt läggs på säljaren av en fastighet.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

I Bonavas historiska finansiella information har transaktioner med NCC-koncernen, bolag ingående i Nordstjernan-koncernen, Axel Johnson-koncernen, FastPartner-koncernen samt joint ventures och samarbetsarrangemang kategoriserats som närståendetransaktioner, där framför allt transaktionerna med NCC varit väsentliga.

Bonava har haft ett flertal transaktioner med övriga NCC-företag och prissättningen har följt den transfer pricing policy som förelegat inom NCC-koncernen. En sammanställning över transaktioner med NCC under åren 2013–2015 återfinns i tabellen nedan. Bonava bedömer att transaktioner med NCC-koncernen kommer att utgöra närståendetransaktioner även efter genomförande av utdelningen av aktierna i Bonava. För ytterligare information om transaktioner med

närstående, se avsnittet "Historisk finansiell information" – not 6 i delårsrapporten för perioden den 1 januari 2016 – 31 mars 2016 och not 20 i den historiska finansiella informationen. Transaktioner med närstående redovisas även i not 1 i den historiska finansiella informationen avseende det tidigare kommissionärsförhållandet mellan Bonava och NCC samt i not 3 i den historiska finansiella informationen avseende ledande befattningshavare.

Efter den 31 mars 2016 har nedanstående transaktioner med närstående förekommit.

Transaktioner med NCC-koncernen:

- avseende sedvanliga projektrelaterade avtal inklusive avtal avseende entreprenadtjänster inom ramen för den löpande verksamheten.
- avseende tillhandahållande av tjänster inom främst redovisning, IT, HR, försäljning och marknadsföring, reseadministration och kontorslokaler.
- per den 4 april 2016 har fordran på NCC avseende aktieägartillskott om 5,0 Mdr SEK reglerats och betalning erhållits.

För information om ersättning till styrelsens ledamöter och koncernledningen, se rubrikerna "Styrelse" och "VD och koncernledning" under avsnittet "Bolagsstyrning".

## RÅDGIVARE

Finansiell rådgivare i samband med utdelningen och noteringen på Nasdaq Stockholm är Handelsbanken. Från tid till annan kommer denna rådgivare (samt till denne närstående företag) att tillhandahålla tjänster, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner, till Bonava.

Advokatfirman Cederquist KB är Bonavas legala rådgivare avseende svensk rätt i samband med noteringen på Nasdaq Stockholm.

## RÅDGIVARES INTRESSEN

Handelsbanken har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bonava för vilka Handelsbanken erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Härutöver är Handelsbanken även långgivare till Bonava.

## KOSTNADER

Bonava kommer inte att ha några kostnader hänförliga till upptagandet av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm. NCC ansvarar för de kostnader som uppkommer till följd av noteringen.

Separationskostnader för att skapa ett fristående Bonava bärs av Bonava. Av separationskostnader uppgående till 68 MSEK såsom kostnader för nya IT-verktyg, nya lokaler och nya funktioner, har 57 MSEK belastat Bonavas resultat för 2015 och 11 MSEK belastat Bonavas resultat för första kvartalet 2016. Under 2016 bedöms ytterligare separationskostnader om cirka 90 MSEK belastas Bonavas resultat. Stämpelskatt på fastigheter aktiveras i projekten och belastar inte resultatet, utan istället i takt med leverans av projekten.

## DOKUMENT TILLGÄNGLIGA FÖR GRANSKNING

Följande handlingar kommer under Prospektets giltighetstid att finnas tillgängliga för inspektion i elektroniskt format på Bolagets hemsida, [www.bonava.com](http://www.bonava.com), om ej annat anges:

- Bolagets bolagsordning;
- all finansiell information och rapporter avseende Koncernen som till någon del ingår i eller hänvisas till i detta Prospekt;
- årsredovisningar för 2014 och 2015 för Bolagets samtliga dotterbolag<sup>1)</sup>; samt
- föreliggande Prospekt.

Transaktioner med NCC (MSEK)	2015	2014	2013
Försäljning	1		3
Inköp	3 690	3 742	3 312
Finansiella intäkter	1	6	12
Finansiella kostnader	269	304	293
Kortfristiga fordringar	187	130	113
Långfristiga räntebärande skulder	11	140	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 676	7 775	7 447
Leverantörsskulder	154	126	161
Övriga kortfristiga skulder	318	304	230
Likvida medel (NCC Treasury)	349	208	156

1) Dotterbolagens årsredovisningar kommer endast att finnas tillgängliga på Bolagets kontorsadress.

# Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa svenska skatteregler som aktualiseras med anledning av NCC:s utdelning och notering av A-aktier och B-aktier i Bonava för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, såvida inte annat anges.

Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagsstiftning och är endast avsedd som allmän information. Nedanstående redogörelse omfattar inte situationer där aktierna i NCC eller Bonava innehas som näringsbetingade andelar eller lagertillgångar i näringsverksamhet eller innehas av handelsbolag. Beträffande vissa kategorier av skattskyldiga gäller vidare särskilda regler. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör därför rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som utdelningen kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

## Sammanfattning

Utdelningen av aktier i Bonava avses ske i enlighet med de så kallade Lex ASEA-reglerna, vilket innebär att någon omedelbar beskattning inte uppkommer. Omkostnadsbeloppet för de aktier i NCC som berättigar till utdelningen ska fördelas mellan dessa aktier och erhållna aktier i Bonava.

## Beskattning vid utdelning av aktier i Bonava

Enligt förhandsbesked från Skatterättsnämnden är utdelningen av aktier i Bonava undantagen från beskattning i Sverige med stöd av Lex ASEA-reglerna under förutsättning att Nordstjernan AB:s innehav av aktier i NCC vid utdelningstillfället inte överstiger 50 procent av rösterna. Omkostnadsbeloppet för de aktier i NCC som berättigar till utdelningen ska därför fördelas mellan dessa aktier och erhållna aktier i Bonava. Fördelningen av omkostnadsbeloppet baseras på den värdeförändring på aktierna i NCC som uppkommer till följd av utdelningen av aktier i Bonava. NCC kommer att ansöka om allmänna råd från Skatteverket avseende fördelningen av omkostnadsbeloppet. Information om Skatteverkets allmänna råd kommer att lämnas så snart som möjligt på NCC:s, Bonavas och Skatteverkets hemsidor.

## Beskattning vid avyttring av aktier och andelar av aktier i Bonava

Vid avyttring av erhållna aktier i Bonava utlöses kapitalvinstbeskattning. Detsamma gäller aktieägare som erhåller andelar av aktier i Bonava som säljs för dennes räkning. Kapitalvinst eller kapitalförlust på marknadsnoterade aktier beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för de aktier i Bonava som erhållits genom utdelningen bestäms med utgångspunkt i de allmänna råd

som Skatteverket kommer att meddela. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas genom att omkostnadsbeloppet för samtliga aktier i Bonava av samma slag och sort sammanläggs och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Eftersom aktierna i Bonava kommer att marknadsnoteras får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas till 20 procent av nettoförsäljningsersättningen enligt schablonmetoden.

Hos fysiska personer beskattas kapitalvinster normalt i inkomstslaget kapital med 30 procent skatt. Uppkommer kapitalförlust på marknadsnoterade aktier är denna fullt avdragsgill mot skattepliktig kapitalvinst samma år på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter. Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital, medges reduktion från skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Hos aktiebolag beskattas kapitalvinst på aktier som inte är näringsbetingade i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent skatt. Avdrag för kapitalförlust på sådana aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

## Beskattning av utdelning från Bonava

Utdelning från Bonava beskattas med 30 procent skatt i inkomstslaget kapital för fysiska personer och med 22 procent skatt i inkomstslaget näringsverksamhet för aktie-

bolag. För fysiska personer bosatta i Sverige innehålls preliminärskatt med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, vid förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

## Beskattning av utländska aktieägare

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt på utdelning från svenska aktiebolag. Kupongskatt utgår emellertid inte vid utdelning av aktier i Bonava, eftersom utdelningen genomförs i enlighet med de så kallade Lex ASEA-reglerna. Utdelningen kan dock medföra skattekonsekvenser i aktieägarens hemviststat.

Kupongskatt kommer normalt att utgå på utdelningar från Bonava till aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige. Skattesatsen är 30 procent, men är i allmänhet reducerad genom skatteavtal med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier. Aktieägaren kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel kan fysiska personer, som är begränsat skattskyldiga i Sverige, bli föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av svenska aktier om de vid något tillfälle under det kalenderår som avyttring sker eller under de föregående tio kalenderåren varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder.



# Historisk finansiell information

<b>KVARTALSRAPPORT FÖR 1 JANUARI 2016 - 31 MARS 2016</b>	<b>94</b>
--	-----------

---

## **FINANSIELL INFORMATION FÖR RÅKENSKAPSÅREN 2013-2015**

Sammanlagda resultaträkningar	<b>123</b>
Sammanlagda rapporter över totalresultat	<b>124</b>
Sammanlagda balansräkningar	<b>125</b>
Sammanlagda rapporter över förändringar i eget kapital	<b>126</b>
Sammanlagda kassaflödesanalyser	<b>127</b>
Noter	<b>129</b>
Revisorsrapporter avseende sammanlagda finansiella rapporter över historisk finansiell information	<b>164</b>

---



## Delårsrapport januari–mars 2016

**Stark balansräkning och bra start på året skapar goda förutsättningar för framtiden**

### 1 januari–31 mars 2016

- Nettoomsättningen under perioden ökade med 6 procent till 1 877 (1 764) MSEK.
- Rörelseresultatet förbättrades med 110 MSEK och uppgick till 184 (74) MSEK. Rörelsemarginalen uppgick till 10 (4) procent.
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 113 (-11) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 88 (-9) MSEK.
- Kassaflöde före finansiering uppgick till -576 (-454) MSEK.
- Resultat per aktie uppgick till 0,84 (-0,07) SEK.
- Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 14 (8) procent.
- Antalet sålda bostäder uppgick för perioden till 788 (1 142).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick för perioden till 747 (715).

MSEK	2016	2015	2015
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Nettoomsättning	1 877	1 764	13 070
Rörelseresultat	184	74	1 377
Resultat efter finansiella poster	113	-11	1 033
Periodens resultat efter skatt	88	-9	798
Resultat per aktie, SEK	0,84	-0,07	7,08
Kassaflöde före finansiering	-576	-454	1 437
Nettolåneskuld	4 552	10 155	4 216
Sysselsatt kapital vid periodens slut	10 236	11 141	9 811
Avkastning på sysselsatt kapital	14%	8%	12%
Soliditet	29%	2%	31%
Antal produktionsstartade bostäder	747	715	6 356
Antal färdigställda bostäder	549	486	5 252
Antal sålda bostäder	788	1 142	6 315
Antal bostäder i pågående produktion	8 976	7 905	8 778
Försäljningsgrad i pågående produktion	70%	73%	69%

Bonava AB (publ). Adress: Vallgatan 3, 170 80 Solna, Sverige.  
Telefon: +46 8 585 510 00. Organisationsnummer: 556928-0380.

## VDs kommentar



### Marknaden

Efterfrågan var överlag fortsatt god under första kvartalet på bostadsmarknaderna där Bonava verkar, inte minst i Sverige och Tyskland. Försäljningen till konsumenter var fortsatt stark i Sverige, Tyskland och även i

Köpenhamnsområdet medan Finland tyngts av en relativt svag ekonomi. Under kvartalet sålde vi marktillgångar som ett led i att förädla portföljen. Försäljningarna bidrog till att vi kan allokera kapital till tillväxtregioner i linje med vår strategi.

### Resultatutfall

Jag är nöjd med resultatet för första kvartalet. Försäljningen till konsumenter var något lägre än motsvarande kvartal i fjol men det viktiga är att vi byggstartade fler bostäder till konsumenter under kvartalet, jämfört med 2015. Detta gör också att vi ökar antalet bostäder i produktion med knappt 1 100 till ca 9 000 bostäder, jämfört med förra året. Inga enheter avyttrades till investerare under kvartalet vilket var i linje med förväntan då denna marknad kan variera mellan kvartalen.

### Koncernens utveckling

Vi ska öka differentieringen i vårt erbjudande med fokus på prisvärda och hållbara bostäder. Vi arbetar också för

att skapa förutsättningar för ökad kostnadseffektivitet. Det är dock en långsiktig process och det kommer att ta några år innan vi kan skörda frukterna av detta arbete. Efter periodens utgång har aktieägarna i NCC AB på årsstämman beslutat att dela ut Bonava (före detta NCC Housing) till aktieägarna och notera bolaget på Nasdaq Stockholm. Vi presenterade även vårt nya varumärke och namn, Bonava, som kombinerar *bo* och *nav*. *Bo* för att vi utvecklar bostäder och *nav* för att vårt ansvar inte slutar med bostaden, vi vill skapa attraktiva boendeomgivningar som blir ett nav i människors tillvaro.

### Framtid

Vid utgången av kvartalet var ungefär tre fjärdedelar av bostäderna i produktion sålda, men eftersom överlämning ännu inte hunnit ske hade vi endast resultatavräknat 12 procent av bostäderna. Det är ett försiktigare sätt att redovisa där vi skiljer oss på marknaden, men det gör också att vi inte tar ut några segrar i förskott. I kombination med en bra start på året tycker jag att vi har goda förutsättningar att ta tillvara på den marknadspotential som vi ser. Efter mycket hårt arbete ser jag och mina medarbetare verkligen fram emot att få påbörja en ny spännande resa som ett självständigt bolag.

**Joachim Hallengren**, VD och koncernchef

## Om Bonava

Bonava är en av de ledande bostadsutvecklarna i norra Europa. Bonava utvecklar och säljer bostäder till konsumenter och investerare som till exempel pensionsfonder, försäkringsbolag och kommersiella fastighetsägare. Bonava har sitt ursprung i NCC och har skapat hem och områden sedan 1930-talet. Idag har Bonava knappt 1 400 anställda med verksamhet i Sverige, Finland, Danmark, Norge, Tyskland, S:t Petersburg, Estland och Lettland. För 2015 uppgick omsättningen till 13 Mdr SEK.

## Vision

Our vision is to create happy neighbourhoods where people have the highest quality of life.

Vår vision är att skapa levande platser där människor kan trivas och vara lyckliga. Självklart betyder det olika saker för olika människor och kan förändras över tiden.

Därför försöker vi alltid lära oss och förstå vad det är som gör människor lyckliga där de bor.

## Affärsidé

Bonava utvecklar och säljer prisvärda och hållbara bostäder till konsumenter och investerare på utvalda marknader i Sverige, Finland, Danmark, Norge, Tyskland, S:t Petersburg, Estland och Lettland. Bonava är aktivt i hela processen från markanskaffning till dess att bostaden är överlämnad till kund för att säkerställa kundfokus genom hela värdekedjan.

## Finansiella mål

- Avkastning på sysselsatt kapital ska uppgå till 10–15 procent.
- Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.
- Minst 40 procent av koncernens resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna.

Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

## Koncernens utveckling, januari-mars 2016

Alla jämförelsetal i denna rapport avser samma period föregående år

### Marknadens utveckling

I Sverige och Tyskland var efterfrågan fortsatt god med stigande priser. I Finland vände priserna uppåt i början av året, efter en längre tid med svagare efterfrågan. Fortsatt är efterfrågan i Finland från både investerarmarknaden och konsumenter starkare på små, prisvärda bostäder. Efterfrågan på bostäder var god i Köpenhamn och priserna steg i landet. I Norge förbättrades efterfrågan och priserna steg under kvartalet. I S:t Petersburg är marknaden något avvaktande då köpbesluten tar längre tid.

### Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 1 877 (1 764) MSEK. Högre nettoomsättning i Sverige och S:t Petersburg motverkades endast delvis av lägre omsättning i främst Finland och Tyskland. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter uppgick till 2,7 (2,8) MSEK.

För Sverige ökade antalet överlämnade bostäder till konsumenter samtidigt som genomsnittspriset steg och omsättningen från markförsäljning ökade.

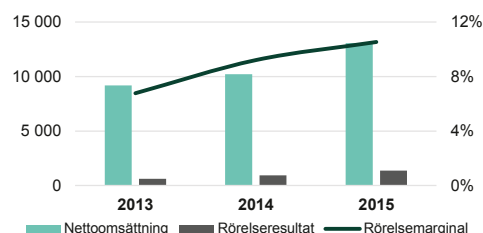
Nettoomsättningen var lägre än föregående år i Tyskland på grund av färre resultatavräknade bostäder för konsumenter, samt att inga projekt för investerare resultatavräknades. Föregående år resultatavräknades en investerareaffär i Tyskland.

Nettoomsättningen minskade i Finland då färre bostäder till konsumenter, och inga bostäder till investerare, resultatavräknades. Genomsnittspriset för bostäder överlämnade till konsumenter ökade i Finland.

Nettoomsättningen i Danmark-Norge minskade som följd av färre överlämnade enheter till konsumenter. Genomsnittspriset för bostäder till konsumenter var lägre i Norge.

I S:t Petersburg ökade nettoomsättningen för kvartalet som ett resultat av fler resultatavräknade bostäder till konsumenter. Förändrade valutakurser, framför allt avseende rubel, hade en negativ påverkan om -34 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

### Nettoomsättning, rörelseresultat- och marginal 2013 - 2015 (MSEK)



### Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 184 (74) MSEK. Ökningen var framför allt hänförlig till ökad omsättning med förbättrade marginaler i projekt för konsumenter i Sverige, medan resultatet från projekt för investerare minskade. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 9 (13) MSEK.

Sverige svarade för en stor andel av koncernens resultat under kvartalet tack vare förbättrat resultat från bostäder för konsumenter och ökad vinst från markförsäljning. För bostäder till konsumenter ökade såväl omsättning som marginaler. I Tyskland försämrades resultatet dels då färre bostäder överlämnades till konsumenter, dels då inga projekt för investerare resultatavräknades i kvartalet. Föregående år resultatavräknades ett projekt till investerare i Tyskland.

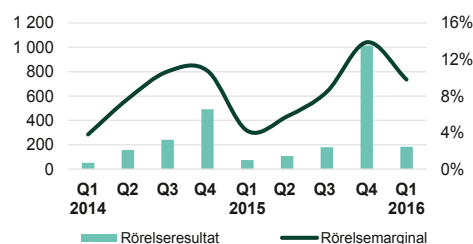
Danmark-Norge förbättrade resultatet till följd av ökade marginaler från bostäder för konsumenter medan resultatet i Finland minskade då inga bostäder till investerare resultatavräknades. I S:t Petersburg förbättrades resultatet till följd av fler bostäder överlämnades till konsumenter.

Förberedelserna för att notera Bonava på Nasdaq Stockholm medförde ökade kostnader med 11 MSEK i kvartalet. Markförsäljning i Estland/Lettland belastade resultatet med -39 MSEK för segmentet Övrigt och elimineringar under perioden. Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om -4 MSEK på resultatet jämfört med samma period förra året.

### Säsongeffekter

Bonava redovisar intäkter och resultat från försäljning av bostäder i samband med överlämnandet av sålda och färdigställda bostäder till kunderna. Bonavas verksamheter påverkas av säsongvariationer som ett resultat av det kalla vädret och ett cykliskt produktionsår, och en stor del av årsproduktionen färdigställs och överlämnas till kunderna under fjärde kvartalet. Därav följer att resultatet för fjärde kvartalet normalt är starkare än för övriga kvartal.

### Rörelseresultat och rörelsemarginal, 2014-2016 (MSEK)



## Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

**Finansnetto, skatt och periodens resultat**

Finansnettot uppgick till -71 (-85) MSEK. Förbättringen var hänförlig till en lägre nettolåneskuld. Resultatet före skatt för det första kvartalet 2016 uppgick till 113 (-11) MSEK.

Skatt på periodens resultat uppgick till -26 (2) MSEK, motsvarande en skattesats om 23 (21) %. Periodens resultat uppgick till 88 (-9) MSEK.

**Nettoomsättning och rörelseresultat**

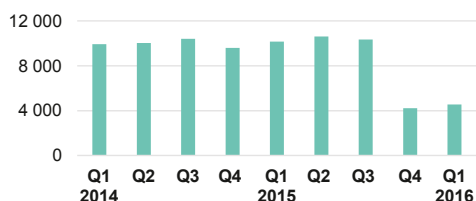
MSEK	Nettoomsättning			Rörelseresultat		
	2016 Jan-mar	2015 Jan-mar	2015 Jan-dec	2016 Jan-mar	2015 Jan-mar	2015 Jan-dec
Sverige	1 251	740	4 639	261	66	706
Tyskland	157	427	3 471	-28	22	422
Finland	88	204	1 791	-13	9	187
Danmark/Norge	256	329	1 760	6	-10	-3
S:t Petersburg	106	45	773	25	17	197
Övrigt och elim.	19	20	636	-68	-28	-132
<b>Summa</b>	<b>1 877</b>	<b>1 764</b>	<b>13 070</b>	<b>184</b>	<b>74</b>	<b>1 377</b>

**Kassaflöde, investeringar och finansiell ställning, januari-mars 2016****Totala tillgångar**

De totala tillgångarna uppgick till 16 704 (16 267) MSEK.

**Nettolåneskuld**

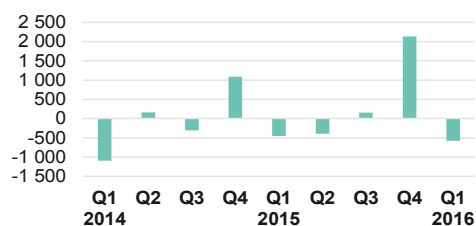
Nettolåneskulden uppgick till 4 552 (10 155) MSEK, varav nettolåneskulden i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgick till 3 542 (2 853) MSEK. Nettolåneskulden var lägre framför allt till följd av det av NCC AB i december 2015 erhållna aktieägartillskottet. Per 31 december 2015 uppgick nettolåneskulden till 4 216 MSEK.

**Nettolåneskuld, 2014- 2016, MSEK****Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital**

Sysselsatt kapital uppgick till 10 236 (11 141) MSEK. Tillgångarna ökade framför allt avseende pågående bostadsprojekt. Det sysselsatta kapitalet minskade till följd av ökad räntefri finansiering av pågående bostadsprojekt och mark. Per 31 december 2015 uppgick det sysselsatta kapitalet till 9 811 MSEK. Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 14 (8) %. Förbättringen var hänförlig till ett förbättrat rörelseresultat och lägre genomsnittligt sysselsatt kapital.

**Kassaflöde**

Kassaflödet före finansiering uppgick till -576 (-454) MSEK. Det förbättrade resultatet gav ett ökat kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet. Hög försäljningsgrad i pågående produktion medgav fler byggstartar som gav ökade investeringar i pågående bostadsprojekt. Även investeringar i exploateringsfastigheter ökade, medan kassaflöde från försäljningar var oförändrat. Övriga förändringar i rörelsekapitalet påverkades positivt av ökad räntefri finansiering av både markinvesteringar och bostadsprojekt i produktion.

**Kassaflöde före finansiering, 2014- 2016, MSEK**

## Bonava | Delårsrapport januari–mars 2016

**Soliditet och skuldsättningsgrad**

Soliditeten uppgick per den 31 mars 2016 till 29 (2) %. Soliditeten i Bonava påverkas av säsongeffekter då tillgångarna ökar under årets tre första kvartal för att sedan minska i det fjärde kvartalet då ett stort antal bostäder lämnas över till kunderna och resultatavräknas.

Skuldsättningsgraden uppgick till 0,9 (34,9). Förändringen i soliditet och skuldsättningsgrad mellan 31 mars 2016 och samma tidpunkt föregående år är framför allt hänförlig till det av NCC AB i december 2015 erhållna aktieägartillskottet.

**Bostadsförsäljning, byggstarter och byggrätter, januari–mars 2016****Bostadsförsäljning och byggstarter**

Totalt såldes 788 (1 015) bostäder till konsumenter och 0 (127) bostäder till investerare under perioden.

Vid slutet av perioden var 99 (241) av de färdigställda bostäderna till konsumenter osålda.

**Försäljning av bostäder/bostäder i produktion**

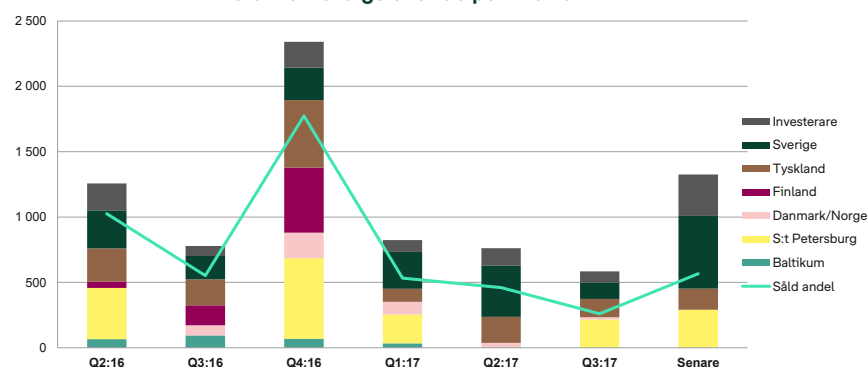
Antalet byggstartade enheter uppgick till 747 (588) för konsumenter och till 0 (127) för investerare. Antalet bostäder i produktion uppgick till 8 976 (7 905). En stark försäljning under de senaste åren har möjliggjort för ett ökat antal byggstarter. Den totala försäljningsgraden för pågående produktion uppgick till 70 (73) % med en färdigställandegrad om 55 (56) %.

**Byggrätter**

Byggrätterna uppgick till 28 900 (30 800) varav 18 500 (21 500) inkluderades i balansräkningen. Minskningen är hänförlig till en aktiv portföljhantering där mark på icke prioriterade marknader har avyttrats och antalet byggstarter har ökat.

	2016 Jan-mar	2015 Jan-mar	2015 Jan-dec
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut	6 767	6 171	6 432
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut	2 209	1 734	2 346
<b>SUMMA</b>	<b>8 976</b>	<b>7 905</b>	<b>8 778</b>
Försäljningsgrad i pågående produktion	70%	73%	69%
Reservationsgrad i pågående produktion	5%	9%	5%
Sålda och reserverade bostäder i pågående produktion	75%	82%	74%
Sålda bostäder till konsumenter	788	1 015	4 542
Sålda bostäder till investerare	0	127	1 773
<b>SUMMA</b>	<b>788</b>	<b>1 142</b>	<b>6 315</b>
Startade bostäder till konsumenter	747	588	4 452
Startade bostäder till investerare	0	127	1 904
<b>SUMMA</b>	<b>747</b>	<b>715</b>	<b>6 356</b>

Antal bostäder

**Beräknat färdigställande per kvartal**

Diagrammet visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter, samt bostäder till investerarmarknaden som ännu inte resultatavräknats. Kurvan visar såld andel. Sålda bostäder resultatavräknas vid tidpunkten för överlämnandet.

5

Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

## Nyckeltal per segment

### Sverige

Bonava fokuserar på städer och regioner med gynnsamma demografiska och makroekonomiska faktorer där Bonava kan utveckla och behålla en stark marknadsposition. I Sverige verkar Bonava mot konsumenter i fem städer där Stockholm är den viktigaste marknaden. Övriga städer som Bonava verkar i är Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Bonavas investeraraffär fokuserar på ett 15-tal städer i Sverige. I Sverige riktar sig Bonavas erbjudande både till konsumenter och till investerare med såväl flerbostadshus som småhus.



	2016	2015	2015
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Nettoomsättning, MSEK	1 251	740	4 639
Rörelseresultat, MSEK	261	66	706
Rörelsemarginal, %	21	9	15
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	4 807	4 986	4 978
Avkastning på sysselsatt kapital, %	18	7	14
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 100	9 100	7 600
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 500	2 100	2 500
Sålda bostäder till konsumenter, antal	249	466	1 350
Startade bostäder till konsumenter, antal	158	259	1 343
Resultatavräknade bostäder till konsumenter, antal	294	184	956
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, antal	2 075	1 849	2 206
Sålda bostäder till investerare, antal	0	0	27
Startade bostäder till investerare, antal	0	0	158
Resultatavräknade bostäder till investerare, antal	0	24	156
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut, antal	290	264	290
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	73	83	71

## Bonava | Delårsrapport januari–mars 2016

**Tyskland**

Bonava verkar i regionerna; Berlin, Hamburg, Östersjön, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/Stuttgart. I Tyskland riktar sig Bonavas erbjudande till konsumenter och investerare med såväl småhus som flerbostadshus. Bonava har arbetat fram ett byggsystem i Tyskland som möjliggör en effektiv byggprocess.



	2016	2015	2015
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Nettoomsättning, MSEK	157	427	3 471
Rörelseresultat, MSEK	-28	22	422
Rörelsemarginal, %	-18	5	12
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 551	1 251	1 361
Avkastning på sysselsatt kapital, %	26	27	31
Byggrätter, vid periodens slut, antal	6 400	4 300	5 700
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	3 100	1 700	3 600
Sålda bostäder till konsumenter, antal	191	187	1 154
Startade bostäder till konsumenter, antal	228	152	1 284
Resultatavräknade bostäder till konsumenter, antal	46	102	896
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, antal	1 571	1 037	1 386
Sålda bostäder till investerare <sup>1)</sup> , antal	0	0	860
Startade bostäder till investerare <sup>1)</sup> , antal	0	0	860
Resultatavräknade bostäder till investerare <sup>1)</sup> , antal	0	46	726
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut, antal	740	560	740
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	74	76	74

1) Varav 321 bostäder avseende försäljning av del av fastighetsbeståndet i Sonnengarten inkluderas i resultatet under Övrigt och elimineringsar.

## Bonava | Delårsrapport januari–mars 2016

**Finland**

I Finland verkar Bonava i Helsingfors med omnejd, Esbo, Vanda, Åbo, Tammerfors och Uleåborg. I Finland riktar sig Bonavas erbjudande till konsumenter och investerare med företrädesvis flerbostadshus.



	2016	2015	2015
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Nettoomsättning, MSEK	88	204	1 791
Rörelseresultat, MSEK	-13	9	187
Rörelsemarginal, %	-15	4	10
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 216	1 682	1 114
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12	9	12
Byggrätter, vid periodens slut, antal	8 400	8 600	8 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	4 700	5 200	4 800
Sålda bostäder till konsumenter, antal	111	117	672
Startade bostäder till konsumenter, antal	0	76	784
Resultatavräknade bostäder till konsumenter, antal	32	44	639
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, antal	698	534	698
Sålda bostäder till investerare, antal	0	127	886
Startade bostäder till investerare, antal	0	127	886
Resultatavräknade bostäder till investerare, antal	0	127	886
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut, antal	1 105	836	1 242
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	82	86	79

## Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

**Danmark-Norge**

Bonava verkar i Köpenhamn i Danmark samt i Bergen i Norge. I Danmark och Norge riktar sig Bonavas erbjudande huvudsakligen till konsumenter med flerbostadshus och småhus.



	2016	2015	2015
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Nettoomsättning, MSEK	256	329	1 760
Rörelseresultat, MSEK	6	-10	-3
Rörelsemarginal, %	2	-3	0
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 371	1 839	1 076
Avkastning på sysselsatt kapital, %	1	4	0
Byggrätter, vid periodens slut, antal	1 300	2 000	1 300
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	100	300	100
Sålda bostäder till konsumenter, antal	64	64	300
Startade bostäder till konsumenter, antal	36	5	241
Resultatavräknade bostäder till konsumenter, antal	61	70	281
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, antal	424	416	450
Sålda bostäder till investerare, antal	0	0	0
Startade bostäder till investerare, antal	0	0	0
Resultatavräknade bostäder till investerare, antal	0	0	0
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut, antal	0	0	0
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	62	58	62

## Bonava | Delårsrapport januari–mars 2016

**S:t Petersburg**

I Ryssland verkar Bonava endast i S:t Petersburg. I S:t Petersburg riktar sig Bonavas erbjudande, vilket uteslutande omfattar flerbostadshus, till konsumenter och investerare.



	2016	2015	2015
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Nettoomsättning, MSEK	106	45	773
Rörelseresultat, MSEK	25	17	197
Rörelsemarginal, %	24	37	26
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	911	935	802
Avkastning på sysselsatt kapital, %	25	13	24
Byggrätter, vid periodens slut, antal	4 300	4 700	4 700
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	0	0	0
Sålda bostäder till konsumenter, antal	122	152	865
Startade bostäder till konsumenter, antal	291	96	533
Resultatavräknade bostäder till konsumenter, antal	172	56	1 039
Bostäder i pågående produktion till konsumenter, vid periodens slut, antal	1 736	2 201	1 447
Sålda bostäder till investerare, antal	0	0	0
Startade bostäder till investerare, antal	0	0	0
Resultatavräknade bostäder till investerare, antal	0	0	0
Bostäder i pågående produktion till investerare, vid periodens slut, antal	74	74	74
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	55	59	57

Not: Estland/Lettland ingår i rapporteringssegmentet Övrigt och elimineringar, se vidare Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i de sammanslagna finansiella rapporterna. Således redovisas inga nyckeltal för Estland/Lettland.

**Bonava** | Delårsrapport januari–mars 2016**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

I Bonavas verksamhet finns flera olika typer av risker, både operationella och finansiella. De operationella riskerna berör den dagliga verksamheten. Dessa kan vara rent operativa och gälla investering i mark, projektutveckling, säsongsexponering eller bedömning av projektens vinstförmåga.

Operationella risker hanteras av den interna verksamhetsstyrning som Bonava har upprättat. Segmenten bedömer och hanterar risker genom verksamhetssystem och utvecklade processer och rutiner.

Koncernens finansiella risker såsom ränte-, valuta-, refinansierings-, likviditets- och kreditrisker hanteras centralt i syfte att minimera och kontrollera risk-exponeringen.

Kundkreditrisker hanteras av respektive segment. En centraliserad försäkringsfunktion ansvarar för koncerngemensamma försäkringar inom sak- och ansvarsförsäkringar, huvudsakligen egendom och entreprenad. Funktionen bedriver även förebyggande riskhanteringsarbete tillsammans med segmenten, och därmed uppnås kostnadseffektivitet och samordning av försäkringsbara risker. Risker för att Bonava inte efterlever bolagets uppförandekod hanteras av CSR-funktionen Compliance (Efterlevnad).

Se vidare Prospektet, avsnitt Riskfaktorer.

**Organisation och medarbetare**

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under första kvartalet 2016 till 1 365 (1 263) medarbetare.

**Viktiga händelser under kvartalet****Aktiekapital**

Den 25 januari 2016 beslutades det vid den extra bolagstämman i Bonava om en nyemission varigenom aktiekapitalet ökades till 500 000 SEK. Antalet aktier ökades genom nyemission, sammanslagning, och därpå följande delning, från 1 000 till 108 435 822 aktier. Aktierna omvandlades även till A-aktier och B-aktier för att spegla aktiestrukturen i NCC, fördelat på 25 525 097 A-aktier och 82 912 725 B-aktier. A-aktien ger innehavaren 10 röster och B-aktien 1 röst.

**Legal struktur**

Bonava har ändrat den legala strukturen för den tyska Housing-verksamheten. NCC AB kvarstår som minoritetsägare i NCC Deutschland GmbH men Bonava innehar en option att förvärva NCC AB:s andelar under 2021. Genom ett avtal om vinstdelning avsäger sig NCC AB utdelning för att istället erhålla en årlig ersättning om 1,3 MEUR tills avtalet sägs upp, vilket tidigast kan ske om 5 år. Avtalad vinstdelning kommer att leda till en skuld om cirka 57 MSEK, vilket motsvarar verkligt värde av 5 års utbetalningar.

**Väsentliga händelser efter periodens slut**

Den 12 april 2016, på NCC AB:s årsstämma, fastställdes styrelsens förslag om utdelning av samtliga aktier i Bonava.

Den 12 april offentliggjordes även bolagets nya varumärke och därmed bolagets namn "Bonava". Per den 4 april har fordran på NCC AB avseende aktieägartillskott om 5,0 Mdr SEK reglerats och betalning erhållits.

Bonava har per den 28 april 2016 ingått ett väsentligt kreditavtal med Danske Bank, Skandinaviska Enskilda Banken (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) avseende en multicurrency revolving credit facility avsedd för Bonavas generella bolagsbehov och som rörelsekapital inom koncernen. Krediten har en löptid om fem år och uppgår till 2,7 Mdr SEK, under förutsättning att en notering av Bonava äger rum under 2016 och att sedvanliga villkor uppfylls. Bonava har även säkerställt lån om 30 MEUR med en löptid om fyra år samt 30 MEUR med en löptid om fem år.

**Finansiell kalender 2016**

- Bonava kapitalmarknadsdag: 31 maj
- Delårsrapport januari–juni: 19 juli
- Delårsrapport januari–september: 8 november

Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

**Koncernens resultaträkning i sammandrag**

	Noter	2016	2015	2015
MSEK	1	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Nettoomsättning	4	1 877	1 764	13 070
Kostnader för produktion		-1 550	-1 551	-11 016
Bruttoresultat		328	213	2 054
Försäljnings- och administrationskostnader		-144	-138	-640
Övriga rörelsekostnader			-1	-36
Rörelseresultat	4	184	74	1 377
Finansiella intäkter		3	3	11
Finansiella kostnader		-73	-88	-356
Finansnetto		-71	-85	-345
Resultat efter finansiella poster	4	113	-11	1 033
Skatt på periodens resultat		-26	2	-235
Periodens resultat		88	-9	798
<i>Hänförs till:</i>				
Bonava AB:s aktieägare		91	-8	768
Innehav utan bestämmande inflytande		-3	-1	31
Periodens resultat		88	-9	798
<b>Data per aktie före och efter utspädning</b>				
Resultat efter skatt, SEK		0,84	-0,07	7,08
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK		-4,86	-4,10	13,37
Eget kapital, SEK		43,86	2,30	43,08
Antal aktier i miljoner, genomsnitt		108,4	108,4	108,4

Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

**Koncernens rapport över totalresultat**

<b>MSEK</b>	<b>Not 1</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>
		<b>Jan-mar</b>	<b>Jan-mar</b>	<b>Jan-dec</b>
<b>Periodens resultat</b>		<b>88</b>	<b>-9</b>	<b>798</b>
<b><i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i></b>				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		19	-27	-59
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet		-20	24	41
Kassaflödessäkringar			3	33
Skatt hänförlig till poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		4	-6	-16
		<b>4</b>	<b>-6</b>	<b>-2</b>
<b><i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i></b>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner			-2	-8
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat			0	2
		<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-6</b>
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>		<b>4</b>	<b>-8</b>	<b>-8</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>92</b>	<b>-16</b>	<b>790</b>
<b><i>Hänförs till:</i></b>				
Bonava AB:s aktieägare		94	-14	759
Innehav utan bestämmande inflytande		-2	-2	31
<b>Periodens summa totalresultat</b>		<b>92</b>	<b>-16</b>	<b>790</b>

Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

## Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK	Noter	2016	2015	2015
	1	31 mar	31 mar	31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>		<b>869</b>	<b>679</b>	<b>773</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Exploateringsfastigheter		5 100	6 082	4 737
Pågående bostadsprojekt		7 770	7 031	7 043
Färdigställda bostäder		414	702	599
Kortfristiga fordringar		1 910	1 238	1 769
Likvida medel	2	640	534	585
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 835</b>	<b>15 587</b>	<b>14 732</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 704</b>	<b>16 267</b>	<b>15 506</b>
<b>EGET KAPITAL</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		4 756	249	4 672
Innehav utan bestämmande inflytande		58	42	60
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 814</b>	<b>291</b>	<b>4 732</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	2	2 089	1 431	2 033
Övriga långfristiga skulder		135	223	487
Långfristiga avsättningar		740	346	357
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 963</b>	<b>1 999</b>	<b>2 877</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristiga räntebärande skulder	2	3 334	9 365	3 046
Övriga kortfristiga skulder		5 593	4 611	4 850
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 927</b>	<b>13 976</b>	<b>7 896</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 891</b>	<b>15 975</b>	<b>10 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 704</b>	<b>16 267</b>	<b>15 506</b>

Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

## Förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen

MSEK	Not 1	2016			2015		
		Aktieägarnas kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital	Aktieägarnas kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 1 januari</b>		<b>4 672</b>	<b>60</b>	<b>4 732</b>	<b>294</b>	<b>44</b>	<b>338</b>
Periodens totalresultat		94	-2	92	-14	-2	-16
Transaktioner med ägare Prestationsbaserat incitamentsprogram		-11		-11	-32		-32
		1		1	0		0
<b>Utgående eget kapital, 31 mars</b>		<b>4 756</b>	<b>58</b>	<b>4 814</b>	<b>247</b>	<b>42</b>	<b>290</b>

Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

**Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag**

MSEK	Noter	2016	2015	2015
	1	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat efter finansiella poster	4	113	-11	1 033
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		11	13	52
Betald skatt		-48	-27	-125
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>		<b>77</b>	<b>-25</b>	<b>959</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Försäljningar av bostadsprojekt		1 489	1 503	10 075
Investeringar i bostadsprojekt		-2 393	-1 959	-9 842
Övriga förändringar i rörelsekapital		300	36	258
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		<b>-604</b>	<b>-420</b>	<b>491</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-527</b>	<b>-445</b>	<b>1 450</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-49</b>	<b>-9</b>	<b>-13</b>
<b>KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING</b>		<b>-576</b>	<b>-454</b>	<b>1 437</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Utbetald utdelning				-104
Förändring av räntebärande finansiella skulder		569	402	-1 196
Förändring av långfristiga räntebärande fordringar		-2	4	-29
Förändring av kortfristiga räntebärande fordringar		62	120	29
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>628</b>	<b>526</b>	<b>-1 301</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>		<b>52</b>	<b>72</b>	<b>136</b>
Likvida medel vid periodens början		585	463	463
Kursdifferens i likvida medel		3	0	-14
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>		<b>640</b>	<b>534</b>	<b>585</b>
Kortfristiga placeringar med en löptid längre än tre månader				
<b>SUMMA LIKVIDA TILLGÅNGAR VID PERIODENS SLUT</b>		<b>640</b>	<b>534</b>	<b>585</b>

## Noter

### NOT 1 – Grund för upprättande och redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering, Årsredovisningslagen och RFR 1 från Svenska Rådet för finansiell rapportering, kompletterande redovisningsnormer för koncernen.

Per den 31 mars 2016 slutfördes bildandet av Bonava-koncernen, då den finska verksamheten förvärvades från NCC AB. Från denna tidpunkt upprättas således konsoliderade finansiella rapporter.

Bonava är per den 31 mars 2016 ett segment inom NCC AB-koncernen. För tidigare perioder föreligger ingen koncernredovisning, eftersom Bonava inte utgjorde en koncern. Med anledning av att finansiell historik saknas för koncernen, har sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren 2013-2015 samt för jämförelsetalen i denna delårsrapport upprättats. Grunder för upprättande av de sammanslagna finansiella rapporterna presenteras i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i de sammanslagna rapporterna, vilka finns tillgängliga i prospekt "Upptagande till handel av A-aktier och B-aktier i Bonava AB (publ) på Nasdaq Stockholm" publicerat på [www.bonava.com](http://www.bonava.com).

Bildandet av Bonava-koncernen är transaktioner under gemensamt bestämmande inflytande. Denna typ av transaktioner regleras inte av IFRS utan det krävs att koncernen ska etablera en princip för detta.

Koncernen har valt tillämpa de principer som beskrivs i grunder för upprättande av de sammanslagna finansiella rapporterna, när de konsoliderade finansiella rapporterna har upprättats. Detta innebär i korthet att enheternas tillgångar och skulder har aggregerats och redovisas baserat på de bokförda värden som de representerar i NCC AB:s koncernredovisning, och att transaktionerna redovisas som om de skulle ha ägt rum vid inledningen av den tidigast presenterade perioden (det vill säga att jämförelsetal har inkluderats). Delårsinformationen på sidorna 1 till 11. utgör en integrerad del av denna finansiella rapport.

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i de sammanslagna finansiella rapporterna. Dessa finns även tillgängliga på [www.bonava.com](http://www.bonava.com).

### NOT 2 – Specifikation nettolåneskuld

	2016	2015	2015
MSEK	31 mar	31 mar	31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	134	105	131
Kortfristiga räntebärande fordringar	96	55	146
Likvida medel	640	534	585
<b>Summa</b>	<b>870</b>	<b>694</b>	<b>863</b>
Långfristiga räntebärande skulder	2 089	1 431	2 033
Kortfristiga räntebärande skulder	3 334	9 365	3 046
Pensionseskuld		54	
<b>Summa</b>	<b>5 422</b>	<b>10 850</b>	<b>5 079</b>
<b>Nettolåneskuld</b>	<b>4 552</b>	<b>10 155</b>	<b>4 216</b>
<i>varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag</i>			
Räntebärande skulder	3 672	2 963	3 268
Likvida medel	130	110	90
<b>Nettolåneskuld</b>	<b>3 542</b>	<b>2 853</b>	<b>3 177</b>

Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

## NOT 3 - Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser

MSEK	2016	2015	2015
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder:</i>			
Fastighetsinteckningar	1 211	1 102	859
Spärrade bankmedel	15	3	27
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 226</b>	<b>1 105</b>	<b>886</b>
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>			
<i>Egna förbindelser:</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>1)</sup>	1 897	2 032	718
<i>Solidariskt med andra företag:</i>			
Skulder i konsortier, handels- och kommanditbolag	24	24	24
<b>Summa borgens- och garantiförpliktelser</b>	<b>1 921</b>	<b>2 056</b>	<b>742</b>

<sup>1)</sup> Insatsgaranti utgör säkerhet utställd av NCC AB för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av det av Bonava helägda dotterbolaget NCC Boende AB. Sådan garanti ska återställas sedan ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställs. Enligt avtal mellan Bonava AB och NCC AB ska NCC AB hållas skadeslös för eventuella kostnader hänförliga till dessa garantier.

Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

## NOT 4 - Rapportering av rörelsesegment

## MSEK

Jan-mar 2016	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark/ Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elim.	Totalt
Nettoomsättning	1 251	157	88	256	106	19	1 877
Rörelseresultat	261	-28	-13	6	25	-68	184
Finansnetto							-71
Resultat efter finansnetto							113
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 807	1 551	1 216	1 371	911	380	10 236

Jan-mar 2015	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark/ Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elim.	Totalt
Nettoomsättning	740	427	204	329	45	20	1 764
Rörelseresultat	66	22	9	-10	17	-28	74
Finansnetto							-85
Resultat efter finansnetto							-11
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 986	1 251	1 682	1 839	935	448	11 141

Jan-dec 2015	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark/ Norge	S:t Petersburg	Övrigt och elim.	Totalt
Nettoomsättning	4 639	3 471	1 791	1 760	773	636	13 070
Rörelseresultat	706	422	187	-3	197	-132	1 377
Finansnetto							-345
Resultat efter finansnetto							1 033
Sysselsatt kapital, vid periodens slut	4 978	1 361	1 114	1 076	802	481	9 811

MSEK	Jan-mar 2016		Jan-mar 2015		Jan-dec 2015	
Övrigt och eliminerings	Netto- omsättning	Rörelse- resultat	Netto- omsättning	Rörelse- resultat	Netto- omsättning	Rörelse- resultat
Bonavas huvudkontor*	12	-30	4	-24	14	-111
Försäljning av tyskt fastighetsbestånd					480	51
Försäljning av fastigheter i Lettland	1	-39				
Verksamhet i Estland och Lettland	18	1	12	-2	129	-62
Justeringar och elimineringar	-12		4	-2	13	-10
SUMMA	19	-68	20	-28	636	-132

\*Aktiviteter för att skapa ett fristående Bonava har medfört kostnader om 11 (0) MSEK i kvartalet, varav 9 (0) MSEK avser huvudkontoret. För helåret 2015 uppgick motsvarande kostnad till 57 MSEK, varav 12 MSEK avsåg huvudkontoret.

## Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

**NOT 5 – Verkligt värde för finansiella instrument**

I nedanstående tabell lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestämts för de finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde i Bonavas balansräkning. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms ska göras utifrån tre nivåer. Under perioden har inga förflyttningar gjorts mellan nivåerna. Bonava har inga finansiella instrument på nivå 1 och 3. Derivat i nivå 2 består av valutaterminer som används för säkringsändamål. Värderingen till verkligt värde för

valutaterminer baseras på publicerade terminskurser på en aktiv marknad. Per 31 mars 2015 fanns en ränteswap som användes för säkringsändamål. Denna avslutades under 2015. Värderingen av ränteswappar baseras på terminsräntor framtagna utifrån observerbara yieldkurvor.

MSEK	31 mar 2016		31 mar 2015		31 dec 2015	
	Nivå 2	Summa	Nivå 2	Summa	Nivå 2	Summa
Derivatinstrument som används för säkringsändamål	16	16	6	6	15	15
<b>Summa tillgångar</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
Derivatinstrument som används för säkringsändamål	15	15	32	32	0	0
<b>Summa skulder</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Verkligt värde för lång- samt kortfristiga räntebärande skulder bedöms inte avvika materiellt från redovisat värde. För finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde; kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och andra räntefria skulder, bedöms det verkliga värdet överensstämma med det redovisade värdet.

**NOT 6 – Transaktioner med närstående**

Bonava utgörs i grunden av rörelsesegmentet Housing inom NCC AB.

Bonava har haft ett flertal transaktioner med övriga NCC-företag och prissättningen har följt den transfer pricing policy som föreligger inom NCC-koncernen.

Joint ventures och samarbetsarrangemang rubriceras som närstående. Även Nordstjernankoncernen, bolag ingående i Axel Johnsongruppen och FastPartner-gruppen rubriceras som närstående. Transaktionerna med dessa parter är inte väsentliga och specificeras ej särskilt nedan.

Transaktioner och mellanhavanden med NCC	2016	2015	2015
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Försäljning	0	0	1
Inköp	875	867	3 690
Finansiella intäkter	0	1	1
Finansiella kostnader	50	69	269
Kortfristiga fordringar	136	50	187
Långfristiga räntebärande skulder	11	0	11
Kortfristiga räntebärande skulder	1 613	7 718	1 676
Leverantörsskulder	394	97	154
Övriga kortfristiga skulder	51	295	318
Likvida medel (NCC Treasury)	375	285	349

Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

**Moderbolaget****Januari-mars 2016**

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB. Omsättningen för bolaget uppgick till 12 (0) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -56 (0) MSEK.

**Moderbolagets resultaträkning i sammandrag**

MSEK	2016	2015	2015
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Nettoomsättning	12		14
Försäljnings- och administrationskostnader	-42		-39
Rörelseresultat	-30		-25
Resultat från andelar i koncernföretag			-205
Finansiella intäkter	1		0
Finansiella kostnader	-27		13
Resultat efter finansiella poster	-56		-217
Bokslutsdispositioner			88
Resultat före skatt	-56		-129
Skatt på periodens resultat	12		-17
Periodens resultat	-44		-145

**Moderbolagets balansräkning i sammandrag**

MSEK	Not 1	2016	2015	2015
TILLGÅNGAR		31 mar	31 mar	31 dec
Anläggningstillgångar		1 491	0	1 173
Omsättningstillgångar		5 532		5 306
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 024</b>	<b>0</b>	<b>6 478</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital		5 116	0	4 858
Avsättningar		3		5
Långfristiga skulder		39		37
Kortfristiga skulder		1 865		1 579
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 024</b>	<b>0</b>	<b>6 478</b>

## Noter till moderbolagets resultat- och balansräkning

### NOT 1 – Redovisningsprinciper

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

Bolaget tillämpar från och med 1 januari 2016 RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget har tidigare tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången från K3 till RFR 2 har skett per ingången av 2015 och har inte fått någon påverkan på bolagets resultat och ställning i denna rapport.

### Transaktioner med närstående

Förutom transaktioner med NCC-koncernen har inga transaktioner genomförts mellan Bonava och närstående parter som har haft en väsentlig påverkan på bolagets finansiella position och resultat.

### Förvärv och avyttringar

Bolaget har genom ett aktieägartillskott erhållit samtliga aktier i NCC Asuminen Oy från NCC AB. Efter denna transaktion utgör Bonava med dotterbolag en legal koncern.

### Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser

I moderbolaget finns per den 31 mars 2016 inga väsentliga ställda säkerheter, borgens- eller garantiförpliktelser.

### Väsentliga händelser efter periodens slut

Den 12 april 2016, på NCC AB:s årsstämma, fastställdes styrelsens förslag om utdelning av samtliga aktier i Bonava AB.

Den 22 april 2016 beslutade årsstämman i Bonava om en fondemission utan utgivande av aktier, varigenom bolagets aktiekapital ökades med 409 500 000 SEK, till totalt 410 000 000 SEK och innebär att kvotvärdet ökas från cirka 0,0046 SEK till cirka 3,78 SEK.

Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

## Kvartalsöversikt

MSEK	2016	2015	2015	2015	2015	2014	2014	2014	2014
	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar
Nettoomsättning	1 877	7 314	2 128	1 864	1 764	4 564	2 257	2 051	1 353
Rörelseresultat	184	1 015	180	108	74	491	241	158	51
Resultat efter finansiella poster	113	939	93	12	-11	388	144	57	-37
Periodens resultat	88	723	75	9	-9	345	112	44	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	77	976	7	2	-25	410	178	-19	-59
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-604	1 124	164	-377	-420	681	-466	199	-1 017
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49	31	-19	-17	-9	-5	-16	-18	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	628	-2 106	45	234	526	-1 084	134	38	1 144
Periodens kassaflöde	52	26	197	-158	72	2	-171	200	53
Nettolåneskuld	4 552	4 216	10 355	10 620	10 155	9 600	10 412	10 030	9 922
Genomsnittligt antal anställda	1 365	1 332	1 280	1 299	1 263	1 266	1 258	1 254	1 181

Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

**Bostadsutveckling**

	2016	2015	2015
Koncernen	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Byggrätter, vid periodens slut	28 900	30 800	29 100
Varav byggrätter utanför balansräkningen	10 400	9 300	11 000
<b>Bostadsutveckling till konsumenter</b>			
Resultatavräknade bostäder under perioden	629	471	3 968
Startade bostäder under perioden	747	588	4 452
Sålda bostäder under perioden	788	1 015	4 542
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 767	6 171	6 432
Försäljningsgrad i pågående produktion	62%	65%	60%
Reservationsgrad i pågående produktion	6%	11%	6%
Färdigställandegrad i pågående produktion	53%	51%	46%
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	212	325	429
<b>Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut</b>	<b>2 669</b>	<b>2 374</b>	<b>2 713</b>
<b>Bostadsutveckling till investerare</b>			
Resultatavräknade bostäder under perioden	0	197	1 768
Startade bostäder under perioden	0	127	1 904
Sålda bostäder under perioden	0	127	1 773
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	2 209	1 734	2 346
Försäljningsgrad i pågående produktion	94%	100%	94%
Färdigställandegrad i pågående produktion	64%	72%	69%
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	0	0	0
<b>Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut</b>	<b>131</b>	<b>0</b>	<b>131</b>

Bonava | Delårsrapport januari–mars 2016

## Översikt över utvalda nyckeltal

	2016	2015	2015
Belopp i MSEK, om ej annat anges	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
<b>Avkastningsmått</b>			
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>	14	8	12
<b>Finansiella mått vid periodens slut</b>			
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	2,4	3,9
Soliditet, %	29	2	31
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	32	67	33
Nettolåneskuld	4 552	10 155	4 216
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	34,9	0,9
Sysselsatt kapital vid periodens slut	10 236	11 141	9 811
Sysselsatt kapital, genomsnitt	10 791	11 118	10 882
Kapitalomsättningshastighet, ggr	1,2	1,0	1,2
Andel riskbärande kapital, %	29	2	31
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut % <sup>2)</sup>	3,07	3,84	3,06
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>2)</sup>	0,1	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut % <sup>3)</sup>	1,16	1,49	1,26
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>3)</sup>	0,1	0,1	0,1
<b>Data per aktie före och efter utspädning</b>			
Resultat efter skatt, SEK	0,84	-0,07	7,08
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK	-4,86	-4,10	13,37
Eget kapital, SEK	43,86	2,30	43,08
Antal aktier i miljoner, genomsnitt	108,4	108,4	108,4
<b>Finansiella mål</b>			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	10-15		
Soliditet %	minst 30		
Utdelning i procent av koncernens resultat efter skatt, %	minst 40		

1) Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader

2) Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag

3) Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag

Bonava | Delårsrapport januari–mars 2016

## Definitioner

### Branschrelaterade definitioner

#### Bostäder i produktion

Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter erhållet besiktningsprotokoll.

#### Byggrätt

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, radhus eller fristående småhus. För att förgå över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller option på att äga marken.

#### Byggstart

Det tillfälle när Bonava påbörjar produktionen av en byggnad. Vid detta tillfälle övergår balanserade utgifter för mark och utvecklingskostnader till bostäder i produktion.

#### Exploateringsfastigheter

Avser Bonavas innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingsfastigheter.

#### Färdigställda bostäder

Avser bostäder där besiktningsprotokoll har erhållits men bostaden ännu inte har sålts, alternativt där den

färdigställda bostaden sålts men ännu ej tillträtts av köparen.

#### Färdigställandegrad

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

#### Försäljningsgrad

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

#### 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 ett bindande försäljningsavtal är tecknat med kund och bostaden har byggstartats.

## Finansiella nyckeltal

#### Andel riskbärande kapital

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

#### Avkastning på sysselsatt kapital

Resultatet efter finansnetto inklusive resultat från andelar i intressebolag med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

#### Balansomslutning

Summan av tillgångar respektive skulder och eget kapital

#### Direktavkastning

Utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

#### 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 den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

#### Genomsnittligt sysselsatt kapital

Medeltalet av sysselsatt kapital den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

#### Kapitalomsättningshastighet

Nettoomsättning dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.

#### Kostnader för produktion

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

**Bonava** | Delårsrapport januari-mars 2016

*Forts. Finansiella nyckeltal*

**Nettolåneskuld**

Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

**Nettoomsättning**

Nettoomsättningen redovisas vid tidpunkt för överlämnande av bostaden till slutkund. Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträde till fastigheten. Nettointäkt avser samma definition.

**Resultat per aktie**

Årets resultat hänförligt till Bonavas aktieägare dividerat med ett vägt genomsnitt av antal aktier under året.

**Räntetäckningsgrad**

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

**Rörelsemarginal**

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

**Skuldsättningsgrad**

Nettolåneskuld dividerad med eget kapital.

**Soliditet**

Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

**Sysselsatt kapital**

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skatteskulder.

Stockholm den 29 april 2016

För styrelsen i Bonava

  
Joachim Hellengren, VD och koncernchef

**För mer information**

Ann-Sofi Danielsson  
CFO och IR-ansvarig

[ann-sofi.danielsson@bonava.com](mailto:ann-sofi.danielsson@bonava.com)

Tel: +46 8-585 510 00

Tel: +46 706 740 720

**Bonava** | Delårsrapport januari–mars 2016

Bonava är en av de ledande bostadsutvecklarna i norra Europa. Bonava har sitt ursprung i NCC och har skapat hem och områden sedan 1930-talet. Idag har Bonava 1 400 anställda med verksamhet i Sverige, Finland, Danmark, Norge, Tyskland, S:t Petersburg, Estland och Lettland och en omsättning på 13 Mdr SEK.

Bonava | Delårsrapport januari-mars 2016

## Revisors granskningsrapport

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

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Bonava AB (publ) per 31 mars 2016 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

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

### Övriga upplysningar

Den finansiella delårsinformationen för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2015 har inte varit föremål för översiktlig granskning och jämförelsetalen i delårsinformationen för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2016 är därmed inte granskade.

Stockholm den 18 maj 2016

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

# Finansiell information för räkenskapsåren 2013–2015

## SAMMANSLAGNA RESULTATRÄKNINGAR

MSEK	Not	Jan–dec 2015	Jan–dec 2014	Jan–dec 2013
	1, 10, 20			
Nettoomsättning	2	13 070	10 226	9 196
Kostnader för produktion	3, 4, 8, 9, 13, 19	-11 016	-8 717	-8 032
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 054</b>	<b>1 508</b>	<b>1 165</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5, 8, 9	-640	-564	-541
Övriga rörelsekostnader		-36	-2	0
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>1 377</b>	<b>942</b>	<b>623</b>
Finansiella intäkter		11	18	22
Finansiella kostnader		-356	-407	-378
<b>Finansnetto</b>	7	<b>-345</b>	<b>-389</b>	<b>-356</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 033</b>	<b>553</b>	<b>267</b>
Skatt på årets resultat	12	-235	-81	-56
<b>Årets resultat</b>		<b>798</b>	<b>472</b>	<b>211</b>
Hänförs till:				
Bonava AB:s aktieägare		767	450	194
Innehav utan bestämmande inflytande		31	22	17
<b>Årets resultat</b>		<b>798</b>	<b>472</b>	<b>211</b>
<b>Resultat per aktie</b>				
Resultat efter skatt, SEK		7,08	4,15	1,78
<b>Antal aktier</b>				
Totalt antal utgivna aktier		108 435 822	108 435 822	108 435 822

Ingen utspädningseffekt föreligger.

## SAMMANSLAGNA RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT

MSEK	Not	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
<b>Årets resultat</b>		<b>798</b>	<b>472</b>	<b>211</b>
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat</i>				
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-59	75	24
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet		41	-56	-15
Kassaflödessäkringar		33	2	11
Skatt hänförlig till poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat	12	-16	12	1
		<b>-2</b>	<b>33</b>	<b>21</b>
<i>Poster som inte kan omföras till årets resultat</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		-8	-23	10
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat	12	2	5	-2
		<b>-6</b>	<b>-18</b>	<b>8</b>
<b>Årets övrigt totalresultat</b>		<b>-8</b>	<b>15</b>	<b>29</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>790</b>	<b>487</b>	<b>240</b>
<i>Hänförs till:</i>				
Bonava AB:s aktieägare		759	462	222
Innehav utan bestämmande inflytande		31	25	18
<b>Årets summa totalresultat</b>		<b>790</b>	<b>487</b>	<b>240</b>

## SAMMANSLAGNA BALANSRÄKNINGAR

MSEK	Not	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2013	1 jan 2013
<b>TILLGÅNGAR</b>	1, 10, 20				
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Goodwill	8	22	22	22	22
Övriga immateriella tillgångar	8	62	53	27	14
Rörelsefastigheter	9	50	52	50	49
Maskiner och inventarier	9	61	53	48	45
Andra långfristiga aktieinnehav		4	8	0	0
Långfristiga fordringar	11	236	176	186	171
Uppskjutna skattefordringar	12	338	289	177	232
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>23</b>	<b>773</b>	<b>654</b>	<b>510</b>	<b>533</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Exploateringsfastigheter	13	4 737	6 092	6 333	6 883
Pågående bostadsprojekt	13	7 043	6 361	5 426	4 377
Färdigställda bostäder	13	599	867	1 074	877
<b>Bostadsprojekt</b>		<b>12 378</b>	<b>13 320</b>	<b>12 832</b>	<b>12 136</b>
Material- och varulager		5	6	0	0
Skattefordringar		20	47	34	11
Kundfordringar		623	477	394	714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		326	303	239	306
Övriga fordringar	11	793	469	427	459
Likvida medel	20, 22	585	463	391	404
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 732</b>	<b>15 085</b>	<b>14 319</b>	<b>14 031</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23</b>	<b>15 506</b>	<b>15 739</b>	<b>14 829</b>	<b>14 564</b>
<b>EGET KAPITAL</b>					
Aktiekapital	14	0	0	0	0
Övrigt tillskjutet kapital		5 003			
Reserver		15	17	-16	-37
Balanserad vinst/förlust inkl årets totalresultat		-346	277	533	482
<b>Aktieägarnas kapital</b>		<b>4 672</b>	<b>294</b>	<b>517</b>	<b>445</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		60	44	28	19
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 732</b>	<b>338</b>	<b>545</b>	<b>464</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>					
Långfristiga räntebärande skulder	15	2 033	1 281	872	1 057
Övriga långfristiga skulder	17	487	297	133	710
Avsättningar för pensioner	16		50	22	28
Övriga avsättningar	16	357	314	308	278
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>23</b>	<b>2 877</b>	<b>1 942</b>	<b>1 335</b>	<b>2 073</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Kortfristiga räntebärande skulder	15	3 046	9 020	8 539	8 559
Leverantörsskulder		677	368	374	402
Skatteskulder		152	123	78	95
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	840	646	626	488
Övriga kortfristiga skulder	17	3 180	3 302	3 331	2 482
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>23</b>	<b>7 896</b>	<b>13 459</b>	<b>12 949</b>	<b>12 027</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>10 773</b>	<b>15 400</b>	<b>14 283</b>	<b>14 100</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 506</b>	<b>15 739</b>	<b>14 829</b>	<b>14 564</b>
Ställda säkerheter	21	886	1 145	1 121	1 031
Borgens- och garantiförpliktelser	21	742	1 909	2 121	1 182

## SAMMANSLAGNA RAPPORTER ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

## Förändringar i eget kapital

MSEK	Eget kapital hänförligt till Bonava				Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat			
<b>Ingående eget kapital 2013-01-01</b>	0	0	-37	482	445	19	464
Årets resultat				194	194	17	211
Övrigt totalresultat			21	7	28	1	29
<b>Summa totalresultat</b>	0	0	21	201	222	18	240
Transaktioner med ägare				121	121		121
Transaktioner med ägare avseende skatt				-70	-70		-70
Prestationsbaserat incitamentsprogram				1	1		1
Utdelning				-202	-202	-9	-211
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	0	0	0	-150	-150	-9	-159
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31</b>	0	0	-16	533	517	28	545
Årets resultat				450	450	22	472
Övrigt totalresultat			33	-21	12	3	15
<b>Summa totalresultat</b>	0	0	33	429	462	25	487
Transaktioner med ägare				-635	-635		-635
Transaktioner med ägare avseende skatt				72	72		72
Prestationsbaserat incitamentsprogram				2	2		2
Utdelning				-124	-124	-9	-133
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	0	0	0	-685	-685	-9	-694
<b>Utgående eget kapital 2014-12-31</b>	0	0	17	277	294	44	338
Årets resultat				767	767	31	798
Övrigt totalresultat			-2	-6	-8		-8
<b>Summa totalresultat</b>	0	0	-2	761	759	31	790
Aktieägartillskott		5 003			5 003		5 003
Transaktioner med ägare				-1 393	-1 393	-3	-1 396
Transaktioner med ägare avseende skatt				112	112		112
Prestationsbaserat incitamentsprogram				1	1		1
Utdelning				-104	-104	-12	-116
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	0	5 003	0	-1 384	3 619	-15	3 604
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	0	5 003	15	-346	4 672	60	4 732

## SAMMANSLAGNA KASSAFLÖDESANALYSER

MSEK	Not	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 033</b>	<b>553</b>	<b>267</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
- Avskrivningar	4	42	22	16
- Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	13			23
- Kursdifferenser		65	22	-39
- Förändringar avsättningar		-53	5	29
- Övrigt		-2	-2	-2
<b>Summa poster som inte ingår i kassaflödet</b>		<b>52</b>	<b>48</b>	<b>27</b>
Betald skatt		-125	-91	-127
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>		<b>959</b>	<b>510</b>	<b>167</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Försäljningar av bostadsprojekt		10 075	8 840	7 210
Investeringar i bostadsprojekt		-9 842	-9 694	-7 959
Övriga förändringar i rörelsekapital		258	250	911
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		<b>491</b>	<b>-603</b>	<b>162</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>1 450</b>	<b>-94</b>	<b>328</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förvärv av byggnader och mark		-4	-5	-3
Försäljning av byggnader och mark			1	1
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar			-4	-3
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		44	2	2
Förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-52	-48	-31
Försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar			2	1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-13</b>	<b>-53</b>	<b>-34</b>
<b>Kassaflöde före finansiering</b>		<b>1 437</b>	<b>-147</b>	<b>295</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Utbetald utdelning		-104	-124	-202
Ökning(+)/Minskning(-) av räntebärande finansiella skulder		-1 196	414	-33
Ökning(-)/Minskning(+ ) av långfristiga räntebärande fordringar		-29	-1	27
Ökning(-)/Minskning(+ ) av kortfristiga räntebärande fordringar		29	-58	-100
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 301</b>	<b>231</b>	<b>-308</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>136</b>	<b>84</b>	<b>-13</b>
Likvida medel vid årets början	22	463	391	404
Kursdifferens i likvida medel		-14	-12	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>585</b>	<b>463</b>	<b>391</b>

## Specifikation av posten reserver i eget kapital

	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2013
<b>Omräkningsreserv</b>			
Ingående omräkningsreserv	44	13	
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-59	75	24
Vinst/förlust på säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	41	-56	-15
Skatt hänförlig till säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	-10	12	4
<b>Utgående omräkningsreserv</b>	<b>16</b>	<b>44</b>	<b>13</b>
<b>Säkringsreserv</b>			
Ingående säkringsreserv	-27	-29	-37
Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	33	3	11
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-7	-1	-3
<b>Utgående säkringsreserv</b>	<b>-1</b>	<b>-27</b>	<b>-29</b>
<b>Summa reserver</b>			
Ingående reserver	17	-16	-37
Årets förändring av reserver			
Omräkningsreserv	-28	31	13
Säkringsreserv	26	2	8
<b>Utgående reserver</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>-16</b>

**Förändring av eget kapital**

Förändringen av eget kapital består i huvudsak av årets totalresultat, transaktioner hänförligt till majoritetsägaren som ett led i att presentera sammanslagna finansiella rapporter för Bonava samt utdelningar till och tillskott från aktieägarna.

**Övrigt tillskjutet kapital**

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna.

**Omräkningsreserv**

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser från och med 1 januari 2013 som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som Bonavas finansiella rapporter presenteras, i Bonavas fall SEK. Vidare består omräkningsreserven av valutakursdifferenser som uppstår vid omvärdering av skulder och valutaterminer som upptagits som säkringsinstrument för en nettoinvestering i en utländsk verksamhet.

**Säkringsreserv**

Säkringsreserven innefattar den effektiva andelen av den ackumulerade nettoförändringen av verkligt värde på ett kassaflödessäkringsinstrument hänförligt till säkringstransaktioner som ännu inte har inträffat.

**Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat**

I denna post ingår intjänade vinstmedel i Bonava, och här redovisas även transaktioner med majoritetsägare och utdelningar.

# Noter

## NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

### Allmänt

Med anledning av NCC AB:s styrelsebeslut den 28:e januari 2016, att föreslå årsstämman att dela ut NCC Housing via en s.k. Lex Asea, har dessa sammanslagna finansiella rapporter upprättats för prospektändamål, eftersom Bonava AB:s aktier ska upptas till handel på reglerad marknad.

Sammanslagna finansiella rapporter är ett sätt att kunna åskådliggöra finansiell information för en grupp av enheter som inte är en legal koncern men som ytterst kontrolleras av samma part. Dessa sammanslagna finansiella rapporter representerar den grupp av enheter som kommer att utgöra den framtida Bonava AB-koncernen. Med anledning av att enheterna inte utgjorde en legal koncern vid räkenskapsårets utgång upprättas därför dessa sammanslagna finansiella rapporter för denna grupp och som nedan definieras som Bonava.

Bonava utgörs i grunden av rörelsesegmentet Housing inom NCC AB. Vissa av de enheter som ingått i segmentet kommer emellertid inte att ingå i den framtida Bonava AB-koncernen och har därför exkluderats, i tillägg har ett antal enheter tillkommit.

Följande enheter har exkluderats jämfört med Housingsegmentet:

- Ekängens Handelsträdgård AB
- Kungsplattan AB
- Tipton Ylva AB
- NCC Beckomberga nummer 1 AB

Ovanstående fyra svenska enheter har under Q4 2015 även exkluderats i det operativa Housingsegmentet.

Följande enheter har tillkommit jämfört med Housingsegmentet:

- NCC Property Development SIA
- Dalton Auto Centrs SIA
- Januki SIA

Ovanstående tre enheter har under Q4 2015 legalt förvärvat av SIAB Investment AB som i sin tur förvärvades av Bonava AB. Dessa tre enheter ingår även i det operativa Housingsegmentet från och med Q4 2015.

I början av 2015 förvärvade Housingsegmentet NCC Construction Finlands ryska och baltiska entreprenadverksamheter. I de sammanslagna finansiella rapporterna har dessa verksamheter inkluderats redan från 2013. De exkluderade och tillkommande enheterna har redovisats som transaktioner med ägaren.

En väsentlig del av verksamheten i Sverige drevs fram till slutet av 2015 i kommission för NCC AB. Kommissionärsförhållandet har upphört per 30 november 2015 och verksamheten har överfört till Bonava via ett inkrämsförvärv. Vid utgången av 2015 är merparten av de övriga enheter som slutligen ska ingå i Bonava ägda av Bonava AB och har förvärvat mot revers. Den enda enhet som inte ägs vid utgången av 2015 är Housingverksamheten i det finska bolaget NCC Rakkenus Oy, vilket har överfört under första kvartalet 2016 via en legal delning. Dessa finansiella rapporter är således en aggregering av dessa enheters räkenskaper i enlighet med de principer som presenteras nedan. För en fullständig sammanställning av de enheter som tillsammans utgör den grupp som presenteras i de sammanslagna finansiella rapporterna se not 25.

Dessa finansiella rapporter är Bonavas första finansiella rapporter som upprättats i enlighet med IFRS. I enlighet med IFRS 1 har Bonava valt att upprätta de sammanslagna finansiella rapporterna baserat på den finansiella information som rapporterats av ovanstående enheter för koncernredovisningsändamål i NCC AB. Vid upprättande av de sammanslagna finansiella rapporterna har det frivilliga undantaget i IFRS 1 att nollställa omräkningsdifferenserna vid övergång till IFRS tillämpats.

Redovisningsprinciperna följer således de redovisningsprinciper som presenterats i NCC AB:s årsredovisning för 2015 och kommer även att gälla under 2016, förutom vad gäller segmentsredovisning, vilket beskrivs vidare nedan.

De sammanslagna finansiella rapporterna för Bonava har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och IFRIC:s tolkningar såsom de är antagna av EU, och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och tillhörande tolkningar som publicerats av Rådet för finansiell rapportering. Grunden för redovisningen och de redovisningsprinciper som tillämpas vid upprättandet av de sammanslagna finansiella rapporterna gäller för alla perioder som presenteras.

### Grund för upprättandet

IFRS behandlar inte specifikt upprättandet av sammanslagna finansiella rapporter. Termen sammanslagna finansiella rapporter avser finansiell information som upprättats genom aggregering av finansiell information för enheter som inte uppfyller definitionen av en koncern enligt IFRS 10. De sammanslagna räkenskaperna har för avsikt att presentera den historiska finansiella informationen för Bonava och omfattar således samtliga enheter som utgör denna grupp. En viktig förutsättning för upprättandet av dessa sammanslagna finansiella rapporter är att samtliga enheter är under gemensamt bestämmande inflytande, via NCC AB:s ägande.

Vid upprättandet av de sammanslagna finansiella rapporterna har med tillägg för de principer som använts för att bestämma vilka tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt kassaflöden som ska ingå i de sammanslagna finansiella rapporterna, har följande överväganden gjorts.

### Allokering av kostnader

En förutsättning för att upprätta sammanslagna finansiella rapporter är att intäkter och kostnader och tillgångar och skulder utgår från poster som kan identifieras. NCC AB har haft en intern kostnadsallokering där centrala kostnader, bland annat IT och HR funktioner samt andra stabskostnader, har debiterats respektive enhet, vilket medfört att relaterade kostnader för Bonava har inkluderats i de sammanslagna finansiella rapporterna.

### Finansiella kostnader och kapitalstruktur

Finansiella kostnader som belastat enheterna i Bonava baseras på den faktiska upplåning och räntekostnader som föreligger gentemot NCC:s centrala treasuryfunktion. Det finns derivat som varit dedikerade för enheterna i Bonava, vilka nu har allokaterats till Bonava och ingår i de sammanslagna finansiella rapporterna.

Bonavas historiska kapitalstruktur har inte speglat den för en separat, noterad enhet. Ett aktieägartillskott om cirka 5 Mdr SEK har därför tillskjutits i slutet av 2015 via en fordran på NCC AB. Denna transaktion presenteras som övrigt tillskjutet kapital i Bonava.

### Inkomstskatt

Som en följd både av ovan nämnda kommissionärsförhållande och att NCC AB-koncernen med hjälp av koncernbidrag kunnat skatteutjämna mellan enheterna, har Housingsegmentet historiskt inte belastats med full skatt. Skatt har i de sammanslagna finansiella rapporterna redovisats baserat på det beskattningsbara resultat som har genererats i enheterna. Denna skatt, liksom erhållna och lämnade mottagna koncernbidrag, har redovisats som en transaktion med ägarna.

### Resultat per aktie

Beräkning av resultat per aktie i dessa sammanslagna finansiella rapporter baseras på årets resultat i Bonava hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Med beaktande av antalet aktier har ökats till 108 435 822 efter räkenskapsårets utgång utan vederlag har detta antal aktier använts i samtliga presenterade perioder.

### Segment

Ledningen i Bonava följer verksamheten utifrån ett geografiskt perspektiv. I de sammanslagna finansiella rapporterna presenteras således följande som rörelsesegment: Sverige, Tyskland, Finland, Danmark/Norge och S:t Petersburg, vilket överensstämmer med den interna styrningen. Den finansiella informationen baserar sig på den interna rapportering som lämnas för respektive segment.

**Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel, omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga placeringar med en löptid understigande tre månader vid anskaffningstidpunkten, vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuation. Bonava klassificerar också sitt konto i NCC AB:s centrala cash pool som likvida medel (se även not 20 och not 22).

**Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys i enlighet med IAS 7, Kassaflödesanalys. Då Bonavas verksamhet är att utveckla och sälja bostadsprojekt och detta bedöms vara den mest väsentliga delen i kassaflödet bryts försäljningar och investeringar i bostadsprojektet ur förändringar i rörelsekapital. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Finansieringen under 2013–2015 har skett från internbanken samt i finska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar. Detta har inneburit korta löptider och en kontinuerlig omsättning av finansieringen, och därför har kassaflödet från finansieringsverksamheten vad gäller förändring i finansiella skulder presenterats netto. I samband med att Bonava blir en självständig enhet kommer internlånen att refinansieras med längre löptider och då kommer kassaflödena att bruttoredo visas. Finansieringen av svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag avses fortsatt att nettoredo visas.

**Eliminering av transaktioner inom Bonava**

Fordringar, skulder, intäkter och kostnader samt realiserade vinster och förluster som uppstår när en enhet inom Bonava säljer en vara eller tjänst till ett annat koncernföretag elimineras i sin helhet. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov. Detsamma gäller för samarbetsarrangemang till den del som motsvaras av Bonavas ägarandel. För mer detaljerad information se not 20 Transaktioner med närstående.

**Väsentliga redovisningsprinciper**

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av Bonavas redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen beskrivs nedan. Även de viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när de sammanslagna finansiella rapporterna upprättats beskrivs nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

**Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av Bonava**

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 31 december 2015 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa sammanslagna finansiella rapporter. Nedan följer en preliminär bedömning av effekter från de standarder som bedöms vara relevanta för Bonava:

IFRS 9 "Financial Instruments" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. IFRS 9 ersätter IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 behåller en blandad värderingsansats men förenklar den i vissa avseenden. Det kommer att finnas tre värderingskategorier för finansiella tillgångar: upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Investeringar i eget kapitalinstrument ska redovisas till verkligt värde över resultaträkningen men det finns även en möjlighet att vid första redovisningstillfället redovisa instrumentet till verkligt värde över övrigt totalresultat. Ingen omklassificering till resultaträkningen kommer då ske vid avyttring av instrumentet. För finansiella skulder ändras inte klassificeringen och värderingen förutom i det fall då en skuld redovisas till verkligt värde över resultaträkningen baserat på verkligt värde-alternativet. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018 eller senare (ännu ej antagen av EU). Tidigare tillämpning är tillåten. Införandet av den nya standarden förväntas i ingen eller liten utsträckning få effekter på Bonavas finansiella rapportering.

IFRS 15 "Revenue from Contracts with Customers" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningskyldigheten innebär att information om intäkts-

slag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten, och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder ikraft för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2018 eller senare (ännu ej antagen av EU). Förtida tillämpning är tillåten. Bonava utreder för närvarande om och i så fall vilka effekter, förutom nya utökade upplysningskrav, denna standard kan få på Bonavas finansiella rapportering.

IFRS 16 "Leases" är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till samtliga leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten under förutsättning att IFRS 15 "Revenue from Contracts with Customers" tillämpas. Bonava har ännu inte utvärderat effekterna av IFRS 16.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, förväntas ha någon väsentlig inverkan på Bonava.

**Koncernredovisning****Förvärvsmetod**

Rörelseförvärv från parter som inte är under gemensamt bestämmande inflytande 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. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde av tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, s.k. förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat. Förvärvade och avyttrade företag ingår i Bonavas resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys under innehavstiden. Några rörelseförvärv har inte skett under de räkenskapsår som dessa sammanslagna finansiella rapporter omfattar.

**Dotterföretag**

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. Med bestämmande inflytande menas ett inflytande över företaget, rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i företaget samt möjlighet att använda sitt inflytande över företaget för att påverka avkastningen.

**Samarbetsarrangemang**

Samarbetsarrangemang definieras inom Bonava som ett projekt i en konsortieliknande form, där det finns ett gemensamt bestämmande inflytande. Detta kan till exempel ske via samägda bolag med gemensam styrning. Samarbetsarrangemang delas upp i joint ventures, vilka redovisas enligt kapitalandelsmetoden, eller som gemensamma verksamheter, vilka konsolideras enligt klyvningsmetoden. För vidare information se not 10 Andelar i gemensamma verksamheter. Bonava har joint ventures, dessa är dock ej väsentliga för perioderna och presenteras inte separat i de sammanslagna finansiella rapporterna.

**Innehav utan bestämmande inflytande**

I ej helägda dotterföretag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägares andel av dotterföretagets eget kapital. Denna post ingår som en del i Bonavas eget kapital. I resultaträkningen ingår andelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Upplysning om andelen av resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till resultaträkningen. Effekterna av transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytandet.

**Utländska dotterföretag och samarbetsarrangemang**

Utländska dotterföretag/enheter, tas in med funktionell valuta och räknas om till rapporteringsvaluta. Med funktionell valuta avses, för Bonavas del, den lokala valutan för den rapporterade enhetens redovisning. Med rapporteringsvaluta förstås den valuta i vilken de sammanslagna finansiella rapporterna sammanlagda redovisning offentliggörs, i Bonavas fall svenska kronor.

**Intäkter**

Bonava redovisar intäkter i resultaträkningen när väsentliga risker och förmåner som är förknippade med ägande av bostaden har överförts till köparen. Bonavas nettoomsättning omfattar huvudsakligen tre intäktströden i form av försäljning av bostäder till konsumenter, resultat från försäljning av bostadsprojekt till investerare och, i mindre omfattning, försäljning av mark.

IFRIC 15 "Avtal om uppförande av fastighet" tillämpas för redovisning av intäkter och kostnader när ett företag åtar sig att uppföra fastigheter. IFRIC 15 behandlar dels frågan kring avtalet om uppförande av fastigheten skall redovisas enligt IAS 11 "Entreprenadavtal" med successiv vinstavräkning eller enligt IAS 18 "Revenue" dels när intäkten från uppförandet skall redovisas. Enligt IFRIC 15 tillämpas IAS 11 när en köpare kan definiera byggnadselement i fastighetens konstruktion innan uppförandet påbörjas eller specificera större ändringar under uppförandet. I andra fall skall IAS 18 tillämpas.

Om IAS 18 tillämpas måste först avgöras om avtalet är ett avtal om tillhandahållande av tjänst eller avtal om försäljning av varor. Om det är en tjänst kan modellen för successiv vinstavräkning tillämpas. Om bolaget måste tillhandahålla både tjänster och byggmaterial är det fråga om ett avtal för försäljning av varor.

**Bostadsprojekt för konsumenter**

Grundprincipen för alla Bonavas enheter är att intäkter från bostadsprojekt för konsumenter redovisas vid tidpunkten för överlämnande, det vill säga i samband med tillträdet av bostaden för slutkund.

Bonavas affärsmodell i Tyskland, Danmark, Norge och S:t Petersburg, samt småhus i Sverige, är att Bonava upprättar ett avtal med respektive ägare om uppförande av bostad. Under uppförandet av bostaden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Bostadsprojekt. Intäkter redovisas när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt bostaden.

I Sverige och Finland sker Bonavas projektutveckling av bostäder även genom att ett entreprenadavtal ingås med en bostadsrättsförening (BRF) som beställare i Sverige eller ett bostadsaktiebolag (MREC) i Finland. I Sverige köper slutkunden en andel i föreningen motsvarande en särskild lägenhet. I Finland köper kunden aktier i bolaget som motsvarar en särskild lägenhet. Bonavas affärsmodell innebär att väsentliga risker och förmåner övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Eftersom Bonava har kontroll över såväl BRF som MREC under uppförandeperioden och fram till dess att försäljning sker till slutkund så konsolideras dessa enheter, vilket medför att det inte föreligger något kontrakt med en från Bonava extern part innan slutkunden tecknat ett avtal. Intäkter baseras på den faktiska intäkten för försålt bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad möts av en andel av bostadens bedömda kostnad vid projektets färdigställande.

**Bostadsprojekt för investerare**

Försäljning av bostadsfastigheter till investerare redovisas vid den tidpunkt när väsentliga risker och förmåner överförs till köparen. Beroende på avtalets utformning och lokala lagar och regler kan detta inträffa vid kontrakts-tillfället, löpande under produktionstiden, eller vid tidpunkten för köparens tillträde till bostäderna.

Bostadsprojekt som säljs innan byggnationen är färdigställd kan, om vissa förutsättningar är uppfyllda, resultaträknas i två separata transaktioner: dels en för mark- och bostadsutvecklingen inom Bonava, under förutsättning att risker och förmåner överförs vid tillträdet, dels en för själva entreprenaden som redovisas successivt i takt med dess färdigställande eftersom dessa transaktioner uppfyller IFRIC 15s krav för att redovisas successivt.

I Sverige och Tyskland intäktförs normalt transaktioner med investerare vid tillträdet till fastigheten. I Finland sker resultaträkning av mark och utvecklingskostnader vanligen vid tillträdesdagen om risker och förmåner då över-

förs till köparen, medan resultatet från uppförandet av byggnad redovisas successivt i takt med produktionen. I Danmark/Norge och S:t Petersburg är omfattningen av investerarräffärer mycket begränsad.

**Försäljning av mark**

I Bonavas nettoomsättning ingår intäkter från försäljning av mark. Försäljning av mark redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdet till fastigheten.

Avyttring av mark som inte varit föremål för projektutveckling redovisas i resultaträkningen normalt vid kundens tillträde till marken.

För samtliga intäktströden gäller att bedömda förluster i sin helhet direkt belastar periodens resultat.

**Avskrivningar**

Avskrivningar enligt plan sker linjärt efter beräknad nyttjandeperiod med beaktande av eventuellt restvärde vid periodens slut eller efter konstaterad substansvärdeminskning i de fall tillgången inte har en obestämbar livslängd. Goodwill som har en obestämbar livslängd skrivs inte ut utan prövas systematiskt för eventuellt nedskrivningsbehov. Bonava tillämpar komponentavskrivning där varje tillgång med större värde fördelas på ett antal komponenter och skrivs av utifrån respektive nyttjandeperiod.

Avskrivningstiderna varierar enligt tabellen nedan:

Programvaror	1-5 år
Andra immateriella tillgångar	10-33 procent
Materiella anläggningstillgångar	
Rörelsefastigheter	1,4-10 procent
Maskiner och inventarier	5-33 procent

**Nedskrivningar**

Bonava prövar i de fall det föreligger indikation på ett nedskrivningsbehov anläggningstillgångarnas redovisade värde. Nedskrivningsbehov föreligger när återvinningsvärdet är lägre än redovisat värde. Termen nedskrivning används även i samband med nedvärdering av omsättningsfastigheter. Värdet av dessa fastigheter sker enligt lägsta värdets princip d.v.s. det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

**Leasing**

Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger när de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överfört till leasetagaren. Om så ej är fallet redovisas avtalen som operationell leasing.

**Finansiell leasing**

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal aktiveras i Bonavas balansräkning från och med att avtal ingåtts och tillgången har levererats. Motsvarande förpliktelse redovisas som en lång- och kortfristig skuld.

**Operationell leasing**

Operationell leasing redovisas i resultaträkningen. Leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden, vilket kan skilja sig från erlagd leasingavgift under innevarande år. För uppgifter om leasing, se not 19.

**Skatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller eget kapital varvid tillhörande skatt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas för det aktuella året. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skatt på årets resultat och uppskjutna skattefordringar och -skulder, se not 12.

Uppskjuten skattefordran och skuld beräknas med utgångspunkt från den beslutade skattesatsen för närmast påföljande år i respektive land. Vid ändring av skattesatser redovisas förändringen över årets resultat i Bonava.

**Rapportering av rörelsesegment**

Ett rörelsesegment är en del av Bonava som bedriver verksamhet från vilken det genererar intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs löpande upp av den högste verkställande beslutsfattaren, i Bonavas fall verkställande direktören, för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Rapporteringen av rörelsesegment överensstämmer med den rapportering som lämnas till verkställande direktören, i Bonavas fall med utgångspunkt i de länder där Bonava bedriver verksamhet i. Se vidare not 2 Rapportering av rörelsesegment.

**Immateriella tillgångar**

Immateriella tillgångar redovisas till anskaffningskostnader minus ackumulerade av- och nedskrivningar. Goodwill uppkommer som en del vid förvärv av företag och verksamheter. Goodwill skrivs inte av utan den testas årligen för eventuell nedskrivning. Goodwill i utländska verksamheter värderas i respektive funktionell valuta och räknas om från den funktionella valutan till Bonavas rapporteringsvaluta med balansdagens valutakurs.

**Materiella anläggningstillgångar****Rörelsefastigheter**

Rörelsefastigheter innehas för att användas i den egna verksamheten såsom produktion, tillhandahållande av tjänster eller administration. Se även not 9 Materiella anläggningstillgångar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

**Maskiner och inventarier**

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

**Finansiella anläggningstillgångar**

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivning sker om verkligt värde understiger anskaffningskostnaden. Se vidare avsnittet Finansiella instrument nedan.

**Omsättningstillgångar****Bostadsprojekt**

Bonavas fastighetsinnehav som rubriceras som bostadsprojekt värderas som omsättningstillgångar då avsikten är att sälja fastigheterna och lämna över dessa till kund efter färdigställandet. Fastighetsinnehaven värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Bostadsprojekt avser färdigställda bostäder, pågående bostadsprojekt, utvecklade mark och mark för framtida exploatering.

Bostadsprojekt inom Bonava presenteras med uppdelning på:

- Exploateringsfastigheter
- Pågående bostadsprojekt
- Färdigställda bostäder

För fördelning av värden se not 13 Bostadsprojekt. Omrubricering från exploateringsfastighet till pågående projekt sker när projektet byggstartas.

**Exploateringsfastigheter**

Exploateringsfastigheter är Bonavas innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingsfastigheter. Fastighet med uthyrda byggnader rubriceras som exploateringsfastighet om avsikten är att byggnaden ska rivs eller byggas om.

Exploateringsfastigheter värderas med hänsyn tagen till om utveckling ska ske eller om de alternativt säljs vidare. Till grund för värdering av mark och byggrätter som ska utvecklas finns en investeringskalkyl. Denna kalkyl uppdateras avseende bedömt försäljningspris och kostnadsutveckling när marknaden och andra omständigheter så kräver. I de fall som ett positivt täckningsbidrag från utvecklingen inte kan erhållas med hänsyn till en normal entreprenadvinst sker nedskrivning. Utvecklingskostnader aktiveras när de avser mark eller fastigheter som Bonava äger eller har kontroll över.

**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, lånefordringar, kundfordringar, finansiella placeringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat. Som finansiellt instrument räknas även finansiella garantier som borgensförbindelser med mera.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats eller förfallit. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

Finansiella instrument klassificeras i följande kategorier avseende värdering: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar, finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen (avser derivat) samt övriga finansiella skulder. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga placeringar med en löptid understigande tre månader vid anskaffningstidpunkten, vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuation. Bonava klassificerar också sitt konto i NCC AB:s centrala cash pool som likvida medel.

**Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen**

I denna grupp ingår Bonavas derivat med positivt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningens finansnetto. Samtliga finansiella instrument som ingår i denna kategori är avsedda för handel. Ett derivat som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument ingår inte i denna grupp. För redovisning av säkringsinstrument se Säkringsredovisning nedan.

**Lånefordringar och kundfordringar**

Lånefordringar och kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar värderas löpande. Så snart det är osäkert om en faktura kommer att betalas reserveras beloppet. Varje faktura värderas individuellt, men fakturor som varit förfallna mer än 60 dagar reserveras om inte särskilda omständigheter föreligger. Samtliga fakturor förfallna mer än 150 dagar reserveras om betalning inte är säkrad.

**Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**

I denna grupp ingår Bonavas derivat med negativt verkligt värde med undantag för derivat som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument. Förändringar i verkligt värde redovisas i finansnettot.

**Övriga finansiella skulder**

Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

**Säkring av nettoinvesteringar**

Säkringsredovisning tillämpas avseende nettoinvesteringar i utländska dotterföretag inom Bonava. I de sammanslagna finansiella rapporterna för valutakursdifferenser på dessa säkringspositioner, efter beaktande av

skatteeffekt, direkt till övrigt totalresultat till den del de motsvaras av årets omräkningsdifferenser i övrigt totalresultat. Eventuell överskjutande del, så kallad ineffektivitet, redovisas i finansnettot. Bonava använder valuta-terminer för säkring av nettoinvesteringar.

#### **Kassaflödessäkring**

För hantering av ränterisk i ett hyresavtal har säkringsredovisning tillämpats. Detta hyresavtal har emellertid avslutats under 2015 och säkringsrelationen har avslutats. Under tidigare och innevarande period där säkringsredovisning skett har, då effektivitet har bevisats, värdeförändringar redovisats, efter beaktande av skatteeffekt, i övrigt totalresultat. Eventuell ineffektivitet har redovisats i finansnettot. Med säkringen av ränta uppnådde Bonava ett rörlig räntedel i hyreskontraktet blev fast ränta. Då hyresavtalet avslutades och säkringsinstrumentet reglerades återfördes samtliga värdeförändringar i övrigt totalresultat till resultaträkningen då det inte förelåg några framtida hyresbetalningar längre.

#### **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 operativa verksamheten redovisas i rörelseresultatet medan valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

#### **Ersättningar till anställda**

##### **Ersättning efter avslutad anställning**

Bonava gör åtskillnad mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företag betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter även om den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala de ersättningar till anställda som hänförs till tjänstgöring fram till balansdagen. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda.

Inom Bonava finns primärt avgiftsbestämda pensionsplaner samt fram till november 2015 en förmånsbestämd pensionsplan i Sverige, varav vissa med tillgångar i särskilda stiftelser eller motsvarande. Pensionsplanerna finansieras genom inbetalningar från respektive enhet. Beräkningen av avsättningen för förmånsbaserade pensionsplaner sker enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Metoden innebär att varje tjänstgöringsperiod anses ge upphov till en tillkommande enhet av den totala slutliga förpliktelsen. Varje enhet beräknas separat och tillsammans utgör de den totala förpliktelsen på balansdagen. Avsikten med principen är att kostnadsföra pensionsbetalningarna linjärt under anställningstiden. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarier. När det finns en skillnad mellan hur pensionskostnaden fastställs i juridisk person och Bonava redovisas för svenska pensionsplaner en avsättning eller fordran avseende särskild löneskatt baserat på denna skillnad. Den förmånsbestämda skulden värderas därvid till nuvärdet av förväntade framtida utbetalningar med användande av en diskonteringsränta. För den svenska pensionsplanen har räntan på förstklassiga bostadsobligationer legat till grund för diskonteringsräntan.

Svenska förmånsbaserade pensionsåtaganden var fonderade i NCCs Pensionsstiftelse fram till november 2015 då pensionsskulden återförsäkrades hos Alecta. Efter inlösen föreligger det inte längre förmånsbestämda förpliktelser inom Bonava.

Bonavas utbetalningar avseende avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad under den period de anställda utfört de tjänster som avgiften avser.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2015 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöring. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkring som är tecknade i Alecta uppgår till 17,5 Mkr.

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 normalintervall. 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 premierreduktioner. Vid utgången av 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 153 procent (2014: 143, 2013: 148 procent)

#### **Ersättningar vid uppsägning**

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget bevisligen är förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. I det fall företaget säger upp personal upprättas en detaljerad plan som minst innehåller arbetsplats, befattningar och ungefärligt antal berörda personer samt ersättningar för varje personalkategori eller befattning och tiden för planens genomförande. Förfaller ersättningar vid uppsägningar längre än tolv månader efter räkenskapsårets utgång diskonteras dessa.

#### **Avsättningar**

Avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om när betalning sker eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelserna samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### **Garantiåtaganden**

Avsättning för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras främst på historiska erfarenheter från jämförbara projekt och kalkyler, men även på företagsledningens bedömning samt erfarenheter av liknande transaktioner.

#### **Lånekostnader**

Lånekostnader som är hänförliga till s.k. kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den aktiverade tillgångens anskaffningsvärde när den totala lånekostnaden uppgår till väsentliga belopp. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid, i Bonavas fall över ett år, i anspråk att färdigställas. Inom Bonava är aktivering av lånekostnader främst aktuell vid uppförande av bostadsprojekt. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande i den period de uppstår.

#### **Ställda säkerheter**

Som ställd säkerhet redovisas vad Bonava ställt som säkerhet för bolagets eller koncernens skulder och/eller förpliktelser. Dessa kan vara skulder, avsättningar som finns i balansräkningen eller förpliktelser som inte redovisas i balansräkningen. Säkerheterna kan vara knutna till tillgångar i balansräkningen eller in-teckningar. Tillgångar tas upp till sitt redovisade värde och in-teckningar till nominellt värde. För typ av säkerhet, se not 21 Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser

Moderbolagsgarantier utställda av NCC AB för Bonava har tagits upp under ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser då NCC AB enligt avtal med Bonava ska hållas skadeslöst för eventuella kostnader hänförliga till dessa garantier. Insatsgaranti utgör säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till av NCC AB bildade bostadsrättsföreningar. Sådan garanti ska återställas sedan ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

#### **Kritiska uppskattningar och bedömningar**

De sammanslagna finansiella rapporterna innehåller vissa bedömningar och antaganden om framtiden. Dessa baseras dels på historisk erfarenhet och dels på förväntningar på framtida händelser och kan således vid senare tidpunkt komma att ändras bland annat på grund av ändrade omvärldsfaktorer. Detta måste speciellt beaktas i en konjunktur med stor osäkerhet både när det gäller byggmarknaden och den globala finansmarknaden vilka har varit rådande under senare år. De för Bonava mest väsentliga bedömningarna beskrivs nedan.

**Värdering av omsättningsfastigheter**

Bonava omsättningsfastigheter 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 antagande kan leda till ytterligare nedskrivningsbehov.

MSEK	Bokfört värde vid årets utgång exploateringsfastigheter <sup>1)</sup>	Nedskrivning under året
2015	4 737	
2014	6 092	
2013	6 332	23

1) Se not 13 Bostadsprojekt

**Garantiåtaganden**

Vid årets utgång uppgick garantiavsättningarna till 242 (194; 239) MSEK, se not 16 Avsättningar. Avsättning för framtida utgifter på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner.

**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. Bonava bedömning görs utifrån den information och kunskap Bonava har i dag. Bedömningarna är i några fall svåra och slutligt utfall kan bli annat än bedömt. Se även not 16.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Med avseende på eventuell påverkan av händelser efter balansdagen i enlighet med IAS 10, har principen valts att, i de sammanslagna finansiella rapporterna, enbart beakta dessa eventuella händelser i den senaste perioden som presenteras, det vill säga räkenskapsåret 2015. Därmed anses räkenskapsåren 2014 och 2013 stängda.

**NOT 2 RAPPORTERING AV RÖRELSESEGMENT**

Verksamheten delas upp i fem rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten som VD, den högsta verkställande beslutsfattaren, följer upp. 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: Sverige, Tyskland, Finland, Danmark/Norge och S:t Petersburg. Inom "Övrigt o. elimineringar" redovisas huvudkontoret, Estland/Lettland samt justeringar och elimineringar. Samtliga segment utvecklar och säljer bostäder. Ingen väsentlig försäljning sker mellan segmenten.

<b>2015</b>	<b>Sverige</b>	<b>Tyskland</b>	<b>Finland</b>	<b>Danmark/ Norge</b>	<b>S:t Petersburg</b>	<b>Övrigt o. elimineringar</b>	<b>Summa</b>
Nettoomsättning	4 639	3 471	1 791	1 760	773	636	13 070
Avskrivningar	-4	-15	-1		-2	-20	-42
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar				0	0		0
Nedskrivning av fordran på joint venture	0					-35	-35
Rörelseresultat	706	422	187	-3	197	-132	1 377
Finansiella poster							-345
Resultat efter finansiella poster							1 033
Sysselsatt kapital <sup>1)</sup>	4 978	1 361	1 114	1 076	802	481	9 811

<b>2014</b>	<b>Sverige</b>	<b>Tyskland</b>	<b>Finland</b>	<b>Danmark/ Norge</b>	<b>S:t Petersburg</b>	<b>Övrigt o. elimineringar</b>	<b>Summa</b>
Nettoomsättning	2 409	3 170	1 816	1 825	743	262	10 226
Avskrivningar	-4	-13	-1	0	-2	-3	-22
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar				0			0
Andel i joint ventures resultat	0					-2	-2
Rörelseresultat	331	328	146	84	142	-89	942
Finansiella poster							-389
Resultat efter finansiella poster							553
Sysselsatt kapital <sup>1)</sup>	4 632	1 268	1 596	1 896	761	535	10 688

<b>2013</b>	<b>Sverige</b>	<b>Tyskland</b>	<b>Finland</b>	<b>Danmark/ Norge</b>	<b>S:t Petersburg</b>	<b>Övrigt o. elimineringar</b>	<b>Summa</b>
Nettoomsättning	3 018	2 508	2 323	676	376	296	9 196
Avskrivningar	-3	-10	-1	0	-2	0	-16
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar				-23			-23
Andel i joint ventures resultat							0
Rörelseresultat	229	229	181	-25	93	-82	623
Finansnetto							-356
Resultat efter finansiella poster							267
Sysselsatt kapital <sup>1)</sup>	4 385	877	1 303	2 281	650	482	9 978

	<b>2015</b>		<b>2014</b>		<b>2013</b>	
	<b>Netto-omsättning</b>	<b>Rörelse-resultat</b>	<b>Netto-omsättning</b>	<b>Rörelse-resultat</b>	<b>Netto-omsättning</b>	<b>Rörelse-resultat</b>
<b>Övrigt och elimineringar</b>						
Bonavas huvudkontor <sup>2)</sup>	14	-111		-88		-73
Försäljning av tyskt fastighetsbestånd	480	51				
Verksamhet i Estland och Lettland	129	-62	266	12	344	5
Justeringar och elimineringar	13	-10	-4	-13	-48	-14
<b>Totalt</b>	<b>636</b>	<b>-132</b>	<b>262</b>	<b>-89</b>	<b>296</b>	<b>-82</b>

1) Sysselsatt kapital definieras på sida 62.

2) Kostnader för att skapa ett fristående Bonava har medfört kostnader om 57 MSEK för 2015, varav 12 MSEK avser huvudkontoret.

**NOT 3 ANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR**

Medelantal anställda	2015		2014		2013	
	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
Sverige	153	74	126	58	149	69
Tyskland	745	562	715	550	686	533
Finland	76	23	78	29	70	30
Danmark	30	18	19	9	20	14
Norge	18	11	20	13	20	13
S:t Petersburg	254	152	232	147	187	109
Estland	17	12	28	20	35	28
Lettland	38	30	48	38	47	38
<b>Totalt</b>	<b>1 331</b>	<b>882</b>	<b>1 266</b>	<b>864</b>	<b>1 214</b>	<b>834</b>

Andel kvinnor, %	2015	2014	2013
<b>Könsfördelning i företagsledning</b>			
<i>Totalt</i>			
- Styrelser	16	19	20
- Övriga ledande befattningshavare	18	15	9

Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör ledningen samt de ledande befattningshavare vilka inte är medlemmar i ledningen, men som rapporterar direkt till verkställande direktören.

**Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse och ledande befattningshavare samt övriga anställda**

	2015			2014			2013		
	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
<b>Bonava</b>	<b>35</b>	<b>572</b>	<b>607</b>	<b>33</b>	<b>499</b>	<b>532</b>	<b>26</b>	<b>445</b>	<b>471</b>
Sociala kostnader			240			157			148
- varav pensionskostnad	5		84	3		33	3		38

**Ledande befattningshavares villkor och ersättningar**

Till styrelsens ordförande och övriga årsstämموvalda ledamöter utgår arvode endast enligt årsstämman 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. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör ledningen samt de ledande befattningshavare vilka inte är medlemmar i ledningen, men som rapporterar till verkställande direktören. Vid utgången av 2015 var antalet elva. Av dessa var sju anställda i moderbolaget och fyra anställda i dotterföretag.

**Rörlig ersättning**

För verkställande direktören Joachim Hallengren var den rörliga ersättningen för 2015 maximerad till 40 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen baserades på ekonomiska mål uppsatta av styrelsen. Ersättning avseende verksamhetsåret 2015 är 0,8 MSEK.

**Pensionsvillkor för verkställande direktör**

Verkställande direktören Joachim Hallengren har ett premiebestämt pensionsavtal där premien uppgår till 30 procent av fast lön. Joachim Hallengrens pensionsålder är 65 år.

**Pensionsvillkor för övriga ledande befattningshavare**

Övriga ledande befattningshavare som är anställda i Sverige omfattas av förmånsbestämd ITP med 65 års pensionsålder samt, i enlighet med gällande policy, av ett kompletterande premiebestämt pensionsåtagande på 30 procent av pensionsmedförande lön överstigande 30 inkomstbasbelopp.

För övriga ledande befattningshavare med anställning i andra länder gäller kompletterande premiebestämda pensionsvillkor med 0-30 procent av pensionsmedförande lön beroende på anställningsland.

## Not 3, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar, forts

## Ersättningar, avsättningar och övriga förmåner under 2015

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner <sup>1)</sup>	varav förmåner	varav rörlig ersättning <sup>2)</sup>	varav aktie-relaterad ersättning	Pensionskostnad
Verkställande direktör Joachim Hallengren	6 718		750	718	1 198
Styrelsens ordförande Carl Engström					
Styrelseledamoten Åsa Hedenberg					
Styrelseledamoten Magnus Rosén					
Styrelseledamoten Anna Wallenberg					
Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson					
Styrelseledamoten Samir Kamal					
Övriga ledande befattningshavare koncernen (tio personer)	28 586	273	4 778	1 800	3 693
<b>Totalt ledande befattningshavare (elva personer)</b>	<b>35 304</b>	<b>273</b>	<b>5 528</b>	<b>2 518</b>	<b>4 891</b>

Löner och övriga ersättningar till VD uppgående till 1,2 MSEK (varav rörlig ersättning 0,8 MSEK) avser perioden som VD varit anställd i Bonava AB. För tiden före har ersättningar till VD utgått från NCC koncernen uppgående till 5,5 MSEK.

## Ersättningar, avsättningar och övriga förmåner under 2014

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner <sup>1)</sup>	varav förmåner	varav rörlig ersättning <sup>2)</sup>	varav aktie-relaterad ersättning	Pensionskostnad
<b>Totalt ledande befattningshavare (nuvarande VD och tolv personer)</b>	<b>33 160</b>	<b>392</b>	<b>5 439</b>	<b>3 174</b>	<b>3 237</b>

## Ersättningar, avsättningar och övriga förmåner under 2013

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner <sup>1)</sup>	varav förmåner	varav rörlig ersättning <sup>2)</sup>	varav aktie-relaterad ersättning	Pensionskostnad
<b>Totalt ledande befattningshavare (nuvarande VD och tio personer)</b>	<b>25 917</b>	<b>435</b>	<b>3 891</b>	<b>1 379</b>	<b>2 799</b>

Den historiska styrelsen har för 2013–2015 representerats av ledamöter anställda i NCC koncernen. Under denna period har inga ersättningar till den historiska styrelsen utgått. Den 21 december 2015 valdes nya ledamöter på en extra stämma. Ledamöterna framgår av tabellen för 2015 ovan.

- 1) Ersättningar och förmåner avser semesterersättning, arbetstidsförkortning, tjänstebilar och i förekommande fall avgångsvederlag.  
2) Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp.

## Avgångsvederlag

Joachim Hallengren har sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om tolv månader. Avgångsvederlag uppgår till 12 månader. Övriga ledande befattningshavare har nio månaders uppsägningstid från bolaget, alternativt sex månaders uppsägningstid vid uppsägning på befattningshavarens egen begäran. Avgångsvederlag utgår efter uppsägning från bolaget med nio 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 uppsägningsperioden. Vid uppsägning på befattningshavarens egen begäran utgår inget avgångsvederlag. Efter anställningens upphörande omfattas befattningshavaren av ett konkurrens- och värvningsförbud under tolv respektive nio månader.

**NOT 4 AVSKRIVNINGAR**

	2015	2014	2013
Immateriella tillgångar	-20	-3	-1
Rörelsefastigheter	-4	-2	-2
Maskiner och inventarier	-18	-16	-13
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-42</b>	<b>-22</b>	<b>-16</b>

**NOT 5 ARVODEN OCH KOSTNADERSÄTTNINGAR TILL REVISIONSFÖRETAG**

	2015	2014	2013
<b>Revisionsföretag</b>			
<i>EY</i>			
Revisionsuppdrag	3		
Revision utöver revisionsuppdraget	0		
Skattekonsultationer	0		
<i>PWC</i>			
Revisionsuppdrag		4	4
Revision utöver revisionsuppdraget		0	0
Skattekonsultationer			0
Andra uppdrag		0	0
<i>Övriga revisorer</i>			
Revisionsuppdrag		1	1
Skattekonsultationer	0	0	0
<b>Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG**

	2015	2014	2013
Produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror och förnödenheter	10 784	8 575	7 916
Lagerförändringar	0	-6	0
Personalkostnader	830	689	619
Avskrivningar	42	22	16
Nedskrivningar	0	0	23
<b>Summa kostnader för produktion samt försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>11 656</b>	<b>9 281</b>	<b>8 573</b>

**NOT 7 FINANSNETTO**

	2015	2014	2013
<b>Finansiella intäkter</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>22</b>
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-327	-367	-354
Netto valutakursförändringar	3	-7	-2
Övriga finansiella kostnader	-32	-32	-22
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>-356</b>	<b>-407</b>	<b>-378</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-345</b>	<b>-389</b>	<b>-356</b>

## NOT 8 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

2015	Förvärvade immateriella tillgångar	
	Goodwill	Övrigt
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>67</b>	<b>58</b>
Investeringar		27
Avyttringar och utrangeringar		3
Omklassificeringar		
Årets omräkningsdifferens		-2
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>67</b>	<b>86</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets början		-5
Årets avskrivning enligt plan		-20
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-24</b>
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-45	
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-45</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>22</b>	<b>53</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>22</b>	<b>62</b>

Impairment test av goodwill har ej inkluderats av väsentlighetskäl.

2014	Förvärvade immateriella tillgångar	
	Goodwill	Övrigt
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>67</b>	<b>29</b>
Investeringar		30
Avyttringar och utrangeringar		
Omklassificeringar		
Årets omräkningsdifferens		-1
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>67</b>	<b>58</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets början		-2
Årets avskrivning enligt plan		-3
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-45	
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-45</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>22</b>	<b>27</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>22</b>	<b>53</b>

2013	Förvärvade immateriella tillgångar	
	Goodwill	Övrigt
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>67</b>	<b>16</b>
Investeringar		14
Avyttringar och utrangeringar		
Omklassificeringar		0
Årets omräkningsdifferens		0
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>67</b>	<b>29</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets början		-1
Årets avskrivning enligt plan		-1
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-45	
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-45</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>22</b>	<b>14</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>22</b>	<b>27</b>

Avskrivningar ingår i följande rader i resultaträkning

	2015	2014	2013
Kostnader för produktion	3	-3	-1
Försäljnings- och administrationskostnader	-23		
<b>Summa</b>	<b>-20</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>

Posten "Övrigt" avser främst aktiverade utvecklingskostnader av IT-system.

**NOT 9 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

2015	Rörelse- fastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>68</b>	<b>166</b>	<b>234</b>
Investeringar	1	26	26
Ökning genom förvärv	4	4	8
Avyttringar och utrangeringar		-9	-9
Omklassificeringar		2	2
Årets omräkningsdifferens	-3	-6	-9
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>70</b>	<b>182</b>	<b>252</b>
<b>Ackumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-16</b>	<b>-113</b>	<b>-128</b>
Avyttringar och utrangeringar		7	7
Omklassificeringar		-2	-2
Årets omräkningsdifferens	0	4	4
Årets avskrivningar	-4	-18	-22
<b>Ackumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-19</b>	<b>-121</b>	<b>-140</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>52</b>	<b>53</b>	<b>106</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>50</b>	<b>61</b>	<b>111</b>

2014	Rörelse- fastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>62</b>	<b>142</b>	<b>204</b>
Investeringar	5	23	28
Ökning genom förvärv		5	5
Avyttringar och utrangeringar		-4	-4
Årets omräkningsdifferens	1	2	2
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>68</b>	<b>167</b>	<b>234</b>
<b>Ackumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-12</b>	<b>-94</b>	<b>-106</b>
Ökning genom förvärv		-2	-2
Avyttringar och utrangeringar	-1	1	0
Årets omräkningsdifferens	0	-2	-1
Årets avskrivningar	-2	-16	-19
<b>Ackumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-16</b>	<b>-113</b>	<b>-128</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>50</b>	<b>48</b>	<b>98</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>52</b>	<b>53</b>	<b>106</b>

2013	Rörelse- fastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>57</b>	<b>126</b>	<b>185</b>
Investeringar	3	21	24
Ökning genom förvärv		-5	-5
Avyttringar och utrangeringar		-4	-4
Omklassificeringar	1	0	0
Årets omräkningsdifferens	1	3	4
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>62</b>	<b>142</b>	<b>204</b>
<b>Ackumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-9</b>	<b>-81</b>	<b>-91</b>
Ökning genom förvärv		2	2
Avyttringar och utrangeringar	-1	1	0
Årets omräkningsdifferens	0	-3	-3
Årets avskrivningar	-2	-13	-15
<b>Ackumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12</b>	<b>-94</b>	<b>-106</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>48</b>	<b>45</b>	<b>94</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>50</b>	<b>48</b>	<b>98</b>

**NOT 10 ANDELAR I GEMENSAMMA VERKSAMHETER**

I finansiella rapporter för Bonava ingår nedanstående poster som utgör ägarandel i gemensamma verksamheters nettoomsättning, kostnader, tillgångar och skulder.

	2015	2014	2013
Intäkter	35	1	44
Kostnader	-43	-7	-43
<b>Resultat</b>	<b>-8</b>	<b>-6</b>	<b>1</b>
Anläggningstillgångar	28	15	31
Omsättningstillgångar	287	334	362
<b>Summa tillgångar</b>	<b>315</b>	<b>349</b>	<b>393</b>
Långfristiga skulder	204	195	256
Kortfristiga skulder	32	75	90
<b>Summa skulder</b>	<b>236</b>	<b>270</b>	<b>346</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>47</b>

Till gemensamma verksamheter räknas även så kallade delägda entreprenader där Bonava har ett, i avtal, reglerat gemensamt inflytande med övriga delägare.

**Förteckning över gemensamma verksamheter**

	Ägd andel, %
Tipton Brown AB	33
NVB Beckomberga KB	25
Stora Ursvik KB	50
KB Öhusen	50
Sigtuna Stadsängar Exploaterings AB	53
Elinegårds Utvecklings AB	50
NVB Sköndalsbyggarna II AB	33
NVB Sköndalsbyggarna AB	33
NVB Sköndalsbyggarna II KB	33
NVB Sköndalsbyggarna KB	33

**NOT 11 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2015	2014	2013
<b>Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar</b>			
Fordringar på joint ventures	94	94	91
Fordringar från sålda bostadsprojekt	74		17
Övriga långfristiga fordringar	68	82	78
<b>Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar</b>	<b>236</b>	<b>176</b>	<b>186</b>
<b>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på NCC	129	98	91
Fordringar på joint ventures	5	49	25
Fordringar från sålda bostadsprojekt	54	29	16
Förskott till leverantörer	1	3	2
Övriga kortfristiga fordringar	605	290	293
<b>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b>	<b>793</b>	<b>469</b>	<b>427</b>

## NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT SAMT UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	2015	2014	2013
<b>Skatt på årets resultat</b>			
Aktuell skattekostnad	-188	-123	-87
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	-46	42	30
<b>Totalt redovisad skatt på årets resultat</b>	<b>-235</b>	<b>-81</b>	<b>-56</b>

Effektiv skatt	2015		2014		2013	
	Skatt, %	Resultat	Skatt, %	Resultat	Skatt, %	Resultat
Resultat före skatt		1 033		553		267
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-22	-227	-22	-120	-22	-58
Effekt av andra skattesatser för utländska bolag	-3	-27	-3	-19	-10	-26
Ändrad skattesats i Finland, Danmark, Norge	0	-4	0	1	1	4
Icke avdragsgilla kostnader	-1	-6	-1	-6	-2	-5
Ej skattepliktiga intäkter	8	78	6	34	0	1
Skatteeffekt till följd av ej aktiverade underskottsavdrag	-5	-51				
Skatteeffekt till följd av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	3	35	5	26	13	36
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	-17	0	2	-1	-3
Övrigt	-1	-15	0	1	-2	-5
<b>Genomsnittlig skattesats/redovisad skatt</b>	<b>-23</b>	<b>-235</b>	<b>-15</b>	<b>-81</b>	<b>-21</b>	<b>-56</b>

Aktuell skatt har beräknas utifrån den nominella skatt som råder i respektive land. I det fall som skattesatsen ändrats för kommande år används denna för uppskjuten skatt.

### Skatteposter som redovisas direkt i övrigt totalresultat

	2015	2014	2013
Aktuell skatt på säkringsinstrument	-9	12	4
Uppskjuten skatt på kassafördessäkringar	-7	-1	-3
Uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	2	5	-2
<b>Summa</b>	<b>-14</b>	<b>17</b>	<b>-1</b>

### Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	2015	2014	2013
Ingående bokfört värde 1 jan	289	177	232
Förvärv av dotterföretag		1	-10
Redovisad skatt på årets resultat	-46	42	30
Ändrad skattesats i Finland, Danmark, Norge	-4	1	4
Skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat	-5	5	-5
Transaktioner med ägare avseende skatt	112	72	-70
Omräkningsdifferenser	-7	-10	-4
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>338</b>	<b>289</b>	<b>177</b>

	Tillgångar			Skulder			Netto		
	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013
Pågående bostadsprojekt	286	153	150				286	153	150
Exploateringsfastigheter				-25		-58	-25		-58
Obeskattade reserver				-24	-1	-1	-24	-1	-1
Avsättningar	12	19	9				12	19	9
Underskottsavdrag	124	63	45				124	63	45
Övrigt		55	33	-35		-1	-35	55	32
<b>Uppskjuten skattefordran/skatteskuld</b>	<b>422</b>	<b>290</b>	<b>237</b>	<b>-84</b>	<b>-1</b>	<b>-60</b>	<b>338</b>	<b>289</b>	<b>177</b>

I Bonava finns underskottsavdrag motsvarande cirka 430 MSEK (450; 480) som inte värderats i balansräkningen. Dessa är i huvudsak hänförliga till verksamheten i Tyskland och förfaller för det fall det sker en framtida förändring i kontrollen över Bonava.

## NOT 13 BOSTADSPROJEKT

2015 <sup>1)</sup>	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>6 367</b>	<b>6 374</b>	<b>875</b>	<b>13 616</b>
Investeringar <sup>2)</sup>	1 339	8 573		9 912
Ökning genom förvärv <sup>3)</sup>				0
Avyttringar	-878	-7 733	-1 372	-9 983
Minskning genom försäljning	-427			-427
Omklassificeringar	-1 214	62	1 152	0
Årets omräkningsdifferens	-234	-217	-48	-499
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 953</b>	<b>7 059</b>	<b>607</b>	<b>12 619</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-275</b>	<b>-13</b>	<b>-8</b>	<b>-296</b>
Avyttringar	41	10		51
Omklassificeringar	14	-14		0
Årets omräkningsdifferens	4	1		5
Årets nedskrivningar <sup>4)</sup>				0
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-216</b>	<b>-16</b>	<b>-8</b>	<b>-240</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>6 092</b>	<b>6 361</b>	<b>867</b>	<b>13 320</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>4 737</b>	<b>7 043</b>	<b>599</b>	<b>12 378</b>

1) Inga lånekostnader har aktiverats.

2) Investeringar avser investeringar i exploateringsmark, pågående bostadsproduktion samt förvärv av bostäder som färdigställda och som ännu ej tillträtts eller försålts.

3) Ökning genom förvärv avser förvärv av exploateringsmark via bolag.

4) Nedskrivningar ingår i raden "Kostnader för produktion" i resultaträkningen.

2014 <sup>1)</sup>	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>6 713</b>	<b>5 438</b>	<b>1 082</b>	<b>13 233</b>
Investeringar <sup>2)</sup>	2 117	7 397	91	9 605
Ökning genom förvärv <sup>3)</sup>	95			95
Avyttringar	-257	-6 867	-1 462	-8 586
Minskning genom försäljning	-375			-375
Omklassificeringar	-1 694	505	1 189	0
Årets omräkningsdifferens	-232	-99	-25	-356
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 367</b>	<b>6 374</b>	<b>875</b>	<b>13 616</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-381</b>	<b>-12</b>	<b>-8</b>	<b>-401</b>
Avyttringar	116			116
Omklassificeringar				0
Årets omräkningsdifferens	-10	-1		-11
Årets nedskrivningar <sup>4)</sup>				0
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-275</b>	<b>-13</b>	<b>-8</b>	<b>-296</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>6 333</b>	<b>5 426</b>	<b>1 074</b>	<b>12 832</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>6 092</b>	<b>6 361</b>	<b>867</b>	<b>13 320</b>

1) Inga lånekostnader har aktiverats.

2) Investeringar avser investeringar i exploateringsmark, pågående bostadsproduktion samt förvärv av bostäder som färdigställda och som ännu ej tillträtts eller försålts.

3) Ökning genom förvärv avser förvärv av exploateringsmark via bolag.

4) Nedskrivningar ingår i raden "Kostnader för produktion" i resultaträkningen.

## Not 13, Bostadsprojekt, forts

2013 <sup>1)</sup>	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>7 287</b>	<b>4 380</b>	<b>887</b>	<b>12 554</b>
Investeringar <sup>2)</sup>	1 289	6 499	84	7 872
Ökning genom förvärv <sup>3)</sup>	270			270
Avyttringar	-464	-5 671	-1 045	-7 180
Minskning genom försäljning	-232			-232
Omklassificeringar	-1 404	247	1 157	0
Årets omräkningsdifferens	-33	-17	-1	-51
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 713</b>	<b>5 438</b>	<b>1 082</b>	<b>13 233</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-404</b>	<b>-3</b>	<b>-11</b>	<b>-418</b>
Avyttringar	45		2	47
Omklassificeringar	9	-9		0
Årets omräkningsdifferens	-8		1	-7
Årets nedskrivningar <sup>4)</sup>	-23			-23
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-381</b>	<b>-12</b>	<b>-8</b>	<b>-401</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>6 883</b>	<b>4 377</b>	<b>877</b>	<b>12 136</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>6 333</b>	<b>5 426</b>	<b>1 074</b>	<b>12 832</b>

1) Inga lånekostnader har aktiverats.

2) Investeringar avser investeringar i exploateringsmark, pågående bostadsproduktion samt förvärv av bostäder som färdigställts och som ännu ej tillträtts eller försålts.

3) Ökning genom förvärv avser förvärv av exploateringsmark via bolag.

4) Nedskrivningar ingår i raden "Kostnader för produktion" i resultaträkningen.

## NOT 14 AKTIEKAPITAL

Förändringar i aktiekapitalet	Antal aktier	Aktiekapital, TSEK
Antal aktier den 1 januari 2015	1 000	50
<b>Antal aktier den 31 december 2015</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>

Efter räkenskapsårets utgång har aktiekapitalet höjts till 500 TSEK och antal aktier har via en split ökat till 108 435 822 st. Aktierna fördelas på 25 523 097 A-aktier och 82 912 725 B-aktier.

A-aktier berättigar till tio röster och B-aktier till en röst.

Nominellt värde per aktie är 0,0046 SEK.

## NOT 15 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2015	2014	2013
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut och investerare	23	16	14
Finansiella leasingskulder	9	8	5
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	1 905	1 032	745
Skulder till joint ventures	89	85	85
Övriga långfristiga lån	8	140	22
<b>Summa</b>	<b>2 033</b>	<b>1 281</b>	<b>872</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut och investerare	16	14	41
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	1 363	1 239	1 089
Finansiell leasing, kortfristig del	5	4	3
Övriga kortfristiga skulder	1 663	7 763	7 406
<b>Summa</b>	<b>3 046</b>	<b>9 020</b>	<b>8 539</b>
<b>Totalt räntebärande skulder</b>	<b>5 079</b>	<b>10 301</b>	<b>9 411</b>

För återbetalningstider och villkor se not 23, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

**NOT 16 AVSÄTTNINGAR**

<b>2015</b>	<b>Pensioner</b>	<b>Garantier</b>	<b>Övrigt</b>	<b>Totalt</b>
<b>Ingående balans</b>	<b>50</b>	<b>194</b>	<b>120</b>	<b>364</b>
Årets avsättning <sup>1)</sup>	-50	90	83	123
Omrubriceringar		2	-4	-2
Årets utnyttjande		-29	-85	-114
Återförd, ej utnyttjad avsättning		-1	-2	-3
Omklassificering		-7	6	-1
Omräkningsdifferenser		-7	-4	-11
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>242</b>	<b>115</b>	<b>357</b>

<b>2014</b>	<b>Pensioner</b>	<b>Garantier</b>	<b>Övrigt</b>	<b>Totalt</b>
<b>Ingående balans</b>	<b>22</b>	<b>239</b>	<b>69</b>	<b>330</b>
Årets avsättning <sup>1)</sup>	28	58	41	127
Omrubriceringar			-9	-9
Årets utnyttjande		-73	-13	-86
Återförd, ej utnyttjad avsättning		-5		-5
Omklassificering		-30	30	0
Omräkningsdifferenser		5	1	7
<b>Utgående balans</b>	<b>50</b>	<b>194</b>	<b>120</b>	<b>364</b>

<b>2013</b>	<b>Pensioner</b>	<b>Garantier</b>	<b>Övrigt</b>	<b>Totalt</b>
<b>Ingående balans</b>	<b>28</b>	<b>236</b>	<b>43</b>	<b>307</b>
Årets avsättning <sup>1)</sup>	-6	104	28	126
Omrubriceringar		1	-1	0
Årets utnyttjande		-103	-1	-104
Återförd, ej utnyttjad avsättning		-2		-2
Omräkningsdifferenser		4	0	4
<b>Utgående balans</b>	<b>22</b>	<b>239</b>	<b>69</b>	<b>330</b>

1) Samtliga förändringar i pensionsskulden har nettoredovisats i posten "Årets avsättning".

**Pensioner**

Inom Bonava fanns fram till november 2015 en förmånsbestämd pensionsplan i Sverige. Svenska förmånsbaserade pensionsåtaganden var fonderade i NCC-Bonavas Pensionsstiftelse fram till november 2015 då pensionsskulden återförsäkrades hos Alecta. Efter inlösen föreligger det inga förmånsbestämda förpliktelser längre inom Bonava.

**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**

Bonava är även inblandade i andra tvister, rättsliga processer och skatterevisioner som uppkommit i den ordinarie affärsverksamheten. Eventuell skadeståndsskyldighet och andra kostnader i samband med sådana rättsliga förfaranden bedöms inte väsentligen påverka Bonavas affärsverksamhet eller finansiella ställning.

**NOT 17 ÖVRIGA SKULDER**

	2015	2014	2013
<b>Övriga långfristiga skulder</b>			
Skulder till joint ventures	5	7	5
Derivat som innehas för säkring		33	36
Skulder fastighetsförvärv	90	163	90
Övriga långfristiga skulder <sup>1)</sup>	392	94	2
<b>Summa</b>	<b>487</b>	<b>297</b>	<b>133</b>
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder	2 262	2 088	1 884
Skulder till joint ventures	1		
Skulder fastighetsförvärv	267	494	821
Kortfristiga skulder, NCC	318	304	230
Kortfristiga skulder, övriga	332	415	396
<b>Summa</b>	<b>3 180</b>	<b>3 302</b>	<b>3 331</b>

1) Merparten av långfristiga skulder (2015) avser åtaganden om utförande av arbete på mark som avyttrats i Sverige.

**NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2015	2014	2013
Lönerelaterade kostnader	139	115	81
Projekterelaterade kostnader	614	471	489
Administrationskostnader	78	14	15
Övriga kostnader	9	46	41
<b>Summa</b>	<b>840</b>	<b>646</b>	<b>626</b>

**NOT 19 LEASING**

I företaget finns ramavtal för operationell leasing av fordon, utrustning och lokaler. Avtalen baseras på rörlig ränta. Förvärv av objekt eller förlängning av leasingavtal kräver separat överenskommelse.

Under 2006 tecknades ett sale-leaseback-avtal med den tyska finansgruppen HSH Nordbank och dess intressebolag AGV avseende fastigheter i området Sonnengarten, Berlin. Avtalet har redovisats som operationell leasing fram till december 2015 då fastighetsbeståndet sålts och avtalet avslutats.

**OPERATIONELL LEASING**

	2015	2014	2013
<b>Operationell leasetagare</b>			
<b>Framtida minimileaseavgifter – leasetagare</b>			
<i>Leasingkontrakt som löper ut:</i>			
Inom 1 år	6	12	14
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	21	15	18
Senare än 5 år		246	257
Årets kostnad för operationell leasing uppgår till	38	43	42

**NOT 20 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

Bonava utgörs i grunden av rörelsesegmentet Housing inom NCC AB. Det har funnits ett kommissionärsförhållande som har brutits per 30 november 2015, för mer information se not 1.

Bonava har haft ett flertal transaktioner med övriga NCC-företag och prissättningen har följt den transfer pricing policy som förelegat inom NCC-koncernen.

Transaktioner med NCC och övriga NCC-företag redovisas i tabell nedan. Bonava har tecknat avtal inför 2016 med NCC AB avseende vissa administrativa- och IT relaterade tjänster. Alla ingångna avtal har upprättats med armlängds avstånd och baseras på marknadsmässiga priser.

Som närstående transaktioner betraktas även tjänster inom pågående bostadsproduktion (byggentreprenader) och transaktioner relaterat till finansieringsverksamheten.

Även Nordstjernankoncernen, bolag ingående i Axel Johnsongruppen och FastPartner-gruppen samt joint ventures och samarbetsarrangemang rubriceras som närstående. Transaktionerna med ovan nämnda parter är inte väsentliga och specificeras ej nedan.

För Bonavas ledande befattningshavare, se not 3, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar.

För grundläggande principer för upprättande av sammanslagna räkenskaper, se not 1.

<b>Transaktioner med NCC</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Försäljning	1		3
Inköp	3 690	3 742	3 312
Finansiella intäkter	1	6	12
Finansiella kostnader	269	304	293
Kortfristiga fordringar	187	130	113
Långfristiga räntebärande skulder	11	140	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 676	7 775	7 447
Leverantörsskulder	154	126	161
Övriga kortfristiga skulder	318	304	230
Likvida medel (NCC Treasury)	349	208	156
<b>Transaktioner med joint ventures och gemensamma verksamheter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Långfristiga fordringar	94	94	91
Kortfristiga fordringar	5	49	25
Räntebärande skulder till joint ventures och gemensamma verksamheter	89	86	85
Rörelseskulder till joint ventures och gemensamma verksamheter	478	438	396

**NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER, BORGENS- OCH GARANTIFÖRPLIKTELSE**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder:</i>			
Fastighetsinteckningar	859	1 112	1 091
Spärrade bankmedel	27	32	30
<b>Totalt ställda säkerheter</b>	<b>886</b>	<b>1 145</b>	<b>1 121</b>
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>			
<i>Egna förbindelser:</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>1)</sup>	718	1 839	2 081
Övriga borgens- och ansvarsförbindelser		46	40
<i>Solidariskt med andra företag:</i>			
Skulder i konsortier, handels- och kommanditbolag	24	24	
<b>Summa borgens- och garantiförpliktelser</b>	<b>742</b>	<b>1 909</b>	<b>2 121</b>

1) Insatsgaranti utgör säkerhet utställd av NCC AB för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av det av Bonava helägda dotterbolaget NCC Boende AB. Sådan garanti ska återställas sedan ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts. Enligt avtal mellan Bonava och NCC AB ska NCC AB hållas skadeslös för eventuella kostnader hänförliga till dessa garantier.

**NOT 22 KASSAFLÖDESANALYS OCH LIKVIDA MEDEL**

LIKVIDA MEDEL	2015	2014	2013
Kassa och bank	544	404	371
– varav medel avser mellanhavanden med NCC Treasury	308	149	136
Kortfristiga placeringar	41	59	20
– varav medel avser mellanhavanden med NCC Treasury	41	59	20
<b>Summa enligt balansräkning och kassaflödesanalys</b>	<b>585</b>	<b>463</b>	<b>391</b>

Kortfristiga placeringar har klassificerats som likvida medel med följande utgångspunkt:

- De har obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst tre månader vid anskaffningstidpunkten.

**UPPLYSNINGAR OM BETALDA RÄNTOR**

Under året erhållen ränta uppgick till 11 MSEK (18; 22). Under året betald ränta uppgick till 327 MSEK (368; 366).

**NOT 23 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING****Finanspolicy (Principer för riskhantering)**

Bonava är genom sin verksamhet utsatt för finansiella risker. Med finansiella risker avses refinansieringsrisker, likviditetsrisker, ränterisker, valutarisken, kreditrisker, motpartsrisker och garantikapacitetsrisker. Under åren 2013–2015 har NCC Treasury AB ansvarat för efterlevnaden av finanspolicy. Bonava har under åren 2013–2015, som en del av NCC-koncernen hanterat sina finansiella risker enligt NCC:s finanspolicy och genom NCC Treasury AB. NCC:s finanspolicy för hantering av finansiella risker har beslutats av NCC AB:s styrelse och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Inom NCC-koncernens decentraliserade organisation är finansverksamheten centraliserad till NCC-koncernens Finansavdelning, dels för att kunna bevaka koncernens sammanlagda finansiella riskpositioner, dels för att kunna uppnå kostnadseffektivitet, stordriftsfördelar, kompetensuppbyggnad och tillvarata koncerngemensamma intressen. I NCC hanteras koncernens ränte-, valuta-, kredit-, refinansierings-, motparts- och likviditetsrisk genom koncernens internbank, NCC Treasury AB. Kundkreditrisker hanteras i respektive affärsområde. Styrelsen i Bonava har beslutat om en finanspolicy för hantering av finansiella risker gällande från och med 1 januari 2016. Denna policy överensstämmer i allt väsentligt med NCCs finanspolicy. Efterlevnad av nuvarande finanspolicy hanteras av Bonavas egen treasury avdelning.

**Refinansieringsrisk**

Refinansieringsrisk definieras som risken att Bonava inte ska kunna erhålla finansiering vid en given tidpunkt eller att kreditgivarna ska få svårigheter att infria sina utfästelser. Bonava ska enligt finanspolicy eftersträva en riskspridning mellan olika finansieringskällor för att trygga sin långsiktiga försörjning av lånat kapital.

Bonavas policy för refinansieringsrisk är att företagets skuldportfölj ska ha en förfallostruktur som minimerar exponeringen ur perspektivet refinansieringsrisk. Skuldportföljens förfall ska vara spridd över tiden och den vägda genomsnittliga återstående löptiden ska vara minst 18 månader. Finansieringen avseende byggnation av finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar ska vara knuten till varje enskilt bostadsprojekt och avspegla projektens tidpunkt för färdigställande.

Som en förberedelse för den framtida kapitalstrukturen har koncernen erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 5 003 MSEK. Tillskottet är i form av en fordran på NCC AB. Denna kan användas för att betala de utestående skulder som föreligger till NCC AB och nettoredovisas därmed mot skulderna.

Per 31 december 2015 uppgick kapitalbindningen till 3 (3; 4) månader för företagets skuldportfölj, exklusive kapitaltillskott 2015. I finansieringen avseende byggnation av finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar om 3 268 (2 271; 1 834) MSEK är kapitalbindningen knuten till varje enskilt bostadsprojekt och uppgick till 18 (22; 19) månader. Kapitalbindningen för totala räntebärande skulder uppgick till 8 (7; 7) månader.

Kapitalbindningen för företagets skuldportfölj under räkenskapsåren är inte representativ för Bonavas kapitalbindning framgent. Löptiderna i den framtida finansieringen kommer att korrelera med den finanspolicy som styrelsen har tagit under 2016 med en återstående genomsnittlig löptid på minst 18 månader. Kapitalbindningen för finansieringen avseende byggnation av finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar avspeglar Bonavas finanspolicy att kapitalbindningen ska vara knuten till varje enskilt bostadsprojekt och avspegla projektens tidpunkt för färdigställande.

**Förfallostruktur kapitalbindning 2015<sup>1)</sup> i MSEK**

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2016	8 049	80
2017	1 658	17
2018	136	1
2019	33	
2020	85	
2021	2	
2022–	119	1
<b>Totalt</b>	<b>10 082</b>	<b>100</b>
Kapitaltillskott	–5 003	
<b>Totalt</b>	<b>5 079</b>	

1) Förfallostrukturen avser utestående räntebärande skulder per 31 december 2015, varav 6 690 MSEK (exklusive kapitaltillskott) utgör skulder till företag inom NCC-koncernen.

**Likviditetsrisker**

För att erhålla god flexibilitet och kostnadseffektivitet samt säkerställa tillgången på framtida finansieringsbehov anger Bonavas finanspolicy att betalningsberedskapen ska uppgå till minst 10 procent av årsomsättningen samt att outnyttjade bindande kreditfaciliteter ska uppgå till lägst 800 MSEK. Betalningsberedskapen definieras som likvida medel, kortfristiga placeringar och outnyttjade bindande kreditfaciliteter. Tillgängliga likvida medel ska placeras i bank eller räntebärande instrument med god kreditvärdighet samt likvid andrahandsmarknad.

Bonavas likvida medel samt kortfristiga placeringar per den 31 december 2015 uppgick till 585 (463; 391) MSEK.

Betalningsberedskapen för räkenskapsåren 2013–2015 avspeglar inte den betalningsberedskap som Bonava kommer att ha vid noteringstillfället. Avsikten är att betalningsberedskapen ska korrelera med den antagna finanspolicy.

**Not 23, Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts**

Nedanstående tabell visar Bonavas finansiella skulder (inklusive räntebetalningar) samt nettoreglerade derivat som utgör finansiella skulder. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Beloppen i tabellen är de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena.

**Löptidsanalys (belopp inklusive ränta)<sup>1)</sup> i MSEK**

<b>2015</b>	<b>Totalt</b>	<b>&lt;3 mån</b>	<b>3 mån -1 år</b>	<b>1-3 år</b>	<b>3-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>
Räntebärande skulder <sup>2)</sup>	6 922	5 339	1 425	34	37	87
Räntebärande skulder i finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar <sup>3)</sup>	3 329	10	1 027	2 159	4	129
Leverantörsskulder	677	677				
<b>Totalt</b>	<b>10 928</b>	<b>6 026</b>	<b>2 452</b>	<b>2 193</b>	<b>41</b>	<b>216</b>
Kapitaltillskott	-5 003	-5 003				
<b>Totalt</b>	<b>5 925</b>	<b>1 023</b>	<b>2 452</b>	<b>2 193</b>	<b>41</b>	<b>216</b>
<b>2014</b>	<b>Totalt</b>	<b>&lt;3 mån</b>	<b>3 mån -1 år</b>	<b>1-3 år</b>	<b>3-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>
Räntebärande skulder	8 180	5 917	1 999	153	24	87
Räntebärande skulder i finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar <sup>3)</sup>	2 344	96	1 177	832	8	231
Ränteswappar	35	3	11	21		
Leverantörsskulder	368	368				
<b>Totalt</b>	<b>10 927</b>	<b>6 384</b>	<b>3 187</b>	<b>1 006</b>	<b>32</b>	<b>318</b>
<b>2013</b>	<b>Totalt</b>	<b>&lt;3 mån</b>	<b>3 mån -1 år</b>	<b>1-3 år</b>	<b>3-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>
Räntebärande skulder	7 735	4 762	2 831	48	6	88
Räntebärande skulder i finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar <sup>3)</sup>	1 905	194	933	600	6	172
Ränteswappar	45	3	9	26	7	
Leverantörsskulder	374	374				
<b>Totalt</b>	<b>10 059</b>	<b>5 333</b>	<b>3 773</b>	<b>674</b>	<b>19</b>	<b>260</b>

1) Exklusive pensionsskuld enligt IAS 19. Per 31 december 2015 fanns ingen pensionsskuld i Bonava.

2) Löptidsanalysen avser utestående räntebärande skulder (inklusive räntebetalningar), varav 6 798 MSEK (exklusive kapitaltillskott) utgör skulder till företag inom NCC-koncernen som vid noteringstillfället kommer att ersättas med extern finansiering.

3) Förfallotidpunkten för räntebärande skulder i osålda färdigställda projekt i finländska bostadsaktiebolag är definierad som förfallotidpunkten för de långfristiga låneavtalen. Lånen löses dock i takt med försäljningen av bostäderna.

Nedanstående tabell visar Bonavas bruttoreglerade valutaderivat. Beloppen i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena. Valutaterminerna förfaller inom 3 (3; 3) månader.

<b>MSEK</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Valutaterminer			
- utflöde	-1 421	-1 132	-1 062
- inflöde	1 407	1 159	1 068
<b>Nettoflöde från bruttoreglerade derivat</b>	<b>-14</b>	<b>27</b>	<b>6</b>

**Not 23, Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts****Ränterisker**

Ränterisk utgör risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Bonavas kassaflöden eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder negativt. Bonavas finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från den operativa verksamheten samt upplåning. Upplåningen som är räntebärande medför att Bonava exponeras för ränterisk.

Enligt Bonavas finanspolicy för hantering av ränterisken ska den vägda genomsnittliga återstående räntebindningstiden för företagets skuldportfölj ligga mellan 6 och 18 månader samt för skulder avseende byggnation av finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar ska räntebindningstiden maximalt uppgå till projektets tidpunkt för färdigställande.

Den räntebärande skulden avseende företagets skuldportfölj, exklusive kapitaltillskott 2015, uppgick till 6 814 (8 029; 7 577) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 (3; 3) månader. Räntebindningstiden för skulder avseende byggnation av finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar om 3 268 (2 271; 1 834) MSEK uppgick till 1 (2; 2) månader. Per 31 december 2015 uppgick Bonavas totala räntebärande bruttoskuld exklusive kapitaltillskott 2015 till 10 082 (10 300; 9 411) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 (3; 3) månader.

Räntebindningstiden för företagets skuldportfölj är inte representativ för den framtida räntebindningen. Räntebindningstiden för företagets skuldportfölj i den framtida finansieringen kommer att följa Bonavas finanspolicy med en räntebindningstid mellan 6 och 18 månader. Räntebindningstiden för finansieringen avseende byggnation av finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar följer den antagna finanspolicyn om en maximal räntebindningstid uppgående till projektets tidpunkt för färdigställande.

Ränteswappar, avsedda för säkring av ränterisken i ett leasingkontrakt, avslutades under 2015, nominellt värde uppgick till 0 (332; 312) MSEK. Ränteswappens verkliga värde uppgick netto till 0 (-33; -36) MSEK bestående av skulder om 0 (33; 36) MSEK samt förfallotidpunkten ligger på 0 (2,5; 3,5) år.

En höjning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat med -21 (-57; -49) MSEK givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, exklusive pensionskund enligt IAS 19.

**Förfallostruktur räntebindning 2015<sup>1)</sup> i MSEK**

Förfallotid	Räntebärande skulder inkl. ränteswappar	
	Belopp	Andel, %
2016	10 062	100
2017		
2018		
2019	20	
<b>Totalt</b>	<b>10 082</b>	<b>100</b>
Kapitaltillskott	-5 003	
<b>Totalt</b>	<b>5 079</b>	

1) Förfallostrukturen avser utestående räntebärande skulder per 31 december 2015, varav 6 690 MSEK (exklusive kapitaltillskott) utgör skulder till företag inom NCC-koncernen.

**Valutarisker**

Valutarisker utgör risken att förändringar i valutakursen negativt påverkar koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflöden.

**Transaktionsexponering**

I enlighet med NCC:s finanspolicy, vilken överensstämmer med Bonavas finanspolicy, ska transaktionsexponeringen elimineras så snart den är känd. Säkring ska ske av kontrakterade samt sannolika prognostiserade flöden. Detta sker huvudsakligen via valutaterminskontrakt. Kontrakterad nettoexponering i respektive valuta ska kurssäkras till 100 procent. I redovisningen tillämpas säkringsredovisning när kraven för säkringsredovisning är uppfyllda.

Bonavas nettoutflöden uppgick till 39 (36; -18) MSEK under 2015. Ingen del var säkrad.

Om den svenska kronan försvagas med fem procent i förhållande till de valutor som Bonava har exponering mot, med alla andra variabler konstanta, skulle det medföra en förändring av årets resultat före skatt med -2 (-1; 1) MSEK som en följd av förluster/vinster vid omräkning av leverantörsskulder/kundfordringar i de olika valutorna.

Enligt Bonavas finanspolicy ska tillgångar finansieras i lokal valuta.

Följande tabell visar Bonavas finansiering i olika valutor.

**Räntebärande skulder 2015<sup>1)</sup> i MSEK**

Motvärde i MSEK	Belopp	Andel, %
EUR	1 748	17
NOK	644	6
RUB	684	7
SEK	7 006	69
<b>Totalt</b>	<b>10 082</b>	<b>100</b>
Kapitaltillskott	-5 003	
<b>Totalt</b>	<b>5 079</b>	

1) Förfallostrukturen avser utestående räntebärande skulder per 31 december 2015, varav 6 690 MSEK (exklusive kapitaltillskott) utgör skulder till företag inom NCC-koncernen.

**Not 23, Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts****Omräkningsexponering**

I enlighet med Bonavas finanspolicy ska omräkningsexponeringen säkras i de utländska nettotillgångarna med maximalt 90 procent utan hänsyn tagen till skatteeffekt.

Nedanstående tabell visar Bonavas nettoinvesteringar och säkringspositioner per valuta samt säkrad andel utan, respektive med, hänsyn tagen till skatteeffekt.

**Motvärde i MSEK**

Valuta	31 december 2015				
	Nettoinvestering	Säkringsposition före skatt	Säkrad andel före skatt %	Säkringsposition efter skatt	Säkrad andel efter skatt %
DKK	396	314	79	245	62
EUR	1 142	1 085	95	846	74
NOK	36	28	78	22	61
RUB	118	49	42	38	32
<b>Totalt</b>	<b>1 692</b>	<b>1 476</b>	<b>87</b>	<b>1 151</b>	<b>68</b>

**Motvärde i MSEK**

Valuta	31 december 2014				
	Nettoinvestering	Säkringsposition före skatt	Säkrad andel före skatt %	Säkringsposition efter skatt	Säkrad andel efter skatt %
DKK	330	287	87	224	68
EUR	997	839	84	654	66
NOK	5	5	100	4	78
RUB	35	24	69	19	54
<b>Totalt</b>	<b>1 367</b>	<b>1 155</b>	<b>85</b>	<b>901</b>	<b>66</b>

**Motvärde i MSEK**

Valuta	31 december 2013				
	Nettoinvestering	Säkringsposition före skatt	Säkrad andel före skatt %	Säkringsposition efter skatt	Säkrad andel efter skatt %
DKK	267	251	94	196	73
EUR	791	672	85	524	66
NOK	27	23	85	18	66
RUB	8				
LVL	44	41	93	32	73
<b>Totalt</b>	<b>1 137</b>	<b>987</b>	<b>87</b>	<b>770</b>	<b>68</b>

Säkring av nettotillgångarna sker både genom upptagande av lån samt genom valutaterminer. Det redovisade värdet på lån samt valutaterminer (inklusive underliggande kapitalbelopp) som använts som säkringsinstrument per 31 december var 1 476 (1 155; 987) MSEK, varav lån 115 (0; 0) MSEK och valutaterminer 1 361 (1 155; 987) MSEK. Säkringsredovisning tillämpas då kriterierna för säkringsredovisning är uppfyllda. En valutakursdifferens på 41 (-56; -15) MSEK före skatt har redovisats i övrigt totalresultat. Säkringarna uppfyller kraven för effektivitet vilket innebär att samtliga förändringar på grund av ändrad valutakurs redovisas i övrigt totalresultat. Per den 31 december 2015 skulle en försvagning av den svenska kronan gentemot andra valutor med fem procent medföra en förändring av eget kapital med 11 (11; 8) MSEK.

**Kreditrisk****Kreditrisk och motpartsrisk i finansiell verksamhet**

Bonavas placeringsreglemente för finansiella kreditrisker revideras kontinuerligt och karaktäriseras av försiktighet. Transaktioner sker endast med kreditvärda motparter med 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. I placeringsreglementet anges maximal kreditexponering samt löptid för olika motparter.

Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivat, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick till 28 (5; 7) MSEK vid utgången av 2015. Nettofordran per motpart (endast mot NCC Treasury AB) beräknas enligt marknadsvärderingsmetoden, dvs marknadsvärdet på derivatet med tillägg av riskförändring (1% på nominellt belopp). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisk avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 585 (463; 391) MSEK.

**Kreditrisk i kundfordringar**

Risken att Bonavas kunder inte uppfyller sina åtaganden, d.v.s. att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. För större kundfordringar begränsas risken för kreditförluster genom olika typer av säkerheter. Dessa kan till exempel vara bankgarantier, spärr i byggnadskreditiv, moderbolagsgarantier samt övriga betalningsgarantier.

## Not 23, Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts

## ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR INKLUSIVE FORDRINGAR FÖR SÅLDA BOSTADSSPROJEKT

	31 december 2015		31 december 2014		31 december 2013	
	Brutto	Reserv för osäkra fordringar	Brutto	Reserv för osäkra fordringar	Brutto	Reserv för osäkra fordringar
Ej förfallna kundfordringar	646		415		330	
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	46		71		38	
Förfallna kundfordringar 31-60 dagar	40		3		17	
Förfallna kundfordringar 61-180 dagar	3		37		13	
Förfallna kundfordringar >180 dagar	43	33	18	45	62	35
<b>Summa</b>	<b>779</b>	<b>33</b>	<b>544</b>	<b>45</b>	<b>460</b>	<b>35</b>

Säkerheter för kundfordringar har erhållits till ett belopp av 0 (0, 0) MSEK.

## RESERV FÖR OSÄKRA FORDRINGAR

	2015	2014	2013
Ingående balans	45	35	33
Årets reservering	3	11	1
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-14	-1	
Omräkningsdifferenser	-1	1	1
<b>Utgående balans</b>	<b>33</b>	<b>45</b>	<b>35</b>

## Redovisat värde och verkligt värde för finansiella instrument

Nedanstående tabell visar redovisat värde och verkligt värde för finansiella instrument.

Värderingen till verkligt värde på valutaterminer baseras på publicerade terminkurser på en aktiv marknad.

För finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde; kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel, leverantörsskulder och andra räntefria skulder bedöms det verkliga värdet överensstämma med det redovisade värdet. Verkligt värde för lång- samt kortfristiga räntebärande skulder bedöms inte avvika materiellt från redovisat värde.

Klassificeringskategorierna Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, Investeringar som hålles till förfall och Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är ej tillämpliga för Bonava. Inga omklassificeringar av finansiella tillgångar och skulder mellan nedanstående kategorier har gjorts under året.

## KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

31 december 2015	Derivat som används i säkringsredovisning	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder	Summa redovisat värde
Aktieinnehav			4		4
Långfristiga fordringar		211			211
Kundfordringar		623			623
Övriga fordringar	15	198			213
Likvida medel		585			585
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15</b>	<b>1 618</b>	<b>4</b>		<b>1 637</b>
Långfristiga räntebärande skulder				2 033	2 033
Övriga långfristiga skulder				487	487
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser					
Kortfristiga räntebärande skulder				3 046	3 046
Leverantörsskulder				677	677
Upplupna kostnader				1	1
Övriga kortfristiga skulder				268	268
<b>Summa skulder</b>				<b>6 512</b>	<b>6 512</b>

## Not 23, Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts

## KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT, forts

31 december 2014	Derivat som används i säkringsredovisning	Kund- och låne- fordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder	Summa redovisat värde
Aktieinnehav			0		
Långfristiga fordringar		113			113
Kundfordringar		477			477
Övriga fordringar	4	223			227
Likvida medel		463			463
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4</b>	<b>1 276</b>			<b>1 280</b>
Långfristiga räntebärande skulder				1 281	1 281
Övriga långfristiga skulder	33			264	297
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser				50	50
Kortfristiga räntebärande skulder				9 020	9 020
Leverantörsskulder				368	368
Upplupna kostnader				1	1
Övriga kortfristiga skulder	31			494	525
<b>Summa skulder</b>	<b>64</b>			<b>11 478</b>	<b>11 542</b>

31 december 2013	Derivat som används i säkringsredovisning	Kund- och låne- fordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder	Summa redovisat värde
Aktieinnehav			0		
Långfristiga fordringar		125			125
Kundfordringar		394			394
Övriga fordringar	3	135			138
Likvida medel		391			391
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3</b>	<b>1 045</b>			<b>1 048</b>
Långfristiga räntebärande skulder				872	872
Övriga långfristiga skulder	36			97	133
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser				22	22
Kortfristiga räntebärande skulder				8 539	8 539
Leverantörsskulder				374	374
Upplupna kostnader				1	1
Övriga kortfristiga skulder	9			821	830
<b>Summa skulder</b>	<b>45</b>			<b>10 726</b>	<b>10 771</b>

I kommande tabeller lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestäms för de finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde samt de finansiella instrument som inte redovisas till verkligt värde i Bonavas balansräkning. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms ska göras utifrån tre nivåer. Under perioden har inga förflyttningar gjorts mellan nivåerna 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. Denna kategori är inte aktuell för Bonava.

Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden. Denna kategori är inte aktuell för Bonava.

Bonava	31 december 2015		31 december 2014		31 december 2013	
	Nivå 2	Summa	Nivå 2	Summa	Nivå 2	Summa
<b>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde</b>						
Derivatinstrument som används för säkringsändamål	15	15	4	4	3	3
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	4				
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</b>						
Derivatinstrument som används för säkringsändamål			64	64	45	45
<b>Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde</b>						
Övriga skulder (räntebärande skulder)	5 079	5 079	10 301	10 301	9 411	9 411
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>5 079</b>	<b>5 079</b>	<b>10 365</b>	<b>10 365</b>	<b>9 456</b>	<b>9 456</b>

**Not 23, Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts****Kvittning av finansiella instrument**

Bonavas derivat avser innehav mot NCC-koncernens internbank, NCC Treasury AB, vilka är kvittningsbara.

Bonava	31 december 2015		31 december 2014		31 december 2013	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp <sup>1)</sup>	15		4	64	3	45
Belopp som omfattas av avtal om nettning			-4	-4	-3	-3
<b>Nettobelopp efter avtal om nettning</b>	<b>15</b>			<b>60</b>		<b>42</b>

1) I det redovisade bruttobeloppet för finansiella tillgångar ingår derivat som används i säkringsredovisning i övriga fordringar med 15 (4; 3) MSEK.

I det redovisade bruttobeloppet för finansiella skulder ingår derivat som används i säkringsredovisning i övriga långfristiga skulder med 0 (33; 36) MSEK och övriga kortfristiga skulder med 0 (31; 9) MSEK.

**NOT 24 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN****Finansiering**

Bonava har ingått ett väsentligt kreditavtal med Danske Bank A/S, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) avseende en multicurrency revolving credit facility avsedd att för Bonavas generella bolagsbehov och som rörelsekapital inom koncernen. Krediten har en löptid om fem år och uppgår till 2,7 Mdr SEK under förutsättning att en notering av Bonava äger rum under 2016 och att sedvanliga villkor uppfylls. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor, garantier och åtaganden vilka, med vissa undantag, innefattar restriktioner avseende avyttringar och förvärv, utlåning och garantier, upptagande av finansiell skuld och ställande av säkerhet av låntagarens dotterbolag samt vissa så kallade "change of control-klausuler" (definierat som förändring av mer än 30 procent av aktierna och/eller rösterna i låntagaren eller avnoteras).

Bonava har även ingått ett väsentligt kreditavtal med AB Svensk Exportkredit avseende tidsbundna lån om 30 MEUR med en löptid om fyra år samt 30 MEUR med en löptid om fem år.

Per den 4 april 2016 har fordran på NCC AB avseende erhållet aktieägar-tillskott för 2015 reglerats och betalning erhållits.

**Aktiekapital**

Den 25 januari 2016 beslutade extra bolagsstämman i Bonava om en nyemission av 9 000 aktier, varigenom aktiekapitalet ökades från 50 000 SEK till 500 000 SEK och antalet aktier ökades från 1 000 aktier till 10 000 aktier. Vid samma extra bolagsstämma beslutades att lägga samman bolagets aktier (10 000:1), varigenom antalet aktier minskade från 10 000 aktier till 1 aktie. Vidare beslutade bolagsstämman att dela bolagets aktier (1:108 435 822), varigenom antalet aktier ökade från 1 aktie till 108 435 822 aktier. Aktierna omvandlades även till A-aktier och B-aktier för att spegla aktiestrukturen i NCC. Samtliga beslut fattade av bolagsstämman den 25 januari 2016 registrerades hos Bolagsverket den 3 februari 2016. Den 22 april 2016 beslutade årsstämman i Bonava om en fondemission utan utgivande av aktier, varigenom bolagets aktiekapital ökades med 409 500 000 SEK, till totalt 410 000 000 SEK. Årsstämmans beslut registrerades hos Bolagsverket den 26 april 2016. Den 18 maj 2016 beslutade extra bolagsstämman om en fondemission utan utgivande av aktier, varigenom bolagets aktiekapital ökade med 23 743 288 SEK, till totalt 433 743 288 SEK. Extra bolagsstämmans beslut registrerades hos Bolagsverket den 18 maj 2016.

**Legal struktur**

Som ett led i bildandet av Bonava-koncernen har det finska bolaget NCC Rakkennus Oy delats upp. Den del av bolaget som i NCC AB-koncernen motsvarar verksamheten i segmentet NCC Housing har överförs till det nybildade bolaget NCC Asuminen Oy. Därefter har Bonava AB förvärvat samtliga aktier i NCC Asuminen Oy från NCC AB. Efter denna transaktion utgör Bonava AB med dotterbolag en legal koncern.

Bonava har ändrat den legala strukturen för den tyska Housing-verksamheten. Ett resultat av denna omstrukturering är att NCC AB kvarstår som minoritets-ägare i NCC Deutschland GmbH men att majoritetsägaren, NCC Property Development B.V. (ett av Bonava helägt dotterbolag), innehar en option att under en ettårsperiod från den 1 mars 2021 förvärva NCC AB:s andelar i NCC Deutschland GmbH till marknadsvärde. Per 29 mars 2016 har ett avtal tecknats om vinstdelning med minoritetsandelsägaren i det tyska dotterbolaget NCC Deutschland GmbH, det vill säga NCC AB. Avtalet kan tidigast sägas upp om 5 år. Genom denna vinstdelning kommer minoritetsandelsägaren att avsäga sig utdelning och istället erhålla en årlig ersättning om 1,3 MEUR tills avtalet sägs upp. Avtalad vinstdelning kommer att leda till en skuld om 57 MSEK, vilket motsvarar verkligt värde av 5 års utbetalningar. Detta kommer att redovisas i eget kapital som en transaktion med innehav utan bestämmande inflytande, när avtalet vunnit laga kraft under andra kvartalet 2016. Därmed kommer transaktionen inte att ha någon påverkan på Bonavas resultat, förutom räntekostnad hänförlig till skulden för kommande perioder.

**Nytt varumärke**

Den 12 april 2016 offentliggjordes bolagets nya namn och varumärke Bonava, som kombinerar bo och nav. Bo för att vi utvecklar bostäder och nav för att vårt ansvar inte slutar med bostaden, vi vill skapa attraktiva boendeomgivningar som blir ett nav i människors tillvaro.

**Beslut om utdelning**

Den 12 april 2016, på NCC AB:s årsstämma, fastställdes styrelsens förslag om utdelning av samtliga aktier i Bonava AB.

**Försäljning av hyresrätter**

Den 17 maj 2016 offentliggjorde NCC att Bonava säljer sammanlagt 352 nyutvecklade Svanenmärkta hyresrätter i Linköping och Karlstad till bostadsbolaget Willhem. Affären som motsvarar ett värde av 595 MSEK kommer att resultatavräknas under första kvartalet 2017 och i fjärde kvartalet 2018. Bonava ansvarar för uthyrningen och lämnar sedvanliga hyresgarantier till köparen.

**NOT 25 ANDELAR I BOLAG SOM INGÅR I DEN SAMMANSLAGNA FINANSIELLA RAPPORTEN**

Nedan återfinns alla direkt och indirekt ägda bolag inom Bonava-koncernen. Därutöver konsolideras även svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag. En fullständig förteckning för dessa enheter återfinns hos Bonava.

**2015****Huvudkontoret**

Bonava AB	556928-0380	Solna
del av NCC AB, Housing Huvudkontor	556034-5174	Solna
Siab Investment AB	556495-9079	Solna
SIAB AB	556044-3177	Solna
KB Sonnengarten	969711-9783	Solna

**SVERIGE**

NCC Boende AB	556726-4121	Solna
NCC Aktivt Boende AB	556889-1393	Solna
Alsike Utvecklings AB	556245-9452	Uppsala
AB Broutsikten (50%)	556650-8551	Malmö
Fågelbro Mark AB	556234-0868	Stockholm
NCC Hyresboende AB	556889-1401	Solna
Kallax Cargo AB	556565-1147	Solna
NCC Boende Holding 1 AB	556761-3459	Stockholm
Elinegård Utvecklings AB (50%)	556781-7258	Stockholm
Elinegård Holding kv DGHK AB	559021-1404	Stockholm
Ikano Bostad Limhamn kv D AB	559021-1446	Stockholm
Ikano Bostad Limhamn kv G AB	559021-1438	Stockholm
Ikano Bostad Limhamn kv H AB	559021-1453	Stockholm
Ikano Bostad Limhamn kv K AB	559023-2731	Stockholm
Elinegård Holding kv SS2TQ AB	559021-1396	Stockholm
Ikano Bostad Limhamn kv S AB	559023-2905	Stockholm
Ikano Bostad Limhamn kv S2 AB	559023-2897	Stockholm
Ikano Bostad Limhamn kv T AB	559023-2889	Stockholm
Ikano Bostad Limhamn kv Q AB	559023-2871	Stockholm
Elinegård Holding kv UXY Södra VY2 AB	559021-1420	Stockholm
NCC Bostad Limhamn kv U AB	559023-2921	Stockholm
NCC Bostad Limhamn kv X AB	559023-2913	Stockholm
NCC Bostad Limhamn kv Södra VY2 AB	559024-4280	Stockholm
NCC Bostad Limhamn kv Y AB	559024-4272	Stockholm
Elinegård Holding kv WZM1M2Ö Norra VY2 AB	559021-1412	Stockholm
NCC Bostad Limhamn kv W AB	559024-4215	Stockholm
NCC Bostad Limhamn kv Z AB	559024-4207	Stockholm
NCC Bostad Limhamn kv Ö AB	559024-4264	Stockholm
NCC Bostad Limhamn kv M1M2 AB	559024-4199	Stockholm
NCC Bostad Limhamn kv Norra VY2 AB	559024-4223	Stockholm
Elinegård Holding AB	556953-0024	Stockholm
NCC Boende Tre AB	556781-7209	Stockholm
NCC Boende Fyra AB	556781-7217	Stockholm
NVB Sköndalsbyggarna KB (33,3%)	969712-1615	Stockholm
NVB Sköndalsbyggarna Två KB (33,3%)	969715-4442	Stockholm
NCC Property Å AB	556740-3653	Stockholm
NVB Sköndalsbyggarna AB (33,3%)	556779-2527	Stockholm
NVB Sköndalsbyggarna II AB (33,3%)	556814-3449	Stockholm
NCC Boende Holding 2 AB	556795-2089	Solna
NCC Boende Sex AB	556795-2097	Solna
NCC Boende Sju AB	556795-2105	Solna
NCC Boende Åtta AB	556795-2113	Solna
NCC Boende Holding 3 AB	556795-2287	Stockholm
Boende Albert ett AB	556824-8255	Stockholm
Boende Albert två AB	556824-8263	Stockholm
Bro Linaberg 15 AB	556821-1931	Stockholm
NCC Boende Holding 4 AB	556824-7901	Stockholm
Boende Botel fyra AB	556824-8172	Stockholm
NCC Boende Holding 5 AB	556824-7919	Stockholm
NCC Boende Holding 6 AB	556824-7927	Stockholm

**Not 25, Andelar i bolag som ingår i den sammanslagna finansiella rapporten, forts****2015**

Boende Daniel ett AB	556824-8222	Stockholm
NCC Boende Holding 7 AB	556824-8230	Stockholm
Boende Kalkbrottet Ett AB	556953-9025	Stockholm
NCC Boende Holding 8 AB	556824-8248	Stockholm
Boende Fredrik fyra AB	556825-4188	Stockholm
Boende Kalkbrottet Två AB	556953-9041	Stockholm
NCC Boende Holding 9 AB	556845-8797	Stockholm
Byggmarken AB	556831-3257	Lund
Byggmarken 3 AB	556848-4348	Lund
Tipton Rudolf AB	556617-6250	Stockholm
NCC Boende Holding 10 AB	556845-8821	Stockholm
Tipton Grön AB	556617-6319	Solna
Byggmarken 2 AB	556848-4355	Lund
NCC Boende Holding 11 AB	556866-8692	Stockholm
Kristineberg 1:10 Exploatering AB	556471-5752	Stockholm
Sollentuna Centrum Exploaterings AB	556393-1046	Stockholm
Boende Jackie AB	556971-2994	Solna
NCC Boende Holding 12 AB	556887-7079	Stockholm
Sjökvarteret AB	556968-9333	Solna
Bryggvägen Fastighets AB	556839-1956	Stockholm
NCC Boende Holding 13 AB	556966-2835	Stockholm
Boende Hyra två AB	556966-2819	Stockholm
NCC Boende Holding 14 AB	556973-2273	Stockholm
Boende Karly ett AB	556984-3765	Stockholm
Boende Karly tre AB	556987-3762	Stockholm
NCC Boende Holding 15 AB	556987-3770	Stockholm
Allemanshem AB	556987-3648	Stockholm
NCC Boende Holding 16 AB	556990-2371	Solna
Boende Jackie tre AB	556990-2553	Solna
Boende Jackie fyra AB	556990-2546	Solna
Boende Jackie fem AB	556990-2579	Solna
Boende Jackie sex AB	556990-2561	Solna
NCC Boende Holding 17 AB	559015-0065	Solna
NCC Boende Holding 18 AB	559015-0065	Solna
Boende Lotta två AB	559021-7468	Solna
Boende Lotta fem AB	559021-7492	Solna
NCC Boende Holding 19 AB	559022-3268	Solna
Boende Magda två AB	559022-3243	Solna
Boende Magda fyra AB	559022-3292	Solna
NCC Boende Holding 20 AB	559022-3193	Solna
Boende Natta tre AB	559022-3169	Solna
Tipton Fastighet IV AB	556990-2454	Solna
NCC Boende Holding 21 AB	559034-8776	Solna
Boende Olle ett AB	559034-8701	Solna
Boende Olle två AB	559034-8693	Solna
Nils P Lundh AB	556062-7795	Solna
NCC Boende Södermalm AB	556740-1764	Solna
NCC Boende Ursvik AB	556739-6584	Solna
NCC Boende Kvarnorget AB	556743-5226	Solna
Tipton Magnus AB	556617-6201	Solna
Tipton Svart AB	556617-6375	Solna
Storaområdet Åby AB	556688-1768	Solna
NCC Boende Ringvägen AB	556740-1772	Solna
NCC Förseglet Västerås KB	969684-6931	Västerås
NVB Beckomberga KB (25%)	969676-7772	Stockholm
Sintrabergen Holding AB	556498-1248	Stockholm
Svenska Industribyggen AB	556087-2508	Stockholm
NCC Projektutveckling i Uppsala AB	556713-4423	Solna
Stora Ursvik KB (50%)	969679-3182	Stockholm

## Not 25, Andelar i bolag som ingår i den sammanslagna finansiella rapporten, forts

2015		
Söderby Park Fastigheter HB	916630-4817	Stockholm
Tipton Brown AB (33%)	556615-8159	Stockholm
Ursvik Exploaterings AB (50%)	556611-6892	Stockholm
Öhusen, KB (50%)	969697-7793	Malmö
NCC Kaninen Projekt AB (30%)	556740-3638	Solna
Sigtuna Stadsängar Exploaterings AB (53%)	559015-0503	Sigtuna
<b>TYSKLAND</b>		
NCC Property Development BV	33.213.877	Nederländerna <sup>1)</sup>
NCC Deutschland GmbH (90%)	HRB8906 FF	Tyskland
CJP Wohnpark Annafließ GBR II (79,39%)		Tyskland
GBS GmbH	HRB 9276	Tyskland
NCC Wohnimmobilien GmbH (93%)	HRB 5291	Tyskland
NCC Housing GmbH		Tyskland
<b>FINLAND</b>		
del av NCC Rakennus Oy	1765514-2	Finland
Holding Big Apple Housing Oy (50 %)	2544101-3	Finland
Asunto Oy Espoon Big Apple Housing	2550211-1	Finland
NCC Koti LKV Oy	0977627-8	Finland
<b>DANMARK</b>		
NCC Bolig A/S	32655505	Danmark
NCC Boligshop A/S	28893094	Danmark
<b>NORGE</b>		
NCC Utvikling AS	980 390 020	Norge
Åsane Nord AS	990 400 571	Norge
NCC Bolig AS	997 671 783	Norge
<b>S:T PETERSBURG</b>		
LLC NCC Village	INN7842398917	Ryssland
LLC NCC Real Estate	INN7841322136	Ryssland
LLC NCC Apartments Shop	INN7841018263	Ryssland
LLC NCC Petrocenter	INN7841457408	Ryssland
<b>ESTLAND</b>		
OU NCC Kalaranna	12006976	Estland
OU NCC Rabaküla	12007059	Estland
OU NCC Rannaoue	12007220	Estland
OU NCC Ehitus	10036766	Estland
OU NCC Elamuarendus	11398856	Estland
<b>LETTLAND</b>		
NCC Housing SIA	40003941615	Lettland
Januki SIA	40003835266	Lettland
Dalton Auto Centrs SIA	40003739888	Lettland
NCC Property Development SIA	40003863151	Lettland
NCC Bikernieku SIA	40103303370	Lettland
NCC Spilve Development SIA	50003853691	Lettland
NCC Konstrukcija SIA	50003451131	Lettland
Kalati SIA (50%)	40003783689	Lettland

1) Bolaget utgör ett holdingbolag i den tyska bolagsstrukturen och avsikten är att under 2016 omvandla bolaget till ett tyskt bolag.

## Not 25, Andelar i bolag som ingår i den sammanslagna finansiella rapporten, forts

## 2014

**Huvudkontoret**

del av NCC AB, Housing Huvudkontor	556034-5174	Solna
Siab Investment AB	556495-9079	Stockholm
SIAB AB	556044-3177	Solna
KB Sonnengarten	969711-9783	Solna
NCC Property Development BV	33.213.877	Nederländerna

**SVERIGE**

del av NCC AB Housing SE	556034-5174	Solna
NCC Boende AB	556726-4121	Solna
Aktivt Boende AB	556889-1393	Solna
Alsike Utvecklings AB	556245-9452	Uppsala
AB Broutsikten (50%)	556650-8551	Malmö
Frösunda Exploaterings AB	556430-1876	Stockholm
Fågelbro Mark AB	556234-0868	Stockholm
Hysesboende AB	556889-1401	Solna
Kallax Cargo AB	556565-1147	Solna
Kvarntorget Bostad AB	556729-8541	Uppsala
NCC Boende Holding 1 AB	556761-3459	Stockholm
Elinegård Utvecklings AB (50%)	556781-7258	Stockholm
Elinegård Holding AB (50%)	556953-0024	Stockholm
Elinegård Fastighets två AB (50%)	556953-9025	Stockholm
Elinegård Fastighets fyra AB (50%)	556953-9041	Stockholm
NCC Boende Tre AB	556781-7209	Stockholm
NCC Boende Fyra AB	556781-7217	Stockholm
NVB Sköndalbyggarna KB (33,3%)	969712-1615	Stockholm
NVB Sköndalbyggarna II KB (33,3%)	969715-4442	Stockholm
NCC Property Å AB	556740-3653	Stockholm
NVB Sköndalbyggarna AB (33,3%)	556779-2527	Stockholm
NVB Sköndalbyggarna II AB (33,3%)	556814-3449	Stockholm
NCC Boende Holding 2 AB	556795-2089	Solna
NCC Boende sex AB	556795-2097	Solna
NCC Boende sju AB	556795-2105	Solna
NCC Boende åtta AB	556795-2113	Solna
NCC Boende Holding 3 AB	556795-2287	Stockholm
Boende Albert ett AB	556824-8255	Stockholm
Boende Albert två AB	556824-8263	Stockholm
Bro Linaberg 15 AB	556821-1931	Stockholm
NCC Boende Holding 4 AB	556824-7901	Stockholm
Boende Botel fyra AB	556824-8172	Stockholm
NCC Boende Holding 5 AB	556824-7919	Stockholm
NCC Boende Holding 6 AB	556824-7927	Stockholm
Boende Daniel ett AB	556824-8222	Stockholm
NCC Boende Holding 7 AB	556824-8230	Stockholm
Boende Eric ett AB	556824-8321	Stockholm
NCC Boende Holding 8 AB	556824-8248	Stockholm
Boende Fredrik fyra AB	556825-4188	Stockholm
NCC Boende Holding 9 AB	556845-8797	Stockholm
Byggmarken AB	556831-3257	Lund
Byggmarken 3 AB	556848-4348	Lund
NCC Boende Holding 10 AB	556845-8821	Stockholm
Tipton Grön AB	556617-6319	Solna
Byggmarken 2 AB	556848-4355	Lund
NCC Boende Holding 11 AB	556866-8692	Stockholm
Kristineberg 1:10 Exploatering AB	556471-5752	Stockholm
Sollentuna Centrum Exploaterings AB	556393-1046	Stockholm
Boende Jackie AB	556971-2994	Solna
NCC Boende Holding 12 AB	556887-7079	Stockholm
Gröndal Sjöhusen AB	556970-6053	Solna
Sjökvarteret AB	556968-9333	Solna

## Not 25, Andelar i bolag som ingår i den sammanslagna finansiella rapporten, forts

## 2014

NCC Boende Holding 13 AB	556966-2835	Stockholm
Boende Hyra Ett AB	556966-2827	Stockholm
Boende Hyra Två AB	556966-2819	Stockholm
Boende Hyra Tre AB	556966-2801	Stockholm
Boende Hyra Fyra AB	556966-2793	Stockholm
NCC Boende Ringvägen AB	556740-1772	Solna
NCC Förseglet Västerås KB	969684-6931	Västerås
NCC Södra Ekkällan AB	556679-8780	Solna
Nils P Lundh AB	556062-7795	Solna
NCC Boende Södermalm AB	556740-1764	Solna
NCC Boende Ursvik AB	556739-6584	Solna
NCC Boende Kvarntorget AB	556743-5226	Solna
Tipton Magnus AB	556617-6201	Solna
Tipton Svart AB	556617-6375	Solna
Storaområdet Åby AB	556688-1768	Solna
NVB Beckomberga KB (25%)	969676-7772	Stockholm
Sintrabergen Holding AB	556498-1248	Stockholm
Svenska Industribyggen AB	556087-2508	Stockholm
NCC Projektutveckling i Uppsala AB	556713-4423	Solna
Stora Ursvik KB (50%)	969679-3182	Stockholm
Söderby Park Fastigheter HB	916630-4817	Stockholm
Tipton Brown AB (33%)	556615-8159	Stockholm
Ursvik Exploaterings AB (50%)	556611-6892	Stockholm
Öhusen, KB (50%)	969697-7793	Malmö
NCC Kaninen Projekt AB (30%)	556740-3638	Solna
NCC Boende Holding 14 AB	556973-2273	Solna
NCC Boende Holding 15 AB	556987-3770	Stockholm
Tipton Rudolf AB	556617-6250	Stockholm
Boende Karly fyra AB	556987-3663	Stockholm
Allemanshem AB	556987-3648	Stockholm
Bryggvägen Fastighets AB	556839-1956	Stockholm

## TYSKLAND

NCC Deutschland GmbH (90%)	HRB8906 FF	Tyskland
CJP Wohnpark Annafließ GBR II (70,7%)		Tyskland
GBS GmbH	HRB 9276	Tyskland
Algon GmbH (50%)	HRB 4932	Tyskland
NCC Wohnimmobilien GmbH	HRB 5291	Tyskland

## FINLAND

del av NCC Rakennus Oy	1765514-2	Finland
------------------------	-----------	---------

## DANMARK

Boligintressentselskabet Tuborg (50%)	25628470	Danmark
NCC Boligshop A/S	28893094	Danmark
NCC Bolig A/S	32655505	Danmark
Islands Brygge - Syd ApS	33367988	Danmark
Islands Brygge - Tårn 3 Aps	33368208	Danmark
Islands Brygge - Tårn 4 Aps	33368135	Danmark
Islands Brygge Strandhusene ApS	33368224	Danmark
Islands Brygge - Hollaenderhusene ApS	33368119	Danmark
Islands Brygge - Koncepthusene ApS	33368194	Danmark
NCC Tegholmen ApS	28100043	Danmark
NCC Bolig 1 ApS	35484965	Danmark
NCC Bolig 2 ApS	35484973	Danmark
NCC Tegholmen 3 ApS	35474617	Danmark

## NORGE

NCC Utvikling AS	980 390 020	Norge
NCC Bolig AS	997 671 783	Norge
Åsane Nord AS	990 400 571	Norge

## Not 25, Andelar i bolag som ingår i den sammanslagna finansiella rapporten, forts

## 2014

**S:T PETERSBURG**

LLC NCC Village	INN7842398917	Ryssland
LLC NCC Real Estate	INN7841322136	Ryssland
LLC NCC Center	INN7841457408	Ryssland
LLC Petrogradskaya storona	INN7813510307	Ryssland
LLC Ostland	INN7802379530	Ryssland

**ESTLAND**

OU NCC Elamuarendus	11398856	Estland
OU NCC Kalaranna	12006976	Estland
OU NCC Pärnaoue	12006963	Estland
OU NCC Rabaküla	12007059	Estland
OU NCC Rannaoue	12007220	Estland
OU NCC Sarapuu	12007071	Estland
OU NCC Tammeoue	12007065	Estland
OU NCC Vana-Kuuli	12007131	Estland

**LETTLAND**

Januki SIA	40003835266	Lettland
Dalton Auto Centrs SIA	40003739888	Lettland
NCC Property Development SIA	40003863151	Lettland
SIA NCC Housing	40003941615	Lettland
SIA NCC Bikernieku	40103303370	Lettland
NCC Spilve Development SIA	50003853691	Lettland
Kalati SIA (50%)	40003783689	Lettland

## Not 25, Andelar i bolag som ingår i den sammanslagna finansiella rapporten, forts

## 2013

**Huvudkontoret**

del av NCC AB, Housing Huvudkontor	556034-5174	Solna
Siab Investment AB	556495-9079	Stockholm
SIAB AB	556044-3177	Solna
KB Sonnengarten	969711-9783	Solna
NCC Property Development BV	33.213.877	Nederländerna

**SVERIGE**

del av NCC AB Housing SE	556034-5174	Solna
NCC Boende AB	556726-4121	Solna
Aktivt Boende AB	556889-1393	Solna
Alsike Utvecklings AB	556245-9452	Uppsala
AB Broutsikten (50%)	556650-8551	Malmö
Fastighets AB Strömstaden (32%)	556051-7202	Norrköping
Frösunda Exploaterings AB	556430-1876	Stockholm
Frösunda Exploaterings KB	916636-6451	Stockholm
Fågelbro Mark AB	556234-0868	Stockholm
Granitsoppen AB (50%)	556462-4194	Norrköping
Granitsoppen, KB (50%)	916681-5663	Norrköping
Hysesboende AB	556889-1401	Solna
Kallax Cargo AB	556565-1147	Solna
Kvarntorget Bostad AB	556729-8541	Uppsala
NCC Boende Holding 1 AB	556761-3459	Stockholm
Elinegård Utvecklings AB (50%)	556781-7258	Stockholm
NCC Boende Tre AB	556781-7209	Stockholm
NCC Boende Fyra AB	556781-7217	Stockholm
NVB Sköndalbyggarna KB (33,3%)	969712-1615	Stockholm
NVB Sköndalbyggarna II KB (33,3%)	969715-4442	Stockholm
NCC Property Å AB	556740-3653	Stockholm
NVB Sköndalbyggarna AB (33,3%)	556779-2527	Stockholm
NVB Sköndalbyggarna II AB (33,3%)	556814-3449	Stockholm
NCC Boende Holding 2 AB	556795-2089	Solna
NCC Boende sex AB	556795-2097	Solna
NCC Boende sju AB	556795-2105	Solna
NCC Boende åtta AB	556795-2113	Solna
NCC Boende Holding 3 AB	556795-2287	Stockholm
Boende Albert ett AB	556824-8255	Stockholm
Boende Albert två AB	556824-8263	Stockholm
Bro Linaberg 15 AB	556821-1931	Stockholm
NCC Boende Holding 4 AB	556824-7901	Stockholm
Boende Botel fyra AB	556824-8172	Stockholm
Boende Ursvik 32 AB	556912-1386	Stockholm
NCC Boende Holding 5 AB	556824-7919	Stockholm
Boende Ceasar ett AB	556824-8180	Stockholm
Boende Ceasar två AB	556824-8198	Stockholm
NCC Boende Holding 6 AB	556824-7927	Stockholm
Boende Daniel ett AB	556824-8222	Stockholm
Boende Daniel tre AB	556824-8347	Stockholm
Boende Daniel fyra AB	556824-8339	Stockholm
NCC Boende Holding 7 AB	556824-8230	Stockholm
Boende Eric ett AB	556824-8321	Stockholm
NCC Boende Holding 8 AB	556824-8248	Stockholm
Boende Fredrik tre AB	556825-4196	Stockholm
Boende Fredrik fyra AB	556825-4188	Stockholm
NCC Boende Holding 9 AB	556845-8797	Stockholm
Byggmarken AB	556831-3257	Lund
Byggmarken 3 AB	556848-4348	Lund
NCC Boende Holding 10 AB	556845-8821	Stockholm
Tipton Grön AB	556617-6319	Solna
Byggmarken 2 AB	556848-4355	Lund

**Not 25, Andelar i bolag som ingår i den sammanslagna finansiella rapporten, forts****2013**

NCC Boende Holding 11 AB	556866-8692	Stockholm
Kristineberg 1:10 Exploatering AB	556471-5752	Stockholm
Sollentuna Centrum Exploaterings AB	556393-1046	Stockholm
Ytterby Stad AB	556832-4874	Stockholm
NCC Boende Holding 12 AB	556887-7079	Stockholm
NCC Boende Ringvägen AB	556740-1772	Solna
NCC Förseglet Västerås KB	969684-6931	Västerås
NCC Södra Ekkällan AB	556679-8780	Solna
Nils P Lundh AB	556062-7795	Solna
NCC Boende Södermalm AB	556740-1764	Solna
NCC Boende Ursvik AB	556739-6584	Solna
NCC Boende Kvarntorget AB	556743-5226	Solna
Tipton Magnus AB	556617-6201	Solna
Tipton Svart AB	556617-6375	Solna
Storaområdet Åby AB	556688-1768	Solna
NVB Beckomberga KB (25%)	969676-7772	Stockholm
Sintrabergen Holding AB	556498-1248	Stockholm
Skattkärrs Byggnads AB (50%)	556334-8316	Norrköping
Svenska Industribyggen AB	556087-2508	Stockholm
NCC Projektutveckling i Uppsala AB	556713-4423	Solna
Stora Ursvik KB (50%)	969679-3182	Stockholm
Söderby Park Fastigheter HB	916630-4817	Stockholm
Tipton Brown AB (33%)	556615-8159	Stockholm
Ursvik Exploaterings AB (50%)	556611-6892	Stockholm
Vänerbyggen Skattkärrs Byggnads AB & Co KB (50%)	916574-3239	Karlstad
Öhusen, KB (50%)	969697-7793	Malmö
NCC Kaninen Projekt AB (30%)	556740-3638	Solna
Elinegård Holding AB	556953-0024	Stockholm

**TYSKLAND**

NCC Deutschland GmbH (90%)	HRB8906 FF	Tyskland
CJP Wohnpark Annafließ GBR II (70,7%)		Tyskland
GBS GmbH	HRB 9276	Tyskland
Algon GmbH (50%)	HRB 4932	Tyskland
NCC Wohnimmobilien GmbH	HRB 5291	Tyskland

**FINLAND**

del av NCC Rakennus Oy	1765514-2	Finland
------------------------	-----------	---------

**DANMARK**

Boliginteressentselskabet Tuborg (50%)	25628470	Danmark
NCC Boligshop A/S	28893094	Danmark
NCC Bolig A/S	32655505	Danmark
Islands Brygge - Syd ApS	33367988	Danmark
Islands Brygge - Tårn 1 Aps	33368143	Danmark
Islands Brygge - Tårn 2 Aps	33368186	Danmark
Islands Brygge - Tårn 3 Aps	33368208	Danmark
Islands Brygge - Tårn 4 Aps	33368135	Danmark
Islands Brygge Strandhusene ApS	33368224	Danmark
Islands Brygge - Hollaenderhusene ApS	33368119	Danmark
Islands Brygge - Koncepthusene ApS	33368194	Danmark
NCC Tegholmen ApS	28100043	Danmark
Conveyance ApS	30077180	Danmark

**NORGE**

NCC Utvikling AS	980 390 020	Norge
NCC Bolig AS	997 671 783	Norge
Åsane Nord AS	990 400 571	Norge

## Not 25, Andelar i bolag som ingår i den sammanslagna finansiella rapporten, forts

## 2013

**S:T PETERSBURG**

LLC NCC Village	INN7842398917	Ryssland
LLC NCC Real Estate	INN7841322136	Ryssland
LLC NCC Center	INN7841457408	Ryssland
LLC Petrogradskaya storona	INN7813510307	Ryssland
LLC Ostland	INN7802379530	Ryssland

**ESTLAND**

OU NCC Elamuarendus	11398856	Estland
OU NCC Kalaranna	12006976	Estland
OU NCC Pärnaoue	12006963	Estland
OU NCC Rabaküla	12007059	Estland
OU NCC Rannaoue	12007220	Estland
OU NCC Sarapuu	12007071	Estland
OU NCC Tammeoue	12007065	Estland
OU NCC Vana-Kuuli	12007131	Estland

**LETTLAND**

Januki SIA	40003835266	Lettland
Dalton Auto Centrs SIA	40003739888	Lettland
NCC Property Development SIA	40003863151	Lettland
SIA NCC Housing	40003941615	Lettland
SIA NCC Bikernieku	40103303370	Lettland
NCC Spilve Development SIA	50003853691	Lettland
Kalati SIA (50%)	40003783689	Lettland

Solna den 24 maj 2016

Carl Engström  
*Styrelseordförande*

Viveca Ax:son Johnson  
*Styrelseledamot*

Åsa Hedenberg  
*Styrelseledamot*

Samir Kamal  
*Styrelseledamot*

Magnus Rosén  
*Styrelseledamot*

Anna Wallenberg  
*Styrelseledamot*

Våra revisors rapporter har lämnats den 24 maj 2016

**Ernst & Young AB**

**PricewaterhouseCoopers AB**

Mikael Ikonen  
*Auktoriserad revisor*

Håkan Malmström  
*Auktoriserad revisor*

# Revisorsrapporter avseende sammanslagna finansiella rapporter över historisk finansiell information

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

Vi har utfört en revision av de finansiella rapporterna för Bonava AB (publ) på sidorna 123–163, som omfattar sammanslagen balansräkning per 31 december 2015 och sammanslagen resultaträkning, rapport över totalresultat, kassaflödesanalys och rapport över förändringar i eget kapital för detta år samt ett sammandrag av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

## **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för de finansiella rapporterna**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU och kompletterande tillämplig normgivning. Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

## **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att uttala oss om de finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt* innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framtågande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för vårt uttalande.

## **Uttalande**

Enligt vår uppfattning ger de sammanslagna finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med International Financial Reporting Standards, så som de antagits av EU, och kompletterande tillämplig normgivning av Bonava AB:s sammanslagna finansiella ställning per den 31 december 2015 samt av dess sammanslagna resultat och kassaflöde för detta år.

Stockholm den 24 maj 2016

**Ernst & Young AB**

Mikael Ikonen  
*Auktoriserad Revisor*

Till NCC AB (publ) org. nr. 556034-5174

Vi har utfört en revision av sammanslagna finansiella rapporterna på sidorna 123–163 för Bonava AB (publ), vilka består av de sammanslagna balansräkningarna per den 31 december 2014, 2013 och 2012 och de sammanslagna resultaträkningarna, rapporterna över övrigt totalresultat, kassaflödesanalyserna och rapporterna över förändringar i eget kapital för 2014 och 2013 samt ett sammandrag av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för de sammanslagna finansiella rapporterna**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de sammanslagna finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och kompletterande tillämplig normgivning. Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de sammanslagna finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de sammanslagna finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att uttala oss om de sammanslagna finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de sammanslagna finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de sammanslagna finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de sammanslagna finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framtagande och rättvisande presentation av de sammanslagna finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de sammanslagna finansiella rapporterna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för vårt uttalande.

#### **Uttalande**

Enligt vår uppfattning ger de sammanslagna finansiella rapporterna en rättvisande bild av Bonava AB:s sammanslagna finansiella ställning per den 31 december 2014, 2013 och 2012 och av dess sammanslagna resultat och kassaflöden för 2014 och 2013 i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och kompletterande tillämplig normgivning.

Stockholm den 24 maj 2016

**PricewaterhouseCoopers AB**

Håkan Malmström  
Auktoriserad revisor

# Adresser

## **BOLAGET**

### **Bonava AB (publ)**

Post- och besöksadress:

Vallgatan 3  
170 80 Solna  
Sverige

Telefon: +46 8 585 510 00

Hemsida: [www.bonava.com](http://www.bonava.com)

## **REVISORER**

### **Revisor avseende räkenskapsåret 2015 och första kvartalet 2016**

Ernst & Young AB  
Box 7850  
103 99 Stockholm  
Sverige

### **Revisor avseende räkenskapsåren 2013 och 2014**

PricewaterhouseCoopers AB  
Torsgatan 21  
113 97 Stockholm  
Sverige

## **FINANSIELL RÅDGIVARE**

### **Handelsbanken Capital Markets**

Blaiseholmstorg 11  
106 70 Stockholm  
Sverige

## **LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET**

### **Advokatfirman Cederquist KB**

Box 1670  
111 96 Stockholm  
Sverige

## **CENTRAL VÄRDEPAPPERSCENTRAL**

### **Euroclear Sweden AB**

Box 191  
101 23 Stockholm  
Sverige





**Fotograf/Bildbyrå:**

Casper Hedberg: sidorna 22 och 51.

Diakrit: framsidan, sidorna 26, 29, 32, 38, 47, 48, 49, 50, 92 och baksidan.

Ebbe Forup: sida 48.

Erik Mårtensson: sidorna 19, 22, 24, 28, 32, 37, 38, 50, 53, 77, 78, 92 och 95.

Eve Images: sida 49.

Hannes Söderlund: sida 24.

Heidi van der Westhuizen: sida 25.

Hinterhaus Productions: framsidan.

Johan Alp: sida 92.

Jeppe Tuomainen: sida 48.

Johner Bildbyrå AB: framsidan och sida 20.

Masterbox: sidorna 22 och 46.

Mattias Vogel: sidorna 85 och 92.

MiR: sida 49.

Nina Broberg: sida 27.

Oh Oliver Hecke Virtual Photography: sida 48.

Optiplan Oy: sida 32.

Shutterstock: sida 25.

Sillman Arkkitehtitoimisto Oy: sida 29.

Steffen Höft: sida 34.

Sten Jansin: framsidan och sidorna 27, 72, 74 samt 75.

Thorsten Henn: sida 31.

Todor Tsvetkov: sida 26.

Vismo: sida 49.



Bonava AB (publ)  
Vallgatan 3, 170 80 Solna  
[www.bonava.com](http://www.bonava.com)