



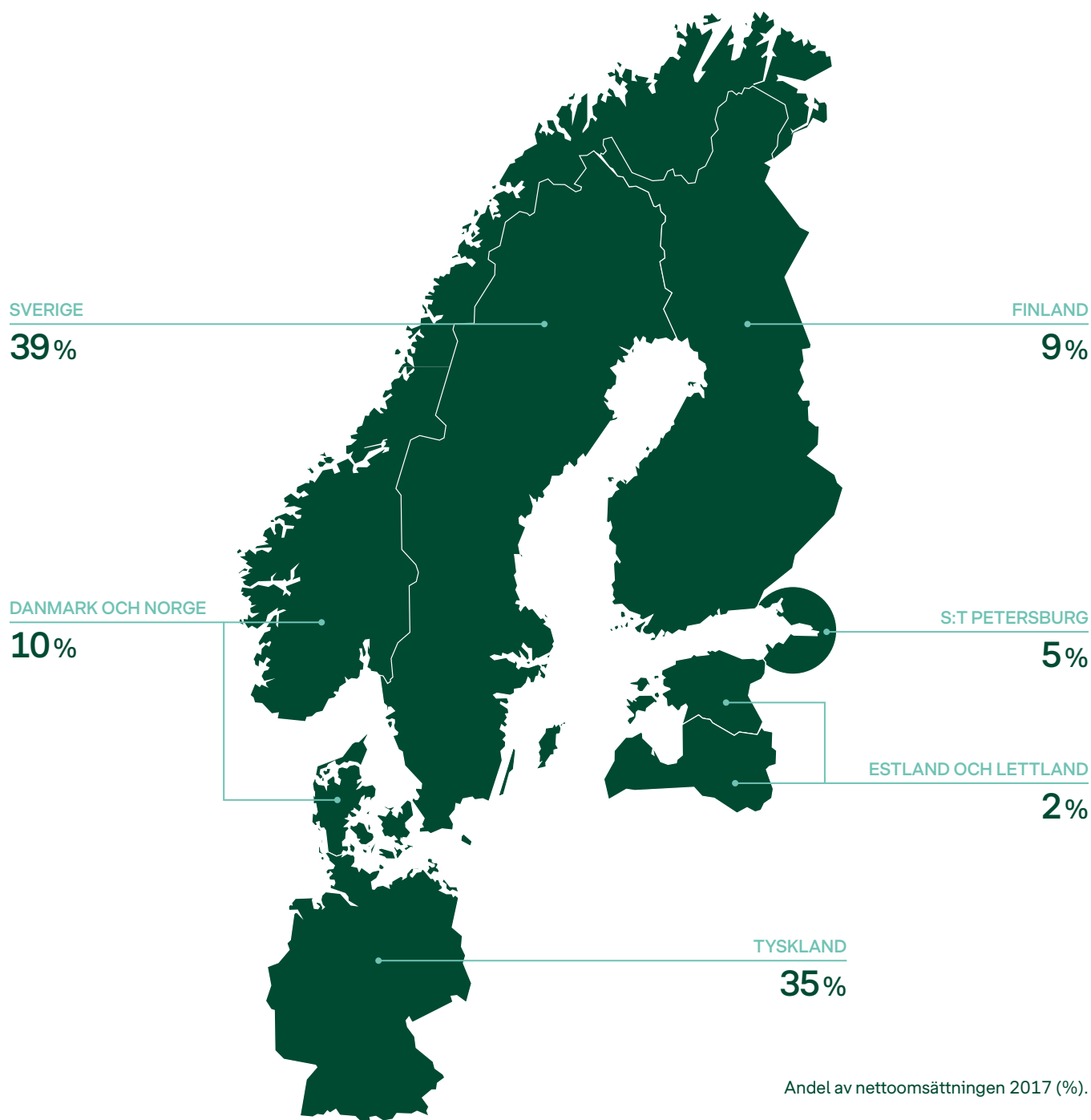
Årsredovisning 2017





The Swedish "bo" means living and "nav" means hub.
That's what we're all about. We don't just build houses.
We create homes and neighbourhoods where
people live their lives.

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 till-

växt 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.

NETTOOMSÄTTNING

14,5

miljarder SEK

BOSTÄDER I PRODUKTION

9 880

vid utgången av året

ANTAL ANSTÄLLDA

1 807

i 23 regioner i åtta länder

UTFALL FINANSIELLA MÅL
OCH UTDELNINGSPOLICY 2017

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

16,6%

Avkastning på sysselsatt kapital
ska uppgå till 10–15 procent

SOLIDITET

33,7%

Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent

STYRELSENS FÖRSLAG TILL UTDELNING

40%

(5,20 SEK per aktie)

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

Innehåll

Året i korthet	6
Vd har ordet	8
Marknaden för bostadsutveckling	10
Strategi och mål	18
Erbjudande	26
Värdekedja	32
Marknader	36
Att jobba på Bonava	49
Hållbarhetsagenda	52
Bonava på kapitalmarknaden	64
Risker och riskhantering	72
Bolagsstyrningsrapport	75
– Ordförande har ordet	76
– Styrelse	82
– Koncernledning	84
Rapporter	
Förvaltningsberättelse	90
Koncernens räkenskaper	94
Moderbolagets räkenskaper	123
Förslag till vinstdisposition	131
Revisionsberättelse	132
Definitioner	135
Hållbarhet – upplysningar och GRI	136
Finansiella nyckeltal	150
Bostadsrelaterade nyckeltal	151
Årsstämma 2018	152

Den legala årsredovisningen omfattar sid. 90–131.

Den legala hållbarhetsrapporten omfattar sid. 52–62,
72–74 och 136–149.

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

Året i korthet

Nyckeltal

Nettoomsättningen uppgick till 14 479 (13 492) MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till 1 946 (1 562) MSEK, varav resultat från markförsäljning uppgick till 492 (188) MSEK.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 721 (1 283) MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 402 (1 004) MSEK.

Kassaflöde före finansiering uppgick till -26 (536) MSEK.

Resultat per aktie uppgick till 12,99 (9,26) SEK¹⁾.

Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 16,6 (14,6) procent.

Antalet sålda bostäder uppgick för perioden till 5 704 (6 233).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick för perioden till 6 702 (5 832).

Styrelsen föreslår en utdelning om 5,20 SEK per aktie.

MSEK	2017	2016
Nettoomsättning	14 479	13 492
Rörelseresultat	1 946	1 562
Rörelsemarginal, %	13,4	11,6
Resultat efter finansiella poster	1 721	1 283
Periodens resultat efter skatt	1 402	1 004
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	12,99	9,26
Kassaflöde före finansiering	-26	536
Nettolåneskuld	4 165	3 699
Nettolåneskuld, exkl. bostadsrättsföreningar/ bostadsaktiebolag	-168	75
Sysselsatt kapital vid periodens slut	12 003	10 134
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,6	14,6
Soliditet, %	33,7	33,7
Antal produktionsstartade bostäder under perioden	6 702	5 832
Antal bostäder i produktion vid periodens slut	9 880	9 113
Antal sålda bostäder under perioden	5 702	6 233
Antal resultatavräknade bostäder under perioden	5 464	4 778
Utdelning, SEK	5,20 ²⁾	3,80

¹⁾ Ingen utspädningseffekt föreligger.

²⁾ Av styrelsen föreslagen.

För definitioner av nyckeltal, se bonava.com/investor-relations/ finansiell-information.

SÅLDA BOSTÄDER UNDER ÅRET

5 702

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER UNDER ÅRET

6 702



"Vi har lång erfarenhet av att utveckla bostäder av hög kvalitet och våra hyresrätter är inget undantag. Vi utgår från samma processer och byggsystem och ser till att skapa levande platser där människor kan trivas."

HANNA IVANSSON, ANSVARIG FÖR TRANSAKTIONER B2B

Övergripande hållbarhetsmål

HAPPY NEIGHBOURHOODS FOR THE MANY

År 2020 ska 50 procent av Bonavas produktionsstartade bostäder tillhöra det prissvårda segmentet.

Läs mer på sid. 54.

PROTECTING OUR PLANET

År 2020 ska Bonava bekämpa klimatförändringen med Science based targets. År 2020 ska 50 procent av Bonavas alla bostäder som produktionstartas på marknader där Svanen eller Green Zoom kan tillämpas miljömärkas eller miljöcertifieras.

Läs mer på sid. 56.

PASSIONATE WORKPLACE

Långsiktigt mål för Zero Harm; ingen människa, vare sig Bonava-anställd, underleverantör, allmänhet eller kund ska skadas eller bli sjuk av Bonavas arbetsplatser.

Läs mer på sid. 58.

RELIABLE BUSINESS

Bonava ska årligen hållbarhetsrapportera enligt GRI:s riktlinjer och redovisa framsteg till FN:s Global Compact.

Läs mer på sid. 61.



"Jag är stolt över att utveckla levande platser. Att arbeta för Bonava handlar inte bara om att bygga hus. Vi arbetar tillsammans, lägger sten på sten, och i slutändan skapar vi nya hem där människor kan bo. Här i Bernau norr om Berlin, planeras nu småhus för 200 familjer, alla med egen trädgård eller terrass i ett fint område."

MICHAEL SUCKOW,
FÖRMAN PÅ PROJEKTET FRIEDENSTALER GÄRTEN I BERNAU, TYSKLAND



LEVANDE PLATSER I DANMARK

Vedbæk Park, norr om Köpenhamn, består av 103 Svanen-märkta radhus. Radhusen är integrerade i den bevarade skogen som utgör en del av det ursprungliga landskapet. Vi har även byggt en aktivitetspark i en skogslänta i området där de boende har möjlighet att umgås, samlas och leka.

Vd har ordet



JOACHIM HALLENGREN, VD OCH KONCERNCHEF

Med vår breda geografiska spridning, vårt diversifierade erbjudande och vår starka finansiella position är vi väl positionerade för att fortsätta utveckla prisvärda bostäder till fler människor.

ÖKAT KUNDFOKUS

Blickar jag tillbaka på året som gått kan jag konstatera att vi gör vårt bästa helårsresultat någonsin och att Bonava är en arbetsplats som präglas av medarbetare med högt engagemang och passion. Vi har på mycket kort tid etablerat Bonava som en ledande aktör på norra Europas bostadsmarknad. På en marknad där många aktörer bygger dyra bostäder åt få vill vi utveckla prisvärda bostäder som fler människor har råd att bo i.

Våra kunder är vårt fokus och utgångspunkten för allting vi gör. Vår nyfikenhet kring vad som gör människor lyckliga där de bor ledde oss under året ut på en resa till våra åtta länder där vi frågade allmänheten vad det är som gör dem lyckliga i ett bostadsområde. Att känna trygghet och att bostadsområdet underlättar en aktiv livsstil var två av de absolut starkaste drivkrafterna. Jag kan rekommendera att läsa mer om undersökningen och resultatet på sid. 26–30.

BONAVA STÅR STABILT

Under slutet av året präglades bostadsmarknaden i Sverige av negativ medierapportering och politiska beslut som gjorde att marknaden gick från att vara stark till avvaktande. Efter flera år av ökade priser på den svenska bostadsmarknaden är vi nu inne i en period av normalisering där köpare och säljare behöver hitta varandra på en ny nivå. Jag konstaterar dock att det finns en stark underliggande efterfrågan på bostäder i

Under 2017 ökade vi nettoomsättningen och rörelseresultatet till en ny rekordnivå. Nettoomsättningen för helåret ökade till 14,5 (13,5) Mdr SEK och rörelseresultatet till 1,9 (1,6) Mdr SEK. Resultat efter skatt uppgick till 1,4 (1,0) Mdr SEK vilket resulterade i en vinst per aktie om 12,99 (9,26) SEK. Ett starkt kassaflöde under det fjärde kvartalet resulterade i att vi justerat för lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag avslutade året med en nettokassa. Vi levererade på våra finansiella mål och styrelsens förslag till utdelning uppgår till 5,20 (3,80) SEK per aktie vilket är linje med vår utdelningspolicy om att dela ut minst 40 procent av resultatet efter skatt.

Sverige och goda makroekonomiska förutsättningar som är gynnsamma för bostadsmarknaden i det längre perspektivet.

Vår geografiska spridning över 23 regioner i åtta länder skapar möjligheter för oss att möta lokala förändringar i efterfrågan och investera i de marknader som genererar bäst avkastning. Vår satsning i Tyskland fortsätter enligt plan och vi har sedan 2013 ökat antalet byggrätter i Tyskland med 144 procent samtidigt som vi under samma period har minskat antalet byggrätter i Sverige med 33 procent. Under året ökade vi vår försäljning i Tyskland med 25 procent jämfört med 2016. Marknaden i Tyskland har under de senaste åren varit stark och det finns en god efterfrågan på bostäder från konsumenter och investerare. Investeraraffären fortsatte att växa under året och vi gjorde vår första affär i Norge då vi sålde 70 hyresrätter i Bergen. Under året utgjorde investeraraffären cirka 30 procent av vår totala affär vilket är i linje med vår ambition. Det gläder mig att investeraraffären fortsätter att växa på flera marknader eftersom att det skapar en balans i vår affär.

FÖRBÄTTRINGAR INOM HÄLSA OCH SÄKERHET

Bonavas största tillgång är medarbetarna. För mig är det viktigt att alla medarbetare ska vara och känna sig säkra på sina arbetsplatser. Vår vision "Zero Harm" innebär att samtliga arbetsplatser ska vara fria från olyckor och ohälsa, detta ska genomsyra våra projekt från början till slut. Vi har gjort stora satsningar för att förbättra arbetet inom hälsa och säkerhet och jag är glad över

att arbetsskadefrekvensen, olyckornas allvarlighetsgrad och sjukfrånvaron är lägre jämfört med i fjol även om det fortsatt kommer att krävas mycket mer av oss för att nå vår vision. Hållbarhetsarbetet fortsätter att utvecklas enligt plan. Vi är medlemmar i FN:s Global Compact och vi har under året fastställt ytterligare två hållbarhetsmål. Vi kommer dels att bekämpa klimatförändringen med mål godkända av Science Based Initiative och vi kommer att fortsätta att bidra till en hållbar konsumtion och produktion genom att öka andelen miljömärkta bostäder på de marknader där den svenska miljöcertifieringen Svanen eller ryska Green Zoom kan tillämpas.

VI VILL FÖRÄNDRA BRANSCHEN

Vid utgången av strategiperioden 2020 har vi som målsättning att 50 procent av alla bostäder i produktion ska tillhöra det prisvärda segmentet. Vi vill förändra bostadsmarknaden så att förstagångsköparen eller flerbarnsfamiljen kan flytta in i ett hem i en trygg miljö. För att långsiktigt ligga på nivån om 50 procent prisvärda bostäder behöver vi öka produktiviteten. Förändringsbenägenheten i vår bransch är låg och produktivitet utvecklingen har sedan 1997 till och med varit negativ jämfört med en produktivitetsoökning om över 100 procent i tillverkningsindustrin. För att öka produktiviteten krävs det att vi varje dag utmanar gamla synsätt hos oss själva och i branschen. Vi behöver arbeta mer effektivt genom att standardisera processer, utnyttja stordriftsfördelar och därmed minska kostnader utan att kompromissa med design och kvalitet. Ett litet men

viktigt exempel på hur vi har effektiviserat vår inköpsfunktion under året är att vi istället för att köpa in hissar från ett flertal aktörer på marknaden nu valt en huvudleverantör. Läs gärna mer i strategiavsnittet på sid. 18–25 om vilka initiativ vi driver för att öka effektiviseringen. Mot bakgrund av detta så känner jag mig trygg inför framtiden. Med vår breda geografiska spridning, vårt diversifierade erbjudande och vår starka finansiella position är vi väl positionerade för att fortsätta utveckla prisvärda bostäder till fler människor.

Joachim Hallengren
Vd och koncernchef

Marknaden för bostads- utveckling

På flera av våra marknader har efterfrågan av prisvärda bostäder ökat de senaste åren. Externa faktorer så som makroekonomi, politik samt demografi är starka bakomliggande drivkrafter.

Med fokus på ökad effektivitet kan vi bredda vårt erbjudande av prisvärda bostäder för fler människor.





Marknaden för nyproducerade bostäder har de senaste åren vuxit där Bonava är verksam. Gynnsamma makroekonomiska och demografiska faktorer har resulterat i att efterfrågan av nyproducerade bostäder har ökat.

Under de senaste fem åren har investeringar i nybyggnation ökat med över 20 procent inom EU området och under året uppgick de totala investeringarna till 312 (287) Mdr EUR¹.

Över 90 procent av Bonavas nettoomsättning under 2017 kom från Sverige, Tyskland, Finland, Danmark och Norge. På dessa marknader har investeringarna ökat de senaste åren och under 2017 uppgick investeringarna i nybyggnation på dessa marknader till 95 (86) Mdr EUR. På Bonavas marknader har investeringarna ökat som mest i Sverige, Danmark och Tyskland under de senaste fem åren.

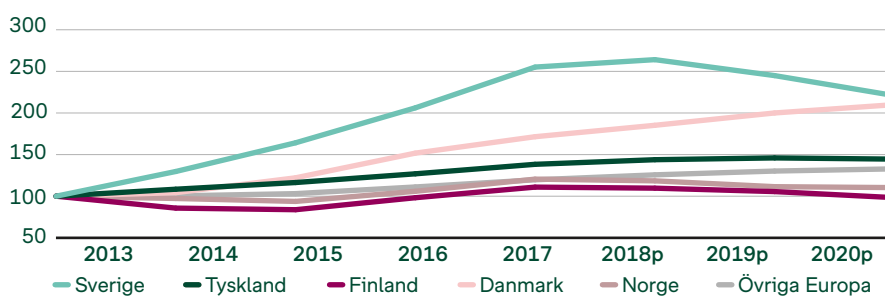
SVERIGE

Marknaden för nyproduktion har under de senaste åren vuxit kraftigt i Sverige. Investeringarna ökade till 12,2 (9,8) Mdr EUR under 2017, en ökning med över 20 procent. Under slutet av 2017 försvagades marknaden som gått från att vara stark till att vara avvaktande vilket huvudsakligen beror på politiska beslut och negativ marknadspsykologi. Det finns dock en god underliggande efterfrågan av bostäder och goda makroekonomiska förutsättningar som är gynnsamma för bostadsmarknaden i det längre perspektivet.

TYSKLAND

Bostadsmarknaden i Tyskland har varit stark med ökade priser de senaste åren och investeringarna i nybyggnation ökade under 2017 till 62,1 (57,0) Mdr EUR.

Investeringar i nybyggnationen av bostäder (Indexerat till 100 med utgångspunkt år 2013)



Källa: Euroconstruct, rapport 84, 2017.

FINLAND

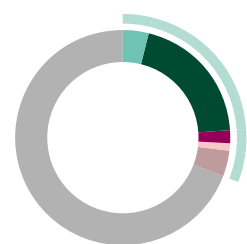
Ekonomi i Finland har börjat återhämta sig efter en tid av svag utveckling och investeringarna i nybyggnation ökade med över 15 procent under 2017 jämfört med 2016. Totalt uppgick investeringarna i nybyggnation till 6,8 (6,0) Mdr EUR under 2017.

DANMARK-NORGE

Bostadsmarknaden i Danmark var stark under året och bostadspriserna har ökat i de områden där Bonava är aktivt. Investeringarna ökade under 2017 till 3,5 (3,0) Mdr EUR.

Bostadsmarknaden har under de senaste åren varit stark i Norge och under 2017 ökade investeringarna i nybyggnation med 13,8 procent till 11,1 (9,7) Mdr EUR. Bostadsmarknaden i Norge har efter flera år av kraftigt ökade priser och införda politiska regleringar mattats av något vilket avspeglats i att bostadspriserna minskade under året.

Andel av investeringar i nybyggnation av bostäder i Europa 2017



Sverige	4%
Tyskland	20%
Finland	2%
Danmark	1%
Norge	4%
Övriga	69% ²⁾
Marknader där Bonava är verksamt	31%

¹⁾ Det uppskattade värdet av investeringarna i alla bostadsprojekt i Mdr EUR. Euroconstruct, rapport 84, 2017.

²⁾ Inkluderar Belgien, Frankrike, Holland, Irland, Italien, Polen, Portugal, Schweiz, Slovakien, Spanien, Storbritannien, Tjeckien, Ungern och Österrike.



FAKTORER SOM PÅVERKAR BOSTADSMARKNADEN

Utbud och efterfrågan

Historiskt har det utvecklats för lite bostäder i förhållande till den demografiska utvecklingen på flera av våra marknader. Detta har skapat ett underskott av nyproducerade bostäder. I Sverige har utvecklingstakten varit hög de senaste åren vilket skapat debatt om huruvida utbudet av bostäder är för stort i vissa regioner och om det utvecklas för dyra bostäder. Trots att det har utvecklats många bostäder i Sverige under de senaste åren så uppskattar Boverket att det finns ett behov av att mellan 2017 och 2020 utveckla totalt 322 000 bostäder³⁾. På vår näst största marknad i Tyskland uppskattar GdW⁴⁾ att det behöver utvecklas 400 000 nya bostäder årligen under de kommande tio åren.

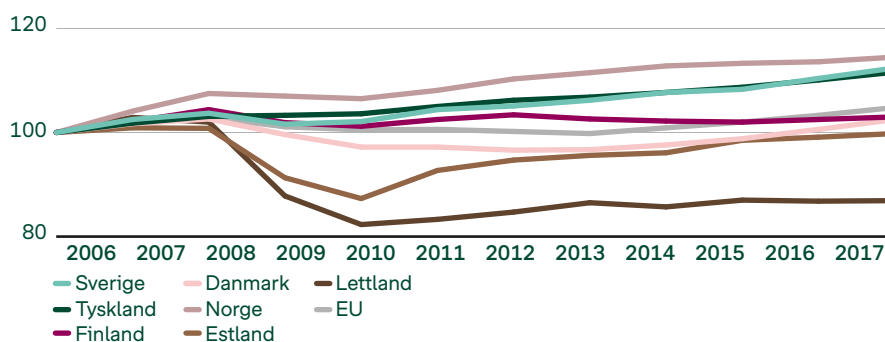
Sysselsättning

En hög sysselsättningsgrad ökar konsumtionen och investeringsviljan i bostäder. Sysselsättningsgraden har under de senaste åren varit stark i Sverige, Norge och Tyskland.

Ekonomisk tillväxt

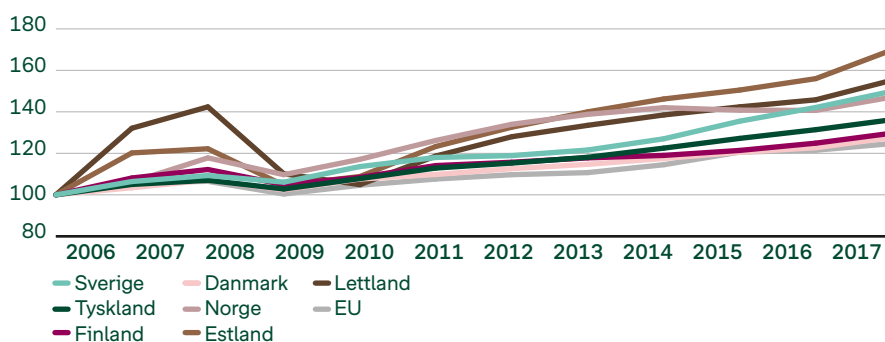
Positiv BNP-utveckling skapar goda förutsättningar för investeringar i bostadsmarknaden. Samtliga våra marknader har haft en stark utveckling av BNP under de senaste tio åren.

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



Källa: AMECO (Makroekonomiska databasen för Europeiska kommissionens generaldirektorat för ekonomiska och finansiella frågor).

BNP utvecklingen på våra marknader (Indexerat till 100 med utgångspunkt år 2006)



Källa: AMECO (Makroekonomiska databasen för Europeiska kommissionens generaldirektorat för ekonomiska och finansiella frågor).

³⁾ Källa: Boverket, rapport 2017:17.

Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025.

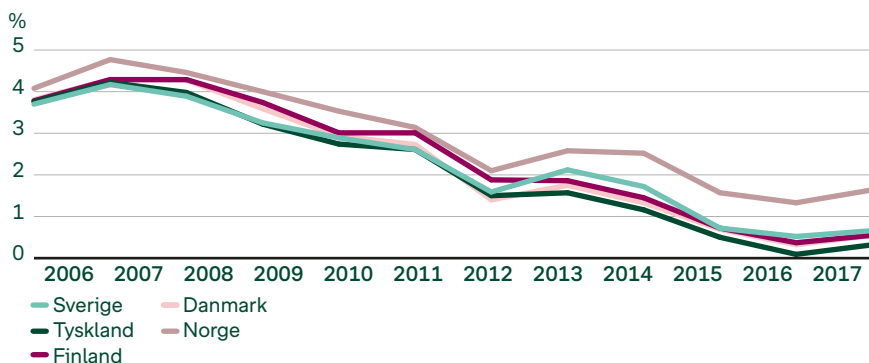
⁴⁾ Källa: Beräkningar från GdW (den federala föreningen för tyska bostäder och fastighetsföretag).

Räntor

När räntan är låg ökar investeringsviljan på bostadsmarknaden. Låga räntor resulterar i lägre boendekostnader och möjliggör därmed högre konsumtion och investeringsvilja i bostadsmarknaden. På de flesta av Bonavas marknader är räntan på långsiktiga statsobligationer på historiskt låga nivåer.

Tillgång till krediter

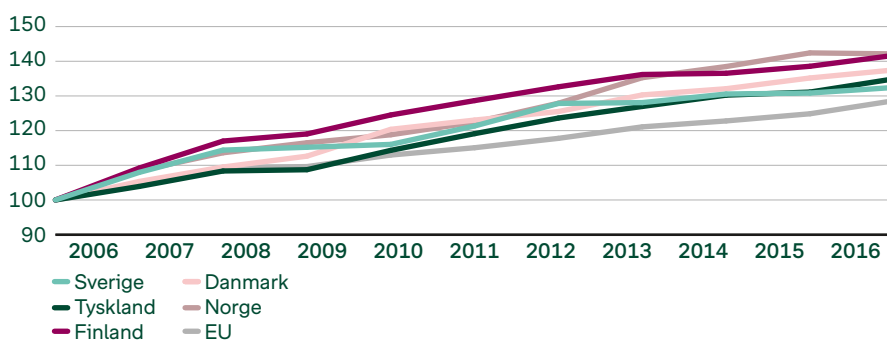
Lagar och regelverk som påverkar konsumenternas köpkraft vid bostadsköp som exempelvis tillgång och kostnad för krediter har en stor påverkan på bostadsmarknaden.

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

Källa: OECD. Långräntorna avser statsobligationer som förfaller om tio år.

Disponibel inkomst

Köpkraft är en viktig faktor för investeringar i bostadsmarknaden. Den disponibla inkomsten har ökat på alla våra marknader sedan 2006.

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

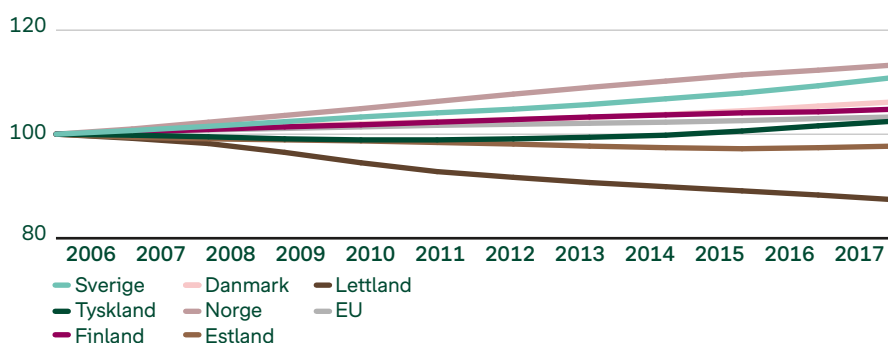
Källa: OECD. Underlag för helår 2017 ej tillgängligt vid publikation av årsredovisningen.



Befolkningstillväxt

En ökande befolkning stärker efterfrågan på bostäder. På våra marknader har befolkningen ökat mest i Sverige och Norge. Oroigheter i omvärlden under senaste åren har gjort att immigrationen utgjort en ökad del av befolkningstillväxten på fler av våra marknader. Detta ställer ett krav på oss som bostadsutvecklare att utveckla prisvärda bostäder som fler människor har råd att köpa.

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

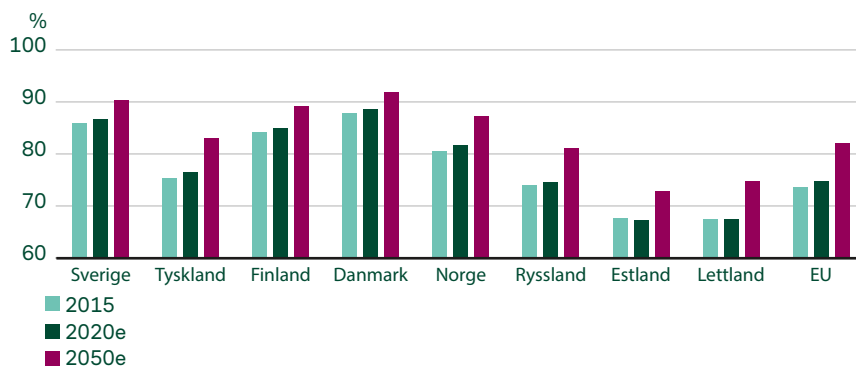


Källa: AMECO (Makroekonomiska databasen för Europeiska kommissionens generaldirektorat för ekonomiska och finansiella frågor).

Urbanisering

Urbaniseringstrenden är stark i Europa och allt fler människor flyttar till storstäderna. För Bonava är det viktigt att utveckla nya bostadsområden med god infrastruktur så att nya områden kan integreras i stadsmiljön. Urbaniseringen förväntas fortsätta framöver och öka på samtliga marknader där vi är verksamma.

Urbaniseringsgrad på våra marknader



Källa: Förenta Nationerna (World Urbanization Prospects 2014).



TRE SÄRSKILDA KÄNNETECKEN FÖR BOSTADSMARKNADEN

1. Ökat behov av prisvärda bostäder

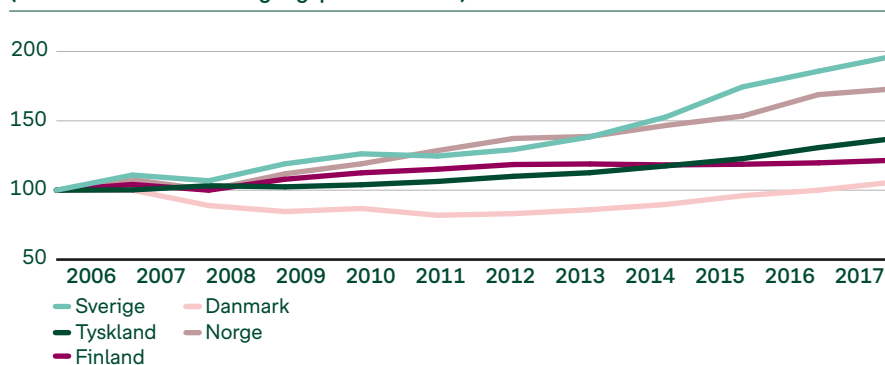
Bostadspriserna på våra marknader har ökat under de senaste åren. Låga räntor har stärkt köpkraften och ökat investeringsviljan för konsumenter och investerare. På flera av våra marknader har det historiskt utvecklats för lite bostäder, vilket i kombination med en hög grad av urbanisering och stark befolkningstillväxt skapat en stor efterfrågan på bostäder.

I takt med att bostadspriserna har stigit har efterfrågan på prisvärda bostäder ökat. För att möta den ökade efterfrågan på prisvärda bostäder har vi som målsättning att 50 procent av alla bostäder som vi har i produktion vid utgången av strategiperioden 2020 ska tillhöra det prisvärda segmentet.

För att lyckas med vår målsättning om att kunna erbjuda fler prisvärda bostäder behöver vi öka produktiviteten.

➤ Läs mer om hur vi arbetar för att utveckla fler prisvärda bostäder på sid. 54.

Prisutvecklingen på bostäder på våra största marknader (Indexerat till 100 med utgångspunkt år 2006)



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

2. Stora möjligheter till produktivtetsutveckling

Produktivtetsutvecklingen i byggindustrin är generellt låg och den var till och med negativ i Sverige mellan 1997 och 2016⁵⁾. På vår näst största marknad i Tyskland var produktivtetsutvecklingen positiv, men jämfört med tillverkningsindustrin ligger byggindustrin efter. Produktivtetsutvecklingen i tillverkningsindustrin i Sverige och Tyskland

uppgick mellan åren 1997 och 2016 till 107 respektive 54 procent jämfört med byggindustrins produktivtetsutveckling under samma period som uppgick till -13 respektive 5 procent.

För att öka produktiviteten krävs det en högre grad av standardisering och industrialisering. Nya och mer effektiva produktions-

metoder kommer att förändra produktionen av bostäder i framtiden och Bonava vill vara drivande i den utvecklingen.

➤ Läs mer om hur vi arbetar med standardisering och industrialisering i Strategiavsnittet på sid. 24–25.

⁵⁾ OECD, bruttomervärde per timme, konstanta priser, arbetsproduktivitet. Data för 2017 ej tillgänglig vid publikation av årsredovisningen 2017.

Produktivtetsutvecklingen i bygg- och tillverkningsindustrin mellan 1997–2016

Sverige



Byggindustrin

-13%

Tillverkning

+107%

Tyskland



Byggindustrin

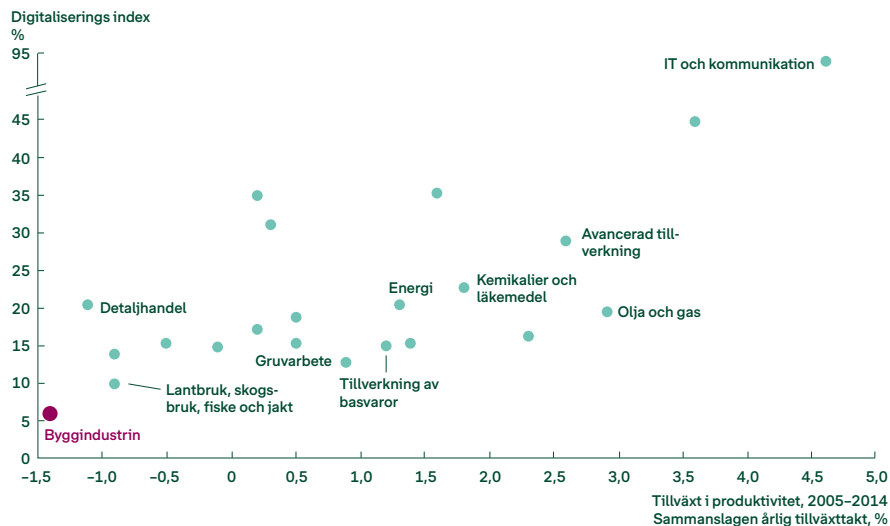
+5%

Tillverkning

+54%

3. Ökad digitalisering möjliggör ökad produktivitet

Studier visar att digitaliseringsgraden och produktivitetsutvecklingen i byggindustrin är låg. Byggindustrin har till och med lägre digitaliseringsgrad och en sämre produktivitetsutveckling än industrin för lantbruk, skogsbruk, fiske och jakt. Digitalisering är ett viktigt verktyg för att öka produktiviteten i byggindustrin och därmed effektiviteten. Digitalisering 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. Att arbeta utifrån samma plattform gör även att det blir enklare att exempelvis upptäcka fel innan produktionen av bostäder påbörjas.



Produktivitetstillväxt och grad av digitalisering, 2005-2014.

Källa: McKinsey Global Institute, Reinventing construction: A route to higher productivity, February 2017.

➤ Läs mer om hur vi arbetar med digitalisering i Strategiavsnittet på sid. 24.



REPETITION, REPETITION, REPETITION...

Vi vill kunna erbjuda våra kunder attraktiva balkonger utan att det är på bekostnad av att bostäderna blir för dyra. För oss är därför effektivitet nyckelordet. Bonava Tyskland arbetar med tre olika typer av balkonger som är jämförbara i pris och installation. De konsekventa installationerna underlättar processen, gör att vi kan arbeta snabbare, säkrar kvalitet och underlättar kostnadsplanering för oss själva, våra leverantörer och kunder.



BONAVA TYSKLAND ANAMMAR INDUSTRIALISERING

För att tillgodose kundernas behov inom prisvärda småhus så är industrialisering viktigt för oss. För trappor använder vi förtillverkade komponenter och stålgiutformar som köps in från ett fåtal leverantörer via ramavtal. Detta innebär att trappornas form och längd är anpassningsbara. Flexibiliteten gör det möjligt att skapa balans mellan effektiv boyta och bra design. Tillsammans med en effektiv byggprocess och materialanvändning, skapar detta flexibilitet i designen av skyddsräcken och färgval.

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.



VISION

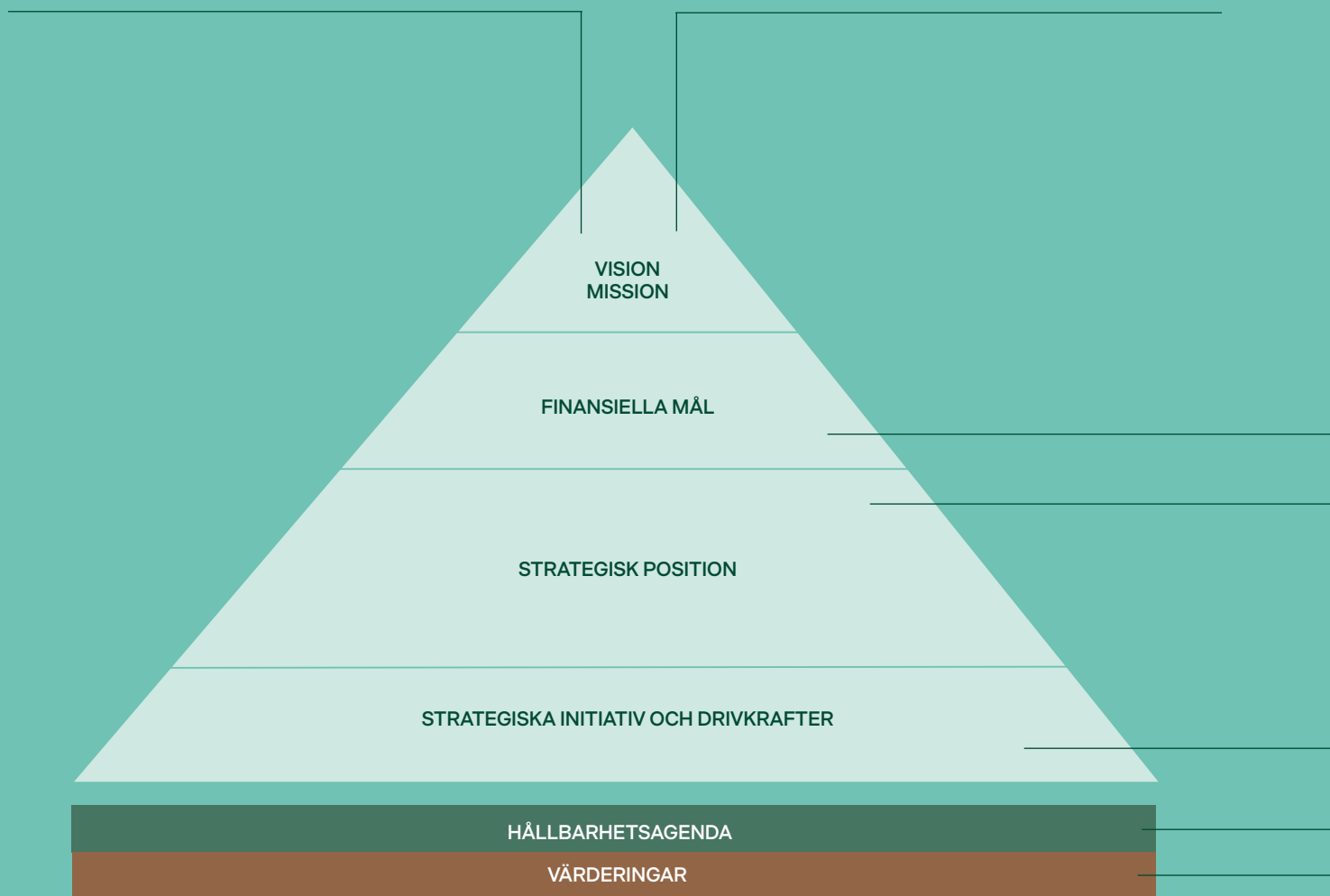
We create happy neighbourhoods where people have the highest quality of life.

Vår vision är att skapa grannskap där människor är lyckliga och har högsta livskvalité. Självklart betyder det olika saker för olika människor och kan förändras över tid. Därför försöker vi alltid lära oss och förstå vad som gör människor lyckliga där de bor.

MISSION

We challenge ourselves every day 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.



Bonavas strategi bygger på 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 riktlinjer och regelverk samt bestämmer över planeringsprocessen och beviljar tillstånd. Många av aktörerna och leverantö-

erna 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 drivs i nuvarande strategiperiod fram till 2020. Bonavas hållbarhetsagenda med tillhörande hållbarhetsmål visar hur strategin långsiktigt ska leda till hållbar utveckling.

FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

Avkastning på sysselsatt kapital

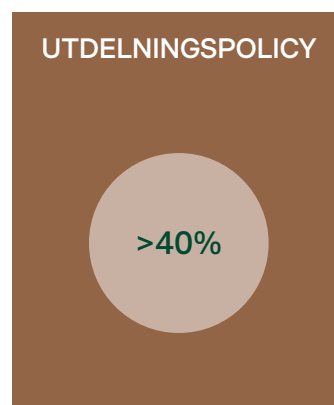
Bonava ska ge god avkastning på investerat kapital med bibehållen finansiell stabilitet. Avkastningen på sysselsatt kapital ska uppgå till 10–15 procent.

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.



STRATEGISK POSITION

Med bred geografisk spridning, ett diversifierat kunderbjudande, ett brett produktsortiment och ett kostnadsledarskap i Tyskland och Baltikum har Bonava en attraktiv strategisk position på marknaden.

> Läs mer på sid. **22**

VÄRDERINGAR

Bonava definieras och styrs av sex grundläggande värderingar:

- Customer focus
- Passion
- Delivering excellence
- Friendly
- Brave
- Reliable

> Läs mer på sid. **49–51**

HÅLLBARHET

Att bidra till global hållbar utveckling är viktigt för oss. Bonavas hållbarhetsagenda och långsiktiga hållbarhetsmål förtydligar de nödvändiga förutsättningarna för oss att över tid lyckas med vår strategi, leverera på de finansiella målen och samtidigt leva upp till våra grundläggande värderingar. Bonava har övergripande hållbarhetsmål, kopplade till fyra fokusområden:

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

> Läs mer på sid. **52–62**

STRATEGISKA INITIATIV OCH DRIVKRAFTER

För att uppnå vår vision driver Bonava ett antal strategiska initiativ. Dessa innefattar att öka differentieringen genom större kundfokus, att konsolidera marknader och växa i Tyskland samt att öka effektiviteten och reducera kostnaderna. De strategiska initiativen stöds av en ändamålsenlig verksamhetsmodell, gemensamma processer och system samt vinnarkultur och personalfokus.

> Läs mer på sid. **24–25**

Strategisk position

Bonavas strategiska position är attraktiv ur flera dimensioner. Vi har en bred geografisk närvaro som innebär att vi kan fokusera på att växa på de marknader som genererar

bäst avkastning. Ett diversifierat erbjudande av olika produkttyper till konsumenter och investerare skapar en balans i vår affär. Vi har ett kostnadsledarskap i

Tyskland och Baltikum vilket gjort oss marknadsledande i det prisvärda segmentet.

1. Geografisk närvaro i 23 regioner i åtta länder

Vår geografiska spridning ger oss möjligheter att möta lokala förändringar i efterfrågan och därmed att investera i de marknader som genererar bäst avkastning. 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 bygglovs-

processen 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.

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 fortsatt att öka antalet byggrätter i Tyskland. Vi har tidigare under strategiperioden lämnat vissa regionala marknader i Norge, Sverige och Finland som bedömdes ha mindre gynnsamma marknadsförutsättningar. Vi bevakar och utvärderar löpande regionala marknader för att säkerställa att vi verkar på de marknader som är mest attraktiva för vår långsiktiga affär.

2. Diversifierat erbjudande till konsumenter och investerare

Vi har ett diversifierat erbjudande som skapar en låg riskprofil. 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 kassaflödes-

profil, och därmed en mer diversifierad och balanserad portfölj.

Bonavas målsättning är att ta vara på tillväxtmöjligheter inom investerarsegmentet på de marknader där det finns förutsättningar. Målsättningen är att investeraraffären ska utgöra en tredjedel av vår affär över tid. Under 2017 sålde vi bland annat vårt första projekt riktat till investerare i Bergen,

Norge. Det första investerarprojektet som lanserades i Danmark i slutet av 2016 färdigställdes under sista kvartalet 2017.

3. Mix av produkttyper

Bonavas erbjudande innefattar större projekt inom flerbostadshus såväl som mindre projekt för enfamiljshus. Våra tillgängliga markområden 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. Under året stärkte vi den svenska organisationen inom småhus både kompetensmässigt och processmässigt och skapade en god grund för det fortsatta arbetet med att utveckla affären.

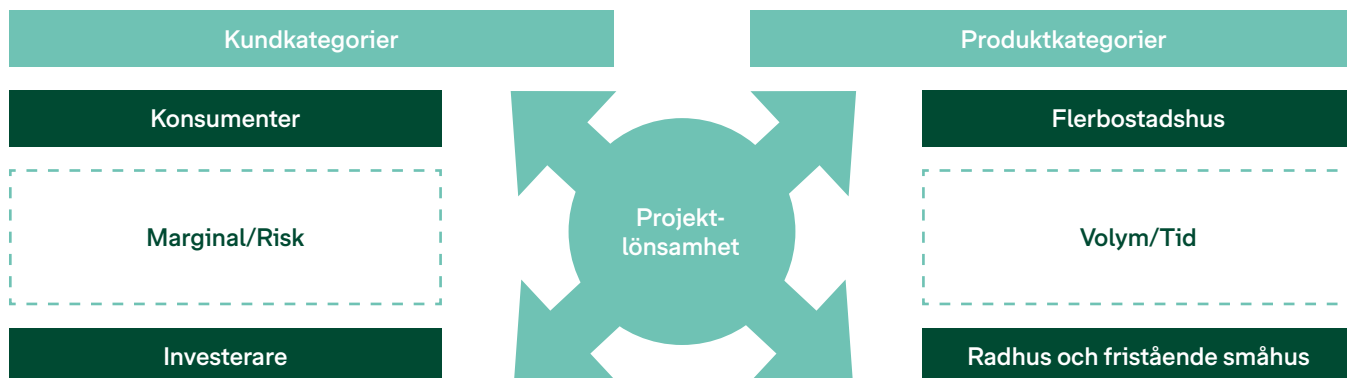
4. Kostnadsledarskap i Tyskland och Baltikum

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 lönsam. I Tyskland är kapitalomsättningen

inom detta segment hög och ledtiderna korta. Bonavas tyska byggsystem, 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 i Tyskland och är en viktig

förklaring till Bonavas starka ställning på marknaden. Kunskapsöverföring 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.

En diversifierad affärsmodell som skapar värde



Strategiska fokusområden

1. Fokus på prisvärda bostäder

De fyra huvudsakliga segmenten på marknaden är Affordable (prisivärda), Core, High-end och Exclusive. Bonava har valt att verka i de tre förstnämnda produktsegmenten. Fram till 2020 vill vi öka fokus på det prisvärda segmentet som är attraktivt av flera anledningar, inte minst eftersom det ligger i linje med vår mission och bidrar till att lösa bostadsbristen. Vanligtvis är projekt inom detta segment mer kapitaleffektiva eftersom planprocessen är kortare. Målsättningen är att vid utgången av strategiperioden 2020 ska 50 procent av våra bostäder i produktion vara inom det prisvärda segmentet. Vid utgången av 2017 uppgick 40 (46) procent av bostäderna i produktion till det prisvärda segmentet. Läs mer om utfallet på sid. 139.

2. Varumärke för 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 som målsättning att öka varumärkeskänningen för att skapa förtroende och preferens.

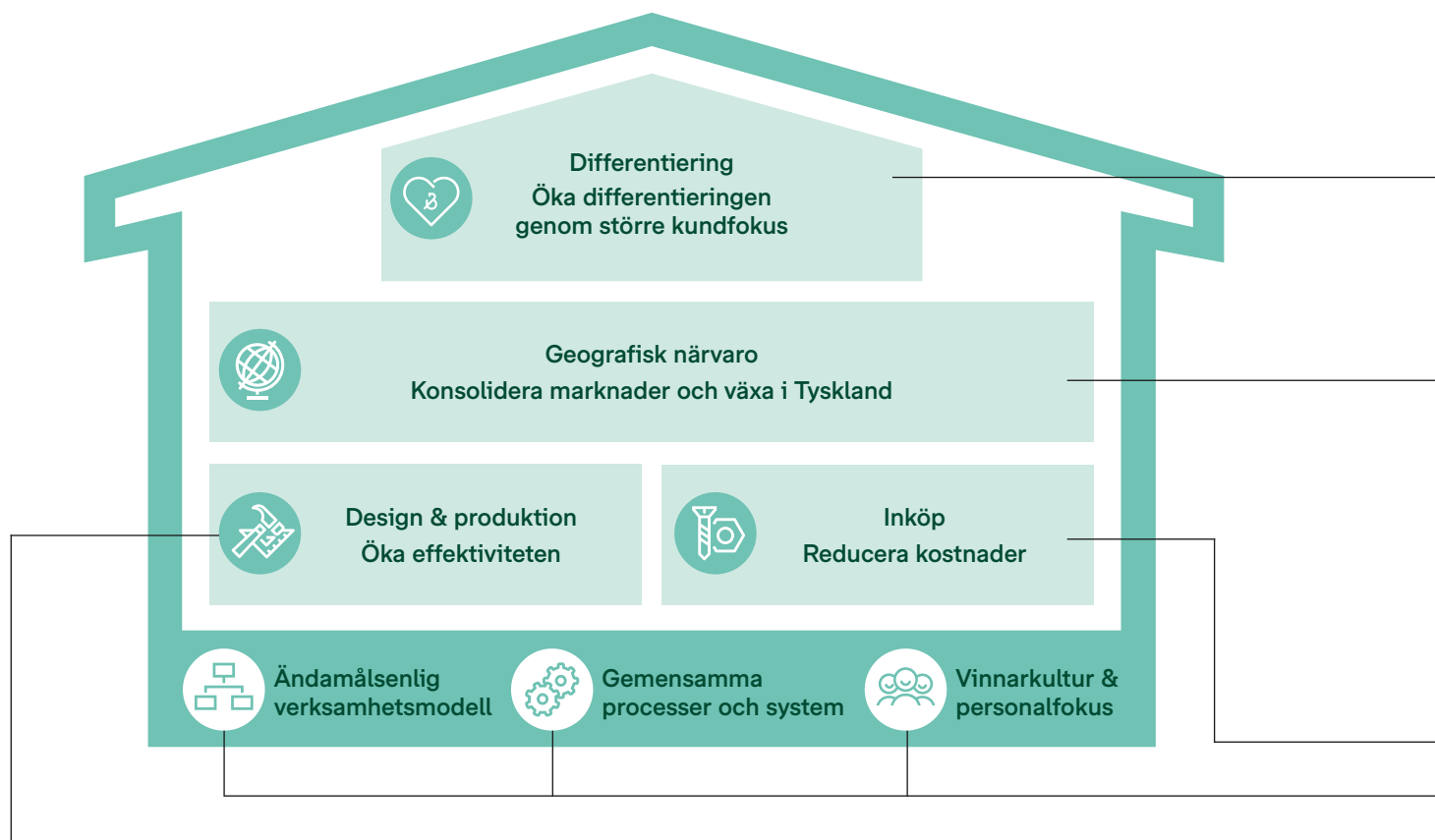
Vår ambition och inriktning är att skapa unika värden genom hela kundresan, från kommunikation till leverans av våra hem och bostadsområden. Detta bidrar ytterligare till en ökad differentiering.

3. Möjligheter till förbättrad kostnadsposition i Norden

Historiskt 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 från markköp till överlämning av bostad till kund. Detta innebär en förbättrad kostnadsposition för att leverera nya hem och bostadsområden till fler människor.



Strategiska initiativ och drivkrafter



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 har använt NCC som totalentreprenör och därmed haft en egen begränsad organisation. Målsättningen är att etablera interna produktions- och designorganisationer på alla Bonavas marknader för att optimera designprocessen specifikt för våra behov och att öka industrialiseringen. Genom att bygga på erfarenheterna från vår tyska verksamhet skapar vi förutsättningar för att öka produktiviteten och samtidigt minska kostnader och ledtider. Som ett viktigt led i implementeringen av en effektiv design- och produktionsprocess arbetar vi också med att digitalisera informationsflödet.

Kombinationen av ett allt mer digitalt samhälle och snabba tekniska framsteg skapar stora möjligheter att effektivisera bostadsproduktionen. VDC (Virtual Design and Construction) är ett samlingsbegrepp för den utveckling som sker för att skapa ett digitalt informationsflöde som spänner över alla de aktiviteter som ingår i att utforma och uppföra bostäder och bostadsområden. VDC skapar förutsättningar för stora effektivitetsvinster då det minskar manuellt arbete och

ökar kvaliteten i de informationsmodeller som sammanbinder såväl leverantörer som arkitekter och kunder. Under 2017 påbörjade Bonava ett omfattande arbete med syfte att digitalisera designprocessen på flera av våra marknader. Det initiala fokuset har varit att digitalisera byggsystemet.

Med kraften i VDC digitaliseras byggsystemets samtliga komponenter vilket skapar förutsättningar för en högre grad av modularisering. Det kommer att leda till ökad kostnadseffektivitet utan att göra avkall på kundnytta och arkitektoniska kvaliteter.

"Implementeringen och utvecklingen av VDC i våra processer och system kommer att göra oss mer effektiva. Vår omvärld förändrar sig snabbt och vi behöver använda oss av rätt teknologier, processer och kompetenser för att överträffa våra konkurrenter."

ALEXANDER BOYTSOV, BITRÄDANDE UTVECKLINGSCHEF
BONAVA S:T PETERSBURG



Öka differentiering genom större kundfokus

Varumärkeskännedomen för Bonava är 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 fokuserar vi 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.

För att skilja ut sig på marknaden på ett sätt som är relevant för våra kunder, är det

insiktsdrivna arbetssättet avgörande. Vi vet att hemmet är viktigt för de allra flesta och många beskriver just köket som "hemmets hjärta". Det är här vi lagar mat, äter och diskar – men också här som vi ofta umgås med familj och vänner, läser läxor, arbetar eller pysslar under lediga stunder. Genom ett intensivt och gediget insiktsarbete kartlade vi under året vad våra målgrupper värdesätter när det gäller kökets utformning och utseende – allt för att genuint förstå hur vi ska kunna erbjuda riktigt bra och prisvärda kök till våra kunder. Genom ett samarbete mellan arkitekter, designers och insiktsexperten tog vi fram ett helt nytt koncept för kök.

Genom att erbjuda ett antal attraktiva designkoncept för hela köket får våra kunder en enklare och mer behaglig beslutsprocess, samtidigt som Bonava kan effektivisera hela processen med inköp, hantering och montering. Våra kunder i småhusprojektet i Ältdalen blev de första att ta del av denna möjlighet. Våra utvärderingar visar hittills på mycket positiva resultat såväl ur kund- som företagsperspektiv.

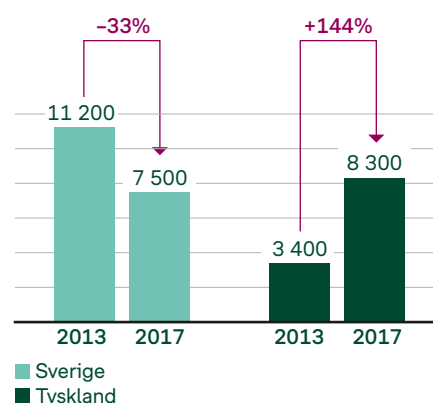


Konsolidera marknader och växa i Tyskland

Historiskt har Bonavas vinst och kapitaleffektivitet varierat mellan regioner på våra åtta marknader. Skillnaderna beror delvis på den varierande marknadsdynamiken och strukturen, delvis på vår strategiska position på den lokala marknaden. Fokus är att växa på 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. I linje med vår strategiska inrikt-

ning fortsatte vi att öka antalet byggrätter i Tyskland och vid utgången av 2017 hade vi cirka 30 procent fler byggrätter jämfört med 2016. Även antalet bostäder i produktionen ökade i Tyskland och vid utgången av 2017 uppgick antalet till 3 584 jämfört med 2 969 vid utgången av 2016. Från år 2013 till utgången av 2017 har vi ökat antalet byggrätter i Tyskland med 144 procent jämfört med en minskning i Sverige om 33 procent.

Antal byggrätter i Sverige och Tyskland



Ändamålsenlig verksamhetsmodell

För att de strategiska initiativen ska kunna realiseras och uppnå full effekt behöver de olika marknaderna samordnas. För att säkerställa realisering av våra gemensamma synergier har vi olika forum för våra strategiska initiativ och säkerställer koordinering och effektivisering på våra olika marknader.



Gemensamma processer och system

Etableringen av Bonava krävde betydande investeringar i nya system och processer inom våra kärn- och supportfunktioner. Dessa är nu på plats och 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 både externt och internt. 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.



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 inom Bonava. För att tillvarata potentialen har vi etablerat en central inköpsfunktion med målsättning att generera kostnadsbesparingar genom att utnyttja skalfördelar.

Vi har aktivt arbetat med att strukturera arbetet i olika kategorier med syftet att hitta bästa möjliga leverantörer inom respektive kategori. Under året arbetade inköpsfunktionen bland annat med hissar, där vi tidigare köpte från olika leverantörer i olika marknader och hade en komplex kravbild som skiljde sig åt mellan marknader och projekt. Vi konsoliderade inköpsvolymen över våra marknader till en huvudleverantör. Detta bidrog till direkta besparingar och till standardiserade varianter av en viktig byggkomponent.



Exempel på utformning av trapphus med hiss.



Erbjudande

Våra kunder är utgångspunkten för allt vi gör.
Genom att arbeta med kundinsikter kan vi säkerställa att
vi uppfyller våra kunders förväntningar. Det utgör grunden
i vårt arbete för att skapa levande och lyckliga grannskap.



VI SKAPAR HEM OCH GRANNSKAP

Vi skapar hem och grannskap 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 runtomkring. Våra kundinsikter bygger på en ständig dialog med kunder om vad som är viktigt för att man ska känna sig hemma och trivas där man bor. Att skapa en trygg och levande plats som står sig över tiden är viktigast för oss. Vårt erbjudande spänner över flera produktsegment med fokus på prisvärda och hållbara bostäder.

PÅ STÄNDIG JAKT EFTER KUNDINSIKTER

Bonava har visionen att skapa grannskap där människor är lyckliga och har högsta livskvalité. För att nå vår vision är det avgörande med en genuin förståelse av behov och drivkrafter hos våra kunder och målgrupper.

Kund- och marknadsinsikter är därför viktiga beslutsunderlag för utveckling av våra projekt och produkter men även för vår kommunikation, försäljning och service.

Bonava har en gemensam uppsättning mätningar i våra åtta marknader som utgör grunden för det insiktsdrivna arbetet i organisationen. Genom att mäta och följa upp sådant som varumärkets utveckling, kundnöjdhet och effekt av olika kampanjer säkerställer vi att alla enheter levererar. Samtidigt identifierar vi skillnader och likheter mellan marknader, både avseende kunderna och vår egen prestation. Detta ligger i sin tur till grund för lärande i organisationen och visar var det finns potential för synergier mellan länderna. Genom att dessutom, steg för steg, arbeta igenom vårt erbjudande utifrån ett målgruppsperspektiv säkerställer vi relevans och utveckling av vad Bonava erbjuder kunderna.

På alla våra marknader genereras insikter på en mer detaljerad nivå för att säkerställa att varje projekt optimeras utifrån den tänkta målgruppen, dess behov och förutsättningar på just den platsen. Här utgör dialoger med kunder en viktig del.

HAPPY INDEX – MÄTER OCH JÄMFÖR ÖVER TID OCH MELLAN OMRÅDEN

Under året presenterade vi resultaten från Happy Quest, en omfattande studie på våra åtta marknader; Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland. Studien hade två viktiga målsättningar:

- Att svara på frågan om vad som faktiskt är viktigt för att människor ska trivas i sina områden och inom vilka av dessa områden som det finns utrymme för förbättring.
- Att skapa ett Happy Index, ett eget KPI för att mäta i vilken utsträckning personer bor i områden som svarar mot vår vision.

Denna unika undersökning omfattar ett representativt urval av befolkningen på våra åtta marknader. Totalt medverkade 8 000 personer i åldrarna 18 år och uppåt. Undersökningen genomfördes via en webbenkät där uppdragsgivaren inte framgick och där samtliga respondenter garanterades anonymitet.

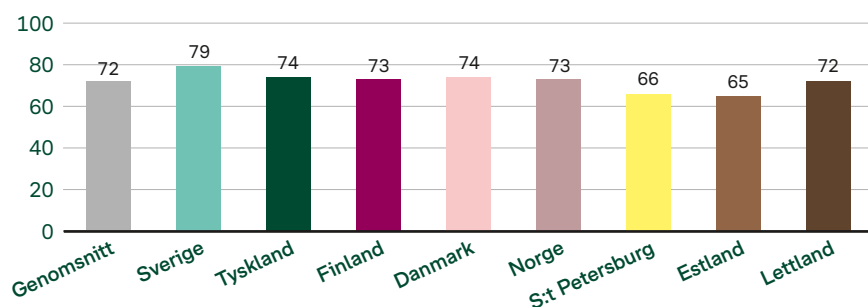
Med undersökningen som grund skapades Happy Index som är statistiskt verifierat.

Happy Index utgörs av en sammanvägning och indexering av tre frågor. Med detta mått kan vi på ett tillförlitligt sätt mäta och jämföra graden av lycka mellan olika bostadsområden, olika orter eller olika länder, men även utvecklingen över tid. Mätningen av Happy Index hos detta representativa urval av befolkningen ger oss ett referensvärde att överträffa i våra egna bostadsområden.

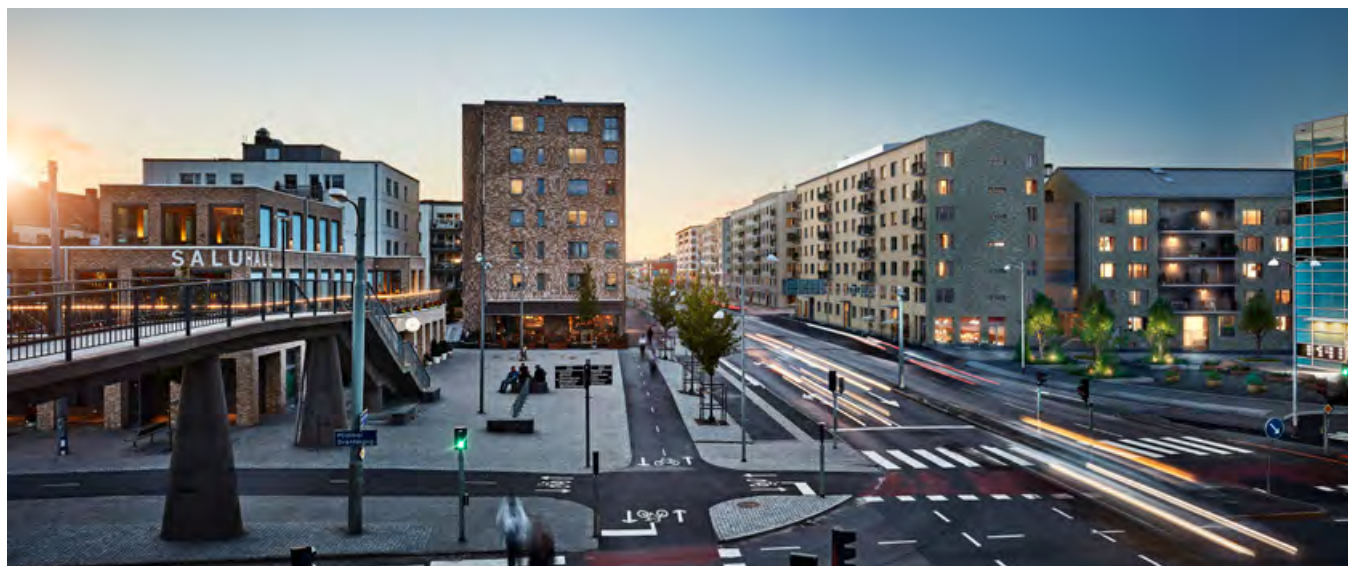
GEMENSAMMA DRIVKRAFTER PÅ SAMTLIGA MARKNADER

Det finns mycket som kan göras för att få människor att trivas i sina bostadsområden. Det mest grundläggande behovet är trygghet, som 81 procent angav som viktigt. Några av de viktigaste drivkrafterna på alla marknaderna är också att underlätta ett aktivt liv, till exempel möjligheten att gå och cykla (66 procent), bekvämlighet i vardagslivet (58 procent) och ett område som underlättar en hälsosam livsstil (58 procent). Det är också viktigt att känna till området (57 procent) såväl som de som bor där (41 procent).

Hög grad av lycka hos allmänheten i Bonavas länder



Happy Index mäter graden av lycka i bostadsområdet från noll (0) till 100. Måttet är utvecklat av Bonava och statistiskt verifierat för våra åtta marknader. Alla marknader visar höga resultat i Happy Index under år 2017, med ett medeltal på 72 (av max 100). Svenskarna trivs bäst i sina bostadsområden med 79 poäng. S:t Petersburg och Estland visar lägre värden än övriga marknader.



VAD GÖR VI MED KUNDINSIKTERNA?

Bonava arbetar systematiskt med att omvandla kundinsikter till åtgärder för att ständigt utveckla vårt erbjudande samt hur, var och när vi möter våra målgrupper och kunder.

Det ska till exempel kännas tryggt att leva och röra sig i våra hem och områden och det ska alltid vara god framkomlighet till såväl fots som cykel. Lösningarna kan se olika ut beroende på land och projekt, men ska alltid finnas där och vara utformade i enighet med varumärket. På så sätt säkerställer vi att vi motsvarar både marknadens och kundens behov och rör oss i rätt riktning för att leva upp till vår vision.

Bonavas kundnöjdhetmätningar är utformade så att våra kunder ska få göra sina röster hörda och kunna förmedla vad som är mest angeläget för dem när det gäller hemmet, området och relationen till Bonava, såväl glädjeämnen som irritationsmoment. Utifrån den återkoppling våra kunder ger, identifierar vi fokusområden för att utvecklas vidare och bli bättre. Det är insiktsdriven utveckling och kundfokus för oss.

FLERBOSTADSHUS OCH SMÅHUS

Bonava skapar hem och grannskap i form av flerbostadshus, radhus och fristående småhus. För att skapa trygga och levande platser som står sig över tiden och bidrar till samhället involverar vi konsumenter, investerare, kommuner, regioner och andra aktörer i utvecklingsarbetet. Vårt erbjudande är diversifierat avseende kund- och produktkategori, vilket ökar möjligheten till värdeskapande och lönsamhet då olika behov tillgodoses samtidigt som riskerna sprids.

KONSUMENTER I FOKUS

Majoriteten av Bonavas hem och grannskap skapas för försäljning direkt till konsument. Försäljningen sker i olika upplåtelseformer, både i form av äganderätter och bostadsrätter eller motsvarande bostadsaktiebolag i Finland. Ungefär 70 procent av de bostäder Bonava sålde under 2017 var till konsumenter. Bonava börjar med marknadsföring och försäljning av hemmen och grannskapet parallellt med projektutvecklingen. Genom digitala visualiseringar och hjälpmedel ges konsumenten en möjlighet att skapa en bild av det framtida hemmet. Bonava kan därmed säkerställa ett tillräckligt antal intressenter före produktionsstart. Försäljningen till konsumenter sker med egen säljpersonal i olika omfattning på våra geografiska marknader. I St Petersburg, Estland och Lettland sker försäljning uteslutande genom egen personal, medan försäljningen i Sverige, Finland, Danmark och Norge i viss mån även involverar externa mäklare. I Tyskland används externa säljagenter i kombination med egen personal.

HÖGA AMBITIONER MED INVESTERARAFFÄRER

Investerare är exempelvis pensionsfonder, försäkringsbolag, fastighetsfonder, privata fastighetsägare eller allmännyttan. Normalt säljer Bonava bostadsfastigheterna till investerare före byggstart. I praktiken innebär det att investeraren ofta erlägger köpeskillingen successivt i takt med att projektet färdigställs, vilket leder till en lägre kapitalbindning för Bonava jämfört med försäljning till konsumenter. Under 2017 stod investerare för 30 procent av de bostäder som såldes. Bonava ansvarar för projektutvecklingen

och i vissa fall lämnar vi även hyresgarantier till investeraren. På flera av våra marknader har Bonava nära samarbeten med ett antal investerare. Målet är att andelen bostadsaffärer med investerare ska öka även på andra marknader. Under 2016 genomförde vi vår första investeraraffär i Danmark och under 2017 genomförde vi vår första investeraraffär i Norge vilket gör att vi nu har nu genomfört investeraraffärer på merparten av våra marknader.

BONAVAS ROLL I SAMHÄLLET

För att lyckas utveckla prisvärda bostäder för vi en regelbunden dialog med politiska beslutsfattare och tjänstemän. Fokus ligger på att diskutera samverkan och hur Bonava kan skapa nya områden och prisvärda bostäder för fler. Genom vår unika position som bostadsutvecklare i åtta länder kan vi bidra med viktiga konkreta insikter och lärdomar från andra marknader. Vi vill fortsätta att vara en del av utvecklingen i samhället.

Genom att dela våra insikter i möten med media, arrangera rundabordssamtal och vara aktiva i relevanta branschsammanhang driver vi på vad gäller hur vi ser på vår roll i samhället som bostadsutvecklare och hur vi vill bidra. I juli arrangerade vi två välbesökta rundabordssamtal i Almedalen på Gotland. Där diskuterade vi digitaliseringen av branschen och hur vi skapar levande områden. I Finland stod Bonava värd för ett seminarium med representanter från regeringen och kommuner för att samtala om hur vi kan utveckla mer prisvärda hem. Vid ett flertal tillfällen har Bonava Tyskland kommenterat den tyska bostadsutvecklingen i några av landets största tidningar.

LYCKLIGT GRANSKAP I BONN

Med totalt 137 bostäder i 12 flerfamiljshus kommer det nya boendet i Bonn att vara ett hem där unga familjer och äldreboende bor tillsammans i ett grannskap. Projektet är också anpassat för personer med funktionshinder.



Bostadsmarknaden är i högre grad än tidigare en viktig del i vår moderna ekonomi. Den måste fungera och vara sund både vad gäller balansen mellan hyresrätter och bostadsrätter samt hur våra nya områden utformas och knyts ihop med existerande omgivning. I slutändan handlar det om länders och regioners konkurrenskraft, förmåga att attrahera den bästa kompetensen samt att skapa väl-fungerande inkluderande samhällen.

Under 2017 har den allmänna bostadsdiskussionen ändrat fokus från att handla om hur många bostäder som behöver byggas till att handla om vilka vi faktiskt bygger för. Ett annat tydligt inslag i samhällsdebatten utgör effektiviseringen av bostadsindustrin och hur man digitaliserar industrin för att bli effektivare. Dessa trender är relevanta för alla Bonavas åtta marknader och här kan vi bidra till utvecklingen.

Vikten av kommunernas och regionernas roll i detta arbete kan inte nog understrykas. Bonava möter regelbundet tjänstemän och politiker på olika nivåer för att förstå, berätta och gemensamt diskutera hur vi som bostadsutvecklare kan leverera en attraktiv boendemiljö till en lämplig kostnad. Dialog med kommuner och regioner är avgörande för att skapa hem och områden som människor vill flytta till.

Bonava bidrar aktivt på alla våra åtta marknader med att möta de krav på bostadsutveckling som följer av ökad urbanisering. Exempel på åtgärder är att planera in grönytor, utveckla innovativa parkeringslösningar samt förenkla nyttjandet av hållbara transportalternativ. Som en stor aktör på bostadsmarknaden har Bonava en viktig roll i samhället, också genom att skynda på utvecklingen mot hållbar stadsutveckling. Här kommer våra erfarenheter från de olika

marknaderna väl till pass. Vilka behov har kommunerna kring Berlin gemensamt med Umeå kommun och finns det lärdomar att hämta från vår finska verksamhet till den svenska marknaden vad gäller kommun-dialog? Svaret är tveklöst ja. Bonava lägger därför stor vikt vid att odla och vårda en bra och öppen dialog med företrädare från

kommunerna för att ha så god information som möjligt när spaden sätts i marken för nästa bostadsområde.

> Läs mer om Bonavas roll i samhället på sid. 52-62.



VÄLKOMMEN HEM!

Bonava i Danmark och Norge har utvecklat ett "Välkommen hem paket" som placeras i alla nya bostäder inför inflyttning. Paketet består av olika nödvändigheter och annat gott som hälsar kunden välkommen vid inflytt. Vidare framgår det att hemmet har kontrollerats för renlighet och funktionalitet av en Bonava-anställd.



BONAVA VILL ÖKA VÄLBEFINNADET

Det är lättare att komma ut och träna när det kan göras nära hemmet. I Bonavas bostadsområde Vermonniitty i Finland utrustas ett av flerbostadshusen med ett gym som gör det möjligt för de boende att träna och vara aktiva. I Vermonniitty tar vi konceptet träningsplats till nästa nivå. Förutom ett vanligt gym, kommer

bostadsområdet att ha ett träningsområde där vuxna och barn kan träna och vara aktiva tillsammans. Det närliggande träningsområdet och lekplatsen är utvecklat så att vuxna kan träna samtidigt som barnen leker i skyddad miljö i lekparken.



Värdekedja

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.

Vi är aktiva genom hela värdekedjan från det att vi köper mark tills dess att kunden får nycklarna till sitt nya hem. Vår framgång grundar sig i vår förmåga att förädla byggbar mark till nya hållbara boendemiljöer. Vi anpassar bostäder till såväl kundernas önskemål och behov som områdets unika förutsättningar. Det är därför viktigt för oss att vi har en god kännedom och insikt om hur människor vill bo och leva.

Med utgångspunkt i våra kundinsikter tar vi fram en projektidé som följs av ett utvecklingsarbete. Vi skapar värde genom att utveckla områden där människor trivs och är lyckliga. För genomförandet av projekten har Bonava väldefinierade processer. Det ger oss kontroll över hela värdekedjan och säkerställer att projekten följer utsatt tidplan och levererar lönsamhet.

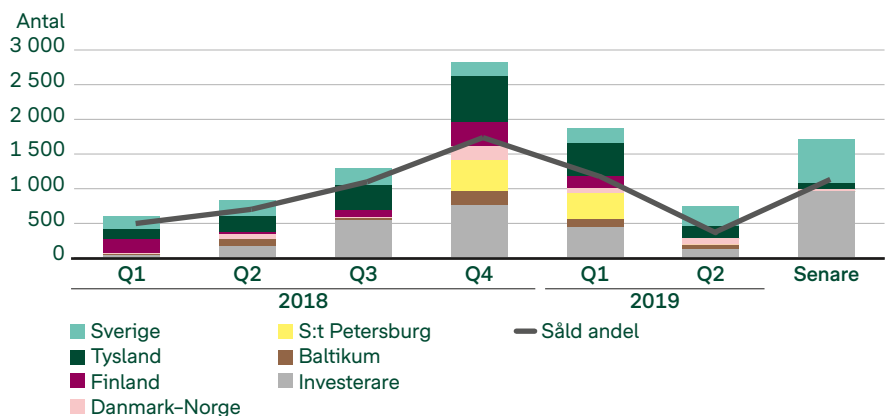
Vi redogör försäljningsvärdet av en bostad som nettoomsättning först när bostaden är överlämnad till kund.

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE

Vid utgången av året hade Bonava 9 880 (9 113) bostäder i produktion med en försäljningsgrad som uppgick till 68 (75) procent. Antalet bostäder i produktion till konsumenter uppgick till 6 844 (6 158) och 3 036 (2 955) till investerare. I slutet av varje kvartal gör vi en bedömning av när bostäderna i produktion kommer att färdigställas. Förändringar i produktionstid eller tillstånd och legala regler kan göra att exakt tidpunkt för färdigställande avviker från vår initiala bedömning. I vissa fall kan även formalia hos myndigheter eller kunden skapa fördröjningar som gör att tidpunkten för färdigställande inte till fullo kan jämföras med att bostaden resultatavräknas.

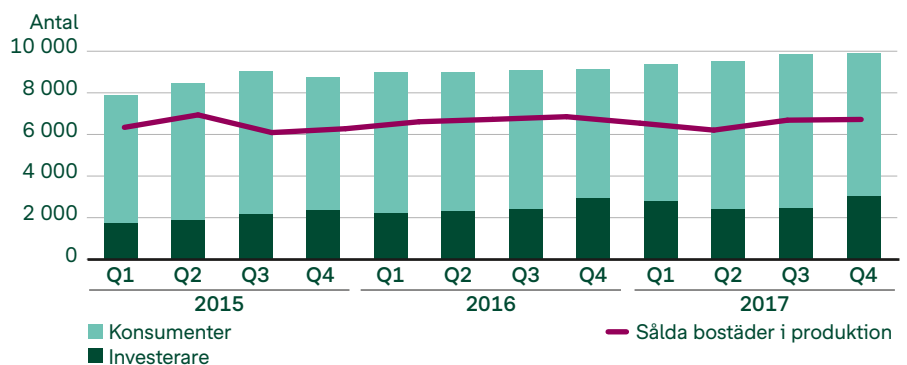
Jämfört med samma tidpunkt 2016 hade vi fler bostäder att färdigställa från första kvartalet 2018 och framåt. Av det totala antalet bostäder som ännu inte har färdigställts beräknas 56 (60) procent att färdigställas under 2018.

Beräknat färdigställande av bostäder 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 per kvartal och andel sålda bostäder



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



Björksätravägen i Sättra är Bonavas och Designstudions första projekt i Sverige som in-house arkitekt.

– Björksätravägen är vårt första internt ritade projekt i Sverige som banat väg för hur vi nu arbetar. Här har vi skapat nya hem, där bullerbykänslan är kvar även om vi bygger flerbostadshus. Vi i teamet har lagt stor vikt vid "livet mellan husen". Det blir ett trivsamt och öppet bostadsområde med egen karaktär, säger Måns Elander, Arkitekt på Designstudion.

Bonavas värdekedja

FÖRÄDLING OCH UTVECKLING

1. Markförvärv

Inför ett markförvärv analyseras vilket typ av boende som bör utvecklas och till vilken målgrupp med utgångspunkt i våra kundinsikter. Genom att tidigt involvera rätt kompetenser inom arkitektur, projektutveckling, miljö och byggledning kan en tids- och kostnadseffektiv process säkerställas.



Tillträde
till mark

2. Projektutveckling

Projektutvecklingen utgår från kundernas behov, önskemål och våra interna lönsamhetskrav. Vårt förslag bearbetas internt och i samarbete med berörda myndigheter för att säkerställa att projektet överensstämmer med målgruppens preferenser. När ramar för program, ekonomi, produktval och andra viktiga delar tagits fram så tas beslut om projektstart.



Försäljnings-
start

3. Marknadsföring och försäljning

Marknadsföring av projekten inleds under projektutvecklingsfasen. Vi skapar och för dialog med relevanta målgrupper via fysiska möten, digitala kanaler och tryckt media. Genom digital visualisering erbjuds kunderna en rättvisande bild av bostäderna så att de kan fatta välgrundade beslut om köp redan innan bostaden är färdigställd. När tillräckligt kundunderlag är uppnått startar vi produktion.



Produktions-
start

1. Markförvärv

2. Projektutveckling (design och planering)

3. Marknadsföring och försäljning

FINANSIELL RAPPORTERING AV BOSTADSAFFÄREN

KONSUMENTER

Markförvärv

Utgifter fram till markförvärv kostnadsförlöpande 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 projektutveckling, marknadsföring och försäljning som inträffar efter att marken tagits upp i balansräkningen aktiveras som Exploateringsfastigheter i balansräkningen och belastar 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. 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

På de nordiska marknaderna har Bonava historiskt sett upphandlat totalentreprenader från NCC. Som fristående bolag bygger vi upp en egen design- och produktionskompetens. Därigenom kan projekt upphandlas på utförandeentreprenad vilket ger oss ökad kontroll över produktionsledet. I Sverige och Danmark-Norge har Bonava etablerad platsledning för utveckling av småhus. I Tyskland har Bonava en intern och centraliserad design- och produktionskompetens som innefattar både platsledning och yrkesarbetare. Produk-

tionskompetens med platsledning finns även i S:t Petersburg, Danmark och Estland-Lettland. 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 även kontakter med myndigheter, leverantörer och entreprenörer samt revision av underleverantörer. Projektgenomförandet avslutas med att nycklarna lämnas över till kund.



Överlämning
av bostad



4. Projektgenomförande

5. Kundservice

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

5. Kundservice

Vårt ansvar tar inte slut efter att kunden flyttat in i sitt nya hem. Vi fortsätter att ha kontinuerlig kontakt med kunden och är lyhörda för frågor och förbättringsförslag. För oss är det viktigt att kunden känner sig trygg genom hela resan även efter inflyttning.

Kundernas åsikter samlas in för att kunna säkerställa att vi kontinuerligt förbättrar våra processer.

FINANSIELL RAPPORTERING AV BOSTADSAFFÄREN

INVESTERARE

Rapporteringen av bostadsaffären mot investerare är i hög grad samma som för konsumenter. I rapporteringen av konsumentaffärer resultatavräknas bostad för bostad medan det ofta är ett helt bostadsprojekt eller ett större antal enheter som resultatavräknas mot investerare.

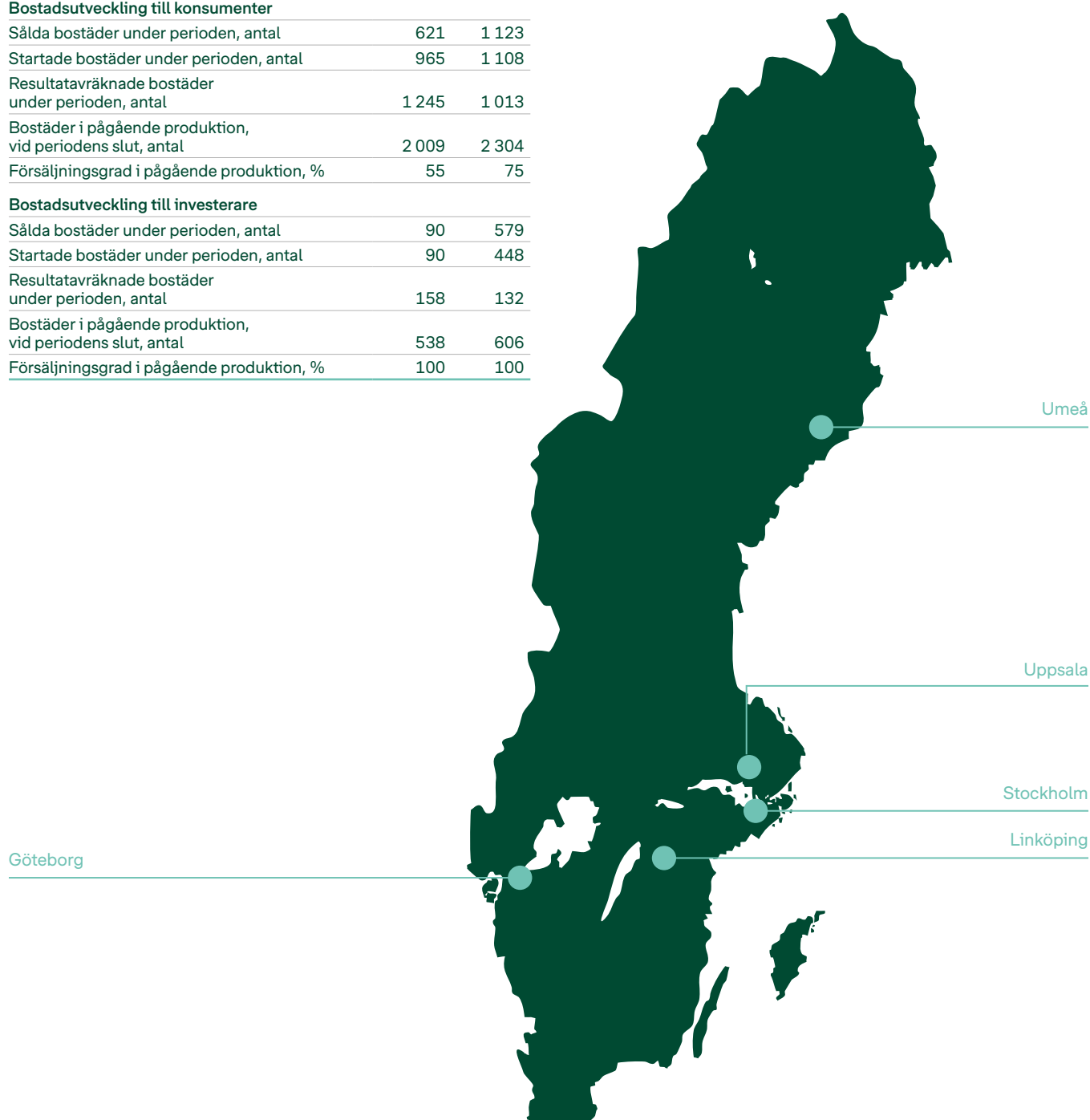
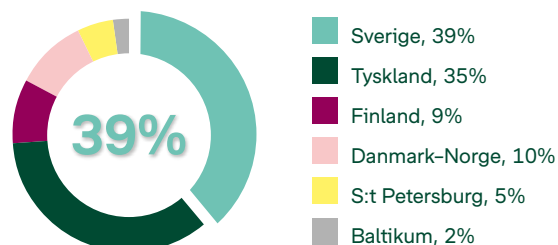
Marknader

Med en geografisk spridning över 23 regioner i åtta länder har Bonava en unik position som bostadsutvecklare. Genom att kontinuerligt dra lärdom mellan våra marknader, skapar vi prisvärda bostäder för fler människor.

Sverige

	2017	2016
Finansiella nyckeltal		
Nettoomsättning, MSEK	5 699	5 040
Rörelseresultat, MSEK	1 230	920
Rörelsemarginal, %	21,6	18,3
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	4 986	4 350
Avkastning på sysselsatt kapital, %	24,7	19,3
Anställda	229	184
Byggrätter		
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 500	7 200
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	4 900	3 300
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder under perioden, antal	621	1 123
Startade bostäder under perioden, antal	965	1 108
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	1 245	1 013
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	2 009	2 304
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	55	75
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder under perioden, antal	90	579
Startade bostäder under perioden, antal	90	448
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	158	132
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	538	606
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100

Nettoomsättning per segment 2017



MARKNADEN

Under den senare delen av 2017 har marknaden utvecklats från att vara stark till avvaktande vilket huvudsakligen beror på politiska beslut och marknadspsykologi. Det finns dock en stor efterfrågan av bostäder och underliggande goda makroekonomiska förutsättningar som är gynnsamma för bostadsmarknaden. Boverket uppskattar att det finns ett behov av att utveckla 600 000 bostäder mellan 2017 och 2025.

VÅRT ERBJUDANDE

I Sverige riktar sig erbjudandet både till konsumenter och investerare. Konsumentmarknaderna finns i Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Inom småhusaffären erbjuder vi ett begränsat antal hustyper för att öka industrialiseringen av byggprocessen. För flerbostadshus använder vi i stor utsträckning ett byggsystem baserat på lång erfarenhet. Byggsystemet förbättras kontinuerligt för att tillgodose våra strategiska prioriteringar. I Sverige miljöcertifieras alla projekt. Från och med 2017 använder vi miljömärkningen Svanen för alla nya investeringar.

KONKURRENTER

Konkurrensen på marknaden är hård och efter flera år av stigande bostadspriser har många bostadsutvecklare etablerat sig på marknaden. En del av konkurrenterna är byggföretag som Skanska och Peab, vilka är aktiva inom bostadsutveckling medan andra aktörer, som exempelvis JM, specialiserar sig på bostadsutveckling. Det finns även många mindre aktörer som inte har egen byggverksamhet, som Oscar Properties, Besqab och Magnolia. På marknaden för småhus möter vi konkurrens från aktörer som Älvsbyhus och Myresjöhus.

STRATEGISKA PRIORITERINGAR

För att öka produktiviteten pågår uppbyggnad av egen design och produktionskompetens vilket möjliggör att vi kan styra och kontrollera hela design och produktionsprocessen. Detta medför att vi kan fortsätta utveckla våra designprocesser och byggsystem och därmed sänka produktionskostnaderna och förbättra vårt erbjudande. Vi vill även prioritera arbetet med projektportföljen i våra utvalda marknader och utöka investeraraffären.

VIKTIGA HÄNDELSE

Under året har Bonava gjort flera framsteg i förflyttningen mot att erbjuda fler bostäder i affordable segmentet. Bland annat köpte vi mark i Botkyrka för att skapa ett bostadsområde för cirka 350 bostäder. Vår småhusaffär fortsätter att växa och under året firade vi att vi utvecklat vårt 500:e småhus. Vi påbörjade vårt nya område Ältadalen i Nacka, ett initiativ som innebär ytterligare tillväxt och satsning på vår småhusutveckling. Under 2018 startade vi produktionen och totalt kommer vi att utveckla cirka 220 småhus i projektet. I slutet av året togs första spadtaget för Kristinebergs Slottspark på Kungsholmen, ett av Bonava Sveriges största projekt som omfattar totalt 182 lägenheter.

FINANSIELLA RESULTAT

Nettoomsättningen ökade i Sverige till följd av att fler bostäder överlämnades till både konsumenter och investerare, samt ökad försäljning av mark. Rörelseresultatet förbättrades då fler bostäder resultatavräknades, samtidigt som resultatet från markförsäljningar ökade till 482 (257) MSEK.

**STORT INTRESSE FÖR HÅLLBARA BOSTÄDER I KRISTINEBERGS SLOTTSPARK**

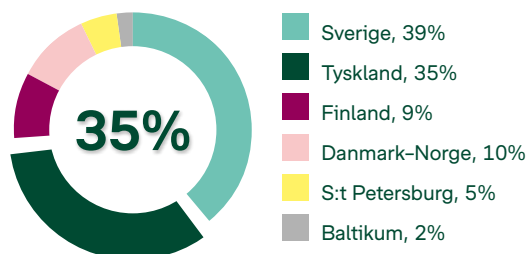
Under året startade arbetet med ett av Bonava Sveriges största projekt; Kristinebergs Slottspark på Kungsholmen i Stockholm. Läget är mycket centralt och attraktivt. Här utvecklar vi 182 Svanenmärkta hem. Kristinebergs slottspark blir ett område med olika typer av

boenden. Det sociala kvarteret har flera sällskapliga ytor och närhet till deli, vinbar och närservice. Parkhuset som står vänt mot den lummiga slottsparken ger mer lugn och avskildhet.

Tyskland

	2017	2016
Finansiella nyckeltal		
Nettoomsättning, MSEK	5 049	3 907
Rörelseresultat, MSEK	668	477
Rörelsemarginal, %	13,2	12,2
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	3 037	2 163
Avkastning på sysselsatt kapital, %	23,0	25,4
Anställda	886	809
Byggrätter		
Byggrätter, vid periodens slut, antal	8 300	6 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	3 700	2 700
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder under perioden, antal	1 506	1 288
Startade bostäder under perioden, antal	1 455	1 455
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	1 135	1 057
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	2 105	1 785
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	68	59
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder under perioden, antal	906	645
Startade bostäder under perioden, antal	906	645
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	611	201
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 479	1 184
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100

Nettoomsättning per segment 2017



Region Hamburg

Hamburg

Region Rhen-Ruhr

Düsseldorf

Region Köln/Bonn

Köln

Region Rhen-Mai

Neu-Isenburg

Region Rhen-Neckar/Stuttgart

Mannheim/Ludwigsburg

Region Östersjön

Rostock/Stralsund

Region Berlin

Berlin

Fürstenwalde
(Tysklands
huvudkontor)

Region Sachsen

Leipzig/Dresden

MARKNADEN

Bostadsmarknaden i Tyskland är stark och bostadspriserna fortsatte att stiga under året. Efterfrågan är god från såväl konsumenter som investerare och beräkningar visar på att det behöver utvecklas 400 000 nya bostäder årligen under de kommande tio åren.

VÅRT ERBJUDANDE

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 för såväl småhus som flerbostadshus. Bonava har utvecklat ett byggsystem i Tyskland som möjliggör en effektiv produktionsprocess, från förvärv, inklusive planering och byggnation, till överlåtelse. Byggsystemet som finjusteras kontinuerligt har tillämpats i över 20 år.

KONKURRENTER

Den tyska marknaden är fragmenterad med många aktörer vilket skapar goda tillväxtmöjligheter för ett större företag som Bonava. I Tyskland konkurrerar vi med såväl större företag som mindre lokala aktörer. De största konkurrenterna är BPD, Instone (fd. Formart) och CG Gruppe.

STRATEGISKA PRIORITERINGAR

Baserat på verksamhetens goda lönsamhet och storleken på den tyska marknaden ser vi goda möjligheter till organisk tillväxt genom rekrytering och förvärv av mark för framtida projekt. I linje med vår strategiska inriktning fortsatte vi att öka antalet byggrätter i Tyskland och vid utgången av 2017 hade vi cirka 30 procent fler byggrätter jämfört med 2016. Även antalet bostäder i produktionen ökade och vid utgången av 2017 uppgick antalet till 3 584 jämfört med 2 969 vid utgången av 2016.

VIKTIGA HÄNDELSER

För femte året i rad rankades Bonava som den mest aktiva bostadsutvecklaren i tyska storstäder av marknadsundersökningsföretaget bulwiengesa. Vi anordnade vår första kapitalmarknadsdag som börsnoterat bolag på svenska ambassaden i Berlin med ambitionen att ge fördjupning i den tyska verksamheten. Under dagen besökte deltagarna några prisvärda bostadsprojekt i Berlin.

FINANSIELLA RESULTAT

I Tyskland ökade nettoomsättningen främst tack vare att fler bostäder överlämnades till investerare. 611 bostäder till investerare resultatavräknades under året jämfört med 201 bostäder föregående år. Nettoomsättningen från konsumenter ökade då fler bostäder resultatavräknades. Rörelseresultatet i Tyskland förbättrades tack vare ökad nettoomsättning till något förbättrade marginaler.

**LEVANDE KVARTER MED GEMENSAM TRÄDGÅRD**

I bostadskvarteret Beuel i Bonn utvecklar Bonava runt 500 andelslägenheter. Ett eget värme- och energikraftverk tillgodoser områdets energiförsörjning. Terrasser, balkonger och gemensam takterrass skapar en harmonisk atmosfär. Den gemensamma trädgården ger

möjlighet till gemenskap och till att odla blommor, frukt, färska kryddor eller grönsaker. Boende erbjuds möjligheten att utöka sitt nya hem med en liten trädgård i anslutning till bostadsbyggnaden.

NÄTVERKANDE VID EXPO REAL

Bonava närvarade på EXPO REAL, en av Europas viktigast fastighets- och investerarmässor. En viktig mötesplats för att utveckla relationer med kommuner, markägare och investerare och inte minst diskutera trender på fastighetsmarknaden.



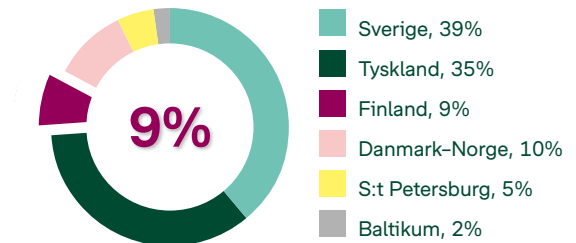
VI VÄXER I TYSKLAND

Utbyggnaden på 5 000 m² av vårt huvudkontor i Fürstenwalde ger inte bara plats för nya arbetsplatser, men ger också utrymme för att stödja en aktiv livsstil. Detta stöder oss i vår tillväxtstrategi.

Finland

	2017	2016
Finansiella nyckeltal		
Nettoomsättning, MSEK	1 290	1 516
Rörelseresultat, MSEK	1	92
Rörelsemarginal, %	0,0	6,1
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 284	1 092
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-0,2	7,1
Anställda	146	104
Byggrätter		
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 100	7 300
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	4 300	4 200
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder under perioden, antal	579	637
Startade bostäder under perioden, antal	702	522
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	398	658
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	865	567
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	54	50
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder under perioden, antal	628	624
Startade bostäder under perioden, antal	628	624
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	327	
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	925	1 091
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100

Nettoomsättning per segment 2017

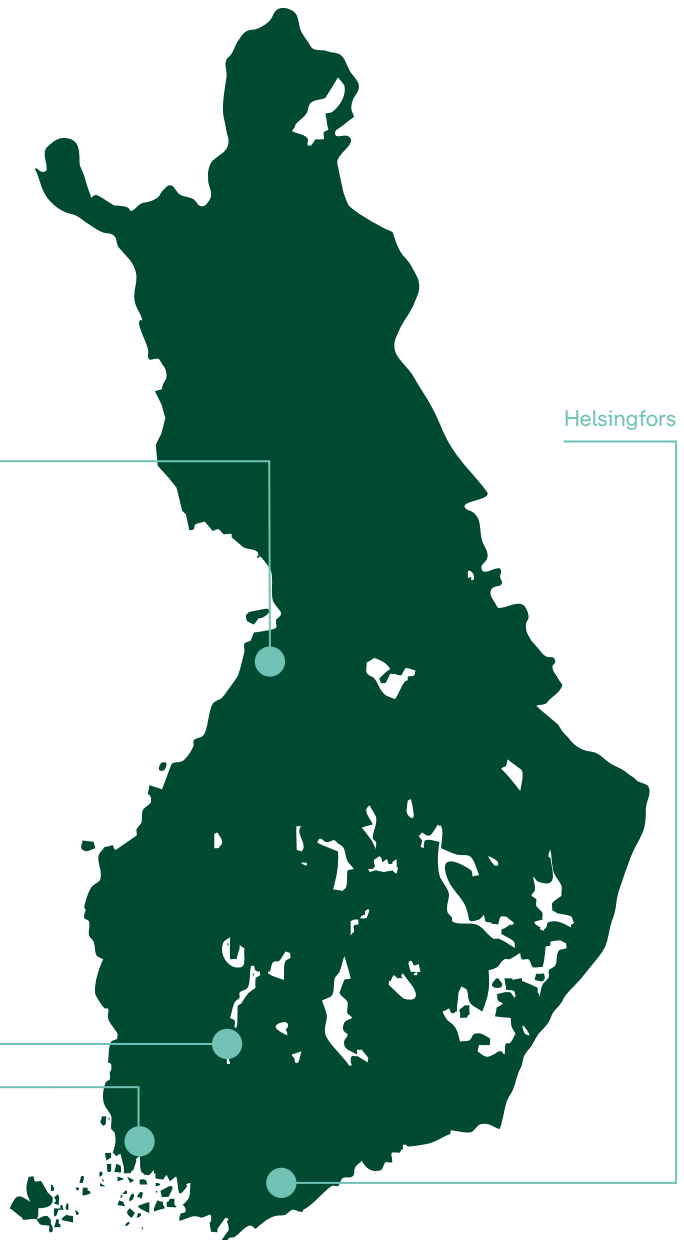


Uleåborg

Helsingfors

Tammerfors

Åbo



MARKNADEN

Ekonomi i Finland har börjat återhämta sig efter en tid av svag utveckling. Efterfrågan under 2017 var god från såväl konsumenter som investerare och bostadspriserna steg.

VÅRT ERBJUDANDE

Vi erbjuder flerbostadshus till konsumenter och investerare i Helsingfors, Esbo, Vanda, Åbo, Tammerfors och Uleåborg.

KONKURRENTER

De största konkurrenterna i Finland utgörs av byggbolag som också är aktiva inom bostadsutveckling, som exempelvis Lemminkäinen och Skanska. Under året gick det finska bolaget YIT samman med Lemminkäinen, vilket gjorde att marknaden konsoliderades något.

STRATEGISKA INITIATIV

Vi expanderade vår design- och produktionskompetens med aktiv rekrytering enligt plan. Vid slutet av året hade vi tolv pågående projekt ledda av vår egen platsledning. Byggnadssystemlösningar utvecklades enligt plan, vilket kommer att leda till sänkta kostnader och ökad kvalitet.

VIKTIGA HÄNDELSER

I maj samlade Bonava en väsentlig del av beslutsfattarna på fastighetsmarknaden för att diskutera framtidsutsikter, hinder och utvecklingen för prisvärt boende. Biträdande borgmästare för Helsingfors, Vanda, Esbo samt två statliga ministrar fanns bland gästerna. Bonava var en av vinnarna i en större markallokeringsstävling för Pasila-området i Helsingfors, Finland. Över 500 lägenheter ska byggas i två faser. När hela området utvecklats kommer det att erbjuda hem för 5 700 nya invånare. Bonava utvecklar sin del av området i nära samarbete med Helsingfors stad.

FINANSIELLA RESULTAT

Nettoomsättningen i Finland var lägre än föregående år. Ett lågt antal produktionsstarter de senaste åren medförde att färre bostäder till konsumenter resultatavräknades, medan fler bostäder till investerare resultatavräknades. Rörelseresultatet och

rörelsemarginalen i Finland försämrades jämfört med samma period föregående år då den lägre nettoomsättningen inte tillräckligt kunde täcka de fasta kostnaderna. Finland bygger upp egna produktionsresurser vilket medförde ökade administrationskostnader.



STARK INVESTERARMARKNAD I FINLAND

Bonava sålde 119 lägenheter i Perkkaa, Esbo till OP-Rental Yield. Byggstart ska initieras direkt och lägenheterna planeras stå klara i början av 2019. Bostäderna planeras att utvecklas i ett nytt, attraktivt bostadsområde i Esbo. Området ligger nära till naturen, affärer och skolor, men även till Helsingfors stadskärna.



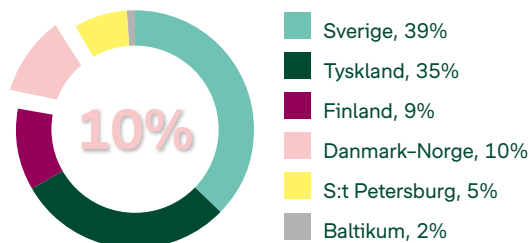
BONAVA VINNER BETYDANDE MARKALLOKERINGSTÄVLING

Bonava var en av vinnarna i en betydande markallokeringsstävling för Pasila-området i Helsingfors.

Danmark–Norge

	2017	2016
Finansiella nyckeltal		
Nettoomsättning, MSEK	1 454	1 931
Rörelseresultat, MSEK	141	194
Rörelsemarginal, %	9,7	10,0
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	857	736
Avkastning på sysselsatt kapital, %	15,3	16,0
Anställda	79	53
Byggrätter		
Byggrätter, vid periodens slut, antal	2 000	900
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	800	300
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder under perioden, antal	362	299
Startade bostäder under perioden, antal	507	249
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	312	396
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	517	316
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	46	58
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder under perioden, antal	94	74
Startade bostäder under perioden, antal	94	74
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	74	
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	94	74
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100

Nettoomsättning per segment 2017



Köpenhamn

Bergen

MARKNADEN

I Danmark fortsatte priserna att öka under året i de områden där vi är aktiva och efterfrågan på bostäder var god. I Bergen i Norge minskade bostadspriserna något under året efter flera år av stigande priser.

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.

KONKURRENTER

Den danska marknaden är fragmenterad med ett stort antal bostadsutvecklare som

Arkitektgruppen, ELF Development och FB Gruppen. I Norge möter vi konkurrens från större byggnadsföretag som Skanska och Veidekke, likväl som aktörer specialiserade på bostadsutveckling som Obos, Selvaag, Bolig och JM.

STRATEGISKA PRIORITERINGAR

Den strategiska inriktningen i Danmark och Norge är att fortsätta uppbyggnaden av produktionsorganisationen och utveckla egna byggsystem. I Danmark har Bonava överlämnat sina första rad- och flerbostadshus som är byggda med egen produktion.

VIKTIGA HÄNDELSER

Bonava genomförde under året sin första investeraraffär i Norge genom en försäljning av hyresbostäder i Bergen. Projektet omfattar 70 lägenheter och köpare var Utlejebolig AS.

FINANSIELLA RESULTAT

Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter var lägre än föregående år och nettoomsättningen minskade. Rörelseresultatet för Danmark–Norge minskade jämfört med samma period föregående år på grund av lägre nettoomsättning.

VI BYGGER VACKRA HEM

Byhusene i Havneviggen och Krøyers Plads prisbelönades av Köpenhamns stad för vackra byggnader.

– Vi är väldigt stolta över att ha mottagit denna utmärkelse. Det visar hur vi kan påverka livskvaliteten i en hel stad, säger Torben Modvig, Affärsenhetschef Danmark–Norge (till vänster i bilden).



FÖRSTA INVESTERARAFFÄREN I BERGEN, NORGE

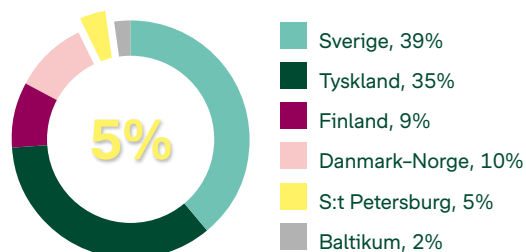
Bonava Norge genomförde sin första investeraraffär genom försäljningen av 70 lägenheter i Bergen. Projektet ligger i det nya området

Sandsli, mellan staden och flygplatsen, med god infrastruktur, skolor och fritidsområden.

S:t Petersburg

	2017	2016
Finansiella nyckeltal		
Nettoomsättning, MSEK	727	915
Rörelseresultat, MSEK	104	178
Rörelsemarginal, %	14,3	19,4
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 108	1 277
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,4	16,5
Anställda	266	276
Byggrätter		
Byggrätter, vid periodens slut, antal	3 500	4 400
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder under perioden, antal	516	653
Startade bostäder under perioden, antal	813	363
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	833	1 026
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	813	800
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	33	61
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder under perioden, antal		
Startade bostäder under perioden, antal		
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal		74
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal		
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		

Nettoomsättning per segment 2017



S:t Petersburg



MARKNADEN

Bostadsmarknaden i S:t Petersburg var fortsatt avvaktande men med stabila priser.

VÅRT ERBJUDANDE

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

KONKURRENTER

Det finns ett stort antal aktörer i S:t Petersburg, som exempelvis YIT och inhemska konkurrenter som Setl City och LSR.

STRATEGISKA PRIORITERINGAR

Vi vill fortsätta utveckla vårt kunderbjudande och samtidigt förbättra vår kostnadsposition utifrån vårt definierade byggsystem och arbeta med strategiska inköp.

VIKTIGA HÄNDELSER

Första fasen i projektet Magnifika lanserades under året. I bostadsområdet kommer det att finnas förskolor och skolor. Både den första och andra fasen av Magnifika tilldelades Silver och Guld "Green Zoom" certifiering.

FINANSIELLA RESULTAT

Nettoomsättningen minskade på grund av ett minskat antal resultatavräknade bostäder till konsumenter. Rörelseresultatet var lägre än föregående år på grund av ett lägre antal resultatavräknade bostäder. Resultatet belastades med nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 34 (18) MSEK.



HÅLLBARHETSPROJEKT I HJÄRTAT AV S:T PETERSBURG

Magnifika lanserades i S:t Petersburg i april 2017. Landskapskonceptet uppmärksammades av lokala företag och tilldelades Urban Awards. För att visa fördelarna med bostadsområdet för potentiella kunder skapade Bonava en visningsgård i anslutning till projektets säljkontor.

– Magnifika är en milstolpe för S:t Petersburg – landskapskonceptet sätter en helt ny standard för hela branschen. Kvarteret ligger nära en flod och utveckling av marken intill vattnet ingår i utvecklingsplanerna. S:t Petersburgs första energineutrala bostad kommer även att byggas inom bostadsområdet, säger Pekka Eskola, projektledare för Magnifika på Bonava.



Att jobba på Bonava

Bonava är en plats där du kan få ett spännande arbetsliv och vara med på en resa; Bonavas resa, din individuella karriärresa och resan som våra projekt tar från markförvärv, skiss till hem och grannskap där våra kunder trivs och känner sig hemma.

Att jobba på Bonava

Vår vision är att skapa grannskap där människor är lyckliga och har högsta livskvalité. Visionen sitter mitt i hjärtat hos oss alla. Det är vår passion som driver oss och styr oss varje dag på vår resa.

Vi har gemensamma värderingar och mål, men var och en har sin egen resa genom vilken vi växer och utvecklas som individer och professionellt. Vi rör oss alltid framåt – siktar lite högre, lite längre, samtidigt som vi strävar efter en hållbar balans mellan jobb och fritid. Tillsammans har vi kommit långt. Vi säger inte att vår resa alltid är lätt, men vi är övertygade om att vi kommer att klara det tillsammans.

På vägen utforskar och söker vi nya möjligheter till vår egen personliga utveckling och hur vi bidrar till att skapa hem och grannskap där människor känner tillhörighet, trivs och vill vara. Det är därför vi stiger upp på morgonen. Det är vad vi tror på. Vi utmanar oss själva varje dag för att utveckla branschen och skapa bättre hem och liv för fler.

JOIN OUR JOURNEY

Vårt arbetsgivarvarumärke sammanfattas i "Join our journey". Bonava är en plats där du kan få ett spännande arbetsliv och vara med på en resa; Bonavas resa, din individuella karriärresa och resan som våra projekt tar från markförvärv, skiss till hem och grannskap där våra kunder trivs och känner sig hemma. Vi välkomnar dig ombord. Det är du som väljer att följa med, och vi vill att du väljer det varje dag.

NYSTARTAT MED LÅNG HISTORIA

Bonava är ett nytt företag och varumärke med en stark entreprenörsanda och driv. Vi står samtidigt på en fast grund som börsnoterat företag med en stark finansiell position och en historia tillbaka till 30-talet. Vi är i denna bransch för att stanna. Även om vi är ett stort och internationellt företag är familjekänslan stark.

PÅ EN SPÄNNANDE FÖRÄNDRINGSRESA

Vi är på en spännande resa mot vår vision och för att lyckas måste vi leva våra värderingar och utmana branschen och hur vi jobbar i alla delar av vår verksamhet. Vår fortsatta framgång bygger på vår förmåga att utveckla prisvärda hem och levande områden för fler.

HÖGA AMBITIONER OCH STOR KUNSKAP

Vi har höga ambitioner och en stark vilja att prestera. Kunden är hjärtat i allt vi gör. Tillsammans har vi stor kunskap och expertis, vilket gör Bonava till en bra plats att utvecklas på under vår resa mot våra höga målsättningar.

HÄRLIG ATMOSFÄR OCH LAGANDA

Vi är passionerade, positiva och dedikerade det vi gör. Vi utvecklas hela tiden, hjälper varandra och samarbetar över gränser. Med ett öppet, kommunikativt och rakt sätt att vara, arbetar vi hårt tillsammans och har roligt under tiden.

VÅRA VÄRDERINGAR

Våra värderingar definierar och styr vårt beteende som företag och varumärke och är grunden i vår företagskultur.



Customer focus

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



Passion

Vi brinner för vårt jobb och utmanar sättet vi gör saker på, samtidigt som vi har en hållbar balans mellan arbete och fritid.



Delivering excellence

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



Friendly

Vi behandlar alla på ett vänligt sätt med empati och värme.



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.



"Människorna jag arbetar med, atmosfären och stämningen.
Det är det som skapar passion för mig."

ANNA BABICHEVA, KUNDTJÄNST, S:T PETERSBURG



"Det är viktigt för mig att göra det
möjligt för människor att bo i vackra hem
som de har råd med."

PATRIK MYRBERG, ARKITEKT, SVERIGE



"Vår uppgift är att göra allting
smartare, vara modiga och hitta nya
sätt att göra saker på."

ANNALY ROSIN, MARKNADSFÖRING, ESTLAND

Hållbarhets- agenda

Världen står inför stora utmaningar. Bonava kan och vill bidra till den omställning som krävs för en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar utveckling. Vårt bidrag sammanfattas i Bonavas hållbarhetsagenda.

Om hållbarhetsagendan

Med hållbarhetsagendan driver vi den långsiktiga utvecklingen för att leva upp till Bonavas värderingar, strategi och tillämpning av försiktighetsprincipen.

Hållbarhetsagendan har fyra viktiga fokusområden:

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

Hållbarhetsagendan stödjer även flera yttre åtaganden: Bonava ska leva upp till principerna för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption i FN:s Global Compact, bidra till FN:s globala mål för hållbar utveckling, följa OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt redovisa enligt Global Reporting Initiative (GRI).

Bonavas hållbarhetsagenda har formulerats med hjälp av en omfattande kartläggning av bolagets mest väsentliga hållbarhetsaspekter.



Läs mer om kartläggningen på sid. 136.



Happy neighbourhoods for the many

Koncernmål:
Happy neighbourhoods for the many
 År 2020 ska 50 procent av Bonavas
 produktionsstartade bostäder tillhöra
 det prisvärda segmentet.

Samhällen och demografi förändras, också där Bonava verkar. Det behövs fler prisvärda bostäder för att avhjälpa bostadsbristen. Överlag finns mycket att göra för välfungerande områden, städer och samhällen. Att bidra till det är en stor affärsmöjlighet för Bonava.

PRISVÄRDA BOSTÄDER

Att erbjuda prisvärda boenden för fler människor är högt prioriterat för Bonava. Tillgång till prisvärda bostäder är avgörande för att samhället utvecklas i positiv och hållbar riktning. Bonavas samtliga strategiska initiativ bidrar till detta.

Under året genomfördes workshops på alla marknader under ledning av Bonavas varumärkes- och kulturambassadörer. Träffarna erbjöd tid och plats för att reflektera över hur var och en bäst bidrar till Bonavas vision och mission. Grupperna identifierade styrkor och utvecklingsområden för att skapa engagemang för det fortsatta arbetet med att leverera fler bostäder inom det prisvärda segmentet och samtidigt skapa lyckliga grannskap.

Enligt vår definition är prisvärda bostäder sådana som människor med disponibel

inkomst i medianspannet på respektive geografisk marknad har råd att köpa och bo i. Bonavas mål är att 50 procent av bostäderna som Bonava utvecklar vid utgången av strategiperioden 2020 ska utgöras av bostäder som tillhör det prisvärda segmentet. Andelen prisvärda bostäder som produktionsstartades under året uppgick till 40 procent. Att andelen produktionsstartade bostäder i det prisvärda segmentet är lägre än för 2016 förklaras av att några mycket stora projekt i det prisvärda segmentet började utvecklas under 2016 och på grund av förbättrade rutiner för intern rapportering. Se sid. 141 för mer information.

Prisvärda bostäder	2017	2016
Produktionsstartade bostäder i det prisvärda segmentet, %	40	46

VIKTIGA HÄNDELSER 2017

- Interna workshops på alla marknader med fokus på prisvärda bostäder och lyckliga grannskap
- Genomförande av vår första Happy Quest, en undersökning för att utforska vad som skapar lyckliga grannskap
- Implementering av ett stöd- och utvärderingsverktyg för ökad social hållbarhet vid utveckling av nya bostadsprojekt i Sverige

BOSTADSOMRÅDE FÖR EN AKTIV LIVSTIL

"On Track" är hemma för de som gillar fysisk aktivitet, umgänge, närhet till city och egen bilpool. De smarta lägenheterna har stora ljusinsläpp och balkong eller uteplats in mot en gemensamma aktivitetsgård. Pendelstationen ligger precis runt hörnet.



BONAVAS HÅLLBARHETSAGENDA

Fokusområden

Happy neighbourhoods for the many

- Prisvärda bostäder
- Platser som skapar lyckliga grannskap
- Samhällsutveckling som skapar tillhörighet



Hållbara städer
och samhällen

Protecting our planet

- Cirkulär produktionsmodell
- Hållbar markanvändning
- Effektiva byggnader
- Hållbara och oskadliga material



Hållbar
konsumtion
och produktion



Bekämpa
klimat-
förändringen

Stöttande ramverk



FN:s globala mål för hållbar utveckling

PLATSER SOM SKAPAR LYCKLIGA GRANNSKAP

Bonava utvecklar platser som skapar lyckliga grannskap. Platsens läge och utformning påverkar människors beteende vilket får hållbarhetseffekter, både socialt och miljömässigt. Bonavas undersökning Happy Quest som kartlägger vad som får människor att trivas där de bor har gett oss relevanta insikter. Exempelvis ser vi att mycket grönska, stöd för hållbara transporter och möjlighet till ett fysiskt aktivt liv spelar stor roll för boendes trivsel.

SAMHÄLLSUTVECKLING SOM SKAPAR TILLHÖRIGHET

Bonava involverar blivande boende och grannar i utvecklingen av våra bostadsområden, inte minst då vi vet att många uppskattar möjligheten att påverka. Det bidrar till samhällsutveckling som skapar tillhörighet.

Bonava strävar efter att skapa interna processer och samarbeten som optimerar utformningen av bostadsområden för social och miljömässig hållbarhet. Vi kan mäta framgången för detta bland annat genom vårt program för kundnöjdhetmätningar. Programmet omfattar dels en undersökning till samtliga nya kunder, dels en årlig mätning till de som köpt och bor i hem utvecklade av Bonava sedan tidigare.

Under året använde vi i påbörjade bostadsprojekt i Sverige det stöd- och utvärderingsverktyg för ökad social hållbarhet som 2016 togs fram tillsammans med kommuner där Bonava har verksamhet. Verktyget underlättar tidig planering av platser som skapar lyckliga grannskap och samhällsutveckling som skapar tillhörighet.

Vi tar reda på:

- kundernas benägenhet att rekommendera Bonava (NPS)
- kundnöjdhet (NKI)
- graden av lycka i bostadsområdet (Happy Index)

➤ Läs mer om Bonavas kundundersökningar och om Bonavas erbjudande på sid. 28. Ta del av Bonavas mätetal och resultat inom Happy neighbourhoods for the many på sid. 139.



SVANENMÄRKTA BOSTÄDER I PRISBELÖNT GRANNSKAP

Sigtuna Stadsängar, då under namnet Norra Sigtuna Stad, fick Sweden Green Building Award i kategorin för hållbar stadsutveckling för sitt arbete med den nya stadsdelen år 2014. Genom en unik process, styrd av invånarnas visioner och höga krav på långsiktigt miljötankande, växer det nya grannskapet fram som ett samarbetsprojekt där Bonava numer är en av flera aktörer. Aktörerna har fått konkurrera om sin medverkan genom markanvisningstävlingar för att alla gemensamt ska bidra till den höga hållbarhetsambitionen.

Grannskapet har en egen hemsida som bjuder in med orden: "Välkommen till Sigtuna stadsängar – en helt ny stadsdel som utvecklas i Sigtuna stad med målsättningen att vara Sveriges mest hållbara stadsdel. Bonava och SigtunaHem har påbörjat arbetet med var sitt bostadskvarter och första inflyttning i stadsdelen beräknas till 2018". Kvarteret som Bonava börjat utveckla heter Greta's glänta och erbjuder Svanenmärkta, mycket energieffektiva och välplanerade hem av olika storlekar, i arkitektoniskt varierad miljö.

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

Protecting our planet

Koncernmål:
Protecting our planet
År 2020 ska Bonava bekämpa klimatförändringen med Science based targets.

År 2020 ska 50 procent av Bonavas alla bostäder som produktionstartas på marknader där Svanen eller Green Zoom kan tillämpas miljömärkas eller miljöcertifieras.

Det mesta människor gör förbrukar naturens resurser och inverkar negativt på miljön. Det, kombinerat med att fler flyttar till städer, kräver omställning till hållbara städer och samhällen. Det handlar bland annat om effektiv användning av resurser och mark samt minskade utsläpp. Denna utveckling medför risker men framförallt möjligheter för Bonava.

VIKTIGA HÄNDELSER 2017

- Två nya koncernmål kopplade till de globala målen Bekämpa klimatförändringen respektive Hållbar konsumtion och produktion
- Kartläggning av Bonavas viktigaste materialströmmar, för en cirkulär produktionsmodell
- Rapportering till Carbon Disclosure Project

CIRKULÄR PRODUKTIONSMODELL

Byggproduktion, särskilt användning av byggnadsmaterial, medför omfattande miljöpåverkan. Bonavas vision om en cirkulär produktionsmodell innebär optimerade materialströmmar och minimalt behov av nyframställd produktionsråvara. Det yttersta målet är ett slutet kretslopp.

Att närma oss en cirkulär produktionsmodell är viktigt, inte bara för minskad miljöpåverkan, utan även i längden för vår förmåga att leverera prisvärda bostäder. Vi är övertygade om att priserna för ny råvara, särskilt där tillgången är begränsad, kommer att öka liksom kostnaderna för utsläpp och avfallshantering.

Bonava har fattat beslut om att anta ambitiösa och långsiktiga klimatomål. Till utgången av nuvarande strategiperiod år 2020 ska Bonavas antagna mål för minskad klimatpåverkan uppfylla kriterierna för att godkännas av det internationella initiativet Science Based Target. Initiativet hjälper bolag att på vetenskaplig grund formulera tillräckligt omfattande mål för att ta ansvar för sin andel av världens behov av minskad klimatpåverkan för att hålla den globala temperaturökningen under två grader. För att målen ska godkännas som Science Based krävs omfattande kartläggning. Våra mål kommer att innefatta både direkt och indirekt klimatpåverkan. Bonavas indirekta

påverkan härrör främst från användning av material och bostäderna vi skapar.

Ett steg i rätt riktning är att rapportera Bonavas pågående klimatsatser till Carbon Disclosure Project (CDP), vilket vi gjorde för första gången under året. Under 2018 kommer Bonava att ha tillgång till mer data och mål att rapportera till CDP.

HÅLLBAR MARKANVÄNDNING

Att använda mark på hållbart sätt blir allt viktigare då det har stor betydelse för att skapa motståndskraft mot klimatförändringar.

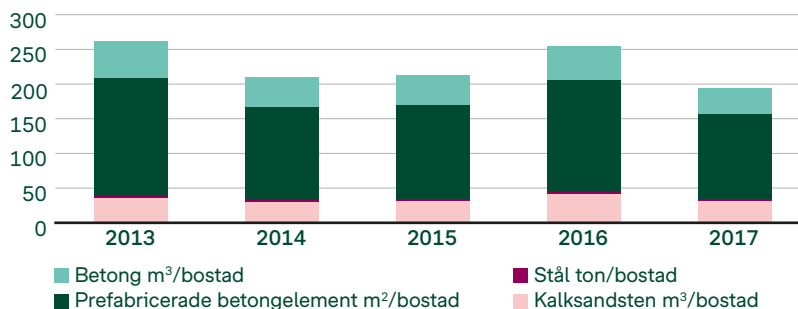
Där det behövs, sanerar Bonava mark och gör den lämplig för bostäder. Då vi tar tidigare oexploaterad mark i anspråk planerar vi så att den biologiska mångfalden och andra ekologiska värden skyddas.

Bonavas uppföljning av hållbar markanvändning inriktas på tidigare exploaterad respektive oexploaterad mark, sanering, insatser för att skydda eller kompensera ekologiska värden samt hantering av fridlysta arter. Historiskt är detta intern kontroll som hanterats uteslutande i respektive affärsenhetens verksamhetsledning, men som vi med vår nya hållbarhetsagenda identifierat ett tydligt behov av att lyfta till koncernnivå.

EFFEKTIVA BYGGNADER

Att leverera resurseffektiva bostäder är centralt för Bonava. Vi fokuserar främst på god energiprestanda och låg vattenförbrukning.

Användning av byggnadsmaterial i Tyskland



Den uppgång i materialanvändning som rapporterades för 2016 berodde på hur inköpen hade planerats. Trenden över tid är nedåtgående.



NOLLENERGI-BYGGNADER SÄTTER NY STANDARD

– Magnifika är en milstolpe för S:t Petersburg. Landskapskonceptet sätter en helt ny standard för hela branschen. Magnifika blir ett attraktivt grannskap i en tidigare sliten industrimiljö. S:t Petersburgs första energineutrala bostad kommer även att byggas inom bostadsområdet, säger Pekka Eskola, projektledare för Magnifika på Bonava.

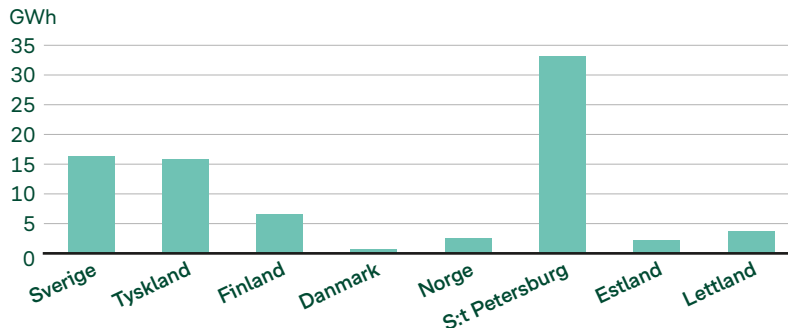
Målet är att erbjuda hem med bättre energiprestanda än vad byggnormen i respektive land kräver. Länderna har inte jämförbara definitioner eller kravnivåer för energiprestanda och målen sätts således landsvis. Energikraven på Bonavas marknader har successivt skärpts. Att de bostäder Bonava producerar blir energieffektivare än vad byggreglerna för nyproduktion i respektive land kräver ger förutsättningar för minskat energibehov för den byggda miljön. För de bostäder Bonava börjat producera under året uppgår denna potential för insparad energi till 81,2 GWh varje år bostäderna är i drift. Det motsvarar 0,15 procent av Sveriges samlade kärnkraftsproduktion år 2015 (senaste år rapporterat av Energimyndigheten). Genom att Bonavas tekniska plattformar anpassas till olika länders miljöstandarder och certifieringar skapar vi också förutsättningar för effektiv hushållning med vatten.

HÅLLBARA OCH OSKADLIGA MATERIAL

Hållbara och oskadliga material betyder för Bonava material som medför minsta möjliga skada på den yttre miljön, inte är hälsofarliga för människor som hanterar dem och som inte heller påverkar inomhusmiljön negativt. Nya varianter av material och insatsämnen utvecklas och lagstiftningen hinner inte alltid med utvecklingen. Miljömärkning och certifiering av byggnader är bra verktyg för Bonava att säkerställa försiktighetsprincipen och försäkra kunder och andra intressenter att hållbara och oskadliga material används. Bonava använder miljömärkning och certifiering antingen direkt eller som referens för interna processer och krav.

Miljömärkningen Svanen är Bonavas förstahandsval. Svanen är endast tillämplig för byggnader i Norden. Bonava utgår från Svanens krav i alla upphandlingar på koncernnivå och kompletterar med lämpliga lokala certifieringar när det är relevant.

Minskat energibehov, årlig framtida drift av bostäderna Bonava produktionsstartat 2017



Mängden energi som årligen inte behövs för den framtida driften av de bostäder Bonava börjat producera 2017, jämfört med om byggnaderna enbart följde kraven i respektive lands byggregler för nyproduktion. Baseras på respektive lands standard för energiberäkningar för uppvärmd area.

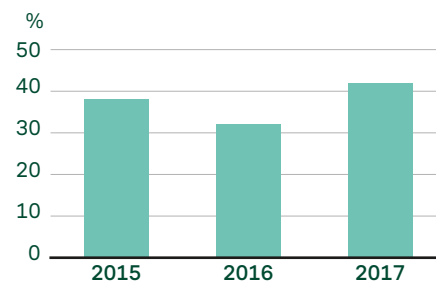
Bonava förespråkar utveckling av Svanenmärkningen tillsammans med EU:s miljömärkning EU-Blomman. En gemensam miljömärkning för bostäder i Europa skulle underlätta avsevärt och påskynda utvecklingen, särskilt för hållbara och oskadliga material.

Bonava Svanenmärker sedan 2017 alla nya projekt i Sverige och lämnar successivt certifieringen Miljöbyggnad. Vi har även Svanenmärkta bostäder i Danmark och i Norge. I S:t Petersburg certifieras sedan 2017 samtliga nya projekt med den ryska certifieringen Green Zoom. I Tyskland har Bonava testat den tekniska plattformen och materialval mot hållbarhetscertifieringen DGNB och visat att byggnader kan uppfylla kraven för DGNB Guld.

Bonava har fattat beslut om att till 2020 ska minst 50 procent av bostäderna som börjar produceras på marknader där Svanen eller Green Zoom är tillämpliga miljömärkas eller certifieras.

➤ Ta del av Bonavas mätetal och resultat inom Protecting our planet på sid. 140.

Andel miljömärkta bostäder



Andel miljömärkta och certifierade bostäder som börjat produceras på de marknader där Svanen eller Green Zoom kan tillämpas; Norden och S:t Petersburg.

Svanen tar hänsyn till miljön genom hela tillverkningsprocessen, från råvara till färdig byggnad. I slutändan leder det till att Svanenmärkta hem är både trivsamma, ekonomiska och klimatsmarta. De är noggrant granskade för att försäkra att det inte förekommer miljöfarliga, cancerframkallande eller på annat sätt giftiga ämnen. Svanen kontrollerar och begränsar även användningen av ämnen som vetenskapen ännu inte vet om de är farliga eller inte, för säkerhets skull. Trävaror som är använda i byggnaden är kontrollerade för att säkerställa att de inte kommer från skog med högt skyddsvärde eller från genmodifierade plantor. Svanenmärkningen försäkrar även bra ljudisolering och god ventilation för trivsam och rogivande inomhusmiljö.

Den som köper ett nytt Svanenmärkt hem från Bonava får därför:

- Energisnåla lösningar: Låga kostnader genom bra isolering, högkvalitativa fönster och effektiv värmeåtervinning
- Trivsam inomhusmiljö: God ljudisolering och bra ventilation
- Miljö- och hälsokloka materialval: Byggmateriäl som innehåller så lite miljö- och hälsoskadliga ämnen som möjligt
- Hög bostadskvalitet: Boendet förblir energisnålt och behåller sin goda inomhusmiljö under lång tid

Nordiska Ministerrådet beslutade att införa Svanen som miljömärkning 1989. Bostadshus i Norden kan Svanenmärkas sedan 2009 och kriterierna uppdaterades senast 2017. Svanen är Nordens officiella miljömärke och det drivs utan bransch- eller vinstintresse. Syftet är att ge nordiska konsumenter bra verktyg för att kunna välja produkter som uppfyller stränga miljökrav.

Passionate workplace

Koncernmål: Passionate workplace

Långsiktigt mål för Zero Harm;
ingen människa, vare sig Bonava-anställd,
underleverantör, allmänhet eller kund
ska skadas eller bli sjuk av Bonavas
arbetsplatser.

Bonava jobbar aktivt för att stärka medarbetarna och företagets gemensamma kultur. Vi skapar förutsättningar för goda prestationer och resultat, liksom möjlighet till lärande och utveckling. Vi arbetar förebyggande för att ingen ska skadas eller drabbas av sjukdom av Bonavas arbetsplatser. Att erbjuda välkomnande och inkluderande arbetsmiljö är viktigt för oss.

VIKTIGA HÄNDELSER 2017

- Bonavas första Passionate workplace-undersökning
- Lansering av Bonava Change, ett program för förändringsledning
- Förstärkning av kompetens och rutiner för ökad hälsa och säkerhet

ARBETSFÖRHÅLLANDEN SOM STÖDJER VÅRA VÄRDERINGAR

Eftersom Bonava verkar på åtta olika marknader är det särskilt viktigt med aktiva insatser för att stärka medarbetarna och företagets gemensamma kultur. Bonavas kulturrese började redan 2012 och har lagt grunden till vår nuvarande position. Utgångspunkten har varit att utveckla en vinnande kultur, präglad av våra värderingar. För att var och en inom Bonava ska ha möjlighet att utveckla sig, krävs förutsättningar som stödjer goda prestationer och resultat, lika mycket som möjligheter att lära och utvecklas. Gott ledarskap och väldefinierade gemensamma HR-processer leder Bonava i rätt riktning. Bonava definierade under året de viktigaste förutsättningarna för Passionate workplace och utformade en årlig medarbetarundersökning för att följa upp detta över hela företaget. I årets undersökning som genomfördes under våren deltog 84 procent av alla medarbetare. Bonavas styrka som arbetsgivare återspeglas i medarbetarnas svar som visar på högt engagemang och lojalitet i förhållande till genomslaget i branschen. Samtidigt framkom att vissa medarbetare upplever stress och efterfrågar bättre planering och prioritering. Därför kommer Bonava att jobba än mer intensivt för att utveckla arbetsmiljön samt möjliggöra goda prestationer och sund balans mellan arbete och fritid. Alla team har analyserat sina resultat och tagit fram utvecklingsplaner.

Ett initiativ som lanserades redan under året och som förväntas ge goda resultat är

Bonava Change. Bonava Change är en grupp förändringsledare som finns tillgängliga för hela koncernen. Syftet är att utveckla Bonavas förmåga att leda och hantera förändring, något som är särskilt angeläget då Bonava är inne i en stark utvecklingsfas.

Bonava Academy är koncernens nav för kompetensutveckling och utbildning. Funktionen levererar bland annat obligatoriska utbildningar inom exempelvis hälsa och säkerhet, miljöansvar och träning inom ramen för Bonavas program för regelefterlevnad Our Foundation. Bonava Academy utvecklar och driver även strategiska utvecklingsprogram och nätverk för ledare och andra nyckelroller. Under 2017 lanserades Bonavas första ledarskapsprogram, L.E.A.D. Programmet vänder sig till ledare på samtliga marknader. För nyanställda erbjuds flera utbildningar och gemensamma introduktioner. Introduktionerna hålls på huvudkontoret under två dagar. Under 2017 deltog 288 nya medarbetare från alla marknader vid totalt tre tillfällen.

Bonava har en strukturerad process för uppföljning av medarbetarnas prestation och utveckling. Varje medarbetare har kvartalsvisa samtal med närmaste chef för grundlig uppföljning av förväntningar, mål och utvecklingsplaner. Därutöver får var och en stöd genom månadssamtal med sin chef.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Arbete på byggnadsplatser är fortfarande förenat med risker och det krävs förebyggande och kulturstärkande arbete för att

Personalomsättning	Antal, 2017	Andel av hela personalstyrkan, 2017
Nyanställda	501	29%
Avslutade	274	16%

Uppgifterna inkluderar visstidsanställningar.

Antal medarbetare per yrkeskategori, vid årets slut

Period	Total		Tjänstemän				Yrkesarbetare			
			Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Tillsvidare, heltid	1 568	1 399	534	457	785	662	5	6	244	274
Tillsvidare, deltid	53	57	46	49	6	6	1	1	0	1
Visstid, heltid	118	100	31	21	46	30	8	8	33	41
Visstid, deltid	11	4	6	3	5	1	0	0	0	0
Linjekonsult, heltid	40	28	30	22	10	6	0	0	0	0
Linjekonsult, deltid	6	5	4	3	2	2	0	0	0	0
Total	1 796	1 593	651	555	854	707	14	15	277	316

Inkluderar ej långtidsfrånvarande.

minska riskerna. Bonava har antagit ett långsiktigt mål för hälsa och säkerhet; att verka för Zero Harm. Zero Harm innebär att ingen – vare sig kund, medarbetare, leverantör eller allmänhet – ska drabbas av sjukdom eller skada av Bonavas arbetsplatser. Till årets främsta insatser hör utvecklade rutiner, systemstöd och utökning av organisationen för hälsa och säkerhet.

Bonava arbetar enligt en operativ plan för Zero Harm som utvecklades under året. Planen gäller fram till 2020 och innehåller mål, nyckeltal, åtgärder och aktiviteter. Målen avser områdena ledarskap och kultur för att skapa affärsvärde, välbefinnande och balans mellan arbetsliv och fritid, effektiviserade processer och system samt involvera våra entreprenörer. De årliga planerna kopplade

till detta är mycket omfattande. För 2017 uppnåddes 83 procent av årets alla delmål. Utestående aktiviteter genomförs 2018. Styrelsen och ledningen följer arbetet kvar-talsvis, däribland uppfyllelse av Zero Harm-planen och identifierade risker. Allvarliga tillbud och olyckor följs upp vid varje styrelsemöte. Inledningsvis innebär det utökade arbetet för ökad hälsa och säkerhet att rapporteringen fångar upp fler riskobservationer och tar med fler incidenter av mindre allvarlig karaktär, än vad som tidigare varit brukligt inom Bonavas marknader. Detta är nödvändigt i arbetet för att åstadkomma förändring och för den fortsatta utvecklingen av en stark säkerhetskultur. Faror ska hanteras innan en olycka har inträffat.

”Zero Harm – det börjar med mig” var temat för 2017 års Awareness day. Awareness day är Bonavas årliga fokusdag för ökad hälsa och säkerhet. Tillsammans med samtliga våra anställda och entreprenörer identifierar vi förbättringsområden för att stärka hälsa och säkerhetskulturen på våra arbetsplatser.

Utfån resultatet av den skriftliga utvärderingen som deltagarna gjorde var 2017 års Awareness day en lyckad aktivitet. 98 procent av deltagarna tyckte att tiden var väl spenderad och att konceptet var både intressant och lärorikt.

Bonava uppmärksammade International World Day for Safety and Health at Work genom ”riskjakter” på byggarbetsplatser och kontor. Medarbetarna inspekterade arbetsplatserna för att identifiera och hantera potentiella faror.

Hälsa och säkerhet

	Medarbetare		Entreprenörer ⁴⁾	
	2017	2016	2017	2016
Sjukfrånvaro, % ¹⁾	4,0	5,0	i.u.	i.u.
Arbetsskador ²⁾	11	19	38	23
Arbetsskadefrekvens ³⁾	4,0	7,0	6,8	i.u.
Dödsfall, arbetsrelaterade	0	0	0	0

¹⁾ Antal sjukfrånvarotimmar relativt totalt arbetade timmar.

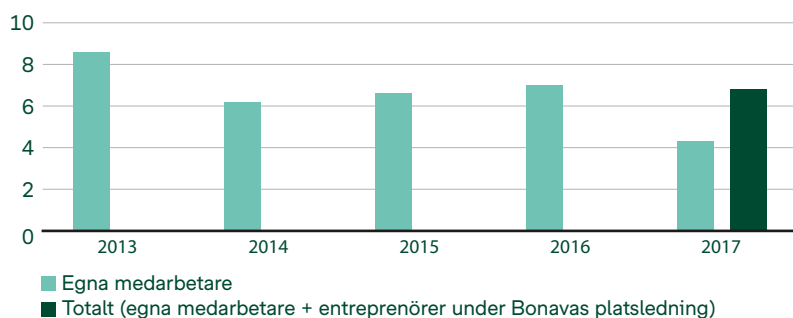
²⁾ Arbetsskador som medfört sjukfrånvaro.

³⁾ Antal arbetsskador per miljon arbetade timmar.

⁴⁾ Entreprenörer under Bonavas platsledning.

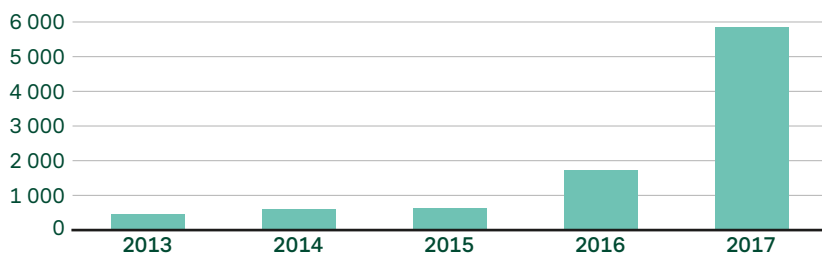
i.u. = ingen uppgift

Arbetsskadefrekvens



Bonavas intensiva arbete med att få ner olyckorna på byggarbetsplatserna har gett resultat. Arbetsskadefrekvensen för Bonava totalt, inklusive entreprenörer under Bonavas platsledning för alla åtta marknader, är nu nära genomsnittet för byggindustrin i Sverige, trots att Sverige brukar sticka ut med låga arbetsskadefrekvens-tal vid internationell jämförelse. Branschgenomsnitt för arbetsskadefrekvens för byggindustrin i Sverige är 6 arbetsskador med sjukfrånvaro per miljon arbetade timmar (källa: Arbetsmiljöverket, år 2016). Arbetsskadefrekvensen för Bonavas egna medarbetare är under branschgenomsnittet.

Risker och tillbud



Det systematiska arbetet med att identifiera och utreda risker och tillbud (incidenter som skulle ha kunnat leda till en olycka) för att förbättra rutiner och arbetssätt innan olyckan är framme är avgörande för säkrare arbetsplatser. Att det rapporteras många risker och tillbud i organisationen är därför i huvudsak positivt och helt i linje med Bonavas utarbetade plan för ökad hälsa och säkerhet.

MÅNGFALD

Bonava strävar efter att vara en välkomnande och inkluderande arbetsplats präglad av mångfald där samverkan står i centrum. Målet är att säkra Bonavas tillgång till en bred rekryteringsbas och att bolagets medarbetare ska spegla befolkningen i stort. Detta gör Bonavas uppgift enklare; att skapa bättre hem och liv för fler människor. Bland våra insatser märks praktik för studerande och nyanlända samt samarbete med organisationer för fler kontakter med nyanlända med intresse för vår bransch.

Bonavas medarbetare förväntas agera utifrån bolagets värderingar. Här ingår ömsesidig respekt. Bonavas uppförandekod och HR-policy understryker att vi står för lika möjligheter oavsett kön, könsöverskridande

identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder. Vår medarbetarundersökning visar att den stora majoriteten medarbetare (83 procent) anser att lika möjligheter och skyldigheter råder. Ett mindre antal (9 procent) har svarat att de inte anser att Bonava lyckats åstadkomma en fullt jämlik arbetsplats respektive varken eller (8 procent). Något fler kvinnor än män har uppgett att de inte anser att lika möjligheter och skyldigheter råder. Det är något som utreds vidare och följs upp i kommande undersökningar. Sedan undersökningen genomfördes har Bonava gjort insatser för att öka medvetenheten om vikten av att alla ska känna sig inkluderade och att trakasserier eller diskriminering inte accepteras.

I Sverige har Bonava under året inlett samarbete med Mitt Liv, där våra medarbetare erbjuds stöd att verka som mentorer för att tillsammans med motsvarande antal nyanlända ge sig ut på en nio månaders gemensam resa av nya kontakter och utbyte av erfarenheter. I årets program med Mitt Liv deltar 11 personer från Bonava som mentorer. I Tyskland har Bonava sedan flera år tillbaka ett rullande program för att erbjuda nyanlända praktikplats och lärlingsutbildning.

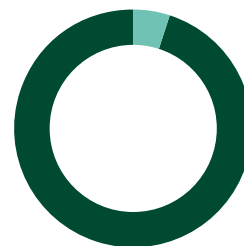
➤ Ta del av Bonavas mätetal och resultat inom Passionate workplace på sid. 142.

Styrelse

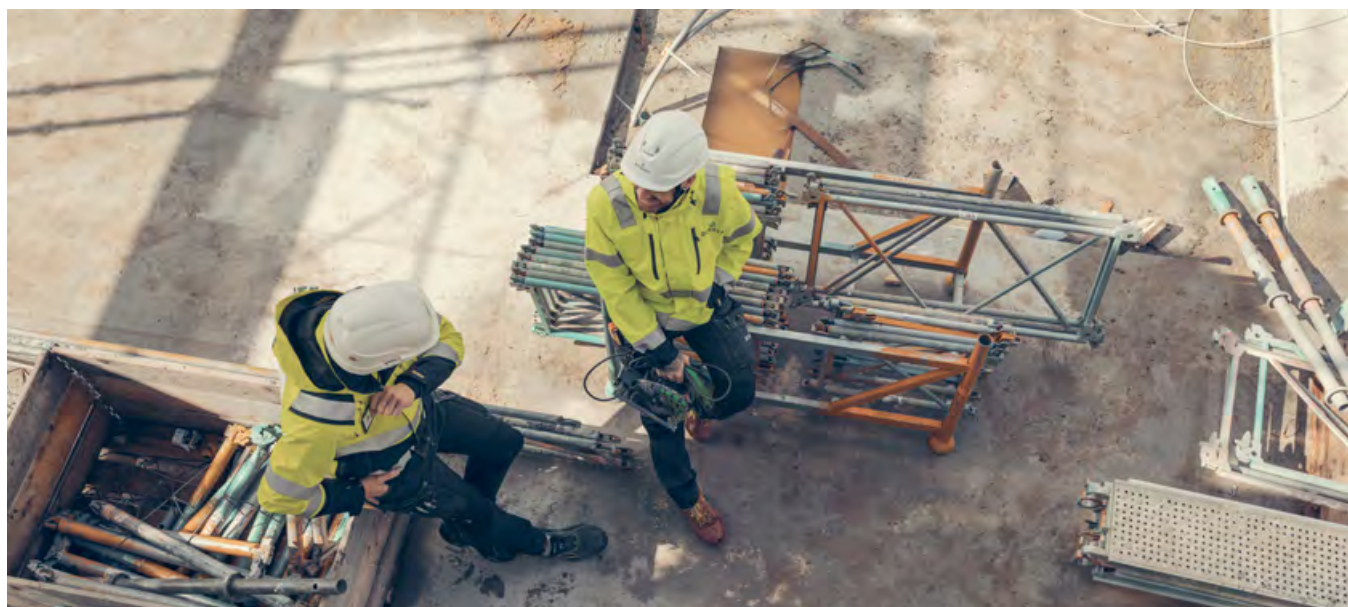
Kvinnor, 43%
Män, 57%

Tjänstemän

Kvinnor, 42%
Män, 58%

Yrkesarbetare

Kvinnor, 5%
Män, 95%



Reliable business

Koncernmål:
Reliable business
Bonava ska årligen hållbarhetsrapportera enligt GRI:s riktlinjer och redovisa framsteg till FN:s Global Compact.

Att utveckla områden och bostäder innebär omfattande kontakter med en rad intressenter; utöver kunder och medarbetare är myndigheter, leverantörer och inte minst aktieinvestorer viktiga. Bonava är beroende av intressenternas förtroende för att kunna verka på marknaden. Bonavas värderingar är utgångspunkten för allt vårt agerande. Vi redovisar öppet våra insatser och resultat inom hållbart företagande.

VIKTIGA HÄNDELSER 2017

- Uppdatering av Bonavas uppförandekod
- Implementering av nya processer för intern kontroll av risker och efterlevnad
- Framtagande och implementering av leverantörskrav för efterlevnad av Bonavas uppförandekod

EFTERLEVNAD

Bonavas kulturstärkande satsningar bidrar till att vi gör rätt saker på rätt sätt. Här ingår att efterleva gällande lagar, regler och principer. Bonavas interna regler och processer definieras i vår uppförandekod samt i våra policyer och verksamhetsledningssystem.

Bonavas uppförandekod har arbetats om för att tydliggöra var och ens ansvar för Bonavas hållbarhetsagenda och principerna för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupcion. Visseblåsarfunktionen Bonavas Speak Up-system möjliggör för medarbetare och personer utanför Bonava att anonymt anmäla förmodade avvikelser via webb eller telefon.

Our Foundation stödjer efterlevnaden av uppförandekoden. Här finns riktlinjer som hjälper oss att fatta bra beslut i svåra situationer och varje affärsenhet har tillgång till rådgivare. Under 2017 genomfördes 32 fysiska workshops med 667 medarbetare på alla Bonavas åtta marknader för att diskutera och informera om bolagets etiska riktlinjer. Our Foundation är mycket viktig för Bonavas förebyggande arbete för att motverka till exempel korrupcion. Alla ska känna till vad som förväntas av var och en, och var råd finns att inhämta.

Under året utvecklades och förbättrades organisationen och processerna för intern kontroll av risker och efterlevnad. Kontroll av hållbarhetsriskerna är integrerad i processerna. Arbetet leds av Bonavas chef för risk- och efterlevnadskontroll, med en riskkommitté bestående av CFO, Chef för controlling och redovisning, chefsjuristen och hållbarhetschefen. Riskkommittén genomför en årlig cykel av analyser och kontroll med alla affärsenheter och de centrala funktionerna, där risker kartläggs och kontrollfunktioner utvärderas.

Bonavas mest väsentliga risker och hanteringen av dessa presenteras på sid. 72–74.

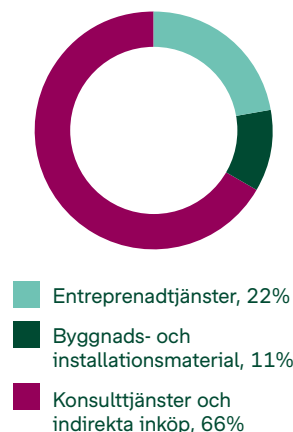
ANSVARFULL SAMVERKAN MED LEVERANTÖRER

Bonava har omkring 14 000 leverantörer. Vi strävar efter långsiktighet och ömsesidigt lärande i relationen till leverantörerna.

Under 2017 tog Bonava fram koncerngemensamma krav som alla leverantörer måste uppfylla för efterlevnad av Bonavas uppförandekod. För att kvalificera sig ställs bland annat krav på systematiskt miljö- och arbetsmiljöarbete och efterlevnad av de universella principerna i FN:s Global Compact. I anslutning till det utvecklade vi våra inköpsprocesser samt verktyg för utvärdering av leverantörer.

På vissa marknader är systematiska insatser inom miljö, hälsa och säkerhet inte standard i branschen. En del leverantörer kan uppfatta Bonavas krav som betungande medan andra uppskattar vårt förhållningssätt. Genom att tydliggöra syftet med våra rutiner och driva utveckling i branschsamarbeten kan vi påverka alla marknader vi verkar på.

Fördelning Bonavas leverantörer



"Att inte reagera när man ser att värderingar och principer bryts är att acceptera ett felaktigt beteende. Därför vill jag uppmana alla att höra av sig om någon eller något bryter mot det som vi står för. Jag vet att detta ibland kräver mod och jag garanterar att jag kommer att hjälpa och stå bakom alla som står upp för våra värderingar."

BONAVAS UPPFÖRANDEKOD
JOACHIM HALLENGREN, VD OCH KONCERNCHIEF

SKATT

Bonava bidrar till samhället genom att betala skatt såsom bolagsskatt, fastighets-skatt och transaktionsskatt, moms och arbetsgivaravgifter. Sådana skatteintäkter är avgörande för samhällsutvecklingen på de marknader där Bonava verkar och underlättar i förlängningen att skapa lyckliga grannskap där människor lever med bästa livskvalité. 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 enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer för hållbarhetsredovisning. Under 2017 rapporterade Bonava insatser och resultat till FN:s Global Compact samt till CDP.

I GRI och FN:s Global Compact index på sid. 146 framgår var i årsredovisningen hållbarhetsupplysningarna presenteras.



För rapportering av Bonavas viktigaste mätetal för Reliable business se sid. 145.

"Jag uppskattar ordning och reda, vilket jag tycker att platsledningen också gör. När det är tydliga riktlinjer, tidsplaner med mera så går bygget bra. Av mina 12 år i branschen så har jag inte jobbat åt eller på ett bättre företag där vi har känt oss så betydelsefulla som vi gör här. Bonavas fokus på arbetsmiljö tycker jag är otroligt viktigt. Vi märker att Bonava tar det på fullt allvar."

**PATRIK KARLSSON, RÖRMOKARE PÅ JARLARÖR AB
EN LEVERANTÖR TILL BONAVALS PROJEKT EDS HOME I SVERIGE**



Bonava på kapitalmarknaden

Bonavas kommunikation med kapitalmarknaden syftar till att öka förståelsen för Bonavas affär, optimera tillgången till kapital och att minska aktiens volatilitet.

Kapitalstruktur och finansiering

Bostadsutveckling är en kapitalintensiv verksamhet och i Bonavas balansräkning finns tillgångar i form av mark och pågående bostadsprojekt, som behöver finansiering. På flera av våra marknader sker större delen av inbetalningarna först när kunderna får tillträde till sina hem vilket ställer krav på hur vi hanterar koncernens likviditet, finansiering och finansiella risker. Verksamheten finansieras i lokala valutor med interna lån från Bonavas finansavdelning. Bonavas främsta likviditetskällor är kassaflödet från den löpande verksamheten samt upplåning från externa långivare.

Koncernens finansiella risker regleras av en finanspolicy och hanteras centralt, till stor del genom nyttjandet av olika finansiella instrument. Mer information om hantering av finansiella risker återfinns på sid. 72–74 och i not 23.

LÅNGFRISTIG FINANSIERING

2016 ingick Bonava ett låneavtal med AB Svensk Exportkredit avseende två tidsbundna lån om vardera 30 MEUR med ursprunglig löptid om fyra respektive fem år. Bonava ingick även under 2016 avtal om en kreditfacilitet, en så kallad revolving credit facility (RCF), med fyra banker (Danske bank, Handelsbanken, SEB och Swedbank) med rambelopp 2,7 miljarder SEK. Faciliteten kan nyttjas i SEK, EUR och NOK, och hade en ursprunglig löptid om fem år. Lånet har nyttjats vid behov och utgör nu även back-up facilitet till företagscertifikatprogrammet. SEK- och RCF-lånen löper med rörlig 3-månaders-stibor med ett marginalpåslag och har villkor knutna till soliditet och räntetäckningsgrad.

RÖRELSEKAPITALFINANSIERING

Bonava har även kreditramar hos banker i form av kontokrediter med 364-dagars löptid om 280 MSEK som var outnyttjade per den 31 december 2017, samt kreditlimiter hos banker för dags- eller veckovisa lån.

FÖRETAGSCERTIFIKAT

Bonava etablerade den 30 augusti 2017 ett certifikatprogram. Programmet har ett rambelopp om 2 miljarder SEK, är registrerat hos Euroclear och kan utnyttjas i SEK eller EUR. Emissionsinstitut är Danske Bank, SEB, Handelsbanken och Swedbank. Den RCF som beskrivits ovan fungerar även som back-up för certifikaten. Mer information återfinns i informationsbroschyren företagscertifikatprogram samt presentation till certifikatinvestorare på bonava.com.

BYGGFINANSIERING AV BOSTADS-RÄTTSFÖRENINGAR OCH BOSTADS-AKTIEBOLAG

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 huvudsakligen genom projektrelaterade lån hos banker, där utbetalningen av lånen sker i takt med att byggnationen fortskrider. Låntagare är bostadsrättsföreningen respektive bostadsaktiebolaget. Dessa lån redovisas i Bonavas balansräkning. Bonava har finansieringsramar som täcker förväntade projektkostnader för bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag.

GARANTIER

Bonavas kunder betalar in förskott vid olika tillfällen, vid olika tidpunkter och i varierande omfattning mellan de olika marknaderna. Som säkerhet kan garantier utfärdas av bank eller kreditförsäkringsbolag alternativt av ett bolag i koncernen. Förskottsbetalningarna innebär en fördel genom att viss del av byggnationen kan finansieras med dessa kassaflöden.

Finansiering per den 31 december 2017

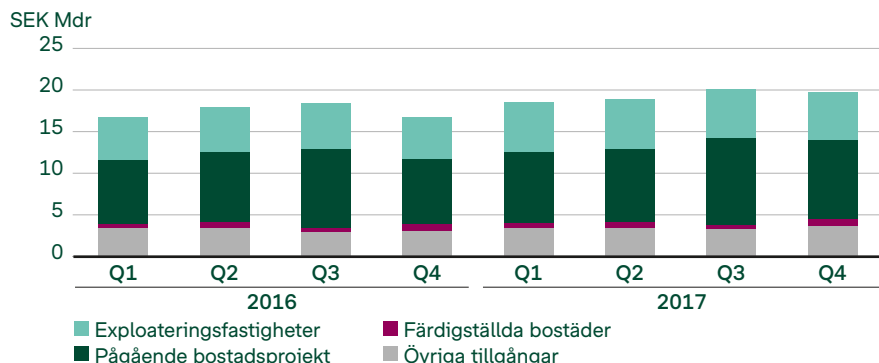
Lånetyp	Valuta	Rambelopp	Förfallodag	Räntebas	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Företagscertifikat	MSEK	2 000	< 1 år	Rörlig	200	1 800
Lån	MEUR	30	2020-06-09	Rörlig	30	0
Kreditfacilitet (RCF)	MSEK	2 700	2021-04-28	Rörlig	0 ¹⁾	2 500
Lån	MEUR	30	2021-06-09	Rörlig	30	0

¹⁾ Inget belopp var utnyttjat under RCF. Skillnaden mellan rambeloppet och outnyttjat belopp motsvarar utestående företagscertifikat, för vilka RCF utgör back-up facilitet.

Projektf finansiering	Valuta	Löptid genomsnitt	Räntebas	Utnyttjat belopp
Bostadsrättsföreningar i Sverige och Bostadsaktiebolag i Finland.	MSEK	18 mån.	Rörlig	4 411

TOTALA TILLGÅNGAR

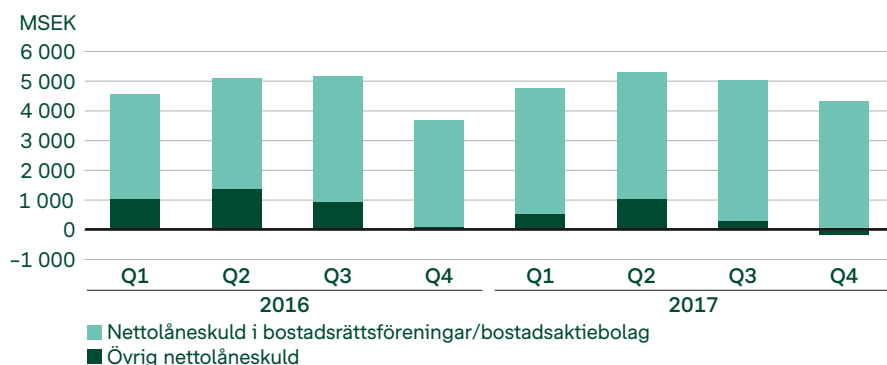
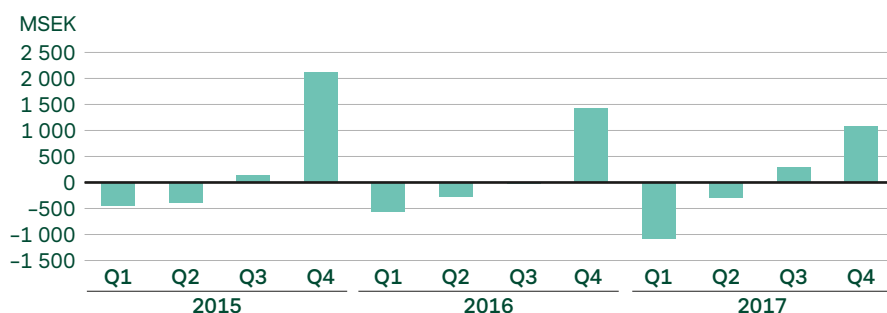
De totala tillgångarna uppgick till 19 713 (16 770) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i pågående bostadsproduktion och en ökad volym exploateringsfastigheter.

Fördelning av tillgångar i balansräkningen**SÄSONGSVARIATIONER PÅVERKAR SKULDSÄTTNING**

Bonavas verksamhet 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. Under det fjärde kvartalet överlämnas många bostäder till kunder, vilket genererar stora inflöden som används för att betala av skulder.

Diagrammen visar hur kassaflöde och nettoskuld utvecklas mellan kvartalen samt hur stor del av skuldsättningen som utgörs av bostadsrättsförenings- och bostadsaktiebolagsfinansiering.

Nettolåneskulden för koncernen var högre än vid utgången av 2016 främst till följd av nettoinvesteringar i bostadsprojekt, och uppgick vid årsskiftet till 4 165 (3 699) MSEK. Av det var 4 333 (3 699) hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag. Det innebär att Bonava hade en nettokassa om 168 MSEK vid årets utgång (nettolåneskuld om 75 MSEK vid utgången av 2016), exklusive bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag.

Nettolåneskuld**Kassaflöde före finansiering**

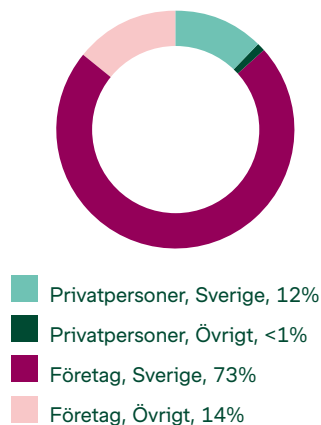
Ägare och aktien

Bonava-aktien är sedan 9 juni 2016 noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. 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 13 169 505 A-aktier och 95 266 317 B-aktier motsvarande totalt 226 961 367 röster.

ÄGARE OCH ÄGARSTRUKTUR

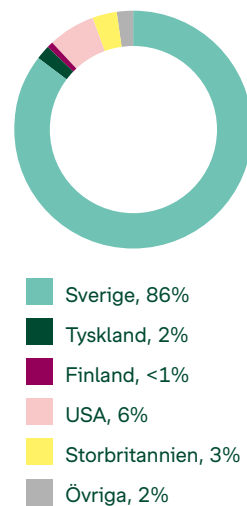
Svenska företag, fonder och privatpersoner ägde per den 31 december 85,6 procent av aktiekapitalet. Det utländska ägandet uppgick till 14,4 procent. Antalet aktieägare uppgick vid årets utgång till 35 299 (41 189).

Ägarkategorier¹⁾



¹⁾ Källa: Euroclear Sweden per den 31 december 2017.

Ägarfördelning per land¹⁾



SNABBFAKTA

Handelsplats:	Nasdaq Stockholm	Börsvärde 31 december 2017:	12,3 Mdr SEK
Segment/sektor:	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:	13 169 505	Nasdaq:	BONAV B
varav B-aktier:	95 266 317	Bloomberg:	BONAVA:SS
		Reuters:	BONAVb.ST

Största aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjärnan AB	10 000 000	10 323 759	18,7	48,6
AMF – Försäkring och Fonder	0	14 036 388	12,9	6,2
Swedbank Robur fonder	0	8 332 261	7,7	3,7
Lannebo fonder	11 772	5 326 355	4,9	2,4
SEB Investment Management	0	4 962 122	4,6	2,2
Fjärde AP-fonden	3 343	4 146 636	3,8	1,8
Carnegie fonder	0	3 250 000	3,0	1,4
Handelsbanken fonder	0	3 051 217	2,8	1,3
Länsförsäkringar fondförvaltning	0	2 946 335	2,7	1,3
Afa försäkring	0	1 620 638	1,5	0,7
Delsumma 10 största aktieägare	10 015 115	57 995 711	62,7	69,7
Övriga	3 154 390	37 270 606	37,3	30,3
Totalt antal aktier	13 169 505	95 266 317	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden per den 31 december 2017.

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

Under året har Bonavas B-aktie minskat med -18,8 procent jämfört med OMXSPI som under samma period ökade med 6,4 procent. Från börsintroduktionen den 9 juni 2016 steg Bonavas B-aktie med 7,6 procent jämfört med OMXSPI som under samma period ökade med 18,3 procent. Sista betalkurs per den 29 december 2017 var 113,5 SEK per A-aktie och 114,6 SEK per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 12,3 Mdr SEK.

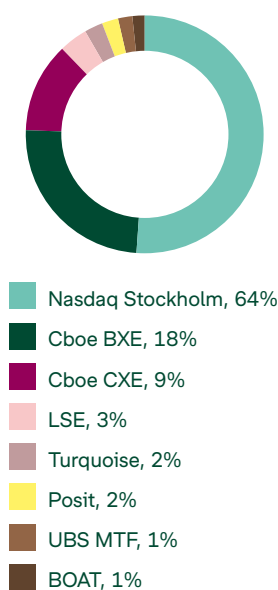
OMSÄTTNING OCH HANDEL

Den genomsnittliga dagsomsättningen av antalet B-aktier uppgick till 280 349. Bonavas B-aktier handlades på fler än åtta olika marknadsplatser varav Nasdaq Stockholm svarade för 64 procent av omsättningen.

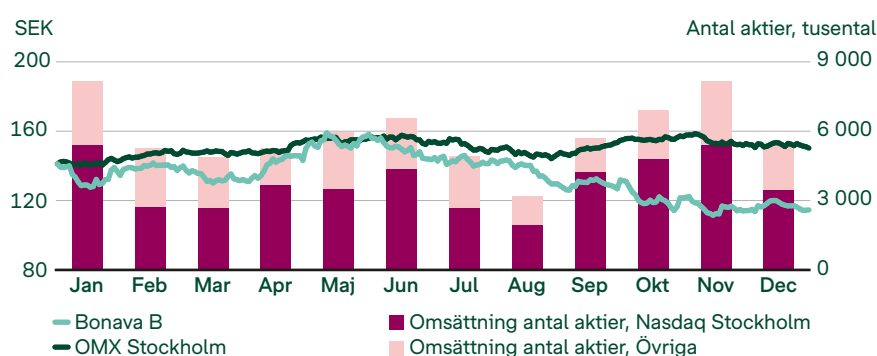
baserat på, av styrelsen föreslagen, utdelning för 2017 om 5,20 SEK per aktie. Högsta stängningskurs för B-aktien under 2017 var 159,0 SEK den 11 maj och lägsta stängningskurs för B-aktien var 111,5 SEK den 13 november.

AVKASTNING

Totalavkastningen uppgick under året till -15,0 procent. Direktavkastningen per den 31 december uppgick till 4,5 procent

Marknadsandel (handel)

Källa: Fidessa per den 31 december 2017.

Aktiekursutveckling under året

Källa: SIX.

Genomsnittlig dagsomsättning (antal aktier)

2017

A-aktier	3 510
B-aktier	280 349

Handel i B-aktien

2017

Antal omsatta aktier, miljoner	70,4
Värdet av omsatta aktier, per 31 december	9,3 Mdr SEK
Genomsnitt dagsomsättning	37,0 MSEK

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Bonavas utdelningspolicy är att årligen dela ut minst 40 procent av årets resultat efter skatt. För 2017 föreslår styrelsen en utdelning om SEK 5,20 per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen, motsvarande en total utbetalning på 40 procent av årets resultat efter skatt. Den första utbetalningen om 2,60 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 3 maj 2018 och den andra utbetalningen om 2,60 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 31 oktober 2018.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Styrelsen med stöd av bemyndigandet från bolagsstämman den 4 april 2017, beslutade om återköp av egna B-aktier med anledning av det aktiebaserade incitamentsprogrammet LTIP 2017. Under 2017 återköptes 194 800 B-aktier, aktier vilket motsvarade 0,2 procent av antalet registrerade aktier till ett totalt värde om cirka 30,0 MSEK. Totalt har Bonava återköpt 549 200 aktier.

KONVERTERING AV AKTIER

Enligt Bonavas bolagsordning har ägare till A-aktier rätt att omvandla dessa till B-aktier. Under 2017 konverterades totalt 1 205 333 A-aktier till 1 205 333 B-aktier.

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
Nordea Markets	Niclas Höglund	niclas.hoglund@nordea.com
SEB Equities	Stefan E Andersson Klara Jonsson	stefan.e.andersson@seb.se klara.jonsson@seb.se
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt	jihrfelt@keplercheuvreux.com

Data per aktie¹⁾

	2017	2016
Börskurs A-aktien, SEK	113,50	139,6
Börskurs B-aktien, SEK	114,60	141,2
Högsta notering, B-aktien, SEK	159,0	141,2
Lägsta notering, B-aktien, SEK	111,5	95,9
Aktiekursutveckling, %	-18,8	32,6
Eget kapital per aktie, SEK	61,48	52,25
Utdelning, SEK	5,20 ²⁾	3,80
Totalavkastning, %	-15,0	36,2
Direktavkastning, %	4,5 ³⁾	2,7
Resultat per aktie ⁴⁾ , SEK	12,99	9,26
Kassaflöde, SEK per aktie	0,79	6,54
P/E-tal	8,8	15,2
Antal aktier	108 435 822	108 435 822
Antal aktieägare	35 299	41 189

¹⁾ Vid årets utgång 31 december 2017.

²⁾ Av styrelsen föreslagen.

³⁾ Baseras på föreslagen utdelning.

⁴⁾ Ingen utspädningsseffekt föreligger.

LTIP 2017

Bonava har sedan tidigare ett aktiebaserat incitamentsprogram som omfattar 25 personer. På årsstämman den 4 april 2017 beslutades att införa ytterligare ett aktiebaserat incitamentsprogram som omfattar cirka 50 nyckelpersoner för koncernledningen och vissa nyckelpersoner. För mer information se not 3.

Bonavas IR-arbete



Bonavas kommunikation med kapitalmarknaden syftar till att öka förståelsen för Bonavas affär, optimera tillgången till kapital och att minska aktiens volatilitet. Bonavas avdelning för Investor relations arbetar därför för att förse kapitalmarknaden med så transparent, punktlig och relevant information som möjligt.

Bonavas informationsgivning ska vara relevant för målgruppen, delges inom en rimlig tidsram och nå ut samtidigt till företagets intressenter så att de alltid har uppdaterad information. 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		2018
Årsstämma		25 april
Delårsrapport jan-mar		25 april
Halvårsrapport jan-jun		17 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

Intervju med CFO och IR-ansvarig



ANN-SOFI DANIELSSON, CFO OCH IR-ANSVARIG

"Den konservativa vinstavräkningsmetod som vi använder oss utav skapar trygghet och förtroende hos våra investerare, kunder och samarbetspartners."

Är du nöjd med helåret 2017 och är det något särskilt du vill lyfta fram?

Om vi ser till nettoomsättningen och rörelse-resultatet så gjorde vi vårt bästa helår någonsin. Ett starkt kassaflöde under det fjärde kvartalet bidrog till att vi justerat för lån i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag avslutade året med en nettokassa.

Varför ska jag investera i Bonava?

Bonava är ett företag med lång erfarenhet av bostadsutveckling. Vi har en bred geografisk spridning vilket gör att vi inte är exponerade för en enskild bostadsmarknad. Vår geografiska spridning skapar goda möjligheter eftersom vi kan allokera kapital till de marknader som vi tror mest på. I Tyskland bedöms behovet av prisvärda bostäder

växa kraftigt kommande år och därför har vi sedan några år tillbaka ökat antalet byggrätter i Tyskland. Vi har även en diversifierad affärsmodell som innebär att vi säljer bostäder till såväl konsumenter som investerare. Investerarmarknaden är stark på majoriteten av våra marknader. Prisökningen på våra marknader har skapat en god efterfrågan på prisvärda bostäder vilket ligger i linje med vår strategi om att erbjuda prisvärda bostäder för fler människor.

Till skillnad från andra aktörer på bostadsmarknaden redogör ni resultatet av försäljningen på bostäder först när ni har överlämnat bostaden till er kund. Varför? I alla bostadsutvecklingsprojekt finns det flera riskfaktorer som exempelvis att projekt

drar ut på tiden, legala tvister eller att resultatet från försäljning blir lägre än förväntat. Den konservativa vinstavräkningsmetod som vi använder oss utav skapar trygghet och förtroende hos våra investerare, kunder och samarbetspartners.

Vad är dina tankar om framtiden ur ett finansiellt perspektiv?

Justerat för lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag så hade vi vid utgången av året en nettokassa. Vi har en god soliditet och levererar på samtliga våra finansiella mål. Vår finansiella styrka tillsammans med vår breda geografiska spridning, vårt diversifierade erbjudande och fokus på affordable gör att vi står på en stabil grund.

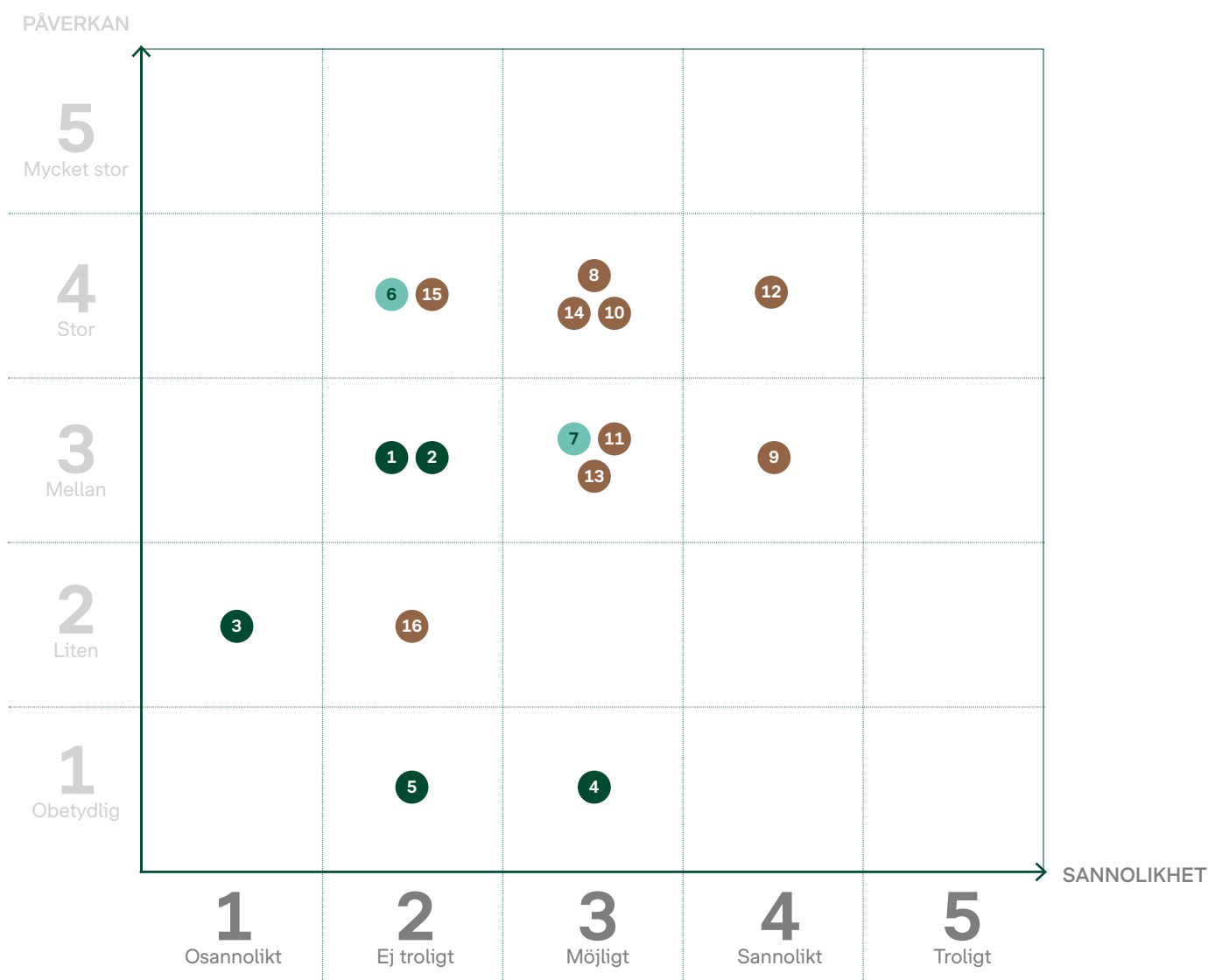
Risker och riskhantering

Bonava är exponerat mot risker med större eller mindre påverkan på bolaget. Riskerna kan hänföras till händelser eller beslut utanför Bonavas kontroll men kan också vara en effekt av beslut av bolaget. Genom strukturerad och proaktiv riskhantering är det Bonavas ambition att säkerställa att riskerna så långt som möjligt minimeras eller förblir potentiella risker. Styrelsen och revisionsutskottet gör årligen en genomgång av Bonavas riskhantering inklusive bolagets interna kontroll. Revisionsutskottet har också till uppgift att kontinuerligt följa och utvärdera Bonavas riskhantering, inklusive

dess interna kontroll. Potentiella risker identifieras och åtgärder vidtas för hantering av respektive risk. I riskhanteringsprocessen har ett antal 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 beskrivs och illustreras hur dessa risker placerar sig utifrån sannolikhet och påverkan. För mer information om hur Bonava påverkar miljön och vilka ansträngningar som görs för att minimera de negativa effekterna, se sid. 56.

I mars 2017 etablerades Riskkommittén som består av CFO, Chefsjurist, Chef för Controlling och Redovisning, Hållbarhetschef och Risk- och compliancechef. Riskkommittén är ansvarig för att centralt organisera, koordinera och driva Bonavas riskhanteringsarbete. Riskkommittén rapporterar regelbundet till revisionsutskottet och företagsledningen.

Riskmatris



SANNOLIKHET ATT RISKEN REALISERAS (Se illustration sid. 72 för översikt)	PÅVERKAN OM RISKEN REALISERAS (Se illustration sid. 72 för översikt)
---	---

FINANSIELL RISK					
RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	MOTVERKANDE FAKTORER			
1	Likviditets-risker	Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att det medför betydande ökade finansieringskostnader.	2	3	Bonava har fastställt en viss nivå på betalningskapaciteten. Vidare finns en strukturerad process för att löpande följa och prognosticera koncernens likviditet, som syftar till att säkerställa optimal nivå av finansiering och likviditet vid var tid.
2	Garantier	Bonavas verksamhet är beroende av garantier. Garanti givarna kan fastställa att inga vidare garantier ska ges till Bonava om företaget inte längre anses kreditvärdigt för ökat kreditutrymme.	2	3	Bonava följer noggrant sina utnyttjade garantivolymen och erhåller säkerheter från en centralt utvald grupp av garantigivare. Bonava fokuserar även på att avsluta utestående garantier efter garantitidens utgång.
3	Felaktig rapportering	Finansiell rapportering av bostadsbranschen är komplex och innebär både komplicerade beräkningar och värdering. Felaktiga beräkningar och brist på övervakning och analys av rapporterade siffror kan leda till betydande fel i den finansiella rapporteringen.	1	2	Bonava tillämpar färdigställandemetoden vilket innebär att intäkterna och kostnaderna är kända vid tidpunkten för vinstredovisning. Företaget har också en strukturerad process för att budgetera utestående kostnader vid tidpunkten för vinstredovisning.
4	Värdering	Värderingen av Bonavas tillgångar i exploateringsfastigheter för framtida utveckling och pågående och avslutade bostadsprojekt är beroende av bedömningar av bostads-enhetens framtida försäljningsvärde samt bedömningar av framtida kostnader för utveckling och produktion. Felaktiga bedömningar kan leda till felaktig rapportering av värdet av dessa tillgångar.	3	1	Bonava genomför en grundlig värderingsprocess där det framtida försäljningsvärdet och kostnaden utvärderas regelbundet. Eventuella nedskrivningar på tillgångarna redovisas i delårsrapporterna.
5	Förändringar i räntor och valutor	Bonava är exponerat mot ränterisker och valutarisker eftersom förändringar i ränteläget och valutakursen kan påverka resultatet och kassaflödet eller verkligt värde av finansiella tillgångar och skulder negativt.	2	1	Bonavas finanspolicy fastställer en nivå för genomsnittlig räntebindningstid för skuldportföljen samt att ränteomsättningsstrukturen ska vara spridd över tiden. Bonavas valutarisk begränsas av 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.

MAKROEKONOMISK RISK					
RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	MOTVERKANDE FAKTORER			
6	Demografi / ekonomisk tillväxt	En lågkonjunktur kan påverka konsumentens köpkraft och därmed negativt påverka försäljning och vinst.	2	4	Bonava analyserar regelbundet marknaden inom varje verksamhetsområde. En diversifierad portfölj i åtta länder skapar möjligheten att flexibelt nyttja de förändrade marknadssituationerna.
7	Regler och förordningar	Förändringar av bl.a. bygglovsregler och riktlinjer för byggnation kan generera ökade kostnader eller förseningar inom byggnadsprojekt. Förändrade regler avseende bland annat skatt och belåning kan påverka efterfrågan på hus och bostadspriser. Förändringar av hållbarhetsrelaterade regler kan innebära risker såväl som möjligheter.	3	3	Bonava har en kontinuerlig dialog med intressenter som påverkar den politiska agendan. Detta kompletteras med extern analys inriktad på att identifiera orsaker, trender och pågående förändringar till avseende lagar, förordningar och andra regler. När väsentliga förändringar inträffar, anpassar Bonava fortlöpande processer och beslut och när det är nödvändigt, strategin.

SANNOLIKHET ATT RISKEN REALISERAS (Se illustration sid. 72 för översikt)		PÅVERKAN OM RISKEN REALISERAS (Se illustration sid. 72 för översikt)			
OPERATIV RISK					
RISKOMRÅDE		BESKRIVNING		MOTVERKANDE FAKTORER	
8	Projekt-utveckling	Felaktiga portföljhanteringsbeslut kan leda till väsentligt lägre lönsamhet. Prisförändringar i inköp, ökade projekteringskostnader och förseningar i form av indragna tillstånd från myndigheter kan påverka projektutvecklingen. Felaktiga bedömningar av den anskaffade markens beskaffenhet eller kostnader för infrastruktur kan öka projektets kostnader väsentligt.	3	4	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 juridisk och fysisk due diligence, för- och detaljprojektering och centrala inköp.
9	Inköp	Bonava skiftar fokus från totalentreprenader till delade entreprenader och tar därmed direkt kontroll över design- och produktionsprocessen. Misstag vid inköpsprocessen kan innebära väsentliga finansiella och verksamhetsmässiga nackdelar för företaget. Om Bonava misslyckas med att kontrollera leverantörskedjan och säkerställa efterlevnad av regler avseende bl.a. mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorrupcion, finns stor risk för väsentliga ryktesmässiga och juridiska konsekvenser.	4	3	Bonava har etablerat en centraliserad inköpsorganisation och upprättat ett ramverk för urval och granskning av leverantörer för att stärka kontrollen över och förbättra samordningen av inköpsarbetet. Bonava har fastställt de krav som varje leverantör ska uppfylla för att kvalificera sig som leverantör till Bonava, med principer från FN:s Global Compact och Bonavas uppförandekod som utgångspunkt.
10	Design och produktion	Bristar i planering och implementering av husproduktion kan orsaka ökade kostnader och/eller bristande kvalitet, vilket kan leda till ökade garantikostnader och påverka företagets rykte negativt.	3	4	Bonava eftersträvar att öka industrialiseringen av produktionen. Ökad repetition och kunskapsutbyte inom koncernen minskar risken för att upprepa misstag.
11	Miljö och klimat	Byggverksamhet och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan och regleras av omfattande miljölagstiftning. Krav kan uppkomma på marksanering eller skydd av ekologiska värden i enlighet med miljölagstiftningen. Klimatförändringar kan påverka den mark och hur väl den lämpar sig för bostadsutveckling.	3	3	Bonavas interna verksamhetsstyrning för varje enskild marknad säkerställer 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. Bonava har gemensamma rutiner och system för larm och kommunikation av olyckor och allvarliga tillbud, samt ett koncernövergripande hållbarhetsnätverk.
12	Personal	Bonavas verksamhet kan påverkas negativt om bolaget inte kan rekrytera och behålla personal, inte minst inom områdena design, produktion och inköp.	4	4	Bonava har en strukturerad process för rekrytering och varumärkesarbetet lägger stark betoning på employer branding. Bonava erbjuder konkurrenskraftiga anställningsvillkor.
13	Hälsa och säkerhet	Hälsa och säkerhet för Bonavas anställda och underentreprenörer är beroende av att Bonava garanterar säkra arbetsförhållanden. De största riskerna uppstår på byggarbetsplatser och vid transport. En stor del av arbetet på Bonavas byggarbetsplatser utförs av underentreprenörer och en ökad risk för skada kan uppstå om förfaranden inte följs.	3	3	Bonava gör ingen åtskillnad mellan egen personal och underentreprenörers personal på Bonavas arbetsplatser och har en nollvision, "Zero Harm" med yttersta målsättning att inga skador eller arbetsrelaterad ohälsa ska uppstå. Bonava har krishanteringsplaner, samt gemensamma rutiner och system för hantering av fara och olyckshändelser som inkluderar anmälan och varningar om olyckor eller tillbud uppstår, larm och kommunikation av olyckor och allvarliga tillbud, samt ett professionellt arbetsmiljönätverk över hela koncernen.
14	IT	Felaktiga beslut gällande Bonavas IT-arkitektur och IT-verksamhet kan leda till minskad lönsamhet och innebära en säkerhetsrisk för företaget.	3	4	Bonava har implementerat en centraliserad IT-organisation som kontinuerligt följer och utvärderar företagets verksamhetsbehov.
15	Överträdelse av interna och externa regler	Bonavas verksamhet styrs av gällande lagregler och interna regler och principer på företagets marknader, bl.a. om antikorrupcion, som bygger på Bonavas värderingar. Överträdelse av dessa interna och externa regler kan leda till väsentliga ryktesmässiga och finansiella nackdelar.	2	4	Bonava har implementerat ett komplett efterlevnadsprogram ("Our Foundation") som hanterar dessa risker. Viktiga element i programmet är direkta och webbaserade utbildningar, en utvecklad rådgivningsfunktion, whistleblowerfunktion samt regelbunden intern rapportering och kommunikation.
16	Konkurrens	Ökad konkurrens kan ha en negativ effekt på tillgången på mark och personal och på kundernas efterfrågan på Bonavas produkter.	2	2	Bonava genomför strukturerade kundenkäter och optimerar kontinuerligt produktionskostnaderna för att erbjuda kunden de produkter de efterfrågar.

Bolagsstyrnings- rapport

Bonava är ett svenskt publikt aktiebolag noterat på Nasdaq Stockholm. Bonava tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning. Bonavas bolagsstyrning syftar till att säkerställa ett effektivt och värdeskapande beslutsfattande genom en tydlig roll- och ansvarsfördelning 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

SVERIGE I RAMPLJUSET

Under 2017 hamnade den svenska bostadsmarknaden i rampljuset efter att den långvariga prisuppgången bröts i slutet av sommaren. Media tävlade under hösten om vem som kunde skapa de svartaste rubrikerna, vilket ytterligare bidrog till osäkerheten på marknaden. För Bonava har detta märkts i framförallt en trögare försäljning i våra svenska projekt och i en aktiekurs som minskade med 28 procent under juni till december. Vi tror dock att längre försäljningstider snarare ska ses som en normalisering och att den marknad vi har sett under de senaste åren där många bostäder sålts redan innan visning har varit ett undantag. Att köpa en ny bostad är alltid ett stort beslut och att köpa en nyproducerad bostad där det kan vara flera år kvar till inflyttning är i många fall ett ännu större beslut som kräver stabilitet och framtidstro.

MEN BONAVA ÄR SÅ MYCKET MER

Med det sagt så står Bonava stadigt även i en potentiellt svagare period på den svenska marknaden. Vår storlek och våra goda finanser gör oss mindre beroende av att uppnå höga försäljningsgrader tidigt i projekten och vårt fokus på prisvärda bostäder ligger helt i linje med det behov som faktiskt finns. Bonava har dessutom en bred geografisk diversifiering över åtta olika länder och ett erbjudande som innefattar både bostadsrätter, hyresrätter och småhus. Vår strategiska förflyttning av tyngdpunkten mot Tyskland fortsätter enligt plan. Sedan 2013 har vi minskat vår byggrättsportfölj i Sverige med 33 procent och istället ökat byggrättsportföljen i Tyskland med 144 procent. Vi har under de senaste tre åren dessutom startat 60 procent

fler bostäder i Tyskland än i Sverige och även startat fler bostäder i Finland än i Sverige.

FÖRSTÄRKT STYRELSE

Vid årsstämman 2017 valdes Mikael Norman in som ny ledamot i Bonavas styrelse. Mikael tog direkt över som ordförande i revisionsutskottet och har genom sin långa erfarenhet och sitt stora engagemang varit ett viktigt tillskott till styrelsen under året.

Under året har styrelsen haft 10 möten inklusive ett tvådagarsbesök vid Bonavas finska kontor. Styrelsen har under året flitigt diskuterat förutsättningarna på våra olika marknader, med extra fokus på Sverige. Styrelsen har också beslutat om flera större försäljningar och investeringar. Totalt ökade Bonavas byggrättsportfölj med 3 400 enheter under 2017, där vi framförallt byggde på vår framtida portfölj i Tyskland. De flesta investeringsbeslut sett till antalet tas på vd-/lokallnivå, men eftersom alla större projekt faller under styrelsens beslutsmandat hamnar ändå hälften av värdet för nya investeringar på styrelsens bord, vilket ger en god möjlighet att kontrollera den övergripande projektportföljen och risknivån.

EN TRYGG ARBETSPLATS

En stående punkt på styrelsens agenda är "rapport om eventuella arbetsmiljöincidenter" där arbetsrelaterade olyckor och incidenter rapporteras till styrelsen med orsaksanalyser. Att människor ska känna sig trygga på sin arbetsplats kan tyckas självklart, men tyvärr förekommer det fortfarande för många arbetsplatsrelaterade olyckor och till och med dödsfall på byggarbetsplatser. Bonava har inrättat visionen Zero Harm vilket innebär

att våra arbetsplatser ska vara fria från olyckor. Under hösten genomförde Bonava sin årliga "Awareness Day" där även delar av styrelsen deltog. Under Awareness Day stoppas verksamheten på alla Bonavas byggarbetsplatser för att fokusera på hälsa och säkerhet. Temat för året var "Zero Harm – det börjar med mig" och fokuserade på ansvaret alla har att bidra till en säkrare arbetsplats för både sig själva och andra genom att identifiera faror innan olyckor sker. Inom Bonava är ett viktigt redskap för detta att inte bara rapportera och analysera faktiska olyckor utan även tillbud som potentiellt kunde ha lett till en olycka, för att därigenom kunna dra lärdomar och förändra arbetet.

REKORDRESULTAT OCH HÖJD UTDELNING

Bonavas resultat ökade under året med 40 procent till 12,99 kronor per aktie. Styrelsen har för räkenskapsåret 2017 föreslagit årsstämman en utdelning om 5,20 kronor per aktie (3,80 kronor för 2016), vilket är i linje med vår utdelningspolicy om minst 40 procent av årets resultat efter skatt. Vi återinvesterar dock majoriteten av vinsten i verksamheten där vi ser fortsatt goda möjligheter till tillväxt och värdeskapande för våra aktieägare.

Slutligen vill jag som ordförande framföra ett varmt tack till alla anställda på Bonava för ett väl utfört arbete under 2017 som innebar nytt rekord i såväl omsättning och resultat som antal bostäder under produktion.

Carl Engström
Styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

Bonava är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm den 9 juni 2016 efter att ha delats ut till NCC:s aktieägare. 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, "Koden". Bonava följer Koden 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 Koden och redogör för Bonavas bolagsstyrning under 2017.

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 hemsida 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 2017

Årsstämman den 4 april 2017 var bolagets enda bolagsstämma under 2017. Utöver val av styrelse och andra sedvanliga frågor beslutade årsstämman bland annat om ett nytt aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledning och vissa nyckelpersoner.

Årsstämma 2018

Bonavas årsstämma 2018 äger rum den 25 april 2018 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast den 7 mars 2018, vilket bolaget har informerat om på sin hemsida i samband med delårsrapporten för det tredje kvartalet 2017. Begäran ska ställas till styrelsen. Bonava eftersträvar att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid bolagsstämma. För mer information om bolagsstämman, se sid. 152 eller Bonavas hemsida, bonava.com.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonavas aktie noterades på Nasdaq Stockholm den 9 juni 2016. Vid senaste årsskiftet uppgick antalet aktier i bolaget till 108 435 822 aktier. Aktiekapitalet var per samma datum 433 MSEK och kvotvärdet per aktie uppgick till 4,00 kronor.

Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 35 299 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 sid. 67–69.

BOLAGSORDNINGEN

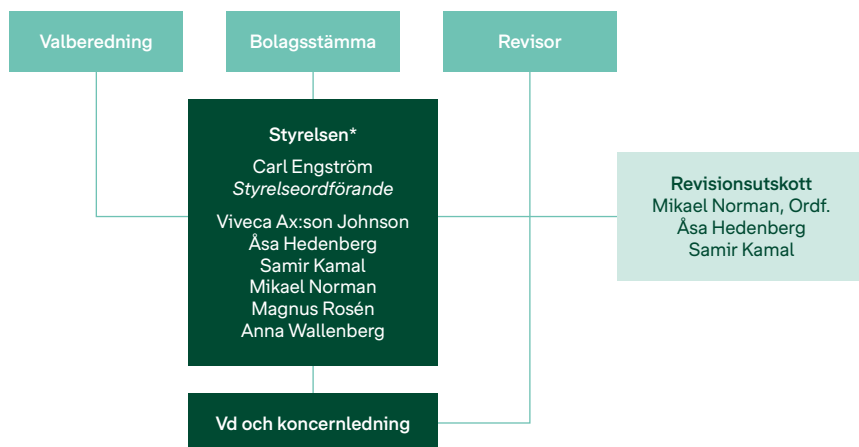
Bonavas bolagsordning som fastställdes vid årsstämman 2017 återfinns i sin helhet på bonava.com. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska direkt eller genom dotterbolag, utveckla och investera i bostäder och bedriva handel med fastigheter samt bedriva annan med ovan nämnda verksamheter förenlig verksamhet, samt dessutom ombesörja vissa koncerngemensamma uppgifter såsom att tillhandahålla stabstjänster. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. 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 2017 i Bonava utsågs följande valberedning inför årsstämman 2018: Tomas Billing, Nordstjernan AB, Tomas Risbecker, AMF – Försäkring och Fonder, Mats Gustafsson, Lannebo Fonder samt styrelsens ordförande som adjungerad ledamot. Tomas Billing valdes till valberedningens ordförande. Vid årsstämman antogs även instruktioner för valberedningens arbete.

Bonavas bolagsstyrningsstruktur



* Under 2017 fullgjordes ersättningsutskottets uppgifter av Bonavas styrelse i dess helhet.

Kontakta styrelsen på
ir@bonava.com

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 erforderlig ska valberedningen även lägga fram förslag till ändringar i gällande regler för valberedningen.

Mångfaldspolicy

Bonavas mångfaldspolicy innebär, i enlighet med Kodens punkt 4.1, att dess styrelse ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämموالدا ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund och att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Målet med mångfaldspolicy är att tillgodose viken av tillräcklig mångfald i styrelsen när det gäller kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, yrkesbakgrund och kompetens i övrigt. Se sammanfattning på sid. 60 av bolagets mångfaldsarbete i övrigt.

Valberedningen har inför årsstämman 2018 haft fyra 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 träffat och intervjuat samtliga styrelsens ledamöter. Styrelsens ordförande har även delat resultatet av styrelsens självutvärdering av styrelsearbetet med valberedningen. Valberedningen har noterat att styrelsen är väl fungerande. Valberedningen har vidare konstaterat att styrelsen i termer av mångfald och könsfördelning har en tillfredsställande sammansättning. Valberedningen har därefter utvärderat bolagets behov och en ändamålsenlig

sammansättning av styrelsen i förhållande till nuvarande styrelseledamöters bakgrund och kompetens och därvid funnit att styrelsen bör kompletteras med en ledamot med god insyn, erfarenhet och branschkunskap från fastighets- och bostadsmarknaden i Tyskland. Utifrån detta har kravprofiler för möjliga nya ledamöter tagits fram och valberedningen har identifierat, intervjuat och utvärderat 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 4 april 2017 beslutades att omvälja Carl Engström, Viveca Ax:son Johnson, Åsa Hedenberg, Samir Kamal, Magnus Rosén och Anna Wallenberg till styrelseledamöter samt välja Mikael Norman till ny styrelseledamot. 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 sid. 86. Dessa interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande för att följa lagar eller när behov annars föreligger.

Styrelsen och oberoende

Enligt Kodens ska en majoritet av de stämموالدا 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 sju av de stämموالدا 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 Nordstjärnan AB).

Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Vid årsstämman den 4 april 2017 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 2017

Bolagets styrelse har under 2017 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 brister i arbetsmiljö eller avvikelser från uppförandekoden. Styrelsen har under 2017 bland annat

Valberedning inför årsstämman 2018

Ledamöter ¹⁾	Utsedd av	Oberoende ²⁾
Tomas Billing, valberedningens ordförande	Nordstjärnan AB	Ja/Nej
Tomas Risbecker	AMF – Försäkring och fonder	Ja/Ja
Mats Gustafsson	Lannebo Fonder	Ja/Ja

¹⁾ Samt styrelsens ordförande som adjungerad ledamot.

²⁾ Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen / till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren.

Kontakta valberedningen på
ir@bonava.com

diskuterat och beslutat om justeringar av Bonavas strategi och flera större försäljningar och investeringar. Styrelsen har även fattat beslut om långsiktiga hållbarhetsmål och en i övrigt oförändrad hållbarhetsagenda.

Utskott

Styrelsen har för närvarande två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Under 2017 fullgjordes ersättningsutskottets uppgifter av Bonavas styrelse i dess helhet, medan ett separat revisionsutskott verkat sedan 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 revisions-tjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämman beslut om revisorsval.

Revisionsutskottet har under januari–april 2017 bestått av styrelseledamöterna Samir Kamal, tillika ordförande, Carl Engström och Åsa Hedenberg, av vilka ingen är anställd av

bolaget. Under april–december 2017 har revisionsutskottet bestått av styrelseledamöterna Mikael Norman, tillika ordförande, Samir Kamal och Åsa Hedenberg, av vilka ingen är anställd av bolaget.

Under 2017 har revisionsutskottet haft fem möten. Bonavas revisor deltog vid tre möten. Vid mötena har exempelvis bolagets delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll 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 icke-monetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För vd gäller även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen och andra ledande befattningshavare 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 2017 har ersättningsutskottet haft två möten (styrelsemöten), ett ordinarie och ett extra möte. Ledamöterna har närvarat vid båda dessa möten, med det undantaget att styrelseledamoten Magnus Rosén inte var närvarande vid det extra mötet i juni 2017. Vid mötena behandlades huvudsakligen Bonavas riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, utvärdering av dessa och ersättningsnivåer till vd och andra ledande befattningshavare, samt de föreslagna grunderna för ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledning och vissa nyckelpersoner för beslut 2018.

Ersättning

Vid årsstämman den 4 april 2017 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 600 000 SEK till styrelseordföranden och 270 000 SEK till var och en av de övriga styrelseledamöterna som inte är anställda i bolaget. Stämman beslutade samtidigt att fram till nästa årsstämma ska, för arbetet i revisionsutskottet,

Styrelsemöten 2017

5 DECEMBER

- Budget 2018
- Fastställande hållbarhetsmål
- Utvärdering av styrelsens och vd:s arbete under året
- Risk- och compliance-rapport, inkl. internkontroll och ställningstagande internrevision
- Ersättningsutskott (inkl. STI och LTI)
- Årsredovisning (tidplan)

23 OKTOBER

- Delårsrapport Q3
- Revisionsrapport
- Beslut affärsplan

7 SEPTEMBER

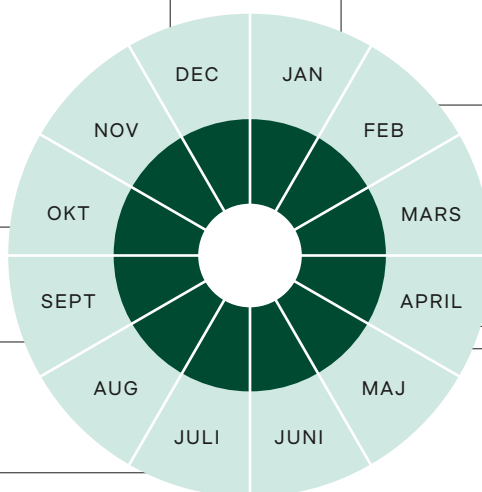
- Awareness day (arbetsmiljö)
- Uppföljning strategidiskussion
- Genomgång byggrätter; innehav och behov

17 JULI

- Delårsrapport Q2

29 JUNI

- Strategi-workshop och diskussion
- Finansiell uppdatering
- Diskussion hållbarhet
- Bekräftelse LTIP-deltagare (Ersättningsutskott)



24 JANUARI

- Genomgång LTIP/STI 2016 och 2017
- Bokslutskommuniké Q4
- Revisionsrapport
- Genomgång prel. årsbokslut och utkast till årsredovisning
- Finansiella mål
- Beslutsordning
- Dokumentation inför årsstämman

24 FEBRUARI (extra möte)

- Beslut krets och mål LTIP 2017
- Bekräftelse beslutsordning
- Dokumentation årsstämman

6 MARS

- Årsredovisning (beslut)
- Rapport försäljning
- Strategidiskussion

4 APRIL

- Konstituerande möte efter årsstämma
- Beslut om styrelsens utskott
- Styrelsens arbetsordning och övriga policyer för Bonava

26 APRIL

- Delårsrapport Q1
- Revisionsrapport
- LTIP-implementering
- People Review

ett årligt arvode utgå med 100 000 SEK till ordföranden och 50 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna som inte är anställda i bolaget. Inga särskilda arvoden har utgått för övrigt utskottsarbete.

Vid stämman beslutades vidare att styrelseledamöterna endast ska ha möjlighet att fakturera styrelsearvode genom ett av styrelseledamöten helägt bolag under förutsättning att det på förhand är klarlagt att (i) förfarandet är kostnadsneutralt för bolaget samt (ii) skattemässiga förutsättningar finns för sådan fakturering. Om så sker ska det fakturerade arvodet ökas med ett belopp motsvarande sociala avgifter enligt lag och med mervärdesskatt enligt lag. Med stöd härav och i enlighet med senare beslut och uttalanden av skattemyndigheten avseende denna fråga beslutade styrelsen därefter att fakturering av styrelsearvode genom ett av styrelseledamöten helägt bolag får ske, om övriga förutsättningar är uppfyllda, fram till årsstämman den 25 april 2018 men inte därefter.

Utvärdering av styrelsen och verkställande direktören

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2017 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft 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 valbered-

ningen. I korthet ansåg styrelsen bland annat att det troligen skulle vara en fördel om styrelsen tillförs mer Tysklands-specifik kompetens och att rapportering och underlag till samt diskussionerna i styrelsen framöver kan förbättras ytterligare.

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 och i övrigt vid behov. År 2017 sammanträdde koncernledningen nio gånger.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Målsättningen med de riktlinjer som antogs på bolagets årsstämma den 4 april 2017 är att Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig ersättning som möjliggör att personer med högsta möjliga kompetens kan såväl rekryteras som behållas inom Bolaget. Det totala ersättningspaketet ska stödja Bolagets långsiktiga strategi. Ersättningen till Bolagets ledning består av fast lön, rörlig ersättning, långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram, pension och övriga förmåner. Vid fastställande av den fasta lönen ska den enskilda befattningshavarens ansvarsområden, erfarenhet och uppnådda resultat beaktas. Den fasta lönen revideras antingen varje år eller vartannat år. All rörlig ersättning är relaterad till den fasta lönen, 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.

Vad gäller pension eftersträvar Bonava en successiv övergång till premiebaserade lösningar, vilket innebär att Bonava betalar premier som utgör en viss andel av den anställdes lön.

Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang vd, CFO och övriga medlemmar av koncernledningen.

För mer information om ersättning till ledande befattningshavare se not 3 på sid. 108.

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

Aktierelaterat incitamentsprogram

Bonava har sedan tidigare ett aktiebaserat incitamentsprogram som omfattar 25 personer. På årsstämman den 4 april 2017 biföll styrelsens förslag att införa ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledningen och vissa nyckelpersoner, totalt cirka 50 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. Årsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att återköpa B-aktier för att säkra implementeringen av incitamentsprogrammet. Styrelsen har beslutat att utnyttja detta bemyndigande och genomfört ett sådant återköpsprogram. Styrelsen avser föreslå kommande årsstämmor i Bonava att inrätta långsiktiga incitamentsprogram enligt liknande principer som gäller för det nu implementerade programmet för 2017.

Ersättning och närvaro vid styrelsens möten 2017

Bolagsstämmovalda ledamöter	Invald år	Styrelse	Revisions- utskott	Ersättnings- utskott ³⁾	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag och ledning	Totalt årligt arvode, SEK
Totalt antal möten		10	5	2			
Ordf. Carl Engström	2015	10	2	2	Nej	Ja	600 000
Viveca Ax:son Johnson	2015	10	0	2	Nej	Ja	270 000
Åsa Hedenberg	2015	10	5	2	Ja	Ja	320 000
Samir Kamal	2015	10	5	2	Ja	Ja	320 000
Mikael Norman	2017	7	3	2	Ja	Ja	370 000
Magnus Rosén	2015	8	0	1	Ja	Ja	270 000
Anna Wallenberg	2015	10	0	2	Ja	Ja	270 000

³⁾ Under 2017 utgjordes Ersättningsutskottets uppgifter av Bonavas styrelse i sin helhet.

REVISOR

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 4 april 2017 valdes det registrerade revisionsbolaget EY (Ernst & Young), till revisor för perioden fram till årsstämman 2018.

Till huvudansvarig revisor har utsetts den auktoriserade revisorn Mikael Ikonen.

För mer information om Mikael Ikonens erfarenhet se sid. 83.

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.

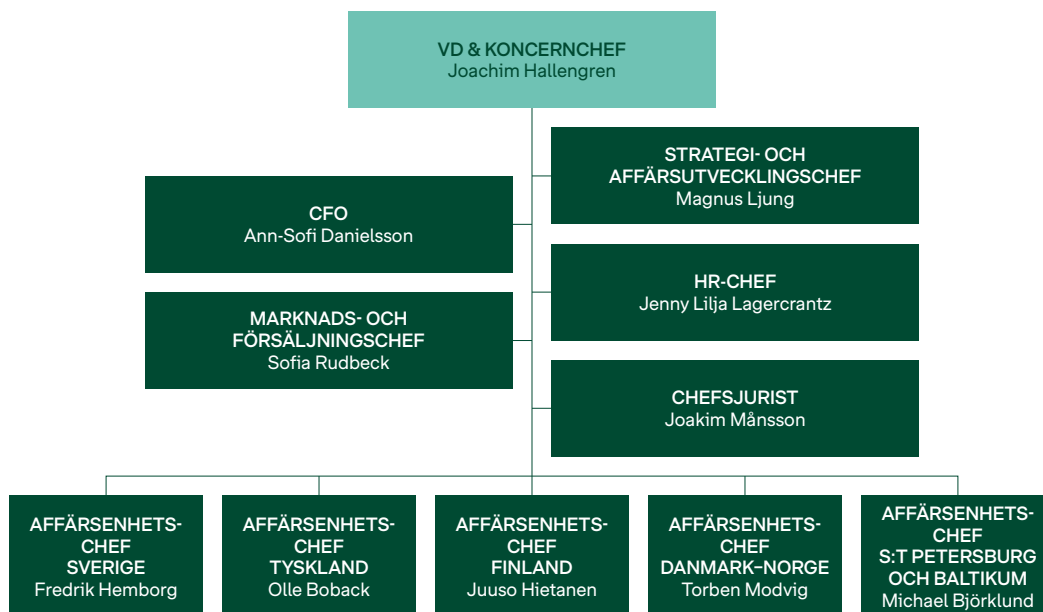
Arvoden till revisorer under 2017

	MSEK
Revisionsarvoden till EY	6
Revisionsarvoden till andra revisorer	1
Arvoden för revisionsnära konsulttjänster	0
Arvoden för skattekonsultation	0
Övriga arvoden	0

Aktiebaserat långsiktigt incitamentsprogram

	LTIP 2017	LTIP 2016
Antal som erbjöds att delta	51	25
Antal som valde att gå med	50	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 Nordstjernan AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Management-konsult på Bain & Co.

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

Aktieinnehav i Bonava AB: 1 495 A-aktier.



Viveca Ax:son Johnson

Styrelseledamot sedan 2015

Född 1963

Utbildning: Samhällsvetenskaplig gymnasieutbildning.

Andra pågående uppdrag: Ordförande i Nordstjernan AB, Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse för allmännyttiga ändamål och 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, Marknads-områdeschef Stockholm Kommersiellt Innerstad AP Fastigheter.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Envac AB. Ledamot i fullmäktige, Stockholms Handelskammare.

Aktieinnehav i Bonava AB: 2 210 B-aktier.



Samir Kamal

Styrelseledamot sedan 2015

Född 1965

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Kandidatexamen elektro- och elektronikingenjör, Imperial College i London.

Nuvarande sysselsättning: Senior Director, Novo Holdings A/S (från april 2018).

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 och Rimas Holding AB.

Aktieinnehav i Bonava AB: 3 000 B-aktier.

Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda aktier per 31 december 2017.



Mikael Norman

Styrelseledamot sedan 2017

Född 1958

Utbildning: Jur. kand, Stockholms Universitet

Tidigare arbetslivserfarenhet: CFO på Nobia, Group Controller på Electrolux, skattejurist på PriceWaterhouseCoopers och som domare i Länsrätten och Kammarrätten i Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Bravida Holding AB, Byggmax Group AB, Cloetta AB och Swedavia AB samt ordförande i revisionsutskotten i Bravida Holding AB, Cloetta AB och Swedavia AB.

Aktieinnehav i Bonava AB: 1 500 B-aktier.



Magnus Rosén

Styrelseledamot sedan 2015

Född 1962

Utbildning: Civilekonom, Linköpings Universitet och MBA, Handelshögskolan i Stockholm.

Nuvarande sysselsättning: Vd och koncernchef i Nobina AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd och koncernchef Ramirent PLC, vd BE Group Sverige AB, vd Cramo Sverige och segmentsansvarig Cramo Skandinavien, Servicemarknadschef BT Svenska och vd BT Hyrsystem.

Andra pågående uppdrag: Inga.

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: Sortiments- och inköpschef Kronans Apotek, affärsområdeschef på Oriola AB och managementkonsult Accenture.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Occasion Euro Events AB.

Aktieinnehav i Bonava AB: 400 B-aktier.

Revisor

Mikael Ikonen

EY (ERNST & YOUNG AB)

Huvudansvarig revisor

Född 1963

Övriga väsentliga uppdrag: revisor i

D. Carnegie AB, Corem Property Group,

Hemsö Fastighets AB och Slättö Förvaltning AB.

Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda aktier per 31 december 2017.

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.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Caverion Oy, Forenom Group Oy och ledamot och ägare av Aktiebolaget Phlebas, styrelseuppdrag i andra bolag inom Phlebas-koncernen samt styrelseordförande i Offside Press AB.

Aktieinnehav i Bonava: 10 000 A-aktier och 52 894 B-aktier.



Ann-Sofi Danielsson

CFO
Född 1959

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

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Bulten AB, Vasakronan AB och Pandox AB.

Aktieinnehav i Bonava: 14 144 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: 4 000 B-aktier.



Sofia Rudbeck

Marknads- och försäljningschef
Född 1974

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.

Arbetslivserfarenhet: Produkt och marknadschef på Fagerhult Retail. Olika roller inom innovation och marknad på Electrolux samt managementkonsult på McKinsey & Company.

Andra pågående uppdrag: Ordförande Centre for the Future of Places (KTH) och styrelseledamot i Nordic Modular Group AB.

Aktieinnehav i Bonava: 3 430 B-aktier.



Jenny Lilja Lagercrantz

HR-chef
Född 1972

Utbildning: Filosofie Kandidatexamen, Stockholms Universitet.

Arbetslivserfarenhet: Ledande befattningar inom Human Resources på Skandia och Nasdaq Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Bonava: 3 226 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: 5 455 B-aktier.

Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda aktier per 31 december 2017.



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: Styrelseledamot i Ursviks exploaterings AB.

Aktieinnehav i Bonava: 5 637 B-aktier.



Olle Boback

Affärsenhetschef Tyskland
Född 1953

Utbildning: Ingenjör, Rudbeckskolan i Örebro.

Arbetslivserfarenhet: Ansvarat för NCC Housings verksamhet i Tyskland sedan starten 1994.

Andra pågående uppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Bonava: 14 504 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 och Litauen. Ansvarade för NCC Housings verksamhet i S:t Petersburg mellan 2008 och 2016 och var ansvarig för NCC Housing i Finland.

Andra pågående uppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Bonava: 4 724 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: 7 400 B-aktier.



Michael Björklund

Affärsenhetschef S:t Petersburg och Baltikum
Född 1969

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan Stockholm och Civilekonom, Stockholms Universitet.

Arbetslivserfarenhet: Sammanlagt sex 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: 3 626 B-aktier.

Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda aktier per 31 december 2017.

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. 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.

Process för riskbedömning och internkontroll

År 2017 inrättade Bonava en central riskkommitté och införde en ny årlig process för systematisk riskbedömning och internkontroll. Riskkommittén består av bolagets CFO, Chefsjurist, Chef för Controlling och Redovisning, Hållbarhetschef och Risk- och Compliancechef. I början av året genomförde varje del av Bonavas organisation en självutvärdering av de viktigaste risker som enheten möter i sin verksamhet. Dessa diskuterades och analyserades därefter närmare, före sommaren, i en interaktiv process där även riskkommittén ingår. Därefter, senast i augusti månad, genomförde varje del av organisationen en självutvärdering av sin interna kontroll avseende ett antal risktyper, där de huvudsakliga risker som identi-

fierades under riskbedömningsprocessen var i fokus. Sedan även dessa kontroller diskuterats och analyserats i möten mellan respektive enhet och riskkommittén, sammanställde riskkommittén på basis av ovan beskrivna process Bonavas årliga rapport om riskhantering och efterlevnad, vilken tillställdes revisionsutskottet, koncernledningen och styrelsen.

Kontrollmiljö

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

Styrelsen ser över och fastställer årligen följande policyer:

- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till vd
- Beslutsordning
- Finanspolicy
- Uppförandekod
- Bolagsstyrningspolicy
- Insiderpolicy
- Kommunikationspolicy
- IT-policy
- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- HR-policy
- Inköpspolicy
- 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 och krav på kontrollaktiviteter för att hantera de mest väsentliga riskerna, i enlighet med den ovan beskrivna nya riskbedömnings- och internkontrollprocessen, samt rapportering.

Ansvar och befogenheter samt styrdokument utgör, tillsammans med lagar och föreskrifter, kontrollmiljön inom Bonava. Under bolagsledningen har respektive namngiven

dokumentägare det huvudsakliga ansvaret för att fastlagda styrdokument efterlevs. Därjämte anser bolaget att varje anställd har ett eget ansvar för att följa beslutade regler och processer. Bolaget underlättar för de anställda att ta detta ansvar genom olika informations- och utbildningsinsatser.

Riskbedömning

I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, samt revisionsutskottet, en gång om året, en genomgång av bolagets interna kontroll. Denna genomgång baseras på den ovan beskrivna nya riskbedömnings- och internkontrollprocessen. Den övergripande riskanalysen tar i första hand sikte på risker inom följande områden:

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

De risker som identifierats inom varje område värderas utifrån en bedömd sannolikhet och påverkan. Utfallet av riskanalysen utgör en del av den ovan beskrivna riskbedömnings- och internkontrollprocessen och ingår i den årliga riskhantering och efterlevnadsrapporten. För mer information avseende koncernens risker och riskhantering, se sid. 72–74 samt not 23.

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

Kontrollaktiviteter

Bonavas hantering av risker bygger på att ett antal kontrollaktiviteter sker på olika nivåer i affärsverksamheten, i gemensamma Shared Service centers (SSC) samt inom olika funktioner. 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, som hanterar merparten av den nordiska verksamhetens transaktioner, dels Human Resources

Operations som hanterar löneadministration för de nordiska länderna. Vidare finns IT-funktionen, som har ett centralt ansvar för de väsentligaste IT-systemen inom Bonava. Var och en av dessa funktioner har som krav att dess processer ska ha kontrollaktiviteter som hanterar identifierade risker på ett effektivt sätt.

Andra kontrollaktiviteter innefattar, utöver själva den ovan beskrivna riskbedömnings- och internkontrollprocessen, 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.

Bonava har även implementerat ett omfattande complianceprogram ("Our Foundation"). Programmet syftar till att minimera riskerna avseende bristande regelbundenhet och affärsetik och innefattar bland annat skriftliga riktlinjer om antikorrup­tion och konkurrensrätt, centrala och lokala rådgivare i dessa frågor, obligatoriska utbildningar i affärsetik och ett visseblåsarprogram.

Information och kommunikation

Bonava har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenterna 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 betydelse 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 finansiell information 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 lämplig tidpunkt.

De anställda 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 diskuteras vid varje styrelsemöte. Styrelsen ansvarar även för övervakning 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. Det huvudsakliga underlaget för denna styrelsens övervakning utgörs av den tidigare beskrivna riskbedömnings- och internkontrollprocessen.

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom Bonava, utöver den nya riskkommitténs verksamhet som innefattar inslag med karaktär av internrevision. 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 beslutat om Bonavas hållbarhetsagenda och koncernövergripande hållbarhetsmål samt avger hållbarhetsredovisningen. 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 Global Reporting Initiatives riktlinjer.

Hållbarhetsredovisningen ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer, version G4 och alternativ Core. Hållbarhetsredovisningen är bestyrkt av revisor för hållbarhetsredovisning, PwC. Perioden för redovisningen är helåret 2017 och redovisningscykeln är årlig. Äldre upplysningar om Bonavas verksamhet ingår i NCC:s års- och hållbarhetsredovisningar till och med räkenskapsåret 2015.

Läs mer om Bonavas hållbarhetsagenda och redovisning på sid. 52–62 respektive 136–149. Var i årsredovisningen de hållbarhetsrelaterade upplysningarna återfinns i årsredovisningen framgår av index på sid. 146.

ORGANISATION FÖR HÅLLBARHET

Styrelsen är ytterst ansvarig för Bonavas hållbarhetsagenda och det kontinuerliga hållbarhetsarbetet. Bonavas vd delegerar det operativa ansvaret till Bonavas hållbarhetschef, som rapporterar till bolagets strategi- och affärsutvecklingschef i koncernledningen och samordnar hållbarhetsarbetet med övriga funktionsansvariga.

Hållbarhetschefen leder två grupperingar inom koncernen; en styrgrupp för hållbarhetsagendan och ett råd för beredning av beslutsunderlag till ledningsgruppen, strategic boards och styrgruppen för hållbarhetsagendan samt implementering av beslut. I styrgruppen ingår förutom hållbarhetschefen Bonavas vd, CFO, Chefsjurist, HR-chef, Strategi- och affärsutvecklingschef samt Marknads- och försäljningschefen. I hållbarhetsrådet ingår representanter från respektive affärsenhet. Hållbarhetschefen ingår även i Bonavas riskkommitté.

Bonava har därtill en arbetsmiljöchef med övergripande funktionsansvar för att utveckla koncerngemensamma processer och driva utvecklingsarbete för hållbarhetsaspekten hälsa och säkerhet. Arbetsmiljöchefen leder Bonavas råd för hälsa- och säkerhet med syfte att bereda beslutsunderlag till ledningsgruppen och strategic boards samt implementera beslut. I rådet för hälsa och säkerhet ingår representanter från respektive affärsenhet. Bonava har en chef för risk- och efterlevnadsfrågor som ansvarar för att utveckla Bonavas processer för en medveten risk- och efterlevnadsshantering.

Det huvudsakliga utvecklingsarbetet bedrivs inom ramen för respektive hållbarhetsaspekts mest relevanta strategiska initiativ och dess styrande strategic board med stöd från Bonavas två beredande råd; hållbarhetsrådet respektive rådet för hälsa och säkerhet.

Finansiell rapportering

INNEHÅLLSFÖRTECKNING FINANSIELL RAPPORTERING

Förvaltningsberättelse	90	Moderbolaget	
		Resultaträkning	123
Koncernen		Kommentarer till moderbolagets resultaträkning och balansräkning	123
Resultaträkning	94	Balansräkning	124
Rapport över totalresultatet	94	Förändring i eget kapital	125
Kommentarer till koncernens resultaträkning	95	Kassaflödesanalyser	126
Balansräkning	96	Kommentarer till moderbolagets kassaflödesanalys	126
Kommentarer till koncernens balansräkning	97	Moderbolagets noter	127
Rapport över förändringar i eget kapital	98	Not 1 – Redovisningsprinciper	127
Specifikation av posten reserver i eget kapital	99	Not 2 – Antal anställda, löner och andra ersättningar	127
Kassaflödesanalys	100	Not 3 – Avskrivningar	127
Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys	101	Not 4 – Arvoden och kostnadesersättningar till revisionsföretag	127
Koncernens noter	102	Not 5 – Resultat från andelar i koncernföretag	128
Not 1 – Väsentliga redovisningsprinciper	102	Not 6 – Räntekostnader och liknande resultatposter	128
Not 2 – Rapportering av rörelsesegment	106	Not 7 – Immateriella tillgångar	128
Not 3 – Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	107	Not 8 – Andelar i koncernföretag	128
Not 4 – Avskrivningar	110	Not 9 – Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	129
Not 5 – Arvoden och kostnadesersättningar till revisionsföretag	110	Not 10 – Räntebärande skulder	129
Not 6 – Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	110	Not 11 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129
Not 7 – Finansnetto	110	Not 12 – Transaktioner med närstående	129
Not 8 – Immateriella tillgångar	110	Not 13 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	130
Not 9 – Materiella anläggningstillgångar	111	Not 14 – Uppgifter om moderbolaget	130
Not 10 – Andelar i gemensamma verksamheter	111	Not 15 – Vinstdisposition	130
Not 11 – Långfristiga fordringar och övriga fordringar	111		
Not 12 – Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	112	Vinstdisposition	131
Not 13 – Bostadsprojekt	113	Revisionsberättelse	132
Not 14 – Aktiekapital	114	Definitioner	135
Not 15 – Räntebärande skulder	114	Hållbarhet – Upplysningar och GRI	136
Not 16 – Avsättningar	114	Finansiella tal	150
Not 17 – Övriga skulder	115	Bostadsrelaterade nyckeltal	151
Not 18 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115	Årsstämma	152
Not 19 – Leasing	115		
Not 20 – Transaktioner med närstående	115		
Not 21 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	116		
Not 22 – Kassaflödesanalys och likvida medel	116		
Not 23 – Finansiella instrument och finansiell riskhantering	116		

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonava AB (publ.), organisationsnummer 556928-0380, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2017.

VERKSAMHET

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.

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Marknadens utveckling

Bostadsmarknaden i Sverige var avaktande under slutet av året och i genomsnitt minskade bostadspriserna över hela landet under 2017. Bostadspriserna i Tyskland fortsatte att öka och efterfrågan var stark från konsumenter och investerare. I Finland var efterfrågan god från såväl konsumenter som investerare och bostadspriserna ökade. I Danmark fortsatte priserna att öka i de områden där vi är aktiva och efterfrågan på bostäder var god. I Bergen, i Norge, minskade priserna något efter flera år av kraftigt ökade priser. Bostadsmarknaden i S:t Petersburg var avaktande med stabila priser. Investeraraffären var stark i Sverige, Tyskland, Finland och Danmark-Norge.

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 14 479 (13 492) MSEK. Ökningen var hänförlig till fler resultatavräknade bostäder till investerare i Sverige, Tyskland, Finland och Danmark-Norge. Nettoomsättningen från konsumenter minskade då färre bostäder resultatavräknades i Finland och Danmark-Norge, medan fler bostäder resultatavräknades i Sverige och Tyskland. Under 2017 resultatavräknades 4 294 (4 371) bostäder till konsumenter. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter uppgick till 2,6 (2,7) MSEK. Antalet resultatavräknade bostäder till investerare uppgick till 1 170 (407). Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 232 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört 2016.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för 2017 uppgick till 1 946 (1 562) MSEK. Antalet resultatavräknade bostäder ökade samtidigt som marginalerna förbättrades i både Sverige och Tyskland. Resultatet från markförsäljning uppgick till 492 (188) MSEK, där ökningen främst var hänförlig till Sverige. Under 2016 belastades resultatet med -91 MSEK avseende markförsäljning i Lettland. Rörelseresultatet belastades med nedskrivning av exploateringsfastigheter om 34 (18) MSEK. Försäljnings- och administrationskostnader ökade för att möta den ökade produktionen. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 27 MSEK på resultatet jämfört 2016. Föregående år belastades koncernens resultat med kostnader för omställning av organisationen för att vara ett självständigt bolag med 85 MSEK.

Finansnetto, skatt och årets resultat

Finansnettot uppgick till -226 (-279) MSEK. Förbättringen var hänförlig till en lägre nettolåneskuld samt en lägre skuld och räntenivå i rubel. Resultatet före skatt för 2017 uppgick till 1 721 (1 283) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till -319 (-278) MSEK, motsvarande en skattesats om 19 (22) procent. Årets resultat efter skatt uppgick till 1 402 (1 004) MSEK.

FINANSIELL STÄLLNING

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 19 713 (16 770) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i pågående bostadsproduktion och en ökad volym exploateringsfastigheter.

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 4 165 (3 699) MSEK, varav nettolåneskulden i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgick till 4 333 (3 624) MSEK. Nettolåneskulden var högre än vid utgången av 2016 främst till följd av nettoinvesteringar i bostadsprojekt under året. Exklusive bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag hade koncernen en nettokassa om 168 MSEK vid årets utgång (nettolåneskuld om 75 MSEK föregående år).

SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING

PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 16,6 (14,6) procent. Förbättringen var hänförlig till ett förbättrat rörelseresultat i Sverige och Tyskland. Sysselsatt kapital uppgick till 12 003 (10 134) MSEK vid årets utgång. Det sysselsatta kapitalet ökade till följd av ökad volym pågående bostadsproduktion och exploateringsfastigheter i Tyskland, Finland och Danmark-Norge.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per den 31 december 2017 till 33,7 (33,7) procent. Soliditeten påverkas av säsongseffekter då tillgångarna normalt 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 0,6 (0,7). Skuldsättningsgraden exklusive bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag var 0,0 (0,0).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet före finansiering uppgick till -26 (536) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital ökade då resultatet efter finansiella poster var högre. Detta motverkades till viss del av lägre avsättningar. Markinvesteringar och bostäder i produktion ökade i samtliga affärsområden med undantag av S:t Petersburg. Antalet resultatavräknade bostäder ökade vilket resulterade i att kassaflödet från försäljningar av bostadsprojekt ökade, framför allt i Sverige, Tyskland och Finland. Kassaflödet från övrigt rörelsekapital var högre än 2016 eftersom förskott från kunder ökade främst i Finland. Kassaflödet från investeringsverksamheten förbättrades då Bonava under 2016 investerade 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, vilket innebär att majoriteten av bostäder överlämnas i det fjärde kvartalet. Resultatet i det fjärde kvartalet är därmed normalt starkare än i övriga kvartal.

BOSTADSFÖRSÄLJNING, PRODUKTIONSSTARTER OCH BYGGRÄTTER**Bostadsförsäljning och byggstartar**

Totalt såldes 3 984 (4 311) bostäder till konsumenter och 1 718 (1 922) bostäder till investerare under året. Antal startade bostäder uppgick till 4 984 (4 041) till konsumenter och 1 718 (1 791) till investerare.

Bostäder i produktion

Vid årets utgång var 6 844 (6 158) bostäder till konsumenter och 3 036 (2 955) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden per den 31 december 2017 var 54 (63) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid årets utgång var 44 (49) procent för konsumenter respektive 32 (40) procent för investerare.

Beräknat färdigställande under 2018

Jämfört med utgången av 2016 hade vi per 31 december 2017 fler bostäder att färdigställa under 2018 och framåt. Av det totala antalet bostäder som ännu inte har färdigställts beräknas 56 (60) procent att färdigställas under 2018.

Byggrätter

Antalet byggrätter uppgick till 31 400 (28 000) varav 16 800 (17 500) inkluderades i balansräkningen. Bonava fortsätter att växa på tillväxtmarknader, främst i Tyskland där antalet byggrätter uppgick till 8 300 (6 400) vid utgången av året.

Osålda, färdiga bostäder vid årets slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid årets slut var 284 (180). Samtliga dessa bostäder var till konsumenter, främst i Storbritannien och Finland.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under året till 1 696 (1 482) medarbetare. Vid utgången av året uppgick antalet anställda till 1 807 (1 662).

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 avsäger 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 47 MSEK till NCC AB har redovisats som motsvarar verkligt värde av fyra års utbetalningar.

Förändringar bland styrelsemedlemmar

Vid årsstämman 2017 valdes Mikael Norman in som ny ledamot i Bonavas styrelse. Mikael tog även över som ordförande i revisionsutskottet.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Sista betalkurs per den 29 december 2017 var 113,50 kronor per A-aktie och 114,60 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 12,3 Mdr SEK.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 226 961 367 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 29 december 2017 till 13 169 505 och antalet B-aktier till 95 266 317. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst.

Antalet aktieägare uppgick vid årets utgång till 35 299. Den största ägaren i Bonava var Nordstjernan AB. De tio största aktieägarna kontrollerade per den 29 december 2017 totalt 62,7 procent av kapitalet och 69,7 procent av rösterna.

NOMINERINGSARBETE

Inför årsstämman 2018 består Bonavas valberedning av Tomas Billing, valberedningens ordförande (Nordstjernan AB), Tomas Risbecker, (AMF – Försäkring och Fonder), Mats Gustafsson, (Lannebo fonder) och Carl Engström (Nordstjernan AB) som adjungerad ledamot av valberedningen i egenskap av styrelsens ordförande.

ERSÄTTNINGAR

Styrelsen har utvärderat tillämpningen av riktlinjerna för bestämmande av fast och rörlig ersättning till vd och andra personer i bolagets ledning (koncernledningen) som beslutades av årsstämman 2017 och de gällande ersättningsstrukturerna och ersättningsnivåerna i bolaget. Som ett resultat av utvärderingen av det totala ersättningspaketet för bolagets koncernledning föreslår styrelsen till årsstämman 2018 att gällande riktlinjer ska fortsätta gälla för 2018. Dessa riktlinjer omfattar koncernledningen inklusive vd, totalt 11 (11) personer i ledande befattning.

Bonava tillämpar ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Principerna och formerna för ersättningarna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. Ersättningarna ska därför vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till de ledande befattningshavarna 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

Under 2018 är den kortsiktiga rörliga ersättningen för vd maximerad till 50 procent av den fasta ersättningen och för övriga i koncernledningen är den maximerad till 40 eller 30 procent av den fasta ersättningen. Den kortsiktiga rörliga ersättningen revideras årligen. Bolagets åtaganden gentemot berörda personer kan vid fullt utfall beräknas kosta bolaget högst 11,7 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

Årsstämman den 4 april 2017 biföll styrelsens förslag att införa ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledningen och vissa nyckelpersoner, totalt cirka 50 personer. För deltagande i programmet krävs ett eget aktieäggande i Bonava. Syftet med att införa programmet är att sammanlänka aktieägarnas respektive koncernledningens samt vissa nyckelpersoners intressen för att säkerställa maximalt långsiktigt värdeskapande. Årsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att återköpa B-aktier för att säkra framtida åtaganden i 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 (LTIP 2018). Förslaget överensstämmer i allt väsentligt med de långsiktiga prestationsbaserade incitamentsprogram som tidigare antagits för 2017. Det är styrelsens uppfattning att incitamentsprogram av denna form gynnar bolagets långsiktiga utveckling. LTIP 2018 föreslås omfatta sammanlagt cirka 50 anställda inom Bonava-koncernen. Närmare information om förslaget, och tidigare inrättade långsiktiga incitamentsprogram finns tillgängligt på bonava.com. Se även not 3, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar.

MODERBOLAGET**Nettoomsättning och resultat**

Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick till 212 (69) MSEK. Resultat efter finansiella poster var 284 (24) MSEK. Medelantalet anställda var 62 (43).

MILJÖPÅVERKAN

Bonava bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken i moderbolaget eller dotterföretagen. För ytterligare information om miljö och hållbarhet hänvisas till redovisning enligt GRI med index på sid. 146–147.

LEGAL HÅLLBARHETSRAPPORT

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten finns i separata delar i Bonavas årsredovisning 2017 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. För upplysningar om miljö se sid. 56–57, om sociala förhållanden se sid. 54–55, om personal se sid. 58–60, om respekt för mänskliga rättigheter se sid. 60–61 och om motverkande av korruption se sid. 61. För upplysningar om affärsmodell se sid. 137, om policydokument för hållbarhet se sid. 136 och om väsentliga risker för hållbarhet se sid. 72–74. Centrala resultatindikatorer för hållbarhet presenteras på sid. 136–149.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Bonavas årsredovisning 2017 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Bolagsstyrning sid. 75–87.

FRAMTIDSUTSIKTER

Marknaden i Sverige är för närvarande avvaktande, men den underliggande efterfrågan på bostäder är fortsatt god i Sverige från såväl konsumenter som investerare. Efterfrågan på bostäder i Tyskland är fortsatt hög. I Danmark och Finland är efterfrågan på bostäder god. Marknaden i Norge är stabil och även i S:t Petersburg har bostadsmarknaden stabiliserat sig.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 5,20 SEK per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen. Den första utbetalningen om 2,60 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 3 maj 2018 och den andra utbetalningen om 2,60 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 31 oktober 2018.

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	2017	2016
	1, 10, 20		
Nettoomsättning	2	14 479	13 492
Kostnader för produktion	3, 4, 8, 9, 13, 19	-11 710	-11 235
Bruttoresultat		2 768	2 257
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5, 8, 9	-822	-610
Engångskostnader ¹⁾			-85
Rörelseresultat	2, 6	1 946	1 562
Finansiella intäkter		11	13
Finansiella kostnader		-236	-292
Finansnetto	7	-226	-279
Resultat efter finansiella poster		1 721	1 283
Skatt på årets resultat	12	-319	-278
Årets resultat		1 402	1 004
Hänförs till:			
Bonava AB:s aktieägare		1 402	1 003
Innehav utan bestämmande inflytande			2
Årets resultat		1 402	1 004
Nyckeltal per aktie (före och efter utspädning)			
Resultat efter skatt, SEK		12,99	9,26
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		0,79	6,54
Eget kapital, SEK		61,48	52,25
Antal aktier vid årets utgång, miljoner		107,9	108,1

¹⁾ Aktiviteter för att skapa ett fristående Bonava.

Ingen utspädningseffekt föreligger.

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not	2017	2016
Årets resultat		1 402	1 004
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		13	98
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet			-73
Skatt hänförlig till poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat	12		16
Årets övrigt totalresultat		13	41
Årets totalresultat		1 415	1 045
Hänförs till:			
Bonava AB:s aktieägare		1 415	1 042
Innehav utan bestämmande inflytande			4
Årets summa totalresultat		1 415	1 045

Kommentarer till koncernens resultaträkning

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 14 479 (13 492) MSEK. Ökningen var hänförlig till fler resultatavräknade bostäder till investerare i Sverige, Tyskland, Finland och Danmark-Norge. Nettoomsättningen från konsumenter minskade då färre bostäder resultatavräknades i Finland och Danmark-Norge, medan fler bostäder resultatavräknades i Sverige och Tyskland. Under året resultatavräknades 4 294 (4 371) bostäder till konsumenter och 1 170 (407) bostäder till investerare. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter uppgick till 2,6 (2,7) MSEK. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 232 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 1 946 (1 562) MSEK. Antalet resultatavräknade bostäder ökade samtidigt som marginalerna förbättrades i både Sverige och Tyskland. Resultatet från markförsäljning uppgick till 492 (188) MSEK, där ökningen främst var hänförlig till Sverige. Föregående år belastades resultatet med -91 MSEK avseende markförsäljning i Lettland. Rörelseresultatet belastades med nedskrivning av exploateringsfastigheter om 34 (18) MSEK, samt ökade försäljnings- och administrationskostnader för att möta den ökade produktionen.

Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 27 MSEK på resultatet jämfört med samma period förra året. Föregående år belastades koncernens resultat med kostnader för omställning av organisationen för att vara ett självständigt bolag med 85 MSEK.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -226 (-279) MSEK. Förbättringen var främst hänförlig till en lägre nettolåneskuld samt en lägre skuld och räntenivå i rubel.

SKATT

Skatt på periodens resultat uppgick till -319 (-278) MSEK, motsvarande en skattesats om 19 (22) procent. Se även not 12.

Koncernens balansräkning

	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR	1, 10, 20, 21		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	8	22	22
Övriga immateriella tillgångar	8	169	149
Rörelsefastigheter	9	73	68
Maskiner och inventarier	9	147	120
Andra långfristiga aktieinnehav		5	4
Långfristiga fordringar	11	145	228
Uppskjutna skattefordringar	12	144	342
Summa anläggningstillgångar	23	705	933
Omsättningstillgångar			
Bostadsprojekt			
Exploateringsfastigheter	13	5 734	5 035
Pågående bostadsprojekt	13	9 482	7 898
Färdigställda bostäder	13	815	733
Bostadsprojekt		16 031	13 666
Material- och varulager		7	8
Skattefordringar		17	8
Kundfordringar		440	535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		398	351
Övriga fordringar	11	993	651
Likvida medel	22	1 122	619
Summa omsättningstillgångar	23	19 008	15 836
SUMMA TILLGÅNGAR		19 713	16 770
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	14	434	434
Övrigt tillskjutet kapital		4 569	4 569
Reserver		67	55
Balanserad vinst inkl årets totalresultat		1 564	592
Aktieägarnas kapital		6 633	5 648
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5
Summa eget kapital		6 638	5 652
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	15	3 340	2 245
Övriga långfristiga skulder	17	555	271
Uppskjutna skatteskulder	12	19	23
Avsättningar	16	640	780
Summa långfristiga skulder	23	4 553	3 319
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15	2 024	2 236
Leverantörsskulder		807	861
Skatteskulder		132	196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 067	1 119
Övriga kortfristiga skulder	17	4 492	3 387
Summa kortfristiga skulder	23	8 521	7 799
Summa skulder		13 074	11 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 713	16 770

Kommentarer till koncernens balansräkning

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångarna minskade jämfört med föregående år på grund av lägre uppskjutna skattefordringar vilket motverkades 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 samtliga länder förutom i S:t Petersburg där en del projekt avslutades under året.

Färdigställda bostäder

Värdet på färdigställda bostäder ökade i S:t Petersburg och Finland. Antalet färdigställda ej resultatavräknade bostäder var 377 (373). Under året finns ett högre antal färdigställda bostäder, till något högre genomsnittsvärde främst i S:t Petersburg.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar minskade medan övriga fordringar ökade främst i Sverige.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag ökade jämfört med föregående år till följd av högre andel pågående projekt, se not 15 Räntebärande skulder.

Övriga avsättningar

Upplösta avsättningar i Finland gjorde att dessa minskade på koncernnivå.

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristiga räntebärande skulder

Kortfristiga räntebärande skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag minskade till följd av högre andel avslutade 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 AB:s aktieägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2016-01-01		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	0	0	39	1 003	1 042	4	1 045
Fondemission	434	-434			0		0
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
Årets resultat				1 402	1 402		1 402
Övrigt totalresultat			13		13		13
Summa totalresultat	0	0	13	1 402	1 415	0	1 415
Prestationsbaserat incitamentsprogram				11	11		11
Utdelning				-410	-410		-410
Förvärv av egna aktier				-30	-30		-30
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	-429	-429	0	-429
Utgående eget kapital 2017-12-31	434	4 569	67	1 564	6 633	5	6 638

Specifikation av posten reserver i eget kapital

	2017	2016
Omräkningsreserv		
Ingående omräkningsreserv	55	16
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	13	96
Vinst/förlust på säkring av valutarisk i utlandsverksamhet		-73
Skatt hänförlig till säkring av valutarisk i utlandsverksamhet		16
Utgående omräkningsreserv	67	55
Säkringsreserv		
Ingående säkringsreserv	0	-1
Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar		1
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar		
Utgående säkringsreserv	0	0
Summa reserver		
Ingående reserver	55	15
Omräkningsreserv	13	39
Säkringsreserv		1
Utgående reserver	67	55

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, utdelningar till och tillskott från aktieägarna, återköp av aktier samt effekter av det långsiktiga prestationsbaserade incitamentsprogrammet.

ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna med avdrag för återköpta aktier i eget förvar.

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 bestod omräkningsreserven under 2016 av valutakursdifferenser som uppstår vid omvärdering av skulder och valutaterminer som upptagits som säkringsinstrument för en nettoinvestering i en utländsk verksamhet. Under 2017 säkras inte längre nettoinvesteringarna i de utländska verksamheterna.

SÄKRINGSRESERV

Säkringsreserven innefattade under 2016 den effektiva andelen av den ackumulerade nettoförändringen av verkligt värde på ett kassaflödessäkringsinstrument hänförligt till säkringstransaktioner som ännu inte har inträffat. Under 2017 säkras inte längre nettoinvesteringarna i de utländska verksamheterna.

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	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		1 721	1 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar	4	58	40
- Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	8, 13	58	25
- Kursdifferenser		-49	-139
- Förändringar avsättningar		-147	75
- Övrigt		28	2
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		-52	2
Betald skatt		-206	-197
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		1 462	1 087
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Försäljningar av bostadsprojekt	13	11 940	10 807
Investeringar i bostadsprojekt	13	-14 210	-11 538
Övriga förändringar i rörelsekapital		893	352
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-1 377	-379
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		85	708
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av byggnader och mark		-27	-5
Försäljning av byggnader och mark		22	
Förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-113	-170
Försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		8	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-111	-173
Kassaflöde före finansiering		-26	536
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Kapitaltillskott från NCC			5 051
Amortering av lån till NCC			-6 012
Upplåning			2 059
Utbetald utdelning		-410	-15
Förvärv av egna aktier		-30	-45
Ökning av räntebärande finansiella skulder		3 247	3 077
Minskning av räntebärande skulder		-2 387	-4 802
Ökning(-)/Minskning(+) av långfristiga räntebärande fordringar		92	52
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga räntebärande fordringar		17	108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		528	-525
Årets kassaflöde		502	10
Likvida medel vid årets början	22	619	585
Kursdifferens i likvida medel		1	23
Likvida medel vid årets slut	22	1 122	619

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet före finansiering uppgick till -26 (536) MSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 1 462 (1 087) MSEK. Ett förbättrat resultat gav ett ökat kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till -1 377 (-379) MSEK. Markinvesteringar och bostäder i produktion ökade i samtliga affärsområden med undantag av S:t Petersburg. Antalet resultatavräknade bostäder ökade vilket resulterade i att kassaflödet från försäljningar av bostadsprojekt ökade, framför allt i Sverige, Tyskland och Finland. Kassaflödet från övrigt rörelsekapital var högre än föregående år eftersom förskott från kunder ökade främst i Finland.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -111 (-173) MSEK och förbättrades då Bonava föregående år investerade i nya IT-system.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten förbättrades och uppgick till 528 (-525) MSEK. Föregående år erhöles kapitaltillskott från NCC samt amorterades all upplåning hos NCC Treasury AB som fanns vid noteringstidpunkten.

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 4 165 (3 699) MSEK, varav nettolåneskulden i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgick till 4 333 (3 624) MSEK. Nettolåneskulden var högre än vid utgången av 2016 till följd av ett negativt kassaflöde. Exklusive bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag hade koncernen en nettokassa om 168 MSEK vid årets utgång (nettolåneskuld 75 MSEK föregående år).

Övriga förändringar i rörelsekapitalet	2017	2016
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	2	-2
Ökning (-)/Minskning (+) av fordringar	-285	250
Ökning av skulder	1 176	104
Övriga förändringar i rörelsekapitalet	893	352

Nettolåneskuld, MSEK	2017	2016
Långfristiga räntebärande fordringar	10	79
Kortfristiga räntebärande fordringar	68	84
Likvida medel	1 122	619
Summa	1 200	782
Långfristiga räntebärande skulder	3 340	2 245
Kortfristiga räntebärande skulder	2 024	2 236
Summa	5 364	4 481
Nettolåneskuld	4 165	3 699

varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag

Räntebärande skulder	4 411	3 677
Likvida medel	78	53
Nettolåneskuld	4 333	3 624
Nettokassa (-)/Nettolåneskuld (+), exkl bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag	-168	75

	2016	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande		2017
			Valutakursförändringar	Nya leasar	
Långfristiga räntebärande skulder	2 235	1 090	1		3 326
Skulder för finansiell leasing	16			5	21
Kortfristiga räntebärande skulder	2 231	-230	17		2 017
Totala räntebärande skulder	4 481	860	18	5	5 364

Koncernens noter

NOT 1 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.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 16 mars 2018. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2018.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av Bonava

Under 2017 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 2017 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Nedan följer en bedömning av effekter från de standarder som bedöms vara relevanta för Bonava:

IFRS 9, Finansiella instrument, hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. IFRS 9 ersätter IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. 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. Införandet av den nya standarden förväntas i ingen eller liten utsträckning få effekter på Bonavas finansiella rapportering. Ingen omräkning har skett av ingående balanser.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, ska tillämpas från 1 januari 2018 och 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 försälda varan eller tjänsten, och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC- och IFRIC-tolkningar. Bonava har genomfört en analys som utvisar att Bonava kommer att ha fortsatt stöd för att redovisa intäkter från bostadsprojekt till konsument respektive investerare samt försäljning av mark i samband med att väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket i normalfallet inträffar vid köparens tillträde. IFRS 15 kommer således inte få någon effekt på Bonavas redovisning, men det kommer att tillkomma vissa nya upplysningar. Bonava kommer, med anledning av detta, inte att räkna om jämförelsetalen för 2017.

IFRS 16, Leasing, är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden ska tillämpas senast från den 1 januari 2019 och reglerar hur leasing ska redovisas. Alla leasingkostnader ska nuvärdeberäknas och rapporteras som en anläggningstillgång i balansräkningen med motsvarande räntebärande skuld. I resultaträkningen ersätts leasingkostnaderna med avskrivningar och räntekostnader. Enligt nuvarande redovisningsstandard redovisas endast finansiell leasing på detta sätt. Vid övergången till IFRS 16 kommer balansomslutningen, sysselsatt kapital, nettolåneskuld och rörelse-resultatet att öka vilket kommer att påverka olika nyckeltal. Resultat efter finansnetto kommer inte att påverkas. Bonava har inlett ett arbete för att kvantifiera effekterna kom den nya leasingstandard kommer att medföra.

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 klyningsmetoden. 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 aktieägares andel av dotterföretagets eget kapital. Denna post ingår som en del i Bonavas eget kapital. I resultaträkningen ingår andelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Upplysning om andelen av resultatet

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper, forts.

hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till resultaträkningen. Effekterna av transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytandet.

Utländska dotterföretag och samarbetsarrangemang

Utländska dotterföretag 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 vid försäljning av bostäder med äganderätt är att Bonava upprättar ett avtal med respektive ägare om uppförande av bostad. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Bostadsprojekt. Intäkter redovisas när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt.

I Sverige och Finland sker Bonavas projektutveckling av bostäder även genom att ett entreprenadavtal ingås med en bostadsrättsförening som beställare i Sverige eller ett bostadsaktiebolag i Finland. I Sverige köper slutkunden en nyttjanderätt 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 bostadsrättsförening som bostadsaktiebolag 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 samtliga länder intäktsförs transaktionerna vid köparens tillträde.

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 substansvärdeminskning i de fall tillgången inte har en obestämbar livslängd. Goodwill som har en obestämbar livslängd skrivs inte av utan prövas systematiskt för eventuellt nedskrivningsbehov. Bonava tillämpar komponentavskrivning där varje tillgång med större värde fördelas på ett antal komponenter och skrivs av utifrån respektive nyttjandeperiod.

Avskrivningstiderna varierar enligt tabellen nedan:

Programvaror	1–5 år
Andra immateriella tillgångar	3–10 år
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. 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 rättigheter i avtalet realiserats eller förfallit. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

Finansiella instrument klassificeras i följande kategorier avseende värdering: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar, finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen (avser derivat) samt övriga finansiella skulder. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga placeringar med en löptid understigande tre månader vid anskaffningstidpunkten, vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuation.

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper, forts.**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 Kassaflödessäkkringar 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.

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 vid tidpunkten för tilldelning redovisas som en personalkostnad med motsvarande ökning av eget kapital.

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. 80 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.

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 2017 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggs genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöring. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 23 MSEK.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 procent (149).

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.

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper, forts.**AVSÄTTNINGAR**

Avsättningar skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om när betalning sker eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera 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 som 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 färdigställa. 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. 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.

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

MSEK	Bokfört värde vid årets utgång exploateringsfastigheter ¹⁾	Nedskrivning under året
2017	5 734	34
2016	5 035	18

¹⁾ Se not 13.

Garantiåtaganden

Vid årets utgång uppgick garantiavsättningarna till 326 (357) 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.

Känslighets- och riskanalys

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. Bedömningen baseras på värden vid årets utgång och är gjord med utgångspunkt att alla övriga faktorer är oförändrade.

	Förändring	Resultateffekt efter finans- netto, MSEK (årsbasis)	Soliditet	Påverkan på avkastning sysselsatt kapital (%-enheter)
Nettoresultat	-/+ 5%	94	0,3	0,7
Rörelsemarginal	-/+ 1%	144	0,5	1,0
Ränteförändring	-/+ 1%	35	0,0	
Kassaflöde före finansiering	-500 MSEK	-5	-0,8	-0,7

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.

NOT 2 Rapportering av rörelsesegment, forts.

2017	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och eliminerings	Summa
Nettoomsättning	5 699	5 049	1 290	1 454	727	259	14 479
Avskrivningar		-22	-3	-1	-3	-34	-63
Nedskrivningar					-34	-25	-59
Rörelseresultat	1 230	668	1	141	104	-197	1 946
Finansiella poster							-226
Resultat efter finansiella poster							1 721
Sysselsatt kapital ¹⁾	4 986	3 057	1 284	857	1 108	711	12 003

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

	2017		2016	
Övrigt och eliminerings	Netto-omsättning	Rörelse-resultat	Netto-omsättning	Rörelse-resultat
Bonavas huvudkontor ²⁾	212	-214	69	-227
Verksamhet i Estland och Lettland	273	17	176	20
Försäljning av fastigheter i Lettland			4	-91
Eliminerings	-226		-67	
Totalt	259	-197	182	-298

¹⁾ Sysselsatt kapital definieras på sida 135.

²⁾ Aktiviteter för att skapa ett fristående Bonava medförde kostnader om 85 (varav 55 MSEK avsåg huvudkontoret) för 2016. Under 2017 har inga sådana kostnader förekommit.

NOT 3 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

	2017		2016			2017	2016
Medelantal anställda	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män	Andel kvinnor, %		
Sverige	229	106	184	81	Könsfördelning i företagsledningen		
Tyskland	886	644	809	600	Totalt		
Finland	146	63	104	35	Styrelsen	43	50
Danmark	63	46	44	30	Ledande befattningshavare	27	27
Norge	16	3	9	7	Med ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.		
S:t Petersburg	266	153	276	168			
Estland	34	19	25	15			
Lettland	56	39	31	21			
Totalt	1 696	1 073	1 482	957			

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

	2017			2016		
	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	42	851	893	39	676	715
Sociala kostnader			257			218
- varav pensionskostnad	7		77	5		64

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES VILLKOR OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsens ordförande och övriga årsstämموvalda ledamöter utgår arvode endast enligt årsstämموans 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 2017 var antalet ledande befattningshavare elva. Av dessa var sju anställda i moderbolaget och fyra anställda i dotterföretag.

NOT 3 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar, forts.**RÖRLIG ERSÄTTNING**

För verkställande direktören Joachim Hallengren var den rörliga ersättningen för 2017 maximerad till 50 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen baserades på ekonomiska mål uppsatta av styrelsen. Ersättning avseende verksamhetsåret 2017 var 1,3 (1,8) 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 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 lönedelar 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 2017

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner ^{1) 3)}	varav förmåner	varav rörlig ersättning ²⁾	varav avsatt för aktierelaterad ersättning	Pensionskostnad
Verkställande direktör Joachim Hallengren	7 221	83	1 260	1 355	1 336
Styrelsens ordförande Carl Engström	582				
Styrelseledamoten Åsa Hedenberg	309				
Styrelseledamoten Magnus Rosén	271				
Styrelseledamoten Anna Wallenberg	271				
Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson	271				
Styrelseledamoten Samir Kamal	309				
Styrelseledamoten Mikael Norman	279				
Övriga ledande befattningshavare koncernen (tio personer)	32 886	781	4 788	5 277	5 642
Totalt ledande befattningshavare	42 399	864	6 048	6 632	6 978

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 årsstämodatum 2017. Mikael Norman valdes till ny styrelseledamot vid stämman den 4 april 2017. Revisionsutskottsarvode har utgått till Mikael Norman (ordförande), Åsa Hedenberg samt Samir Kamal.

ERSÄTTNINGAR, AVSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER 2016

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner ^{1) 3)}	varav förmåner	varav rörlig ersättning ²⁾	varav avsatt för aktierelaterad ersättning	Pensionskostnad
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 årsstämodatum 2016.

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. Avgångs-

vederlaget ska reduceras med eventuell ersättning från ny arbetsgivare eller inkomst från egen verksamhet. Ledande befattningshavare får ej tillträda en befattning hos annan arbetsgivare eller bedriva egen verksamhet utan skriftligt tillstånd från bolaget under uppsägningsperioden. Vid uppsägning på befattningshavarens egen begäran utgår inget avgångsvederlag. Efter anställningens upphörande omfattas befattningshavaren av ett konkurrens- och värvningsförbud under tolv respektive nio månader.

NOT 3 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar, forts.**LÅNGSIKTIGT INCITAMENTSPROGRAM**

Bonava har två utestående långsiktiga prestationsbaserade aktieprogram till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonava-koncernen (LTIP2016 samt LTIP 2017). Syftet med programmen är att sammanlänka aktieägarnas respektive koncernledningens intressen för att säkerställa maximalt långsiktigt värdeskapande, att skapa ett långsiktigt koncernövergripande fokus på resultatutvecklingen samt att underlätta att rekrytera och behålla personer i koncernledningen och andra nyckelpersoner.

LTIP 2017

LTIP 2017 omfattar 50 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonava-koncernen. LTIP 2017 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 2017 krävs att deltagarna investerar i ett eget aktieäggande i Bonava AB, så kallade investeringsaktier, som allokeras till LTIP 2017. Deltagarna är indelade i fyra kategorier; (1) vd, (2) CFO och affärsenhetschefer, (3) övriga koncernledningen och andra nyckelpersoner samt (4) nyckelmedarbetare med funktionsansvar. Tilldelningsvärdet per investeringsaktie för kategori (1) utgör 6 aktierätter, 5 aktierätter för kategori (2) samt 4 respektive 3 för kategori (3) och (4).

Prestationsmål

Tilldelning av B-aktier är beroende av i vilken utsträckning vissa förutbestämda mål uppnås under prestationsperioden. Målen för LTIP 2017 är relaterat till Bonavas vinst per aktie (EPS) till 70 procent och Bonavas genomsnittliga avkastning på sysselsatt kapital (ROCE) till 30 procent. Om totalavkastningen på bolagets B-aktie är negativ under perioden mellan programmets införande till och med dagen för offentliggörande av Bonavas delårsrapport för tredje kvartalet 2020, ska tilldelningen av B-aktier reduceras till hälften.

Programmets omfattning och kostnader

Vid ett antagande om ett fullt uppfyllande av prestationsmålen samt maximalt deltagande och maximal investering, beräknas värdet på aktierätterna till cirka 28 MSEK inklusive sociala avgifter.

Aktierätter	Koncern	Moderbolag
Utestående vid periodens början	304 274	136 852
Tilldelade under perioden	162 559	57 017
Förverkade under perioden	-10 356	
Utestående vid periodens slut	456 477	193 869

VERKLIGT VÄRDE OCH ANTAGANDEN

LTIP 2016	2017		2016	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	8 578	3 994	820	369
Aktiepris, SEK	107,76	107,76	107,76	107,76
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas löptid, år	1,75	1,75	2,75	2,75

LTIP 2017	2017	
	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	3 349	1 175
Aktiepris, SEK	140,47	140,47
Lösenpris, SEK	0	0
Aktierätternas löptid, år	2,5	2,5

Personalkostnader för aktierelaterad ersättning	2017		2016	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Aktierätter	11	5	1	
Sociala kostnader	2	2		
Total personalkostnad för aktierelaterad ersättning	13	6	1	1

Återköp av egna aktier

I syfte att täcka åtagandet för LTIP 2017 för leverans av B-aktier, inklusive sociala avgifter, har Bonava AB återköpt 194 800 B-aktier till ett totalt värde om 30 MSEK.

LTIP 2016

LTIP 2016 omfattar 25 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonava-koncernen. 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 är indelade i tre kategorier; (1) vd, (2) CFO och affärsenhetschefer samt (3) övriga koncernledningen och nyckelpersoner. Tilldelningsvärdet per investeringsaktie för kategori (1) utgör 6 aktierätter, 5 aktierätter för kategori (2) samt 4 för kategori (3).

Prestationsmål

Målen för LTIP 2016 är relaterat till Bonavas rörelseresultat (EBIT) till 70 procent och Bonavas genomsnittliga avkastning på sysselsatt kapital (ROCE) till 30 procent. Om totalavkastningen på bolagets B-aktie är negativ under perioden mellan programmets införande till och med dagen för offentliggörande av Bonavas delårsrapport för tredje kvartalet 2019, ska tilldelningen av B-aktier reduceras till hälften.

Programmets omfattning och kostnader

Vid ett antagande om ett fullt uppfyllande av prestationsmålen samt maximalt deltagande och maximal investering, beräknas värdet på aktierätterna till cirka 40 MSEK inklusive sociala avgifter.

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 cirka 45 MSEK.

NOT 4 Avskrivningar

	2017	2016
Immateriella tillgångar	-34	-18
Rörelsefastigheter	-4	-4
Maskiner och inventarier	-25	-22
Summa avskrivningar	-63	-44

NOT 5 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

	2017	2016
Revisionsföretag		
EY		
Revisionsuppdrag	6	7
Övriga revisionsföretag		
Revisionsuppdrag	1	
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	7	7

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

NOT 6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	2017	2016
Produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror och förnödenheter	11 259	10 933
Lagerförändringar	1	-2
Personalkostnader	1 151	929
Avskrivningar	63	44
Nedskrivningar	58	25
Summa kostnader för produktion samt försäljnings- och administrationskostnader	12 532	11 930

NOT 7 Finansnetto

	2017	2016
Finansiella intäkter	11	13
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-88	-171
Räntekostnader på finansiella skulder som innehas för handelsändamål	-83	-72
Netto valutakursförändringar	1	-6
Övriga finansiella kostnader	-67	-44
Finansiella kostnader	-236	-292
Finansnetto	-226	-279

NOT 8 Immateriella tillgångar

2017	Goodwill	Övrigt
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	67	179
Investeringar		77
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	67	256
Akkumulerade avskrivningar vid årets början		-25
Årets avskrivning enligt plan		-31
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut		-56
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-45	-6
Årets nedskrivning		-25
Årets omräkningsdifferens		
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-45	-31
Restvärde vid årets början	22	149
Restvärde vid årets slut	22	169

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

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**

	2017	2016
Kostnader för produktion		-1
Försäljnings- och administrationskostnader	-34	-17
Summa	-34	-18

NOT 9 Materiella anläggningstillgångar

2017	Rörelse- fastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	92	269	361
Investeringar	16	64	80
Avyttringar och utrangeringar	-9	-12	-21
Omklassificeringar		7	7
Årets omräkningsdifferens	2	3	5
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	101	331	432
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början	-24	-149	-173
Omklassificeringar		-15	-15
Avyttringar och utrangeringar		6	6
Årets avskrivningar	-4	-25	-29
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut	-28	-184	-211
Restvärde vid årets början	68	120	187
Restvärde vid årets slut	73	147	221

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

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.

	2017	2016
Intäkter	255	63
Kostnader	-237	-64
Resultat	18	-1
Anläggningstillgångar	31	20
Omsättningstillgångar	399	455
Summa tillgångar	430	475
Långfristiga skulder	70	228
Kortfristiga skulder	271	165
Summa skulder	341	393
Nettotillgångar	89	82

Förteckning över gemensamma verksamheter	Ägd andel, %
Tipton Brown AB	33
NVB Beckomberga KB	25
Stora Ursvik KB	50
Ursvik Exploaterings AB	50
KB Öhusen	50
AB Broutsikten	50
Sigtuna Stadsängar Exploaterings AB	53
NVB Sköndalsbyggarna II AB	33
NVB Sköndalsbyggarna II KB	33

NOT 11 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

	2017	2016
Långfristiga fordringar		
Forordningar på joint ventures	10	81
Forordningar från sålda bostadsprojekt		66
Övriga långfristiga fordringar	135	82
Långfristiga fordringar	145	228
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Forordningar på joint ventures	59	57
Forordningar från sålda bostadsprojekt	85	161
Förskott till leverantörer		2
Övriga kortfristiga fordringar	849	431
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar	993	651

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

	2017	2016
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad	-129	-242
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	-189	-36
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-319	-278

Effektiv skatt	2017		2016	
	Skatt, %	Resultat	Skatt, %	Resultat
Resultat före skatt		1 721		1 283
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-22	-379	-22	-282
Effekt av andra skattesatser för utländska bolag	-3	-53	-2	-31
Ändrad skattesats i Norge 2017 och 2016		-2		
Icke avdragsgilla kostnader	-3	-45	-3	-39
Ej skattepliktiga intäkter	8	144	6	78
Skatteeffekt till följd av ej aktiverade underskottsavdrag		-1	-2	-20
Skatteeffekt till följd av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		5	4	51
Skatteeffekt till följd av omvärderade underskottsavdrag	-1	12	3	38
Skatt hänförlig till tidigare år		2	-5	-6
Övrigt		-2	-1	-8
Genomsnittlig skattesats/redovisad skatt	-19	-319	-22	-278

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

	2017	2016
Aktuell skatt på säkringsinstrument		16
Summa	0	16

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTSAVDRAG

	2017	2016
Ingående bokfört värde	319	338
Förvärv/Avyttring av dotterföretag	-5	4
Redovisad skatt på årets resultat	-189	-36
Omräkningsdifferenser	-1	14
Utgående bokfört värde	125	319

	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pågående bostadsprojekt	8	100			8	100
Exploateringsfastigheter		12	-7		-7	12
Obeskattade reserver				-24	0	-24
Avsättningar	24	13			24	13
Underskottsavdrag	90	207			90	207
Övrigt	17	26	-7	-17	10	10
Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld	139	360	-14	-41	125	319

Aktiverade underskottsavdrag beräknas kunna utnyttjas inom en femårsperiod.
I Bonava finns underskotts- och ränteavdrag motsvarande cirka 54 (90) MSEK som inte värderats i balansräkningen.

NOT 13 Bostadsprojekt

2017	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	5 226	7 935	739	13 900
Investeringar ¹⁾	4 030	10 080	100	14 210
Avyttringar	-553	-9 492	-1 895	-11 940
Omklassificeringar	-2 791	905	1 886	0
Årets omräkningsdifferens	47	95	-4	139
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	5 958	9 523	826	16 307
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-192	-38	-6	-236
Årets nedskrivningar	-34			-34
Avyttringar		-4	-5	-9
Årets omräkningsdifferens	1			1
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-225	-42	-11	-278
Restvärde vid årets början	5 035	7 898	733	13 666
Restvärde vid årets slut	5 734	9 482	815	16 031

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

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.

NOT 14 Aktiekapital

Förändringar i aktiekapitalet	Antal aktier	Aktiekapital, TSEK
Antal aktier den 1 januari 2017	108 435 822	433 743
Antal aktier den 31 december 2017	108 435 822	433 743

Aktierna fördelas på 13 169 505 A-aktier och 95 266 317 B-aktier. En A-aktie berättigar till tio röster och en B-aktie till en röst. Kvotvärde per aktie är 4 SEK.

För att kunna fullfölja sina åtaganden för de långsiktiga incitamentsprogrammen har Bonava AB återköpt 549 200 (354 000) B-aktier.

NOT 15 Räntebärande skulder

	2017	2016
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	590	588
Finansiella leasingsskulder	14	11
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	2 674	1 517
Skulder till joint ventures	16	85
Övriga långfristiga lån	46	45
Summa	3 340	2 245
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut och investerare	200	
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	1 737	2 160
Skulder till joint ventures	58	57
Finansiell leasing, kortfristig del	7	5
Övriga kortfristiga skulder	22	15
Summa	2 024	2 236
Totalt räntebärande skulder	5 364	4 481

För återbetalningstider och villkor se not 23.

NOT 16 Avsättningar

2017	Garantier	Övrigt	Totalt
Ingående balans	357	423	780
Årets avsättning	83	10	93
Omrubriceringar			
Årets utnyttjande	-66	-116	-182
Återförd, ej utnyttjad avsättning	-52	-4	-56
Omklassificering	-1	1	0
Omräkningsdifferenser	5		5
Utgående balans	326	313	640
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 ¹⁾	62	316	378
Omräkningsdifferenser	12	4	17
Utgående balans	357	423	780

¹⁾ Omklassificering under 2016 avser åtaganden i sålda projekt i Bonava Sverige vilka omförts från långfristig skuld.

GARANTIER

Garantiavsättningarna avser bedömda utgifter i framtiden. För att beräkna en framtida garantikostnad görs en individuell bedömning per projekt. Schablonmässiga procentsatser används för beräkningen av den framtida kostnadens storlek, där schablonen är varierande beroende på projektets karaktär. Garantikostnaden avsätts individuellt för varje projekt. Den längsta löptiden på garantiavsättning är tio år medan majoriteten löper cirka två till tre år.

ÖVRIGT

Bonava är även inblandade i andra tvister, rättsliga processer och skatterevisioner som uppkommit i den ordinarie affärsverksamheten. Eventuell skadeståndsskyldighet och andra kostnader i samband med sådana rättsliga förfaranden bedöms inte väsentligen påverka Bonavas affärsverksamhet eller finansiella ställning.

NOT 17 Övriga skulder

	2017	2016
Övriga långfristiga skulder		
Skulder till joint ventures		2
Skulder fastighetsförvärv	509	237
Övriga långfristiga skulder	45	32
Summa	555	271
Övriga kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	3 958	2 828
Skulder för fastighetsförvärv	206	333
Kortfristiga skulder, övriga	327	226
Summa	4 492	3 387

NOT 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Lönerelaterade kostnader	148	142
Projekterelaterade kostnader	749	827
Administrationskostnader	128	147
Räntekostnader	31	
Övriga kostnader	10	3
Summa	1 067	1 119

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.

OPERATIONELL LEASING	2017	2016
Operationell leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter – leasetagare		
<i>Leasingkontrakt som löper ut:</i>		
Inom 1 år	96	73
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	273	175
Senare än 5 år	456	15
Årets kostnad för operationell leasing	80	63

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.

	2017	2016
Transaktioner med NCC		
Försäljning	4	19
Inköp	2 583	3 314
Finansiella kostnader		87
Kortfristiga fordringar		1
Långfristiga räntebärande skulder	35	45
Kortfristiga räntebärande skulder	12	12
Leverantörsskulder	60	258
Eventualförpliktelser	221	76

NOT 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017	2016
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar	2 603	1 699
Spärrade bankmedel	11	22
Totalt ställda säkerheter	2 614	1 722
Borgens- och garantiförpliktelser		
<i>Egna förbindelser:</i>		
Insatser och upplåtelseavgifter ¹⁾	1 204	600
Övriga borgensförbindelser	105	118
<i>Solidariskt med andra företag:</i>		
Skulder i konsortier, handels- och kommanditbolag		23
Summa borgens- och garantiförpliktelser	1 309	741

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.

Hyresgarantier uppgår inte till väsentliga belopp.

NOT 22 Kassaflödesanalys och likvida medel

Likvida medel	2017	2016
Kassa och bank	1 122	619
Summa enligt balansräkning och kassaflödesanalys	1 122	619

Kortfristiga placeringar har klassificerats som likvida medel med följande utgångspunkt:

- De har obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst tre månader vid anskaffningstidpunkten.

UPPLYSNINGAR OM BETALDA RÄNTOR

Under året erhållen ränta uppgick till 11 MSEK (13). Under året betald ränta uppgick till 170 MSEK (242).

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 ansvarar för efterlevnaden av finanspolicyn. 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 finansavdelning. Kundkreditrisker hanteras i respektive affärsområde.

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. 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.

I finansieringen avseende byggnation av finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar om 4 411 (3 677) MSEK är kapitalbindningen knuten till varje enskilt bostadsprojekt och uppgick till 18 (19) månader. Per 31 december 2017 uppgick kapitalbindningen till 23 (33) månader för företagets övriga skuldportfölj. Kapitalbindningen för totala räntebärande skulder uppgick till 19 (22) månader.

NOT 23 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.**FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING 2017 I MSEK**

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2018	2 022	38
2019	2 485	46
2020	504	9
2021	353	7
2022		
2023		
2024–		
Totalt	5 364	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 2017 uppgick till 1 122 (619) MSEK.

Betalningsberedskapen per den 31 december 2017 uppgick till 26 (27) procent och inkluderar tillgängliga likvida medel om 1 044 (566) MSEK samt outnyttjade bindande kreditfaciliteter om 2 782 (3 093) MSEK.

Nedanstående tabell visar Bonavas finansiella tillgångar och skulder (inklusive räntebetalningar) samt netto reglerade derivat som utgör finansiella tillgångar och skulder. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Beloppen i tabellen är de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena.

LÖPTIDSANALYS (BELOPP INKLUSIVE RÄNTA) NETTO REGLERADE DERIVATINSTRUMENT I MSEK

2017	Totalt	<3 mån	3 mån –1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år
Räntebärande fordringar	172	156		12		4
Kundfordringar	440	440				
Likvida medel	1 122	1 122				
Summa finansiella tillgångar	1 734	1 718	0	12	0	4
Derivatinstrument	11	4	1	6		
TOTALT	1 745	1 722	1	18	0	4
Räntebärande skulder	983	203	95	332	353	
Räntebärande skulder i finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar ¹⁾	4 488	445	1 345	2 698		
Derivatinstrument (netto)	82	72	7		3	
Leverantörsskulder	807	807				
TOTALT	6 360	1 527	1 447	3 030	356	0
2016	Totalt	<3 mån	3 mån –1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år
Räntebärande fordringar	396	245		147		4
Kundfordringar	535	535				
Likvida medel	619	619				
Summa finansiella tillgångar	1 550	1 399	0	147	0	4
Derivatinstrument	55	49	6			
TOTALT	1 605	1 448	6	147	0	4
Räntebärande skulder	846	4	154	47	641	
Räntebärande skulder i finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar ¹⁾	3 755	76	2 019	1 542	5	113
Derivat instrument (netto)	102	52	13	37		
Leverantörsskulder	861	861				
TOTALT	5 564	993	2 186	1 626	646	113

¹⁾ 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 0 (3) månader.

MSEK	2017	2016
Valutaterminer		
- utflöde		-1 162
- inflöde		1 178
Nettoflöde från bruttoreglerade derivat	0	16

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 1 och 18 månader.

Räntebindningstiden för projektrelaterade skulder om 4 411 (3 677) MSEK uppgick till 1 (1) månad. Den räntebärande skulden avseende företagets övriga skuldportfölj uppgick till 954 (804) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 (4) månader. Per 31 december 2017 uppgick Bonavas totala räntebärande bruttoskuld till 5 364 (4 481) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 1 (1) månader.

Räntebindningstiden för projektrelaterad finansiering samt företagets övriga skuldportfölj följer den antagna finanspolicyn.

Inga ränteswappar var utestående per den 31 december 2017 eller 2016.

En höjning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat med -35 (-22) MSEK givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

RÄNTEKÄNSLIGHET I MSEK

Räntekänslighet, resultat	2017	2016
	Effekt på resultat	Effekt på resultat
Marknadsränta +/- 1 %	35	22

Räntekänslighet, verkligt värde	2017	2016
	Effekt på resultat	Effekt på resultat
Marknadsränta +/- 1 %	4	6

	2017	2016
	Effekt på övrigt totalresultat	Effekt på övrigt totalresultat
Marknadsränta +/- 1 %	0	1

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING 2017 I MSEK

Förfallotid	Räntebärande skulder inkl. ränteswappar	
	Belopp	Andel, %
2018	5 364	100
Totalt	5 364	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 2017.

Följande tabell visar Bonavas finansiering i olika valutor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2017 I MSEK

Motvärde i MSEK	Belopp	Andel, %
EUR	1 307	24
SEK	4 057	76
Totalt	5 364	100

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

Omräkningsexponering i utländska nettotillgångar säkrades till och med 2016. I januari 2017 avslutade Bonava sin säkring av nettoinvesteringar med en positiv resultateffekt om 2 MSEK. Resultateffekten har redovisats via resultaträkningen.

Nedanstående tabell visar Bonavas nettoinvesteringar och säkringspositioner per valuta samt säkrad andel utan, respektive med, hänsyn tagen till skatteeffekt till och med år 2016. Från och med år 2017 upphörde Bonava med att säkra nettoinvesteringar.

MOTVÄRDE I MSEK

Valuta	Nettoinvestering	Säkringsposition före skatt	2017		
			Säkrad andel före skatt, %	Säkringsposition efter skatt	Säkrad andel efter skatt, %
DKK	347				
EUR	1 529				
NOK	510				
RUB	461				
Totalt	2 847	0	0	0	0

Valuta	Nettoinvestering	Säkringsposition före skatt	2016		
			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

Säkring av nettotillgångarna skedde både genom upptagande av lån samt genom valutaterminer. Det redovisade värdet på lån samt valutaterminer (inklusive underliggande kapitalbelopp) som använts som säkringsinstrument för nettotillgångar per 31 december 2017 var 0 (1 736) MSEK, varav lån 0 (574) MSEK och valutaterminer 0 (1 162) MSEK. Säkringsredovisning tillämpades 2016 då kriterierna för säkringsredovisning var uppfyllda. En valutakursdifferens på 0 (73) MSEK före skatt har redovisats i övrigt totalresultat. Säkringarna uppfyllde 2016 kraven för effektivitet vilket innebär att samtliga förändringar på grund av ändrad valutakurs redovisades i övrigt totalresultat. Per den 31 december 2017 skulle en försvagning av den svenska kronan gentemot andra valutor med fem procent medföra en förändring av eget kapital med 142 (41) 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 0 (58) MSEK vid utgången av 2017. 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 1 122 (619) 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 I MSEK**

	2017		2016	
	Brutto	Reserv för osäkra fordringar	Brutto	Reserv för osäkra fordringar
Ej förfallna kundfordringar	428		652	
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	72		58	
Förfallna kundfordringar 31–60 dagar	15		19	
Förfallna kundfordringar 61–180 dagar			16	
Förfallna kundfordringar >180 dagar	47	36	49	33
Summa	562	36	794	33

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

RESERV FÖR OSÄKRA FORDRINGAR I MSEK

	2017	2016
Ingående balans	33	33
Årets reservering	5	1
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-3	-3
Omräkningsdifferenser	1	1
Utgående balans	36	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, andra räntefria skulder och andra räntebärande skulder bedöms det verkliga värdet överensstämja med det redovisade värdet. Inga omklassificeringar av finansiella tillgångar och skulder mellan nedanstående kategorier har gjorts under året.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT I MSEK

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2017							
Andra långfristiga värdepappersinnehav				4			4
Långfristiga fordringar			12				12
Kundfordringar			440				440
Övriga fordringar			155				155
Likvida medel			1 122				1 122
Derivatinstrument		11					11
Summa tillgångar		11	1 729	4			1 744
Långfristiga räntebärande skulder						3 340	3 340
Övriga långfristiga skulder						555	555
Kortfristiga räntebärande skulder						2 024	2 024
Leverantörsskulder						807	807
Övriga kortfristiga skulder						206	206
Derivatinstrument					82		82
Summa skulder					82	6 932	7 014

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

2016	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultat-räkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Andra långfristiga värdepappersinnehav				4			4
Långfristiga fordringar			147				147
Kundfordringar			534				534
Övriga fordringar	17		245				262
Likvida medel			619				619
Derivatinstrument		38					38
Summa tillgångar	17	38	1 545	4			1 604
Långfristiga räntebärande skulder						2 245	2 245
Övriga långfristiga skulder						271	271
Kortfristiga räntebärande skulder						2 236	2 236
Leverantörsskulder						861	861
Övriga kortfristiga skulder						334	334
Derivatinstrument					102		102
Summa skulder					102	5 947	6 049

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: enligt metoden för Nivå 2 baseras verkligt värde på modeller som använder andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser som ingår i Nivå 1. För Bonava innebär sådan data marknadsräntor och avkastningskurvor som används för att beräkna verkligt värde.

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden. Denna kategori är inte aktuell för Bonava.

	2017		2016	
	Nivå 2	Summa	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Derivatinstrument som används för säkringsredovisning		0	17	17
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	4	4	4
Summa finansiella tillgångar	4	4	21	21
Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde				
Övriga skulder (räntebärande skulder)	5 364	5 364	4 481	4 481
Summa finansiella skulder	5 364	5 364	4 481	4 481

KVITTNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

	2017		2016	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp ¹⁾			17	
Nettobelopp efter avtal om nettnig	0	0	17	0

¹⁾ I det redovisade bruttobeloppet för finansiella tillgångar ingår derivat som används i säkringsredovisning i övriga fordringar med 0 (17) MSEK.



Moderbolagets resultaträkning

MSEK	Not	2017	2016
Nettoomsättning		212	69
Bruttoresultat		212	69
Administrationskostnader		-407	-295
Rörelseresultat	2,3,4	-195	-226
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	432	291
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176	148
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-128	-188
Resultat efter finansiella poster	12	284	24
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		141	
Koncernbidrag, lämnade			-5
Resultat före skatt		425	19
Skatt på årets resultat	9	3	27
Årets resultat		428	45

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. Nettoomsättningen uppgick till 212 (69). Ökningen var hänförligt till högre administrationskostnader än föregående år till följd av en större organisation.

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 räntekostnader inom den centraliserade finansavdelningen.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Under 2017 har Bonava AB förvärvat Januki SIA från sitt dotterbolag Bonava East Holding AB. Bonava AB har lämnat aktieägar-tillskott till dotterbolag under året.

Under 2016 bildade Bonava AB en centraliserad finansavdelning i syfte att kunna bevaka koncernens sammanlagda finansiella riskpositioner samt att kunna uppnå kostnadseffektivitet och stor-driftsfördelar. Fordringar koncernföretag avser finansavdelningens fordringar på dotterföretag.

Under 2016 ökades aktiekapitalet i moderbolaget genom både ny- och fondemissioner.

Moderbolagets balansräkning

MSEK	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	7	159	142
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier		11	15
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	2 276	1 740
Uppskjuten skattefordran	9	63	58
Andra långfristiga fordringar		2	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 340	1 799
Summa anläggningstillgångar		2 509	1 955
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 812	3 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	32
Övriga fordringar		983	360
Summa kortfristiga fordringar		3 820	4 131
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank			120
SUMMA TILLGÅNGAR	12	6 330	6 207
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		434	434
Fond för utvecklingsutgifter		98	83
Summa bundet eget kapital		532	517
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 249	4 648
Årets resultat		428	45
Summa fritt eget kapital	15	4 677	4 693
Summa eget kapital		5 208	5 210
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		2	1
Summa avsättningar		2	1
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	590	574
Skulder till koncernföretag			34
Övriga skulder		2	
Summa långfristiga skulder		592	609
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		36	43
Skulder till koncernföretag		178	219
Aktuell skatteskuld			1
Övriga skulder	10	207	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	107	122
Summa kortfristiga skulder		528	387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12	6 330	6 207

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 2016-01-01	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 aktier			-45		-45
Årets resultat				45	45
Utgående eget kapital 2016-12-31	434	83	4 648	45	5 210
Vinstdisposition			45	-45	0
Överföring till fond för utvecklingsutgifter		15	-15		0
Prestationsbaserat incitamentsprogram			11		11
Återköp av egna aktier			-30		-30
Utdelning			-410		-410
Årets resultat				428	428
Utgående eget kapital 2017-12-31	434	98	4 249	428	5 208

Moderbolagets kassaflödesanalys

MSEK	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	284	24
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Anteciperad utdelning	-294	-337
Avskrivningar	33	17
Nedskrivningar	56	176
Förändringar avsättningar	1	-2
Övrigt	42	
Summa poster som inte ingår i kassaflödet	-162	-145
Betald skatt	-17	-46
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	106	-167
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar	-79	-504
Ökning (+)/minskning (-) av skulder	96	129
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	18	-375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123	-542
Investeringsverksamheten		
Investeringar i aktier i dotterföretag	-567	-496
Investeringar i inventarier		-15
Investeringar i immateriella tillgångar	-71	-107
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-638	-619
Finansieringsverksamheten		
Återköp av egna aktier	-30	-45
Erhållet kapitaltillskott		5 051
Utdelning	-410	
Ökning (-) /minskning (+) av räntebärande fordringar	347	
Ökning (+)/minskning (-) av räntebärande skulder	-3	-3 766
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95	1 240
Årets kassaflöde	-610	79
Likvida medel vid årets början	120	41
Likvida medel vid årets slut	-490	120

Likvida medel vid 2017 års slut, -490 MSEK, avsåg medel på koncernkonto hos Bonava's finansavdelning och rapporterades netto i balansräkningen som fordringar hos koncernföretag.

Kommentarer till moderbolagets kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 123 (-542) MSEK. En minskning av kortfristiga räntefria fordringar ledde till att kassaflödet från rörelsekapitalet blev positivt jämfört med föregående år.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var lägre jämfört med föregående år då Bonava AB givit kapitaltillskott till två av sina dotterbolag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var negativt jämfört med föregående år då Bonava AB under 2016 erhöll ett kapitaltillskott från NCC AB samt att bolaget i samband med det reglerade sina lån hos NCC Treasury.

Under året har räntor erhållits med 176 (148) MSEK och betalats med 17 (145) MSEK.

Förändring av räntebärande skulder	2016	Kassaflöde	2017
Kortfristiga räntebärande skulder	219	-19	200
Långfristiga räntebärande skulder	574	16	590
Totalt räntebärande skulder	793	-3	790

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.

Moderbolagets redovisningsprinciper skiljer sig från koncernens på följande punkter:

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde minus eventuella nedskrivningar. Nedskrivningar av dessa aktier och andelar sker om återvinningsvärdet är lägre än det bokförda värdet. Som intäkt redovisas erhållen och anteciperad utdelning.

Leasing

I moderbolaget redovisas samtliga 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 Antal anställda, löner och andra ersättningar

Medelantalet anställda var under året 62 (43). De anställda utgörs av 38 kvinnor och 24 män.

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING

	Andel kvinnor, %	
	2017	2016
Styrelsen	43	50
Ledande befattningshavare	43	43

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER, INKLUSIVE PENSIONS-KOSTNADER

MSEK	2017	2016
Löner och ersättningar	68	46
Sociala kostnader	45	31
varav pensionskostnad	14	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

	2017		2016	
MSEK	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	10	58	9	42
(varav tantiem o.d.)	(1)	(3)	(2)	(5)

NOT 3 Avskrivningar

MSEK	2017	2016
Immateriella tillgångar	-30	-17
Materiella tillgångar	-3	
Summa avskrivningar	-33	-17

NOT 4 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

MSEK	2017	2016
Revisionsföretag		
EY		
Revisionsuppdrag	2	2
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	2	2

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	2017	2016
Utdelning	463	461
Nedskrivningar	-31	-170
Summa	432	291

NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

MSEK	2017	2016
Räntekostnader koncernföretag		-2
Räntekostnader kreditinstitut	-99	-104
Övriga finansiella kostnader	-29	-82
Summa	-128	-188

NOT 7 Immateriella tillgångar

Förvärvade immateriella tillgångar	2017	2016
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	170	63
Investeringar	72	107
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	242	170
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-22	-5
Årets avskrivning enligt plan	-30	-17
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-52	-22
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-6	
Årets nedskrivningar	-25	-6
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-31	-6
Restvärde vid årets början	142	59
Restvärde vid årets slut	159	142

NOT 8 Andelar i koncernföretag

MSEK	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde	
			2017	2016
Namn, Organisationsnummer, Säte				
Bonava East Holding AB, 556495-9079, Stockholm	100	1 000		
Bonava Sverige AB, 556726-4121, Stockholm	100	1 000	51	49
Bonava Latvija SIA, 40003941615, Lettland	100	10 294 477	78	78
Januki SIA, 40003835266, Lettland	100	3 357 977	98	
Bonava Eesti OÜ, 11398856, Estland	100	1	41	36
LLC Bonava Saint-Petersburg, INN7841322136, Ryssland	100		381	115
LLC Bonava Development, INN7842398917, Ryssland	100			266
LLC Petro Center, INN7841457408, Ryssland	99		11	22
Bonava Norge AS, 980 390 020, Norge	100	7 501	481	44
Bonava Danmark A/S, 32 65 55 05, Danmark	100	5 000	457	456
Bonava Holding GmbH, HRB 16608 FF, Tyskland	100	19 976	375	373
Bonava Wohnbau GmbH, HRB 15662 FF, Tyskland	10	2 500	1	1
Bonava Suomi Oy, 2726714-3, Finland	100	10 000	302	300
Summa andelar i koncernföretag			2 276	1 740

NOT 9 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar

	2017	2016
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad	-2	-34
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	4	61
Totalt redovisad skatt på årets resultat	3	27

	Resultat	
	2017	2016
Effektiv skatt		
Resultat före skatt	425	19
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-93	-4
Icke avdragsgilla kostnader	-7	-38
Ej skattepliktiga intäkter	102	101
Skatteeffekt till följd av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	3	
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	-29
Övrigt		-4
Redovisad skatt	3	27
Effektiv skatt	1%	141%

	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
MSEK						
Underskottsavdrag	63	58			63	58
Uppskjuten skattefordran	63	58			63	58

NOT 10 Räntebärande skulder

MSEK	2017	2016
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	590	574
Summa	590	574
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut och investerare	200	
Koncernföretag		219
Summa	200	219
Totalt räntebärande skulder	790	793

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

NOT 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	2017	2016
Lönerelaterade kostnader	21	24
Administrationskostnader	53	98
Räntekostnader	31	
Övriga kostnader	2	
Summa	107	122

NOT 12 Transaktioner med närstående

Bonava AB har haft 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 211 (68) MSEK och inköpen uppgick till 31 (3) 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.

MSEK	2017	2016
Transaktioner med NCC-koncernen		
Försäljning		2
Inköp	3	21
Finansiella kostnader		14
Leverantörsskulder		2

NOT 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

MSEK	2017	2016
Borgensförbindelser	17 740	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 Stockholm. Bonava AB:s aktier är marknadsnoterade på Stockholmsbörsen (Nasdaq Stockholm/Stora bolag).

Huvudkontorets adress är Bonava AB, Lindhagensgatan 72, Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2017 består av moderbolag och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen. I koncernen ingår även andel i innehaven i intresseföretag.

NOT 15 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK	4 676 849 392
--	---------------

Disponeras enligt följande:

Ordinarie utdelning till aktieägarna 5,20 SEK per aktie	561 010 434
I ny räkning balanseras	4 115 838 958
Summa SEK	4 676 849 392

Aktier som är återköpta av Bonava AB berättigar inte till utdelning. Den föreslagna utdelningens totalbelopp är beräknat baserat på antalet utestående aktier per 16 mars 2018.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel	4 676 849 392
Disponeras enligt följande:	
Ordinarie utdelning till aktieägarna 5,20 SEK per aktie ¹⁾	561 010 434
I ny räkning balanseras	4 115 838 958
Summa SEK	4 676 849 392

¹⁾ Aktier återköpta av Bonava AB berättigar inte till utdelning. Den föreslagna utdelningens totalbelopp beräknas på antalet utestående aktier per den 16 mars 2018.

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 16 mars 2018. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2018.

Stockholm den 16 mars 2018

Carl Engström
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Åsa Hedenberg
Styrelseledamot

Samir Kamal
Styrelseledamot

Mikael Norman
Styrelseledamot

Magnus Rosén
Styrelseledamot

Anna Wallenberg
Styrelseledamot

Joachim Hallengren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 16 mars 2018
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 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 75–87. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 90–131 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 2017 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 2017 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 75–87. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av bostadsprojekt

Beskrivning av området

Bostadsprojekt uppgick den 31 december 2017 till 16 031 Mkr och utgör 81 procent av koncernens tillgångar per 31 december 2017. 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 samt not 1 Väsentliga redovisningsprinciper avsnitt Kritiska uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat ledningens process för projektreddovisning, 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, produktionskostnader, hyresnivåer och avkastningskrav.

Vi har även utvärderat processen för inköp- och produktionskostnader och testat identifierade nyckelkontroller i denna.

Vi har också granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Garantiåtaganden

Beskrivning av området

Avsättningar för garantiåtaganden uppgick till 326 Mkr den 31 december 2017, och uppgår därmed till väsentliga belopp i koncernens balansräkning. Avsättning för framtida garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som bedömts komma att åtgå för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare genomförda avyttringar av bostadsprojekt.

En beskrivning av garantiåtaganden framgår av not 16 Avsättningar samt not 1 Väsentliga redovisningsprinciper avsnitt Kritiska uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

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 lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Byte av redovisningssystem

Beskrivning av området

Delar av koncernen har under året bytt redovisningssystem för att harmonisera systemen inom koncernen. Byte av redovisningssystem är en komplex åtgärd som kan påverka den finansiella rapporteringen. Med anledning av detta bedömer vi byte av redovisningssystem som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa: Vi har utvärderat och granskat processen för övergången till nytt redovisningssystem. Vi har granskat bolagets tillvägagångssätt för testning av det nya systemet och hantering av avvikelser som noterats under testning. Vi har utvärderat bolagets rutiner för att verifiera överföringen av data från det gamla systemet till det nya och vi har granskat behörighetsstrukturen och ansvarsfördelningen i det nya redovisningssystemet.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–74 och 135–152. 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 revisionsd 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, förfalskning, 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 eventuella 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.

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 2017 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 revisionssed 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 förlöpande 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 försumelse 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 75–87 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.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Bonava ABs revisor av bolagsstämman den 4 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan 22 april 2016.

Stockholm den 16 mars 2018

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

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 köpeskillingen som nettoomsättning och nedlagda utgifter för bostaden redovisas som kostnader för produktion.

Reservationsgrad

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

Sålda bostäder

Antal bostäder där bindande försäljningsavtal är tecknat med kunden och bostaden har 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.

Hållbarhet – upplysningar och GRI

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Detta är Bonavas andra årliga hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningen ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer, version G4 och alternativ Core. Redovisningen omfattar 2017 och det har inte genomförts några betydande förändringar i rapporteringen. Redovisade indikatorer gäller, om annat inte anges, för Bonavas alla enheter och helåret.

Äldre upplysningar om Bonava ingår i NCC:s års och hållbarhetsredovisningar till och med räkenskapsåret 2015. Hållbarhetsredovisningen är granskad och bestyrkt av extern hållbarhetsrevisor, se sid. 149.

Index på sid. 146 visar var i årsredovisningen de hållbarhetsrelaterade upplysningarna återfinns.

HÅLLBARHETSORGANISATION

Bonavas organisation och ansvar för hållbarhetsagendan beskrivs i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 75–87.

Bonavas utveckling av hållbarhetsarbetet drivs huvudsakligen inom ramen för bolagets strategiska initiativ. Varje hållbarhetsaspekt i agendan är knuten till ett strategiskt initiativ. De strategiska initiativen leds av respektive Strategic board. Ofta krävs samverkan för att Bonava ska nå rätt resultat.

STYRDOKUMENT

Viktigaste styrdokumentet för Bonavas hållbarhetsarbete är uppförandekoden där principerna för Bonavas efterlevnad av FN Global Compact och hållbarhetsagenda förtydligas. Uppförandekoden samverkar med Bonavas hållbarhetspolicy med åtagande för Bonavas sociala och miljömässiga ansvar inkluderat, Bonavas policy för hälsa och säkerhet och Bonavas HR-policy med åtagande för mångfald och mot diskriminering

inkluderat. Uppförandekoden och samtliga policyer fastslås av styrelsen. Bonavas leverantörskrav gäller för samtliga leverantörer. Ovannämnda policyer och Bonavas leverantörskrav finns tillgängliga på bonava.com.

Därtill styr koncerngemensamma obligatoriska rutiner med interna regler för exempelvis skatt, resor, motorfordon, sponsring, alkohol och narkotika samt minimistandard för miljö, hälsa och säkerhetsverksamhetsledning i alla affärsenheter.

MEDVERKAN I EXTERNA INITIATIV OCH ORGANISATIONER

Bonava är betalande medlem i FN:s 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. Bonava i Sverige är även medlem i Sveriges Säkerhetskulturnätverk (SÄKU).

Bonava Sverige är samarbetspartner till organisationen Mitt Liv, som är ett socialt företag som arbetar för ett inkluderande samhälle och en arbetsmarknad där mångfald värdesätts.

Bonavas Marknads- och försäljningschef är ordförande i styrgruppen för Centre for the Future of Places (CFP) på KTH i Stockholm. CFP är ett internationellt nav för forskning kring det framtida rummet och har inrättats för att främja hållbar stadsutveckling. Centret fokuserar på hur staden ska planeras, utformas och modifieras för att möta både dagens och morgondagens utmaningar.

Bonavas arbetsmiljöchef är ordförande i den SIS-kommitté som hanterar ledningssystemen för arbetsmiljö OHSAS 18001/ISO 45001 samt ingår som expert i den internationella organisationen för utveckling av ISO-standarderna 45001 för hälsa och säkerhet.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Under Bonavas första år som fristående bolag genomfördes en grundlig väsentlighetsanalys för att identifiera Bonavas viktigaste hållbarhetsaspekter. Processen inleddes av en omfattande analys av omvärldsfaktorer och förväntad regulatorisk utveckling globalt, inom EU och lokalt. Därefter intervjuades externa specialister och nyckelkompetens inom Bonava för att identifiera förväntade konsekvenser för Bonava. En stor mängd specifika hållbarhetsaspekter rangordnades med hjälp av ett internt enkät-förfarande. Relevanta funktionsansvariga och representanter från alla affärsenheter identifierade de mest väsentliga aspekterna vid en gemensam workshop. Utformning av Bonavas hållbarhetsagenda och gruppering av aspekterna i fyra fokusområden bereddes av Bonavas styrgrupp för hållbarhetsagendan, validerades av ledningsgruppen och beslutades slutligen av styrelsen.

Väsentlighetsanalysen sammanfattas i fyra fokusområden:

- **Happy Neighbourhoods** – demografiska och samhälleliga förändringar på Bonavas marknader gör att det behövs fler prisvärda bostäder i både socialt och miljömässigt väl fungerande områden för att det ska kunna utvecklas *hållbara städer och samhällen*. Att kunna bidra till det utgör en stor affärsmöjlighet för Bonava.
- **Protecting our planet** – överutnyttjande av naturresurser och effekter av miljöförstöring i kombination med stark trend av urbanisering kräver omställning för effektivare användning av resurser, minskade utsläpp samt markanvändning som stärker motståndskraften emot klimatförändring. Det är avgörande för *hållbar konsumtion och produktion samt bekämpning av klimatförändringen*. För Bonava utgör denna utveckling både risk och möjlighet eftersom att bidra positivt blir en förutsättning för att få tillstånd att utveckla mark och kostnadseffektivt kunna producera hem som våra kunder vill bo i.
- **Passionate workplace** – Bonava verkar i en alldeles för olycksdrabbad bransch som även präglas av begränsad mångfald. Därför är Bonava beroende av engagerade medarbetare som vill driva förändring för att åstadkomma *anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt*. Sådan förändring är en förutsättning för Bonavas framgång och ger samtidigt möjlighet att bidra till utveckling även utanför Bonavas direkta egna kontroll.
- **Reliable business** – delvis som effekt av digitalisering och det informationssamhälle som växer fram ökar intressenternas förväntan om transparens och information om hur företag tar samhällsligt ansvar. Att öppet redovisa hur Bonava bidrar till efterlevnad av de universella principerna med *genomförande och globalt partnerskap* för de globala hållbarhetsmålen som FN fastställt är därför väsentligt för att vara en trovärdig affärspartner.

Strategiskt initiativ	Hållbarhetsagenda
Differentiering	• Platser som skapar lyckliga grannskap • Samhällsutveckling som skapar känsla av tillhörighet
Geografisk närvaro	• Hållbar markanvändning
Design och produktion	• Prisivärda bostäder • Cirkulär produktionsmodell • Effektiva byggnader
Inköp	• Hållbara och oskadliga material • Ansvarsfull samverkan med leverantörer
Ändamålsenlig verksamhetsmodell	• Efterlevnad
Processer och system	• Transparens • Skatt
Vinnarkultur och personalfokus	• Arbetsförhållanden som stödjer våra värderingar • Hälsa och säkerhet • Mångfald

Under 2017 genomfördes analys av intressenters preferenser för att verifiera att Bonavas hållbarhetsagenda leder oss i rätt riktning.

AFFÄRSMODELL OCH HÅLLBARHETSPÅVERKAN

Markförvärv

Vilken mark som tas i anspråk och lokaliseringen i förhållande till infrastruktur och samhällsfunktioner har stor social och miljömässig påverkan, både direkt vid produktion och indirekt genom påverkan på invånarnas möjlighet att leva hållbart. Bonava undersöker markens förutsättningar och analyserar den långsiktiga hållbarhetspotentialen inför markförvärv.

Design och planering

Den viktigaste fasen för Bonavas långsiktiga indirekta sociala och miljömässiga påverkan är design och planering. I samverkan med myndigheter och andra aktörer samt genom dialog med närboende och Bonavas kunder planerar Bonava för lyckliga grannskap för fler. Bonavas uppförandekod och efterlevnadsprogram Our Foundation ger stöd och ledning för korrekta myndighetskontakter bland annat för att minimera risk för korruption. Design och beslut om materialval avgör om bostäderna kan tillhöra det prisvärda segmentet, vilken inomhusmiljö de kommer att erbjuda samt miljöpåverkan under produktion och resten av byggnadernas och grannskapets livscykel.

Projektgenomförande

Under genomförandet har Bonava sin största direkta hållbarhetspåverkan. Produktion av bostäder innebär markarbeten som kan påverka grundvatten och kringliggande områden. Sanering av tidigare föroreningar kan också vara nödvändigt. Transporter till och från byggsplatsen, energi för produktionen, materialanvändning och avfall belastar miljön direkt och indirekt. Hur arbetet styrs påverkar arbetsförhållanden inklusive hälsa och säkerhet för dem som vistas på byggarbetsplatsen. Buller, damm och ljusföroreningar kan innebära direkt störning för närboende. Indirekt kan Bonava påverka mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupption utanför den egna verksamheten genom krav på och kontroll av leverantörer och underentreprenörer.

Kundservice

Efter färdigställande är Bonavas påverkan i huvudsak indirekt. Viktigast är att säkerställa slutbesiktningar, korrigeringar och injustering av installationer samt underhållsinstruktioner. Med samarbetsavtal eller förmedling av kontakter kan Bonava även ha stor indirekt hållbarhetspåverkan genom till exempel stöd vid val av leverantörer för service och underhåll och avtal för energiförsörjning. Med information och stöd till kunderna att utnyttja byggnadernas och områdets förutsättningar för hållbar livsföring och genom att underlätta samverkan mellan de boende kan Bonava ha ytterligare indirekt social och miljömässig påverkan.

INTRESSENTER

Bonavas viktigaste intressenter är:

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

Bonava samverkar med kunderna framförallt inom ramen för utvecklingsprojekten. Därtill gör vi regelbundna kundundersökningar.

Bonava har regelbunden kontakt med investerare och analytiker genom delårsrapportering, bolagsstämmor, kapitalmarknadsdag samt möten och presentationer.

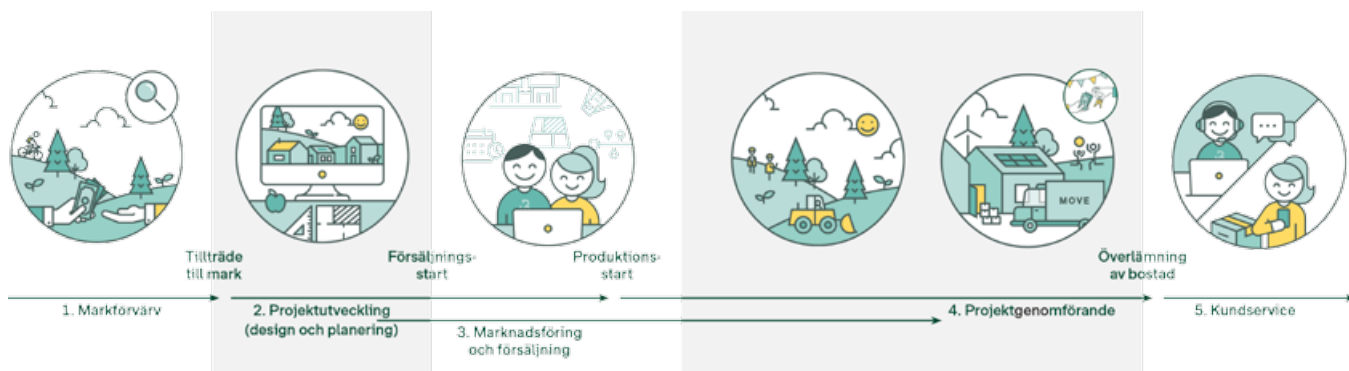
Den viktigaste dialogen med medarbetare sker i vardagen och i regelbundna möten gällande utveckling och prestationsplanering. Bonavas medarbetarundersökningar ger möjlighet att anonymt uttrycka åsikter om Bonava som arbetsplats.

Bonava har nära kontakt med leverantörer, bland annat vid särskilda leverantörsträffar. Slutligen samverkar Bonava med myndigheter, främst inom ramen för utvecklingsprojekten samt vid remissförfaranden.

ÅRETS INTRESSENTDIALOG

Årets viktigaste analys av intressenters preferenser var Happy Quest. Happy Quest undersöker vad som gör människor lyckliga där de bor. Allmänheten i åtta länder fick samma frågor och sammanlagt medverkade 8 000 personer, vilket gett oss tillräckligt statistiskt underlag för att fastställa Bonavas Happy index.

Bonavas värdekedja



➤ Läs mer om Bonavas värdekedja på sidorna 34–35.

Med Happy index mäter vi hur väl våra projekt lyckas i strävan att skapa lyckliga grannskap.

Resultatet av Bonavas genomförda Happy Quest överensstämmer väl med tidigare genomförd väsentlighetsanalys. Exempelvis bekräftar Happy Quest att hållbar markanvändning är något som kan bidra till platser som skapar lyckliga grannskap. Undersökningen visar tydligt att växter, grönska och planteringar i grannskapet är en av de faktorer kring områdets utformning som människor i samtliga länder bedömer som viktiga för trivselen. Detta är en av de variabler som visar sig korrelera starkast med Happy index, Bonavas index för att mäta graden av lycka i bostadsområden. Happy Quest visar även att i snitt 36 procent av befolkningen uppfattar det som mycket viktigt att vara med och påverka områdets utveckling. Vikten av att vara med och påverka ökar både med stigande ålder och med ökande inkomster.

Vi ser också att det är extra viktigt för familjer med barn, en viktig målgrupp för Bonava.

Under året genomförde vi ett omfattande arbete för att tydliggöra vad Bonava kräver och erbjuder som arbetsgivare. Bonavas arbetsgivarlöfte definierades med hjälp av ett antal fokusgrupper med medarbetare på alla marknader. Läs mer om Bonavas arbetsgivarvarumärke på sidorna 49–51.

En viktig sammanfattande intressentgrupp är de indirekta intressenterna som på uppdrag åt andra eller för att publicera hållbarhetsindex bedömer Bonavas rapporterade hållbarhetsinformation och i vissa fall även inhämtar information om Bonavas verksamhet från annat håll. Dessa indirekta intressenter har under året bekräftat att Bonava, även ur ett börsinvestersperspektiv har identifierat rätt fokusområden och prioriterade aspekter för hållbarhetsagendan och det fortsatta utvecklingsarbetet.

Den sammantagna analysen under året har bekräftat att hållbarhetsagendan styr Bonava rätt, och har bidragit till underlag för beslut om koncerngemensamma hållbarhetsmål för Protecting our planet.

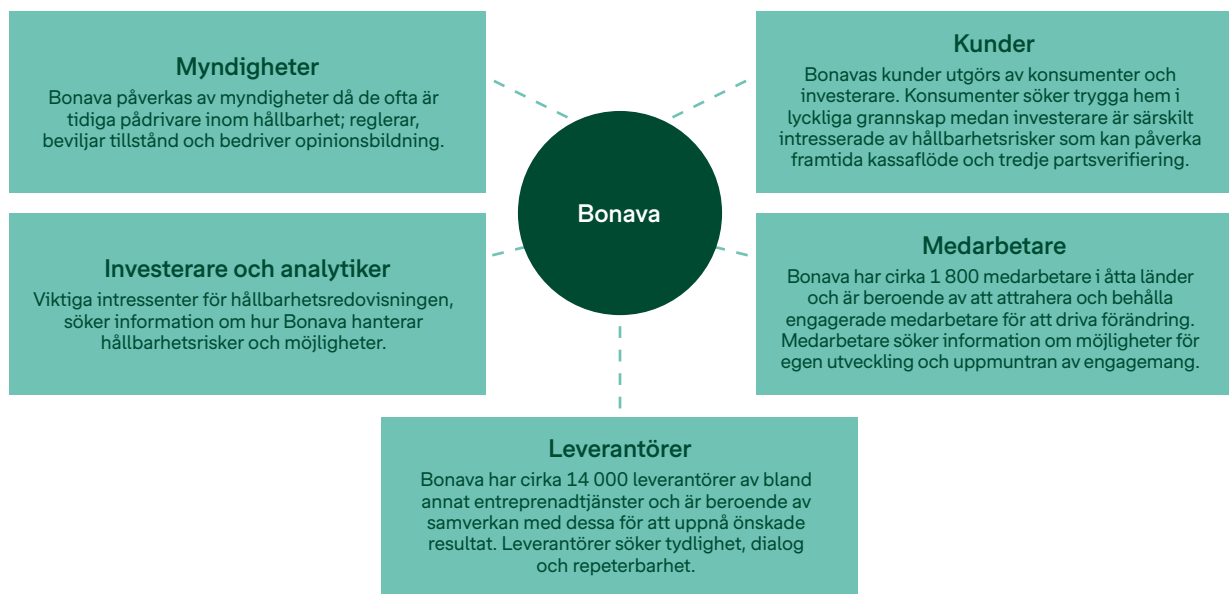
AVGRÄNSNINGAR

Sett till hela värdekedjan, sker Bonavas största påverkan på människor och miljö framförallt 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.

KONTAKT

För ytterligare information om Bonavas hållbarhetsarbete och redovisning, kontakta Anna Hamnö Wickman, Hållbarhetschef: anna.wickman@bonava.com
08-409 544 00

Bonavas nyckelintressenter



Resultat 2017

Globalt mål för hållbar utveckling	Bonavas fokusområde	Bonavas koncernmål, fastställda av styrelsen	Utfall 2017	Utfall 2016
Hållbara städer och samhällen	Happy neighbourhoods for the many	År 2020 ska 50 procent av Bonavas produktionsstartade bostäder tillhöra det prisvärda segmentet.	40%	46%
Hållbar konsumtion och produktion	Protecting our planet	År 2020 ska 50 procent av Bonavas alla bostäder som produktionsstartas på marknader där Svanen eller Green Zoom kan tillämpas miljömärkas eller miljöcertifieras.	42%	32%
Bekämpa klimatförändringen	Protecting our planet	År 2020 ska Bonava bekämpa klimatförändringen med Science based targets.	Betyg D i Carbon Disclosure Project	i.t.
Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	Passionate workplace	Zero Harm	83% uppfyllnad årets alla Zero Harm delmål	i.t.
Partnerskap för målen	Reliable business	Årligen hållbarhetsrapportera enligt GRI:s riktlinjer och redovisa framsteg till FN:s Global Compact.	Externt granskad och bestyrkt hållbarhetsredovisning	Bonavas första hållbarhetsredovisning

Happy neighbourhoods for the many

PRISVÄRDA BOSTÄDER

Kommentar till resultatet

Att andelen produktionsstartade bostäder i det prisvärda segmentet är lägre än för 2016 förklaras dels av att några mycket stora sådana projekt började byggas under det året, dels på grund av förbättrade rutiner för intern rapportering. För 2017 har segmenten för samtliga bostäder följts upp i ett och samma system, vilket inte var möjligt tidigare.

Prisvärda bostäder

Segment	2017				2016			
	Prisvärda	Mellan	Övre	Information saknas	Prisvärda	Mellan	Övre	Information saknas
Produktionsstartade bostäder, %	40	53	7	0	46	36	6	12
Färdigställda bostäder, %	45	48	7	0	43	42	2	13

PLATSER SOM SKAPAR LYCKLIGA GRANNSKAP OCH SAMHÄLLSUTVECKLING SOM SKAPAR TILLHÖRIGHET

Undersökning nya kunder

Under 2017 har de olika marknaderna successivt anslutits till Bonavas kundnöjdhetsprogram och från och med januari 2018 kommer samtliga nya kunder i alla Bonavas länder att omfattas.

Undersökning befintliga kunder

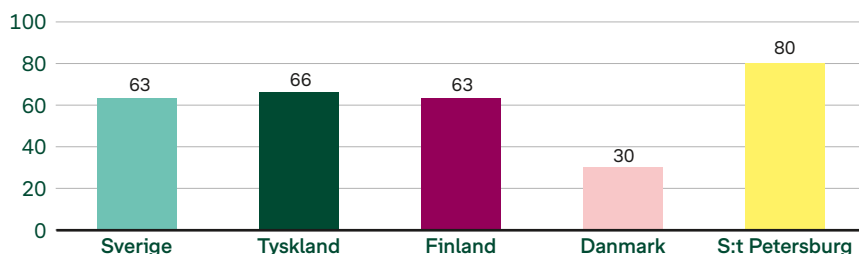
Undersökningen går ut som webenkät via mail till samtliga personer registrerade i Bonavas kunddatabas som har bott i ett hem från Bonava i minst 12 månader. För att säkerställa trovärdighet i svaren ges möjlighet att besvara enkäten anonymt. Personer som inte längre bor kvar filtreras bort genom kontrollfrågor. I dagsläget meddelas inte Bonava när ett hem säljs vidare och vi har därmed inte heller kontaktuppgifter till de som köper ett hem av Bonava på andrahandsmarknaden. Som en följd av detta kan varken målgruppens storlek eller svarsfrekvens fastställas.

Fokus för båda dessa undersökningar är att fånga upp vad som är bra och om det är något som kan bli bättre vad gäller området, hemmet eller relationen till Bonava. Vid analys av delresultaten är det viktigt att ha i åtanke att utveckling av bostadsområden ofta är en lång process och dessa siffror reflekterar därmed i huvudsak bostadsutveckling och relationer från tiden innan vi lanserat våra program för inkludering av kundinsikter och uppföljning. Tidigare insatser har främst skett inom respektive marknad.

Ytterligare upplysningar om platser som skapar lyckliga grannskap och samhällsutveckling som skapar tillhörighet

NPS; Net Promoter score, kundernas benägenhet att rekommendera Bonava, mäts för samtliga marknader från och med 1 januari 2018 och kan först därefter redovisas.

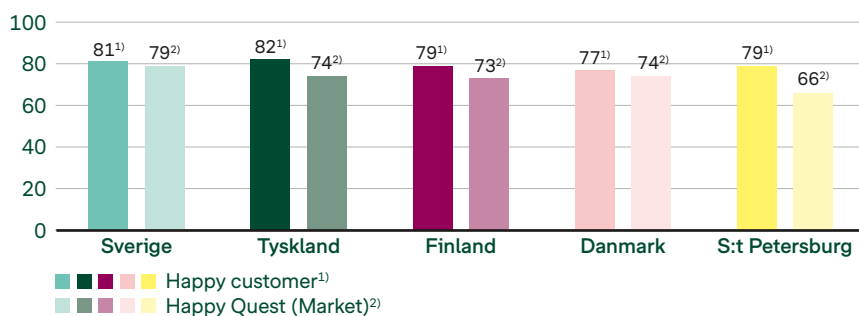
NKI (Nöjd Kund Index) för befintliga kunder



Kommentar till resultatet

Bonava visar utomordentligt goda resultat i S:t Petersburg och resultat i nivå med branschen för Sverige, Tyskland och Finland. Det lägre resultatet för Danmark förklaras främst av kvalitetsbrister i leveransen som tagit för lång tid att åtgärda. Extra resurser har nu tillsatts för snabbare hantering. Resultat redovisas inte för Norge, Estland eller Lettland på grund av för låga basal.

Happy index för befintliga kunder



Kommentar till resultatet

För samtliga marknader visar Happy index högre siffror bland Bonavas kunder än för ett representativt urval av befolkningen i respektive land. Resultaten visar på signifikant högre Happy index för Bonavas kunder i Tyskland, Finland och S:t Petersburg jämfört med befolkningen i stort. Resultat redovisas inte för Norge, Estland eller Lettland på grund av för låga basal.

Protecting our planet

CIRKULÄR PRODUKTIONSMODELL Materialåtgång i Tyskland

Användning av byggnadsmaterial	2013	2014	2015	2016	2017
Betong m ³ /bostad	52,5	43,1	42,3	48,5	37,0
Prefabricerade betong-element m ² /bostad	170,1	134,2	136,8	161,4	123,1
Stål ton/bostad	3,7	3,0	3,0	3,5	2,7
Kalksandsten m ³ /bostad	34,8	29,6	30,4	40,7	31,1

Kommentar till resultat

Tysklands siffror som för 2016 visade att materialåtgången hade ökat visar nu åter på en minskande trend. Uppgången 2016 berodde på koncentration av flera större leveranser i slutet av året. Av den anledningen kan det vara missvisande att jämföra enskilda år mot varandra, trenden behöver analyseras över flera år.

Materialåtgång i S:t Petersburg

Användning av byggnadsmaterial	2017	2016
Betong m ³ /bostad	30,6	24,7
Prefabricerade betong-element m ² /bostad	68,2	50,2
Stål ton/bostad	2,8	2,3
Isolering m ³ /bostad	4,8	7,5

Ytterligare upplysningar för cirkulär produktionsmodell

Under 2017 kartlade och identifierade vi våra väsentliga materialströmmar för att underlätta framtida samstämmig uppföljning av materialanvändning på samtliga marknader.

HÅLLBAR MARKANVÄNDNING Projekt som beviljats produktionsstart

Nyckeltal	2017	2016
Andel tidigare exploaterad (%)	55	46
Andel tidigare oexploaterad mark (%)	45	54
Marksanering (ha)	12	40
Andel projekt med väsentliga insatser för bevarande av ekologiska värden (%)	25	24
Antal fridlysta arter som påverkas	3	i.u.

i.u. = ingen uppgift

Ytterligare upplysningar för hållbar markanvändning

De fridlysta arter som Bonava kommit i kontakt med är arter av flygande ekorre (*Pteromys volans*), groda (*Pelophylax lessonae*) och ödla (*Lacerta agilis*). De har IUCN-kod: least concern, lägst grad av angelägenhet. Bonava har anpassat projekten och skyddat arternas habitat i samarbete med berörda myndigheter.

EFFEKTIVA BYGGNADER

Olika länder tillämpar olika definitioner av energiprestanda, varför uppgifterna inte är jämförbara mellan marknaderna. Marginalen att skapa mer energieffektiva hem än byggreglerna kräver skiljer också mellan marknaderna. Därför följer Bonava upp våra byggnaders energiprestanda i relation till gällande krav i respektive land.

Produktionsstartade bostäder

	Bonavas energiprestanda, kWh/m ²		Krav energiprestanda, kWh/m ²		Bättre än krav, %	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Sverige	64	64	83	88	23	27
Tyskland	34	i.u.	47	i.u.	27	i.u.
Finland	122	126	131	133	6	6
Danmark	27	39	30	49	9	20
Norge	47	i.u.	60	95	22	i.u.
S:t Petersburg	47	52	113	113	58	55
Estland	125	138	150	150	17	8
Lettland	41	46	66	70	38	34

i.u. = ingen uppgift

Färdigställda bostäder

	Bonavas energiprestanda, kWh/m ²		Krav energiprestanda, kWh/m ²		Bättre än krav, %	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Sverige	67	64	91	91	27	30
Tyskland	44	i.u.	61	i.u.	28	i.u.
Finland	124	117	135	130	8	10
Danmark	43	30	43	55	1	42
Norge	15	i.u.	30	95	50	i.u.
S:t Petersburg	49	58	113	102	57	44
Estland	139	108	150	150	7	28
Lettland	46	i.t.	63	i.t.	26	i.t.

i.u. = ingen uppgift i.t. = inte tillämpligt

Kommentar till resultat

Resultaten följer de delmål som fastställts för respektive marknad.

HÅLLBARA OCH OSKADLIGA MATERIAL

Tabellerna visar Bonavas tillämpning av miljömärkningen och certifieringen på de marknader där Svanen och Green Zoom är tillämpliga. Sverige är i en övergångsfas där både bostäder med Miljöbyggnadscertifiering och Svanenmärkta bostäder förekommer. Eftersom produktionstiderna varierar mellan olika marknader och typer av byggnader målsätter Bonava i förhållande till de projekt som startar produktion under året.

Produktionsstartade bostäder

	Miljömärkta/certifierade bostäder		Andel av totalt antal bostäder, %	
	2017	2016	2017	2016
Sverige	681	1084	65	70
Finland	0	0	0	0
Danmark	135	72	48	28
Norge	0	0	0	0
S:t Petersburg	813	72	100	9
Totalt	1 629	1 228	42¹⁾	32¹⁾

¹⁾ Av totalt på marknader där Svanen eller Green Zoom kan tillämpas.

Färdigställda bostäder

	Miljömärkta/certifierade bostäder		Andel av totalt antal bostäder, %	
	2017	2016	2017	2016
Sverige	995	734	68	56
Finland	0	0	0	0
Danmark	38	64	14	100
Norge	101	0	55	0
S:t Petersburg	72	562	9	26
Totalt	1 206	1 360	36¹⁾	29¹⁾

¹⁾ Av totalt på marknader där Svanen eller Green Zoom kan tillämpas.

Kommentar till resultat

För Sverige gör övergången från Miljöbyggnad till Svanen att andelen bostäder som saknar certifiering eller märkning är större än tidigare målsättning angett. I gengäld har under 2017 större andel Svanenmärkta bostäder byggstartats i Danmark än tidigare målsättning. Från 2018 ska samtliga bostäder som börjar produceras i Sverige Svanenmärkas, liksom samtliga bostäder i S:t Petersburg ska certifieras med Green Zoom.

Passionate workplace

Antal medarbetare per yrkeskategori, årets utgång

Period		Totalt		Tjänstemän				Yrkesarbetare			
		2017	2016	Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
				2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Sverige	Tillsvidare	250	209	130	112	120	97	0	0	0	0
	Visstid	4	2	3	2	1	0	0	0	0	0
	Linjekonsult	17	4	13	4	4	0	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
Tyskland	Tillsvidare	824	768	228	203	392	365	0	0	204	200
	Visstid	53	32	14	8	37	23	0	0	2	1
	Linjekonsult	0	0	0	0	0	0	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
Finland	Tillsvidare	175	114	93	71	82	43	0	0	0	0
	Visstid	5	2	3	2	2	0	0	0	0	0
	Linjekonsult	4	9	3	7	1	2	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
Danmark-Norge	Tillsvidare	92	63	22	19	70	44	0	0	0	0
	Visstid	3	2	1	0	2	2	0	0	0	0
	Linjekonsult	1	1	1	1	0	0	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
S:t Petersburg	Tillsvidare	195	251	72	79	78	91	5	6	40	75
	Visstid	55	41	15	11	7	5	8	6	25	19
	Linjekonsult	21	14	16	12	5	2	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
Baltikum	Tillsvidare	85	51	35	22	49	28	1	1	0	0
	Visstid	9	25	1	1	2	1	0	2	6	21
	Linjekonsult	3	5	1	1	2	4	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
Totalt	Tillsvidare	1 621	1 456	580	506	791	668	6	7	244	275
	Visstid	129	104	37	24	51	31	8	8	33	41
	Linjekonsult	46	33	34	25	12	8	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.

i.t. = inte tillämpligt

Helårsarbetskraft per yrkeskategori

Period		Tjänstemän		Yrkesarbetare	
		2017	2016	2017	2016
Sverige	Tillsvidare	248,7	207,7	0,0	0,0
	Visstid	4,0	2,0	0,0	0,0
	Linjekonsult	16,8	4,0	i.t.	i.t.
	Entreprenör ¹⁾	i.t.	i.t.	209,1	i.u.
Tyskland ²⁾	Tillsvidare	611,6	557,4	204,0	200,0
	Visstid	46,9	29,8	2,0	1,0
	Linjekonsult	0,0	0,0	i.t.	i.t.
	Entreprenör	i.t.	i.t.	2000,0	i.u.
Finland	Tillsvidare	174,6	113,6	0,0	0,0
	Visstid	5,0	2,0	0,0	0,0
	Linjekonsult	4,0	9,0	i.t.	i.t.
	Entreprenör	i.t.	i.t.	547,2	i.u.
Danmark-Norge	Tillsvidare	92,0	63,0	0,0	0,0
	Visstid	2,1	1,1	0,0	0,0
	Linjekonsult	1	1	i.t.	i.t.
	Entreprenör	i.t.	i.t.	212,3	i.u.
S:t Petersburg	Tillsvidare	149,0	169,5	45,0	80,5
	Visstid	22,0	16,0	33,0	25,0
	Linjekonsult	18,8	11,5	i.t.	i.t.
	Entreprenör	i.t.	i.t.	1018,8	i.u.
Baltikum	Tillsvidare	83,5	49,5	0,2	0,2
	Visstid	3,0	1,5	6,0	23,0
	Linjekonsult	3,0	5,0	i.t.	i.t.
	Entreprenör	i.t.	i.t.	149,9	i.u.

¹⁾ Entreprenörer under Bonavas platsledning, arbetade timmar omräknat till helårsarbetskraft med antagande om 40 timmars arbetsvecka.²⁾ Uppgifter för 2016 baseras för Tyskland på grund av tidigare systembegränsning på antagande om att antal medarbetare motsvarade helårsarbetskraften.

i.u. = ingen uppgift i.t. = inte tillämpligt

Personalomsättning

Period		Antal		% av totala personalstyrkan	
		2017	2016	2017	2016
Sverige	Nyanställda	103	49	41	23
	Avslutade	39	12	15	6
Tyskland	Nyanställda	131	125	15	16
	Avslutade	57	i.u.	7	i.u.
Finland	Nyanställda	87	55	48	47
	Avslutade	23	12	13	10
Danmark-Norge	Nyanställda	53	29	56	45
	Avslutade	17	7	18	11
S:t Petersburg	Nyanställda	66	57	27	20
	Avslutade	96	i.u.	39	i.u.
Baltikum	Nyanställda	61	49	66	66
	Avslutade	42	i.u.	45	i.u.
Total	Nyanställda	501	364	29	24
	Avslutade	274	i.u.	16	i.u.

i.u. = ingen uppgift

Kommentar till resultat

På grund av systembyte saknas uppgift om avslutade anställningar för vissa marknader. Uppgifterna inkluderar visstidsanställningar.

Engagemang och lojalitet

Delresultat från medarbetarundersökningen Passionate workplace	Bonava	Branschmedel
Engagemangsindex	83	77
eNPS ¹⁾	35	8

¹⁾ eNPS = Employee Net Promoter Score, benägenhet att rekommendera arbetsgivaren.

Kommentar till resultat

Bonavas viktigaste medarbetarrelaterade nyckeltal på övergripande nivå är engagemangsindex och eNPS. De utgör delresultat av den årliga medarbetarundersökningen Passionate Workplace. Årets utfall på 83 respektive 35 ligger väl över branschmedel.

Ytterligare upplysningar för arbetsförhållanden som stödjer våra värderingar

Sammantaget täcks 66 (2016: 68) procent av våra medarbetare av kollektivavtal. Samtliga medarbetare i Sverige, 93 (2016: 93) procent av medarbetarna i Tyskland och 48 (2016: 43) procent i Finland omfattas av kollektivavtal. I övriga länder tillämpas inte kollektivavtal.

Medarbetare på alla marknader förutom Tyskland har tillgång till ett Bonavagemensamt system till stöd för individuell prestation- och karriärutveckling. 65 procent av dessa medarbetare använder systemet och av dem har 85 procent fått sina mål och utvecklingsplaner godkända. Det betyder att de fullföljt Bonavas process för prestation- och karriärutveckling på uppfljtbart sätt. pre formulerar mål och utvecklingsplaner utanför systemet.

Hälsa och säkerhet

	Sjukfrånvaro ¹⁾		Dödsfall ²⁾		Arbets-skador ³⁾			Arbets-skadefrekvens ⁴⁾		
	2017	2016	2017	2016	2017 ⁵⁾	2017 ⁶⁾	2016 ⁶⁾	2017 ⁵⁾	2017 ⁶⁾	2016 ⁶⁾
Sverige	1,9%	1,8%	0	0	7	2	1	10,6	4,6	2,3
Tyskland	6,8%	7,9%	0	0	22	8	17	6,3	5,9	13,7
Finland	1,5%	1,1%	0	0	8	0	0	9,1	0,0	0,0
Danmark-Norge	1,6%	2,8%	0	0	7	0	0	18,1	0,0	0,0
S:t Petersburg	0,4%	i.u.	0	0	3	1	1	2,0	2,5	2,0
Baltikum	1,1%	0,2%	0	0	2	0	0	6,8	7,6	0,0
Total	4,0%	5,0%	0	0	49	11	19	6,8	4,0	7,0

¹⁾ Antal sjukfrånvarotimmar relativt totalt arbetade timmar Bonavas medarbetare.

²⁾ Arbetsolyckor på Bonavas byggplatser med dödlig utgång för medarbetare eller underentreprenörer med eller utan Bonavas platsledning.

³⁾ Antal arbets-skador som medfört sjukfrånvaro.

⁴⁾ Antal arbets-skador per miljon arbetade timmar.

⁵⁾ Anställda och entreprenörer under Bonavas platsledning.

⁶⁾ Bonavas medarbetare.

i.u. = ingen uppgift

Kommentar till resultat

Bonava arbetar intensivt för att öka det förebyggande hälsa och säkerhetsarbetet. Särskilt prioriterat är arbetet med att inkludera underentreprenörers personal för att få acceptans och efterlevnad av Bonavas rutiner och interna regler. Arbetet börjar ge resultat. Arbets-skadefrek-

vensen, även inkluderat underentreprenörer, har under året varit nedåtgående. 2016 var genomsnittet i den svenska byggindustrin för arbets-skadefrekvens med sjukfrånvaro 6 skador per miljon arbetade timmar, eller 10,9 skador per tusen medarbetare (källa: Arbetsmiljöverket). Bonavas totala arbets-skadefrekvens med sjuk-

frånvaro inklusive underentreprenörer under Bonavas platsledning för alla åtta marknader sammanlagt ligger alltså för 2017 nära genomsnittet för byggindustrin i Sverige. För att vara ett företag i byggindustrin har Bonava stor andel tjänstemän, vilket förklarar den låga arbets-skadefrekvensen för egna medarbetare.

Mångfald (könsfördelning)

Period	Totalt		Kvinnor				Män			
	Antal		Antal		% av yrkeskategori		Antal		% av yrkeskategori	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Styrelse (antal)	7	6	3	3	43	50	4	3	57	50
Koncernledning (antal)	11	11	3	3	27	27	8	8	73	73
Tjänstemän ¹⁾	1 431	1 202	602	514	42	43	829	688	58	57
Yrkesarbetare ¹⁾	290	330	13	14	5	4	277	316	95	96
Linjekonsulter ¹⁾	44	31	32	24	74	77	11	7	26	23
Total²⁾	1 776	1 573	651	555	37	35	1 126	1 018	63	65

¹⁾ Helårsarbetskraft. 2016 års uppgifter för helårsarbetskraft inkluderar, på grund av tidigare systembegränsning, antagande om att antal medarbetare i Tyskland motsvarade helårsarbetskraften.

²⁾ Total inkluderar alla förutom styrelse.

Kommentar till resultat

Kategorin som står ut som negativt snedfördelad är gruppen kvinnliga yrkesarbetare,

även om snedfördelningen minskar. Mot bakgrund av att vår bransch präglas av begränsad könsfördelning är det positivt att konstatera att

även den snedfördelningen börjat minska, om än långsamt.

Mångfald (Åldersfördelning)

	<30 år							
	Kvinnor				Män			
	Antal		% av yrkeskategori		Antal		% av yrkeskategori	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Styrelse (antal)	0	0	0	0	0	0	0	0
Koncernledning (antal)	0	0	0	0	0	0	0	0
Tjänstemän ¹⁾	123	92	9	8	111	84	8	7
Yrkesarbetare ¹⁾	1	0	0	0	18	24	6	7
Linjekonsulter ¹⁾	13	13	30	43	3	2	6	5

¹⁾ Helårsarbetskraft. 2016 års uppgifter baseras på grund av tidigare systembegränsning antagande om att antal medarbetare i Tyskland motsvarade helårsarbetskraften.

	30–50 år								> 50 år							
	Kvinnor				Män				Kvinnor				Män			
	Antal		% av yrkeskategori		Antal		% av yrkeskategori		Antal		% av yrkeskategori		Antal		% av yrkeskategori	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Styrelse (antal)	1	1	14	17	1	1	14	17	2	2	29	33	3	2	43	33
Koncernledning (antal)	2	2	18	18	5	6	45	55	1	1	9	9	3	2	27	18
Tjänstemän ¹⁾	372	317	26	26	507	399	35	33	107	105	7	9	211	205	15	17
Yrkesarbetare ¹⁾	6	9	2	3	141	161	49	49	6	5	2	2	118	131	41	40
Linjekonsulter ¹⁾	15	9	34	28	9	6	19	18	4	2	9	7	0	0	0	0

¹⁾ Helårsarbetskraft. 2016 års uppgifter baseras på grund av tidigare systembegränsning antagande om att antal medarbetare i Tyskland motsvarade helårsarbetskraften.

Ytterligare upplysningar om mångfald

Frågor om lika möjligheter ingår i medarbetarundersökningen Passionate workplace. 83 procent uppgav att de anser att lika möjligheter och skyldigheter råder inom Bonava, medan nio procent svarar att de inte anser det och åtta procent svarar varken eller. Det är ingen större skillnad mellan yrkeskategorierna tjänstemän

och yrkesarbetares svar, däremot är det större andel kvinnor än män som har svarat negativt. Undersökningen genomfördes tidigt under 2017 och insatser för att Bonava ska vara och upplevas som en inkluderande och jämställd arbetsplats har intensifierats därefter. Arbetet pågår inom ramen för initiativet Vinnarkultur och personalfokus.

Reliable business

EFTERLEVNAD

Avvikelse er rapportering	Antal	Kommentar
Bonava SpeakUp	1	
Övriga inrapporterade avvikelser	3	
Varav: signifikanta avvikelser	2	Avvikelser gentemot intern uppförandekod, grund för uppsägning och anställningar avslutade
Varav: efter utredning bedömt grundlösa	2	
Rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsade verksamheter eller betydande sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser	0	

Kommentar till resultat

Det är rimligt att anta att det förekommer viss underrapportering, särskilt av mindre allvarliga avvikelser och riskobservationer. Bonava har under 2017 inlett åtgärder för att höja den interna kunskapsnivån om bland annat möjligheten att rapportera avvikelser anonymt till Bonava SpeakUp för att öka rapporteringsbenägenheten.

Koncerngemensamt systemstöd för riskhantering och rapportering av avvikelser rörande miljö och hälsa och säkerhet har börjat implementeras under 2017 för att underlätta transparens och det förebyggande arbetet. Under året har elva miljörapporter inkommit: tre mindre allvarliga olyckor, två sanktioner, två riskobservationer och fyra ändrade rutiner.

Ytterligare upplysningar om ansvarsfull samverkan med leverantörer

Bonava strävar efter att öka kontrollen över våra inköp genom att etablera direkta samarbeten med leverantörer. Vi gör centrala upphandlingar för väsentliga inköp inom byggmaterial och produkter samt konkurrensutsätter entreprenader på våra nordiska marknader. I samband med detta granskas nya leverantörer grundligt avseende efterlevnad av de universella principerna i FN:s Global Compact, systematiskt miljö-, arbetsmiljö- och kvalitetsarbete samt ekonomisk stabilitet.

Bonava har uppskattningsvis 14 000 leverantörer. Då vårt nya inköpssystem har implementerats kommer vi kunna redovisa en exakt uppgift.

Ytterligare upplysningar om efterlevnad

Under 2017 har alla nyanställda tjänstemän erbjudits den e-utbildning inom ramen för Bonavas efterlevnadsprogram Our Foundation som samtliga befintliga medarbetare genomgick under 2016. För närvarande har 91 procent av alla tjänstemän genomgått den. Under året genomfördes även 32 fysiska workshops med 667 medarbetare på alla Bonavas åtta marknader för att diskutera och informera om bolagets etiska riktlinjer.

ANSVARFULL SAMVERKAN MED LEVERANTÖRER

	2017	2016
Granskade nya leverantörer, Norden	1 600	260
Antal kvalificerade leverantörer, Norden	150	0
Antal diskvalificerade leverantörer, Norden	400	0
Antal leverantörer vidare för ytterligare granskning, Norden	1 050	260

SKATT

Egna skatter

MSEK	Totalt	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Baltikum
Inkomstskatt	147	48	31	18	29	21	0
Fastighetsskatt	27	3	4	7	8	4	1
Stämpelskatt	112	9	87	8	7	0	1
Sociala avgifter ¹⁾	177	76	80	1	2	12	6
Övriga skatter ²⁾	39	0	0	0	4	34	0
Egna skatter, totalt	501	136	202	34	50	71	8

¹⁾ Betalas i Tyskland ej som skatt till myndighet utan som avgift till försäkringsbolag.

²⁾ Utgörs av icke avdragsgill moms i Norge och källskatt på utdelning i S:t Petersburg.

Insamlade skatter

MSEK	Totalt	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Baltikum
Moms	851	589	7	200	35	7	13
Personalens källskatter	242	81	88	28	31	7	6
Insamlade skatter, totalt	1,093	670	96	228	67	13	19

Ytterligare upplysningar om skatt

Det är första året som Bonava presenterar översikt för total tax contribution. Nästa årsredovisning presenteras tabell med jämförelseår.

GRI-index

	Generella standardupplysningar	Sid.
G4-1	Kommentar från vd och styrelse	8–9, 76
G4-2	Risker och möjligheter	72–74, 136–137
G4-3	Organisationens namn	130
G4-4	Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	22
G4-5	Huvudkontorets lokalisering	130
G4-6	Länder där bolaget verkar	4
G4-7	Ägarstruktur och bolagsform	67
G4-8	Marknader där bolaget verkar	4, 36–48
G4-9	Bolagets storlek	6
G4-10	Medarbetarstyrka	142
G4-11	Medarbetare med kollektivavtal	143
G4-12	Leverantörskedja	61, 145
G4-13	Betydande förändringar under redovisningsperioden	75–87, 136
G4-14	Försiktighetsprincipens tillämpning	53, 57
G4-15	Externa stadgor, principer och initiativ	53, 136
G4-16	Medlemskap i organisationer	136
G4-17	Enheter som ingår	136
G4-18	Process för att definiera redovisningens innehåll	136–138
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter	52–61, 136–138
G4-20	Avgränsningar inom organisationen	136, 138
G4-21	Avgränsningar utanför organisationen	138
G4-22	Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	139–145
G4-23	Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder	136–145
G4-24	Intressentgrupper	137–138
G4-25	Identifiering och urval av intressenter	137–138
G4-26	Metoder för samarbete med intressenter	137–138
G4-27	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	137–138
G4-28	Redovisningsperiod	136
G4-29	Senaste redovisningen	136
G4-30	Redovisningscykel	136
G4-31	Kontaktperson för rapporten	138
G4-32	GRI-index	146–147
G4-33	Policy och praxis för extern granskning	87, 136
G4-34	Styrningsstruktur	87, 136
G4-56	Uppförandekod etc.	61, 136, 145

FN:S GLOBAL COMPACT

Mänskliga rättigheter

- Princip 1* (s. 8–9, 61) Företag ska stödja och respektera värnandet av internationellt vedertagna mänskliga rättigheter; och
- Princip 2* (s. 61, 145) säkerställa att de inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.

Arbetsvillkor

- Princip 3* (s. 143) Företag ska upprätthålla föreningsfrihet och de facto erkänna rätten till kollektiva förhandlingar;
- Princip 4* (s. 61, 145) avskaffande av alla former av tvångsarbete;
- Princip 5* (s. 61, 144–145) de facto avskaffande av barnarbete; och
- Princip 6* (s. 60) avskaffande av diskriminering avseende anställning och yrkesutövning.

Miljö

- Princip 7* (s. 53, 57, 72–74) Företag ska stödja försiktighetsprincipen avseende miljörisker;
- Princip 8* (s. 56–57, 136) ta initiativ för att främja större miljöansvar; och
- Princip 9* (s. 136) uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.

Antikorrupktion

- Princip 10* (s. 61, 145) Företag ska motverka alla former av korrupktion, inklusive utpressning och bestickning.

Specifika standardupplysningar	Indikator		Sid.
ASPEKTER ENLIGT BONAVALS FOKUSOMRÅDEN SAMT GRI			
HAPPY NEIGHBOURHOODS FOR THE MANY			
Prisvärda bostäder	DMA		54
Indirekt ekonomisk påverkan	G4-EC8	Betydande indirekt ekonomisk påverkan prisvärda bostäder	139
Platser som skapar lyckliga grannskap och Samhällsutveckling som skapar tillhörighet	DMA:er		26–30, 55
Lokalt samhällsengagemang	G4-SO1	Andel av verksamheten med lokalt samhällsengagemang	26–30, 55, 139
Märkning och produkter och tjänster	G4-PR5	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar	139
PROTECTING OUR PLANET			
Cirkulär produktionsmodell	DMA		56
Material	G4-EN1	Materialanvändning	140
Hållbar markanvändning	DMA:er		56–57
Biodiversitet	G4-EN13	Skyddade arter	140
Degradering, kontaminering och sanering av mark	CRE5	Marksanering	140
Effektiva byggnader	DMA		56–57
Energi	CRE1	Energiintensitet i byggnader	57, 141
Hållbara och oskadliga material	DMA		57
Märkning av produkter och tjänster	CRE8	Hållbarhetscertifieringar	141
PASSIONATE WORKPLACE			
Arbetsförhållanden som stödjer våra värderingar	DMA:er		58
	Egen indikator	Rutiner för medarbetarnöjdhet och implementerade värderingar, inklusive resultat från medarbetarundersökningar	143
Anställning	G4-LA1	Nyanställningar och personalomsättning	143
Träning och utbildning	G4-LA11	Andel medarbetare som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling	143
Hälsa och säkerhet	DMA		58–59
Hälsa och säkerhet på arbetet	G4-LA6	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	138, 143
Mångfald	DMA		60
Mångfald och lika möjligheter	G4-LA12	Sammansättning av beslutsfattande grupper och medarbetare	144
RELIABLE BUSINESS			
Efterlevnad	DMA:er		61
System för hantering av synpunkter och klagomål	G4-SO11	Anmälda klagomål avseende miljö (G4-EN34), mänskliga rättigheter (G4-HR12) och arbetsrätt (G4-LA12).	145
Antikorrupcion	G4-SO4	Kommunikation och utbildning rörande policyer och rutiner för antikorrupcion	145
Antikorrupcion	G4-SO5	Åtgärder som vidtagits på grund av korruptionsincidenter	145
Konkurrensbegränsande verksamhet	G4-SO7	Rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamhet	145
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)	145
Ansvarsfull samverkan med leverantörer	DMA		61
Leverantörsutvärdering utifrån samhällskriterier	G4-SO9	Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån samhällskriterier, inkl miljö (G4-EN32), arbetsrätt (G4-LA14) och mänskliga rättigheter (G4-HR10)	145
Skatt	DMA		61
	Egen indikator	Egna och insamlade skatter	145

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Bonava AB (publ), org.nr 556928-0380

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 52–62, 72–74 samt 136–149 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 16 mars 2018
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Upplysningar för lagstadgad hållbarhetsrapport	Sidor
Miljö	56–57
Sociala förhållanden	54–55
Personal	58–60
Respekt för mänskliga rättigheter	60–61
Motverkande av korruption	61
Affärsmodell	137
Policydokument för hållbarhet	136
Väsentliga risker för hållbarhet	72–74
Centrala resultatindikatorer för hållbarhet	52–53, 136–149

Oberoende revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen

Till Bonava AB (publ)

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Bonava AB (publ) att översiktligt granska Bonavas hållbarhetsredovisning för år 2017. Hållbarhetsredovisningen avser de sidor i årsredovisningen som refereras till i GRI-index på sidorna 146–147 i årsredovisningen

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sid. 138, och utgörs av de delar av *GRI Sustainability Reporting Guidelines* som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information* utgiven av IAASB. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och god revisions- sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (*International Standard on Quality Control*) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

UTTALANDE

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 16 mars 2018
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

Fredrik Ljungdahl
Specialistmedlem i FAR

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 2013–2017 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	2013	2014	2015	2016	2017
Avkastningsmått					
Avkastning på sysselsatt kapital, % ²⁾	6,0	8,4	12,5	14,6	16,6
Finansiella mått vid periodens slut					
Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	1,7	2,4	3,9	5,4	8,3
Soliditet, %	3,7	2,1	30,5	33,7	33,7
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	63,6	65,8	32,8	26,7	27,2
Nettolåneskuld	8 826	9 600	4 216	3 699	4 165
Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	7 036	7 422	1 039	75	-168
Skuldsättningsgrad, ggr	16,2	28,4	0,9	0,7	0,6
Sysselsatt kapital vid periodens slut	9 978	10 688	9 811	10 134	12 003
Sysselsatt kapital, genomsnitt	10 300	10 885	10 882	10 412	11 419
Kapitalomsättningshastighet, ggr ²⁾	0,9	0,9	1,2	1,3	1,3
Andel riskbärande kapital, %	3,7	2,1	30,5	33,8	33,8
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	3,48	3,26	3,06	3,75	2,86
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	2,65	1,76	1,26	1,35	1,40
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Data per aktie före och efter utspädning					
Resultat efter skatt, SEK	1,78	4,15	7,36	9,26	12,99
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK	3,03	-0,86	13,37	6,54	0,79
Utdelning, SEK ⁵⁾	0	0	0	3,80	5,20
Eget kapital, SEK	4,76	2,71	43,08	52,25	61,48
Antal aktier i miljoner, genomsnitt	108,4	108,4	108,4	108,4	107,9

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 2017 avser styrelsens förslag till årsstämman.

Bostadsrelaterade nyckeltal

Bonava (antal bostäder om inget annat anges)	2013	2014	2015	2016	2017
Byggrätter, vid periodens slut	33 200	31 300	29 100	28 000	31 400
Varav byggrätter utanför balansräkningen	13 200	9 800	11 000	10 500	14 600

Bostadsutveckling till konsumenter

Resultatavräknade bostäder under perioden	2 951	3 661	3 968	4 371	4 294
Startade bostäder under perioden	3 715	4 503	4 452	4 041	4 984
Sålda bostäder under perioden	3 747	4 575	4 542	4 311	3 984
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	4 831	5 952	6 432	6 158	6 844
Försäljningsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	47	58	60	63	54
Reservationsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	9	12	6	6	3
Färdigställandegrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	49	45	46	49	44
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	717	438	429	373	377
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	2 884	2 812	2 713	2 440	3 443
Färdigställda osålda bostäder	342	314	156	180	284

Bostadsutveckling till investerare

Resultatavräknade bostäder under perioden	903	1 393	1 768	407	1 170
Startade bostäder under perioden	1 095	1 445	1 904	1 791	1 718
Sålda bostäder under perioden	1 129	1 472	1 773	1 922	1 718
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1 552	1 735	2 346	2 955	3 036
Försäljningsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	98	100	94	100	100
Färdigställandegrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	38	65	69	40	32
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut					
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	27		131		

Bostadsutveckling till konsumenter	2013	2014	2015	2016	2017
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	4 391	4 831	5 952	6 432	6 158
Ändrad bedömning av bostäder i produktion vid periodens början			-13		
Startade bostäder under perioden	3 715	4 503	4 452	4 041	4 984
Resultatavräknade bostäder under perioden	-2 951	-3 661	-3 968	-4 371	-4 294
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut	-324	279	9	56	-4
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	4 831	5 952	6 432	6 158	6 844

Bostadsutveckling till investerare

Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	1 377	1 552	1 735	2 346	2 955
Startade bostäder under perioden	1 095	1 445	1 904	1 791	1 718
Resultatavräknade bostäder under perioden	-903	-1 393	-1 768	-407	-1 170
Tidsförskjutning mellan färdigställande och resultatavräkning i Bonava Finland ¹⁾	-17	131	475	-775	-467
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1 552	1 735	2 346	2 955	3 036

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.

Årsstämma 2018

Årsstämman äger rum onsdagen den 25 april 2018 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 torsdagen den 19 april 2018
 - dels senast torsdagen den 19 april 2018 anmäla sitt deltagande till bolaget

ANMÄLAN

Anmälan kan göras

- på Bonavas hemsida, bonava.com/bolagsstamma/arsstamma-2018
- 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.

Fullmaktens formulär på svenska och engelska finns på vår hemsida, bonava.com/bolagsstamma

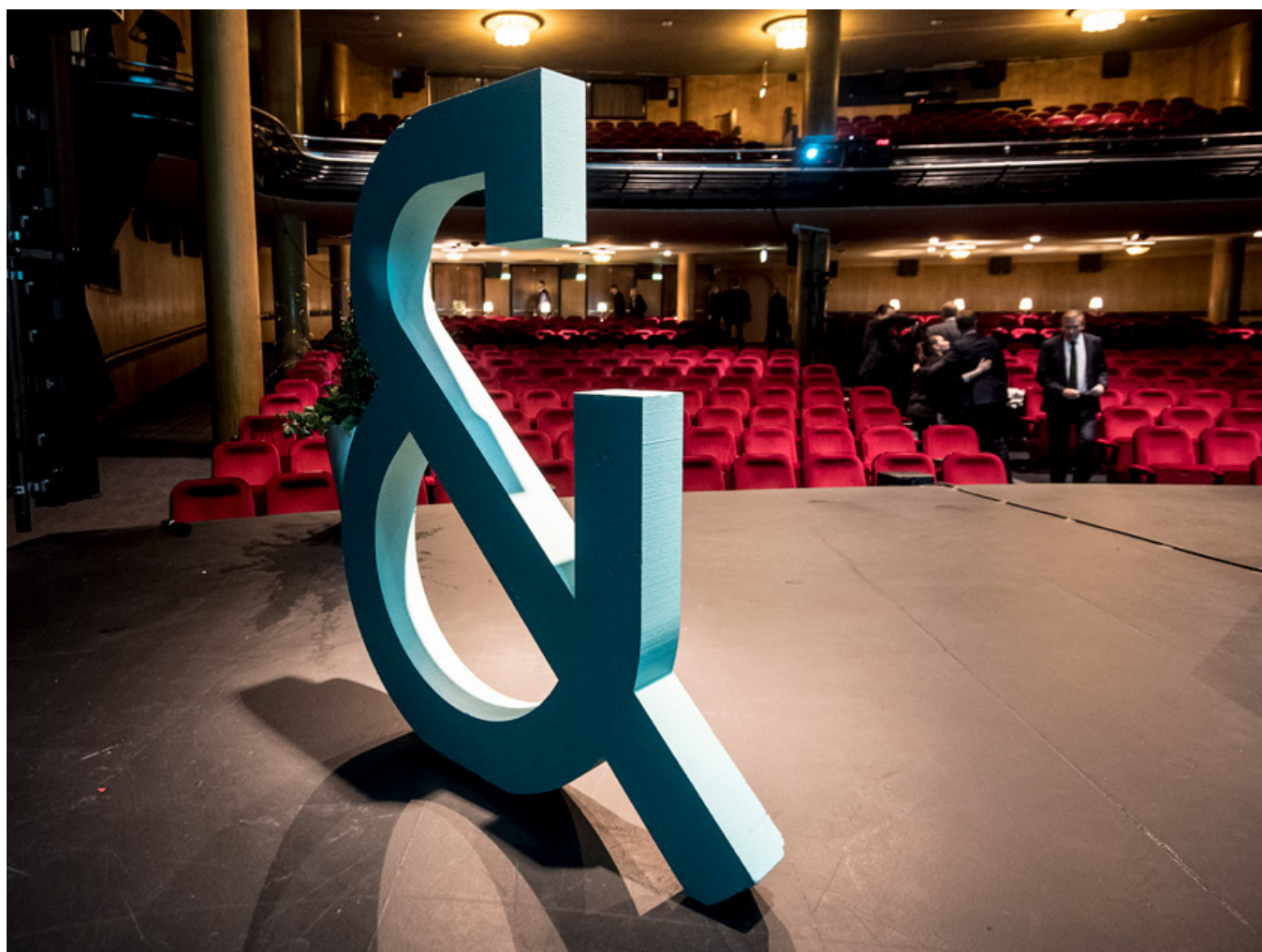
FÖRVALTARREGISTERADE AKTIER

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 torsdagen den 19 april 2018 bör aktieägaren i god tid före denna dag kontakta sin bank eller förvaltare.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 5,20 SEK per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen. Den första utbetalningen om 2,60 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 3 maj 2018 och den andra utbetalningen om 2,60 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 31 oktober 2018.

För mer information: ir@bonava.com, bonava.com





Produktion: Bonava i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.

Fotograf/bildbyrå: Anders Lindén, framsida, 11, 12, 19, 27, 31, 33, 48, 53, 60, 93, 122. Erik Mårtensson, s. 7.

Sylvia Heyn (Bonava), s. 7. Pontus Orre, s. 8, 63, 70, 71, 76, 82, 83, 84, 85, 152. Miodrag Gajic, s. 13. Karolina Grabowska, s. 14.

Nicho S^ dling, s. 15. EVE Images, s. 17, 29, 40. Steffen Höft, s. 17. Bonava, s. 23, 25, 43, 45, 47, 51. Anders Bergstedt, s. 28.

Dalibor Sandic, s. 30. Lappset Group Ltd, s. 30. Diakrit, s. 38, 54, 55. Tim Deussen/Rainer Rehfeld, s. 41.

Sylvia Heyn (Bonava), s. 41. JKMM & Vismo, s. 45. Denisov Denis s. 56.

Tryck: TMG Stockholm 2018.

Bonava AB (publ)
Lindhagensgatan 72
SE-112 18 Stockholm
Sweden

bonava.com