



Årsredovisning 2016



INNEHÅLL

Året i korthet	2
Det här är Bonava	4
Vd har ordet	6
Omvärld och trender	8
Strategi och mål	12
Bostadsutveckling	18
Erbjudande	22
Hållbarhet	26
– Happy neighbourhoods for the many	28
– Protecting our planet	29
– Passionate workplace	31
– Reliable business	34
Bonavas marknader	36
Kapitalstruktur och finansiering	48
Risker och riskhantering	49
Ägare och aktien	53
Bonava på kapitalmarknaden	56
Bolagsstyrningsrapport	57
– Ordförande har ordet	58
– Styrelse	64
– Koncernledning	66
Ytterligare upplysningar om hållbarhet samt GRI-index	70

Rapporter

Förvaltningsberättelse	80
Koncernens räkenskaper	84
Moderbolagets räkenskaper	113
Förslag till vinstdisposition	121
Revisionsberättelse	122
Finansiella nyckeltal	125
Bostadsrelaterade nyckeltal	126
Definitioner	127
Årsstämma 2017	128

Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska.
Den svenska versionen är originalversion.

Vi tar avstamp i en stabil grund

Bonava har sitt ursprung inom NCC och har en lång historia av att utveckla bostäder och levande platser. Redan på 1930-talet var vi aktiva inom bostads- och samhällsutveckling och genom åren har vi successivt utmejslat och finslipat vår roll som bostadsutvecklare. Vår erfarenhet och vårt

kunnande har byggts upp genom såväl egna projekt som förvärv. Verksamheten blev 2009 ett eget affärsområde – NCC Housing. Under förra året togs ett ytterligare steg då vi börsnoterades på Nasdaq Stockholm. Vårt fokus är att utveckla prisvärda och hållbara bostäder till konsumenter och investerare på

utvalda marknader där vi effektivt kan utnyttja vår kompetens och optimera våra resurser genom hela värdekedjan – från projektering av mark till färdigt boende.

VISION

**We create happy
neighbourhoods where people
have the highest quality of life**

Vi skapar levande platser där
människor kan trivas och är lyckliga.

MISSION

**We challenge ourselves
everyday to change the housing
game, creating better homes
and lives for the many**

Vi utmanar oss själva varje dag för att utveckla
branschen och skapa bättre hem och liv för fler.

ANTAL ANSTÄLLDA

1 662

i 23 regioner i åtta länder

BOSTÄDER I PRODUKTION

9 113

vid utgången av året

NETTOOMSÄTTNING

13,5

miljarder SEK

UTFALL FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY 2016

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

14,6%

Avkastning på sysselsatt kapital
ska uppgå till 10–15 procent

SOLIDITET

33,7%

Soliditeten ska uppgå till minst
30 procent

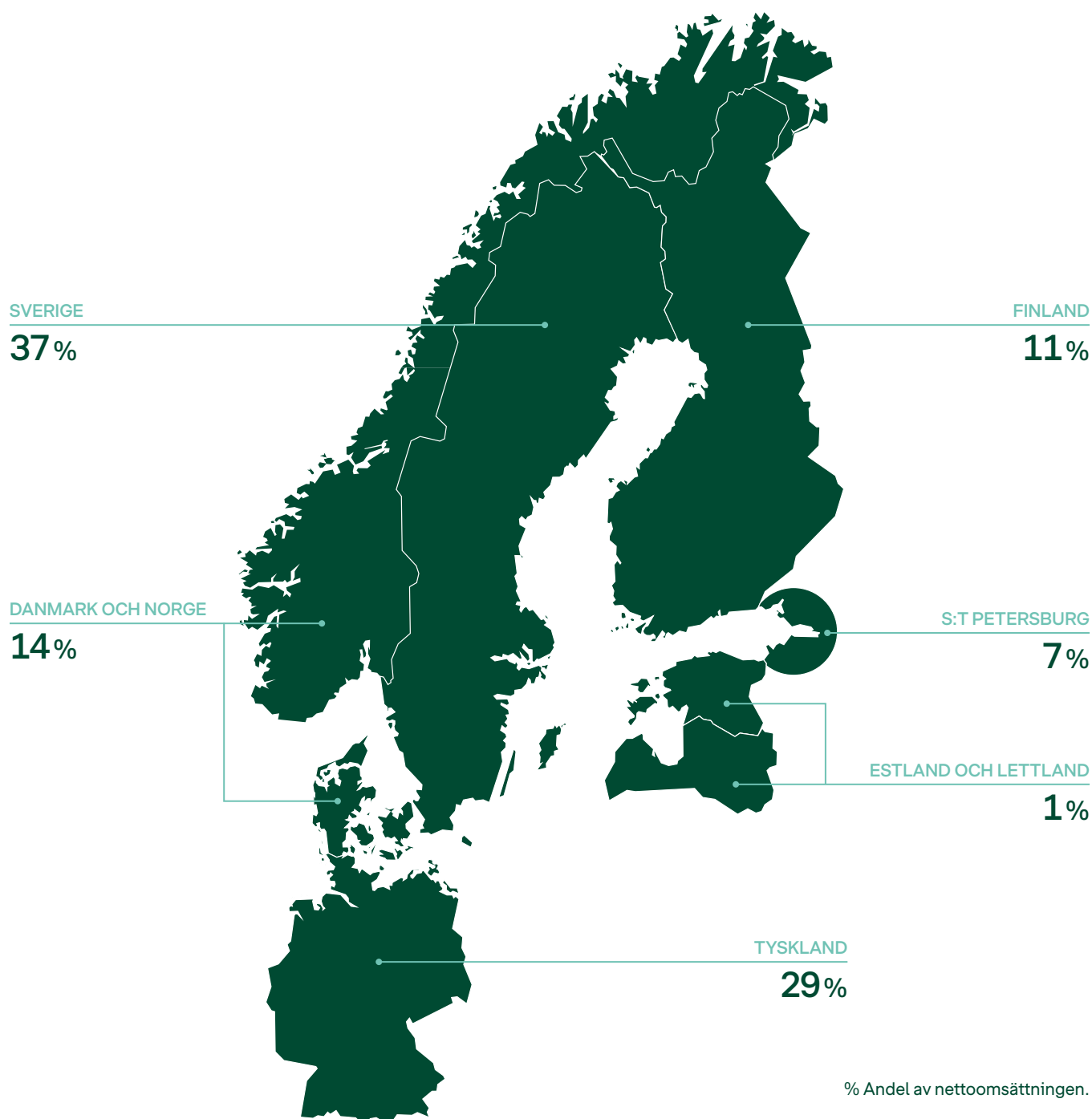
STYRELSENS FÖRSLAG TILL UTDELNING

41%

(3,80 SEK per aktie)

Minst 40 procent av koncernens
resultat efter skatt ska delas ut
till aktieägarna

En ledande bostadsutvecklare i norra Europa



Bonava utvecklar och säljer bostäder i 23 regioner i åtta länder. De utvalda geografiska marknaderna är Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland. Den gemensamma nämnaren för etableringarna är att vi fokuserar på storstadsregioner

med en tydlig tillväxt och en stabil lokal arbetsmarknad, som skapar efterfrågan på nya bostäder över tid.

Vi förädlar byggbar mark till prisvärda och hållbara bostadsmiljöer där boendet anpassas till såväl kundens önskemål och behov som områdets unika förutsättningar. Bonava

erbjuder både flerbostadshus och småhus och utvecklar bostäder åt konsumenter och investerare, som till exempel pensionsfonder, tillsammans med kommuner och andra aktörer. Härigenom bidrar Bonava till att skapa nya levande stadsdelar.

Vad är ett hem?

Är det huset där du växte upp och har massor av minnen ifrån? Är det platsen där du hittar i varje liten vrå även mitt i natten? Eller är det platsen du tänker på när du längtar hem?

Vi har skapat hem och områden sedan 1930-talet och är väl medvetna om att det är människorna som bor där som gör platsen levande. Att skapa en trygg och levande plats som står sig över tid, där barn växer upp och grannar njuter av livet, är bara möjligt om vi utgår ifrån dig.

Naturligtvis hänger mycket på Bonavas erfarna ingenjörer, arkitekter och formgivare. Men vi vet också att världens bästa hem inte bara handlar om vacker interiör eller smart arkitektur, utan lika mycket om människorna som bor där.

När vi planerar ett bostadsprojekt utgår vi alltid från människorna och platsen de ska flytta till. Innan vi sätter spaden i jorden vill vi höra dina tankar för att förstå vad du behöver. Då blir det så mycket enklare att skapa en plats där du kommer att trivas.

Självklart får vi vitt skilda svar beroende på vem vi frågar. Några kanske vill ha en lekplats för barnen, en inflyttningsfest för nyinflyttade eller en takterrass. Andra älskar mat och önskar sig en delikatessbutik i närheten.

Oavsett drömmar och önskemål är vi övertygade om att levande platser inte är något som skapas vid det sista penseldraget. Utan det börjar långt tidigare än så.

Året i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 13 492 (13 070) MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till 1 562 (1 377) MSEK. Rörelsemarginalen uppgick till 11,6 (10,5) procent
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 283 (1 033) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 004 (798) MSEK
- Kassaflöde före finansiering uppgick till 536 (1 437) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 9,26 (7,36) SEK¹⁾
- Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 14,6 (12,5) procent
- Antalet sålda bostäder uppgick för perioden till 6 233 (6 315). Antalet produktionsstartade bostäder uppgick för perioden till 5 832 (6 356)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,80 SEK per aktie

Nyckeltal

MSEK	2016	2015
Nettoomsättning	13 492	13 070
Rörelseresultat	1 562	1 377
Rörelsemarginal, %	11,6	10,5
Resultat efter finansiella poster	1 283	1 033
Periodens resultat efter skatt	1 004	798
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	9,26	7,36
Kassaflöde före finansiering	536	1 437
Nettolåneskuld	3 699	4 216
Nettolåneskuld, exkl. bostadsrättsföreningar/ bostadsaktiebolag	75	1 039
Sysselsatt kapital vid periodens slut	10 134	9 811
Avkastning på sysselsatt kapital, %	14,6	12,5
Soliditet, %	33,7	30,5
Antal produktionsstartade bostäder under perioden	5 832	6 356
Antal bostäder i produktion vid periodens slut	9 113	8 778
Antal sålda bostäder under perioden	6 233	6 315
Antal resultatavräknade bostäder under perioden	4 778	5 736
Utdelning, SEK ²⁾	3,80	–

¹⁾ Ingen utspädningsseffekt föreligger.

²⁾ Av styrelsen föreslagen.

ANTALET SÅLDA BOSTÄDER UNDER ÅRET

6 233



Zero harm

Hälsa och säkerhet är en fundamental prioritering för oss och målsättningen är Zero harm vilket innebär att våra arbetsplatser ska vara fria från olyckor.



Bonava börsnoterades på Nasdaq Stockholm den 9 juni 2016



PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER UNDER ÅRET

5 832



Hållbarhetsmål

50 procent av bostäderna som Bonava utvecklar ska vid utgången av strategiperioden 2020 utgöras av bostäder som vi definierar som affordable.

Starkaste varumärket i Tyskland

Den årliga varumärkesundersökningen The Real Estate Brand Value Study i Tyskland gav i början av oktober Bonavas varumärke förstaplatsen som starkast i bostadsbranschen. Rankingen genomfördes av EUREB-institutet (European Real Estate Brand Institute) som utifrån sin varumärkesvärderingsmodell årligen utvärderar omkring 1 200 varumärken från den europeiska handels- och bostadsbranschen.

Ett affärskoncept som överbryggar gränser

Bostadsutveckling är i många delar en lokal verksamhet. Samtidigt visar vår erfarenhet att centrala kundbehov till stor del överensstämmer mellan olika marknader. Bonavas strategi bygger på att likheterna mellan våra marknader är tillräckligt stora för att vi ska

kunna nå skalfördelar. Som självständig aktör inom bostadsutveckling har vi möjlighet att utmana gamla sätt att arbeta på och vidareutveckla både erbjudandet och kundupplevelsen utifrån våra värderingar och kundinsikter. Vi bedömer att vi är

kostnadsledande på den tyska marknaden och marknadsledande inom segmentet för prisvärda bostäder. Den kunskapen och erfarenheten ska vi bygga vidare på och utnyttja. Som en stor aktör på bostadsmarknaden vill vi bidra till en hållbar stadsutveckling.

Strategi

Bonavas strategi bygger på vår erfarenhet att likheterna mellan olika marknader är tillräckligt starka för att vi ska kunna dra fördelar av att agera som ett företag, med en bred geografisk närvaro och gemensamma processer.

Våra

Våra värderingar definierar och styr vårt

BYGGSTENAR



Kundbehov och bostadsutveckling på olika marknader har många gemensamma egenskaper. Detta skapar potential för betydande värdeskapande för oss som har storleken och resurserna att kunna utnyttja skalfördelar, gemensamma processer och ett strukturerat erfarenhetsutbyte.

Dessa insikter ligger till grund för Bonavas strategi. Med utgångspunkt från den nuvarande positionen tydliggörs hur vi ytterligare ska stärka vår konkurrenskraft på marknaden.

Customer focus

Vi börjar alltid med att lyssna på och förstå våra kunders behov och förväntningar för att kunna hålla vad vi lovar.

Passion

Vi är passionerade. Vi brinner för vårt jobb, att lösa problem och att utmana gamla sätt att göra saker på, samtidigt som vi håller en sund balans mellan arbete och fritid.

Delivering excellence

Vi levererar på topp genom att prioritera, samarbeta samt lära oss från våra misstag och goda exempel.

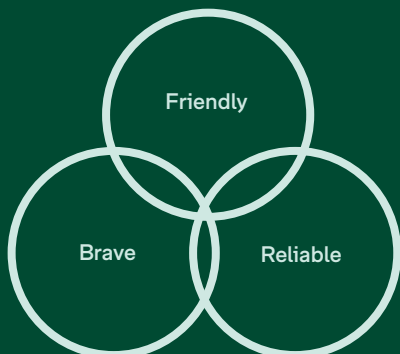
Läs mer om Bonavas strategi på sidorna 12–17.

Det ställs allt högre krav på bostadsutveckling och för att möta kraven är en god dialog med kommuner och andra intressenter där vi kan bidra med våra internationella erfarenheter viktig. Vilka behov har

kommunerna runt Berlin gemensamt med Umeå kommun? Bonava deltar gärna i dialogen om framtidens boende.

värderingar

beteende som företag och varumärke.



Friendly

Vi behandlar alla på ett vänligt sätt.

Brave

Vi har modet att utmana oss själva för att skapa bättre hem och liv.

Reliable

Vi tar ansvar för våra handlingar, produkter och miljö.

Hållbarhetsagenda

Bonavas hållbarhetsarbete sker inom fyra fokusområden. Vi har prioriterat våra mest väsentliga hållbarhetsaspekter och formulerat den agenda vi behöver för att leva upp till vår strategi och våra värderingar på lång sikt.

FOKUSOMRÅDEN

Happy neighbourhoods
for the many

Protecting our planet

Passionate workplace

Reliable business

Happy neighbourhoods for the many

Bonavas övergripande uppgift är att skapa levande platser för fler människor.

Passionate workplace

Bonava vill bidra till medarbetarnas engagemang och passion genom att erbjuda goda förutsättningar för utveckling, där ingår också att skapa en inkluderande, säker och hälsosam arbetsmiljö.

Protecting our planet

Bonava tar ansvar för miljön, genom att sträva efter resurseffektivitet och hänsyn till miljöpåverkan både vid val av mark, vid produktion och för framtida boendes möjligheter till miljömedvetet liv.

Reliable business

Att vara en pålitlig och ansvarstagande partner, är grundläggande, oavsett var, när eller vem Bonava har att göra med.

Läs mer om Bonavas hållbarhetsarbete på sidorna 26–35 och 70–77.

Vd har ordet



JOACHIM HALLENGREN, VD OCH KONCERNCHEF

Förändringsbenägenheten i vår bransch är låg och studier visar att produktiviteten är densamma idag som för 30 år sedan. Vi vill bidra till en positiv förändring och det kräver att vi varje dag utmanar gamla synsätt hos oss själva och i branschen.

Morgonen den 9 juni ringde jag i börsklockan på Nasdaq i Stockholm. Efter månader av förberedelser blev vi äntligen ett noterat bolag på börsen. Bonava må vara ett nytt bolag på börsen men vår historia och våra erfarenheter sträcker sig tillbaka till 1930-talet. Erfarenheterna har lett oss till vår vision om att skapa hem och levande platser där människor kan trivas och vara lyckliga. Våra kunders behov och önskemål är alltid utgångspunkten i allt vi gör.

Vår nyfikenhet och envishet lär oss hur vi ständigt kan öka förståelsen för våra kunder och deras liv. Vi lever i en föränderlig värld som det senaste året har präglats av stora politiska händelser. På vilket sätt det kommer att påverka vårt samhälle och ekonomi återstår att se. Det vi kan konstatera är att bostadsbristen fortsätter att vara en central fråga på våra marknader, och Bonavas uppgift som bostadsutvecklare blir allt tydligare – att erbjuda prisvärda och hållbara bostäder

som fler människor har råd att köpa eller hyra.

Förändringsbenägenheten i vår bransch är låg och studier visar att produktiviteten är densamma idag som för 30 år sedan. Vi vill bidra till en positiv förändring och det kräver att vi varje dag utmanar gamla synsätt hos oss själva och i branschen. Vi behöver arbeta smartare genom att utnyttja erfarenheter och lärdomar från våra olika marknader och andra industrier. Vi behöver arbeta effektivt

2016 var ett rekordår för oss och vi gjorde vårt bästa helårsresultat någonsin. Nettoomsättningen för helåret ökade till 13,5 Mdr (13,1) Mdr SEK och rörelseresultatet till 1,6 (1,4) Mdr SEK. Vi levererade ett bra resultat och vi går in i 2017 med en stark finansiell ställning. Efterfrågan på prisvärda och hållbara bostäder är god på våra marknader och de trender som är gynnsamma för oss

håller i sig. På våra största marknader, Sverige och Tyskland, ser vi en stark efterfrågan från både konsumenter och investerare. I Danmark och Norge är efterfrågan god och vi gjorde under året vår första investeraraffär i Danmark. I Finland återhämtar sig ekonomin och vi ser indikationer på att bostadsmarknaden i S:t Petersburg stabiliseras.

genom att standardisera processer och därmed dra ner på kostnader utan att kompromissa med design, kvalitet och lönsamhet för Bonava. Det finns exempel i andra branscher där man lyckats demokratisera bra design. Jag vill att vi tar den positionen i vår bransch. På så sätt kan vi erbjuda prisvärda och hållbara bostäder utan att tumma på kvaliteten.

För att öka industrialiseringen och standardiseringen och bli mer effektiva i vår produktion kan vi dra lärdomar av vår tyska verksamhet där vi har ett väl inarbetat processbaserat byggsystem. I Norden bygger vi för närvarande upp våra egna designstudios så att vi kan projektera våra egna projekt och öka förändringstakten. Ett annat fokusområde i vår strategi är att växa vår tyska verksamhet där vi är väl positionerade och har kostnadsledarskap. Dessutom är den tyska marknaden stor, stabil och fragmenterad och därmed skapas möjligheter för oss att växa. Vår målsättning är att utveckla investeraraffären på de marknader där det finns förutsättningar. Vi är övertygade om

att samhället behöver fler prisvärda och hållbara bostäder, både att köpa och att hyra, och därför vill vi öka vårt fokus på affordable-segmentet. Vår målsättning är att 50 procent av bostäderna som vi utvecklar vid utgången av strategiperioden 2020 ska utgöras av bostäder i detta segment. Under 2016 ingick 46 procent av våra produktionsstartade bostäder i affordable-segmentet.

Hållbarhetsarbetet fortsätter. Vi har under året utvecklat en hållbarhetsagenda som stödjer vår strävan att utveckla fler prisvärda och hållbara hem. Utgångspunkten är att vi ska leva upp till principerna i FN Global Compact, följa OECD:s riktlinjer för multinationella företag och redovisa enligt Global Reporting Initiative (GRI). Under 2016 fortsatte vi även att utveckla vårt säkerhetsarbete. Alla ska känna sig trygga på våra arbetsplatser och vår vision är 'Zero harm' vilket innebär att våra arbetsplatser ska vara fria från olyckor. För att nå Zero harm fortsätter vi att prioritera hälsa och säkerhet genom att stärka organisationen och utveckla mer förebyggande rutiner.

Säkerhet ska genomsyra våra projekt från början till slut.

Med ett starkt helårsresultat bakom oss går vi in i 2017 med en god finansiell position. Vi är väl rustade för framtiden och vi ska fortsätta att leverera enligt vår strategi. Jag är optimistisk inför framtiden men också medveten om att det kommer att krävas hårt arbete och ett ständigt gnetande för att vi ska nå vår vision. Jag är stolt över våra medarbetare och vad vi har åstadkommit hittills. Nu fortsätter vi att utmana oss själva varje dag för att utveckla fler prisvärda och hållbara bostäder.



Joachim Hallengren
Vd och koncernchef

Omvärld och trender

Utbud och efterfrågan av nyproducerade bostäder styrs bland annat av demografiska trender, kundpreferenser, makroekonomisk utveckling och politiska beslut. På flera av våra marknader har bostadsproduktionen under en längre tid legat på en låg nivå. Detta i kombination med en stabil befolkningstillväxt och fortsatt förväntade låga räntor gör att efterfrågan på nyproducerade bostäder bedöms vara god framöver.



Vår verksamhet påverkas av såväl internationella som lokala trender och faktorer vilket påverkar våra marknader i olika utsträckning. I detta avsnitt beskrivs de viktigaste drivkrafterna och trenderna i vår omvärld.

HÖG EFTERFRÅGAN OCH LÅGT UTBUD AV BOSTÄDER

På flera av Bonavas marknader har produktionen av bostäder varit relativt låg i förhållande till den demografiska utvecklingen. Detta har skapat ett underskott av nyproducerade bostäder. För att påskynda byggnationen av nya bostäder pågår i flera länder en politisk diskussion i syfte att stimulera byggnationen och öka utbudet av prisvärda bostäder.

NYA REGULATORISKA KRAV

EU ställer allt högre krav på företag och flera direktiv som påverkar förutsättningarna för bostadsutveckling har tagits fram. Exempelvis syftar ett av direktiven till att all nybyggnation ska leva upp till standarden för näronnenergibyggnader senast 2021. Den exakta innebörden bestäms på varje enskild marknad men definieras enligt direktivet som en byggnad med hög energiprestanda där mängden energi i hög grad ska tillföras i form av energi från förnybara energikällor. I framtiden är det troligt att det kommer att ställas ännu hårdare krav, vilka kan innebära att bostäder ska producera energi, så kallade plus-energibyggnader.

Överutnyttjandet av globala resurser bedöms även leda till ökade krav på effektivare resursutnyttjande i produktionen av bostäder. Cirkulärekonomi är ett förhållningssätt med oberoende av nyproducerat ingångsmaterial som yttersta mål. Det förutsätter effektiviseringar och maximerad återanvändning av material.

En viktig faktor när vi utvecklar våra byggsystem är att vi möter nuvarande krav och att de även kan uppgraderas till framtidens krav på energiprestanda och resursutnyttjande.

PROJEKTERING OCH PRODUKTION DIGITALISERAS

Digitaliseringen är ett viktigt verktyg för att kunna öka produktiviteten i byggsektorn. Den omfattar bland annat plattformar som möjliggör realtidssamarbete mellan interna och externa resurser samt informationsmodeller som innehåller relevant information om projektet som exempelvis kostnader, materialåtgång, ritningar, visualiseringar och tidplaner.

Med hjälp av förbättrade digitala modeller kan byggkomponenter lättare standardiseras. En annan fördel är att man arbetar utifrån samma plattform vilket medför att eventuella felaktigheter enklare kan upptäckas innan produktionen av bostäder påbörjats.

AVANCERADE BYGGMETODER UTVÄRDERAS

Nya avancerade byggmetoder som exempelvis 3D-printing och murningsroboter har börjat testas för att öka produktiviteten. Den kommersiella implementeringen av produktionsmetoderna ligger med stor sannolikhet inte inom Bonavas nuvarande strategiperiod fram till 2020. Men helt klart kommer nya produktionsmetoder att förändra produktionen av bostäder inom en nära framtid.

DIGITALA KUNDKANALER VÄXER I BETYDELSE

I allt högre omfattning blir digitala kanaler och plattformar viktigare för kunden när de söker nytt boende. Speciellt kan man se att användandet av mobila enheter ökar.

Möjligheterna att skapa digitala modeller av bostäderna innan de är byggda har snabbt förbättrats. I dag finns teknik som möjliggör för bostadsköparna att virtuellt besöka sin bostad, inkluderande de inredningsval som gjorts, för att få en bättre känsla för vad de är på väg att köpa.

Detta ställer krav på oss som bostadsutvecklare att följa med i teknikutvecklingen för att kunna erbjuda kunderna bra verktyg som underlättar köpprocessen.

KUNDBETEENDEN DRIVER INNOVATION

Den ökande andelen konsumtion som genomförs online har bland annat skapat behov av utrymmen i entrén där varor kan levereras och låsas in för att kunden smidigt ska kunna få sina leveranser. Dessa utrymmen kan både behöva vara kyllda och uppvärmda för att kunna möta behoven vid olika typer av leveranser.

Den växande delningsekonomin skapar också nya förutsättningar för boendet. Om exempelvis fler hushåll väljer att vara medlemmar i bilpooler kommer behovet av parkeringsplatser att minska vilket i sin tur leder till att dessa ytor kan utnyttjas för andra ändamål.

ÖKADE KRAV PÅ TRANSPARENS FRÅN INTRESSENTER

Myndigheter, kunder och ägare ställer allt högre krav på att företag agerar transparent och på ett ansvarsfullt sätt. För att företagens transparens ska öka kommer exempelvis hållbarhetsredovisning vara ett lagkrav för större företag från och med 2017.

FORTSATT BEFOLKNINGSTILLVÄXT

Efterfrågan på bostäder är nära korrelerad till befolkningstillväxten. Bland Bonavas marknader har Sverige och Norge under de senaste åren uppvisat högst befolkningstillväxttakt medan Estland och Lettland har vuxit långsammare än genomsnittet för EU. Befolkningstillväxten bör brytas ner ytterligare för att förstå vilka befolkningsgrupper som står för merparten av tillväxten. Under senare år har oroligheter i omvärlden gjort att immigration representerat en stor del av befolkningstillväxten på flera av marknaderna. För en bostadsutvecklare blir det därför viktigt att utveckla bostäder som möter förändrade behov eller möjliggör flyttkedjor som frigör bostäder.

En annan tydlig demografisk trend är den åldrande befolkningen som har speciella behov och krav gällande boendemiljön.

SNABB URBANISERING

Urbaniseringen ökar efterfrågan av bostäder i storstäderna. Denna trend är stark i Europa och förväntas förbli så även framöver.

Urbaniseringen ställer nya krav på att städernas infrastruktur utvecklas så att nya områden kan införlivas i stadsmiljön. Växande städer ställer också högre krav på hållbarhet.

MAKROEKONOMISKA FAKTORER STYR

Sysselsättningsgraden är viktig för investeringsviljan i bostadsmarknaden. Historiskt har sysselsättningsnivån varit stark i Sverige, Norge och Tyskland.

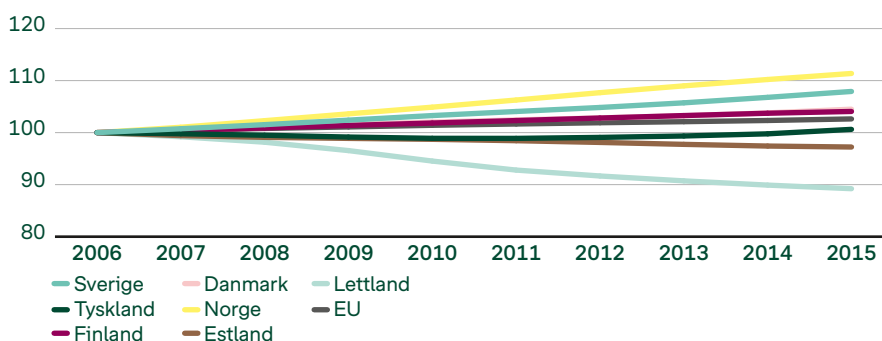
Andra faktorer är exempelvis ekonomisk tillväxt, som ofta är en indikator för utvecklingen på bostadsmarknaden. Sverige, Tyskland och Norge tillsammans med Estland och Lettland har haft en god utveckling av bruttonationalprodukten under det senaste decenniet.

Disponibel inkomst är ett mått på hur invånarnas köpkraft har utvecklats och är en viktig faktor för bostadsköp. Den justerade disponibla inkomsten har ökat med cirka 30 procent i alla våra marknader sedan 2006.

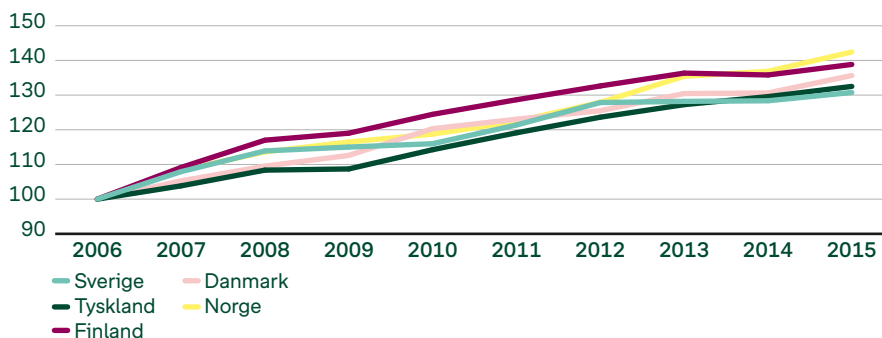
Den disponibla inkomsten påverkas av räntenivån. När räntan är låg tenderar kapital att flöda till fastighetsmarknaden vilket driver upp bostadspriserna.

Samtidigt blir marknaden mer konkurrensutsatt när nya konkurrenter etableras eftersom tillgången på kapital är god. För närvarande är alla marknadsräntor på historiskt låga nivåer på Bonavas marknader.

De senaste årens politiska och ekonomiska osäkerhet har påverkat flera av våra marknader. Exempelvis har de fallande oljepriserna försvagat den ekonomiska tillväxten i Norge och S:t Petersburg.

Befolkningstillväxten på våra marknader (Indexerat till 100 med utgångspunkt i år 2006)

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

Disponibel inkomst på våra marknader (Indexerat till 100 med utgångspunkt i år 2006)

Källa: OECD (Hushållens disponibla inkomster, USD per capita).

**Digitala kundkanaler växer i betydelse**

Ny teknik möjliggör för kunden att virtuellt besöka sitt blivande hem.

STIGANDE BOSTADSPRISER

Bostadspriserna på flera av Bonavas marknader har ökat markant under de senaste åren. Det gynnsamma ränteläget i kombination med det historiskt låga byggandet har lett till att både investerare och privatpersoner blivit mer benägna att investera i bostäder. För oss är detta positivt i det korta perspektivet. Priserna stiger och projekten i vår portfölj kan avyttras till ett högre pris. På längre sikt brukar de stigande försäljningspriserna kompenseras av att kostnaderna för mark stiger i samma omfattning.

SPLITTRAD KONKURRENSBILD

Konkurrenssituationen på Bonavas marknader varierar. Marknaden är fragmenterad och många av konkurrenterna möter vi endast i ett land eller regionalt.

På den svenska marknaden finns flera stora etablerade bostadsutvecklare som Skanska, JM och Peab. Under senare år har det dessutom dykt upp många nya aktörer med tydligt fokus på bostadsutveckling, varav några med inriktning på nischade marknadssegment som till exempel Oscar Properties.

Den tyska marknaden är fragmenterad och Bonava möter ofta konkurrenter i olika delar av landet. BPD är verksamt i Tyskland men också på andra europeiska marknader.

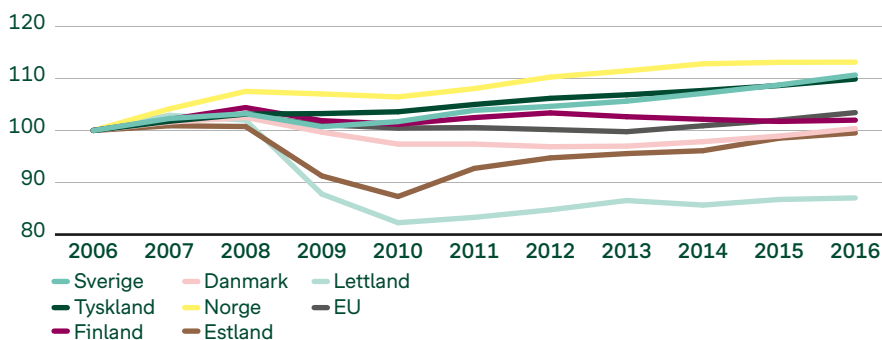
De största konkurrenterna på den finska marknaden är byggbolagen YIT, Lemminkäinen och Skanska.

Den danska marknaden är fragmenterad med ett stort antal bostadsutvecklare.

I Norge finns konkurrenter bland byggbolagen som Veidekke och Skanska samt bostadsutvecklare som OBOS, Selvaag Bolig och JM.

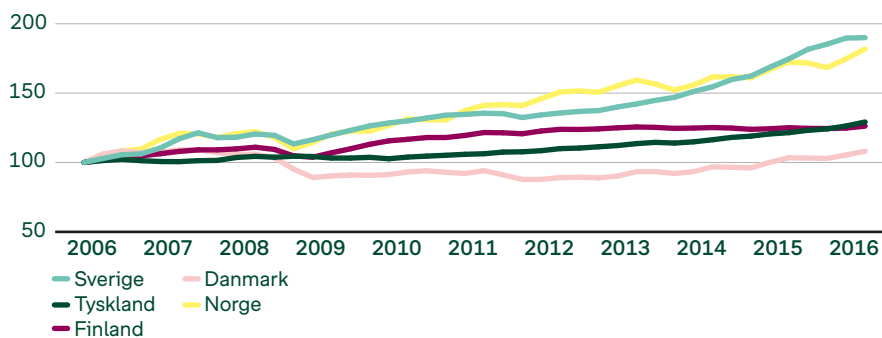
I St Petersburg möter Bonava andra västerländska bolag som YIT men också inhemska konkurrenter såsom Setl City.

Sysselsättningsnivån i våra marknader (Indexerat till 100 med utgångspunkt i år 2006)



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

Prisutvecklingen på bostäder (Indexerat till 100 med utgångspunkt i år 2006)



Källa: Bank of international Settlements. Inkluderar alla bostäder i landet. Nominella tal.



Kundbeteenden driver innovation

Ökad handel online skapar behov av utrymmen i entrén där varor kan levereras och låsas in.

Strategi och mål

Bonavas strategi bygger på vår erfarenhet att likheterna mellan olika marknader är tillräckligt starka för att vi ska kunna dra fördelar av att agera som ett företag, med en bred geografisk närvaro och gemensamma processer.

Bostadsutveckling är en lokal verksamhet i den meningen att varken kunder eller produkter är flyttbara. Dessutom spelar kommuner och lokala myndigheter en central roll då de utformar policyer och regelverk samt bestämmer över planeringsprocessen och beviljar tillstånd. Många av aktörerna och leverantörerna i branschen är därför lokala eller regionala.

Trots detta finns det många karakteristika inom bostadsutveckling som är gemensamma och gränsöverskridande. Studier visar att kundbehoven i mångt och mycket är desamma oavsett land.

Detta ligger till grund för Bonavas strategi och de initiativ som ska drivas i nuvarande strategiperiod fram till 2020.

MISSION OCH VISION

Bonavas vision

We 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.

Bonavas mission

We challenge ourselves everyday to change the housing game, creating better homes and lives for the many

Vi utmanar oss själva varje dag för att utveckla branschen och skapa bättre hem och liv för fler.

FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

Bonava har två finansiella mål och en utdelningspolicy:

Avkastning på sysselsatt kapital

Bonava ska ge god avkastning till aktieägarna med bibehållen finansiell stabilitet. Avkastningen på sysselsatt kapital ska uppgå till 10–15 procent.

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 erbjuda god direktavkastning samtidigt som förutsättningar ges att investera i verksamheten och därmed skapa tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet.

AFFORDABLE-SEGMENTET

Avser bostäder för konsumenter med en disponibel hushållsinkomst som ligger i närheten av medianinkomsten i det geografiska området.

Bonavas strategiska ramverk



Finansiella mål och utdelningspolicy



Strategisk position

Bonava har en attraktiv avkastnings- och riskprofil eftersom den är välbalanserad över ett antal dimensioner:

Geografisk närvaro

Vi finns i 23 regioner i åtta länder.

Kundkategorier

Vårt erbjudande riktar sig till både konsumenter och investerare.

Produktkategorier

Flerbostadshus, radhus och fristående småhus.

Produktsegment

Affordable, Core och High-end.

Vi arbetar med fyra fokusområden som syftar till att förstärka den strategiska positionen:

1. Växa och kapitalisera på attraktiva marknader där Bonava är väl positionerat

Den tyska bostadsmarknaden är stor, stabil och har egenskaper som är attraktiva för Bonava. Marknaden är fragmenterad, vilket skapar tillväxtpotential för större aktörer som Bonava. Den relativt korta bygglovsprocessen med möjlighet till delbetalningar under produktionsfasen utgör grunden för en kapitaleffektiv leveransmodell.

Bonava är väl positionerat för att dra fördel av detta eftersom vi länge varit en ledande bostadsutvecklare på denna marknad. Historiskt har Bonava Tyskland

genererat god avkastning tack vare ett väl inarbetat processbaserat byggsystem. Bonavas målsättning är att växa på den tyska marknaden inom den nuvarande strategiperioden.

Satsning på tillväxt på vissa marknader kan samtidigt innebära att närvaron på andra marknader prioriteras ned eller helt avvecklas. I linje med detta har vi lämnat ett antal regionala marknader i Norge, Sverige och Finland under strategiperioden.

Målsättningen är att vid utgången av strategiperioden 2020 ska 50 procent av bostäderna som vi utvecklar vara affordable.

2. Skapa balans mellan projekt för konsumenter och investerare

Kärnverksamheten är att sälja och leverera hem och bostadsområden till konsumenter. Samtidigt utgör projekt riktade till investerare ett intressant och attraktivt komplement, eftersom det bidrar till förbättrad risk- och kassaflödesprofil, och därmed en mer diversifierad och balanserad portfölj.

Bonavas målsättning är att ta vara på tillväxtpotentialer inom investerarsegmentet på de marknader där det är möjligt.

3. Öka fokus på affordable-segmentet

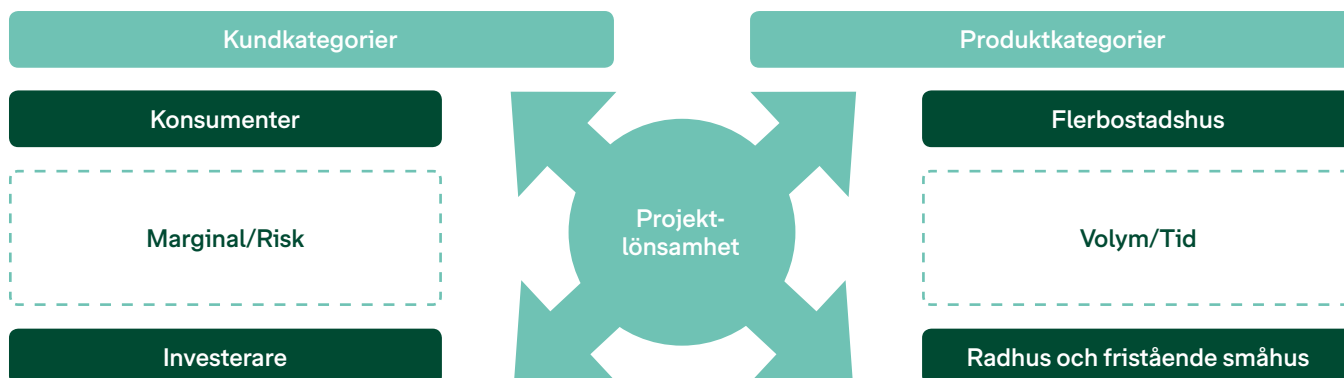
De fyra huvudsakliga segmenten på marknaden är Affordable, Core, High-end och Exclusive. Vi har valt att verka i de tre förstnämnda produktsegmenten. Fram till 2020 vill vi öka fokus på affordable-segmentet som är attraktivt av flera anledningar, inte minst eftersom det ligger i linje med vår mission och bidrar till att lösa bostadsbristen. Dessutom tenderar projekt inom detta segment att vara mer kapitaleffektiva eftersom planprocessen är kortare.

Målsättningen är att vid utgången av strategiperioden 2020 ska 50 procent av bostäderna som vi utvecklar vara inom affordable-segmentet.

4. Förbättra mixen mellan flerbostads- och enfamiljshus

Bonavas erbjudande innefattar större projekt inom flerbostadshus såväl som mindre projekt för enfamiljshus. Vår tillgängliga landbank avgör ofta vilken produkttyp vi väljer att satsa på. En bra produktmix skapar inte bara unika kundvärden i form av levande och trivsamma bostadsområden, den bidrar också till att stärka vår finansiella riskprofil genom att marginaler och försäljningshastighet varierar. Bonavas projekt med enfamiljshus i Sverige har drivits på ett effektivt sätt och är attraktiva på marknaden. Vi planerar därför att öka produktionen av svenska småhus under strategiperioden.

En diversifierad affärsmodell som skapar värde



Konkurrensfördelar

Vi har tre fokusområden som bidrar till att stärka våra konkurrensfördelar:

1. Bibehålla kostnadsledarskapet i Tyskland och Baltikum

Vi gör bedömningen att vi är kostnadsledande på den tyska marknaden, vilket gjort oss till marknadsledande inom affordable-segmentet. Tack vare denna position kan vi köpa och utveckla mark som konkurrenterna har svårt att göra lönsamma. I Tyskland är kapitalomsättningen inom detta segment hög och leddiderna korta.

Det tyska byggsystemet, som baseras på intern och centraliserad design och produktion, har skapat betydande konkurrensfördelar. Bonava strävar efter att kontinuerligt förbättra denna arbetsmodell som legat till grund för att bygga över 20 000 hem och har bidragit starkt till Bonavas starka ställning på marknaden. Kunskapsöverföringen från Tyskland har bidragit till den positiva

utvecklingen i Estland och Lettland. Det kostnadsledarskap vi har i dessa länder bygger på komponenter och erfarenheter från det tyska byggsystemet.

Det tyska byggsystemet har skapat betydande konkurrensfördelar.

2. Förbättra kostnadspositionen i Norden

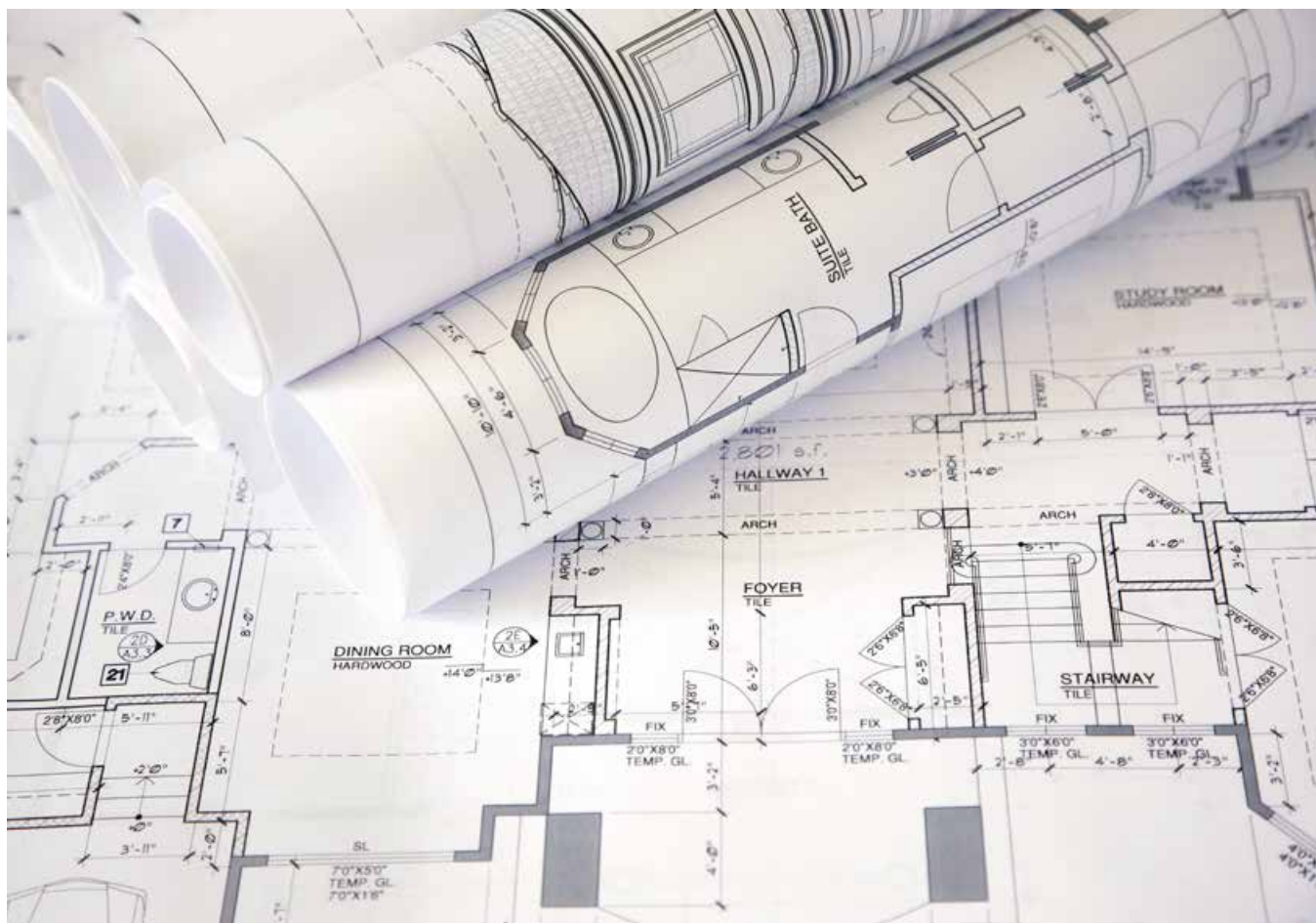
Historiskt sett har Bonavas nordiska verksamhet varit helt beroende av NCC som totalentreprenör med mycket begränsade egna resurser och kompetens inom produktion, design och inköp.

Under 2015 påbörjade Bonava därför arbetet med att bygga upp interna funktioner

inom dessa områden i de nordiska länderna. Denna process pågår och målsättningen är att vi som ett självständigt bolag ska kontrollera hela värdekedjan. Detta innebär en signifikant förbättrad kostnadsposition för att leverera nya hem och bostadsområden till fler människor.

3. Skapa en tydlig differentiering

Bostadsutveckling är en marknad med begränsad differentiering och låg varumärkeslojalitet. Detta är speciellt tydligt inom affordable- och core-segmenten. Som ett nyetablerat varumärke har Bonava därför som målsättning att öka varumärkeskännedomen för att skapa förtroende och preferens. Vår ambition och inriktning är också att skapa unika värden genom hela kundresan, från kommunikation till leverans av våra hem och bostadsområden. Detta bidrar ytterligare till en differentierad position.



Strategiska initiativ och drivkrafter



Öka differentiering genom större kundfokus

Varumärkeskännedomen för Bonava är för närvarande låg eftersom vi är ett nyetablerat varumärke. Bara ett fåtal av konkurrenterna har i någon mån lyckats profilera och differentiera sitt varumärke. Till att börja med kommer vi att fokusera på att bygga en tydlig profil för att gradvis öka kännedomen om varumärket. Målsättningen är att skapa en konsekvent och proaktiv kundresa samt att bygga upp ett varumärkeskapital genom innovativa produkter och tydlig segmentering.



Konsolidera marknader och växa i Tyskland

Historiskt sett har Bonavas vinst och kapital-effektivitet varierat betydligt mellan regioner i våra åtta marknader. Skillnaderna beror delvis på den varierande marknadsdynamiken och strukturen och på vår strategiska position på den lokala marknaden. Fokus är att växa den tyska marknaden och koncentrera Bonavas verksamhet till färre regioner i de nordiska marknaderna. Bonava följer utvecklingen på de regionala marknaderna och justerar kontinuerligt den lokala geografiska närvaron.



Öka effektiviteten

Bonavas organisation för design och produktion skiljer sig mellan olika länder. I Tyskland arbetar Bonava med vertikalt integrerade designavdelningar och produktionspersonal, medan verksamheten i Norden historiskt sett har varit en del av NCC. Målsättningen är att etablera interna produktions- och designfunktioner på alla Bonavas marknader för att optimera designprocessen och öka industrialiseringen. Genom att bygga på erfarenheterna från vår tyska verksamhet skapar vi förutsättningar för att öka produktiviteten och samtidigt minska kostnader och ledtider.



Reducera kostnader

Bonavas inköpsorganisation varierar mellan marknader avseende såväl kompetens som kapacitet. De nordiska organisationerna har haft begränsade inköpsorganisationer eftersom projekten historiskt har levererats på totalentreprenad av NCC.

Det finns betydande potential i att samordna inköpsaktiviteter mellan Bonavas marknader. För att tillvarata potentialen har vi etablerat en central kategoriindeldad inköpsfunktion med målsättning att generera kostnadsbesparingar genom att utnyttja skalfördelar.



Ändamålsenlig verksamhetsmodell

Bonavas organisation är för närvarande indelad i koncernfunktioner som stödjer de olika affärsenheterna. För att de strategiska initiativen ska kunna realiseras och uppnå full effekt behöver de olika marknaderna samordnas.



Gemensamma processer och system

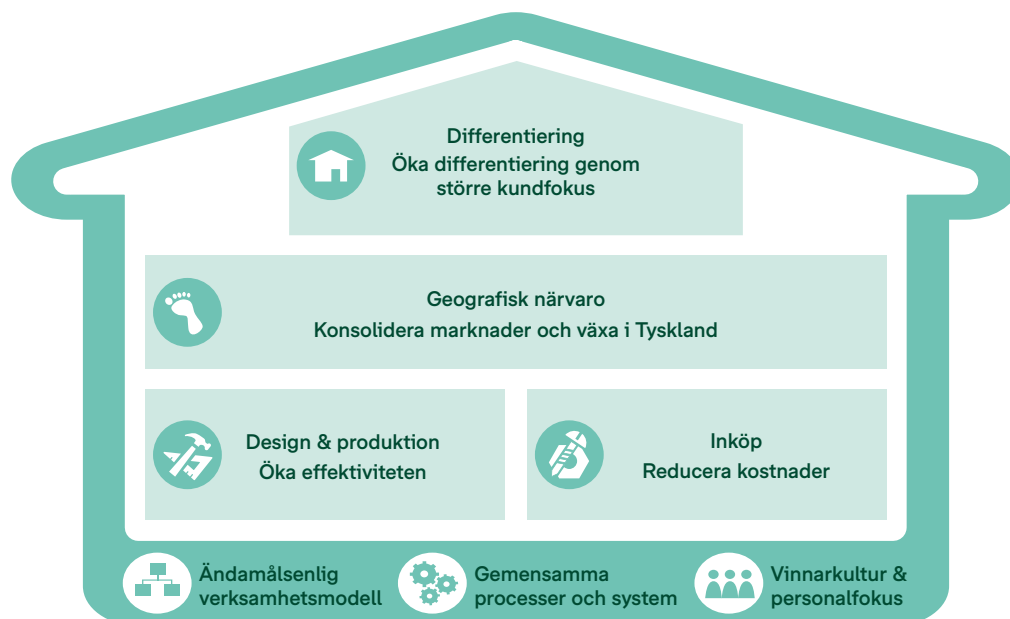
Etableringen av Bonava krävde betydande investeringar i nya system och processer inom våra kärn- och supportfunktioner. Nya system och processer gör att Bonava kan utveckla ett ändamålsenligt systemlandskap som ökar effektiviteten inom samtliga strategiska initiativ.



Vinnarkultur och personalfokus

Människan är i fokus inom allt Bonava gör och utgör grunden för vår strategi. För att uppnå långsiktig framgång är det avgörande att vi kan rekrytera, behålla och utveckla vår personal. Vi arbetar strukturerat med att kontinuerligt stärka företagskulturen och förbättra personalutvecklingsprocesserna.

Strategiska initiativ och drivkrafter





Eds Allé, Upplands Väsby, Sverige.



Ekkällan Arena, Linköping, Sverige.

Bostads- utveckling

Framgången för Bonavas verksamhet grundar sig i vår förmåga att förädla byggbar mark till nya hållbara boendemiljöer. Det handlar om att anpassa bostäder till såväl kundernas önskemål och behov som områdets unika förutsättningar. Detta förutsätter att vi är aktiva genom hela värdekedjan – från projektidé och analys till överlämning av bostad till slutkund.

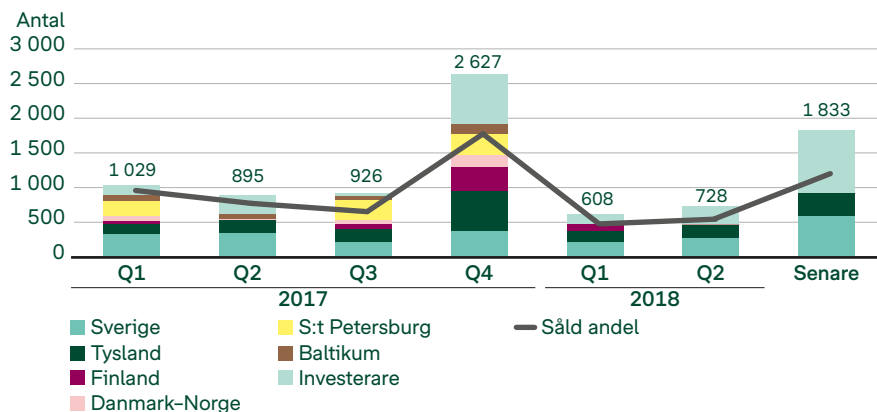
Det viktigaste för oss är att vi har en god kännedom och insikt om hur människor vill bo och leva. Utifrån detta tar vi fram en projektidé som sedan följs av ett utvecklingsarbete. För genomförandet av projekten har Bonava väldefinierade processer. Det ger oss kontroll över hela värdekedjan och säkerställer att projekten följer utsatt tidplan och levererar god lönsamhet.

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE AV BOSTÄDER

Per den 31 december 2016 hade Bonava 9 113 bostäder i produktion med en försäljningsgrad om 79 procent. Vid varje kvartalslut gör vi en bedömning av när dessa bostäder kommer att färdigställas. Exakt tidpunkt kan avvika från vår bedömning på grund av förändringar i produktionstiden eller myndigheternas fastställande av färdigställandet.

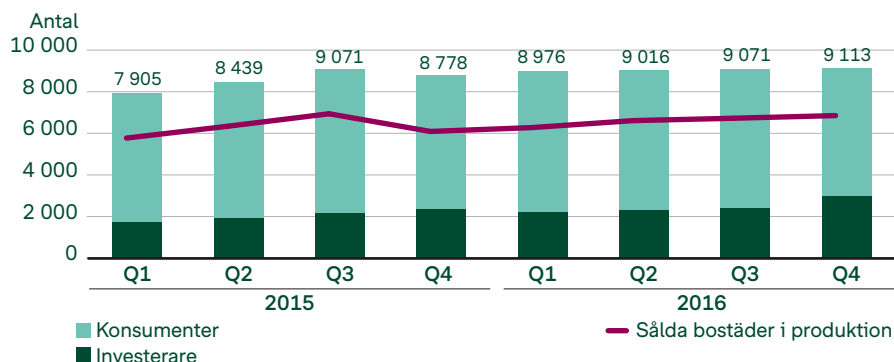
I normalfallet överlämnas sålda bostäder till konsumenten eller investeraren och resultatavräknas vid färdigställandet samtidigt som försäljningsvärdet redovisas som nettoomsättning. I vissa fall och på vissa marknader kan kortare fördröjningar ske på grund av formalia hos exempelvis myndigheter eller att kunden formellt ska underteckna övertagandet av bostaden. Tidpunkten för färdigställande kan därför inte till fullo jämföras med att bostaden resultatavräknas.

Beräknat färdigställande per kvartal



Diagrammet visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter, samt bostäder till investerarmarknaden som ännu inte resultatavräknats. Bostäder i produktion som redan resultatavräknats till investerare är inte inkluderade. Kurvan visar såld andel. Sålida bostäder resultatavräknas vid tidpunkten för överlämnandet till kund.

Antal bostäder i produktion och andel sålda bostäder



Diagrammet visar antal bostäder i produktion per kvartal och hur stor andel av bostäderna som var sålda.



Bonavas värdekedja

FÖRÄDLING OCH UTVECKLING

1. Markförvärv

Inför ett potentiellt markförvärv görs en analys av vilken typ av boende som bör utvecklas och till vilken målgrupp. Samtidigt påbörjar Bonava en projektprocess där en övergripande ekonomisk kalkyl upprättas samtidigt som projektets risker och möjligheter analyseras. Ramar för projekteringen fastställs, inklusive vilka produkter, byggsystem och tekniska plattformar som ska användas. Genom att tidigt involvera rätt kompetenser inom arkitektur, projektutveckling, miljö och bygglösning kan en tids- och kostnadseffektiv process säkerställas. Om analysen uppfyller våra krav fattar vi ett beslut om förvärv.

2. Projektutveckling

Projekteringen förfinas med avseende på byggnadens konstruktion samt design av interiör och exteriör. Under hela processen eftersträvar vi en nära samverkan med relevanta lokala myndigheter. Vårt förslag bearbetas internt för att säkerställa att projektet överensstämmer med målgruppens preferenser och bolagets lönsamhetskrav. Skalfördelar för att ytterligare effektivisera projektutveckling, byggprocess och kvalitet identifieras. När ramarna för program, ekonomi, produktval med mera som tagits fram har konkretiserats och fastställts, tas beslut om att starta projektet.

3. Marknadsföring och försäljning

Marknadsföring av projekten påbörjas redan under projektutvecklingsfasen. Genom god kunskap om efterfrågan och kundernas behov säkerställs att den relevanta målgruppen nås. Detta sker framför allt genom att vi träffar kunder men även via digitala kanaler och via tryckt media. Genom digital visualisering får kunderna en rättvisande bild av bostäderna så att de kan fatta välgrundade beslut om köp redan innan bostaden är färdigställd. När ett tillräckligt kundunderlag är uppnått produktionsstartar vi projektet.



FINANSIELL RAPPORTERING AV BOSTADSAFFÄREN

KONSUMENTER

Markförvärv

Utgifter fram till markanskaffning kostnadsförs löpande som produktionskostnader. När vi tillträtt marken upptas anskaffningsvärdet som Exploateringsfastigheter i balansräkningen och Investeringar i bostadsprojekt i kassaflödesanalysen.

När Bonava kontrollerar möjligheten att utveckla mark rapporteras dessa som Byggrätter. En byggrätt motsvarar en framtida bostad. Mark som Bonava kontrollerar genom optionsavtal eller annan form av avtal, men där marken ännu ej tillträtts, rapporteras som Byggrätter utanför balansräkningen.

Utgifter för projektutveckling

Utgifter för produktutveckling och projektspecifik marknadsföring och försäljning som inträffar efter att marken tagits upp i balansräkningen, aktiveras som Exploateringsfastigheter i balansräkningen och investeringar i bostadsprojekt i kassaflödesanalysen.

Projektgenomförande

När beslut om produktionsstart fattats och produktionen påbörjas övergår värdet för markanskaffning och aktiverade utvecklingskostnader i balansräkningen från Exploateringsfastigheter till Pågående bostadsprojekt. Nedlagda utgifter under produktionstiden aktiveras som Pågående bostadsprojekt i balansräkningen och belastar Investeringar i bostadsprojekt i kassaflödesanalysen.

Vid produktionsstart övergår antalet Byggrätter till antal Bostäder i pågående produktion. Efter produktionsstart rapporteras samtliga bostäder där ett bindande avtal tecknats med kund som antal Sålda bostäder under perioden.

4. Projektgenomförande

I Tyskland har Bonava en intern och centraliserad design- och produktionskompetens som innefattar både platsledning och yrkesarbetare. Produktionskompetens med platsledning finns också i S:t Petersburg, Danmark och Estland-Lettland.

På de nordiska marknaderna har Bonava historiskt sett upphandlat totalentreprenader från NCC. Som fristående företag bygger vi upp en egen design- och produktionskompetens. Därigenom kan projekt upphandlas på utförande-entreprenad vilket ger ökad kontroll

över produktionsledet. I Sverige och Danmark-Norge har Bonava etablerad platsledning för utveckling av småhus.

I samtliga projekt, oavsett vilken roll vi har i produktionsledet, finns en ansvarig projektchef som kontinuerligt samordnar och följer upp aktiviteter, tidplan och budget. Projektchefen koordinerar och hanterar också kontakter med myndigheter, leverantörer och entreprenörer samt revision av underleverantörer. Projektgenomförandet avslutas med att Bonava säkerställer ett professionellt överlämnande till kunden.

5. Kundservice

Vi fortsätter att arbeta för att våra kunder ska vara nöjda även efter att bostaden har överlämnats. Inflyttningsevent och informationsträffar anordnas så att de nya grannarna lär känna varandra. Vi hjälper även till att hitta lösningar på kunders eventuella problem eller förslag på förbättringar i hemmet. Kundernas åsikter samlas in för att kunna säkerställa att nästa projekttid kan anpassas ännu bättre till kundernas förväntningar och samtidigt bidra till att effektivisera våra interna processer.



Färdigställande och överlämning av bostad

När produktionen färdigställs och kunderna får tillträde till bostäderna redovisas försäljningsvärdet för dessa bostäder som Nettoomsättning i resultaträkningen. De aktiverade utgifterna för dessa bostäder kostnadsförs från Pågående bostadsprojekt i balansräkningen till Kostnader för produktion i resultaträkningen. Det bokförda värdet för färdigställda men ej tillträdade bostäder övergår från Pågående bostadsprojekt till Färdigställda bostäder i balansräkningen. I kassaflödet

rapporteras resultatet från bostadsförsäljningen under Resultat efter finansiella poster medan det bokförda värdet på de resultatavräknade bostäderna rapporteras som Försäljningar av bostadsprojekt.

Tillträdade bostäder rapporteras som antal Resultatavräknade bostäder under perioden. Övriga färdigställda bostäder rapporteras som Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, inklusive sålda bostäder som ännu ej tillträtts av kunden.

FINANSIELL RAPPORTERING AV BOSTADSAFFÄREN

INVESTERARE

Rapportering av bostadsaffären mot investerare är i allt väsentligt densamma som för konsumenter.

Erbjudande

Vi skapar hem och levande platser där människor känner tillhörighet, trivs och vill vara. Ett hus är så mycket mer än huset du bor i, det handlar om människorna och platserna runt omkring. Våra kundinsikter bygger på en dialog med kunderna om vad som är viktigt för att man ska känna sig hemma och trivas där man bor. Vi lägger stor vikt vid att skapa en trygg och levande plats som står sig över tiden.



Elvebredden II, Nyborg, Norge.

Vi skapar hem och levande platser

Bostadsmarknaden är ett viktigt nav i den växande staden och regionen. Den måste fungera, vara sund och välbalanserad vad gäller utbud och efterfrågan. I slutändan handlar det om att utveckla städer och regioner med konkurrenskraft och förmåga att attrahera den bästa kompetensen samt att skapa välfungerande och inkluderande samhällen.

KUNDERNAS BEHOV STYR

Bonava förädlar byggbar mark till prisvärda och hållbara bostadsmiljöer. Vi lägger stor vikt vid att anpassning sker till såväl kundernas behov som områdets unika förutsättningar. För att stärka våra insikter om

kundernas önskemål och behov genomfördes en marknads- och kundundersökning under 2016. Undersökningens resultat, som kommer att sammanställas och redovisas i början av 2017, tar fasta på viktiga faktorer om Bonavas olika marknader, vad som gör bostadsområden attraktiva och vad som gör våra kunder nöjda.

Vårt erbjudande spänner över flera produktsegment med fokus på prisvärda och hållbara bostäder. På så sätt bidrar Bonava till att skapa nya levande stadsdelar där människor kan trivas.

FLERBOSTADSHUS OCH SMÅHUS

Bonava erbjuder hem i form av flerbostadshus, radhus och fristående småhus. Utvecklingsarbetet sker i nära samarbete med såväl konsumenter, investerare, kommuner, regioner och andra aktörer. Genom denna helhetssyn bidrar vi till att skapa nya attraktiva bostadsområden och stadsdelar.

Vi har ett diversifierat erbjudande med avseende på kund- och produktkategori vilket ökar möjligheten till värdeskapande och lönsamhet då olika behov kan tillgodoses samtidigt som riskerna sprids.



GRETAS GLÄNTA, SVERIGE

Projektnamn: Gretas glänta

Läge: Sigtuna, Sverige

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 69

Projektstart: Andra kvartalet 2018

ETT LEVANDE TORG

Hållbarhet står i fokus för såväl projektet som området i stort.

Gretas glänta blir Svanenmärkt vilket genomsyrar såväl materialval som byggprocess. Ett helt kvarter byggs upp runt ett öppet torg med grönskande planteringar, boulevarder och sittgrupper. Restaurangerna och butikerna i bottenvåningen bidrar till att skapa en levande stadsdel.

KONSUMENTER STÖRSTA KUNDGRUPPEN

Bonavas marknadsföring och försäljning löper parallellt med projektutvecklingen och projektgenomförandet. Därför kan vi säkerställa ett tillräckligt antal intressenter inför produktionsstart.

Försäljningen till konsumenter sker med egen säljpersonal i olika omfattning på våra geografiska marknader. I S:t Petersburg, Estland och Lettland sker försäljning uteslutande genom egen personal, medan försäljning i Sverige, Finland, Danmark och Norge i viss mån även involverar externa mäklare.

I Tyskland används externa säljagenter i kombination med egen personal. Cirka 70 procent av de bostäder Bonava sålde under 2016 var till konsumenter.

INVESTERARAFFÄREN ÖKAR

Investorare utgörs av exempelvis pensionsfonder, försäkringsbolag, fastighetsfonder, privata fastighetsägare eller allmännyttan.

Normalt säljer Bonava bostadsfastigheterna till investerare innan byggstart. I praktiken innebär det att investeraren ofta erlägger köpeskillingen succesivt i takt med att projektet färdigställs, vilket leder till en lägre

kapitalbindning för Bonava jämfört med försäljning till konsumenter. Under 2016 stod investerare för cirka 30 procent av de bostäder som vi sålde.

I investeraraffären åtar sig Bonava ansvar för projektutvecklingen i förhållande till investeraren. I vissa fall lämnar vi även hyresgarantier till investeraren. I Tyskland och Finland samarbetar Bonava nära ett antal investerare som investerar i nyproduktion av hyresrätter. Målet är att andelen bostadsaffärer med investerare ska öka även på andra marknader.



SCHÖNEFELD, TYSKLAND

Projektnamn: Schönefeld

Läge: Schönefeld, sydöst om Berlin, Tyskland

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 96 bostäder

Projektstart: Tredje kvartalet 2016

GRANNE MED BERLIN

Prisvärt boende för de som gillar lugnet på landet men ändå vill ha nära till det brusande citylivet. Stadsdelen ligger på Berlins södra stadsgrens, bara 25 km från centrum. God närhet till såväl skolor som shopping, restauranger och andra aktiviteter. De goda kommunikationerna in till staden gör läget perfekt för pendlare.

Hållbarhet

Som en stor aktör på bostadsmarknaden spelar Bonava en viktig roll i samhället. Vi vill vara ansvarstagande och driva på utvecklingen mot hållbara städer och eftersträvar hela tiden en öppen dialog med olika aktörer på bostadsmarknaden.

Syftet är att klargöra hur vi som bostadsutvecklare kan göra mest nytta – för kunderna och för samhället.

Bonava i samhället

Bonava har en viktig roll för hållbar samhällsutveckling. Med hållbar avser vi både ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. Det är därför vi har som målsättning att 50 procent av bostäderna som vi utvecklar ska utgöras av bostäder i affordable-segmentet, samtidigt som vi arbetar för ökad resurseffektivitet och systematisk miljöhänsyn. Vår direkta påverkan är givetvis främst som bostadsutvecklare. Indirekt har vi också stor betydelse som remissinstans och deltagande i branschsamarbeten och i forskningsprojekt.

NYA KRAV

Den tilltagande urbaniseringen ställer nya krav på oss som bostadsutvecklare. Vi möter kraven genom att exempelvis samplanera med andra parter inom utbyggnadsområden, planera för servicefunktioner och grönytor, erbjuda innovativa parkeringslösningar samt att underlätta nyttjandet av hållbara transportalternativ.

ÖPPEN DIALOG

För att lyckas utveckla hem och levande platser där människor vill bo idag och i framtiden, krävs en öppen dialog med många olika aktörer på bostadsmarknaden. Vi har en nära dialog med politiska beslutsfattare och tjänstemän, bland annat för att diskutera samverkan och hur Bonava kan leverera attraktiva och prisvärda boendemiljöer. I dialogen med kommuner kan vi även bidra med våra internationella erfarenheter. Vi ser fram emot att fortsätta vara en del av utvecklingen av hållbara städer och regioner.

Agenda för hållbarhet

UTVECKLING AV HÅLLBARHETSAGENDAN

När vi blev ett självständigt företag tog vi vara på vår erfarenhet och kunskap från NCC och utvecklade en ny hållbarhetsagenda. Den nya agendan ger oss som bostadsutvecklare goda möjligheter att långsiktigt bidra till Bonavas och samhällets utveckling; socialt, miljömässigt och ekonomiskt.

Utgångspunkten för hållbarhetsagendan är att vi ska leva upp till principerna i FN Global Compact, följa OECD:s riktlinjer för multinationella företag och redovisa enligt Global Reporting Initiative (GRI).



I utvecklingen av hållbarhetsagendan rangordnades våra väsentliga hållbarhetsaspekter vilket resulterade i fyra fokusområden som stödjer vår strategi och är i linje med våra värderingar och försiktighetsprincipen.

HÅLLBARHETSAGENDAN I KORTHET

Bonavas hållbarhetsagenda innefattar fyra fokusområden:

- Happy neighbourhoods for the many
- Protecting our planet
- Passionate workplace
- Reliable business

De tre första områdena ses som strategiska möjligheter och det fjärde som ett grundläggande krav.

Genomförandet av Bonavas hållbarhetsagenda kommer främst att bidra till följande av FN:s globala mål för hållbar utveckling:

- Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion
- Mål 13: Bekämpa klimatförändringen
- Mål 17: Genomförande och globalt partnerskap.

Läs mer om hållbarhetsredovisningen och GRI-Index på sidorna 70–77.

Happy neighbourhoods for the many

Vår övergripande uppgift är att skapa levande platser för fler människor. Det innebär att vi ska kunna erbjuda prisvärda bostäder i levande och väl fungerande bostadsområden, där människor känner tillhörighet och trivs.

PRISVÄRDA BOSTÄDER

Bonava utvecklar bostadsområden för fler än de som har de allra högsta inkomsterna. Vi vänder oss till personer med inkomster i närheten av medianen för det aktuella geografiska området.

Vi menar att en mix av bostäder, med olika nyttjandeformer för olika kundsegment, är viktigt för att bidra till en positiv samhällsutveckling på sikt.

Bonavas mål är att hälften av bolagets bostadsproduktion vid utgången av strategiperioden 2020 ska utgöras av bostäder inom affordable-segmentet. Det övergripande målet gäller Bonavas totala bostadsutveckling. Underliggande mål för fördelning mellan produktsegmenten är anpassade efter förutsättningarna på respektive marknad, och det är dessa mål som styr investeringsbesluten. Av alla bostäder som färdigställdes under 2016 ingick 43 procent i affordable-segmentet, och av bostäderna vi produktionsstartade under året ingår 46 procent i affordable-segmentet.

FYSISK PLANERING FÖR LEVANDE OCH FUNGERANDE OMRÅDEN

Bonavas bostadsområden utformas för att underlätta människors vardag och göra boendet trivsammare. Utformningen och tillgången till service är givetvis avgörande för blivande boende men också för den som får det nya bostadsområdet som granne.

Bostadsområdets läge och planering påverkar människors beteende vilket får hållbarhetseffekter, både socialt och miljömässigt. Detta är ett område som Bonava utforskar för närvarande, bland annat genom att dra nytta av erfarenheterna från tidigare tester och arbete med processer från systemen för hållbar stadsutveckling; BREEAM Community i Sverige och Norge samt One Planet Living i Finland. Syftet är att kunna optimera utformningen av bostadsområden, för social och miljömässig hållbarhet.

SAMHÄLLSUTVECKLING FÖR TILLHÖRIGHET

Vi involverar blivande boende och grannar för att utveckla bostadsområden där människor kan känna sig hemma. Vi har goda erfarenheter av dialogprocesser, både i tidiga skeden för att engagera kringboende och under produktionen för att skapa tillhörighet för blivande boende.

Årets aktiviteter

För att stärka Bonavas förmåga att erbjuda levande platser för fler människor, har vi identifierat och kartlagt vad som får människor att trivas i sina bostadsområden. Bonavas omfattande kartläggning visar vad som är viktigt och vad som uppfylls för såväl allmänhet som kunder. Resultaten kommer att redovisas i början av 2017.

Bonava Sverige utvecklade, i dialog med de kommuner där vi verkar, ett planeringsstöd för social hållbarhet. Syftet är att stödja utvecklingen av socialt hållbara nya stadsdelar. Planeringsstödet tar sikte på att åstadkomma dynamiska blandstäder med miljöer som utgår från människan samt dialog och samhällsengagemang. Planeringsstödet kommer att implementeras och utvärderas under 2017.

Bonavas hållbarhetsagenda



Protecting our planet

Bostadsområden påverkar miljön globalt och lokalt, både under och efter produktion. Miljö är därför en viktig prioritering för Bonava. Vi strävar efter en cirkulär produktionsmodell, hållbar markanvändning, utveckling av effektiva byggnader och att använda hållbara och ofarliga material.

CIRKULÄR PRODUKTIONSMODELL

Byggnadsmaterial påfrestar miljön på flera sätt, från råvaruutvinning till avfallshantering.

Cirkulär produktionsmodell sammanfattar Bonavas vision om en effektiv produktion, där alla materialströmmar är optimerade för att minimera behovet av nyframställd

produktionsråvara. Det yttersta målet är ett slutet kretslopp. I nutid är ambitionen att satsa på innovativ design och produktion som minskar materialanvändning och svinn. Grunden för dessa insatser är förbättrade metoder för mätning och analys av materialflöden, vilket i sig utgör en stor utmaning för oss liksom för industrin i stort.

Att närma sig visionen om en cirkulär produktionsmodell är viktigt för att reducera Bonavas miljöpåverkan, liksom för förmågan att leverera bostäder inom segmentet affordable. Detta mot bakgrund av att kostnaderna för nyframställd råvara, särskilt där tillgången är begränsad, liksom för avfallshantering antas öka över tid. I tabellen till höger framgår materialåtgång i Tyskland, där vi sedan länge har egen produktion och kan redovisa användning av byggnadsmaterial.

Användning av byggnadsmaterial i

Tyskland	2016	2015	2014	2013
Kalksandsten m ³ /bostad	40,7	24,4	29,6	34,8
Betong m ³ /bostad	48,5	33,9	43,1	52,5
Prefabricerade betongelement m ³ /bostad	161,4	109,7	134,2	170,1
Stål ton/bostad	3,5	2,4	3	3,7

Att materialåtgången per färdig bostad under året 2016 har ökat, när trenden tidigare har varit stadigt nedåtgående, förklaras av ett strategiskt skifte mot fler flerbostadshus med trapphus och kraftigare stomme.

HÅLLBAR MARKANVÄNDNING

Bonava exploaterar mark med omsorg. I första hand används tidigare exploaterad mark som vi utvecklar och sanerar för att den ska lämpa sig för bostadsområden. I de fall oexploaterad mark tas i anspråk planerar Bonava så att den biologiska mångfalden skyddas och att ekologiska värden kompenseras. Detta blir allt viktigare i och med växtlighetens betydelse för att skapa lokal och global motståndskraft mot klimatförändringar.

Att känna till markens skick före förvärfv minskar riskerna för oväntad sanering, tillkommande kostnader och förseningar i projekten. Bonavas undersökningar inför förvärfv är anpassade för att identifiera och hantera dessa risker.

Av samtliga projekt som under året fick beslut om att påbörja produktion, genomförde Bonava åtgärder för att skydda viktiga naturvärden i 24 procent av projekten. 46 procent utgjordes av projekt på redan tidigare exploaterad mark (brown fields) och ungefär 40 hektar mark har sanerats för att möjliggöra bostadsutveckling. Inga projekt i Tyskland är inkluderade i den sammanställningen.

EFFEKTIVA BYGGNADER

Att leverera resurseffektiva bostäder är centralt för Bonava. Med resurseffektivitet avses främst god energiprestanda och låg vattenförbrukning.

Bonava har under flera år haft som mål att erbjuda hem med bättre energiprestanda än byggnormen i respektive land kräver. Målen sätts landsvis för att ländernas förutsättningar och energikrav skiljer sig åt. Energiträskräven på våra marknader har successivt skärpts och därför har Bonavas marginaler till lagkraven minskat trots att vår energiprestanda har förbättrats.

Genom att anpassa Bonavas tekniska plattformar till olika länders miljöstandarder och certifieringar skapas också förutsättningar för effektiv hushållning med vatten.

Miljöambition för produktionsstartade bostäder	Bostäder med miljöcertifiering ¹⁾		Bättre energiprestanda ²⁾	
	2016	2015	2016	2015
Sverige	1 084 (69,7%)	1 242 (78,6%)	27%	28%
Tyskland	0	1 (0,1%)	34%	45%
Finland	0	0	6%	6%
Danmark	72 (28,1%)	53 (28,5%)	20%	17%
Norge	0	i.t.	0%	i.t.
S:t Petersburg	72 (9,0%)	0	55%	17%
Estland	0	0	8%	17%
Lettland	0	i.t.	34%	i.t.
Totalt	1 228 (19,0%)	1 295 (24,0%)	i.t.	i.t.

¹⁾ För bostäder med miljöcertifiering anges inom parentes andel av totalt antal produktionsstartade bostäder.

²⁾ Med bättre energiprestanda avses hur mycket lägre den samlade energianvändningen per år blir jämfört med om alla byggnader följde för respektive byggnad gällande lag eller byggnorm. För Tyskland rapporteras andel av bostäder med bättre energiprestanda, i genomsnitt cirka 15 procent lägre energianvändning än för lagkravsefterlevnad.

Passionate workplace

- Arbetsförhållanden som stödjer våra värderingar
- Hälsa och säkerhet
- Mångfald



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Reliable business

- Efterlevnad
- Ansvarsfull samverkan med leverantörer
- Skatt
- Transparens



Genomförande och globalt partnerskap

HÅLLBARA OCH OFARLIGA MATERIAL

Hållbara och ofarliga material medför minsta möjliga skada på den yttre miljön, är inte hälsofarliga för människorna som hanterar dem och påverkar inte inomhusmiljön negativt.

Miljöcertifiering av byggnader är ett effektivt verktyg för att säkerställa att ofarliga material används och att försiktighetsprincipen¹⁾ tillämpas. Det beror på att certifieringarna innefattar krav på innehåll och spårbarhet för material. Bonava använder miljöcertifieringar antingen direkt eller som referenspunkt för att säkra att våra hus lever upp till kraven.

På Bonavas nordiska marknader är Svanen²⁾ den miljöcertifiering som bäst passar Bonavas inriktning mot mer industrialiserade processer och som går längst i kraven på hållbara och ofarliga materialval. Bonava Svanen-märker byggnader i Sverige, Danmark och Norge. I Danmark och Norge var Bonava först på marknaden med Svanen-märkta flerbostadshus. I Sverige är Bonavas plattform och rutiner i grunden även anpassade till den svenska miljöcertifieringen Miljöbyggnad, nivå Silver.

I S:t Petersburg certifierar Bonava byggnader enligt Green Zoom³⁾, en rysk

certifiering som verifieras av tredje part och som Bonava har bidragit till att utveckla. Till struktur och innehåll baseras Green Zoom på de internationella certifieringarna BREEAM⁴⁾ och LEED⁵⁾.

I Tyskland har Bonavas processer och materialval prövats mot den tyska certifieringen DGNB⁶⁾. Bonavas testhus uppnådde nivån Guld utan några väsentliga anpassningar. Erfarenheterna från testet har införlivats i rutiner och plattform.

¹⁾ **Försiktighetsprincipen:** Beslutsmodell som utgår från att om det föreligger risk för miljö- och/eller hälsoskada, får inte avsaknaden av vetenskaplig bevisning användas som ursäkt för att skjuta upp kostnadseffektiva åtgärder. Den potentiellt farliga aktiviteten ska alltså anses farlig.

²⁾ **Svanen:** Nordisk miljömärkning initierad av Nordiska ministerrådet. Kraven på bostadshus rör både produktion och användning och fokuserar på resursanvändning samt hållbara och ofarliga material. Ländernas respektive regeringar uppdrar åt statliga bolag att ansvara för Svanen utan vinstsyfte. Läs mer på svanen.se.

³⁾ **Green Zoom:** Ryskt miljöcertifieringssystem. Läs mer på green-zoom.ru.

⁴⁾ **BREEAM:** Omfattande miljöcertifieringssystem, ursprungligen från Storbritannien. Bedömer byggnaders och platser förutsättningar för hållbarhet. Kan användas för nybyggnad, ombyggnad och befintliga byggnader. Finns även version för hela stadsdelar. Läs mer på sgbc.se.

⁵⁾ **LEED:** Omfattande miljöcertifieringssystem, ursprungligen från USA. Bedömer byggnaders och platser förutsättningar för hållbarhet. Kan användas för nybyggnad, ombyggnad och befintliga byggnader. Finns även version för hela stadsdelar. Läs mer på sgbc.se.

⁶⁾ **DGNB:** Omfattande internationellt miljöcertifieringssystem, utvecklat och administrerat av tyska DGNB. Bedömer byggnaders och platser förutsättningar för hållbarhet. Finns även version för hela stadsdelar. Läs mer på dgnb.de.

Solceller och plusenergi i Tyskland

**QUARTIER PLUS**

Läge: Hausbruch, sydost om Hamburg, Tyskland

Bostadstyp: 14 radhus och 14 småhus

Utvecklingsperiod: Fjärde kvartalet 2015 till fjärde kvartalet 2016

Projektnamnet Quartier Plus syftar på att hustaken är utrustade med solceller, designade för att producera mer energi än husen använder.

Passionate workplace

Engagerade och passionerade medarbetare som gör sitt yttersta för kunderna och Bonava är en förutsättning för vår framgång. Arbetsförhållanden som stöttar våra värderingar och en inkluderande arbetsplats med säker och trygg arbetsmiljö för alla är vårt fokus. Bonava ska präglas av mångfald för att återspegla samhällena vi verkar i.

ARBETSFÖRHÅLLANDEN SOM STÖTTAR VÅRA VÄRDERINGAR

Bonava är möjligheternas arbetsplats. Vi har ett nytt varumärke, är verksamma i flera länder och har många års erfarenhet av bostadsutveckling. Det gör att det finns stora möjligheter att påverka både sin egen och företagets utveckling.

Genom att satsa på medarbetarna och vår gemensamma kultur närmar vi oss Bonavas vision. Bonavas kulturren började redan 2012 och har lagt grunden till vår nuvarande position. Målet har hela tiden varit att utveckla en vinnande kultur som levererar goda finansiella resultat. För att var och en inom Bonava ska komma till sin rätt krävs förutsättningar som stödjer goda prestationer och resultat, lika mycket som möjligheter att lära och utvecklas. Bra ledarskap och väldefinierade gemensamma HR-processer leder Bonava i rätt riktning.

Rätt kompetens och utveckling

Bonava har definierat kompetensbehov och framgångsfaktorer för företagets nyckelroller. Dessa är utgångspunkten vid rekrytering och i introduktionen av nyanställda, liksom vid planering och uppföljning av arbete samt för träning och utveckling.

Bonavas medarbetar- och kulturundersökningar visar att de insatser som gjorts uppskattas och att engagemanget har ökat

avsevärt under de senaste tre åren. Den senaste undersökningen gjordes i september 2015 och nästa planeras till mars 2017.

Grunden för prestation och utveckling är kvartalsvisa samtal där chefen och medarbetaren kommer överens om och följer upp förväntningar, mål och utvecklingsplaner. Bonavas medarbetare får också regelbundet stöd i arbetet genom månads-samtal med sin chef.

Regelbunden dialog

Dialogen inom Bonava ges stort utrymme, både för att stödja goda prestationer och för att stärka den gemensamma kulturen. Den årliga cykeln av regelbundna samtal mellan chef och medarbetare bidrar till att skapa ett öppet klimat och en feedback-kultur.

För att dela erfarenheter och lära av varandra lanserade vi under året ett nytt intranät och introducerade det sociala nätverket Yammer för intern information och kommunikation.

Våra anställda

Per yrkes-kategori	Tillsvidare		Visstid	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tjänstemän	486	657,5	29,5	19
Yrkesarbetare	3	277	7	26
Totalt	489 (32,5%)	934,5 (62,0%)	36,5 (2,5%)	45 (3,0%)

Per anställningsform	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda	489	934,5
Visstidsanställda	36,5	45
Totalt	525,5 (35%)	979,5 (65%)

Personalomsättning	2016
Medarbetare, antal vid årets slut	1 662
Nyanställda, antal under året	363
Avgångar, antal	142

Samtliga siffror, utom för personalomsättning, anges för medeltal medarbetare. En heltidsarbetare som arbetat ett halvt år räknas som en halv. Undantaget är Tyskland; där räknas antal medarbetare vid årets utgång.

Bonava Academy

Sedan 2014 är Bonava Academy företagets nav för kompetensutveckling. Här samlar vi bland annat obligatoriska utbildningar inom exempelvis hälsa och säkerhet och efterlevnad, program för ledare och nyckelroller. För nyanställda erbjuds både online-utbildning samt koncerngemensamma introduktionsdagar. Vid introduktionsdagarna samlas medarbetare från alla våra marknader på huvudkontoret under två dagar. Under 2016 deltog över 250 nya medarbetare fördelat på tre tillfällen.

Arbetsgivarvarumärke

För att sprida och stärka Bonavas kultur har vi utbildat drygt 20 varumärkes- och kulturambassadörer. Under 2017 kommer ambassadörerna hålla workshops för medarbetare på alla våra marknader. Varje marknad kommer också genomföra ytterligare aktiviteter för att stärka den gemensamma kulturen. Medarbetare kommer också samlas på alla marknader för att i fokusgrupper förtydliga Bonavas arbetsgivarvarumärke och hur det ska kommuniceras externt och internt för att attrahera och behålla rätt kompetens. Att stärka Bonavas kultur och varumärke är ett av våra strategiska initiativ.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Hälsa och säkerhet är en fundamental prioritering för Bonava. Byggarbetsplatser är riskfyllda. Ingen person förolyckades under 2016, varken på de arbetsplatser där Bonava platsleder eller vid projekt utlämnade helt på entreprenad. Så sent som 2015 omkom dock två underentreprenörers anställda vid tjänstgöring på två av dåvarande NCC Housings projekt i S:t Petersburg. För att det inte ska upprepas är vår vision Zero harm. Det betyder att arbetsplatserna ska vara fria från olyckor.

Från 2017 gör vi ingen skillnad på egna och underentreprenörers medarbetare i olycksrapporteringen.

Tidiga insatser

För att nå nollvisionen Zero harm krävs kontinuerligt säkerhetsfokus. Tidig säkerhetsplanering i projekt skapar förutsättningar för säkra arbetsplatser och säker förvaltning då byggnaderna används. Då byggnation av våra bostäder och områden ofta utförs av fristående underentreprenörer planerar vi för god säkerhet tillsammans med våra partners.

Hälsa och säkerhet

	Egna anställda		Underentreprenörer ⁴⁾	
	2016	2015	2016	2015
Sjukfrånvaro ¹⁾	5,0%	5,8%	i.u.	i.u.
Arbetsskador ²⁾	19	12	23	15
Arbetsskadefrekvens ³⁾	7,0	5,3	i.u.	i.u.
Dödsfall, arbetsrelaterade	0	0	0	2

¹⁾ Antal sjukfrånvarotimmar relativt totalt arbetade timmar.

²⁾ Antal arbetsskador med sjukfrånvaro.

³⁾ Antal arbetsskador med sjukfrånvaro per miljon arbetade timmar.

⁴⁾ Entreprenörer under Bonavas platsledning.

i.u. = ingen uppgift





I utvecklingen av bostadsområdet Sigtuna stadsängar har vi bevarat ett mycket gammalt äppelträd, som med sin stamomkrets på 408 cm också är ett av de största äppelträden i Sverige. Trädet grodde från en kärna för ungefär 200 år sedan. Det är unikt i sitt slag och representerar en egen äppelsort som fick namnet Sigtuna Sur.

Årets aktiviteter

Under första året som självständigt företag påbörjade vi utvecklingen av arbetssätt och organisation för arbetsmiljö på koncernnivå. Arbetsmiljöansvarig rekryterades och ett arbetsmiljönätverk etablerades. Vi beslutade om en gemensam ambition för hälsa och säkerhet samt utarbetade planer och instruktioner för bland annat krissituationer.

För att belysa vikten av säkerhet arrangerade vi Awareness day, ett heldagsevent med fokus på säkerhet. Dagen arrangeras sedan flera år inom NCC men höstens event var Bonavas första i egen regi. I samband med Awareness day lanserade vi en webbaserad träning i form av ett quiz om förebyggande säkerhetsåtgärder.

MÅNGFALD

Vi strävar efter att vara en välkomnande arbetsplats präglad av mångfald, där samverkan står i centrum. Målet är att säkerställa

Bonavas tillgång till en bred rekryteringsbas och att våra medarbetare ska spegla befolkningen i stort. Bland Bonavas insatser för ökad mångfald märks praktik för studerande och nyanlända. Allt detta gör Bonavas uppgift enklare; att skapa bättre hem och liv för fler människor.

Vid årets utgång hade vi 1 662 medarbetare. Bonavas styrelse består av tre kvinnor och tre män och koncernledningen av tre kvinnor och åtta män. Under året uppgick 35 procent av totalt medeltal arbetare av kvinnor och 65 procent av män.

Vår mångfald¹⁾

	<30 år		30–50 år		> 50 år	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse	0	0	1 (17%)	1 (17%)	2 (33%)	2 (33%)
Koncernledning	0	0	2 (18%)	6 (55%)	1 (9%)	2 (18%)
Tjänstemän	91,5 (6%)	87,0 (6%)	328,5 (22%)	413,5 (27%)	96 (6%)	175,5 (12%)
Yrkesarbetare	0	26,5 (2%)	6,5 (0,4%)	149 (10%)	3,5 (0,2%)	128 (8,5%)

¹⁾ Andelen i procent beräknas på medeltal medarbetare för koncernen, förutom för styrelse och koncernledning.



Reliable business

Att vara en pålitlig partner – oavsett vem Bonava har att göra med, var eller när – är grundläggande för oss. I Bonavas ansvarsfulla affärer ingår efterlevnad, samverkan med leverantörer och att bidra till samhället med skatteintäkter. Bonava åtar sig också att öppet redovisa insatser och framsteg.

EFTERLEVNAD

Att utveckla områden och bostäder innebär kontakter med en rad intressenter, och Bonava är beroende av intressenternas förtroende för att kunna verka på marknaden.

Oegentligheter från Bonavas sida skulle få omfattande konsekvenser, även ekonomiska.

Våra värderingar är utgångspunkten för allt agerande. Satsningarna på att sprida och stärka kulturen i hela koncernen bidrar till att vi gör rätt saker på rätt sätt.

Processer och utbildning

Bonavas interna regler och processer är definierade i företagets uppförandekod och verksamhetsledningssystem. Under året lanserade vi ett nytt program för efterlevnad, Our Foundation. Our Foundation innehåller stöd för efterlevnad av Bonavas uppförandekod i form av rådgivning, träning och rutiner. Under året genomgick alla

Bonavas tjänstemän en e-utbildning i Our Foundation.

Anmälan av avvikelser

Visselblåsarfunktionen Bonava's Speak Up system stödjer efterlevnaden av lagar och interna regler. Här kan medarbetare och personer utanför bolaget anonymt anmäla förmodade avvikelser via webb eller telefon. Systemet lanserades i juni. Inga avvikelser rapporterades under året. Det finns inga korruptionsincidenter att rapportera, inte heller några rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamhet eller betydande sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser.



Ambitionen är att i allt högre grad etablera direkta samarbeten för att öka kontrollen över Bonavas inköp.

ANSVARSFULL SAMVERKAN MED LEVERANTÖRER

Att säkerställa att de varor och tjänster som Bonava köper framställs och tillhandahålls på ett ansvarsfullt sätt hör till företagets viktigaste frågor. Under året påbörjade vi uppbyggnaden av en central inköpsorganisation. Vi började också utforma ett ramverk för krav på leverantörer.

Totalt har Bonava omkring 14 000 leverantörer. Av dessa tillhandahåller cirka 3 100 entreprenadtjänster och 1 600 levererar byggnads- och/eller installationsmaterial. Inköpen från resterande leverantörer utgörs framförallt av konsulttjänster och indirekta inköp.

Tidigare hanterade Bonava ungefär hälften av inköpsvolymen via NCC:s leverantörskedja. Ambitionen är att i allt högre grad

etablera direkta samarbeten för att öka kontrollen över våra inköp. Idag sker det främst genom att vi konkurrensutsätter entreprenader på våra nordiska marknader. I samband med konkurrensutsättning granskas nya leverantörers miljöarbete, villkor för arbetsmiljö, kvalitet och ekonomiska stabilitet. Under året påbörjade vi en granskning av 260 leverantörer på detta sätt.

SKATT

Bonava bidrar till samhället genom att betala skatt såsom bolagsskatt, fastighetsskatt och transaktionsskatt, moms och arbetsgivaravgifter. Sådana skatteintäkter är avgörande för samhällsutvecklingen på de marknader där Bonava verkar och underlättar i förlängningen att skapa hem och levande platser.

Åtagandet innebär att Bonava:

- Efterlever gällande skattelagstiftning i alla verksamhetsländer
- Agerar enligt OECD:s riktlinjer om internprissättning
- Har öppna relationer med skattemyndigheter i alla verksamhetsländer
- Inte undviker beskattning genom artificiella och aggressiva skatteupplägg.

TRANSPARENS

Bonava redovisar årligen insatser och resultat enligt Global Compacts principer samt Global Reporting Initiatives riktlinjer för hållbarhetsredovisning, version 4, alternativ Core. Hållbarhetsredovisningens omfattning framgår av GRI-index på sidorna 70–77.

Bonavas marknader

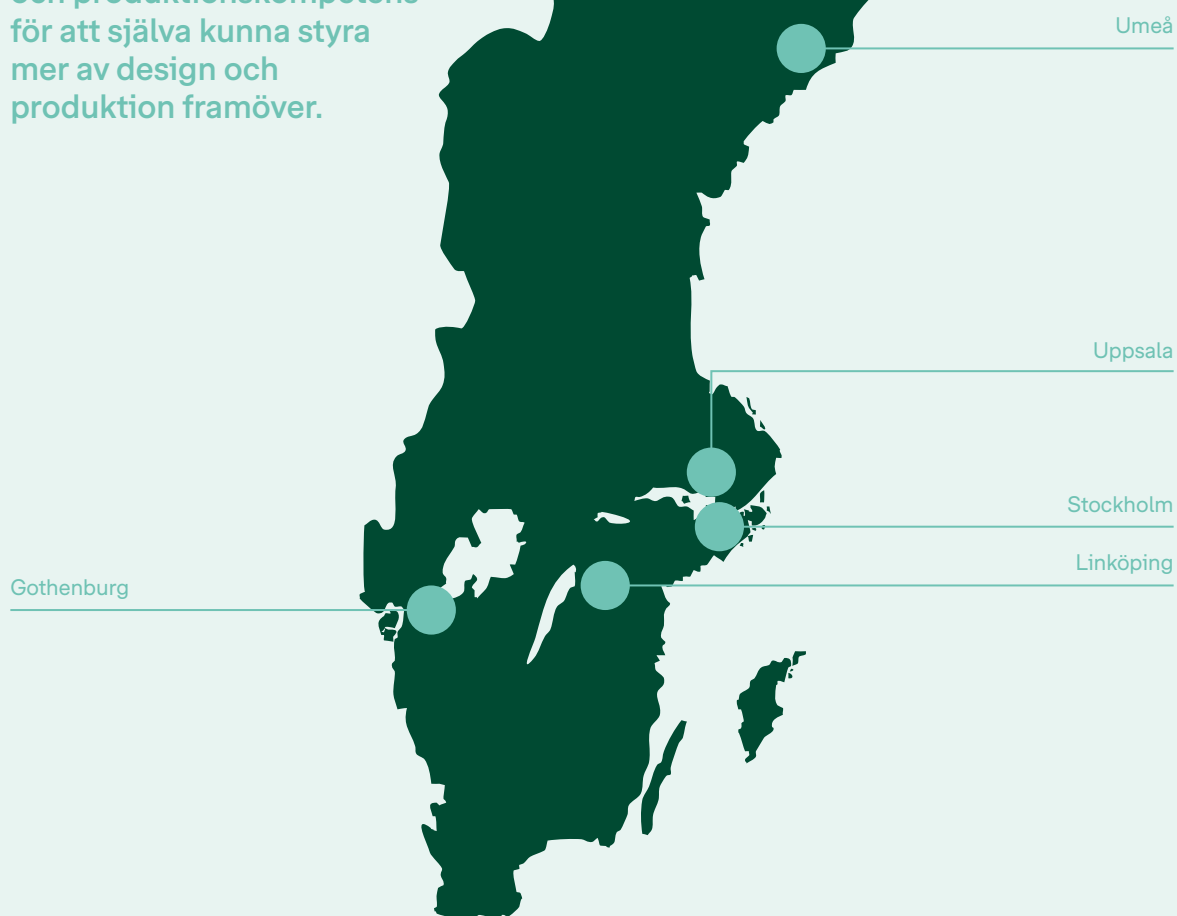
Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Verksamheten är inriktad på utvalda marknader i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland. Fokus ligger på större städer och regioner med gynnsamma demografiska och makroekonomiska faktorer. Vid utgången av 2016 hade vi totalt 9 113 bostäder i produktion.



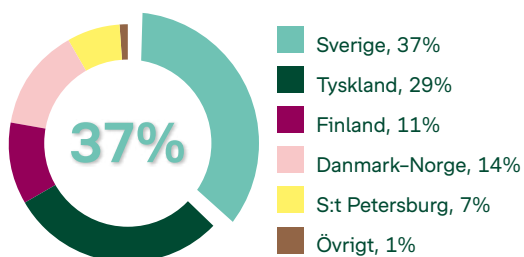
Drabæk Huse, Blovstrød, Danmark.

Sverige

Vi har under året börjat bygga upp vår egen design och produktionskompetens för att själva kunna styra mer av design och produktion framöver.



Nettoomsättning per segment 2016



	2016	2015
Finansiella nyckeltal		
Nettoomsättning, MSEK	5 040	4 639
Rörelseresultat, MSEK	920	706
Rörelsemarginal, %	18,3	15,2
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	4 350	4 978
Avkastning på sysselsatt kapital, %	19,3	13,9
Byggrätter		
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 200	7 600
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	3 300	2 500

VÅRT ERBJUDANDE I SVERIGE

I Sverige riktar sig erbjudandet både till konsumenter och investerare. Konsumentmarknaderna utgörs av Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Investeraraffären fokuserar på cirka 15 städer i Sverige.

Inom småhusaffären erbjuder vi ett mindre antal produkter för att kunna öka industrialiseringen av byggprocessen. För flerbostadshus används i stor utsträckning ett byggsystem som är baserat på lång erfarenhet. Byggsystemet är under ständig förbättring och kommer att uppdateras löpande för att bättre möta våra strategiska prioriteringar. I Sverige pågår en övergång från miljöcertifieringen Miljöbyggnad till miljömärkningen Svanen. Alla nya investeringar från och med 2017 ska leverera Svanen-märkta byggnader.

STRATEGISKA PRIORITERINGAR

Vi har under året börjat bygga upp vår egen design och produktionskompetens för att själva kunna styra mer av design och produktion framöver. Det kommer på sikt att

innebära att vi kan fortsätta utveckla vårt byggsystem och därmed sänka våra produktionskostnader och förbättra vårt erbjudande. Vi vill även prioritera arbetet med projektportföljen och fördelningen mellan investerar- och konsumentaffären.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Under 2016 slöt Bonava vid två olika tillfällen avtal med Första AP-fondens bostadsbolag Willhem om försäljning av hyresrättsprojekt. I maj såldes två projekt som omfattade 352 lägenheter till ett värde av 595 MSEK. Projektet är lokaliserade i Linköping respektive Karlstad. Under november såldes två projekt i Malmö som omfattade 178 lägenheter till ett försäljningspris av 391 MSEK. I december förvärvades mark i Täby utanför Stockholm för att utveckla bostadsområde med 450 bostäder. Under december flyttade Bonava Sverige tillsammans med huvudkontoret till nya lokaler på Kungsholmen i Stockholm.

Lansering av varumärket Bonava inleddes med bland annat en ny digital plattform och webbsida samt kampanjer.

KUNDEVENT PÅ SERGELS TORG

Varje dag passerar cirka 200 000 personer Sergels torg. Det gör platsen till en av Stockholms mest levande platser. I september klädde vi 2 000 m² av torget i gräs för en dag och säljstartade fem nya bostadsområden.

EKONOMISKT UTFALL

För Sverige ökade antalet överlämnade bostäder till konsumenter samtidigt som genomsnittspriset steg. Nettoomsättningen och marginaler från projekt till konsumenter ökade. Nettoomsättningen uppgick 5 040 (4 639) MSEK och rörelseresultatet till 920 (706) MSEK. Av 2016 års rörelseresultat är 257 (253) MSEK hänförligt till försäljning av mark.

UTSIKTER

Bonava har en portfölj med attraktiva projekt i olika faser. Baserat på Boverkets förutspådda stora behov av nya bostäder, ser vi en fortsatt attraktiv marknad med god efterfrågan. Bostadsprisutvecklingen kan dock hämmas något av de olika regleringar som genomförs för att minska hushållens belåning.

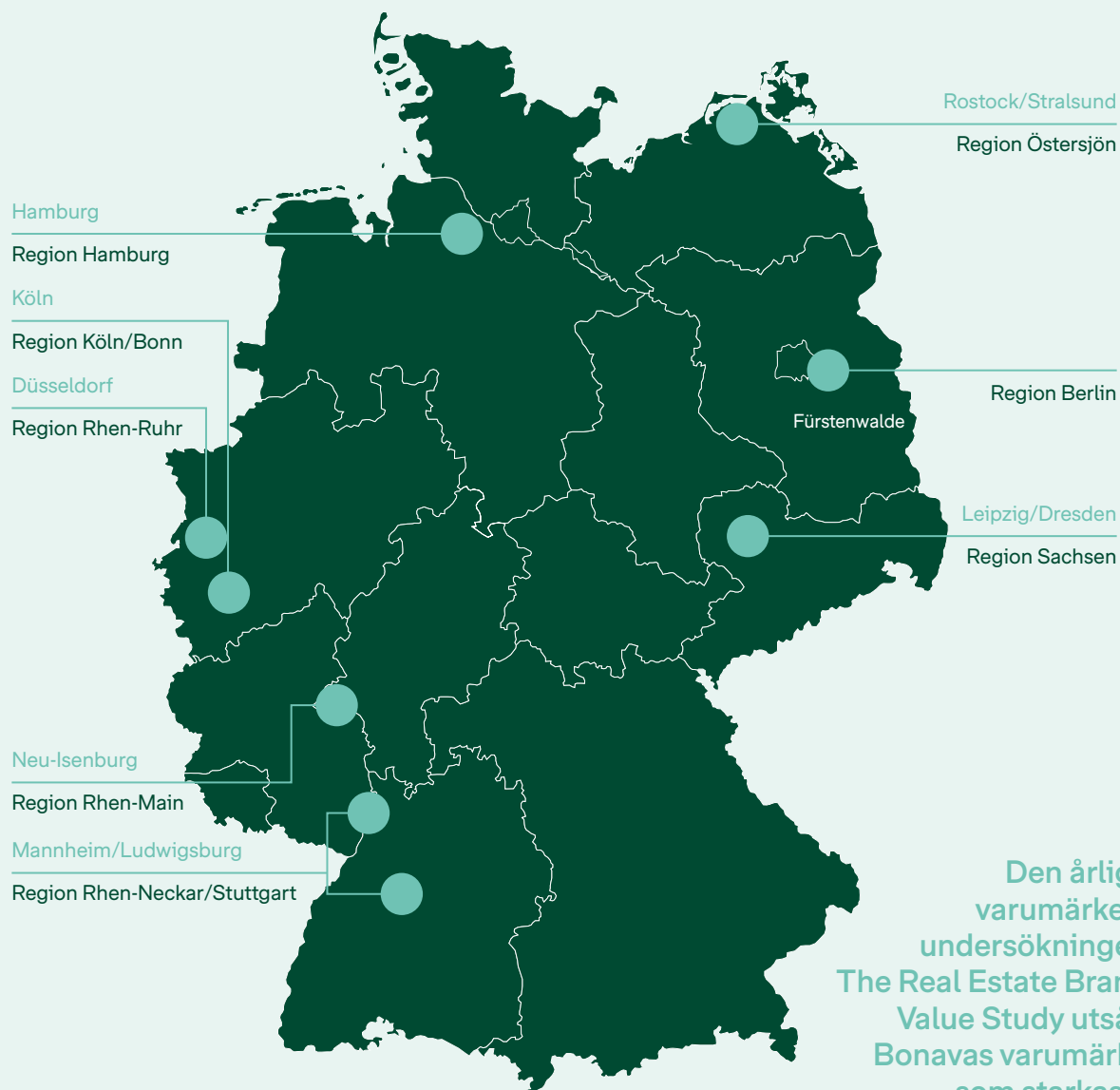
**ON TRACK**

Område: Älvsjö station, Stockholm, Sverige
Bostadstyp/Antal bostäder: Flerbostadshus, 157 lägenheter
Status: Inflytt under december 2017

MÖTESPLATS FÖR AKTIVA

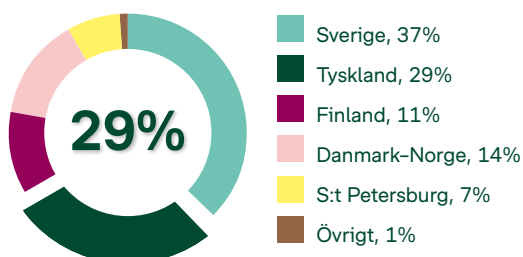
Yteffektiva och smart planerade lägenheter, framför allt ett- och tvåor. Ett fåtal treor finns. Speciellt utvecklade för moderna och urbana människor som gillar ett aktivt liv. Den spännande gården med löparbana, utegym, utegrill och trädgård ger stora möjligheter att släppa loss energin.

Tyskland



Den årliga varumärkesundersökningen The Real Estate Brand Value Study utsåg Bonavas varumärke som starkast i bostadsbranschen.

Nettoomsättning per segment 2016



	2016	2015
Finansiella nyckeltal		
Nettoomsättning, MSEK	3 907	3 471
Rörelseresultat, MSEK	477	422
Rörelsemarginal, %	12,2	12,1
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	2 163	1 361
Avkastning på sysselsatt kapital, %	25,4	30,7
Byggrätter		
Byggrätter, vid periodens slut, antal	6 400	5 700
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 700	3 600

VÅRT ERBJUDANDE I TYSKLAND

Bonava verkar i regionerna Berlin, Hamburg, Östersjön, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/Stuttgart. Erbjudandet riktar sig till konsumenter och investerare med såväl småhus som flerbostadshus. Bonava har arbetat fram ett byggsystem i Tyskland som möjliggör en effektiv bygg- och planeringsprocess. Byggsystemet som ständigt finjusteras har använts i över 20 år.

STRATEGISKA PRIORITERINGAR

Baserat på den goda lönsamheten i verksamheten och storleken på den tyska marknaden ser vi goda möjligheter till organisk tillväxt genom rekrytering och förvärv av mark för framtida projekt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Bonavas varumärke lanserades under 2016 och alla skyltar och andra varumärkesrelaterade produkter uppdaterades. Varumärkesarbetet uppmärksammades i samband med att vi mottog varumärkespris i Tyskland. Den årliga varumärkesundersökningen The Real Estate Brand Value Study utsåg Bonavas varumärke som starkast i bostadsbranschen. Investeraraffären är stark och under året genomfördes sju affärer om totalt 45 bostäder med tyska investerare.

EKONOMISKT UTFALL

Nettoomsättningen och resultatet ökade jämfört med 2015 då fler bostäder till konsumenter resultatavräknades. Nettoomsättningen ökade till 3 907 (3 471) MSEK och rörelseresultatet till 477 (422) MSEK.

UTSIKTER

Efterfrågan på den tyska marknaden är fortsatt god och produktionen av bostäder behöver öka för att möta behovet. Både efterfrågan från investerare för hyresbostäder och från privatkunder för lägenheter och småhus är fortsatt god, men med geografiska variationer.



MAGNOLIENGÄRTEN

Område: Hamburg

Bostadstyp/Antal bostäder:

11 flerbostadshus med 251 bostadsrätter och hyresrätter

Status: Projektstart under första kvartalet 2017

LEVANDE GRÖNOMRÅDE NÄRA STADEN

Modernt boende i ett levande område för människor i alla livsstadier. Den attraktiva stadsdelen Hamburg-Bergedorf ligger bara 3 km bort.

Finland

Efter flera år av svag tillväxt börjar det se ljusare ut i den finländska ekonomin och BNP förutspås att växa framöver. Även prisbilden utvecklas i en positiv riktning.

Uleåborg

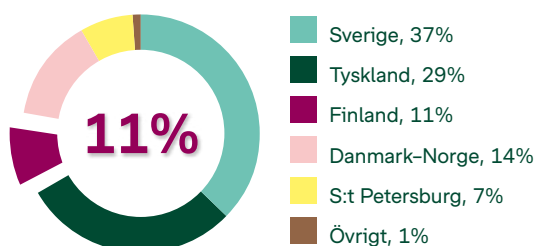
Helsingfors

Tammerfors

Åbo



Nettoomsättning per segment 2016



	2016	2015
Finansiella nyckeltal		
Nettoomsättning, MSEK	1 516	1 791
Rörelseresultat, MSEK ¹⁾	92	187
Rörelsemarginal, %	6,1	10,5
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 092	1 114
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,1	12,5
Byggrätter		
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 300	8 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	4 200	4 800

VÅRT ERBJUDANDE I FINLAND

I Finland verkar vi i Helsingfors, Esbo, Vanda, Åbo, Tammerfors och Uleåborg. Erbjudandet riktar sig till konsumenter och investerare med företrädesvis flerbostadshus. Historiskt har vi byggt bostäder baserat på ett byggsystem som är standard i den finländska industrin och som utgår från prefabricerade betongelement.

STRATEGISKA PRIORITERINGAR

På samma sätt som i Sverige har Bonava Finland haft ett tätt samarbete med NCC och behöver nu bygga upp egen

design- och produktionskompetens för att själva kunna styra mer av design och produktionen framöver. Utvecklingen av byggsystemet kommer leda till sänkta kostnader och ett förbättrat kunderbjudandet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Under året påbörjades utvecklingen av ett bostadsområde i Uleåborg som omfattar totalt 550 lägenheter. Bonava Finland flyttade i november till ett nytt kontor i Helsingfors.

EKONOMISKT UTFALL

Nettoomsättningen minskade i Finland då inga projekt till investerare resultatavräknades under 2016. Nettoomsättningen uppgick till 1 516 (1 791) MSEK och rörelseresultatet till 92 (187) MSEK. Resultat från markförsäljning uppgick till 4 (2) MSEK för helåret 2016.

UTSIKTER

Efter flera år av svag tillväxt börjar det se ljusare ut i den finländska ekonomin och BNP förutspås att växa framöver. Även prisbilden utvecklas i en positiv riktning.



UKONKIVI

Område: Uleåborg

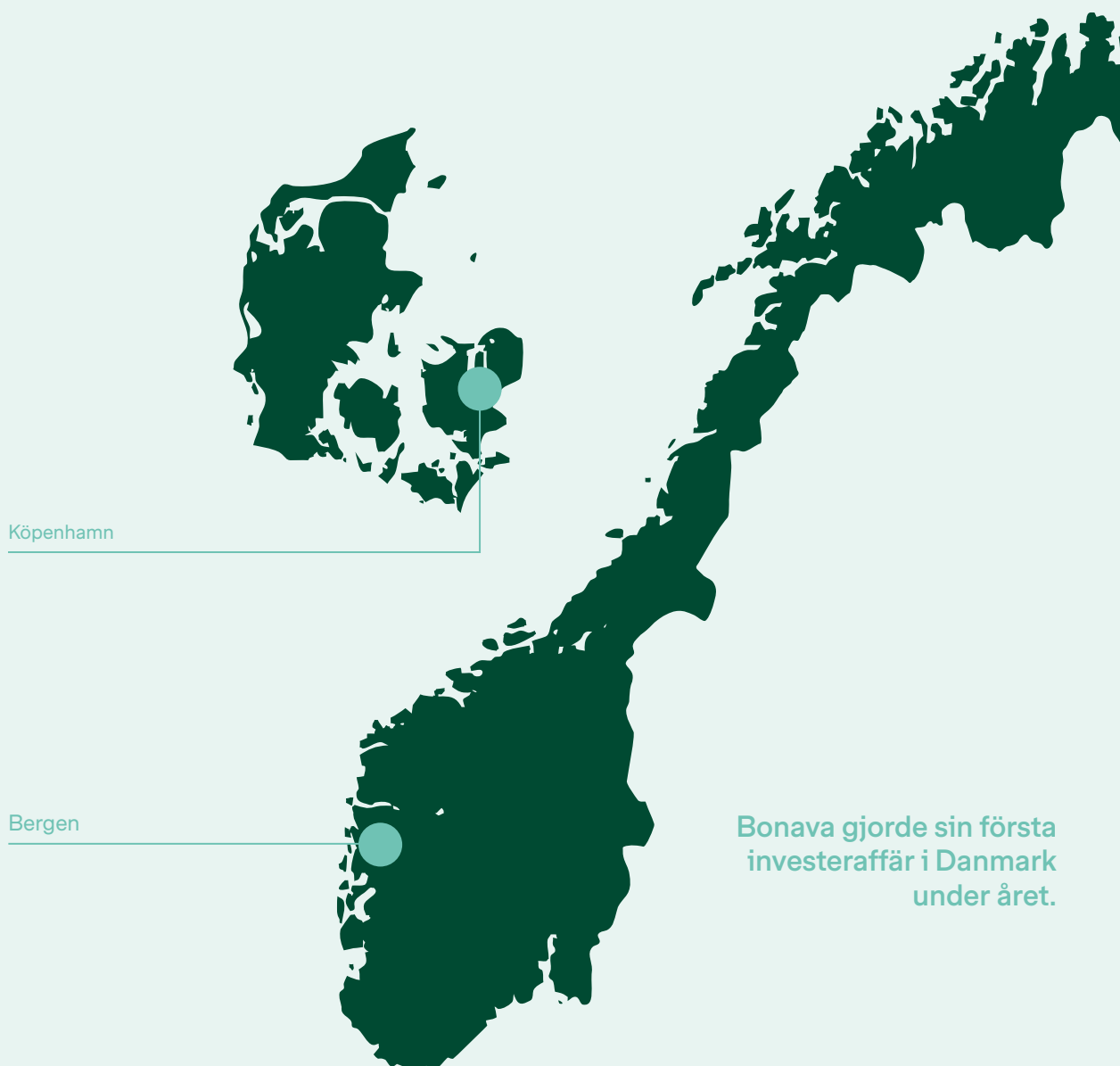
Bostadstyp/Antal bostäder: Flerbostadshus med 50 lägenheter

Status: Projektet startades under fjärde kvartalet 2016

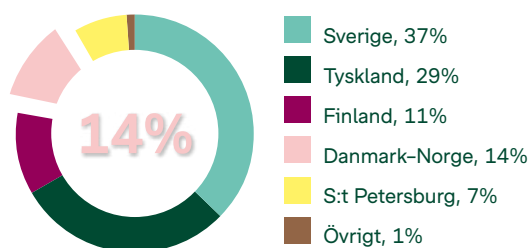
ALLA SKA TRIVAS

Prisvärda bostäder för singelhushåll, par och familjer. Gångavstånd till skolor, stormarknader och grönområden.

Danmark–Norge



Nettoomsättning per segment 2016



	2016	2015
Finansiella nyckeltal		
Nettoomsättning, MSEK	1 931	1 760
Rörelseresultat, MSEK	194	–3
Rörelsemarginal, %	10,0	–0,2
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	736	1 076
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,0	–0,2
Byggrätter		
Byggrätter, vid periodens slut, antal	900	1 300
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	300	100

VÅRT ERBJUDANDE

Bonava verkar i Köpenhamn i Danmark samt i Bergen i Norge. Vårt erbjudande omfattar såväl flerbostadshus som småhus och riktar sig både till konsumenter och investerare.

STRATEGISKA PRIORITERINGAR

Den strategiska inriktningen i Danmark och Norge är att fortsätta uppbyggnaden av produktionsorganisationen och utveckla egna byggsystem för radhus, där första projekten redan har påbörjats och för flerbostadshus.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Bonava gjorde sin första investerareffär i Danmark under året i samband med en försäljning av hyresbostäder i Köpenhamn. Projektet omfattade 74 lägenheter och köpare var Balder. Verksamheterna i Stavanger och Oslo har lämnats som en del av de strategiska prioriteringarna mot utvalda orter.

EKONOMISKT UTFALL

Nettoomsättningen i Danmark och Norge ökade som följd av fler bostäder överlämnade till konsumenter. Nettoomsättningen ökade till 1 931 (1 760) MSEK och rörelseresultatet till 194 (-3) MSEK. Resultat från markförsäljning uppgick till 18 (-4) MSEK.

UTSIKTER

Utsikterna på båda marknaderna i Köpenhamn och i Bergen är goda och prisutvecklingen är positiv.



FÆLLEDUDSIGTEN

Område: Ørestad, Köpenhamn

Bostadstyp/Antal bostäder: Flerbostadshus, 117 lägenheter

Status: Den första projektfasen lanserades i juni 2015. Den första och andra fasen är just nu under byggnation.

URBANT OCH GRÖNT

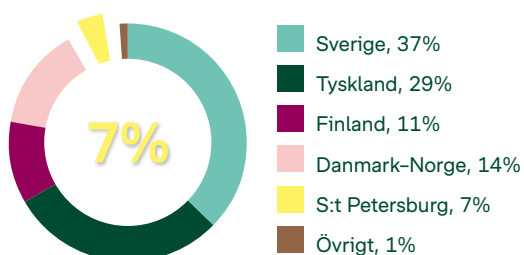
Fælleudsigten är en del av det nya distriktet Ørestad i Köpenhamn och gränsar till andra radhus och stora grönområden. Skola, dagis, shopping, tunnelbana finns inom gångavstånd. Den inledande fasen av projektet säljs till konsument, medan den andra fasen är den första investerarförsäljningen för Bonava i Danmark.

S:t Petersburg

S:t Petersburg

I S:t Petersburg visar bostadsmarknaden tecken på stabilisering.

Nettoomsättning per segment 2016



	2016	2015
Finansiella nyckeltal		
Nettoomsättning, MSEK	915	773
Rörelseresultat, MSEK	178	197
Rörelsemarginal, %	19,4	25,5
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 277	802
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,5	24,4
Byggrätter		
Byggrätter, vid periodens slut, antal	4 400	4 700

VÅRT ERBJUDANDE

På den ryska marknaden verkar Bonava endast i S:t Petersburg. Erbjudandet är inriktat på flerbostadshus till konsumenter och investerare.

STRATEGISKA PRIORITERINGAR

Vi vill förbättra kostnadspositionen genom att utveckla byggsystemet och arbeta mer strategiskt med inköp.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Under oktober tillträdde Michael Björklund som ny affärsenhetschef för verksamheten

i S:t Petersburg. Han har arbetat på Bonava sedan 2011, bland annat som marknadschef i S:t Petersburg, affärsenhetschef i Baltikum och ansvarig för den svenska småhusaffären.

EKONOMISKT UTFALL

I S:t Petersburg ökade nettoomsättningen till följd av fler resultatavräknade bostäder till konsumenter samt att ett projekt för investerare resultatavräknades. Nettoomsättningen ökade till 915 (773) MSEK och rörelseresultatet minskade till 178 (197) MSEK.

UTSIKTER

I S:t Petersburg visar bostadsmarknaden tecken på stabilisering. Marknaden för nya bostäder är stabil och för 2016 låg marknadens totala försäljning i nivå med 2013. Ekonomin ser ut att förbättras något även om det fortfarande råder osäkerhet, bland annat om oljeprisets utveckling som har stor inverkan på ekonomin i Ryssland.



SKANDI KLUBB

Område: Petrogradsky-distriktet, S:t Petersburg
Bostadstyp/Antal bostäder: Flerbostadshus, 1 213 bostäder
Status: Bostadsområdet beräknas bli färdigbyggt i fjärde kvartalet 2020

HÅLLBAR SATSNING PÅ HISTORISK MARK

Skandi Klubb är ett bostadsområde under utveckling i centrala S:t Petersburg. Nära till kommunikationer, skolor och sportanläggningar samt inte minst till de historiska delarna av staden. Som första byggprojekt i Ryssland har Skandi Klubb certifierats enligt landets nationella standard för hållbarhet – Green Zoom.

Kapitalstruktur och finansiering

BONAVA SOM FRISTÅENDE BOLAG

Bonava har en central finansavdelning som ansvarar för att hantera koncernens likviditet, finansiering och finansiella risker. Bonavas verksamhet finansieras i lokala valutor via banker eller med interna lån från Bonavas finansavdelning. Koncernens finansiella risker regleras av en finanspolicy. Hanteringen av dessa risker är centraliserad och sker till stor del genom nyttjandet av olika finansiella instrument. Mer information om hantering av finansiella risker återfinns på sid. 52 och i not 23.

Fram till Bonavas avknoppning från NCC och börsintroduktion på Nasdaq Stockholm den 9 juni 2016 finansierades verksamheten av NCC Treasury.

FINANSIERING AV BONAVA

Bonavas största likviditetskällor är kassaflödet från den löpande verksamheten samt upplåning från externa långgivare.

Långfristig finansiering

Bonava ingick i maj 2016 ett kreditavtal med AB Svensk Exportkredit avseende tidsbundna lån om 30 MEUR med en ursprunglig löptid om fyra år samt 30 MEUR med en ursprunglig löptid om fem år. Räntan grundas på 3 månader EURIBOR med ett marginalpåslag. Lånen återbetalas i sin helhet vid utgången av lånens löptid.

Bonava ingick i april 2016 ett kreditavtal med Danske Bank, SEB, Handelsbanken och Swedbank avseende en så kallad multi-currency revolving credit facility (RCF). Denna RCF har en ursprunglig löptid om fem år och uppgår till maximalt 2,7 miljarder SEK. Bonava kan utnyttja krediten vid behov och har under året varierat utnyttjandet

mellan 1,7 miljarder SEK och 0 SEK per den 31 december 2016. Villkoren i RCF är kopplade till två finansiella åtaganden avseende soliditet samt räntetäckningsgrad.

Rörelsekapitalfinansiering

Bonava har säsongsvariationer i kassaflöden och för att överbrygga detta har vi kortfristiga kontokrediter (mindre än ett år) med banker, vilka per den 31 december 2016 uppgick till 405 MSEK. Dessutom har Bonava etablerat kreditlimiter hos banker för dags- eller veckovisa lån.

BYGGFINANSIERING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR OCH BOSTADSAKTIEBOLAG

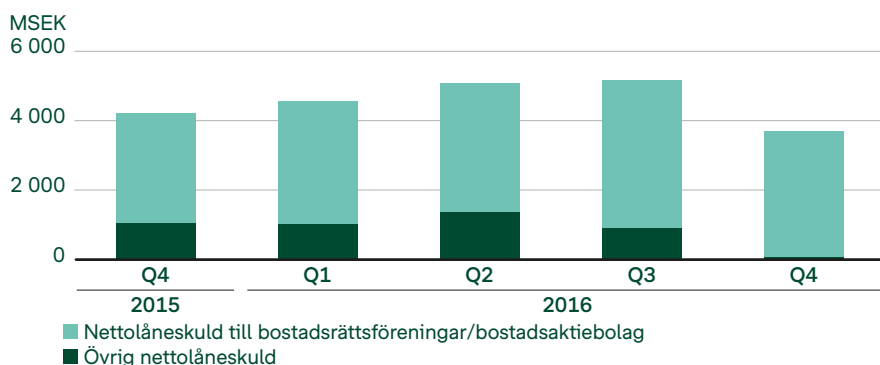
I Sverige och Finland säljer Bonava bostäder i bostadsrättsföreningar respektive bostadsaktiebolag. I samband med att projekt startas etableras bostadsrättsföreningar i Sverige och bostadsaktiebolag i Finland.

Finansieringen av dessa projekt sker vanligen genom projektrelaterade lån hos banker, där utbetalningen av lånen sker i takt med att byggnationen fortskrider och genererar kostnader. Låntagare är bostadsrättsföreningen respektive bostadsaktiebolaget. Dessa lån redovisas i Bonavas balansräkning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Verksamheten uppvisar stora säsongsvariationer, vilket även avspeglar sig i skuldsättningen. Under årets första tre kvartal ökar vanligtvis skulderna till följd av många startade projekt och många bostäder i produktion. I det fjärde kvartalet görs många överlämningar av bostäder, vilket genererar stora kassainflöden som används för att betala av skulder. Diagrammet nedan visar hur nettoskulderna utvecklas mellan kvartalen, samt hur stor del av skuldsättningen som utgörs av bostadsrättsförenings- och bostadsaktiebolagsfinansiering.

Nettolåneskuld



Risker och riskhantering

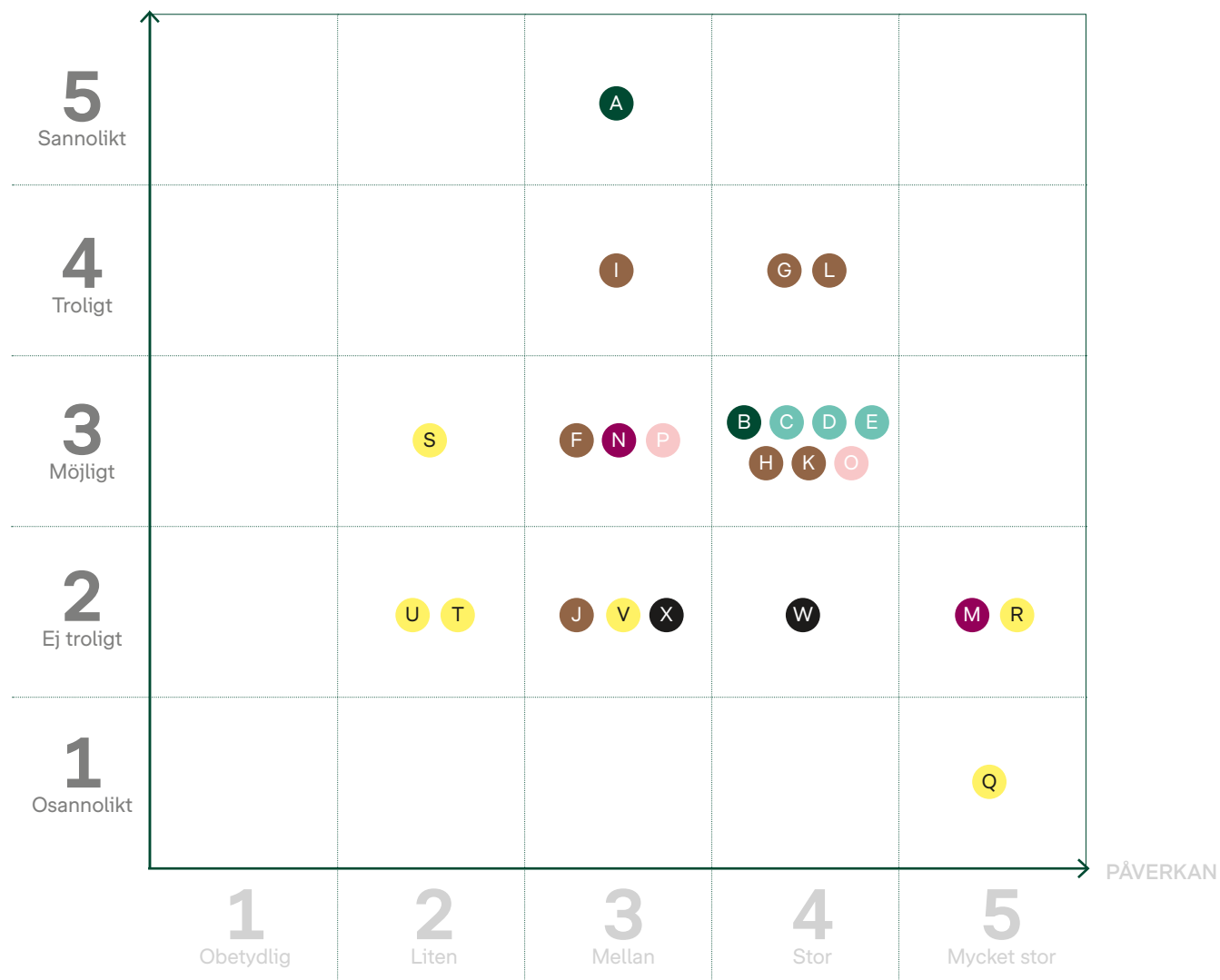
Bonava är exponerat för risker som har större eller mindre påverkan på koncernen. Riskerna kan hänföras till händelser eller beslut utom Bonavas kontroll men också vara en effekt av felaktiga beslut eller hantering inom Bonava. Genom en strukturerad och proaktiv riskhantering är det Bonavas ambition att se till att riskerna i så stor utsträckning som möjligt reduceras eller blir till möjligheter.

Styrelsen och revisionsutskottet gör årligen en genomgång av Bonavas interna kontroll. Potentiella risker identifieras och åtgärder vidtas för hantering av respektive risk. Revisionsutskottet har till uppgift att övervaka den interna kontrollen inklusive riskhantering. Ytterst ansvarig för den interna kontrollen är styrelsen.

I riskhanteringsprocessen har ett antal riskområden och risker identifierats och bedömts utifrån hur sannolikt det är att de inträffar, vilken påverkan det skulle ha på verksamheten och vad Bonava gör för att hantera respektive risk. Nedan redogörs och illustreras hur dessa risker placerar sig efter sannolikhet och påverkan.

Riskmatris

SANNOLIKHET



SANNOLIKHET ATT RISKER KAN INTRÄFFA (Se illustration sid. 49 för översikt)	PÅVERKAN OM DET INTRÄFFAR (Se illustration sid. 49 för översikt)
---	---

OMVÄRLDSRISKER				
RISKOMRÅDE	BESKRIVNING			MOTVERKANDE FAKTORER
A	Makro-ekonomisk utveckling	5	3	Bonava fokuserar på att växa på tillväxtmarknader medan makro-ekonomiska risker hanteras genom fortlöpande analys av trender och drivkrafter på respektive marknad. Verksamheten bedrivs i åtta länder med olika målgrupper för olika bostadsutvecklingsprojekt varför risken inte är koncentrerad till ett enskilt land, en enskild region eller en särskild målgrupp.
B	Politisk och regulatorisk risk	3	4	Löpande dialog med intressenter som kan påverka den politiska agendan och omvärldsanalys för att identifiera drivkrafter, trender och pågående förändringar avseende lagar och regler. Bonavas hållbarhetsprojekt innefattar en analys av regulatorisk utveckling avseende hållbarhet som gör att bolaget är förberett på framtida krav. I den mån betydelsefulla regler ändras justerar Bonava löpande sina processer och beslut och, vid behov, strategi.

STRATEGISKA RISKER				
C	Risker relaterade till byggrättsportföljen	3	4	Bonava diskuterar och uppdaterar, i styrelse och ledningsgrupp, regelbundet bolagets strategi avseende urvalet av marknader där Bonava ska vara verksamt och förvärva byggrätter. Bonava har en noga definierad process på affärsenhets- och koncernnivå för analys, due diligence och prövning av föreslagna investeringar från många olika perspektiv, inklusive ekonomisk kalkyl, kassaflödesanalys, marknadsanalyser, hållbarhetsanalys, fysiska undersökningar och riskanalyser. Bonavas definition av hållbarhet inkluderar även sociala värden.
D	Förflyttning i värdekedjan (mot delad entreprenad)	3	4	Bonava arbetar strukturerat för att säkerställa att de interna kompetenserna och strukturerna som krävs i Sverige, Finland, Danmark och Norge kommer på plats och att den långa och gedigna kunskapen och strukturkapitalet från Bonava Tyskland tillvaratas.
E	Marknadsposition och kännedom om Bonavas varumärke på marknaden	3	4	Bonava har framgångsrikt genomfört ett omfattande arbete för att positionera varumärket. Det pågår ett omfattande arbete för att stärka och bygga Bonavas varumärke på samtliga marknader och mot samtliga intressenter.

OPERATIVA RISKER				
F	Projektutveckling	3	3	Operativa risker hanteras av den strukturerade interna verksamhetsstyrning som Bonava tillämpar. Bonava bedömer och hanterar dessa risker genom verksamhetssystem och utvecklade processer och rutiner, exempelvis avseende för- och detaljprojektering och central inköp.
G	Förändringar av bostadspri- ser under projektutveckling	4	4	Bonavas projektportfölj är fördelad på ett antal olika produkter riktade mot olika kundgrupper i åtta länder, vilket minskar exponeringen mot svängningar på enskilda marknader. Vidare arbetar Bonava för att ha god insikt i kundernas behov och därmed optimera bostäderna för att motverka svängningar i marknadspriser.

SANNOLIKHET ATT RISKER KAN INTRÄFFA (Se illustration sid. 49 för översikt)	PÅVERKAN OM DET INTRÄFFAR (Se illustration sid. 49 för översikt)
---	---

forts. OPERATIVA RISKER

H	Miljö och klimat	• Bygghverksamhet och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan och regleras av en omfattande miljölagstiftning avseende exempelvis byggmaterial, buller och föroreningar. Krav kan uppkomma på marksanering eller efterbehandling i enlighet med miljölagstiftningen.	3	4	• Bonava har i sin interna verksamhetsstyrning för varje marknad anpassade rutiner och stöd för efterlevnad av nationella och lokala krav. Bonava har interna resurser lokalt och/eller anlitar extern expertis för planering och utförande av marksanering eller efterbehandling samt planering i tät dialog med lokala myndigheter för projektering och dimensionering av skyddsåtgärder med marginal för framtida varierande väderförhållanden. Bonava har gemensam rutin och system för larm och kommunikation av olyckor och allvarliga tillbud samt ett professionellt hållbarhetsnätverk över hela koncernen.
I	Leverantörer	• Bonava har många olika leverantörer och det finns risk att dessa inte lever upp till de principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöansvar och icke-korruption som Bonava har skrivit under eller levererar varor som inte överensstämmer med Bonavas kundlöfte eller krav för miljöcertifiering av Bonavas produkter.	4	3	• Bonava har påbörjat uppbyggnad av en central inköpsorganisation och utformat ramverk för krav och granskning av leverantörer, för ökad central kontroll och möjlighet att synkronisera arbetet.
J	Risker i produktionen	• Brister i planering och genomförande av produktionen av bostäderna kan medföra ökade kostnader eller leda till bristande kvalitet med ökade garantikostnader och skada bolagets anseende.	2	3	• Bonava eftersträvar en ökad nivå av industrialisering av produktionen. Ökad repetition med kunskapsutbyte inom organisationen med hjälp av segmentens verksamhetssystem minskar risken för återkommande fel.
K	Risker relaterade till regel- efterlevnad	• Bonavas verksamhet skulle kunna påverkas negativt om dess medarbetare inte efterlever bolagets uppförandekod eller på annat sätt bryter mot lagar och regler.	3	4	• Bonava har implementerat ett komplett compliance-program ("Our Foundation") genom vilket compliance-riskerna hanteras. Viktiga element i programmet är direkta och webbaserade utbildningar, en utvecklad rådgivningsfunktion, whistleblower-funktion samt regelbunden intern rapportering och kommunikation.
L	Personal	• Bonavas verksamhet kan påverkas negativt om bolaget inte kan rekrytera eller behålla personal, inte minst inom områdena design och produktion och inköp, vilka delvis är under uppbyggnad.	4	4	• Bonava har en strukturerad process för rekrytering och varumärkesarbetet lägger stark vikt på employer branding. Bonava erbjuder konkurrenskraftiga anställningsvillkor.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISIKOMRÅDE	BESKRIVNING	MOTVERKANDE FAKTORER			
M	Kunder	• Kunder och andra medborgares hälsa och säkerhet kan riskeras, dels om Bonava utformar bostadsområden så att risker uppkommer, till exempel risker för trafikskador eller otrygga och osäkra miljöer i socialt utsatta områden dels vid utformning av byggnader. I byggnaderna uppstår direkta skaderisker vid brand eller om installationer eller byggnadsdelar går sönder och indirekta hälsorisker såsom osunt inomhusklimat, beroende på utformning av byggnaden och val av byggnadsmaterial.	2	5	• Vid planering av bostadsområden arbetar Bonava i tät dialog med lokala myndigheter och andra intressenter för att skapa säkra miljöer. När lagkrav inte ger tillräcklig ledning arbetar Bonava tillsammans med branschorganisationer eller oberoende externa miljöcertifieringar för att identifiera kravnivåer för efterlevnad av försiktighetsprincipen, exempelvis för sunda materialval och inomhusklimat.
N	Medarbetares hälsa och säkerhet	• Medarbetares hälsa och säkerhet riskeras om Bonava inte säkerställer hälsosamma arbetsvillkor och effektiva rutiner för att minimera arbetsmiljörisker, där de allvarligaste riskerna återfinns på byggarbetsplatserna och vid transport. Mycket arbete på Bonavas byggarbetsplatser utförs av underentreprenörers personal, om dessa inte efterföljer Bonavas rutiner finns risk för skador.	3	3	• Bonava gör ingen åtskillnad mellan egen personal och underentreprenörers personal. Företaget har en nollvision, "Zero harm" med yttersta mål att inga skador ska uppstå. Tidig "Health and safety awareness" planering är huvudstrategin. Under första året som ny koncern har uppbyggnaden av organisation och rutiner för att synkronisera och styra arbetet på koncernnivå inletts. Bonava har krishanteringsplaner, samt gemensam rutin och system för larm och kommunikation av olyckor och allvarliga tillbud samt ett professionellt arbetsmiljönätverk över hela koncernen.

KUNDRELATERADE RISKER

O	Pris och produkt- erbjudande	• Förändringar i kundbeteenden påverkar efterfrågan på våra bostäder och projektens lönsamhet.	3	4	• Bonava genomför strukturerade insiktsundersökningar och följer löpande olika bostadstrender.
P	Kundservice	• Det finns en risk att kundservicen inte motsvarar förväntningarna hos kunderna och därmed påverkar förtroendet för Bonava.	3	3	• Bolaget arbetar aktivt med att samla in kunders åsikter avseende projektens 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.

SANNOLIKHET ATT RISKER KAN INTRÄFFA (Se illustration sid. 49 för översikt)	PÅVERKAN OM DET INTRÄFFAR (Se illustration sid. 49 för översikt)
---	---

FINANSIELLA RISKER¹⁾

Q	Refinansieringsrisker	• Refinansieringsrisk definieras som risken att Bonava inte ska kunna erhålla finansiering vid given tidpunkt eller att kreditgivarna ska få svårigheter att infria sina utfästelser.	1	5	• Bonava eftersträvar en spridning mellan olika finansieringskällor och att ha en förfallostruktur som är spridd över flera år.
R	Likviditetsrisker	• Likviditetsrisk är risken att Bonava inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.	2	5	• Bonava har stipulerat en viss nivå på betalningskapaciteten. Vidare finns en process för att löpande följa och prognosticera koncernens likviditet, som syftar till att säkerställa optimal nivå av finansiering och likviditet vid var tid.
S	Ränterisker	• Bonava är exponerat mot ränterisk genom att förändringar i ränteläget påverkar resultat och kassaflöden eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder negativt	3	2	• Bonavas finanspolicy stipulerar en nivå för genomsnittlig räntebindningstid för skuldportföljen samt att ränteomsättningsstrukturen ska vara spridd över tiden.
T	Valutarisker	• Med valutarisk avses risken för att växelkursförändringar får negativ inverkan på Bonavas resultaträkning, balansräkning och kassaflöde.	2	2	• Bonavas valutarisk är begränsad genom att affärsenheternas betalningar huvudsakligen sker i lokal valuta. Valutarisker i form av växelkursförändringar hanteras centralt av finansfunktionen, och säkras i stor utsträckning i enlighet med gällande finanspolicy.
U	Kreditrisker	• Risken för att Bonavas kunder inte uppfyller sina åtaganden utgör en kreditrisk.	2	2	• Kontroller av kunder sker via olika kreditupplysningsföretag. För större kunder begränsas risken för kreditförluster genom olika typer av säkerheter såsom bankgarantier, spär i byggnadskreditiv och betalningsgarantier.
V	Försäkring	• Bonavas verksamhet skulle kunna påverkas negativt om dess försäkringsbara risker inte täcktes av fullgoda försäkringar vilka även svarar mot gällande lagkrav.	2	3	• En centraliserad försäkringsfunktion ansvarar för koncerngemensamma försäkringar inom sak- och ansvarsförsäkringar, huvudsakligen egendom och entreprenad.

LEGALA RISKER

	RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	MOTVERKANDE FAKTORER		
W	Skatter	Bonava bedriver verksamhet i flera länder. Det finns en risk att Bonavas tolkning och tillämpning av skattelagar, skatteavtal och domstolars och skattemyndigheters praxis inte är helt korrekt. Vidare finns risk för framtida ändringar i såväl skattelagstiftning som rättspraxis.	2	4	Bonava följer en strukturerad process för efterlevnad av gällande lagar och praxis. En aktiv uppföljning sker av rättsutvecklingen inom skatteområdet såväl vad gäller tillämpning av gällande rätt som förslag och beslut om framtida ändringar i skattereglerna.
X	Tvister	Bonava är inblandad i tvister inom ramen för den normala affärsverksamheten och riskerar att bli föremål för civilrättsliga anspråk i processer rörande fel eller brister i sålda bostäder. Bonavas verksamhet skulle kunna påverkas negativt om sådana tvister inte hanterades på ett effektivt och affärsmässigt sätt.	2	3	Bonava har en noggrann, strukturerad och beprövad process för rapportering och utvärdering av tvister och andra exponeringar. Stora eller annars allvarliga exponeringar rapporteras löpande till vd, CFO och chefsjuristen och regelbundet till styrelsen. Bonava bedriver ett proaktivt arbete särskilt på segmentsnivå för att förebygga tvister.

¹⁾ Mer information om finansiell riskhantering i not 23, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Ägare och aktien

Bonava-aktien noterades den 9 juni 2016 på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

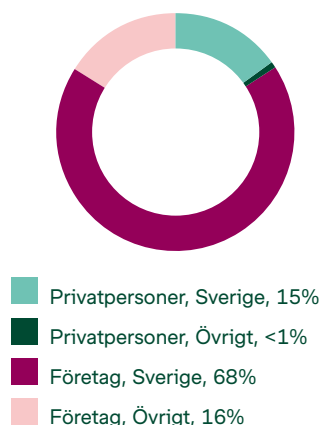
OM AKTIEN

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Varje A-aktie är berättigad till tio röster och varje B-aktie är berättigad till en röst. Totalt uppgick antalet aktier per den 31 december till 108 435 822, varav 14 374 838 A-aktier och 94 060 984 B-aktier motsvarande totalt 237 809 364 röster.

ÄGARE OCH ÄGARSTRUKTUR

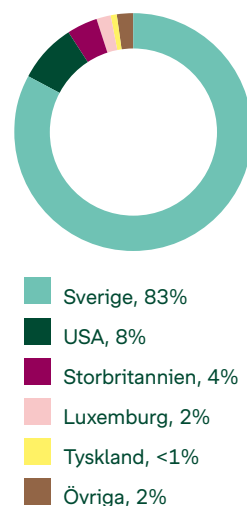
Svenska företag, fonder och privatpersoner ägde per den 31 december 83,3 procent av aktiekapitalet. Det utländska ägandet är främst fördelat på amerikanska ägare som uppgick till 8,1 procent motsvarande 4,0 procent av rösterna.

Ägarkategorier¹⁾



¹⁾ Källa: Euroclear Sweden per den 31 december 2016.

Ägarfördelning per land¹⁾



SNABBFAKTA

Handelsplats:	Nasdaq Stockholm	Börsvärde 31 december 2016:	15,2 Mdr SEK
Segment/sector:	Financials/Real Estates	ISIN kod B-aktien:	SE0008091581
Aktieslag:	A-aktie och B-aktie	ISIN kod A-aktien:	SE0008091573
Antal aktier:	108 435 822	Tickerkoder	
varav A-aktier:	14 374 838	Nasdaq:	BONAV B
varav B-aktier:	94 060 984	Bloomberg:	BONAVA:SS
		Reuters:	BONAVb.ST

Största aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjärnan AB	10 700 000	10 023 759	19,1	49,2
AMF – Försäkring och Fonder	–	7 907 171	7,3	3,3
Swedbank Robur Fonder	–	5 678 475	5,2	2,4
Lannebo Fonder	200 000	5 331 397	5,1	3,1
SEB Investment Management	–	5 505 842	5,1	2,3
Fjärde AP-fonden	3 343	3 772 055	3,5	1,6
Carnegie Fonder	–	2 750 000	2,5	1,2
Handelsbanken Fonder	–	2 647 353	2,4	1,1
Norges Bank	3 239	2 243 769	2,1	1,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	–	1 770 485	1,6	0,7
Delsumma 10 största aktieägare	10 906 582	47 630 306	53,9	65,9
Övriga	3 468 256	46 430 678	46,1	34,1
Totalt antal aktier	14 374 838	94 060 984	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden per den 31 december 2016.

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital, SEK	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring, SEK	Antal aktier efter ändring
8 apr. 2013	Nybildning	N/A	N/A	50 000	1 000
3 feb. 2016	Nyemission	+ 450 000	+ 9 000	500 000	10 000
	Sammanläggning av aktier (10000:1)	N/A	–9 999	500 000	1
	Delning av aktier (1:108435822)	N/A	+ 108 435 821	500 000	108 435 822
26 apr. 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

UTVECKLING UNDER ÅRET

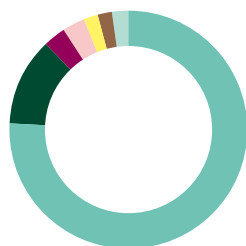
Från börsintroduktionen den 9 juni steg Bonavas B-aktie med 32,6 procent jämfört med OMXSPI som under samma period ökade med 11,1 procent.

Sista betalkurs per den 30 december 2016 var 139,60 SEK per A-aktie och 141,20 SEK per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 15,2 Mdr SEK.

OMSÄTTNING OCH HANDEL

Antal omsatta B-aktier uppgick under året till 47 038 919 vilket motsvarar en genomsnittlig dagsomsättning om 324 406 aktier. Bonavas B-aktier handlades på fler än sex olika marknadsplatser varav Nasdaq Stockholm svarade för 76 procent av omsättningen.

Marknadsandel (handel)



Nasdaq OMX, 76%
BOTC, 12%
LSE Group, 3%
ITG, 3%
Bats Europe, 2%
BOAT, 2%
Övriga, 2%

Källa: Euroclear Sweden
per den 31 december 2016.

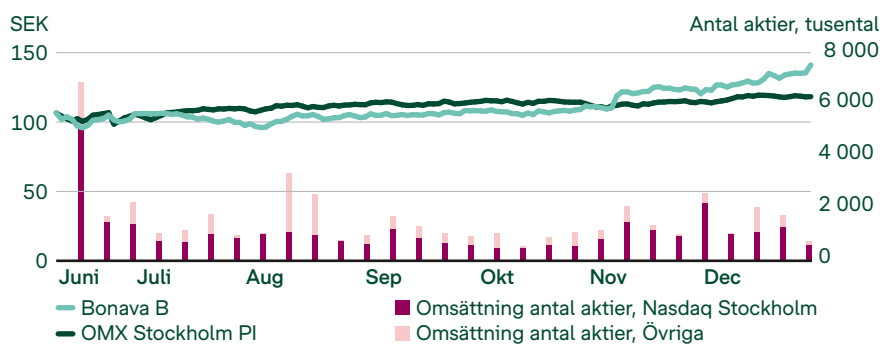
AVKASTNING

Totalavkastningen uppgick under perioden till 36,2 procent baserat på av styrelsen föreslagna utdelning för 2016 om 3,80 SEK per aktie. Direktavkastningen uppgick till 2,7 procent baserat på av styrelsen föreslagna utdelning för 2016 om 3,80 SEK per aktie. Högsta stängningskurs för B-aktien under 2016 var 141,20 SEK den 30 december och lägsta stängningskurs för B-aktien var 95,90 SEK den 16 juni.

VOLATILITET

Bonavas B-aktie har en volatilitet på 26,4 procent jämfört med genomsnittlig volatilitet för OMXSPI om 16,3 procent. Beta-värdet månadsvis på B-aktien uppgår till 0,9, vilket betyder att Bonava är mindre känsligt för svängningar på marknaden än genomsnittligt bolag på börsen.

Aktiekursutveckling



Källa: SIX, Fidessa.

Genomsnittlig dagsomsättning (antal aktier)	2016
A-aktier	7 537
B-aktier	324 406

Handel i B-aktien	2016
Antal omsatta aktier, miljoner	47,0
Värdet av omsatta aktier, per 30 dec	5,14 Mdr SEK
Genomsnitt dagsomsättning	35,5 MSEK

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Bonavas utdelningspolicy är att årligen dela ut minst 40 procent av årets resultat efter skatt. För 2016 föreslår styrelsen en utdelning om SEK 3,80 per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen, motsvarande en total utbetalning på 41 procent av årets resultat efter skatt. Den första utbetalningen om 1,90 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 11 april 2017 och den andra utbetalningen om 1,90 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 11 oktober 2017.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Styrelsen med stöd av bemyndigandet från den extra bolagsstämman den 26 september 2016, beslutade om återköp av egna B-aktier. Under 2016 återköptes 354 400 B-aktier, aktier vilket motsvarade 0,3 procent av antalet registrerade aktier till ett totalt värde om cirka 45,0 MSEK.

KONVERTERING AV AKTIER

Enligt Bonavas bolagsordning har ägare till A-aktier rätt att omvandla dessa till B-aktier. Under 2016 konverterades totalt 148 727 A-aktier till B-aktier. Per den 31 december uppgick antalet röster till 237 809 364 st.

Analytiker som följer Bonava-aktien

ABG Sundal Collier	Tobias Kaj	tobias.kaj@abgsc.se
Carnegie Investment	Erik Granström	erik.granstrom@carnegie.se
Handelsbanken Capital	Albin Sandberg	alsa06@handelsbanken.se
HSBC	Tobias Loskamp	tobias.loskamp@hsbc.de
Nordea Markets	Niclas Höglund	niclas.hoglund@nordea.com
SEB Equities	Stefan E Andersson	stefan.e.andersson@seb.se
Swedbank	Jan Ihrfelt	jan.ihrfelt@swedbank.se

Data per aktie¹⁾

	2016
Börskurs A-aktien, SEK	139,6
Börskurs B-aktien, SEK	141,2
Högsta notering, B-aktien, SEK	141,2
Lägsta notering, B-aktien, SEK	95,9
Aktiekursutveckling, %	32,6
Eget kapital per aktie, SEK	2,81
Utdelning, SEK ²⁾	3,80
Totalavkastning ³⁾ , %	36,2
Direktavkastning ³⁾ , %	2,7
Resultat per aktie ⁴⁾ , SEK	9,26
Kassaflöde, SEK per aktie	6,54
P/E-tal	15,2
Antal aktier	108 435 822
Antal aktieägare	41 189

¹⁾ Vid årets utgång 31 december 2016.

²⁾ Av styrelsen föreslagen.

³⁾ Baseras på föreslagen utdelning.

⁴⁾ Ingen utspädningsseffekt föreligger.

LTIP 2016

Under året infördes ett långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram (LTIP 2016). Programmet omfattar 25 anställda bestående av koncernledning och andra nyckelpersoner inom Bonava-koncernen. För mer information se not 3.

Bonava på kapitalmarknaden

På Bonava har all kommunikation med kapitalmarknaden syftet att säkerställa ökad förståelse för företaget, optimera tillgången till kapital och att minska aktiens volatilitet. Bonavas Investor relations arbetar därför för att förse kapitalmarknaden med så transparent, punktlig och relevant information som möjligt.

Bonavas informationsgivning ska vara relevant för målgruppen, publiceras inom en rimlig tidsram och samtidigt nå ut till företagets intressenter så att de alltid har uppdaterad information om bolaget.

IR-relaterade aktiviteter genomförs löpande under året i form av presentationer

i samband med kvartalsrapportering, kapitalmarknadsdagar, roadshows, investerar- och analytikermöten samt års- och bolagsstämmor.

Viktiga datum för Bonavas aktieägare		2017
Årsstämma		4 april
Delårsrapport jan-mar		27 april
Kapitalmarknadsdag i Berlin		16 maj
Halvårsrapport jan-jun		18 juli
Delårsrapport jan-sep		24 oktober

FÖR MER INFORMATION

Ann-Sofi Danielsson, CFO och IR-ansvarig
ann-sofi.danielsson@bonava.com
Tel: 08-409 544 00
Tel: 0706-740 720

Rasmus Blomqvist, Investor Relations
rasmus.blomqvist@bonava.com
Tel: 0737-739 845



Bolagsstyrnings- rapport

Sedan den 9 juni 2016 är Bonava ett svenskt publikt aktiebolag noterat på Nasdaq Stockholm. Bonava tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Den syftar till att säkerställa ett effektivt och värdeskapande beslutsfattande genom en tydlig roll- och yrkesansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och koncernledning. Denna transparens är en förutsättning för att Bonava ska kunna agera snabbt och korrekt när nya affärsmöjligheter ges.

Ordförande har ordet



CARL ENGSTRÖM, STYRELSEORDFÖRANDE

NOTERING PÅ STOCKHOLMSBÖRSEN

2016 har varit ett spännande år för Bonava. Vi har lanserat vårt nya varumärke, produktionsstartat nästan 6 000 bostäder, anställt över 350 nya medarbetare och samtidigt levererat vårt bästa resultat någonsin. Mitt i detta har vi också noterat Bonava på Nasdaq Stockholm. Börsnoteringen den 9 juni föregicks av ett års intensiva förberedelser och jag vill än en gång passa på att tacka alla fantastiska medarbetare för allt hårt arbete.

EN NY STYRELSE I ETT NYGAMMALT BOLAG

Som ett led i uppdelningen från NCC till-sattes en fristående styrelse för Bonava i december 2015. Bonava har, som ett affärs-område inom NCC, varit en del av en börs-noterad koncern under många år och har en god grund att stå på. Men samtidigt som uppdelningen skapar nya möjligheter innebär den också att vi måste etablera nya funktioner, affärssystem, arbetssätt och relationer. Styrelsen har i sitt arbete under året haft stort fokus på både börsnoteringsprocessen och riskhanteringen i ett fristående Bonava

genom att säkerställa strukturer, processer och instruktioner för en god och sund bolagsstyrning i linje med aktiebolagslagen, Bonavas bolagsordning och Svensk kod för bolagsstyrning. Under året har styrelsen besökt ett flertal bostadsprojekt på Bonavas två största marknader i Sverige och Tyskland. Som regel har varje styrelsemöte också inletts med en presentation från någon av Bonavas ledande befattningshavare för att ge styrelsen en djupare insikt i organisation, ansvarsområden och aktuella frågeställningar. Några av de områden som har diskuterats är Bonavas nya varumärke, kundsegmentering och försäljningskanaler, HR, IT-plattformar, hållbarhet, hälsa och säkerhet samt strategi- och inköpsarbete.

SÅLD, FÄRDIGSTÄLLD OCH ÖVERLÄMNAD

Under året beslutade styrelsen att inrätta ett separat revisionsutskott för att utförligare kunna diskutera de frågor som berör utskottet. En viktig fråga för styrelsen har varit hur kommunikationen till aktiemarknaden kan förbättras för att öka förståelsen för Bonavas

resultatavräkning och redovisningsprinciper. En bostad resultatavräknas enligt Bonavas principer först när den är såld, färdigställd och överlämnad till kunden. Det är en konservativ och trygg redovisning, men som också innebär att resultatet kan variera från kvartal till kvartal beroende på när bostäderna överlämnas.

PASSION FÖR PRISVÄRDA BOSTÄDER

Bonavas strategi ligger fast där vi med fokus på prisvärda och hållbara bostäder genom kostnadsledarskap och en effektiv kapitalallokering ska ge våra aktieägare en god avkastning och samtidigt skapa hem och levande platser åt våra kunder. Det är något som alla Bonavas medarbetare brinner för och en entusiasm som glädjande nog också har smittat av sig in i styrelserummet. Slutligen vill jag passa på att hälsa Bonavas aktieägare – såväl nya som gamla – hjärtligt välkomna!

Carl Engström
Styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

Bonava är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm den 9 juni 2016 efter att ha knoppats av från NCC. NCC AB har varit noterat på Stockholmsbörsen i många år. Bolagsstyrningen i Bonava utgår från svensk lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. I de länder där Bonava driver verksamhet följs den lagstiftning och övriga regler som är tillämpliga lokalt. Bonava ska även följa god sed på värdepappersmarknaden, vilket bland annat innebär att koncernen tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning.

Bonava följer Kodens sedan noteringen i juni 2016 utan några avvikelser. Inga överträdelser av Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden har förekommit.

Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats av styrelsen och lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Kodens och redogör för Bonavas bolagsstyrning under 2016.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är enligt aktiebolagslagen bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämma som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget.

Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning om att kallelse har skett i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet.

Bolagsstämmor under 2016

Extra bolagsstämma i Bonava den 25 januari 2016 beslutade om en nyemission varigenom aktiekapitalet ökades till 500 000 SEK.

Årsstämman 2016 ägde rum den 22 april 2016, innan Bonava noterades. Utöver val av styrelse och andra sedvanliga frågor beslutade årsstämman bland annat om en fondemission varigenom aktiekapitalet ökades till 410 000 000 SEK.

Extra bolagsstämma den 18 maj 2016 beslutade om en fondemission varigenom aktiekapitalet ökades till 433 743 288 SEK och därmed aktiens kvotvärde till 4,00 SEK.

Extra bolagsstämma den 26 september 2016 fattade beslut om att införa ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledning och vissa nyckelpersoner.

Årsstämma 2017

Bonavas årsstämma 2017 äger rum den 4 april 2017 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast den 14 februari 2017. Begäran ska ställas till styrelsen. Bonava eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid bolagsstämma. För mer information om bolagsstämman, se sid. 128 eller Bonavas hemsida, bonava.com/bolagsstamma/arsstamma-2017.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonavas aktie noterades på Nasdaq Stockholm den 9 juni 2016. Vid årsskiftet uppgick antalet aktier i bolaget till 108 435 822

aktier. Aktiekapitalet var per samma datum 433 743 288 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 4,00 kronor.

Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 41 489 stycken. Bolagets fem största aktieägare var vid årsskiftet Nordstjernan AB, AMF Försäkring och Fonder, Swedbank Robur fonder, Lannebo fonder och SEB Investment Management.

Mer information om Bonavas aktier och aktieägare, finns i avsnittet Ägare och aktien på sidorna 53–55.

BOLAGSORDNINGEN

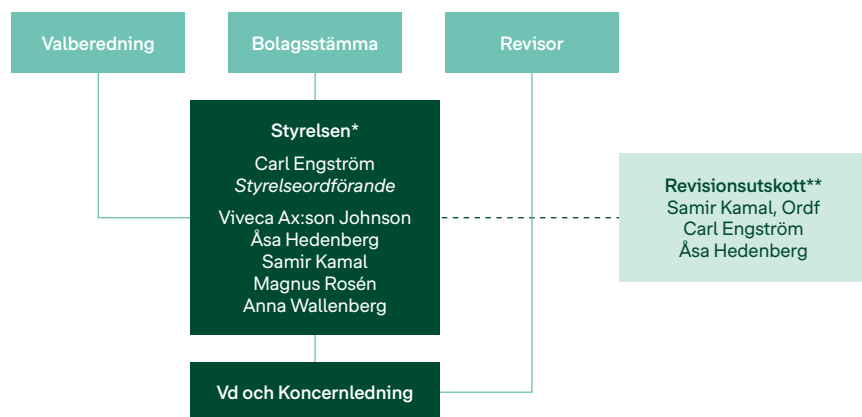
Bonavas bolagsordning som fastställdes vid årsstämman 2016 återfinns i sin helhet på bonava.com. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska direkt eller genom dotterbolag, utveckla och investera i bostäder och bedriva handel med fastigheter samt bedriva annan med ovan nämnda verksamheter förenlig verksamhet, samt dessutom ombesörja vissa koncerngemensamma uppgifter såsom att tillhandahålla stabstjänster. Styrelsen har sitt säte i Solna¹⁾. Bolaget kan inte fatta några beslut i strid mot bolagsordningen utan att först hänskjuta en sådan fråga till bolagsstämma för beslut och eventuell ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

VALBEREDNING

Vid årsstämman 2016 i Bonava antogs instruktioner för valberedningens arbete.

¹⁾ Inför årsstämman 2017 finns förslag till ändring av bolagets säte till Stockholm.

Bonavas bolagsstyrningsstruktur



* Under 2016 fullgjordes både revision- och ersättningsutskottets uppgifter av Bonavas styrelse i dess helhet.

** Från och med årsskiftet 2016/17 har Bonava inrättat ett separat revisionsutskott.

Kontakta styrelsen på
ir@bonava.com

I samband med nämnda beslut antog årsstämman även en härifrån avvikande instruktion för tiden före 2017 års årsstämma, eftersom 2016 års årsstämma ägde rum före noteringen av Bonava på Nasdaq Stockholm.

Instruktionen för tiden före årsstämman 2017 lyder som följer: Baserat på ägarstatistik per den sista bankdagen i den månad som Bolagets aktier upptagits till handel på Nasdaq Stockholm ska styrelsens ordförande utan onödigt dröjsmål kontakta de tre röstmässigt största aktieägarna i Bolaget, vilka var och en äger rätt att utse en ledamot av valberedningen. Om någon av de tre största aktieägarna inte önskar utnyttja sin rätt att utse en ledamot av valberedningen, ska nästa aktieägare i följd erbjudas rätten att utse en ledamot av valberedningen. För det fall flera aktieägare avstår från sin rätt att utse ledamöter av valberedningen ska styrelsens ordförande inte behöva kontakta fler än åtta aktieägare, såvida det inte är nödvändigt för att få ihop en valberedning bestående av minst två ledamöter. Såvida inte annat har avtalats mellan ledamöterna, ska valberedningens ordförande representera den största aktieägare. Styrelsens ordförande ska dock aldrig vara valberedningens ordförande.

Valberedningens arbete

Valberedningen har enligt instruktionerna till uppgift att lägga fram förslag till årsstämman om antalet styrelseledamöter och styrelsens sammansättning inklusive styrelsens ordförande, samt förslag om styrelsens arvodering, inklusive eventuellt särskilt arvode för utskottsarbete. Valberedningen ska också lägga fram förslag om årsstämmans ordförande och, i förekommande fall, om revisorer och deras arvodering. I den mån som anses erforderligt ska valberedningen även lägga fram förslag till ändringar i gällande regler för valberedningen.

Valberedningen har inför årsstämman 2017 haft tre protokollförda sammanträden och därutöver haft kontakt mellan möten per telefon och e-post. Valberedningen har av styrelsens ordförande fått en redogörelse för hur arbetet bedrivits i styrelsen under året och har även träffat och intervjuat samtliga styrelsens ledamöter. Valberedningen har konstaterat att styrelsen i termer av mångfald och könsfördelning har en

tillfredsställande sammansättning. Valberedningen har därefter utvärderat bolagets behov och en med hänsyn därtill ändamålsenlig styrelsesammansättning i förhållande till nuvarande styrelseledamöters bakgrund och kompetens. Mot bakgrund av denna utvärdering har kravprofiler för nya ledamöter tagits fram och valberedningen har identifierat, intervjuat och utvärderat potentiella kandidater. Valberedningen har även utvärderat styrelsens arvoden och behandlat frågan om ersättning för arbete i styrelsens utskott. Samtliga beslut i valberedningen har varit enhälliga.

Valberedningens förslag

Aktieägare har varit välkomna med förslag och synpunkter till valberedningen. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen gör detta via ir@bonava.com.

Ingen särskild ersättning har utgått till ordföranden, eller till någon av de övriga ledamöterna i valberedningen.

Valberedningens förslag på styrelsemedlemmar, styrelsearvoden och revisorer presenteras i kallelsen till årsstämman samt på bonava.com.

STYRELSE

Bonavas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter. Vid årsstämman den 22 april 2016 beslutades att omvälja Carl Engström, Viveca Ax:son Johnson, Åsa Hedenberg, Samir Kamal, Magnus Rosén och Anna Wallenberg till styrelseledamöter. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför Koncernen samt innehav av aktier i Bonava, se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för vd. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policyer, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet, se nedan. Dessa interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande för att följa lagar och när behov annars föreligger.

Styrelsen och oberoende

Enligt Kodex ska en majoritet av de stämmodvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då samtliga sex av de stämmodvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Samtliga ledamöter utom Carl Engström och Viveca Ax:son Johnson har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare (i båda dessa fall med avseende på Nordstjernan AB).

Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Vid årsstämman den 22 april 2016 valdes Carl Engström till styrelseordförande. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

Styrelsens arbete under 2016

Bolagets styrelse har under 2016 haft tio möten, inklusive ett konstituerande möte. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: vd:s genomgång av verksamheten, försäljningar och investeringar, finansiell rapportering, sammanfattning av större exponeringar och rapport om eventuella arbetsmiljö- och Code of Conduct-incidenter. Under året har frågor relaterade till avknoppningen av Bonava som ett självständigt bolag varit en stående punkt vid styrelsens sammanträden. Styrelsen har under 2016 bland annat fattat beslut om Bonavas strategi och flera större försäljningar och investeringar. Styrelsen har även fattat beslut om hållbarhetsagenda och långsiktiga hållbarhetsmål.

Utskott

Styrelsen har för närvarande två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Under 2016 fullgjordes båda utskottens uppgifter av Bonavas styrelse i dess helhet. Vid sitt möte den 7 november 2016 utsåg

Valberedning inför årsstämman 2017

Ledamöter	Utsedd av	Oberoende ¹⁾
Tomas Billing, ordförande	Nordstjernan AB	Ja/Nej
Tomas Risbecker	AMF – Försäkring och fonder	Ja/Ja
Johan Strandberg	SEB Investment Management	Ja/Ja
Carl Engström	Styrelsen för Bonava AB (publ)	Ja/Nej

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

Kontakta valberedningen på
ir@bonava.com

styrelsen ett separat revisionsutskott, med verkan från och med årsskiftet 2016–2017.

Utskottens uppgifter regleras närmare i de årligen fastställda utskottsinstruktionerna.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Revisionsutskottet består från och med 2017 av styrelseledamöterna Samir Kamal, tillika ordförande, Carl Engström och Åsa Hedenberg, av vilka ingen är anställd av bolaget.

Under 2016 har revisionsutskottet bestående av hela styrelsen haft tre möten. Ledamöterna i utskottet har närvarat vid samtliga möten. Även Bonavas revisor deltog på samtliga möten. Vid mötena har exempelvis bolagets delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen behandlats.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till vd och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till vd i enlighet med ersättningsprinciperna. Principerna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För vd gäller även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av årsstämman.

Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket bolaget uppfyller i lag, börsregler och Kodens gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till vd och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för vd och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till vd och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer.

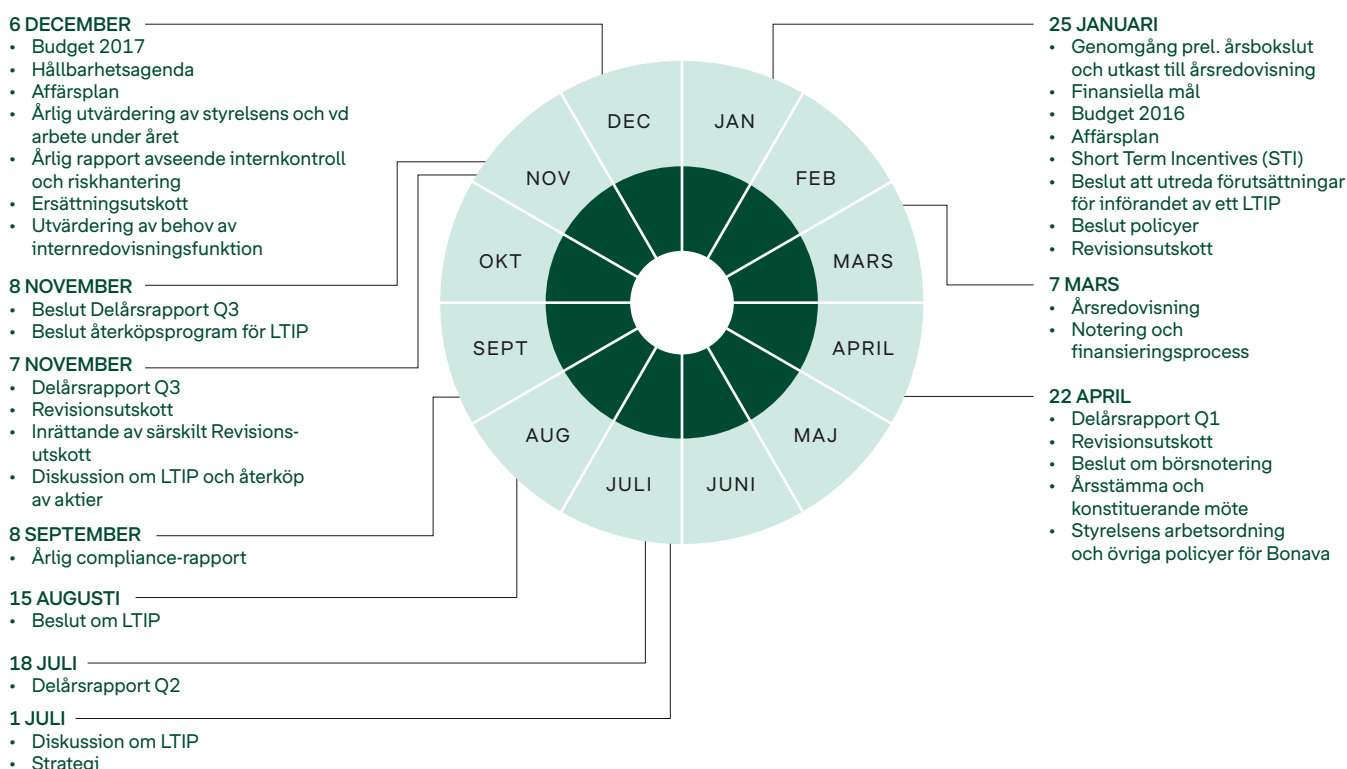
Under 2016 har ersättningsutskottet haft ett möte (styrelsemöte). Ledamöterna har närvarat vid detta möte. Vid mötet behandlades exempelvis. Bonavas riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer till vd och andra ledande befattningshavare, det aktiebaserade incitamentsprogram för ledande befattningshavare som beslutades 2016 och de föreslagna grunderna för ett eventuellt aktiebaserat incitamentsprogram för ledande befattningshavare för beslut 2017.

Ersättning

Vid årsstämman den 22 april 2016 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 500 000 SEK till styrelseordföranden och 260 000 SEK till var och en av de övriga styrelseledamöterna som inte är anställda i bolaget. Inga särskilda arvoden har utgått för utskottsarbete.

Vid stämman beslutades vidare att under förutsättning att det är kostnadsneutralt för bolaget och efter skriftlig överenskommelse mellan bolaget och styrelseledamöterna kan bolaget medge att styrelsearvodet faktureras genom ett av styrelseledamöterna helägt bolag. Om så sker ska det fakturerade arvodet ökas med ett belopp motsvarande sociala avgifter enligt lag och med mervärdesskatt enligt lag.

Styrelsemöten 2016



Utvärdering av styrelsen och verkställande direktören

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2016 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vd utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget 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 och beslutsordning. vd fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övriga koncernledningen.

Koncernledningen träffas regelbundet månatligen och i övrigt vid behov. År 2016 sammanträdde koncernledningen nio gånger.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

I enlighet med de riktlinjer som antogs på bolagets årsstämma den 22 april 2016 ska Bonava tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Principerna och formerna för ersättningarna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningarna ska därför vara marknads-mässiga och konkurrenskraftiga. De ska vidare vara enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del. Den fasta lönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. All rörlig ersättning är relaterad till den fasta lönen, maximerad samt belönar uppfyllelsen av i förväg uppställda målsättningar av i huvudsak ekonomisk art. All rörlig ersättning i Bonava är utformad för att motivera och belöna värdeskapande aktiviteter som stödjer bolagets långsiktiga operationella och finansiella mål. För fullständigt beslut beträffande riktlinjer för ersättning, se not 3.

Bonava eftersträvar en successiv övergång till premiebaserade lösningar, vilket innebär att Bonava betalar premier som utgör en viss andel av den anställdes lön. Medlem i Bonavas ledning som är verksam i Sverige och som inte omfattas av pensionsförmåner enligt ITP-plan ska erhålla högst 30 procent av den årliga fasta lönen i årlig premiebaserad pensionsavsättning. Medlem i Bonavas ledning som är verksam i annat

land har pensionslösning i överensstämmelse med lokal praxis. Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska inte överstiga nio månads-löner, tolv månadslöner ifråga om vd och CFO, vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavares sida. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang vd, CFO och övriga medlemmar av koncernledningen.

Styrelsen äger rätt att frånga ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

Under räkenskapsåret 2016 har ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med tabell i not 3.

Aktierelaterat incitamentsprogram

Den extra bolagsstämman 26 september 2016 biföll styrelsens förslag att införa ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledningen och vissa nyckelpersoner, totalt 25 personer. För deltagande i programmet krävs ett eget aktieäggande i Bonava. Syftet med att införa programmet är att sammanlänka aktieägarnas respektive koncernledningens och vissa nyckelpersoners intressen för att säkerställa maximalt långsiktigt värdeskapande. Den extra bolagsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att återköpa B-aktier för att säkra implementeringen av incitamentsprogrammet. Styrelsen har beslutat att utnyttja detta bemyndigande och inlett ett återköpsprogram. Styrelsen avser föreslå kommande årsstämmor i Bonava att inrätta långsiktiga

Ersättning och närvaro vid styrelsens möte 2016

Bolagsstämmovalda ledamöter	Invald år	Styrelse	Revisions- utskott ¹⁾	Ersättnings- utskott ²⁾	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag och ledning	Totalt årligt arvode, SEK
Totalt antal möten		10	3	1			
Ordf. Carl Engström	2015	10	3	1	Nej	Ja	500 000
Viveca Ax:son Johnson	2015	10	3	1	Nej	Ja	260 000
Åsa Hedenberg	2015	10	3	1	Ja	Ja	260 000
Samir Kamal	2015	10	3	1	Ja	Ja	260 000
Magnus Rosén	2015	10	3	1	Ja	Ja	260 000
Anna Wallenberg	2015	10	3	1	Ja	Ja	260 000

¹⁾ Under 2016 utgjordes Revisionsutskottets uppgifter av Bonavas styrelse i sin helhet.

²⁾ Under 2016 utgjordes Ersättningsutskottets uppgifter av Bonavas styrelse i sin helhet.

incitamentsprogram enligt liknande principer som gäller för det nu implementerade programmet för 2016.

REVISOR

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 22 april 2016 valdes det registrerade revisionsbolaget EY (Ernst & Young), till revisor för perioden fram till årsstämman 2017. Till huvudansvarig revisor har utsetts den auktoriserade revisorn Mikael Ikonen. För mer information om Mikael Ikonens erfarenhet se sid. 65.

Revisorn ska rapportera till revisionsutskottet om inte obetydliga fel inom redovisningsområdet och vid misstankar om oegentligheter. Revisorn ska minst en gång per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets

interna kontroll. Revisorn deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser.

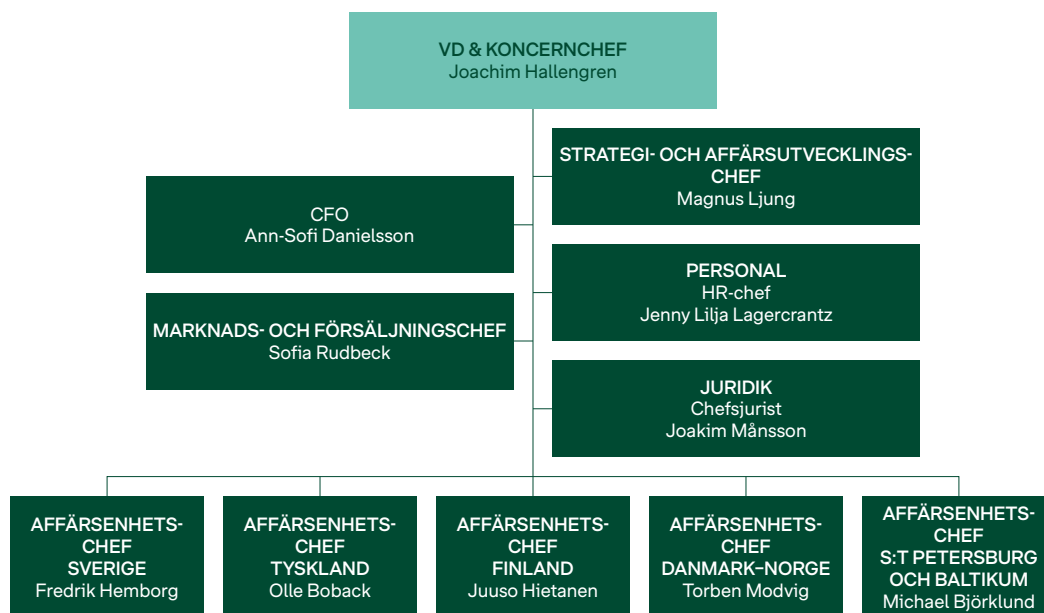
Utöver revisionsuppdraget har EY under 2016 anlitats för ytterligare tjänster, främst skatte- och redovisningsfrågor men även

frågor relaterade till det aktierelaterade incitamentsprogrammet. 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.

Arvoden till revisorer under 2016	MSEK
Revisionsarvoden	7
Arvoden för revisionsnära konsulttjänster	0
Arvoden för skattekonsultation	0
Övriga arvoden	0

Aktiebaserat långsiktigt incitamentsprogram	LTIP 2016
Antal som erbjöds att delta	25
Antal som valde att gå med	25

Organisation



Styrelse



Carl Engström

Styrelseordförande sedan 2015
Född 1977

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm och Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Nuvarande sysselsättning: Senior Investment Manager och del av ledningsgruppen i Nordstjärnan AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Managementkonsult på Bain & Co.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Salcomp Oyj och Salcomp Holding AB.

Aktieinnehav i Bonava AB: 0 aktier.



Viveca Ax:son Johnson

Styrelseledamot sedan 2015
Född 1963

Utbildning: Samhällsvetenskaplig gymnasieutbildning (tre år).

Andra pågående uppdrag: Ordförande i Nordstjärnan AB och Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse för allmännyttiga ändamål samt FPG Media AB. Styrelseledamot i NCC AB, Rosti Group AB och Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse.

Aktieinnehav i Bonava AB: 25 000 A-aktier och 123 000 B-aktier.



Åsa Hedenberg

Styrelseledamot sedan 2015
Född 1961

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Nuvarande sysselsättning: Vd Specialfastigheter Sverige AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet:

Vd Huga Fastigheter AB, vd Uppsalahem AB, Marknadsområdeschef Stockholm Kommersiellt Innerstad AP Fastigheter.

Andra pågående uppdrag: Ledamot i fullmäktige, Stockholms Handelskammare.

Ordförande i valnämnden, Byggherrarna.
Aktieinnehav i Bonava AB: 2 210 B-aktier.

Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda aktier per 31 december 2016.



Samir Kamal

Styrelseledamot sedan 2015
Född 1965

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Kandidatexamen elektro- och elektronik ingenjör, Imperial College i London.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Partner på EQT Partners, partner på IK Investment Partners, projektledare på Carnegie Investment Bank samt analytiker på SEB.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Scandi Standard AB, Save-by-Solar Sweden AB, Rimas Holding AB och Stiftelsen Industrifonden
Aktieinnehav i Bonava AB: 3 000 B-aktier.



Magnus Rosén

Styrelseledamot sedan 2015
Född 1962

Utbildning: Civilekonom, Linköpings Universitet och MBA, Handelshögskolan i Stockholm.
Nuvarande sysselsättning: tillträdande CEO Nobina PLC (från den 1 juni 2017)
Tidigare arbetslivserfarenhet: CEO Ramirent PLC, vd BE-Group Sverige samt vd Cramo Sverige och SVP Cramo Skandinavien.
Andra pågående uppdrag: Ledamot i Llentab AB och ledamot i Corroventa AB.
Aktieinnehav i Bonava AB: 3 000 B-aktier.



Anna Wallenberg

Styrelseledamot sedan 2015
Född 1975

Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet.
Nuvarande sysselsättning: Drift och försäljningsdirektör Kronans Apotek.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Sortiment- och inköpschef Kronans Apotek, affärsområdeschef på Oriola AB och managementkonsult Accenture.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Occasion Euro Events AB.
Aktieinnehav i Bonava AB: 0 aktier.

Revisor

Mikael Ikonen

EY (ERNST & YOUNG AB)

Huvudansvarig revisor. Född 1963.
Övriga väsentliga uppdrag: revisor i D. Carnegie AB, Corem Property Group, NCC AB, Hemsö Fastighets AB och Slättö Förvaltning AB.

Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda aktier per 31 december 2016.

Koncernledning



Joachim Hallengren

Vd och Koncernchef
Född 1964

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola.

Arbetslivserfarenhet: Vd för NCC Housing mellan 2012–2016 och sammanlagt 16 års erfarenhet från olika positioner inom NCC-koncernen, bland annat som affärsområdeschef för NCC Property Development och som koncernledningsmedlem i NCC AB (publ).

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i och ägare 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.

Aktieinnehav i Bonava: 10 000 A-aktier och 43 400 B-aktier.



Ann-Sofi Danielsson

CFO
Född 1959

Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet. *Arbetslivserfarenhet:* CFO, Ekonomidirektör och sammanlagt 13 års erfarenhet som medlem i NCC ABs koncernledning.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Pandox AB, Bulten AB samt Bulten Holding AB. *Aktieinnehav i Bonava:* 12 470 B-aktier.



Magnus Ljung

Strategi- och affärsutvecklingschef
Född 1975

Utbildning: Civilingenjör, Linköpings Tekniska Högskola.

Arbetslivserfarenhet: Erfarenhet från ledande befattningar inom strategi- och affärsutveckling på Eniro och EDSA, managementkonsult på Bain & Co, Booz & Co samt Accenture.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i och ägare av Avidor AB. *Aktieinnehav i Bonava:* 2 539 B-aktier.



Sofia Rudbeck

Marknads- och försäljningschef
Född 1974

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.

Arbetslivserfarenhet: Erfarenhet som produkt och marknadschef på Fagerhult Retail samt ansvarig för strategi och programkontor på Fagerhult, olika roller inom innovation och marknad på Electrolux samt managementkonsult på McKinsey & Company.

Andra pågående uppdrag: Ordförande Centre for the Future of Places (KTH) *Aktieinnehav i Bonava:* 2 500 B-aktier.



Jenny Lilja Lagercrantz

HR-chef
Född 1972

Utbildning: Filosofie Kandidatexamen, Stockholms Universitet.

Arbetslivserfarenhet: Erfarenhet från ledande befattningar inom Human Resources på Skandia och Nasdaq OMX.

Andra pågående uppdrag: Inga. *Aktieinnehav i Bonava:* 2 300 B-aktier.



Joakim Månsson

Chefsjurist
Född 1967

Utbildning: Jur Kand, Lunds Universitet. Zertifikat över Europäische Studien, Universität Saarbrücken.

Arbetslivserfarenhet: Bolagsjurist på NCC Housing sedan 2009. Även erfarenhet som bolagsjurist på NCC Property Development. Vidare erfarenhet som bolagsjurist på Skanska Sverige AB och biträdande jurist på Gernandt & Danielsson Advokatbyrå.

Andra pågående uppdrag: Inga. *Aktieinnehav i Bonava:* 4 565 B-aktier.

Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda aktier per 31 december 2016.



Fredrik Hemborg

Affärsenhetschef Sverige
Född 1972

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.
Arbetslivserfarenhet: 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 I AB, Tipton II AB, Tipton III AB.
Aktieinnehav i Bonava: 4 787 B-aktier.



Olle Boback

Affärsenhetschef Tyskland
Född 1953

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Ingenjör, Rudbeckskolan i Örebro.
Arbetslivserfarenhet: 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. Zweite Schwalbenweg och GBS GmbH & Co. Dritte Schwalbenweg i Berlin-Schönfeld KG.
Aktieinnehav i Bonava: 12 864 B-aktier.



Juuso Hietanen

Affärsenhetschef Finland
Född 1977

Utbildning: Civilingenjör, Tekniska Högskolan i Helsingfors (Aalto Universitet). Fastighetsfinansiering, Hanken Handelshögskola, Finland. Finansieringsstudier, Budapest University of Technology, Ungern.
Arbetslivserfarenhet: 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 ansvarig för NCC Housing i Finland.
Andra pågående uppdrag: Inga.
Aktieinnehav i Bonava: 3 428 B-aktier.



Torben Modvig

Affärsenhetschef Danmark-Norge
Född 1973

Utbildning: Civilingenjör, Danmarks Tekniska Universitet och Kandidatexamen i Finans samt MBA, Köpenhamns handelshögskola.
Arbetslivserfarenhet: Sammanlagt nio års erfarenhet som ansvarig för NCC:s bostadsutveckling i Danmark. Erfarenhet som Director på konstruktionsbolaget Davidsen Partnere A/S och som Nordic Engineering Manager på Shell.
Andra pågående uppdrag: Inga.
Aktieinnehav i Bonava: 6 474 B-aktier.



Michael Björklund

Affärsenhetschef S:t Petersburg och Baltikum
Född 1969

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan Stockholm och Civilekonom, Stockholms Universitet.
Arbetslivserfarenhet: Sammanlagt 5 års erfarenhet från fastighetsutveckling NCC Property Development och Housing. Erfarenhet som Fastighetschef Kingfisher Plc, Ryssland, Regionchef Ikea Fastigheter Ryssland och som Inköpschef Skanska International.
Andra pågående uppdrag: Inga.
Aktieinnehav i Bonava: 8 260 aktier.

Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda aktier per 31 december 2016.

Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden. Bolagsstyrningsrapporten ska innehålla upplysningar om de viktigaste inslagen i bolagets system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen respektive upprättande av koncernredovisningen. Dessa uppgifter lämnas i detta avsnitt.

Intern kontroll över finansiell rapportering och riskhantering

Bonavas interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav och andra krav på Bonava som noterat bolag efterlevs. Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen av bolaget avseende finansiell rapportering. Bonava följer *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* ("COSO")s ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework". Ramverket består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation, samt uppföljning. Processen har utformats för att säkerställa en lämplig 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

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i för styrelsen och bolaget styrande policyer.

Styrelsen ser över och fastställer årligen följande policyer.

- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till vd
- Beslutsordning
- Finanspolicy
- Uppförandekod
- Bolagsstyrningspolicy
- Insiderpolicy
- Kommunikationspolicy
- IT-policy
- Miljöpolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- HR-policy
- Inköbspolicy
- Informationssäkerhetspolicy

Alla policyer beslutas av styrelsen. Utöver dessa har bolaget även andra typer av bindande styrdokument. Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav och när behov annars föreligger.

Samtliga koncernens policyer och övriga styrdokument med tillämpning för hela koncernen är tillgängliga för alla anställda på bolagets intranät.

Styrelsen övervakar och säkerställer kvaliteten på den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning och tillhörande instruktion för revisionsutskottet. 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 arbete med internkontroll 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

I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, samt revisionsutskottet, en gång om året en genomgång av bolagets interna kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Det är koncernledningen som genomför den övergripande riskanalysen där risker inom följande områden identifierats:

- Bonavas omvärld
- Strategiska
- Operativa
- Hälsa och säkerhet
- Kundrelaterade
- Finansiella
- Legala

De risker som identifierats inom varje område värderas utifrån en bedömd sannolikhet och påverkan samt effektivitet i åtgärder som finns på plats för att hantera risken. Utfallet av riskanalysen presenteras för styrelsen. För mer information avseende koncernens risker och riskhantering, se sidorna 49–52 samt not 23.

Bonavas externa revisor bjuds in att på styrelsemöte och till revisionsutskottet redogöra för sin rapport över den interna kontrollen.

Kontrollaktiviteter

Bonavas hantering av risker bygger på att ett antal kontrollaktiviteter sker på olika nivåer i affärsverksamheten, i gemensamma Shared Service center (SSC) samt på staber. Kontrollaktiviteterna ska säkerställa såväl effektivitet i Bonavas processer som en god hantering av identifierade risker. För affärsverksamheten är verksamhetssystemen grunden för den kontrollstruktur som satts upp och fokuserar på viktiga steg i affärsverksamheten som investeringsbeslut, produktionsstart samt försäljning. Bonava lägger stor vikt vid uppföljning av projekt.

Bonava har etablerat flera SSC, dels Bonava Business Services (BBS), som hanterar merparten av den nordiska verksamhetens transaktioner, dels Human Resources Operations (HRO) som hanterar löneadministration för de nordiska länderna. Vidare finns Group IT, som har ett centralt ansvar för de väsentligaste IT-systemen inom Bonava. Alla dessa funktioner har som krav att dess processer ska ha kontrollaktiviteter som hanterar identifierade risker på ett effektivt sätt. SSC har stora möjligheter att nå en hög mognadsnivå av intern kontroll.

Andra kontrollaktiviteter innefattar framför allt följande:

- Varje kvartal hålls styrelsemöten i varje affärsenhet, vilka samtliga är bolagiserade. Centrala inslag i dessa möten är rapportering och diskussion av finansiella prognoser och utfall, affärsenheternas strukturerade riskbedömning, tvister och exponeringar med mera.
- Vi har även implementerat ett omfattande compliance-program ("Our Foundation"). Programmet syftar till att minimera riskerna avseende bristande regelefterlevnad och affärsetik och innefattar bland annat skriftliga riktlinjer om antikorrup-tion och konkurrensrätt, centrala och lokala rådgivare i dessa frågor, obligatoriska utbildningar i affärsetik och ett visuellblåsarprogram.

Information och kommunikation

Bonava har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumentet klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter.

Riktlinjer, instruktioner och manualer av betyde för den finansiella rapporteringen kommuniceras till berörda medarbetare via Bonavas intranät.

Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende Bonavas ställning och resultatutveckling.

Koncernledningen erhåller såväl veckovis som månatligen viss finansiell information om Bonava avseende utvecklingen av försäljning, resultat, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering.

Bolagets kommunikationspolicy säkerställer att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt.

De anställda i Bonava får, direkt eller indirekt, vara med och påverka utformningen av relevanta interna policyer och riktlinjer och har på så sätt varit direkt delaktiga i framtagandet av dessa interna styrdokument.

Övervakning – uppföljning och förbättring
Uppföljning sker löpande på samtliga nivåer i Bonava. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisor personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen direkt till styrelsen.

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 övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att tillse att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer. Detta arbete innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom uppföljning av förslag på åtgärder som uppmärksammas i samband med den externa revisionen.

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

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

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

HÅLLBARHET

Styrelsen har det yttersta ansvaret för Bonavas agenda och insatser inom hållbarhet. Utgångspunkten för hållbarhetsagendan är att Bonava ska agera i linje med FN:s Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella bolag samt hållbarhetsredovisa enligt GRI. Läs mer om Bonavas hållbarhetsarbete på sidorna 26–35 respektive 70–77.

Ytterligare upplysningar om hållbarhet samt GRI-index

Detta är Bonavas första årliga hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningen ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer, version G4 och alternativ Core. Hållbarhetsredovisningen är inte granskad av tredje part. Perioden för redovisningen är helåret 2016 och redovisningscykeln är årlig. Äldre upplysningar om Bonava ingår i NCC:s års- och hållbarhetsredovisningar till och med räkenskapsåret 2015. Var de hållbarhetsrelaterade upplysningarna återfinns i årsredovisningen framgår av GRI-index på sid. 76.

ORGANISATION FÖR HÅLLBARHET

Styrelsen är ytterst ansvarig för Bonavas hållbarhetsagenda och -arbete, med delegation till vd. Operativt ansvarig är Bonavas hållbarhetschef, som rapporterar till bolagets strategi- och affärsutvecklingschef i koncernledningen och samordnar hållbarhetsarbetet med övriga funktionsansvariga. Hållbarhetschefen leder två grupperingar inom koncernen; en beslutande styrgrupp och ett forum för implementering och erfarenhetsutbyte. I styrgruppen ingår förutom hållbarhetschefen Bonavas vd, CFO, chefsjurist, HR-chef samt strategi- och affärsutvecklingschef. Från och med 2017 kommer även marknads- och försäljningschefen att ingå. I hållbarhetsforumet ingår representanter från respektive affärsenhet.

MEDLEMSKAP OCH ORGANISATIONER

Bonava är betalande medlem i UN Global Compact. Bonava i Sverige är medlem i Sweden Green Building Council, Bonava i Danmark är medlem i Danish Green Building Council och Bonava i S:t Petersburg är medlem i Russian Green Building Council.

INTRESSENTER OCH DIALOG

Bonavas viktigaste intressenter är:

- Kunder
- Aktieinvestorer och analytiker
- Medarbetare
- Leverantörer
- Myndigheter.

Bonava samverkar med kunderna framförallt inom ramen för bostadsprojekten och därtill genomförs också regelbundna kundundersökningar. Genom delårsrapportering, bolagsstämmor och separata möten och presentationer hålls en löpande kontakt med bolagets investerare och analytiker. Även Bonavas kapitalmarknadsdagar är en viktig yta för kontakt med aktieinvestorer och analytiker. Bonavas kultur- och medarbetarundersökningar utgör tillfällen att formellt uttrycka åsikter om Bonava som arbetsplats.

Slutligen har Bonava nära kontakt med myndigheter och leverantörer, bland annat i samband med särskilda leverantörsträffar.

ÅRETS INTRESSENTANALYS FOKUSERAD PÅ VÄSENTLIGA FRÅGOR

I väsentlighetsanalysen som genomfördes under året ingick att kartlägga och analysera Bonavas intressenters preferenser och förväntningar på Bonavas hållbarhetsarbete och redovisning.

Överlag ökar intressenternas förväntningar på Bonava och särskilt när det gäller hållbarhetsprestanda och öppenhet mot omvärlden.

Kunder

Bonava har två huvudsakliga kundgrupper; konsumenter samt investerare.

Sedan tidigare finns gott om information om konsumenters och fastighetsinvesterares preferenser och förväntningar på Bonava. Därför fokuserade årets intressentanalys i första hand på att studera och summera tidigare undersökningar och dialoger.

Konsumenter är särskilt intresserade av:

- Närhet till service, kollektivtrafik och natur
- Låga kostnader för drift och underhåll
- Trygghet med hållbara och ofarliga materialval
- Miljöklassificering enligt Svanen, som är den överlägset mest igenkända miljömärkningen på Bonavas nordiska marknader.

Investerare är särskilt intresserade av:

- Identifiering och kvantifiering av hållbarhetsrisker som kan påverka framtida kassaflöde
- Engagemang med hyresgäster, leverantörer och samhället
- Tredjepartsverifierad hållbarhetscertifiering av byggnader.

Aktieinvestorer och analytiker

I samband med analysen av denna intressentgrupp studerade Bonava sammanställningar av tillgänglig forskning och tog del av flera rådgivares erfarenheter.

Aktieinvestorer och analytiker är särskilt intresserade av:

- Identifiering och kvantifiering av hållbarhetsrisker i samband med bolagsanalys
- Miljöledning, särskilt i förhållande till resursanvändning och förmåga att kontrollera och begränsa utsläpp och avfall
- Arbetsförhållanden
- Kontroll och riskhantering i leverantörsleden.

Medarbetare

Årets analys av medarbetares preferenser och förväntningar på Bonava baserades på intervjuer och en enkät som gjordes under året samt på tidigare medarbetarundersökningar och tillgänglig forskning.

Medarbetare är särskilt intresserade av:

- Företagets förmåga att attrahera och utveckla talangfulla medarbetare
- Uppmuntran av eget engagemang i hållbarhetsfrågor
- Arbetsförhållanden, särskilt hälsa och säkerhet samt möjlighet till flexibilitet
- Mångfald.

Leverantörer

Bonava gick tillbaka till undersökningar som genomförts inom NCC för att kartlägga leverantörernas intressen.

Leverantörer är särskilt intresserade av:

- Tydlighet och dialog för att förstå Bonavas krav
- Framförhållning i samarbetet, särskilt vid förändringar
- Krav baserade på externa standarder, för att underlätta efterlevnad av alla kunders krav
- Uppföljning av leverantörers prestanda och konsekvenser i fall av underprestation.

Myndigheter

Det framkom i Bonavas interna utredning att myndigheter ofta är den intressentgrupp som är tidigast pådrivande i hållbarhetsfrågor. Därför lades fokus särskilt på att kartlägga den regulatoriska utvecklingen globalt, på EU-nivå, nationellt, regionalt och lokalt. Syftet är att förutse kommande krav på bostadssektorn på Bonavas marknader.

REGULATORISK UTVECKLING

Globalt: FN:s nyligen fastställda globala mål för hållbar utveckling samt klimatöverenskommelser anger i mångt och mycket ramarna för det globala hållbarhetsarbetet. De sjutton globala hållbarhetsmålen indikerar också riktningen för möjlig politisk utveckling.

EU: Ett antal EU-strategier och -direktiv har särskild relevans för bostadssektorns utveckling på flera av Bonavas marknader. Övergången till en grön, koldioxidsnål och resurseffektiv ekonomi har identifierats som en av de viktigaste strukturomvandlingarna för att uppnå smart och hållbar tillväxt. Övergripande målsättningar fram till år 2030 om växthusgasutsläpp, förnybar energi och energieffektivitet står i centrum för klimatstrategin. Dessutom finns ett mål för 2050

som går ut på att minska utsläppen med 80 procent i förhållande till 1990 års nivåer. Bostadssektorn och energisektorn förväntas bidra mer till detta mål än övriga sektorer.

Flera EU-direktiv styr Bonavas bransch, bland annat gällande energi, återvinning och avfall samt olika former av miljöskydd.

Nationellt: Ambitionerna som härstammar från globala och mellanstatliga överenskomelser implementeras på Bonavas marknader genom nationell lagstiftning och andra statliga incitament. Det är dock inte ovanligt att myndigheter på regional och lokal nivå är tidigare kravställare, både genom formella krav och mer informella incitament. Den regulatoriska utvecklingen och dynamiken mellan olika kravställare skiljer sig åt på Bonavas olika marknader. Inför väsentlighetsanalysen har Bonava därför kartlagt den regulatoriska utvecklingen i respektive land.

Bonavas nordiska marknader präglas av att den nationella regleringen av hållbarhetsaspekter utgör minimikrav. Lagkravens ursprung återfinns ofta i EU:s politik och direktiv. Det är i stor utsträckning istället kommunernas mer informella förväntningar som driver utvecklingen framåt och sätter den egentliga kravnivån, inte minst i samband med markanvisningar. Det gäller insatser både för social och miljömässig hållbarhet.

I Tyskland och St Petersburg har de regionala myndigheterna egna formella regelverk för byggnader och hållbarhetsstrategi, som ofta inkluderar en mer ambitiös social agenda än den nationella lagstiftningen.

I Estland och Lettland är det främst implementeringen av EU:s politik och direktiv i nationell lagstiftning som är den huvudsakliga hållbarhetsdrivkraften i respektive land.

VÄSENTLIGHETSANALYSENS METODER OCH PROCESS

Under året gjordes en omfattande väsentlighetsanalys för att kartlägga företagets omvärld, intressenternas krav och förväntningar på Bonava samt för att skapa förutsättningar för en ambitiös och ändamålsenlig hållbarhetsagenda.

Utgångspunkten för väsentlighetsanalysen och senare hållbarhetsagendan var att Bonava ska följa FN:s Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt hållbarhetsredovisa enligt GRI:s riktlinjer.

Väsentlighetsanalysen omfattade följande moment:

- Omvärldsanalys: Inledningsvis gjorde Bonava en omfattande omvärldsanalys där relevanta megatrender och deras möjliga konsekvenser för Bonava identifierades. Resultat inkluderade i avsnitt Omvärld och trender på sidorna 8–11.
- Intervjuer internt: Bonava intervjuade personer på nyckelpositioner på företagets samtliga marknader. Syftet var att få en bild av dessa personers syn på Bonava och hållbarhet.
- Intervjuer externt: Intervjuer genomfördes med specialister inom fastigheter och hållbarhet. Syftet var att kartlägga de regulatoriska förutsättningarna och möjliga konsekvenser på Bonavas marknader.
- Enkät internt: En enkät gjordes som besvarades av 77 personer från olika marknader och funktioner inom Bonava. Syftet var att prioritera olika hållbarhetsaspekter.

- Workshop: Vid en omfattande workshop, med deltagare från Bonavas olika länder och funktioner i koncernstaben, har de samlade resultaten inklusive intressentanalysen sammanvägts till en prioritering av hållbarhetsaspekter. Graderingen gjordes utifrån aspekternas relevans ur ett hållbarhetsperspektiv å ena sidan och Bonavas affärsnytta, å andra sidan.

Denna process bildade underlag för Bonavas hållbarhetsagenda som utvecklades under året. Processen leddes av bolagets styrgrupp för hållbarhet och det slutliga resultatet, det vill säga hållbarhetsagendan och hållbarhetsredovisningens innehåll, validerades av Bonavas koncernledning och styrelse.

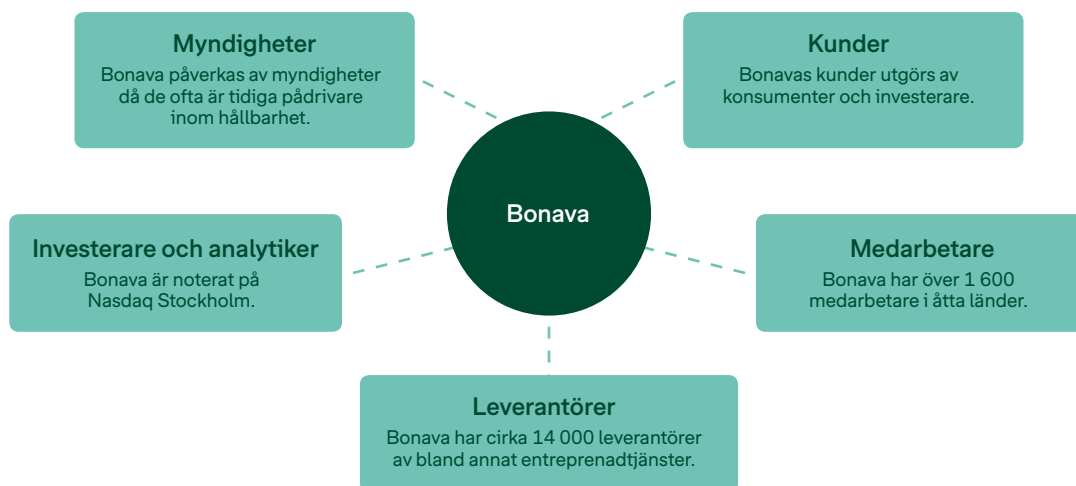
AVGRÄNSNINGAR

De identifierade mest väsentliga hållbarhetsaspekterna för Bonava har i huvudsak sin största påverkan utanför organisationen. Aspekter med i första hand påverkan inom organisationen är arbetsförhållanden som stödjer Bonavas värderingar och efterlevnad. Cirkulär produktionsmodell, hälsa och säkerhet samt mångfald har stor påverkan både inom organisationen och utanför.

Rapporterade indikatorer gäller, om ej annat är angivet, för Bonavas alla enheter och för helåret 2016.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Bonavas hållbarhetschef:
Anna Hamnö Wickman
anna.wickman@bonava.com
08-409 544 00

Bonavas nyckelintressenter



OM DATAINSAMLINGEN

Bonava har under året bytt, eller utvecklat helt nya informationshanteringssystem, efter utfasning av system ägda av NCC. Under året har ett nytt HR-system, lönehanteringssystem och nya rutiner för rapportering av hälsa och säkerhet samt miljöolyckor implementerats. Det gör att delar av datainsamlingen för årets rapportering har genomförts lokalt i respektive affärsenhet och sammanställts centralt för bästa möjliga jämförbarhet. Från och med 2017 kommer den automatiserade centrala datainsamlingen ha större täckning.

YTTERLIGARE UPPLYSNINGAR**OM MILJÖ**

På denna sida finns mer detaljerad information om centrala aspekter av Bonavas miljöprestanda. Tabellerna nedan innehåller information om byggnaders och bostäders miljöprestanda. Informationen är uppdelad i produktionsstartade respektive färdigställda bostäder. Eftersom produktionstiderna varierar är det ambitionsnivå för de produktionsstartade bostäderna som visar de för året relevanta strategiska besluten och målsättningarna, medan de färdigställda visar vad vi har levererat till kunderna.

För miljöprestandarapporteringen är vår definition av produktionsstartade bostäder detsamma som bostäder i projekt som har godkända produktionshandlingar. Vår definition av färdigställda bostäder är bostäder i projekt som administrativt i våra informationssystem har lämnat produktionsfasen, förutom för Ryssland. För Ryssland rapporterar vi bostäder som registrerats som färdigbyggda som färdigställda även om de administrativt fortfarande befinner sig i produktionsfas.

Miljöambition för produktionsstartade bostäder

	Sverige		Tyskland		Finland		Danmark	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Bostäder med miljöcertifiering ¹⁾	1 084 (69,7%) <i>varav Svanen: 394</i> <i>varav miljöbyggnad: 690</i>	1 242 (78,6%) <i>varav Svanen: 387</i> <i>varav miljöbyggnad: 855</i>	0	1 (0,1%)	0	0	72 (28,1%)	53 (28,5%)
Bättre energiprestanda ²⁾	27%	28%	34%	45%	6%	6%	20%	17%
Rapporteringsgrad	100%	100%	100%	100%	54%	100%	100%	54%

Miljöprestanda för färdigställda bostäder

	Sverige		Tyskland		Finland		Danmark	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Bostäder med miljöcertifiering ¹⁾	734 (56,1%) <i>varav Svanen: 91</i> <i>varav miljöbyggnad: 643</i>	343 (49,4%) <i>varav Svanen: 15</i> <i>varav miljöbyggnad: 328</i>	1 (0,1%)	0	0	0	64 (100,0%)	95 (60,5%)
Bättre energiprestanda ²⁾	30%	32%	25%	44%	10%	5%	42%	22%
Rapporteringsgrad	100%	100%	100%	100%	66%	100%	100%	73%

¹⁾ För bostäder med miljöcertifiering anges inom parentes andel av totalt antal produktionsstartade bostäder.

²⁾ Med bättre energiprestanda avses hur mycket lägre den samlade energianvändningen per år blir jämfört med om alla byggnader följde för respektive byggnad gällande lag eller byggnorm. För Tyskland rapporteras andel av bostäder med bättre energiprestanda, i genomsnitt cirka 15 procent lägre energianvändning än för lagkravsefterlevnad.

i.t. = inte tillämplig.

KOMMENTAR TILL TABELLEN MILJÖPRESTANDA

Under 2016 produktionsstartades totalt 1 228 bostäder med miljöcertifiering. Det motsvarar 19 procent av årets samtliga produktionsstartade bostäder vilket motsvarar tre procentenheter mindre än för 2015. Högst andel (70 procent) bostäder med miljöcertifiering finns i Sverige. Bonava i Sverige har under året fattat beslut om att ställa om från certifieringen Miljöbyggnad till miljömärkningen Svanen. Från och med 2017 ska alla nya projekt i Sverige Svanen-märkas. Under året färdigställdes

sammanlagt 1 360 bostäder med miljöcertifiering. För Norge överlämnades 101 bostäder med Svanen-märkning till sina kunder i slutet av 2016, dessa befinner sig fortfarande i administrativ produktionsfas i våra interna informationshanteringssystem och kommer därför att inkluderas först i 2017 års sammanställning av färdigställda bostäder. Läs om respektive lands miljöcertifiering på sid. 30.

Energikraven på våra marknader har successivt skärpts därför har Bonavas marginaler till lagkraven minskat trots att vår energiprestanda har förbättrats.

Norge		S:t Petersburg		Estland		Lettland		Total	
2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
0	i.t.	72 (9,0%)	0	0	0	0	i.t.	1 228 (19,0%)	1 295 (24,0%)
0%	i.t.	55%	17%	8%	17%	34%	i.t.	i.t.	i.t.
100%	i.t.	100%	100%	100%	100%	100%	i.t.	92%	98%

Norge		S:t Petersburg		Estland		Lettland		Total	
2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
0	0	562 (25,8%)	0	0	0	i.t.	0	1 361 (22,4%)	438 (10,0%)
0%	2%	44%	35%	28%	27%	i.t.	35%	i.t.	i.t.
100%	100%	100%	100%	100%	100%	i.t.	100%	94%	99%

YTTERLIGARE UPPLYSNINGAR OM MEDARBETARE

Samtliga siffror, utom för personalomsättning, anges för medeltal medarbetare. En heltidsanställd som arbetat ett halvt år räknas som en halv. Undantaget är Tyskland; där räknas antal medarbetare vid årets utgång.

Sammantaget täcks 68 procent av våra medarbetare av kollektivavtal. Samtliga medarbetare i Sverige, 93 procent av medarbetarna i Tyskland och 49 procent i Finland omfattas av kollektivavtal. I övriga länder tillämpas inte kollektivavtal.

KOMMENTAR TILL TABELLERNAS OM MEDARBETARE

Vid årets utgång arbetade 1 662 medarbetare på Bonava. Merparten av Bonavas medarbetare är anställda i Tyskland och Sverige. 35 procent av Bonavas medarbetare är kvinnor och 65 procent är män. Den jämnaste könsfördelningen finns bland Bonavas tjänstemän i Sverige. Bonavas styrelse består av tre kvinnor och tre män. Koncernledningen består av tre kvinnor och åtta män.

Totalt uppgick sjukfrånvaron i Bonava till 5 procent, arbetsskador som medfört sjukfrånvaro var 19 stycken och arbetsskadefrekvensen var 7,0 arbetsskador med sjukfrånvaro per miljon arbetade timmar. Tyskland avviker negativt från övriga företag med en sjukfrånvaro på 7,9 procent, 17 stycken arbetsskador och en arbetsskadefrekvens på 13,7. Det beror i stor utsträckning på att Tyskland är det land där vi har flest yrkesarbetare anställda.

Våra medarbetare

Medarbetare per yrkeskategori	Tjänstemän		Yrkesarbetare	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Sverige	102,5	82	i.t	i.t
Tyskland	222	390	i.t	230
Finland	69	35	i.t	i.t
Danmark och Norge	16,5	36	i.t	i.t
S:t Petersburg	89	110	9,5	61,5
Estland och Lettland	16,5	23	0,5	12
Total	515,5	676	10	303,5

Medarbetare per anställningsform	Tillsvidare		Visstid	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Sverige	102	82	0,5	i.t
Tyskland	209	608	13	12
Finland	63	33,5	6	1,5
Danmark och Norge	16	35,5	0,5	0,5
S:t Petersburg	82	152	17	19,5
Estland och Lettland	16	23,5	0,5	11,5
Total	488	934,5	37,5	45

Hälsa och säkerhet

Egna anställda	Sjukfrånvaro ¹⁾		Arbetsskador ²⁾		Arbetsskadefrekvens ³⁾	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Sverige	1,80%	2,08%	1	0	2,3	0,0
Tyskland	7,90%	8,65%	17	11	13,7	9,8
Finland	1,13%	1,07%	0	1	0,0	6,3
Danmark och Norge	2,77%	1,70%	0	0	0,0	0,0
S:t Petersburg	i.u.	i.u.	1	0	2,0	0,0
Estland och Lettland	0,24%	0,29%	0	0	0,0	0,0

¹⁾ Antal sjukfrånvarotimmar relativt totalt arbetade timmar.

²⁾ Antal arbetsskador med sjukfrånvaro.

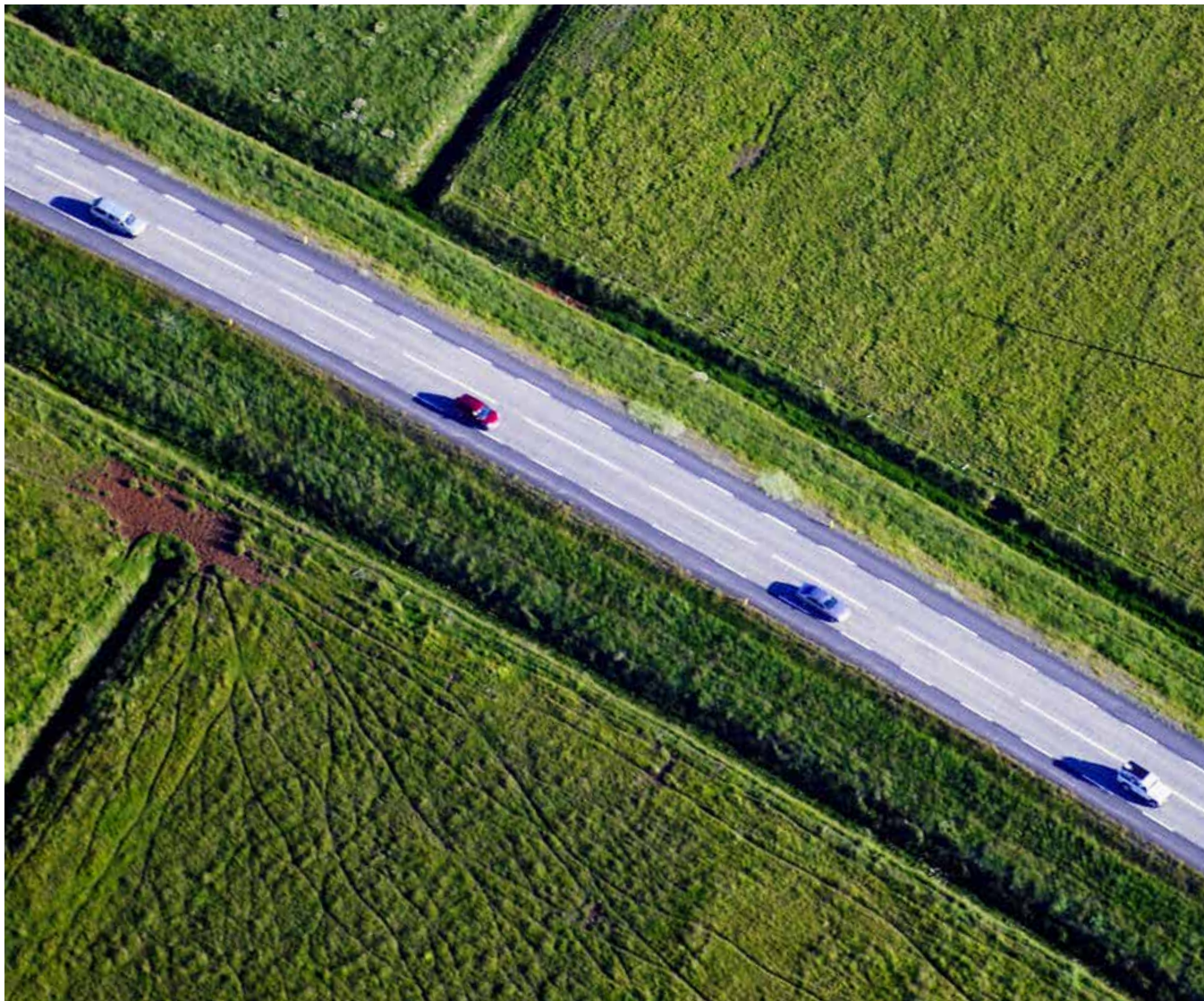
³⁾ Antal arbetsskador med sjukfrånvaro per miljon arbetade timmar.

i.u. = ingen uppgift.

Vår mångfald

	Tjänstemän					
	<30		30-50		> 50	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse	0	0	1 (17%)	1 (17%)	2 (33%)	2 (33%)
Koncernledning	0	0	2 (18%)	6 (55%)	1 (9%)	2 (18%)
Sverige	6,0 (3,3%)	1,5 (0,8%)	73,5 (39,8%)	53,5 (29,0%)	23 (12,5%)	27,0 (14,6%)
Tyskland	41,0 (4,9%)	55,0 (6,5%)	134,0 (15,9%)	211,0 (25,1%)	47,0 (5,6%)	124,0 (14,7%)
Finland	9,0 (8,7%)	3,5 (3,4%)	44,5 (42,8%)	19,5 (18,7%)	15,5 (14,9%)	12,0 (11,5%)
Danmark och Norge	1,5 (2,8%)	1,5 (2,8%)	10,0 (18,9%)	31,0 (58,5%)	5,5 (10,4%)	3,5 (6,6%)
S:t Petersburg	32,0 (11,9%)	24,0 (8,7%)	53,0 (19,6%)	77,0 (28,5%)	4,0 (1,5%)	9,0 (3,4%)
Estland och Lettland	2,0 (4,0%)	1,5 (2,9%)	13,5 (25,8%)	21,0 (41,6%)	1,0 (1,9%)	0,0 (0%)

i.t. = inte tillämplig.



Yrkesarbetare					
<30		30-50		>50	
Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	–	i.t.
0 (0%)	17,0 (2,0%)	0 (0%)	97,0 (11,5%)	0 (0%)	116,0 (13,8%)
i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
0 (0%)	8 (3,0%)	6 (2,3%)	45,0 (16,5%)	3,5 (1,3%)	9,0 (3,3%)
0 (0%)	1,5 (3,1%)	0,5 (0,7%)	7,0 (14,0%)	0 (0%)	3,0 (6,0%)

GRI-index

Generella standardupplysningar		Sida
G4-1	Kommentar från vd och styrelse	6-7, 58
G4-2	Risker och möjligheter	8-11, 49-52, 70-71
G4-3	Organisationens namn	130
G4-4	Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	22-25
G4-5	Huvudkontorets lokalisering	130
G4-6	Länder där bolaget verkar	Flik
G4-7	Ägarstruktur och bolagsform	53-56
G4-8	Marknader där bolaget verkar	Flik, 36-47
G4-9	Bolagets storlek	2-3
G4-10	Medarbetarstyrka	74-75
G4-11	Medarbetare med kollektivavtal	74
G4-12	Leverantörskedja	35
G4-13	Betydande förändringar under redovisningsperioden	57-69, 70-71
G4-14	Försiktighetsprincipens tillämpning	27, 30
G4-15	Externa stadgor, principer och initiativ	27, 70-71
G4-16	Medlemskap i organisationer	70
G4-17	Enheter som ingår	63, 118
G4-18	Process för att definiera redovisningens innehåll	27, 70-71
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter	28-35, 70-71
G4-20	Avgränsningar inom organisationen	71
G4-21	Avgränsningar utanför organisationen	71
G4-22	Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	70
G4-23	Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder	70-71
G4-24	Intressentgrupper	70-71
G4-25	Identifiering och urval av intressenter	70-71
G4-26	Metoder för samarbete med intressenter	70-71
G4-27	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	70-71
G4-28	Redovisningsperiod	71
G4-29	Senaste redovisningen	70
G4-30	Redovisningscykel	70
G4-31	Kontaktperson för rapporten	56, 71
G4-32	GRI-index	76-77
G4-33	Policy och praxis för extern granskning	70
G4-34	Styrningsstruktur	59, 70
G4-56	Uppförandekod etc.	4-5, 27, 76

FN:S GLOBAL COMPACT

Mänskliga rättigheter

Princip 1
(s. 34-35) Företag ska stödja och respektera värnandet av internationellt vedertagna mänskliga rättigheter; och

Princip 2
(s. 34) säkerställa att de inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.

Arbetsvillkor

Princip 3
(s. 74) Företag ska upprätthålla föreningsfrihet och de facto erkänna rätten till kollektiva förhandlingar;

Princip 4
(s. 34-35) avskaffande av alla former av tvångsarbete;

Princip 5
(s. 34-35) de facto avskaffande av barnarbete; och

Princip 6
(s. 33) avskaffande av diskriminering avseende anställning och yrkesutövning.

Miljö

Princip 7
(s. 27, 30) Företag ska stödja försiktighetsprincipen avseende miljörisker;

Princip 8
(s. 29-30) ta initiativ för att främja större miljöansvar; och

Princip 9
(s. 70) uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.

Antikorrupcion

Princip 10
(s. 33-35) Företag ska motverka alla former av korrupcion, inklusive utpressning och bestickning.

Specifika standardupplysningar	Indikator		Sida
ASPEKTER ENLIGT BONAVAS FOKUSOMRÅDEN SAMT GRI			
HAPPY NEIGHBOURHOODS FOR THE MANY			
Prisvärda bostäder			
Indirekt ekonomisk påverkan	G4-EC8	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	28
Fysisk planering för levande och välfungerande områden Samhällsutveckling för tillhörighet			
Lokalt samhällsengagemang	G4-SO1	Andel av verksamheten med lokalt samhällsengagemang	28
Märkning och produkter och tjänster	G4-PR5	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar	28
PROTECTING OUR PLANET			
Cirkulär produktionsmodell			
Material	G4-EN1	Materialanvändning	29
Hållbar markanvändning			
	Egen indikator	Biologisk mångfald	29
Degradering, kontaminering och sanering av mark	CRE5	Marksanering	29
Effektiva byggnader			
Energi	CRE1	Energiintensitet i byggnader	29, 72–73
Hållbara och ofarliga material			
Märkning och produkter och tjänster	CRE8	Hållbarhetscertifieringar	29–30, 72–73
PASSIONATE WORKPLACE			
Arbetsförhållanden som stödjer våra värderingar			
	Egen indikator	Rutiner för medarbetarnöjdhet och implementerade värderingar, inklusive resultat från medarbetarundersökningar	31–32
Anställning	G4-LA1	Nyanställningar och personalomsättning	31–32, 74–75
Träning och utbildning	G4-LA11	Andel medarbetare som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling	31–32
Hälsa och säkerhet			
Hälsa och säkerhet på arbetet	G4-LA6	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	32–33, 74–75
Mångfald			
Mångfald och lika möjligheter	G4-LA12	Sammansättning av beslutsfattande grupper och medarbetare	33, 74–75
RELIABLE BUSINESS			
Efterlevnad			
System för hantering av synpunkter och klagomål	G4-SO11	Anmällda klagomål avseende miljö (G4-EN34), mänskliga rättigheter (G4-HR12) och arbetsrätt (G4-LA12).	34
Antikorruption	G4-SO4	Kommunikation och utbildning rörande policyer och rutiner för antikorruption	34
Antikorruption	G4-SO5	Åtgärder som vidtagits på grund av korruptionsincidenter	34
Konkurrensbegränsande verksamhet	G4-SO7	Rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamhet	34
Efterlevnad	G4-SO8	Betydande böter och totalt antal icke-monetära sanktioner mot organisationen för brott mot gällande lagar och bestämmelser, inkl. miljö (G4-EN29) och produkter (G4-PR9)	34
Ansvarsfull samverkan med leverantörer			
Leverantörsutvärdering utifrån samhällskriterier	G4-SO9	Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån samhällskriterier, inkl miljö (G4-EN32), arbetsrätt (G4-LA14) och mänskliga rättigheter (G4-HR10)	35
Skatt			
	Egen indikator	Betald skatt	35, 84

Finansiell rapportering

INNEHÅLLSFÖRTECKNING FINANSIELL RAPPORTERING

Förvaltningsberättelse	80	Moderbolaget	
		Resultaträkning	113
Koncernen		Kommentarer till moderbolagets resultaträkning och balansräkning	113
Resultaträkning	84	Balansräkning	114
Rapport över totalresultatet	84	Förändring i eget kapital	115
Kommentarer till koncernens resultaträkning	85	Kassaflödesanalyser	116
Balansräkning	86	Kommentarer till moderbolagets kassaflödesanalys	116
Kommentarer till koncernens balansräkning	87	Moderbolagets noter	117
Rapport över förändringar i eget kapital	88	Not 1 – Redovisningsprinciper	117
Specifikation av posten reserver i eget kapital	89	Not 2 – Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer	117
Kassaflödesanalys	90	Not 3 – Avskrivningar	117
Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys	91	Not 4 – Arvoden och kostnadesersättningar till revisionsföretag	117
Koncernens noter	92	Not 5 – Resultat från andelar i koncernföretag	118
Not 1 – Väsentliga redovisningsprinciper	92	Not 6 – Räntekostnader och liknande resultatposter	118
Not 2 – Rapportering av rörelsesegment	97	Not 7 – Immateriella tillgångar	118
Not 3 – Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	98	Not 8 – Andelar i koncernföretag	118
Not 4 – Avskrivningar	100	Not 9 – Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	119
Not 5 – Arvoden och kostnadesersättningar till revisionsföretag	100	Not 10 – Räntebärande skulder	119
Not 6 – Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	100	Not 11 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119
Not 7 – Finansnetto	100	Not 12 – Transaktioner med närstående	119
Not 8 – Immateriella tillgångar	100	Not 13 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	120
Not 9 – Materiella anläggningstillgångar	101	Not 14 – Uppgifter om moderbolaget	120
Not 10 – Andelar i gemensamma verksamheter	101	Not 15 – Vinstdisposition	120
Not 11 – Långfristiga fordringar och övriga fordringar	101	Vinstdisposition	121
Not 12 – Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	102	Revisionsberättelse	122
Not 13 – Bostadsprojekt	103	Finansiella nyckeltal	125
Not 14 – Aktiekapital	104	Bostadsrelaterade nyckeltal	126
Not 15 – Räntebärande skulder	104	Definitioner	127
Not 16 – Avsättningar	104	Årsstämma	128
Not 17 – Övriga skulder	105		
Not 18 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105		
Not 19 – Leasing	105		
Not 20 – Transaktioner med närstående	105		
Not 21 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	106		
Not 22 – Kassaflödesanalys och likvida medel	106		
Not 23 – Finansiella instrument och finansiell riskhantering	106		

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonava AB (publ.), organisationsnummer 556928-0380, med säte i Solna, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2016.

VERKSAMHET

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa och utvecklar och säljer prisvärda och hållbara bostäder till konsumenter och investerare på utvalda marknader i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, 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.

Bonava har sitt ursprung i NCC och har skapat hem och områden sedan 1930-talet. Idag har Bonava 1 662 anställda. För 2016 uppgick omsättningen till 13,5 Mdr SEK.

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Marknadens utveckling

Under året har efterfrågan på bostäder varit hög i Sverige från såväl konsumenter som investerare. Generellt har prisnivån i Sverige ökat något under året. På den tyska marknaden var efterfrågan fortsatt god från konsumenter och även investerarmarknaden är stark. I Finland var efterfrågan i linje med samma period föregående år och efter flera år av svag ekonomi förväntas positiv tillväxt. Efterfrågan i Danmark och Norge var stark med stigande priser vid årets slut. I S:t Petersburg visade bostadsmarknaden tecken på stabilisering.

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 13 492 (13 070) MSEK. Ökningen var hänförlig till ett ökat antal överlämnade bostäder till konsumenter med ett högre snittpris medan omsättningen från investerare och markförsäljning var lägre än föregående år. Under året resultatavräknades 4 371 (3 968) bostäder till konsumenter och 407 (1 768) bostäder till investerare. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter uppgick till 2,7 (2,4) MSEK. Föregående år resultatavräknades försäljningen av ett tyskt fastighetsbestånd om 321 bostäder med en omsättning om 480 MSEK. Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 16 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

I Sverige ökade antalet överlämnade bostäder till konsumenter samtidigt som genomsnittspriset steg. Omsättning från investerare och markförsäljning minskade i Sverige.

Nettoomsättningen i Tyskland var högre än föregående år då fler bostäder till konsumenter resultatavräknades, medan omsättning från investerare minskade.

Nettoomsättningen minskade i Finland då inga projekt till investerare resultatavräknades under 2016. Omsättningen från konsumenter ökade.

Nettoomsättningen i Danmark-Norge ökade som följd av att fler bostäder överlämnades till konsumenter.

I S:t Petersburg ökade nettoomsättningen till följd av fler resultatavräknade bostäder till konsumenter samt att ett projekt för investerare resultatavräknades.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för året uppgick till 1 562 (1 377) MSEK. Resultatet från projekt för konsumenter förbättrades, framför allt i Sverige, Tyskland och Finland där fler bostäder resultatavräknades. Resultatet i Danmark-Norge belastades föregående år av projektnedskrivningar. Resultatet från projekt för investerare minskade då färre projekt resultatavräknats under 2016. Rörelseresultatet föregående år påverkades positivt med 51 MSEK från försäljningen av ett tyskt fastighetsbestånd. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 188 (220) MSEK, inklusive en förlust om -91 MSEK avseende markförsäljning i Lettland. Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 7 MSEK på resultatet jämfört med samma period förra året.

I Sverige förbättrades både nettoomsättningen och marginaler från projekt till konsumenter. Resultat från markförsäljning uppgick till 257 (253) MSEK.

I Tyskland förbättrades resultatet då fler projekt till konsumenter resultatavräknades med förbättrade marginaler. Resultatet från projekt till investerare minskade.

Resultatet i Finland försämrades då inga bostäder till investerare resultatavräknades. Resultatet från bostäder till konsumenter förbättrades, och resultatet från markförsäljning uppgick till 4 (2) MSEK.

Danmark-Norge förbättrade resultatet till följd av fler resultatavräknade projekt för konsumenter med ökade marginaler. Föregående års resultat tyngdes av en projektnedskrivning i Stavanger om totalt -60 MSEK. Resultat från markförsäljning uppgick till 18 (-4) MSEK.

I S:t Petersburg förbättrades resultatet till följd av att fler bostäder överlämnades till konsumenter och att ett projekt till investerare resultatavräknades. Resultatet belastades med nedskrivning av exploateringsfastigheter om 18 MSEK.

Omställningen av organisationen för att vara ett självständigt bolag medförde engångskostnader om 85 (57) MSEK under året.

Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -279 (-345) MSEK. Förbättringen var hänförlig till en lägre genomsnittlig nettolåneskuld. Resultatet efter finansiella poster för perioden uppgick till 1 283 (1 033) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -278 (-235) MSEK, motsvarande en skattesats om 22 (23) procent. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 004 (768) MSEK.

FINANSIELL STÄLLNING

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 16 770 (15 506) MSEK.

Ökningen var främst hänförlig till en ökad volym för pågående bostadsprojekt.

För beskrivning av finansiella risker, se Risker och riskhantering, sid. 49. Bolagets finanspolicy framgår av not 23, sid. 106.

Nettolåneskuld

Nettolåneskulden uppgick till 3 699 (4 216) MSEK, varav nettolåneskulden i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgick till 3 624 (3 177) MSEK. Nettolåneskulden var lägre tack vare ett starkt kassaflöde i det fjärde kvartalet. Nettolåneskulden exklusive svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag uppgick till 75 (1 039) MSEK.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 14,6 (12,5) procent. Förbättringen var hänförlig till ett förbättrat rörelseresultat och lägre genomsnittligt sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital uppgick till 10 134 (9 811) MSEK vid periodens utgång. Det sysselsatta kapitalet ökade till följd av ökad volym på pågående bostadsprojekt och exploateringsfastigheter.

I Sverige var exploateringsfastigheter och pågående produktion på samma nivå som föregående år, samtidigt som andelen räntefri projektfinansiering ökade och kapitalbindningen var lägre än föregående år. Lägre kapitalbindning tillsammans med ett förbättrat resultat ökade avkastningen på det sysselsatta kapitalet i Sverige.

I Tyskland ökade både exploateringsfastigheter och pågående bostadsprojekt som ett led i den pågående expansionen. Kapitalbindningen hölls tillbaka av ökade förskott från kunder och räntefri finansiering av markköp. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade på grund av ökad kapitalbindning.

I Finland ökade pågående bostadsprojekt vilket motverkades av lägre omsättningstillgångar och kapitalbindningen var oförändrad.

Avkastningen på sysselsatt kapital minskade till följd av det lägre resultatet.

Danmark-Norge avslutade många projekt under året och kapitalbindningen minskade. Avkastningen på sysselsatt kapital ökade tack vare förbättrat resultat och lägre kapitalbindning.

I S:t Petersburg minskade värdet på bostadsprojekt i lokal valuta, men balansomslutningen ökade i svenska kronor. Kapitalbindningen ökade på grund av lägre räntefri finansiering av bostadsprojekten. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade hänförligt till ökad kapitalbindning och lägre resultat.

Soliditet och skuldsättningsgrad

Soliditeten uppgick per den 31 december 2016 till 33,7 (30,5) procent. Soliditeten i Bonava påverkas av säsongseffekter 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 0,7 (0,9).

Kassaflöde för perioden

Kassaflödet före finansiering uppgick till 536 (1 437) MSEK. Ett förbättrat resultat gav ett ökat kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet. Investeringar i mark och pågående bostadsprojekt ökade under året i större utsträckning än försäljningarna, vilket gav en negativ påverkan på kassaflödet från bostadsprojekt jämfört med föregående år, framför allt i Tyskland och Finland. Övriga förändringar i rörelse kapitalet förbättrades något tack vare ett större inflöde av kundfordringar. Investeringssyftet gav ett lägre kassaflöde jämfört med föregående år beroende på investeringar i nya IT-system.

Säsongseffekter

Bonava redovisar intäkter och resultat från försäljning av bostäder i samband med överlämnandet av sålda och färdigställda bostäder till kunderna. Bonavas verksamheter påverkas av säsongsvariationer som ett resultat av ett cykliskt produktionsår och kallt väder och att 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.

BOSTADSFÖRSÄLJNING, PRODUKTIONSSTARTER OCH BYGGGRÄTTER

Bostadsförsäljning och byggstartar

Totalt såldes 4 311 (4 542) bostäder till konsumenter och 1 922 (1 773) bostäder till investerare under perioden. Antal startade bostäder uppgick till 4 041 (4 452) till konsumenter och 1 791 (1 904) till investerare.

Bostäder i produktion 31 december 2016

Vid periodens utgång var 6 158 (6 432) bostäder till konsumenter och 2 955 (2 346) bostäder till investerare under produktion. Det totala antalet bostäder i produktion var högre jämfört med föregående år. Försäljningsgraden per den 31 december 2016 var 63 (60) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (94) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden var vid samma tidpunkt 49 (46) procent respektive 40 (69) procent.

Bygggrätter 31 december 2016

Antal bygggrätter uppgick till 28 000 (29 100) varav 17 500 (18 100) inkluderades i balansräkningen. Minskningen är hänförlig till en aktiv portföljhantering där mark på icke prioriterade marknader har avyttrats.

Osålda, färdiga bostäder vid årets slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 180 (156). Samtliga dessa bostäder var till konsumenter.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 1 482 (1 331) medarbetare.

Legal struktur

NCC AB har per den 9 juni 2016 delat ut samtliga aktier i Bonava AB till aktieägarna. NCC AB kvarstår som minoritetsägare i Bonava Deutschland GmbH men Bonava innehar en option att förvärva NCC AB:s andelar under 2021. Genom ett avtal om vinstdelning avser sig NCC AB utdelning för att istället erhålla en årlig ersättning om 1,3 MEUR tills avtalet sägs upp, vilket tidigast kan ske 5 år från avtalets ingående. Avtalad vinstdelning innebär att en skuld om 57 MSEK till NCC AB har redovisats som motsvarar verkligt värde av fem års utbetalningar.

Förändringar bland ledande befattningshavare

Michael Björklund utsågs i oktober 2016 ny Affärsenhetschef för Bonava i S:t Petersburg och ingår sedan dess i Bonavas koncernledning. Michael Björklund har arbetat på Bonava sedan 2011 som bland annat marknadschef i S:t Petersburg, Affärsenhetschef för Bonava i Baltikum och ansvarig för Bonava Sveriges småhusaffär. Michael Björklund fortsätter i sin roll som Affärsenhetschef för Bonava i Baltikum. Juuso Hietanen, som tidigare varit Affärsenhetschef för både Bonava S:t Petersburg och Bonava Finland fortsätter som Affärsenhetschef för Bonava Finland och ingår i koncernledningen.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Sista betalkurs per den 30 december 2016 var 139,60 kronor per A-aktie och 141,20 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 15,2 Mdr SEK. Aktiens kvotvärde är 4 kronor. Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 433 743 288 SEK fördelat på 108 435 822 aktier och 237 809 364 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 31 december 2016 till 14 374 838 och antalet B-aktier till 94 060 984. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst. Som ett led i att fullfölja sitt åtagande i det långsiktiga incitamentsprogrammet LTIP 2016 har Bonava AB under året återköpt 354 400 B-aktier till ett värde om 45 MSEK. Det fanns inga återköpta aktier vid årets början.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets utgång till 41 189. Den största ägaren i Bonava var Nordstjernan AB med 19 procent av kapitalet och 49 procent av rösterna. Inga annan enskild aktieägare äger mer 10 procent av rösterna. De tio största aktieägarna kontrollerade per den 30 december 53,9 procent av kapitalet och 65,9 procent av rösterna.

NOMINERINGSARBETE

Inför årsstämman 2017 består Bonavas valberedning av Tomas Billing, valberedningens ordförande (Nordstjernan AB), Tomas Risbecker, (AMF – Försäkring och Fonder), Johan Strandberg, (SEB Investment Management), Carl Engström (Nordstjernan AB) som adjungerad ledamot av valberedningen i egenskap av styrelsens ordförande.

ERSÄTTNINGAR

Styrelsens förslag till riktlinjer för bestämmande av fast och rörlig ersättning till vd och andra personer i bolagets ledning (Koncernledningen).

Styrelsen har utvärderat tillämpningen av riktlinjerna för bestämmande av fast och rörlig ersättning till vd och andra personer i bolagetsledning (Koncernledningen) som beslutades av årsstämman 2016 och de gällande ersättningsstrukturerna och ersättningsnivåerna i bolaget. Som ett resultat av utvärderingen av det totala ersättningspaketet för bolagets koncernledning föreslår styrelsen till årsstämman 2017 att gällande riktlinjer ska upprepas för 2017.

Dessa riktlinjer omfattar Koncernledningen inklusive vd 11 (10) personer och de ledande befattningshavare vilka inte är medlemmar i Koncernledningen, men som rapporterar direkt till vd 1 (1) person, sammanlagt för närvarande 12 (11) personer. Bonava tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Principerna och formerna för ersättningarna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. Ersättningarna ska därför vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. De ska vidare vara enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del.

Fast ersättning

Den fasta lönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. Den fasta ersättningen revideras varje år.

Kortsiktig rörlig ersättning

Den fasta lönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. Under 2017 är den kortsiktiga rörliga ersättningen för vd maximerad till 50 procent av den fasta ersättningen och för övriga i Koncernledningen är den maximerad till 30 eller 40 procent av den fasta ersättningen. Den kortsiktiga rörliga ersättningen revideras årligen. Bolagets åtaganden gentemot berörda personer kan vid fullt utfall beräknas kosta bolaget högst 10,0 MSEK exklusive sociala avgifter.

Pension och övriga förmåner

Bonava eftersträvar en successiv övergång till premiebaserade lösningar, vilket innebär att Bonava betalar premier som utgör en viss andel av den anställdes lön. Medlem i Bonavas ledning som är verksam i Sverige och som inte omfattas av pensionsförmåner enligt ITP-plan ska erhålla högst 30 procent av den årliga fasta lönen i årlig premiebaserad pensionsavsättning. Medlem i Bonavas ledning som är verksam i annat land har pensionslösning i överensstämmelse med lokal praxis. Bonava eftersträvar en harmonisering av pensionsåldern för medlemmar i Koncernledningen till 65 år.

Övriga förmåner

Bonava tillhandahåller övriga förmåner till medlem i Koncernledningen i enlighet med lokal praxis. Det samlade värdet av dessa förmåner ska i förhållande till den totala ersättningen utgöra ett begränsat värde och motsvara vad som i princip är sedvanligt på marknaden.

Uppsägningstider och avgångsvederlag

Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska inte överstiga nio månadslöner, tolv månadslöner ifråga om vd och CFO, vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavares sida. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang vd, CFO och övriga medlemmar av koncernledningen. Styrelsen äger rätt att frångå ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

Aktierelaterat incitamentsprogram

Den extra bolagsstämman 26 september 2016 biföll styrelsens förslag att införa ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledningen och vissa nyckelpersoner, totalt 25 personer. För deltagande i programmet krävs ett eget aktieägarande i Bonava. Syftet med att införa programmet är att sammanlänka aktieägarnas respektive koncernledningens och vissa nyckelpersoners intressen för att säkerställa maximalt långsiktigt värdeskapande. Den extra bolagsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att återköpa B-aktier

för att säkra implementeringen av incitamentsprogrammet. Styrelsen har beslutat att utnyttja detta bemyndigande och inlett ett återköpsprogram.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar inrätta ett långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonava-koncernen (LTI 2017). Förslaget överensstämmer i allt väsentligt med de långsiktiga prestationsbaserade incitamentsprogram som tidigare antagits för 2016. Det är styrelsens uppfattning att incitamentsprogram av denna form gynnar bolagets långsiktiga utveckling. LTI 2017 föreslås omfatta sammanlagt cirka 50 deltagare inom Bonava-koncernen. Närmare information om förslaget och tidigare långsiktiga incitamentsprogram finns tillgängligt på bonava.com. Se även not 3, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar.

MODERBOLAGET

Nettoomsättning och resultat

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 69 (14) MSEK. Resultat efter finansiella poster var 24 (-217) MSEK. Medelantalet anställda var 43. Föregående år fanns inga anställda tills november då 27 personer anställdes.

MILJÖPÅVERKAN

Bonava bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken i moderbolaget eller dotterföretagen. För ytterligare information om miljö och hållbarhet hänvisas till sidorna 26–35 och 70–77.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Bonavas årsredovisning 2016 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Bolagsstyrning sidorna 57–69.

FRAMTIDSUTSIKTER

Efterfrågan på bostäder är fortsatt god på våra största marknader Sverige och Tyskland från såväl konsumenter som investerare. I Danmark och Norge ser vi tecken på en starkare marknad med högre efterfrågan. I Finland förväntas positiv tillväxt av den sedan flera år tillbaka svaga ekonomin och i S:t Petersburg ser vi indikationer på att bostadsmarknaden stabiliserar sig.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,80 SEK per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen. Den första utbetalningen om 1,90 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 11 april 2017 och den andra utbetalningen om 1,90 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 11 oktober 2017.

BELOPP OCH DATUM

Om inget annat sägs anges belopp i miljoner svenska kronor (MSEK). Den period som avses är 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan förekomma.



Koncernens resultaträkning

MSEK	Not	2016	2015
	1, 10, 20		
Nettoomsättning	2	13 492	13 070
Kostnader för produktion	3, 4, 8, 9, 13, 19	-11 235	-11 016
Bruttoresultat		2 257	2 054
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5, 8, 9	-610	-583
Engångskostnader ¹⁾		-85	-57
Övriga rörelsekostnader			-36
Rörelseresultat	2, 6	1 562	1 377
Finansiella intäkter		13	11
Finansiella kostnader		-292	-356
Finansnetto	7	-279	-345
Resultat efter finansiella poster		1 283	1 033
Skatt på årets resultat	12	-278	-235
Årets resultat		1 004	798
Hänförs till:			
Bonava AB:s aktieägare		1 003	767
Innehav utan bestämmande inflytande		2	31
Årets resultat		1 004	798
Nyckeltal per aktie (före och efter utspädning)			
Resultat efter skatt, SEK		9,26	7,36
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		6,54	13,37
Eget kapital, SEK		52,25	43,08
Antal aktier vid årets utgång, miljoner		108,3	108,4

¹⁾ Aktiviteter för att skapa ett fristående Bonava.

Ingen utspädningseffekt föreligger.

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not	2016	2015
Årets resultat		1 004	798
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		98	-59
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet		-73	41
Kassaflödessäkringar			33
Skatt hänförlig till poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat	12	16	-16
		41	-2
Poster som inte kan omföras till årets resultat			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner			-8
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat	12		2
		0	-6
Årets övrigt totalresultat		41	-8
Årets totalresultat		1 045	790
Hänförs till:			
Bonava AB:s aktieägare		1 042	759
Innehav utan bestämmande inflytande		4	31
Årets summa totalresultat		1 045	790

Kommentarer till koncernens resultaträkning

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 13 492 (13 070) MSEK. Ökningen var hänförlig till ett ökat antal bostäder till konsumenter med ett högre snittpris medan omsättningen från investerare och markförsäljning var lägre än föregående år. Under året resultatavräknades 4 371 (3 968) bostäder till konsumenter och 407 (1 768) bostäder till investerare. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter uppgick till 2,7 (2,4) MSEK. Föregående år resultatavräknades försäljningen av ett tyskt fastighetsbestånd om 321 bostäder med en omsättning om 480 MSEK. Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 16 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

BRUTTORESULTAT

I bruttoreultatet ingår nedskrivningar av bostadsprojekt med sammanlagt 18 (2) MSEK.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 1 562 (1 377) MSEK. Resultatet från projekt för konsumenter förbättrades, framför allt i Sverige, Tyskland och Finland där fler bostäder resultatavräknades. Resultatet i Danmark-Norge belastades föregående år av projekt-nedskrivningar. Resultatet från projekt för investerare minskade då färre projekt resultatavräknats under 2016. Rörelseresultatet föregående år påverkades positivt med 51 MSEK från försäljningen av ett tyskt fastighetsbestånd. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 188 (220) MSEK, inklusive en förlust om -91 MSEK avseende markförsäljning i Lettland. Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 7 MSEK på resultatet jämfört med samma period förra året.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -279 (-345) MSEK. Förbättringen var hänförlig till en lägre genomsnittlig nettolåneskuld.

SKATT

Skatt på periodens resultat uppgick till -278 (-235) MSEK, motsvarande en skattesats om 22 (23) procent. Se även not 12 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder.

Koncernens balansräkning

	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR	1, 10, 20		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	8	22	22
Övriga immateriella tillgångar	8	149	62
Rörelsefastigheter	9	68	50
Maskiner och inventarier	9	120	61
Andra långfristiga aktieinnehav		4	4
Långfristiga fordringar	11	228	236
Uppskjutna skattefordringar	12	342	338
Summa anläggningstillgångar	23	933	773
Omsättningstillgångar			
Bostadsprojekt			
Exploateringsfastigheter	13	5 035	4 737
Pågående bostadsprojekt	13	7 898	7 043
Färdigställda bostäder	13	733	599
Bostadsprojekt		13 666	12 378
Material- och varulager		8	5
Skattefordringar		8	20
Kundfordringar		535	623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		351	326
Övriga fordringar	11	651	793
Likvida medel	20, 22	619	585
Summa omsättningstillgångar	23	15 836	14 732
SUMMA TILLGÅNGAR		16 770	15 506
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	14	434	0
Övrigt tillskjutet kapital		4 569	5 003
Reserver		55	15
Balanserad vinst/förlust inkl årets totalresultat		592	-346
Aktieägarnas kapital		5 648	4 672
Innehav utan bestämmande inflytande		5	60
Summa eget kapital		5 652	4 732
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	15	2 245	2 033
Övriga långfristiga skulder	17	271	487
Uppskjutna skatteskulder	12	23	
Övriga avsättningar	16	780	357
Summa långfristiga skulder	23	3 319	2 877
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15	2 236	3 046
Leverantörsskulder		861	677
Skatteskulder		196	152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 119	840
Övriga kortfristiga skulder	17	3 387	3 180
Summa kortfristiga skulder	23	7 799	7 896
Summa skulder		11 117	10 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 770	15 506

Kommentarer till koncernens balansräkning

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångarna ökade jämfört med föregående år framförallt på grund av investeringar i nya IT-system och inventarier till nya kontor.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter ökade jämfört med föregående år då investeringar i mark ökade framför allt i Tyskland.

Pågående bostadsprojekt

Värdet på pågående bostadsprojekt ökade i Tyskland och Finland medan värdet i Danmark-Norge minskade då många projekt avslutades under året.

Färdigställda bostäder

Värdet på färdigställda bostäder ökade något i Danmark-Norge och S:t Petersburg. Antalet färdigställda bostäder var 373 (429). Föregående år fanns ett högre antal färdigställda bostäder, främst i S:t Petersburg, men med ett lägre genomsnittligt värde.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar och övriga fordringar minskade något i Sverige och Finland.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut ökade jämfört med föregående år, se not 15 Räntebärande skulder.

Övriga avsättningar

Övriga avsättningar ökade framförallt på grund av omklassificering av åtaganden i projekt från långfristiga skulder till avsättningar.

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristiga räntebärande skulder

Kortfristiga skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag ökade till följd av fler pågående projekt.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder ökade på grund av ökade förskott från kunder.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

MSEK	Eget kapital hänförligt till Bonava					Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2015-01-01	0	0	17	277	294	44	338
Årets resultat				767	767	31	798
Övrigt totalresultat			-2	-6	-8		-8
Summa totalresultat	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
Summa transaktioner med ägare	0	5 003	0	-1 384	3 619	-15	3 604
Utgående eget kapital 2015-12-31	0	5 003	15	-346	4 672	60	4 732
Årets resultat				1 003	1 003	2	1 004
Övrigt totalresultat			39		39	2	41
Summa totalresultat			39	1 003	1 042	4	1 045
Fondemission	434	-434					
Transaktioner med ägare				-12	-12		-12
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande				5	5	-59	-54
Prestationsbaserat incitamentsprogram				2	2		2
Utdelning				-15	-15		-15
Förvärv av egna aktier				-45	-45		-45
Summa transaktioner med ägare	434	-434	0	-65	-65	-59	-124
Utgående eget kapital 2016-12-31	434	4 569	55	592	5 648	5	5 652

Specifikation av posten reserver i eget kapital

	2016	2015
Omräkningsreserv		
Ingående omräkningsreserv	16	44
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	96	-59
Vinst/förlust på säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	-73	41
Skatt hänförlig till säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	16	-10
Utgående omräkningsreserv	55	16
Säkringsreserv		
Ingående säkringsreserv	-1	-27
Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	1	33
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar		-7
Utgående säkringsreserv	0	-1
Summa reserver		
Ingående reserver	15	17
Omräkningsreserv	39	-28
Säkringsreserv	1	26
Utgående reserver	55	15

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.

Koncernens kassaflödesanalys

MSEK	Not	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		1 283	1 033
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar	4	40	42
- Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	13	25	
- Kursdifferenser		-139	65
- Förändringar avsättningar		75	-53
- Övrigt		2	-2
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		2	52
Betald skatt		-197	-125
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		1 087	959
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Försäljningar av bostadsprojekt		10 807	10 075
Investeringar i bostadsprojekt		-11 538	-9 842
Övriga förändringar i rörelsekapital		352	258
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-379	491
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		708	1 450
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av byggnader och mark		-5	-4
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar			44
Förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-170	-52
Försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		1	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-173	-13
Kassaflöde före finansiering		536	1 437
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Kapitaltillskott från NCC		5 051	
Amortering av lån till NCC		-6 012	
Upplåning		2 059	
Utbetald utdelning		-15	-104
Förvärv av egna aktier		-45	
Ökning(+)/Minskning(-) av räntebärande finansiella skulder		-1 724	-1 196
Ökning(-)/Minskning(+) av långfristiga räntebärande fordringar		52	-29
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga räntebärande fordringar		108	29
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-525	-1 301
Årets kassaflöde		10	136
Likvida medel vid årets början	22	585	463
Kursdifferens i likvida medel		23	-14
Likvida medel vid årets slut		619	585

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet före finansiering uppgick till 536 (1 437) MSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 087 (959) MSEK. Ett förbättrat resultat gav ett ökat kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till 708 (1 450) MSEK. Investeringar i mark och pågående bostadsprojekt ökade under året i större utsträckning än försäljningarna, vilket gav en negativ påverkan på kassaflödet från bostadsprojekt jämfört med föregående år, framför allt i Tyskland och Finland. Övriga förändringar i rörelsekapitalet förbättrades något tack vare ett större inflöde av kundfordringar.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -173 (-13) MSEK och gav ett lägre kassaflöde jämfört med föregående år beroende på investeringar i nya IT-system.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten förbättrades och uppgick till -525 (-1 301) MSEK. Under året erhöles kapitaltillskott från NCC samt amorterades all upplåning hos NCC Treasury AB som fanns vid noteringstidpunkten.

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 3 699 (4 216) MSEK, varav nettolåneskulden i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgick till 3 624 (3 177) MSEK. Nettolåneskulden var lägre tack vare ett starkt kassaflöde i det fjärde kvartalet.

Övriga förändringar i rörelsekapitalet	2016	2015
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	-2	1
Ökning (-)/Minskning (+) av fordringar	250	-536
Ökning av skulder	104	793
Övriga förändringar i rörelsekapitalet	352	258

Nettolåneskuld, MSEK	2016	2015
Långfristiga räntebärande fordringar	79	131
Kortfristiga räntebärande fordringar	84	146
Likvida medel	619	585
Summa	782	863
Långfristiga räntebärande skulder	2 245	2 033
Kortfristiga räntebärande skulder	2 236	3 046
Summa	4 481	5 079
Nettolåneskuld	3 699	4 216

varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag

Räntebärande skulder	3 677	3 268
Likvida medel	53	90
Nettolåneskuld	3 624	3 177
Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar/ bostadsaktiebolag	75	1 039

Koncernens noter

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Bonava tillämpar de av EU fastställda International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar utgivna av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Koncernen tillämpar dessutom Årsredovisningslagen (1995:1554), rekommendationen RFR1 Kompletterande redovisningsnormer för koncerner och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Uppgifter avseende föregående år för koncernen avser de sammanslagna finansiella rapporter som presenterats i prospektet "Upptagande till handel av A-aktier och B-aktier i Bonava AB (publ) på Nasdaq Stockholm". Se vidare Not 1, sid. 129 i nämnda prospekt. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 10 mars 2017. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 4 april 2017.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av Bonava

Under 2016 har inte några ändringar i IFRS haft någon påverkan på Bonavas finansiella rapportering. Ett antal standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som påbörjas efter 31 december 2016 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa 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 förklarar 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. 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 upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktsslag, 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 nytta 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. Förtida tillämpning är tillåten. Bonava har genomfört en analys av effekterna av IFRS 15 för olika intäktskategorier i olika länder. Analysen visar i nuläget inte på några materiella skillnader i intäktsredovisningen från dagens principer.

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. Standarden är ännu inte antagen av EU. 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 denna årsredovisning 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. Bonava har joint ventures, dessa är dock ej väsentliga för perioderna och presenteras inte separat i de finansiella rapporterna.

Innehav utan bestämmande inflytande

I ej helägda dotterföretag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägars 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.

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper, forts.**Utländska dotterföretag och samarbetsarrangemang**

Utländska dotterföretag 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 koncernredovisningen offentliggörs, i Bonavas fall svenska kronor.

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.

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 intäktsflöden i form av försäljning av bostäder till konsumenter, 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 "Intäkter" 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 kontraktstillfället, löpande under produktionstiden, eller vid tidpunkten för köparens tillträde till bostäderna.

I Sverige, Tyskland och Finland intäktsförs normalt transaktioner med investerare vid tillträdet till fastigheten. I Danmark-Norge och S:t Petersburg är omfattningen av investeraraffärer 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 intäktsflöden 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 substansvärdepminskning i de fall tillgången inte har en obestämbar livslängd. Goodwill som har en obestämbar livslängd skrivs inte av utan provas 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	3-10 år
Materiella anläggningstillgångar	
Rörelsefastigheter	8-25 år
Maskiner och inventarier	3-20 år

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 bostadsprojekt. Värdering av dessa projekt 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.

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper, forts.**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.

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. Se vidare not 8.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Rörelsefastigheter**

Rörelsefastigheter innehas för att användas i den egna verksamheten såsom produktion, tillhandahållande av tjänster eller administration. 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. Se även not 9.

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, utvecklad 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. Omrubricering från exploateringsfastighet till pågående projekt sker när projektet byggstartats.

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 rivas 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.

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper, forts.

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 klassificerade under 2015 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 Säkring av nettoinvesteringar samt Kassaflödessäkringar 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 koncernredovisningen förs 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 valutaterminer och lån i utländsk valuta för säkring av nettoinvesteringar.

Kassaflödessäkring

För hantering av ränterisk i ett hyresavtal har säkringsredovisning tillämpats under 2015. Detta hyresavtal avslutades emellertid under 2015 och säkringsrelationen har avslutats. Under de perioder där säkringsredovisning skett har, då effektivitet har bevisats,

värdet förändringar redovisats, efter beaktande av skatteeffekt, i övrigt totalresultat. Eventuell ineffektivitet har redovisats i finansnettot. Med säkringen av ränta uppnådde Bonava att rörlig räntedel i yreskontraktet blev fast ränta. Då hyresavtalet avslutades och säkringsinstrumentet reglerades återfördes samtliga värdet förändringar 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

Aktierelaterade ersättningar

Bonava-koncernens aktierelaterade ersättningsprogram utgörs av aktierätter. Det verkliga värdet på tilldelade aktierätter redovisas som en personalkostnad med motsvarande ökning av eget kapital. Det verkliga värdet beräknas vid tilldelningstidpunkten. Bonava AB gör vid varje rapporteringstillfälle en bedömning av sannolikheten för att prestationsmålen kommer att uppnås. Kostnaderna beräknas med utgångspunkt från det antal aktierätter som beräknas regleras vid intjäningsperiodens slut.

När reglering av aktierätterna sker ska sociala avgifter betalas för värdet av de anställdas förmåner. Dessa är olika i de länder som Bonava verkar i. Under perioden då tjänsterna utförs görs avsättningar för dessa beräknade sociala avgifter baserat på aktierätternas verkliga värde vid rapporteringstillfället.

För att fullgöra Bonava AB:s åtagande i enlighet med det långsiktiga incitamentsprogrammet har Bonava AB återköpt B-aktier. Dessa aktier redovisas i eget förvar som en minskning av eget kapital. För beskrivning av Bonava-koncernens aktierelaterade ersättningsprogram, se sid. 62 och not 3.

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 hänför sig till tjänstgöring fram till balansdagen. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda.

Inom Bonava finns primärt avgiftsbestämda pensionsplaner.

Svenska förmånsbaserade pensionsåtaganden var fonderade i NCC:s Pensionsstiftelse fram till november 2015 då pensionskulden ersattes av försäkring 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 tryggs 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 2016 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningsstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggs genom

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper, forts.

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-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 16 MSEK.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och ökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (153).

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

Avsättningar skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet 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 förpliktelsen 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 är hänförliga till så kallade 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 inteckningar. Tillgångar tas upp till sitt redovisade värde och inteckningar till nominellt värde. För typ av säkerhet, se not 21.

Insatsgaranti utgör säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till av Bonava bildade bostadsrättsföreningar. Sådan garanti ska återställas sedan ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

KRITISKA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Koncernens räkenskaper 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 bostadsprojekt

Bonavas bostadsprojekt redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden som till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Bonava följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden.

Skillnaden mellan bokfört värde och bedömt nettoförsäljningsvärde är i vissa fall av mindre värde. En förändring i gjorda antaganden kan leda till ytterligare nedskrivningsbehov.

MSEK	Bokfört värde vid årets utgång exploateringsfastigheter ¹⁾	Nedskrivning under året
2016	5 035	18
2015	4 737	

¹⁾ Se not 13.

Garantiåtaganden

Vid årets utgång uppgick garantiavsättningarna till 357 (242) MSEK, se not 16. 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.

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 och eliminerings" redovisas huvudkontoret, Estland-Lettland samt justeringar och eliminerings. Samtliga segment utvecklar och säljer bostäder. Ingen väsentlig försäljning sker mellan segmenten.

2016	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och eliminerings	Summa
Nettoomsättning	5 040	3 907	1 516	1 931	915	182	13 492
Avskrivningar		-19	-1		-2	-22	-44
Nedskrivningar					-18	-6	-25
Rörelseresultat	920	477	92	194	178	-298	1 562
Finansiella poster							-279
Resultat efter finansiella poster							1 283
Sysselsatt kapital ¹⁾	4 350	2 163	1 092	736	1 277	515	10 134

2015	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och eliminerings	Summa
Nettoomsättning	4 639	3 471	1 791	1 760	773	636	13 070
Avskrivningar	-4	-15	-1		-2	-20	-42
Nedskrivningar							0
Nedskrivning av fordran på joint venture						-35	-35
Rörelseresultat	706	422	187	-3	197	-132	1 377
Finansiella poster							-345
Resultat efter finansiella poster							1 033
Sysselsatt kapital ¹⁾	4 978	1 361	1 114	1 076	802	481	9 811

Övrigt och eliminerings	2016		2015	
	Netto-omsättning	Rörelse-resultat	Netto-omsättning	Rörelse-resultat
Bonavas huvudkontor ²⁾	69	-227	14	-111
Försäljning av tyskt fastighetsbestånd			480	51
Verksamhet i Estland och Lettland	176	20	129	-62
Försäljning av fastigheter i Lettland	4	-91		
Justeringar och eliminerings	-67		13	-10
Totalt	182	-298	636	-132

¹⁾ Sysselsatt kapital definieras på sida 127.

²⁾ Aktiviteter för att skapa ett fristående Bonava har medfört kostnader om 85 (57) MSEK, varav 55 (12) MSEK avser huvudkontoret.

NOT 3 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

	2016		2015		Andel kvinnor, %	2016	2015
	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män	Könsfördelning i företagsledningen		
Medelantal anställda					<i>Totalt</i>		
Sverige	184	81	153	74	Styrelsen	50	50
Tyskland	809	600	745	562	Ledande befattningshavare	30	30
Finland	104	35	76	23	Med ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.		
Danmark	44	30	30	18			
Norge	9	7	18	11			
S:t Petersburg	276	168	254	152			
Estland	25	15	17	12			
Lettland	31	21	38	30			
Totalt	1 482	957	1 331	882			

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE SAMT ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2016			2015		
	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Bonava	39	676	715	35	572	607
Sociala kostnader			218			240
- varav pensionskostnad	5		64	5		84

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES VILLKOR OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsens ordförande och övriga årsstämموvalda ledamöter utgår arvode endast enligt årsstämmans beslut. Inga pensioner utgår till styrelsen.

Verkställande direktörens ersättningar föreslås av ordföranden och fastställs av styrelsen. Ersättningar till övriga befattningshavare i ledningen för Bonava föreslås av verkställande direktören och godkänns av styrelsens ordförande.

Ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig ersättning, aktierelaterad ersättning, övriga förmåner samt pension. Vid utgången av 2016 var antalet ledande befattningshavare 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 2016 maximerad till 50 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen baserades på ekonomiska mål uppsatta av styrelsen. Ersättning avseende verksamhetsåret 2016 var 1,8 (0,8) MSEK.

PENSIONS villkor 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.

PENSIONS villkor FÖR ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Övriga ledande befattningshavare som är anställda i Sverige har under året övergått till premiebestämd ITP med 65 års pensionsålder. En av medlemmarna i koncernledningen har avtalat att för den del av tjänstepensionen som avser ITP (det vill säga för löndelar upp till 30 inkomstbasbelopp) ska denna slutbetalas om medlemmen går i pension mellan 60 och 65 års ålder.

För övriga ledande befattningshavare med anställning i andra länder gäller kompletterande premiebestämda pensionsvillkor med 0–30 procent av pensionsmedförande lön beroende på anställningsland.

ERSÄTTNINGAR, AVSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER 2016

	Summa lön, ersättningar och förmåner ^{1) 3)}	varav förmåner	varav rörlig ersättning ²⁾	varav avsatt för aktierelaterad ersättning	Pensionskostnad
TSEK					
Verkställande direktör Joachim Hallengren	7 607	16	1 777	840	956
Styrelsens ordförande Carl Engström	348				
Styrelseledamoten Åsa Hedenberg	181				
Styrelseledamoten Magnus Rosén	181				
Styrelseledamoten Anna Wallenberg	181				
Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson	181				
Styrelseledamoten Samir Kamal	181				
Övriga ledande befattningshavare koncernen (tio personer)	30 606	592	6 268	2 075	4 265
Totalt ledande befattningshavare	39 466	608	8 045	2 915	5 221

¹⁾ Ersättningar och förmåner avser semesterersättning, arbetstidsförkortning, tjänstebilar och i förekommande fall avgångsvederlag.

²⁾ Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp.

³⁾ Styrelsearvoden är periodiserade från årsstämmomodatum 2016.

NOT 3 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar, forts.**ERSÄTTNINGAR, AVSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER 2015**

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner ¹⁾	varav förmåner	varav rörlig ersättning ²⁾	varav avsatt för aktierelaterad ersättning	Pensions- kostnad
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
Totalt ledande befattningshavare	35 304	273	5 528	2 518	4 891

¹⁾ Ersättningar och förmåner avser semesterersättning, arbetstidsförkortning, tjänstebilar och i förekommande fall avgångsvederlag.

²⁾ Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp.

Under 2015 avser löner och övriga ersättningar till VD uppgående till 1,2 MSEK (varav rörlig ersättning 0,8 MSEK) den perioden som VD varit anställd i Bonava AB. För tiden före har ersättningar till VD utgått från NCC-koncernen uppgående till 5,5 MSEK.

AVGÅNGSVEDERLAG

Joachim Hallengren har sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om tolv månader. Avgångsvederlag uppgår till tolv månader. Övriga ledande befattningshavare har mellan nio och tolv månaders uppsägningstid från bolaget, alternativt sex månaders uppsägningstid vid uppsägning på befattningshavarens egen begäran. Avgångsvederlag utgår efter uppsägning från bolaget mellan nio och tolv månader. Avgångsvederlaget ska reduceras med eventuell ersättning från ny arbetsgivare eller inkomst från egen verksamhet. Ledande befattningshavare får ej tillträda en befattning hos annan arbetsgivare eller bedriva egen verksamhet utan skriftligt tillstånd från bolaget under 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.

LÅNGSIKTIGT INCITAMENTSPROGRAM

Den extra bolagsstämman den 26 september 2016 beslöt i enlighet med styrelsens förslag att inrätta ett långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonava-koncernen (LTIP 2016). Syftet med programmet är att sammanlänka aktieägarnas respektive koncernledningens intressen för att säkerställa maximalt långsiktigt värdeskapande, att skapa ett långsiktigt koncernövergripande fokus på resultatutvecklingen samt att underlätta att rekrytera och behålla personer i koncernledningen och andra nyckelpersoner.

LTIP 2016 är ett treårigt prestationsbaserat program som innebär att deltagarna vederlagsfritt erhållit prestationsbaserade aktierätter vilket ger rätt till B-aktier. För att kunna delta i LTIP 2016 krävs att deltagarna investerar i ett eget aktieäggande i Bonava AB, så kallade investeringsaktier, som allokeras till LTIP 2016. Deltagarna kan välja investeringsnivåerna 25, 50, 75 eller 100 procent av maximal investering.

Prestationsmål

Tilldelning av B-aktier baserat på deltagarnas innehav av aktierätter är beroende av i vilken utsträckning vissa förutbestämda mål uppnås under prestationsperioden, 1 juli 2017–30 juni 2019. Dessa mål är relaterat till Bonavas rörelseresultat (EBIT) till 70 procent och Bonavas genomsnittliga avkastning på sysselsatt kapital till 30 procent. Om totalavkastningen på bolagets B-aktie är negativ under perioden 26 september 2016 till och med dagen för offentliggörande av Bonavas delårsrapport för tredje kvartalet 2019, ska tilldelningen av B-aktier reduceras till hälften.

Fördelning

Deltagarna är indelade i tre kategorier; vd, CFO och affärsenhetschefer samt övriga koncernledningen och andra nyckelpersoner. Tilldelningsvärdet per investeringsaktie för vd utgör 6 aktierätter, för CFO och affärsenhetschefer 5 aktierätter, för övriga koncernledningen och andra nyckelpersoner 4 aktierätter.

Programmets omfattning och kostnader

Vid ett antagande om en aktiekurs på 96,35 kronor, vilket var stängningskursen den 5 augusti 2016, ett fullt uppfyllande av prestationsmålen samt maximalt deltagande och maximal investering, beräknas värdet på aktierätterna till 32,7 MSEK.

Återköp av egna aktier

I syfte att täcka åtagandet för LTIP 2016 för leverans av B-aktier, inklusive sociala avgifter, har Bonava AB återköpt 354 400 B-aktier till ett totalt värde om 45 MSEK.

Aktierätter	Koncern	Moderbolag
Utestående vid periodens början	0	0
Tilldelade under perioden	304 274	136 852
Utestående vid periodens slut	304 274	136 852

Verkligt värde och antaganden	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	820	369
Aktiepris, SEK	107,76	107,76
Lösenpris, SEK	0	0
Aktierätternas löptid, år	2,75	2,75

Personalkostnader för aktierelaterad ersättning	Koncern	Moderbolag
Aktierätter	1	
Sociala kostnader		
Total personalkostnad för aktierelaterad ersättning	1	1

NOT 4 Avskrivningar

	2016	2015
Immateriella tillgångar	-18	-20
Rörelsefastigheter	-4	-4
Maskiner och inventarier	-22	-18
Summa avskrivningar	-44	-42

NOT 5 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

	2016	2015
Revisionsföretag		
EY		
Revisionsuppdrag	7	3
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	7	4

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

NOT 6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	2016	2015
Produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror och förnödenheter	10 933	10 784
Lagerförändringar	-2	
Personalkostnader	929	830
Avskrivningar	44	42
Nedskrivningar	25	
Summa kostnader för produktion samt försäljnings- och administrationskostnader	11 930	11 656

NOT 7 Finansnetto

	2016	2015
Finansiella intäkter	13	11
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-171	-327
Räntekostnader på finansiella skulder som innehas för handelsändamål	-72	
Netto valutakursförändringar	-6	3
Övriga finansiella kostnader	-44	-32
Finansiella kostnader	-292	-356
Finansnetto	-279	-345

NOT 8 Immateriella tillgångar

2016	Goodwill	Övrigt
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	67	86
Investeringar		111
Avyttringar och utrangeringar		-1
Omklassificering		-18
Årets omräkningsdifferens	2	1
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	69	179
Akkumulerade avskrivningar vid årets början		-24
Omklassificering		18
Årets avskrivning enligt plan		-18
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	0	-25
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-45	0
Årets nedskrivning		-6
Årets omräkningsdifferens	-3	
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-47	-6
Restvärde vid årets början	22	62
Restvärde vid årets slut	22	149
2015	Goodwill	Övrigt
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	67	58
Investeringar		27
Avyttringar och utrangeringar		3
Årets omräkningsdifferens		-2
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	67	86
Akkumulerade avskrivningar vid årets början		-5
Årets avskrivning enligt plan		-20
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	0	-24
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-45	
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-45	0
Restvärde vid årets början	22	53
Restvärde vid årets slut	22	62

Impairment-test av goodwill har ej inkluderats av väsentlighetsskäl. Posten "Övrigt" avser främst aktiverade utvecklingskostnader av IT-system.

NOT 8 Immateriella tillgångar, forts.**AVSKRIVNINGAR INGÅR I FÖLJANDE RADER I RESULTATRÄKNING**

	2016	2015
Kostnader för produktion	-1	3
Försäljnings- och administrationskostnader	-17	-23
Summa	-18	-20

NOT 9 Materiella anläggningstillgångar

2016	Rörelse- fastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	70	182	252
Investeringar	5	87	92
Avyttringar och utrangeringar		-9	-9
Omklassificeringar	12	-1	11
Årets omräkningsdifferens	6	9	15
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	92	269	361
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början	-19	-121	-140
Årets omräkningsdifferens	-2	-6	-8
Årets avskrivningar	-4	-22	-26
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut	-24	-149	-173
Restvärde vid årets början	50	61	111
Restvärde vid årets slut	68	120	187

2015	Rörelse- fastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	68	166	234
Investeringar	1	26	26
Ökning genom förvärv	4	4	8
Avyttringar och utrangeringar		-9	-9
Omklassificeringar		2	2
Årets omräkningsdifferens	-3	-6	-9
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	70	182	252
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början	-16	-113	-128
Avyttringar och utrangeringar		7	7
Omklassificeringar		-2	-2
Årets omräkningsdifferens		4	4
Årets avskrivningar	-4	-18	-22
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut	-19	-121	-140
Restvärde vid årets början	52	53	106
Restvärde vid årets slut	50	61	111

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.

	2016	2015
Intäkter	63	35
Kostnader	-64	-43
Resultat	-1	-8
Anläggningstillgångar	20	28
Omsättningstillgångar	455	287
Summa tillgångar	475	315
Långfristiga skulder	228	204
Kortfristiga skulder	165	32
Summa skulder	393	236
Nettotillgångar	82	79

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
Elinégårds 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

	2016	2015
Långfristiga fordringar		
Forordningar på joint ventures	81	94
Forordningar från sålda bostadsprojekt	66	74
Övriga långfristiga fordringar	68	68
Långfristiga fordringar	228	236
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Forordningar på NCC		129
Forordningar på joint ventures	57	5
Forordningar från sålda bostadsprojekt	161	54
Förskott till leverantörer	2	1
Övriga kortfristiga fordringar	431	605
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar	651	793

NOT 12 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

	2016	2015
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad	-242	-188
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	-36	-46
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-278	-235

Effektiv skatt	2016		2015	
	Skatt, %	Resultat	Skatt, %	Resultat
Resultat före skatt		1 283		1 033
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-22	-282	-22	-227
Effekt av andra skattesatser för utländska bolag	-2	-31	-3	-27
Ändrad skattesats i Norge 2016 och Norge samt Danmark 2015				-4
Icke avdragsgilla kostnader	-3	-39	-1	-6
Ej skattepliktiga intäkter	6	78	8	78
Skatteeffekt till följd av ej aktiverade underskottsavdrag	-2	-20	-5	-51
Skatteeffekt till följd av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	4	51	3	35
Skatteeffekt till följd av omvärderade underskottsavdrag	3	38		
Skatt hänförlig till tidigare år	-5	-6	-2	-17
Övrigt	-1	-8	-1	-15
Genomsnittlig skattesats/redovisad skatt	-22	-278	-23	-235

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

	2016	2015
Aktuell skatt på säkringsinstrument	16	-9
Uppskjuten skatt på kassaflödessäkringar		-7
Uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		2
Summa	16	-14

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTSAVDRAG

	2016	2015
Ingående bokfört värde 1 jan	338	289
Avyttring av dotterföretag	4	
Redovisad skatt på årets resultat	-36	-46
Ändrad skattesats i Finland, Danmark, Norge		-4
Skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat		-5
Transaktioner med ägare avseende skatt		112
Omräkningsdifferenser	14	-7
Utgående bokfört värde	319	338

	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pågående bostadsprojekt	100	286			100	286
Exploateringsfastigheter	12			-25	12	-25
Obeskattade reserver			-24	-24	-24	-24
Avsättningar	13	12			13	12
Underskottsavdrag	207	124			207	124
Övrigt	26		-17	-35	10	-35
Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld	360	422	-41	-84	319	338

I Bonava finns underskotts- och ränteavdrag motsvarande cirka 90 (430) MSEK som inte värderats i balansräkningen.

NOT 13 Bostadsprojekt

2016	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	4 953	7 059	607	12 619
Investeringar ¹⁾	2 459	9 000	54	11 513
Avyttringar	-584	-7 715	-2 076	-10 375
Minskning genom försäljning	-269	-267		-536
Omklassificeringar	-1 669	-430	2 087	-12
Årets omräkningsdifferens	336	290	67	693
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	5 226	7 935	739	13 900
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-216	-16	-8	-240
Avyttringar		7		7
Omklassificeringar	28	-28	2	2
Årets omräkningsdifferens	-4	-1		-5
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-192	-38	-6	-236
Restvärde vid årets början	4 737	7 043	599	12 378
Restvärde vid årets slut	5 035	7 898	733	13 666

¹⁾ Investeringar avser investeringar i exploateringsmark, pågående bostadsproduktion samt förvärv av bostäder som färdigställda och som ännu ej tillträtt eller försålts.

2015	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	6 367	6 374	875	13 616
Investeringar ¹⁾	1 339	8 573		9 912
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
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	4 953	7 059	607	12 619
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-275	-13	-8	-296
Avyttringar	41	10		51
Omklassificeringar	14	-14		0
Årets omräkningsdifferens	4	1		5
Årets nedskrivningar				0
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-216	-16	-8	-240
Restvärde vid årets början	6 092	6 361	867	13 320
Restvärde vid årets slut	4 737	7 043	599	12 378

¹⁾ Investeringar avser investeringar i exploateringsmark, pågående bostadsproduktion samt förvärv av bostäder som färdigställda och som ännu ej tillträtt eller försålts.

NOT 14 Aktiekapital

	Antal aktier	Aktiekapital, TSEK
Förändringar i aktiekapitalet		
Antal aktier den 1 januari 2016	1 000	50
Nyemission	9 000	450
Sammanläggning av aktier (10 000:1)	-9 999	
Delning av aktier (1:108 435 822)	108 435 821	
Fondemission		409 500
Fondemission		23 743
Antal aktier den 31 december 2016	108 435 822	433 743

Aktierna fördelas på 14 374 838 A-aktier och 94 060 984 B-aktier. A-aktier berättigar till tio röster och B-aktier till en röst. Kvotvärde per aktie är 4 SEK.

För att kunna fullfölja sina åtaganden för det långsiktiga incitamentsprogrammet LTIP 2016 har Bonava AB återköpt 354 400 B-aktier.

NOT 15 Räntebärande skulder

	2016	2015
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	588	23
Finansiella leasingskulder	11	9
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	1 517	1 905
Skulder till joint ventures	85	89
Övriga långfristiga lån	45	8
Summa	2 245	2 033
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut och investerare		16
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	2 160	1 363
Skulder till joint ventures	57	
Finansiell leasing, kortfristig del	5	5
Övriga kortfristiga skulder	15	1 663
Summa	2 236	3 046
Totalt räntebärande skulder	4 481	5 079

För återbetalningstider och villkor se not 23, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

NOT 16 Avsättningar

2016	Garantier	Övrigt	Totalt
Ingående balans	242	115	357
Årets avsättning	111	105	216
Omrubriceringar	3		2
Årets utnyttjande	-74	-102	-176
Återförd, ej utnyttjad avsättning	-1	-14	-14
Omklassificering	62	316	378
Omräkningsdifferenser	12	4	17
Utgående balans	357	423	780

2015	Pensioner	Garantier	Övrigt	Totalt
Ingående balans	50	194	120	364
Årets avsättning ¹⁾	-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
Utgående balans	0	242	115	357

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-koncernens Pensionsstiftelse fram till november 2015 då pensionsskulden ersattes med en försäkring hos Alecia. Efter inlösen föreligger det inga förmånsbestämda pensionsförpliktelser 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 skade- ståndsskyldighet och andra kostnader i samband med sådana rättsliga förfaranden bedöms inte väsentligen påverka Bonavas affärsverksamhet eller finansiella ställning.

NOT 17 Övriga skulder

	2016	2015
Övriga långfristiga skulder		
Skulder till joint ventures	2	5
Skulder fastighetsförvärv	237	90
Övriga långfristiga skulder	32	392
Summa	271	487
Övriga kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	2 828	2 262
Skulder till joint ventures		1
Skulder fastighetsförvärv	333	267
Kortfristiga skulder, NCC		318
Kortfristiga skulder, övriga	226	332
Summa	3 387	3 180

NOT 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Lönerelaterade kostnader	142	139
Projekterelaterade kostnader	827	614
Administrationskostnader	147	78
Övriga kostnader	3	9
Summa	1 119	840

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 december 2015 avslutades ett sale-leaseback-avtal med den tyska finansgruppen HSH Nordbank avseende fastigheter i området Sonnengarten, Berlin.

OPERATIONELL LEASING	2016	2015
Operationell leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter – leasetagare		
<i>Leasingkontrakt som löper ut:</i>		
Inom 1 år	73	56
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	175	67
Senare än 5 år	15	42
Årets kostnad för operationell leasing	63	84

NOT 20 Transaktioner med närstående

Transaktioner med NCC och övriga NCC-företag redovisas i tabell nedan. Bonava tecknade inför 2016 avtal med NCC AB avseende vissa administrativa och IT-relaterade tjänster.

Som närstående transaktioner betraktas även tjänster inom pågående bostadsproduktion (byggtreprenader) och transaktioner relaterat till finansieringsverksamheten.

Även Nordstjernankoncernen, bolag ingående i Axel Johnson-gruppen samt joint ventures och samarbetsarrangemang rubriceras som närstående. Transaktionerna med ovannämnda parter är inte väsentliga och specificeras ej nedan.

För Bonavas ledande befattningshavare, se not 3, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar.

	2016	2015
Transaktioner med NCC		
Försäljning	19	1
Inköp	3 314	3 690
Finansiella intäkter		1
Finansiella kostnader	87	269
Kortfristiga fordringar	1	187
Långfristiga räntebärande skulder	45	11
Kortfristiga räntebärande skulder	12	1 676
Leverantörsskulder	258	154
Övriga kortfristiga skulder		318
Eventualförpliktelser	76	
Likvida medel (NCC Treasury)		349

NOT 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016	2015
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar	1 699	859
Spärrade bankmedel	22	27
Totalt ställda säkerheter	1 722	886
Borgens- och garantiförpliktelser		
<i>Egna förbindelser:</i>		
Insatser och upplåtelseavgifter ¹⁾	600	718
Övriga borgensförbindelser	118	
<i>Solidariskt med andra företag:</i>		
Skulder i konsortier, handels- och kommanditbolag	23	24
Summa borgens- och garantiförpliktelser	741	742

¹⁾ Insatsgaranti utgör säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Sådan garanti ska återställas sedan ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

NOT 22 Kassaflödesanalys och likvida medel

	2016	2015
Likvida medel		
Kassa och bank	619	544
– varav medel avser mellanhavanden med NCC Treasury		308
Kortfristiga placeringar		41
– varav medel avser mellanhavanden med NCC Treasury		41
Summa enligt balansräkning och kassaflödesanalys	619	585

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 13 MSEK (11). Under året betald ränta uppgick till 242 MSEK (327).

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, valutarisker, kreditrisker, motpartsrisker och garantikapacitetsrisker. Bonavas finansavdelning har ansvarat för efterlevnaden av finanspolicyn från den 9 juni 2016 och dessförinnan låg ansvaret på NCC Treasury AB. Bonavas finanspolicy för hantering av finansiella risker har beslutats av Bonavas styrelse och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Inom Bonavas decentraliserade organisation är finansverksamheten centraliserad till koncernens finansavdelning, dels för att kunna bevaka koncernens sammanlagda finansiella riskpositioner, dels för att kunna uppnå kostnadseffektivitet, stordriftsfördelar, kompetensuppbyggnad och tillvarata koncerngemensamma intressen. I Bonava hanteras koncernens ränte-, valuta-, kredit-, refinansierings-, motparts- och likviditetsrisk genom koncernens internbank. 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.

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 finanspolicyn eftersträva en riskspridning mellan olika finansieringskällor för att trygga sin långsiktiga försörjning av lånat kapital.

Bonavas policy är att företagets skuldportfölj ska ha en förfallostruktur som minimerar exponeringen ur perspektivet refinansieringsrisk. Skuldportföljen består av projektfinansiering och övrig skuld ("corporate debt"). Projektfinansieringen avser byggnation av finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar och ska vara knuten till varje enskilt bostadsprojekt och löptiden ska avspegla projektens tidpunkt för färdigställande. Den övriga skuldportföljens förfall ska vara spridd över tiden och den vägda genomsnittliga återstående löptiden ska vara minst 18 månader.

Som en förberedelse för den framtida kapitalstrukturen erhöll Bonava i december 2015 ett ovillkorat aktieägartillskott om 5 003 MSEK. Detta användes för att betala de utestående skulder som förelåg till NCC AB per den 9 juni 2016.

I finansieringen avseende byggnation av finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar om 3 677 (3 628) MSEK är kapitalbindningen knuten till varje enskilt bostadsprojekt och uppgick till 19 (18) månader. Per 31 december 2016 uppgick kapitalbindningen till 33 (3) månader för företagets övriga skuldportfölj. Kapitalbindningen för totala räntebärande skulder uppgick till 22 (8) månader.

NOT 23 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.**FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING 2016 I MSEK**

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2017	2 197	49
2018	826	19
2019	718	16
2020	287	6
2021	346	8
2022	6	0
2023–	101	2
Totalt	4 481	100

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 2016 uppgick till 619 (585) MSEK.

Betalningsberedskapen per den 31 december 2016 uppgick till 28 (4) procent och inkluderar tillgängliga likvida medel om 619 MSEK samt outnyttjade bindande kreditfaciliteter om 3 093 MSEK.

Nedanstående tabell visar Bonavas finansiella skulder (inklusive räntebetalningar) samt netto reglerade 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) I MSEK

2016	Totalt	<3 mån	3 mån –1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år
Räntebärande skulder	846	4	154	47	641	
Räntebärande skulder i finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar ²⁾	3 755	76	2 019	1 542	5	113
Leverantörsskulder	861	861				
Totalt	5 462	941	2 173	1 589	646	113
2015	Totalt	<3 mån	3 mån –1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år
Räntebärande skulder ¹⁾	6 922	5 339	1 425	34	37	87
Räntebärande skulder i finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar ²⁾	3 329	10	1 027	2 159	4	129
Leverantörsskulder	677	677				
Totalt	10 928	6 026	2 452	2 193	41	216
Kapitaltillskott	–5 003	–5 003				
Totalt	5 925	1 023	2 452	2 193	41	216

¹⁾ Löptidsanalysen avser utestående räntebärande skulder (inklusive räntebetalningar), varav 6 798 MSEK (exklusive kapitaltillskott) utgjorde skulder till företag inom NCC-koncernen som vid noteringstillfället ersättes med extern finansiering.

²⁾ Förfallotidpunkten för räntebärande skulder i osålda färdigställda projekt i finländska bostadsaktiebolag är definierade som förfallotidpunkten för de långfristiga låneavtalen. Lånen löses dock i takt med försäljningen av bostäderna.

NOT 23 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.

Nedanstående tabell visar Bonavas bruttoreglerade valutaderivat. Beloppen i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena. Valutaterminerna förfaller inom 3 (3) månader.

MSEK	2016	2015
Valutaterminer		
- utflöde	-1 162	-1 421
- inflöde	1 178	1 407
Nettoflöde från bruttoreglerade derivat	16	-14

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 projektrelaterade skulder avseende byggnation av finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar maximalt uppgå till projektets tidpunkt för färdigställande. För företagets övriga skuldportfölj ska räntebindningstiden ligga mellan 6 och 18 månader.

Räntebindningstiden för projektrelaterade skulder om 3 677 (3 268) MSEK uppgick till 1 (1) månad. Den räntebärande skulden avseende företagets övriga skuldportfölj (exklusive kapitaltillskott 2015) uppgick till 804 (6 814) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 4 (2) månader. Per 31 december 2016 uppgick Bonavas totala räntebärande bruttoskuld exklusive kapitaltillskott 2015 till 4 481 (10 082) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 1 (2) månader.

Räntebindningstiden för projektrelaterad finansiering följer den antagna finanspolicyn. Räntebindningstiden för företagets övriga skuldportfölj är lägre än enligt finanspolicyn, vilket är ett medvetet ställningstagande för att bättre spegla de specifika förutsättningarna som visat sig gälla för Bonava.

Inga ränteswappar var utestående per den 31 december 2016 eller 2015.

En höjning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat med -22 (-21) MSEK givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING 2016 I MSEK

Förfallotid	Räntebärande skulder inkl. ränteswappar	
	Belopp	Andel, %
2017	4 481	100
Totalt	4 481	100

VALUTARISKER

Valutarisker utgör risken att förändringar i valutakursen negativt påverkar koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflöden.

TRANSAKTIONSEXPONERING

I enlighet med Bonavas finanspolicy, ska transaktionsexponeringen elimineras så snart den är känd. Säkring ska ske av kontrakterade samt sannolika prognostiserade flöden.

Då Bonavas affärsenheter huvudsakligen har både in- och utbetalningar i lokal valuta är transaktionsexponeringens omfattning begränsad. Inga derivat för att säkra transaktionsexponering var utestående per den 31 december 2016.

Följande tabell visar Bonavas finansiering i olika valutor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2016 I MSEK

Motvärde i MSEK	Belopp	Andel, %
EUR	1 086	24
SEK	3 395	76
Totalt	4 481	100

NOT 23 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.**OMRÄKNINGSEXPONERING**

Omräkningsexponeringen i de utländska nettotillgångarna säkras 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	2016				
	Nettoinvestering	Säkringsposition före skatt	Säkrad andel före skatt, %	Säkringsposition efter skatt	Säkrad andel efter skatt, %
DKK	407	322	79	251	62
EUR	1 614	1 254	78	978	61
NOK	44	42	95	33	74
RUB	482	118	24	92	19
Totalt	2 547	1 736	68	1 354	53

Valuta	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
Totalt	1 692	1 476	87	1 151	68

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 1 736 (1 476) MSEK, varav lån 574 (115) MSEK och valutaterminer 1 162 (1 361) MSEK. Säkringsredovisning tillämpas då kriterierna för säkringsredovisning är uppfyllda. En valutakursdifferens på 73 (41) 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 2016 skulle en försvagning av den svenska kronan gentemot andra valutor med fem procent medföra en förändring av eget kapital med 41 (11) MSEK.

KREDITRISKER**Kreditrisk och motpartsrisk i finansiell verksamhet**

Bonavas placeringsreglemente för finansiella kreditrisker revideras kontinuerligt och karaktäriseras av försiktighet. Transaktioner sker endast med kreditvärdiga 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 55 (28) MSEK vid utgången av 2016. Nettofordran per motpart beräknas enligt marknadsvärderingsmetoden, dvs marknadsvärdet på derivatet med tillägg av riskförändring (1 procent på nominellt belopp). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisker avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 619 (585) MSEK.

Kreditrisk i kundfordringar

Risken att Bonavas kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. 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**

	2016		2015	
	Brutto	Reserv för osäkra fordringar	Brutto	Reserv för osäkra fordringar
Ej förfallna kundfordringar	652		646	
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	58		46	
Förfallna kundfordringar 31–60 dagar	19		40	
Förfallna kundfordringar 61–180 dagar	16		3	
Förfallna kundfordringar >180 dagar	49	33	43	33
Summa	794	33	779	33

Säkerheter för kundfordringar har erhållits till ett belopp av 0 (0) MSEK.

RESERV FÖR OSÄKRA FORDRINGAR

	2016	2015
Ingående balans	33	45
Årets reservering	1	3
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-3	-14
Omräkningsdifferenser	1	-1
Utgående balans	33	33

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 terminskurser 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 kortfristiga räntebärande skulder bedöms inte avvika materiellt från redovisat värde.

Klassificeringskategorierna Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, Investeringar som hålls 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

2016	Derivat som används i säkringsredovisning	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder	Summa redovisat värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav			4		4
Långfristiga fordringar		147			147
Kundfordringar		534			534
Övriga fordringar	17	245			262
Likvida medel		619			619
Summa tillgångar	17	1 545	4		1 566
Långfristiga räntebärande skulder				2 245	2 245
Övriga långfristiga skulder				271	271
Kortfristiga räntebärande skulder				2 236	2 236
Leverantörsskulder				861	861
Upplupna kostnader				1	1
Övriga kortfristiga skulder				333	333
Summa skulder				5 947	5 947

NOT 23 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.**FORTS. KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT**

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
Summa tillgångar	15	1 618	4		1 637
Långfristiga räntebärande skulder				2 033	2 033
Övriga långfristiga skulder				487	487
Kortfristiga räntebärande skulder				3 046	3 046
Leverantörsskulder				677	677
Upplupna kostnader				1	1
Övriga kortfristiga skulder				268	268
Summa skulder				6 512	6 512

I kommande tabeller lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestämts för de finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde samt de finansiella instrument som inte redovisas till verkligt värde i Bonavas balansräkning. 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.

	2016		2015	
	Nivå 2	Summa	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Derivatinstrument som används för säkringsändamål	17	17	15	15
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	4	4	4
Summa finansiella tillgångar	21	21	19	19
Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde				
Övriga skulder (räntebärande skulder)	4 481	4 481	5 079	5 079
Summa finansiella skulder	4 481	4 481	5 079	5 079

KVITTNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Bonavas derivat avser innehav mot externa motparter, vilka är kvittningsbara.

	2016		2015	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp ¹⁾	17		15	
Nettobelopp efter avtal om nettning	17	0	15	0

¹⁾ I det redovisade bruttobeloppet för finansiella tillgångar ingår derivat som används i säkringsredovisning i övriga fordringar med 17 (15) MSEK.

I det redovisade bruttobeloppet för finansiella skulder ingår derivat som används i säkringsredovisning i övriga långfristiga skulder med 0 (0) MSEK och övriga kortfristiga skulder med 0 (0) MSEK.



Moderbolagets resultaträkning

MSEK	Not	2016	2015
Nettoomsättning		69	14
Bruttoresultat		69	14
Administrationskostnader		-295	-39
Rörelseresultat	2,3,4	-226	-25
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	291	-205
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-188	-2
Resultat efter finansiella poster	12	24	-217
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna			121
Koncernbidrag, lämnade		-5	-33
Resultat före skatt		19	-129
Skatt på årets resultat	9	27	-17
Årets resultat		45	-145

Kommentarer till moderbolagets resultaträkning och balansräkning

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Moderbolaget består av koncerngemensamma funktioner för Ekonomi, finans och IT, marknadsföring, personal, juridik och strategi.

Moderbolagets intäkter består till stor del av utdebitering av dess tjänster till dotterbolagen.

Resultat från andelar i koncernföretag består av utdelningar samt nedskrivningar av aktier i dotterföretag. I övrigt består de finansiella posterna i huvudsak av ränteintäkter och -kostnader inom den centraliserade Finansfunktionen.

Moderbolaget var vilande fram till november 2015.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Per den 31 mars 2016 slutfördes bildandet av Bonava-koncernen genom att Bonava Finland Oy bildades. Bonava AB har även lämnat aktieägartillskott till dotterbolag under året.

Under året har Bonava AB bildat en centraliserad finansavdelning i syfte att kunna bevaka koncernens sammanlagda finansiella riskpositioner samt att kunna uppnå kostnadseffektivitet och stordriftsfördelar. Föregående år skedde finansieringen via NCC Treasury.

2016 avser fordringar koncernföretag finansavdelningens fordringar på dotterföretag. Föregående år hade Bonava AB en fordran på NCC AB avseende det kapitaltillskott som reglerats under 2016.

Aktiekapitalet i moderbolaget har under året ökat genom både ny- och fondemissioner.

Under året har de skulderna till NCC Treasury som fanns 2015 ersatts av externa skulder till kreditinstitut i samband med bildandet av den centrala finansavdelningen.

Moderbolagets balansräkning

MSEK	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	7	142	59
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier		15	
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	1 740	1 113
Uppskjuten skattefordran		58	
Andra långfristiga fordringar		1	
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 799	1 113
Summa anläggningstillgångar		1 955	1 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 739	5 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32	
Övriga fordringar		360	1
Summa kortfristiga fordringar		4 131	5 306
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		120	
SUMMA TILLGÅNGAR	12	6 207	6 478
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		434	
Fond för utvecklingsutgifter		83	
Summa bundet eget kapital		517	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 648	5 003
Årets resultat		45	-145
Summa fritt eget kapital		4 693	4 858
Summa eget kapital		5 210	4 858
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	11		3
Övriga avsättningar	13	1	2
Summa avsättningar		1	5
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	574	
Skulder till koncernföretag		34	34
Övriga skulder			2
Summa långfristiga skulder		609	37
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		43	11
Skulder till koncernföretag		219	1 529
Aktuell skatteskuld		1	13
Övriga skulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	122	25
Summa kortfristiga skulder		387	1 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12	6 207	6 478

Moderbolagets förändring i eget kapital

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Fond för utvecklingsutgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2015-01-01	0	0	0	0	0
Erhållet kapitaltillskott			5 003		5 003
Årets resultat				-145	-145
Utgående eget kapital 2015-12-31	0	0	5 003	-145	4 858
Vinstdisposition			-145	145	0
Fondemission	433		-433		0
Erhållet kapitaltillskott			349		349
Överföring till fond för utvecklingsutgifter		83	-83		0
Prestationsbaserat incitamentsprogram			3		3
Återköp av egna aktier			-45		-45
Årets resultat				45	45
Utgående eget kapital 2016-12-31	434	83	4 648	45	5 210

Moderbolagets kassaflödesanalys

MSEK	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	24	-217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Anteciperad utdelning	-337	
Avskrivningar	17	5
Nedskrivningar	176	205
Förändringar avsättningar	-2	2
Summa poster som inte ingår i kassaflödet	-145	211
Betald skatt	-46	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-167	-6
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar	-504	-133
Ökning (+)/minskning (-) av skulder	129	40
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-375	-93
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-542	-99
Investeringsverksamheten		
Investeringar i aktier i dotterföretag	-496	-1 318
Investeringar i inventarier	-15	
Investeringar i immateriella tillgångar	-107	-63
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-619	-1 381
Finansieringsverksamheten		
Återköp av egna aktier	-45	
Erhållet kapitaltillskott	5 051	
Ökning (+)/minskning (-) av räntebärande skulder	-3 766	1 521
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 240	1 521
Årets kassaflöde	79	41
Likvida medel vid årets början	41	0
Likvida medel vid årets slut	120	41

Likvida medel vid 2015 års slut, 41 MSEK, avsåg medel på koncernkonto hos NCC Treasury och rapporterades i balansräkningen som fordringar hos koncernföretag.

Kommentarer till moderbolagets kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -145 (211). Årets resultat var högre än föregående år men innehöll en icke kassaflödespåverkande anteciperad utdelning, varför kassaflödet från den löpande verksamheten blev lägre.

En ökning av kortfristiga räntefria fordringar ledde till att kassaflödet från rörelsekapitalet blev lägre.

Kassaflödet från investeringsverksamheten mindre negativ jämfört med föregående år då flera dotterbolag förvärvades i samband med bildandet av Bonava-koncernen. Under 2016 har Bonava AB givit kapitaltillskott till två av sina dotterbolag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades av att kapitaltillskottet från NCC AB reglerades samt att Bonava AB i och med det reglerade sina lån hos NCC Treasury.

Moderbolagets noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendationen RFR2 Redovisnings för juridiska personer samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolaget var vilande under större delen av 2015.

Moderbolagets redovisningsprinciper skiljer sig från koncernens på följande punkter:

Dotterföretag, intresseföretag och samarbetsarrangemang
Andelar i dotterföretag, intresseföretag och samarbetsarrangemang redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde minus eventuella nedskrivningar. Nedskrivningar av dessa aktier och andelar sker om återvinningsvärdet är lägre än det bokförda värdet. Som intäkt redovisas erhållen och anteciperad utdelning.

Leasing

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing. Erlagda leasingavgifter redovisas i resultaträkningen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas i moderbolagets resultaträkning som bokslutsdisposition, vilket är i enlighet med alternativregeln i RFR2.

Lånekostnader

I moderbolaget kostnadsförs lånekostnader i sin helhet i den period som de uppkommer.

NOT 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda var 43. Föregående år fanns inga anställda tills november då 27 personer anställdes.

De anställda utgörs av 18 män och 25 kvinnor.

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING

	Andel kvinnor	
	2016	2015
Styrelsen	50%	50%

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER, INKLUSIVE PENSIONS KOSTNADER

MSEK	2016	2015
Löner och ersättningar	46	13
Sociala kostnader	31	5
varav pensionskostnad	17	

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.
Se även koncernens not 3, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN STYRELSELEDAMÖTER M.FL. OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2016		2015	
MSEK	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	9	42	1	11
(varav tantiem o.d.)	(2)	(5)	(1)	(3)

NOT 3 Avskrivningar

MSEK	2016	2015
Immateriella tillgångar	-17	-5
Summa avskrivningar	-17	-5

NOT 4 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

	2016	2015
Revisionsföretag		
EY		
Revisionsuppdrag	2	
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	2	0

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

NOT 5 Resultat från andelar i koncernföretag

MSEK	2016	2015
Utdelning	461	
Nedskrivningar	-170	-205
Summa	291	-205

NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader koncernföretag	-2	-2
Räntekostnader kreditinstitut	-104	
Övriga finansiella kostnader	-82	
Summa	-188	-2

NOT 7 Immateriella tillgångar

Förvärvade immateriella tillgångar	2016	2015
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	63	0
Investeringar	107	63
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	170	63
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-5	0
Årets avskrivning enligt plan	-17	-5
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-22	-5
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början		
Årets nedskrivningar	-6	
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-6	0
Restvärde vid årets början	59	0
Restvärde vid årets slut	142	59

NOT 8 Andelar i koncernföretag

MSEK	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde	
			2016	2015
Namn, Organisationsnummer, Säte				
Bonava East Holding AB, 556495-9079, Stockholm	100	1 000		
Bonava Sverige AB, 556726-4121, Solna	100	1 000	49	
Bonava Holding GmbH, HRB 16608 FF, Tyskland	100	19 976	373	373
Bonava Latvija SIA, 40003941615, Lettland	100	10 294 477	78	24
Bonava Eesti OÜ, 11398856, Estland	100	1	36	36
LLC Bonava Saint-Petersburg, INN7841322136, Ryssland	100		115	115
LLC Bonava Development, INN7842398917, Ryssland	100		266	60
LLC Petro Center, INN7841457408, Ryssland	99		22	5
Bonava Norge Utvikling AS, 980 390 020, Norge	100	7 501	44	3
Bonava Norge AS, 997 671 783, Norge	100			41
Bonava Danmark A/S, 32 65 55 05, Danmark	100	5 000	456	456
Bonava Wohnbau GmbH, HRB 15662 FF, Tyskland	10	2 500	1	
Bonava Suomi Oy, 2726714-3, Finland	100	10 000	300	
Summa andelar i koncernföretag			1 740	1 113

NOT 9 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

	2016	2015
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad	-34	-14
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	61	-3
Totalt redovisad skatt på årets resultat	27	-17

	Resultat	
	2016	2015
Effektiv skatt		
Resultat före skatt	19	-129
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-4	28
Icke avdragsgilla kostnader	-38	-45
Ej skattepliktiga intäkter	101	
Skatt hänförlig till tidigare år	-29	
Övrigt	-4	
Redovisad skatt	27	-17
Effektiv skatt	141%	-13%

	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Underskottsavdrag	58				58	
Övrigt				-3		-3
Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld	58			-3	58	-3

NOT 10 Räntebärande skulder

	2016	2015
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	574	34
Summa	574	34
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut och investerare		1 529
Koncernföretag	219	
Summa	219	1 529
Totalt räntebärande skulder	793	1 563

För återbetalningstider och villkor se koncernens not 23, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

NOT 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Lönerelaterade kostnader	24	14
Administrationskostnader	98	11
Summa	122	25

NOT 12 Transaktioner med närstående

Bonava AB 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-koncernen redovisas i tabell nedan. Bonava tecknade avtal inför 2016 med NCC AB avseende vissa administrativa och IT-relaterade tjänster.

Bonava AB's försäljning till dotterföretag uppgick till 68 (0) MSEK och inköpen uppgick till 3 (0) MSEK.

Även Nordstjernankoncernen, bolag ingående i Axel Johnson-gruppen samt joint ventures och samarbetsarrangemang rubriceras som närstående. Transaktionerna med ovannämnda parter är inte väsentliga och specificeras ej nedan.

För Bonava AB:s ledande befattningshavare, se koncernens not 3, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar.

	2016	2015
Transaktioner med NCC-koncernen		
Försäljning	2	
Inköp	21	
Finansiella kostnader	14	2
Kortfristiga fordringar		5 019
Kortfristiga räntebärande skulder		1 374
Leverantörsskulder	2	1
Övriga kortfristiga skulder		2
Likvida medel (NCC Treasury)		41

NOT 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016	2015
Borgensförbindelser	15 485	

Moderbolagets borgensförbindelser är för dotterbolags räkning.

NOT 14 Uppgifter om moderbolaget

Bonava AB, organisationsnummer 556928-0380, är ett svensk-registrerat aktiebolag och har sitt säte i Solna. Bonava AB:s aktier är marknadsnoterade på Stockholmsbörsen (Nasdaq Stockholm/Stora bolag).

Huvudkontorets adress är Bonava AB, Lindhagensgatan 72, Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2016 består av moderbolag och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen. I koncernen ingår även andel i innehaven i intresseföretag och samarbetsarrangemang.

NOT 15 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK	4 693 420 133
Disponeras enligt följande:	
Ordinarie utdelning till aktieägarna 3,80 SEK per aktie	410 709 404
I ny räkning balanseras	4 282 710 729
Summa SEK	4 693 420 133

Aktier som är återköpta av Bonava AB berättigar inte till utdelning. Den föreslagna utdelningens totalbelopp är beräknat baserat på antalet utestående aktier per 10 mars 2017.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel	4 693 420 133
Disponeras enligt följande:	
Ordinarie utdelning till aktieägarna 3,80 SEK per aktie ¹⁾	410 709 404
I ny räkning balanseras	4 282 710 729
Summa SEK	4 693 420 133

¹⁾ Aktier återköpta av Bonava AB berättigar inte till utdelning. Den föreslagna utdelningens totalbelopp beräknas på antalet utestående aktier per den 10 mars 2017.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 10 mars 2017. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 4 april 2017.

Solna den 10 mars 2017

Carl Engström
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Åsa Hedenberg
Styrelseledamot

Samir Kamal
Styrelseledamot

Magnus Rosén
Styrelseledamot

Anna Wallenberg
Styrelseledamot

Joachim Hallengren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 10 mars 2017
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bonava AB (publ), org nr 556928-0380

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bonava AB (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 57–69. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 78–121 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 57–69. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av bostadsprojekt

Bostadsprojekt uppgick den 31 december 2016 till 13 666 MSEK och utgör 81 procent av koncernens tillgångar per 31 december 2016. Bostadsprojekt redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet är till sin natur behäftat med antaganden och en förändring i gjorda antaganden kan få väsentlig effekt i redovisade värden. En beskrivning av bostadsprojekten framgår av not 13 Bostadsprojekt.

I vår revision har vi utvärderat och testat ledningens process för projektredovisning, bland annat genom att granska upprättade projektkalkyler och utvärderat rimligheten i projektens marginaler. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat rimligheten i gjorda antaganden som försäljningspriser och produktionskostnader.

Vi har även utvärderat och testat processen för inköp och produktionskostnader.

Vi har också granskat att lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Garantiåtaganden och -förpliktelser

Avsättningar för garantier uppgår till väsentliga belopp i koncernens balansräkning. Avsättning för framtida 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.

Avsättningar för garantiåtaganden och -förpliktelser uppgick till 357 MSEK den 31 december 2016, se även not 16 Avsättningar.

Vi har utvärderat rutinen kring avsättning av garantiåtaganden i vår revision, bland annat genom att utvärdera använd metod. Vi har genom stickprov granskat genomförda beräkningar och gjorda antaganden vid bestämmande av garantiavsättningar.

Vi har också granskat att lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–77 och 125–128. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bonava AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella

bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 57–69 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 10 mars 2017

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Finansiella nyckeltal

ÖVERSIKT ÖVER UTVALDA NYCKELTAL¹⁾

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 2013–2016 är av betydande värde för investerare eftersom de möjliggör en bättre utvärdering av Bonavas finansiella ställning och resultat. Nyckeltalen för 2013–2015 nedan har 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. För definitioner av nyckeltal se rubriken "Definitioner" under avsnittet "Finansiella nyckeltal".

MSEK om inget annat anges	2016	2015	2014	2013
Avkastningsmått				
Avkastning på sysselsatt kapital, % ²⁾	14,6	12,5	8,4	6,0
Finansiella mått vid periodens slut				
Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	5,4	3,9	2,4	1,7
Soliditet, %	33,7	30,5	2,1	3,7
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	26,7	32,8	65,8	63,6
Nettolåneskuld	3 699	4 216	9 600	8 826
Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	75	1 039	7 422	7 036
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,9	28,4	16,2
Sysselsatt kapital vid periodens slut	10 134	9 811	10 688	9 978
Sysselsatt kapital, genomsnitt	10 412	10 882	10 885	10 300
Kapitalomsättningshastighet, ggr ²⁾	1,3	1,2	0,9	0,9
Andel riskbärande kapital, %	33,8	30,5	2,1	3,7
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	3,75	3,06	3,26	3,48
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,3	0,2	0,2	0,3
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	1,35	1,26	1,76	2,65
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,1	0,1	0,1	0,1
Data per aktie före och efter utspädning				
Resultat efter skatt, SEK	9,26	7,36	4,15	1,78
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK	6,54	13,37	-0,86	3,03
Utdelning, SEK ⁵⁾	3,80	0	0	0
Eget kapital, SEK	52,25	43,08	2,71	4,76
Antal aktier i miljoner, genomsnitt	108,4	0,0	0,0	0,0

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".

⁵⁾ Utdelning 2016 avser styrelsens förslag till årsstämman.

Bostadsrelaterade nyckeltal

Bonava (antal bostäder om inget annat anges)	2016	2015	2014	2013
Byggrätter, vid periodens slut	28 000	29 100	31 300	33 200
Varav byggrätter utanför balansräkningen	10 500	11 000	9 800	13 200

Bostadsutveckling till konsumenter

Resultatavräknade bostäder under perioden	4 371	3 968	3 661	2 951
Startade bostäder under perioden	4 041	4 452	4 503	3 715
Sålda bostäder under perioden	4 311	4 542	4 575	3 747
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 158	6 432	5 952	4 831
Försäljningsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	63	60	58	47
Reservationsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	6	6	12	9
Färdigställandegrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	49	46	45	49
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	373	429	438	717
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	2 440	2 713	2 812	2 884
Färdigställda osålda bostäder	180	156	314	342

Bostadsutveckling till investerare

Resultatavräknade bostäder under perioden	407	1 768	1 393	903
Startade bostäder under perioden	1 791	1 904	1 445	1 095
Sålda bostäder under perioden	1 922	1 773	1 472	1 129
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	2 955	2 346	1 735	1 552
Försäljningsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	100	94	100	98
Färdigställandegrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	40	69	65	38
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut				
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut		131		27

Bostadsutveckling till konsumenter	2016	2015	2014	2013
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	6 432	5 952	4 831	4 391
Ändrad bedömning av bostäder i produktion vid periodens början		-13		
Startade bostäder under perioden	4 041	4 452	4 503	3 715
Resultatavräknade bostäder under perioden	-4 371	-3 968	-3 661	-2 951
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut	56	9	279	-324
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 158	6 432	5 952	4 831

Bostadsutveckling till investerare

Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	2 346	1 735	1 552	1 377
Startade bostäder under perioden	1 791	1 904	1 445	1 095
Resultatavräknade bostäder under perioden	-407	-1 768	-1 393	-903
Tidsförskjutning mellan färdigställande och resultatavräkning i Bonava Finland ¹⁾	-775	475	131	-17
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	2 955	2 346	1 735	1 552

¹⁾ Till och med 2015 har Bonava Finland resultatavräknat bostäder till investerare i samband med produktionsstart. Därmed har det varit en tidsförskjutning mellan åren vad gäller resultatavräkning och färdigställande av bostäder till investerare. Från och med 2016 sker resultatavräkning av bostäder till investerare i Bonava Finland vid färdigställandetidpunkten.

Definitioner

Bonava använder sig bland annat av de alternativa nyckeltalen avkastning på sysselsatt kapital, nettolåneskuld och soliditet. Koncernen anser att nyckeltalen är användbara för användarna av de finansiella rapporten som ett komplement för att bedöma koncernens möjlighet till att lämna utdelning, förmåga att genomföra strategiska investeringar, förutsättningar för att leva upp till finansiella åtaganden, samt för att kunna utvärdera lönsamheten. Beräkningar av och ytterligare information om de alternativa nyckeltalen finns på bonava.com. Koncernen definierar nyckeltalen enligt nedan. Definitionerna är oförändrade mot tidigare perioder.

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

Bostäder i produktion

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

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 pågående bostadsprojekt.

Exploateringsfastigheter

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

Färdigställda bostäder

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

Färdigställandegrad

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

Försäljningsgrad

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 köpskillingen som nettoomsättning och nedlagda utgifter för bostaden redovisas som kostnader för produktion.

Reservationsgrad

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

Sålda bostäder

Antal bostäder där bindande försäljningsavtal är tecknat med kunden 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 med återläggning av räntekostnader för rullande 12 månader 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 de fem senaste kvartalen

Genomsnittligt sysselsatt kapital

Medeltalet av sysselsatt kapital de fem senaste kvartalen

Kapitalomsättningshastighet

Nettoomsättning för rullande 12 månader dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.

Kostnader för produktion

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 överförts till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträde till fastigheten. Nettointäkt avser samma definition.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Räntetäckningsgrad

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

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.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Resultat per aktie

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

Årsstämma 2017

Årsstämman äger rum tisdagen den 4 april 2017 kl. 15.00 på Hotel Rival, Mariatorget 3 i Stockholm.

DELTAGANDE

Aktieägare som önskar delta i stämman ska

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 29 mars 2017
- dels senast onsdagen den 29 mars 2017 anmäla sitt deltagande till bolaget

ANMÄLAN

Anmälan kan göras

- på Bonavas hemsida, bonava.com/bolagsstamma/arsstamma-2017
- per telefon 08-402 92 26 på vardagar mellan kl. 9.00 och 16.00
- per brev under adress Bonava AB, c/o Euroclear Sweden AB Box 191 101 23 Stockholm

Vid anmälan bör aktieägare ange namn, person- eller organisationsnummer, adress, telefonnummer samt antal biträden.

Sker deltagandet med stöd av fullmakt bör denna insändas i god tid före årsstämman.

Fullmaktsformulär på svenska och engelska finns på vår hemsida, bonava.com/bolagsstamma/arsstamma-2017.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, utöver anmälan om deltagande i stämman, tillfälligt föras in i aktieboken i eget namn (så kallad rösträttsregistrering) för att få delta i stämman. För att denna registrering ska vara verkställd onsdagen den 29 mars 2017 bör aktieägaren i god tid före denna dag kontakta sin bank eller förvaltare.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,80 SEK per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen. Den första utbetalningen om 1,90 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 11 april 2017 och den andra utbetalningen om 1,90 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 11 oktober 2017.

För mer information: ir@bonava.com, bonava.com





Produktion: Bonava i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.

Fotograf/bildbyrå: Thomas Reinke, framsida. Xavier Arnau, s. 2. Caiaimage/Trevor Adeline, s. 2. Westend61, s. 3, 9. Erik Mårtensson, s. 6, 66, 67. Eva Katalin Kondoros, s. 9. Liza Simonsson/Blomquist & Co, s. 10. Posti Group Oyj, s. 11. Yenwen, s. 15. Diakrit, s. 17, 23, 24, 25, 30, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 112. Steffen Höft, s. 19. Maskot, s. 32. Kim. Hultén, s. 33. Getty images, s. 34, 35, 48, 75. Anders Bergstedt, s. 54. Johner Images, s. 56, 83. Sten Jansin, s. 58, 64, 65. SimmiSimons, s. 128.

Tryck: TMG Stockholm 2017.

